



Bischofsheim a. d. Rhön

Stadtumbau West



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept



Impressum

Herausgeber

Stadt Bischofsheim a. d. Rhön
Kirchplatz 4
97653 Bischofsheim a. d. Rhön

Inhaltliche Bearbeitung

Architekturbüro Dag Schröder
Zürch 20
97421 Schweinfurt

GEO-PLAN Stadt- und Regionalentwicklung
Friedrich-von-Schiller-Straße 14
95444 Bayreuth

Text und Redaktion

Architekturbüro Dag Schröder
Dag Schröder, Dipl. Ing. (FH) Architekt SRL
Christiane Wichmann, Dipl. Ing. (FH)
Architektin und Stadtplanerin

GEO-PLAN Stadt- und Regionalentwicklung
Reinhard Hutzelmann, Dipl. Geogr. SRL
Andreas Hacke, Dipl. Geogr.

Mit Beiträgen von:

Udo Baumann, 1. Bürgermeister Bischofsheim
Ulla Schröder, Geschäftsleitung Bischofsheim
Gerhard Nägler, Tourismusreferent Bischofsheim

Gestaltung

Architekturbüro Dag Schröder

Fotos / Pläne

Stadt Bischofsheim a. d. Rhön
Architekturbüro Dag Schröder

Diese Veröffentlichung wurde aus Mitteln der
Städtebauförderung – Bund-Länder-Programm
„Stadtumbau West“ finanziert.

Bischofsheim a. d. Rhön, Oktober 2010



Inhalt

1	Anlass und Ziel der Untersuchung	1
2	Grundlagen	3
2.1	Geschichte	3
2.2.	Ausgangssituation	4
2.3	Daten	5
3	Vorgehensweise und Ablauf	12
	Planungsprozess	12
	Expertengutachten	13
	Beteiligungsprozess	13
	Steuerungsprozess	14
4	Rahmenbedingungen und Entwicklungsanalyse	15
4.1	Grundstruktur und Städtebau	15
	Lage im Raum & naturräumliche Gegebenheiten	15
	Bevölkerungsstruktur	17
	Wirtschaftsstruktur	22
	Verkehr und technische Infrastruktur	31
	Soziale Infrastruktur	34
	Kultur und Sehenswürdigkeiten	39
	Tourismus und Vermarktung	44
	Landschaft und Erholung	50
	Siedlungsentwicklung	55
	Wohnungsbestand und Wohnungsmarkt	65
	Zivile Konversion und Brachflächen	69
4.2	Fachuntersuchung Einzelhandel	75
4.3	Organisationsstrukturen	86
	Überörtliche Organisationsstrukturen	86
	Lokale Organisationsstrukturen	91
4.4	Interkommunale Zusammenarbeit	92
5	Leitbild	94
5.1	Übergeordnete Leitlinien	94
5.2	Ergebnisse aus den Workshops, Arbeitskreisen und Fachgesprächen	98
5.3	Leitlinien / Ziele Stadtumbau West Bischofsheim a. d. Rhön	105
5.4	Leitlinien / Ziele: Tourismus	108
5.5	Fachliche Leitlinien / Ziele: Einzelhandel	111



6	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	113
6.1	Handlungsschwerpunkte	113
	Räumliche Schwerpunkte	113
	Schlüsselgebiete	114
6.2	Entwicklungskonzept	116
	Handlungsfelder mit Maßnahmenkonzept	116
	Impulsprojekte	130
	Sofortmaßnahme	131
6.3	Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt	132
6.4	Konzept: Tourismus	135
6.5	Kosten- und Finanzierung	141
7	Kooperation und Akteursvernetzung	142
7.1	Organisation Stadtumbauprozess	142
7.2	Planungs- und Umsetzungsstrategie	143
7.3	Interkommunale Kooperation	146
8.	Monitoring und Evaluierung	147
9.	Stadtumbaugebiet	152
10.	Verzeichnis der Pläne	153
11.	Anhang	154
	Protokolle	
	Maßnahmenkatalog mit Zeit- und Finanzierungsplan (Eigene Broschüre)	
	Einzelhandelsentwicklungskonzept (Eigene Broschüre)	



1. Anlass und Ziel der Untersuchung

Die aktuellen Veränderungen in Demographie und Wirtschaft stellen neue Herausforderungen an die städtebauliche Planung. Zur Bewältigung der aus dem Strukturwandel erwachsenden Problemlagen müssen neue Strategien entwickelt und erprobt werden.

Allgemeine demographische und wirtschaftliche Veränderungen

Demographische Veränderungen ergeben sich sowohl in quantitativer Hinsicht (Bevölkerungsabnahme aufgrund des natürlichen Saldos von Geburten und Sterbefällen, inter- und innerregionale Wanderungen) als auch in struktureller Hinsicht (Älterwerden der Gesellschaft, Zunahme des Anteils der Bevölkerung mit Migrationshintergrund).

Die **wirtschaftlichen** Veränderungen resultieren vor allem aus der Globalisierung zahlreicher Wirtschaftsbereiche, dem technologisch bedingten Strukturwandel sowie den veränderten Verteilungsstrukturen für Waren und Dienstleistungen.



Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2050

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Allgemeine Folgewirkungen

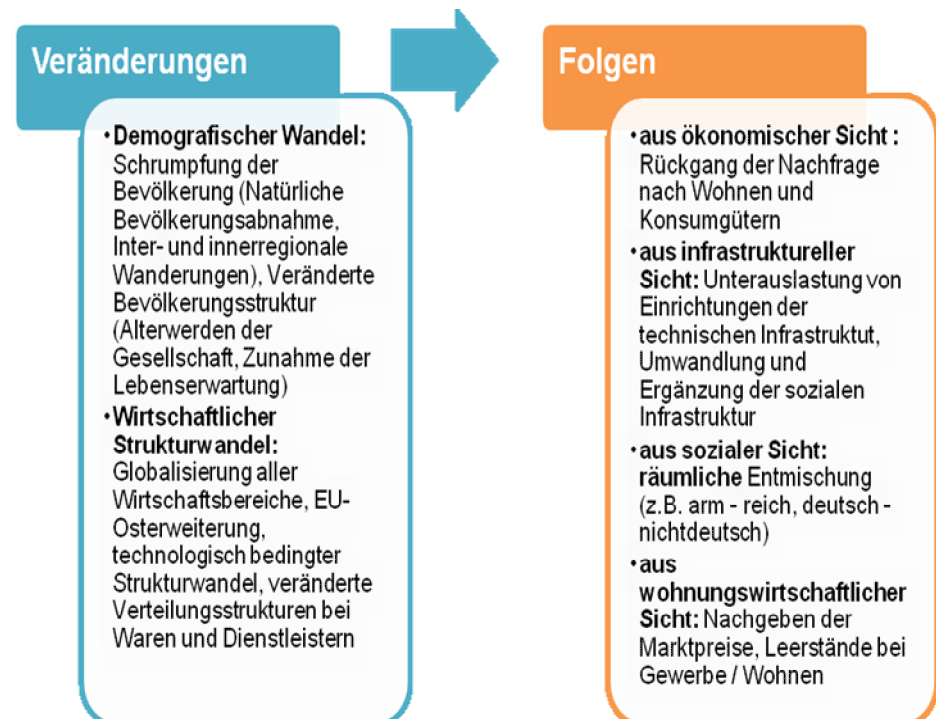
Die Folgen des demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels sind sehr vielschichtig:

In **sozialer** Hinsicht ist eine räumliche Entmischung der Bevölkerung zu erwarten, so dass Arme und Reiche, Mobile und Immobiler, Deutsche und Nichtdeutsche usw. räumlich weiter auseinanderstreben.

Aus **ökonomischer** Sicht ist auf den Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen und Konsumgütern zu verweisen, der zu Leerständen v.a. bei Wohnungen und im Handel, aber auch bei Gewerbe und Dienstleistungen führt. Außerdem bewirkt der Nachfragerückgang einen zunehmenden Verfall der Marktpreise von Grundstücken und Immobilien.

In **infrastruktureller** Hinsicht ist die potenzielle Unterauslastung der bestehenden öffentlichen und privaten Einrichtungen und Infrastrukturnetze zu nennen, aus der erhebliche Kostensteigerungen (z.B. bei ÖPNV, Ver-/ Entsorgung) resultieren. Außerdem ist auf die Notwendigkeit der Umwandlung und Ergänzung der sozialen Infrastruktur in Reaktion auf die strukturellen, insbesondere altersbedingten Bevölkerungsverschiebungen zu verweisen.

Schließlich muss aus **siedlungsstruktureller** Sicht betont werden, dass zunehmende Funktionsverluste einzelner Siedlungsbereiche weiträumige Brachflächen und damit auffällige Brüche in der Siedlungsstruktur bewirken.



Die Stadt Bischofsheim hat bereits am 21.09.1989 beschlossen, für die Innenstadt – auf einer Größe von 12,40 ha – Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen.

Das im vereinfachten Verfahren nach § 142 (4) BauGB förmlich festgelegte Sanierungsgebiet umfasst 11,6 ha.

Der städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ wurde am 09.08.1994 nach Beschluss durch den Stadtrat öffentlich bekannt gemacht und als Selbstbindungsplan beschlossen. Die Satzungen über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes sind rechtsverbindlich.

Am 16.11.2000 beschloss der Stadtrat von Bischofsheim des Weiteren den Erlass einer Gestaltungssatzung mit Kommunalem Förderprogramm.

Aufgrund der vielfältigen Problemthemen innerhalb der Innenstadt, aber auch der angrenzenden Bereiche wurde die Stadt Bischofsheim a. d. Rhön im Juli 2008 in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen, was nun die Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bedarf.



Luftbild Stadtkern Bischofsheim a. d. Rhön

2. Grundlagen

2.1 Geschichte

Die Gründung der Stadt ist heute nicht mehr urkundlich belegbar, da sämtliche Beweisstücke und Matrikel bei den zahlreichen Stadtbränden vernichtet wurden. Mit Sicherheit jedoch fand die Gründung zur Zeit der Landnahme durch die Franken im 8. Jahrhundert statt. Diese stießen über Rhein und Main in die Urwälder der heutigen Rhön vor, die damals Buchonien genannt wurde. Die ältesten Urkunden stammen aus dem Beginn des 13. Jahrhunderts.

Bischofsheim führt in seinem ersten Namensteil das Wort Bischof, dessen Träger auch zu den ersten Gefolgsleuten des fränkischen Königs zählte.

Es ist anzunehmen, dass die erste Siedlung von Bischofsheim auf den Heiligen Bonifatius zurückgeht. Er stand in hoher Gunst bei den fränkischen Karolingern und weilte nachweislich oft auf ihrem Königsgut in Salz. Von Fulda aus, wo er im Jahre 744 ein Benediktinerkloster errichtet hatte, führte sein Weg nach Salz immer über Bischofsheim. Es gab damals von Fulda ins Brendtal und weiter ins Fränkische nur eine Verbindungsstraße, den so genannten Ortesweg.

Die Bekehrung der Rhön zum Christentum ist vornehmlich auf den Heiligen Bonifatius zurückzuführen. Dieser berief im 8. Jahrhundert die Ordensfrau Lioba und mehrere andere Benediktinerinnen aus England nach Deutschland und erbaute ihnen ein Kloster in Bischofsheim. Dieses Kloster hat am Brendbach etwa dort gestanden, wo sich das ehemalige Rentamtsgebäude befindet.

2.2 Ausgangssituation

Untersuchungsraum ist das Stadtgebiet Bischofsheim a. d. Rhön unter Berücksichtigung bestehender regionaler und interkommunaler Verflechtungen. Der Untersuchungsraum ist von den oben beschriebenen Phänomenen in unterschiedlichem Ausmaß betroffen.

Die Missstände und Probleme in der Innenstadt mit unmittelbar anschließenden peripheren Lagen, mit derzeit erfassten 99 Leerständen von Wohnungen, Ladenlokalen, aber auch kompletten Anwesen sind erheblich, mitsamt negativen Begleiterscheinungen. Es gilt den Anzeichen einer schleichenden Entleerung entgegenzuwirken. In der Peripherie der Innenstadt bestimmen fünf großflächige Brachen – insbesondere das ehemalige Betonwerk Hoesch mit ca. 34.000 qm und der ehemalige Steinbruch Stengerts mit ca. 87.000 qm - städtebauliche Missstände. Es erscheint deshalb sinnvoll, diese unterschiedlichen Gebiete gemeinsam anzugehen und zu fördern, unter Erhalt der individuellen Strukturen.

Erhebliche Arbeitsplatzverluste und der Rückgang der Bevölkerung in der Innenstadt von ca. 7,90 % gehen in Bischofsheim a. d. Rhön einher mit einer abnehmenden Versorgungszentralität. Sichtbare Zeichen sind die aufgezeigten umfangreichen Leerstände in der Innenstadt sowie die Gewerbebrachen um die Innenstadt. Während die Kreisstadt Bad Neustadt prosperiert, wichtige Funktionen an sich bindet und Anstrengungen unternimmt als Mittelzentrum aufgewertet zu werden, geht dies zu Lasten der umliegenden Unterzentren.

Die Rhön umfasst einen ländlich strukturierten Raum mit geringer Wirtschaftskraft und Schwächen in der Erwerbsstruktur. Die sozioökonomischen Analyse verdeutlicht dieses Strukturbild anhand wichtiger Merkmale: die geringe Siedlungsdichte, die verhältnismäßig niedrige Ausstattung mit Arbeitsplätzen, die hohe Quote von Berufsauspendlern und eine ungünstige Branchenstruktur. Das Gebiet weist in seiner räumlichen Lage eine starke Außenorientierung und damit Abhängigkeit von fernab liegenden Zentren bzw. Entwicklungsachsen auf. Das Gebiet ist leider nicht von Entwicklungsachsen umgeben, die heute Arbeitsplätze und Dienstleistungen für die Bevölkerung zur Verfügung stellen und auch künftig die wirtschaftliche Entwicklung des Gesamttraumes wesentlich bestimmen würden.



Handlungsbedarf besteht schließlich in Bischofsheim a. d. Rhön auch im Hinblick auf die Attraktivierung der zum Teil von Funktionsverlusten betroffenen Innenstadt.

Die sich für Bischofsheim a. d. Rhön aus gesamtgesellschaftlichen Entwicklungstrends und lokalen Funktionsverlusten ergebende Gefahr anhaltender Bevölkerungs- und Arbeitsplatzverluste gewinnt durch die Nähe zum Höchstfördergebiet Thüringen noch zusätzlich an Brisanz.

Angesichts der partiell rückläufigen Entwicklungstendenzen ergibt sich für Bischofsheim a. d. Rhön die dringende Notwendigkeit zur Entwicklung neuer Handlungsansätze und Strategien. Die Stadt Bischofsheim a. d. Rhön wurde deshalb nach Rücksprache mit der Förderbehörde (Regierung von Unterfranken) in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil III (Stadtumbau West) aufgenommen. Im Frühjahr 2009 wurde das Architekturbüro Dag Schröder, Schweinfurt, mit der Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das gesamte Stadtgebiet beauftragt.

Die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes erfordert die Anwendung eines integrativen Ansatzes. Dieser berücksichtigt sowohl räumliche (Schwerpunktgebiete) als auch funktionale Aspekte (u.a. Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Tourismus) und strebt eine sektorenübergreifende, d.h. querschnittsorientierte Zusammenarbeit aller für den Stadtumbau maßgeblichen Politikbereiche (z.B. Städtebau, Wirtschafts- und Sozialpolitik) an.

Übergeordnetes Ziel dieser Bemühungen ist die Einleitung eines Transformationsprozesses: Projekte im baulichen und städtebaulichen Bereich werden mit entwicklungsfördernden Maßnahmen in anderen Bereichen wie vor allem Einzelhandel und Tourismus verknüpft und eröffnen damit Perspektiven für eine aktuellen Erfordernissen Rechnung tragende, zukunftsweisende Stadtentwicklung.

2.3 Daten

Die aufgeführten Daten stammen vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung sowie von der Stadt Bischofsheim a. d. Rhön.

Bischofsheim Gesamt Stand 31.12.2007

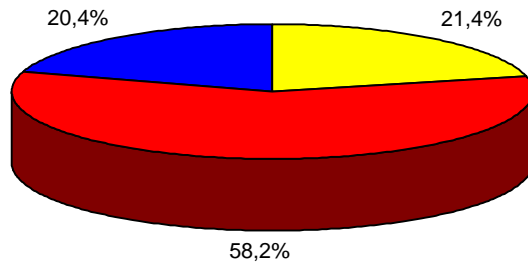
Fläche	67,72 qkm
Einwohnerzahl 2006	5007
Einwohnerzahl 2007	4968
Einwohnerzahl 2008	4887
Einwohner je qkm 2007	ca. 73
Bevölkerungsstand Veränderung 1996 – 2006	- 4,30 %
Bevölkerungsstand Veränderung 1997 – 2007	- 4,70 %
Zuzüge 2006	200
Zuzüge 2007	194
Fortzüge 2006	210
Fortzüge 2007	219



Geburten 2006	36
Geburten 2007	39
Geburten 2008	39
Sterbefälle 2006	47
Sterbefälle 2007	52
Sterbefälle 2008	63
Sozialversicherungsbeschäftigte am Wohnort 2006	1.662 = 33,15 %
Sozialversicherungsbeschäftigte am Wohnort 2008	1.749 = 29,77 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Veränderung 1999 – 2006	- 2,60 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Veränderung 2003 – 2008	1,90 %
Sozialversicherungsbeschäftigte am Arbeitsort 2006	1.040 = 20,77 %
Sozialversicherungsbeschäftigte am Arbeitsort 2008	1.088 = 21,90 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Veränderung 1999 – 2006	- 0,40 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Veränderung 2003 – 2008	3,20 %
Anteil der Auspendler 2006 an den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort	69,70 %
Anteil der Auspendler 2008 an den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort	70,40 %
Anteil der Einpendler an den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort	51,50 %
Anteil der Einpendler an den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort	52,40 %
Veränderung bei den landwirtschaftlichen Betrieben 1999 – 2007	- 22,00 %

Altersstruktur 2006 grob

■ bis 18 Jahre ■ bis 65 Jahre ■ ab 65 und älter

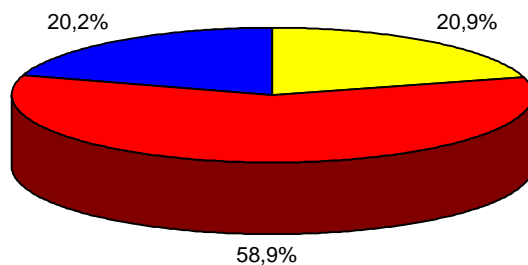


Durchschnittsalter Bevölkerung

41,4 Jahre

Altersstruktur 2008 grob

■ bis 18 Jahre ■ bis 65 Jahre ■ ab 65 und älter



Durchschnittsalter Bevölkerung

41,7 Jahre

Zahl der Wohngebäude

1,728

Belegungsdichte

2,0 EW je Wohnung

Wohnfläche je EW

50,20 qm

Anteil der Wohngebäude mit

1 Wohnung

70,60 %

2 Wohnungen

23,80 %

3 Wohnungen und mehr

5,60 %

Durchschnittliche Klassengröße an
Volksschulen 2006 / 2007

24,50 Schüler

Durchschnittliche Klassengröße an
Volksschulen 2008 / 2009

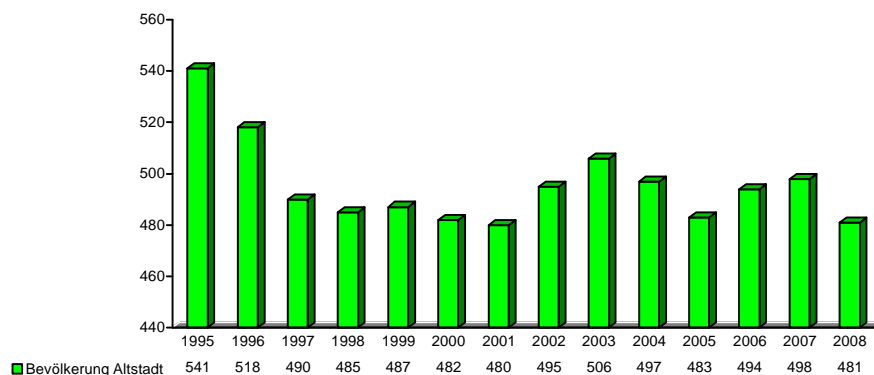
23,10 Schüler



Anteil ausländischer Schüler an Grundschulen 2006 / 2007	1,90 %
Hauptschulen 2006 / 2007	1,00 %
Anteil ausländischer Schüler an Grundschulen 2008 / 2009	2,10 %
Hauptschulen 2008 / 2009	0,70 %
Kindergärten 2008	
Zahl der Einrichtungen absolut	4
Zahl der genehmigten Plätze absolut	225
Zahl der betreuten Kinder absolut	172
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste 2008	2,80 Tage
Auslastung der angebotenen Betten 2008	25,00 %
Anteil der ausländischen Gäste 2008	ca. 2,20 %
Übernachtungen 2008 (über 9-Betten-Betriebe)	90.512

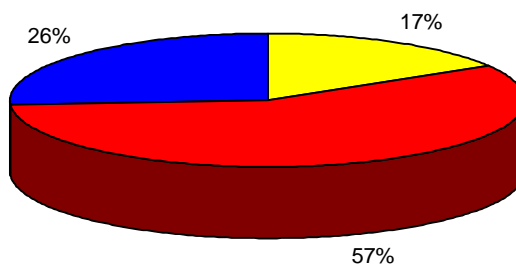
Bischofsheim Innenstadt Stand 31.12.2007

Fläche	11,60 ha
Einwohnerzahl 2007	498
Einwohnerzahl 2008	481
Anteil ausländischer Bewohner davon sozialversicherungspflichtig	17 13
Geburten 2007	0
Sterbefälle 2007	3
Bevölkerung 1995 – 2007	- 7,90 %
Bevölkerung 1995 – 2008	- 11,09 %



Altersstruktur 2007

■ bis 18 Jahre ■ bis 65 Jahre ■ ab 65 und älter

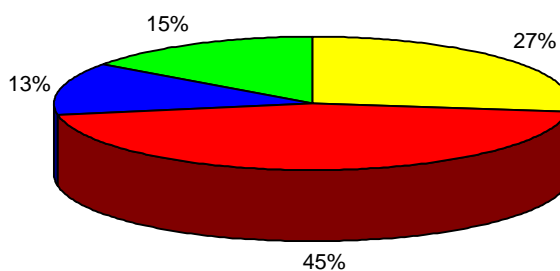


Zahl der Haushalte

227

Haushaltsgrößen

■ 1 Person ■ 2 Personen ■ 3 Personen ■ > 4 Personen



Denkmalliste der Stadt Bischofsheim a. d. Rhön

Quelle: Landkreis Rhön-Grabfeld

Ensemble Bischofsheim a. d. Rhön. - Umgrenzung: Stadtmauer. Der ehemalige Verwaltungssitz des Würzburger Bistums ist 1270 zum ersten Mal genannt. Der hochstiftische Schloßbezirk ist zusammen mit der Pfarrkirche dem Stadtkörper in nördlicher Randlage eingegliedert. Die Stadt selbst erweist sich durch die Regelmäßigkeit ihrer Grundrissstruktur als eine Anlage des 13. Jh. Innerhalb einer annähernd kreisrunden Umrisslinie ist in leicht gebrochenem Verlauf die Hauptachse als Ost-West-Durchmesser gezogen. Sie erweitert sich in der Mitte zum langgezogenen, rechteckigen Marktplatz, auf dem ursprünglich das Rathaus freistand. Die Ausrichtung des Marktplatzes ist für die Nebengassen bestimmend, die durchweg dazu parallel verlaufen. Im südlichen Bereich nimmt der Lauf des Stadtbachs die Stelle einer Parallelgasse ein. Er betrieb ursprünglich Mühlen, die dem Tuchmacherhandwerk dienen. Die Stadt besitzt den Charakter einer Ackerbürger- und Handwerksiedlung. Drei große Brände in der Mitte des 19. Jh. haben die alte Bausubstanz dezimiert, so dass sich der Ort nicht mehr mittelalterlich, sondern spätmittelalterlich darbietet. Die Bebauung besteht teils aus der geschlossenen Reihung zweigeschossiger Traufseithäuser mit schmalen Fronten und erhöhten, über kleine Freitreppen zu erreichenden Erdgeschossen, teils im Nebeneinander giebelseitig gestellter Halbwalmdachbauten mit breit gezogenen Fassaden, die häufig als Doppelhäuser konzipiert sind. Neben der Steinbauweise kommt häufig verschiedenes Fachwerk vor.



Bischofsheim 1849

Stadtmauer, 13./14. Jh., in ihrem Verlauf gut erkennbar, auf der Westseite weitgehend eingelegt, sonst mit Unterbrechungen erhalten. Vgl. Am Mühlbach 5; Fastnachtgasse 8, 10; Färberzwinger 9, 11, 17, 19, 23; Gerberzwinger 12, 14, 24, 26, 28, 34, 36; Hofstraße 6-24 (gerade Nummern); Josefstraße 9; Kirchplatz 3, 5, 9; Löwenstraße 17; Ludwigstraße 27; Pfarrgasse 5, 7, 9, 11, 13; Spitalgasse 8.

- Am Mühlbach 5.** Ehem. Brauhaus, Steinbau mit Schopfwalmdach, 17. Jh.; Stadtmauer, 13./14. Jh. [FI.Nr. 1]
- Am Pfarrgrund 3.** Satteldachhaus, eingeschossig, 1831. [FI.Nr. 1950]
- Büttnergasse 2.** Hoftor, 1780. [FI.Nr. 103]
- Färberzwinger 1.** Teil des ehem. Färberhauses, eingeschossiger Steinbau, 1. Hälfte 19. Jh., verändert. [FI.Nr. 340]
- Färberzwinger 4.** Mühle mit Wohnhaus, 18./19. Jh.; Hausfigur, Schutzengelgruppe, 18. Jh. [FI.Nr. 296]
- Färberzwinger 9, 11, 17, 19, 23.** Stadtmauer, 13./14. Jh. [FI.Nr. 353-367]
- Fastnachtgasse 8, 10.** Stadtmauer 13./14. Jh. [FI.Nr. 212, 211]
- Gansmühle.** Bildstock, mit Kreuzigung, bez. 1675; an der Straße rechts, vor Unterweißenbrunn. [FI.Nr. 4815]
- Gerberzwinger 12, 14, 24, 26, 28, 34, 36.** Stadtmauer, 13./14. Jh. [FI.Nr. 315-215]
- Herrngasse 1.** Wohnhaus, bez. 1762. [FI.Nr. 37]
- Hofstraße 6-22 (gerade Nummern).** Stadtmauer, 13./14. Jh. [FI.Nr. 181-55]
- Hofstraße 24.** Halbwalmdachhaus, 18. Jh.; Stadtmauer, 13./14. Jh. [FI.Nr. 53]
- Josefstraße 2.** Kellertür, 1626. [FI.Nr. 11]
- Josefstraße 9.** Stadtmauer, 13./14. Jh. [FI.Nr. 274]
- Kirchplatz 2.** Türinschrift, 1855; Grabstein. [FI.Nr. 36]
- Kirchplatz 3.** Mansarddachbau mit Vortreppe, Bauformen 18./19. Jh.; Stadtmauer 13./14. Jh. [FI.Nr. 26]
- Kirchplatz 5.** Ehem. würzburgisches Amtshaus, dreigeschossiger Bau, 1611, mit Satteldach; Stadtmauer 13./14. Jh. [FI.Nr. 29]
- Kirchplatz 7.** Fachwerkhaus und Zehntturm, ehem. Westturm der romanischen Pfarrkirche, 13. Jh.; östlicher Treppenbau von 1586. [FI.Nr. 27, 18]
- Kirchplatz 9.** Kath. Pfarrkirche St. Georg, nachgotische, dreischiffige Basilika von 1607-1610, Chorfrankenturm; mit Ausstattung; Stadtmauer, 13./14. Jh. [FI.Nr. 32]
- Kissinger Straße 10.** Brückenfigur des hl. Nepomuk von 1733; an der Brendbrücke. [FI.Nr. 936]
- Kreuzbergstraße 2.** Kath. Friedhofskapelle St. Joseph, Saalbau von 1727; mit Ausstattung. [FI.Nr. 2472]
- Kreuzbergstraße.** Kreuzschlepper von 1770; gegenüber der Kapelle. [FI.Nr. 541]
- Kreuzbergstraße.** Golgathakreuz mit Assistenzfiguren, 1742; im Friedhof. [FI.Nr. 2473]
- Kreuzbergstraße 8/10.** Ehem. Villa, jetzt Hauswirtschaftsschule, Jugendstilbau mit hohem Halbwalmdach u. Belvedere, um 1910 von Carl Sattler; zugehöriges. Verwalterhaus, eingeschossig. Halbwalmdachhaus verschindelt, [FI.Nr. 1938]
- Vor Kreuzbergstraße 10.** Bildstock von 1662. [FI.Nr. 1938]
- Vor Kreuzbergstraße 22.** Bildstock, 18. Jh.; **Vor das Anwesen Kreuzbergstraße 20 in Haselbach versetzt!**[FI.Nr. 1866]
- Kronengasse 1.** Wohnhaus, mit Zierfachwerk, Anfang 19. Jh. [FI.Nr. 106]
- Kronengasse 9.** Armenhaus, Halbwalmdachbau, 1847. [FI.Nr. 61]
- Löwenstraße 5.** Wohnhaus, Mitte 19. Jh. [FI.Nr. 255]
- Löwenstraße 7.** Wohnhaus, Mitte 19. Jh. [FI.Nr. 255/3]
- Löwenstraße 17.** Stadtmauer, 13./14. Jh. [FI.Nr. 334]
- Ludwigstraße 2.** Gasthof Stern, Halbwalmdachbau, verputztes Fachwerk, um 1800. [FI.Nr. 234]
- Ludwigstraße 6.** Kleines Giebelhaus, Fachwerkbau des 17./18. Jh., Fassade verputzt. [FI.Nr. 232]
- Ludwigstraße 10.** Tor, 17. Jh. [FI.Nr. 227]
- Ludwigstraße 18.** Traufseithaus, Sandsteinquader, bez. 1817. [FI.Nr. 203]
- Ludwigstraße 26.** Zweigeschossiges traufständiges Fachwerkwohnhaus, mit Immakulata in Rokokokartusche, 1767. [FI.Nr. 199]
- Ludwigstraße 27.** Stadtmauer, 13./14. Jh. [FI.Nr. 197]
- Vor Ludwigstraße 30.** Kriegerdenkmal 1870-71. [FI.Nr. 1011]
- Ludwigstraße 31.** Evang.-Luth. Pfarrkirche, 2. Hälfte 19. Jh. [FI.Nr. 446]

Vor Ludwigstraße 35. Bildstock, 17. Jh. [FI.Nr. 459]
Marktplatz. Stadtbrunnen von 1582, achteckiges Becken aus eisernen Reliefplatten, steinerne Brunnensäule mit Figur. [FI.Nr. 235]
Marktplatz. Stadtbrunnen 1592, viereckiges Becken aus eisernen Reliefplatten, steinerne Brunnensäule mit Figur. [FI.Nr. 235]
Marktplatz. Schalenstein des 17. Jh. [FI.Nr. 235]
Marktplatz 3/5. Wohnhaus, 17./18. Jh. [FI.Nr. 240, 239]
Marktplatz 4/6. Gasthaus, biedermeierlicher Steinbau von 1821. [FI.Nr. 141, 140]
Marktplatz 11. Gasthaus mit überbauter Toreinfahrt, 1850. [FI.Nr. 263/5]
Pfarrgasse 5, 7, 9. Stadtmauer, 13./14. Jh. [FI.Nr. 47, 46, 48]
Pfarrgasse 11. Ehem. Gefängnis, Mitte 19. Jh.; Stadtmauer, 13./14. Jh. [FI.Nr. 49]
Pfarrgasse 13. Ehem. Forstamt, zweiflügelige Anlage mit Satteldach und Treppenturm, 1594; Hofmauer und Mansarddachpavillon, 18. Jh.; Stadtmauer, 13./14. Jh. [FI.Nr. 50]
Rhönstraße. Brückenfigur des hl. Nepomuk, 1728; auf der Brücke über den Mühlbach. [FI.Nr. 540]
Rhönstraße. Bildstock von 1795; vor Nr. 15. [FI.Nr. 2475c]
Schustergasse 5. Tür, 1874. [FI.Nr. 208]
Schwedenstraße 12. Wohnhaus, Bauformen des 17. Jh. [FI.Nr. 104]
Schwedenstraße 20. Mansarddachhaus, 1. Hälfte 19. Jh. [FI.Nr. 89]
Spitalgasse 8. Hausfigur, 18. Jh.; Stadtmauer, 13./14. Jh. **Bei der Neuerfassung 2007 abgängig!** [FI.Nr. 287]
Spitalgasse 11. Ehem. Spital, dreigeschossiger Steinbau, Mitte 19. Jh. [FI.Nr. 294]
Weisbacher Straße. Bildstock von 1734, vor Nr. 2. [FI.Nr. 3636/2]
Burgruine Osterburg, ehem. Hochburg mit Zwinger- und Toranlage, erbaut um 1200, Mauerreste. [FI.Nr. 2000]
Bildstock "St. Georg" von 1761; an der Kreuzbergstraße, 100 m nach der Abzweigung Haselbach. **Vor das Anwesen Kreuzbergstraße 20 in Haselbach versetzt!** [FI.Nr. 1866]

3. Vorgehensweise und Ablauf

Planungsprozess

Die Untersuchung gliedert sich in folgende Hauptarbeitsschritte:

- Darstellung der **übergeordneten Zielvorgaben**
- Darstellung der **strukturellen Rahmenbedingungen** in allen für die Stadtentwicklung wichtigen Bereichen (Situationsanalyse mit Benennung von Problemen, Potentialen und Handlungserfordernissen)
- Erarbeitung eines nach den Handlungsfeldern gegliederten **Entwicklungsleitbildes**
- Erarbeitung eines nach Handlungsfeldern gegliederten **integrierten städtebauliches Entwicklungskonzeptes** (Stadtumbaukonzept) mit Darstellung von Stadtumbaugebieten und Impulsprojekten inklusive eines Maßnahmenkataloges
- Erarbeitung einer geeigneten Struktur zur **Umsetzung von Projekten** und zur **Erfolgskontrolle** im Zuge des weiteren Stadtumbauprozesses

Im Rahmen einer problemorientierten Bestandsaufnahme wird zunächst eine Bestandserhebung aller planungsbedeutsamen Funktionsbereiche durchgeführt. Chancen und Risiken werden gegeneinander abgewogen und sachliche wie räumliche Handlungserfordernisse benannt.

Hierauf aufbauend wird ein Entwicklungsleitbild für Bischofsheim a. d. Rhön als Vorstufe zum späteren Endergebnis (Stadtumbaukonzept) erarbeitet. Dieses bildet den fachlich-interdisziplinären Hintergrund für die diskursive Ausarbeitung von Stadtumbauprojekten.

Die einzelnen Handlungsfeldern zugeordneten und nach ihrer Priorität bewerteten Projekte (Impulsprojekte, Sofortmaßnahmen) werden teilräumlichen Schwerpunkten zugeordnet und in einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept zusammenfassend dargestellt.

Abschließend werden Hinweise für eine zielgerichtete Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen sowie Vorschläge für eine effiziente Raumbenutzung und Erfolgskontrolle (Monitoring, Evaluation) gegeben.

Expertengutachten

Im Laufe des Planungsprozesses hat sich gezeigt, dass wegen der hervorgehobenen Bedeutung des Fachbereiches „Einzelhandel“ die Beauftragung eines gesonderten Expertengutachtens erforderlich ist. Die Beauftragung erfolgte am 26.08.2009. Mit der Erstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde das Büro GEO-PLAN Stadt- und Regionalentwicklung, Bayreuth beauftragt.

Der Gutachter wurde über zusätzliche Arbeitskreise und über Workshops in den Beteiligungsprozess eingebunden.

Beteiligungsprozess

Im Stadtumbau hat sich inzwischen eine Art „Grundgerüst der Beteiligungsarbeit“, bestehend aus Arbeitskreisen (thematisch verwandte Handlungsfelder) und einem Workshop (Zusammenführung aller Handlungsfelder) herausgebildet, das von Auftakt- und Abschlussveranstaltungen eingerahmt wird. Arbeitskreise und Workshop sind nicht durch andere Instrumente ersetzbar, sofern der Anspruch einer bürgernahen, zivilgesellschaftlichen Planung eingelöst werden soll.

Die beiden Kernelemente Arbeitskreise und Workshop werden je nach Bedarf um projektbezogene Einzelgespräche, Fachgespräche usw. ergänzt.

Die Entwicklungsplanung bewegt sich in einem vierpoligen Spannungsfeld, bestehend aus der Kommune selbst, dem Staat (als Bereitsteller von Fördermitteln), den marktwirtschaftlichen Akteuren („profit-Bereich“) sowie den zivilen Akteuren („nonprofit-Bereich“). Dieses Spannungsfeld definiert den Handlungsspielraum und damit die Erfolgsaussichten der Kommune im Stadtumbauprozess.

Die im Zuge des Beteiligungsprozesses durchgeführten Veranstaltungen sind im Anhang unter Protokolle aufgelistet.

Steuerungsprozess

Die Lenkung und Koordinierung (Steuerung) des Gesamtprozesses „Stadtumbau Bischofsheim a. d. Rhön“ erfolgt durch Einrichtung einer Lenkungsgruppe. Diesem Gremium gehören folgende Personen bzw. Institutionen an:

- Udo Baumann, 1. Bürgermeister Bischofsheim a. d. Rhön
- Egon Sturm, 2. Bürgermeister Bischofsheim a. d. Rhön
- Ulla Schröder, Geschäftsleitung Bischofsheim a. d. Rhön
- Gerhard Nägler, Tourismusreferent Bischofsheim a. d. Rhön
- Adrian Bernhard, Stadtrat Bischofsheim a. d. Rhön
- Wolfgang Enders, Stadtrat Bischofsheim a. d. Rhön
- Alfons Fuß, Stadtrat Bischofsheim a. d. Rhön
- Heinz Hüttner, Stadtrat Bischofsheim a. d. Rhön
- Winfried Pöpperl, Stadtrat Bischofsheim a. d. Rhön
- Frank Mauer, Bauamt Bischofsheim a. d. Rhön (bei Bedarf)
- Claudia Aue, Beitragswesen Bischofsheim a. d. Rhön (bei Bedarf)
- Manfred Enders, Bürgervertretung Handwerk und Einzelhandel
- Claudia Fink, Bürgervertretung Kunst und Kultur
- Philipp Lämmerzahl, Bürgervertretung Jugend und junge Familien
- Marc Trum, Bürgervertretung Freizeit
- Michael Roßhirt, Bürgervertretung Wirtschaft und Handwerk
- Hanns-Gernot Schonder, Bürgervertretung Senioren und Kirche
- Bruno Werner, Bürgervertretung Wirtschaft und Handwerk
- Armin Lommel, Bürgervertretung Kunst und Kultur
- Georg Seiffert, Bürgervertretung Kunst und Kultur
- Klaus Abert, Bürgervertretung Architektur
- Christian Heck, Baurat, Regierung von Unterfranken
- Christian Schmidt, Dipl.Ing., Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Dag Schröder, Architekt, Projektsteuerer Stadtplanung
- Christiane Wichmann, Architektin, Projektsteuerer Stadtplanung
- Reinhard Hutzelmann, Dipl.-Geogr. Projektsteuerer Einzelhandel

Die Lenkungsgruppe diskutiert Fragen von grundsätzlicher Bedeutung und nimmt die erforderlichen organisatorischen Weichenstellungen vor. Die in unregelmäßigen Abständen je nach Bedarf stattfindenden Sitzungen werden von der Projektsteuerung vorbereitet und protokolliert.

Zentrales politisches Entscheidungsgremium ist und bleibt der Stadtrat Bischofsheim a. d. Rhön. Die im Zuge des Stadtumbauprozesses erarbeiteten Ergebnisse müssen hier politisch bekräftigt werden.

Stadträte sind in allen wichtigen Gremien des Stadtumbaus (Arbeitskreise, Workshop) vertreten, so dass eine möglichst frühzeitige und enge Abstimmung zwischen Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft in jedem Fall sichergestellt ist.



4. Rahmenbedingungen und Entwicklungsanalyse

4.1 Städtebau und Grundstruktur

Lage im Raum und naturräumliche Gegebenheiten

Die Stadt Bischofsheim a. d. Rhön besteht aus der Kernstadt Bischofsheim und den Stadtteilen Frankenheim, Haselbach, Oberweißenbrunn, Unterweißenbrunn, Wegfurt und dem Weiler Kreuzberg.



Stadtteile Bischofsheim an der Rhön

Quelle: Stadt Bischofsheim a. d. Rhön, Touristinformation

Die Stadt ist Teil des Regierungsbezirkes Unterfranken sowie der Planungsregion Main-Rhön (3). Sie gehört zum Einzugsbereich des Mittelzentrums Bad Neustadt a. d. Saale.

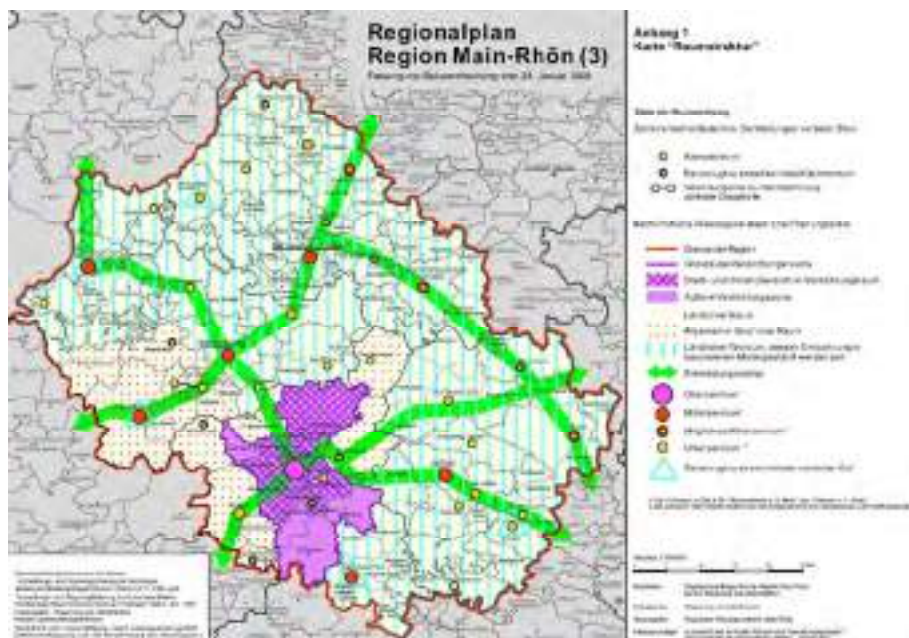
Die Region Main-Rhön (3) gehört zu den nördlichsten Regionen Bayerns. Große Teilräume der Region sind daher im landesweiten Bezug durch eine periphere Lage gekennzeichnet. Ihre geographische Position in Deutschland hat sich seit der Öffnung der innerdeutschen Grenze 1990 allerdings grundlegend verändert: lag vor 1990 ca. drei Viertel des Regionsgebiets im Bereich des so genannten „Zonenrandgebiets“ – also im Grenzgebiet zur damaligen DDR – so ist die Region 3 seit 1990 wieder in die Mitte Deutschlands gerückt. Dieser Wechsel hat auch Konsequenzen für die regionalen Funktionen und Entwicklungen und findet insoweit auch seinen Niederschlag in Zielsetzungen, Maßnahmenvorschlägen und im Einsatz von Sicherungsinstrumenten des Landschaftsentwicklungskonzeptes.

Die Region Main-Rhön grenzt an zwei bayerische Nachbarregionen (Region Würzburg (2), Region Oberfranken-West (4)) sowie im Nordwesten an Hessen und im Nordosten an Thüringen an. Der Großteil der Region steht als „Ländlicher Raum“ im strukturellen Gegensatz zum „Verdichtungsraum“ Schweinfurt. Als Oberzentrum erfüllt Schweinfurt wichtige Versorgungsfunktionen des höheren Bedarfs und ist mit Abstand wichtigster Arbeitsmarkt in der Region.

Die Region 3 weist an Besonderheiten zum einen eine beträchtliche Anzahl von Heilbädern auf (Bad Bocklet, Bad Brückenau, Bad Kissingen, Bad Königshofen, Bad Neustadt), zum anderen zeugen drei Naturparke (Bayerische Rhön, Haßberge, Steigerwald) und vor allem das Biosphärenreservat Rhön vom reichhaltigen kulturlandschaftlichen Erbe dieser Region und ihrer Bedeutung als Erholungsgebiet.

Als ausgewiesenes Unterzentrum versorgt Bischofsheim a. d. Rhön gleich mehrere Nahbereiche des Einzugsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen.

Des Weiteren liegt Bischofsheim a. d. Rhön im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll und gilt als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort.



Raumstruktur der Region 3

Quelle: Regionaler Planungsverband Main-Rhön

Naturräumlich betrachtet, befindet sich die Stadt Bischofsheim a. d. Rhön innerhalb des Naturraumes „Hohe Rhön“, hier in der naturräumlichen Untereinheit „Kreuzberg-Gruppe“.

Die in Hessen, Thüringen und Bayern liegende *Hohe Rhön* (oder *Hochrhön*) umfasst die bis 950,2 m hohe (Wasserkuppe) Landschaft zwischen der *Vorderen Rhön* im Nordosten, dem Grabfeld im Südosten, dem Spessart im Südwesten und der *Kuppenrhön* im Nordwesten.

Die Einzelberge von *Kuppenrhön* und *Vorderer Rhön* nehmen sowohl an Zahl, als auch an Höhe zur *Hohen Rhön* hin zu. Diese erhebt sich als breiter, geschlossener und massiger Gebirgszug mit einem Steilanstieg über die *Kuppenrhön* und die *Vordere Rhön*. Hier, im Zentrum der vulkanischen Tätigkeit des Tertiärs, breiteten sich die vulkanischen Laven als Decke über die damalige Landoberfläche aus, sodass die *Hohe Rhön* von einem weiten, flachwelligen Hochplateau eingenommen wird.

Die Hohe Rhön wird in fünf Montanregionen unterteilt. Diese fallen allerdings geographisch deutlich enger aus als die Teile der Vorder- und Kuppenrhön.

Die Kreuzberg-Gruppe um den 927,8 m hohen Kreuzberg (354.02) liegt, im Südosten des Gebirges und südwestlich von Bischofsheim, ganz auf bayerischem Gebiet. Durch den Kellersbach wird sie im Südwesten von den Schwarzen Bergen getrennt, durch die Sinn im Nordwesten vom *Dammersfeldrücken* und schließlich durch die Brend im Nordosten von der Langen Rhön. In östliche bis südliche Richtungen fällt das Land zum Grabfeld hin rasch ab.

Wie der Name bereits andeutet, wird diese Region vor allem durch ihren Namensgeber dominiert. Der 843 m hohe *Arnsberg*, die 714 m hohe *Osterburg* und der *Himmeldunk* im Norden, sowie der 754 m hohe *Käuling* im Osten, sind weitere Berge der Kreuzberggruppe.

Durch die Lage innerhalb der Rhön liegt Bischofsheim a. d. Rhön innerhalb des Naturparkes „Bayerische Rhön“ sowie im Bereich des „Biosphärenreservates Rhön“.

Das Stadtgebiet befindet sich dabei in einer Höhenlage von 448 m ü. NN. Bischofsheim ist der letzte Ort im Oberen Brendtal. Die Brend ist ein anerkannter Wildbach (Gewässer III. Ordnung) und durchfließt die Innenstadt im Westen (Mühlbach).

Auf der A7 (Kassel – Würzburg) stehen zwei Ausfahrten zur Verfügung: Von Norden her kommend die Autobahn an der Abfahrt Fulda Süd verlassen und der Beschilderung Richtung Bad Neustadt/Saale über die B 27 und B 279 bis nach Bischofsheim a. d. Rhön folgen (ca. 45 km von Autobahn). Von Süden her die Autobahn an der Abfahrt Bad Brückenau/Wildflecken verlassen und der Beschilderung Richtung Bad Neustadt/Saale über die St 2289 und B 279 bis nach Bischofsheim a. d. Rhön folgen (ca. 25 km von Autobahn).

Die Autobahn A3 (Nürnberg – Würzburg) an der Abfahrt Wiesentheid verlassen und der Beschilderung Richtung Schweinfurt über die B 286 folgen. Von Schweinfurt aus weiter über die A 71 bis Bad Neustadt/Saale Nord und von da an über die B 279 Richtung Fulda bis Bischofsheim fahren.

Die Autobahn A 71 (Erfurt – Schweinfurt) an der Abfahrt Bad Neustadt/Saale Nord verlassen und über die beschilderte Richtung bis nach Bischofsheim a. d. Rhön folgen.

Mit der Bahn ist Bischofsheim über Würzburg und Hbf - Schweinfurt bis Bad Neustadt/Saale und weiter mit dem Bahnbus bis Bischofsheim a.d. Rhön zu erreichen. Des Weiteren bestehen über Erfurt Hbf, Zella - Mehliis und Mellrichstadt bis Bad Neustadt/Saale und weiter mit dem Bahnbus bis Bischofsheim a. d. Rhön oder über Fulda Hbf und weiter mit dem Bahnbus bis Bischofsheim a. d. Rhön Verbindungen.



Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Bischofsheim a. d. Rhön zählte zu Beginn des Jahres 2009 4.877 Einwohner (2007: 4.968 Einwohner). Zwischen 1987 (4.610 Einwohner) und 2003 (5.206 Einwohner) war noch eine deutliche Bevölkerungszunahme in Bischofsheim a. d. Rhön zu verzeichnen. Dies führte im betreffenden Zeitabschnitt zu einer Bevölkerungszunahme um rund 12,90 %.

Seit Ende der 90er Jahre allerdings ist dagegen ein kontinuierliches Schrumpfen der Bevölkerung festzustellen.

Nach dem Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung nahm die Bevölkerung von 1997 – 2007 um 4,70 % ab.

Die Mitte der 90er Jahre markiert eine auffällige Trendwende in der Bevölkerungsentwicklung Bischofsheims a. d. Rhön. Wesentliche Ursache für die Bevölkerungszunahme in der ersten Hälfte der 90er Jahre war die deutlich erhöhte Zuwanderung durch Aussiedler (Einwohnerzahl 31.12.1992: 5.248 Einwohner), von der Bischofsheim a. d. Rhön trotz der zuvor rückläufigen Bevölkerungsentwicklung profitierte.

Die vereinigungsbedingten Bevölkerungszuwächse in Bischofsheim a. d. Rhön fielen hingegen deutlich geringer aus als in den anderen in der Nähe liegenden Zentren.

Der moderate Bevölkerungszuwachs der 90er Jahre ist inzwischen durch die Negativentwicklung der vergangenen Jahre wieder aufgebraucht.

Die seit gut 10 Jahren zu beobachtenden Bevölkerungsverluste lassen sich vor allem auf eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückführen – also darauf, dass pro Jahr deutlich weniger Lebendgeburten als Sterbefälle zu verzeichnen sind. Die Wanderungsstatistik zeigt, dass diese Sterbefallüberschüsse nicht mehr durch Wanderungsgewinne kompensiert werden. Vielmehr sind für eine ganze Reihe von Jahren Wanderungsverluste in zum Teil beachtlichem Umfang zu konstatieren.

Der allmähliche Rückgang der Bevölkerung ist auch ablesbar an der langsam sinkenden Bevölkerungsdichte, die mit der derzeit 73 Einwohner/qkm (Vergleichsjahr 1997: 77 Einwohner/qkm) weit unter den Schnitt umliegender Gemeinden liegt.

Bevölkerungsprognose

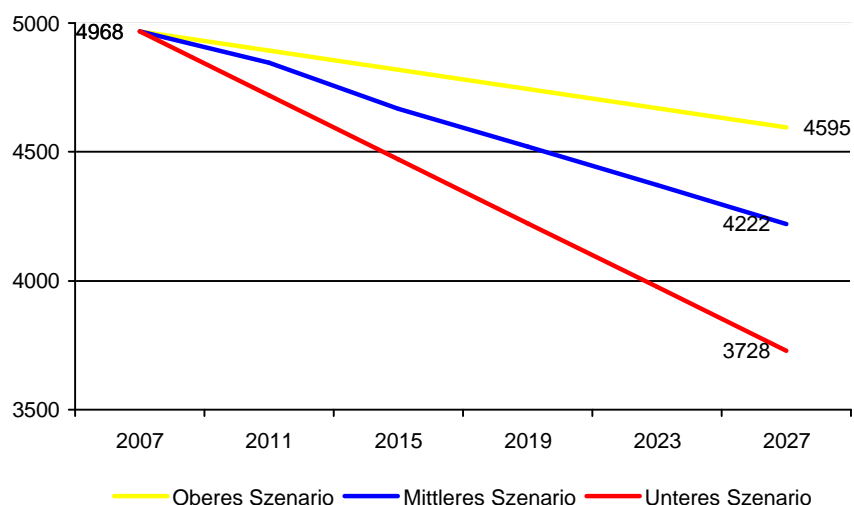
Es ist sehr wahrscheinlich, dass die Bevölkerung Bischofsheim a. d. Rhön weiter schrumpfen wird. Die tatsächlich eintretende Entwicklung hängt allerdings von teilweise noch unbekanntem Einflussfaktoren ab, so dass präzise Vorhersagen kaum möglich sind. Es ist daher zweckmäßig, mehrere Szenarien denkbarer Entwicklungen aufzuzeigen, in denen die Einzelfaktoren eine unterschiedliche Wertigkeit erhalten.

Um das Verfahren nicht unnötig kompliziert zu gestalten, erfolgt dabei eine Beschränkung auf diejenigen Faktoren, die die künftige Entwicklung am nachhaltigsten beeinflussen. Es sind dies die natürliche Bevölkerungsentwicklung und das Wanderungsverhalten der Bevölkerung.

Unter Zugrundelegung dieser beiden Faktoren können drei Szenarien der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2027 unterschieden werden (Basisjahr: 2007).

Die drei Szenarien gehen übereinstimmend von einer **negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung von jährlich rund 0,3 %**, aber von einer jeweils unterschiedlichen Abwanderungsintensität aus.

Die Prognose der Abwanderungsintensität ist mit größeren Unwägbarkeiten behaftet als die der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und wird deshalb variiert. Sie hängt vor anderem von der Arbeitsmarktentwicklung, dem infrastrukturellen Angebot und der Entwicklung der Altersstruktur ab.



Bevölkerungsprognose Bischofsheim a. d. Rhön

Quelle: Architekturbüro Dag Schröder, eigene Schätzung

Oberes Szenario

Es wird unterstellt, dass, anders als beim mittleren Szenario, die Abwanderung aufgrund einer günstigeren wirtschaftlichen Entwicklung gebremst und somit wanderungsbedingte Bevölkerungsverluste vermieden werden können. Es schlägt somit nur der durch die negative Bevölkerungsentwicklung bedingte Verlust von rund 373 Personen zu Buche, der die Bevölkerung bis 2027 auf etwa 4.595 Einwohner schrumpfen lässt. Bei einer unerwartet guten wirtschaftlichen Entwicklung wären zwischenzeitlich sogar Wanderungsgewinne denkbar, die den natürlichen Rückgang der Bevölkerung zumindest teilweise kompensieren könnten. Derartige mögliche Wanderungsgewinne werden hier jedoch nicht in Ansatz gebracht.

Mittleres Szenario

Das mittlere Szenario spiegelt eine Entwicklung wider, wie sie für viele Gemeinden und Kleinstädte im ländlichen Raum bei Fortsetzung der allgemein zu beobachtenden demographischen und sozioökonomischen Trends wahrscheinlich ist. Ausschlaggebend für die rückläufige Entwicklung sind neben der zu erwartenden negativen Bevölkerungsentwicklung gemäßigte Wanderungsverluste in einer Größenordnung von rund 0,3 % pro Jahr. Gegenüber dem Vergleichsjahr 2007 schrumpft die Bevölkerung um rund 15,0 % (etwa 746 Personen).

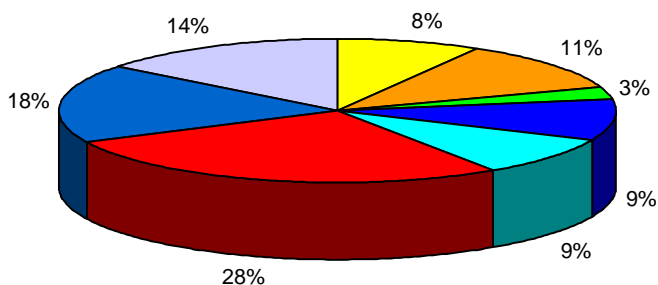
Unteres Szenario

In einem unteren Szenario schließlich wird davon ausgegangen, dass sich die wirtschaftliche Lage gegenüber heute spürbar verschlechtert, so dass die Abwanderungsbereitschaft in Bischofsheim a. d. Rhön deutlich zunimmt. Setzt man die Wanderungsverluste mit jährlich etwa 0,7 % an, so ergibt sich zusammen mit der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung ein jährlicher Gesamtverlust in Höhe von 1 % der Gesamtbevölkerung. Die Bevölkerung schrumpft gegenüber 2007 um rund 25,0 % (etwa 1.240 Personen).

Altersstruktur

Das Wanderungsverhalten und die natürliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre haben Auswirkungen auf die altersstrukturelle Zusammensetzung der heute in Bischofsheim a. d. Rhön lebenden Bevölkerung. Im Zuge des in den letzten Jahren zu beobachtenden Schrumpfungs- und Abwanderungsprozesses ist ein allmählicher Alterungsprozess innerhalb der Bischofsheimer Bevölkerung zu beobachten.

■ < 6 Jahre
 ■ 6 bis 14 Jahre
 ■ 15 bis 17 Jahre
 ■ 18 bis 24 Jahre
■ 25 bis 29 Jahre
 ■ 30 bis 49 Jahre
 ■ 50 bis 64 Jahre
 ■ > 65 Jahre



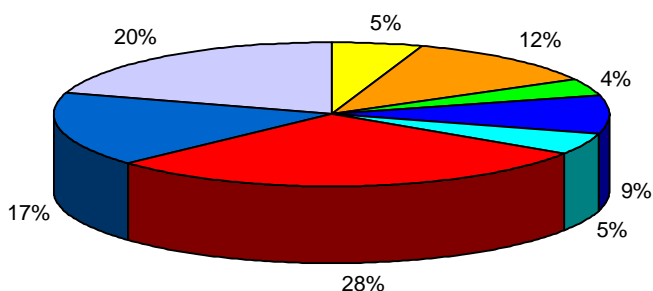
Bevölkerungsstruktur 1994

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

So ist der Anteil der unter 25-jährigen an der Gesamtbevölkerung von 31 % im Jahr 1994 auf rund 30 % im Jahr 2007 gesunken. Zu der in diesem Zusammenhang ebenfalls bedeutsamen Reduzierung des Anteils der 18- bis 30-jährigen hat neben der Abwanderung allerdings auch beigetragen, dass in dieser Altersgruppe die geburtenstarken Jahrgänge (Babyboom der 60er Jahre) seit einigen Jahren nicht mehr vertreten sind.

Angesichts der tendenziell rückläufigen Geburtenraten ist im gleichen Zeitraum der Anteil älterer Menschen (65 Jahre und älter) von 14 % im Jahr 1994 auf immerhin 20 % im Jahr 2007 gestiegen.

■ < 6 Jahre
 ■ 6 bis 14 Jahre
 ■ 15 bis 17 Jahre
 ■ 18 bis 24 Jahre
■ 25 bis 29 Jahre
■ 30 bis 49 Jahre
■ 50 bis 64 Jahre
■ > 65 Jahre



Bevölkerungsstruktur 2007

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

In den kommenden Jahren ist damit zu rechnen, dass der Anteil älterer Menschen in Bischofsheim a. d. Rhön zunächst auch absolut, mittel- bis langfristig dann „nur“ noch relativ, d.h. anteilmäßig, auf einen Wert von deutlich über 30 % ansteigen wird. Bereits der jetzt erreichte Anteil von über 20 % ist als Kennzeichen für eine „Überalterung“ zu werten.

Bevölkerungsbewegung

Der Bevölkerungsrückgang der vergangenen Jahre ist überwiegend auf eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, zum Teil aber auch auf einen negativen Wanderungssaldo in den letzten Jahren zurückzuführen. Seit Mitte der 90er Jahre sind Wanderungsgewinne nur noch in einzelnen Jahren zu verzeichnen und in der Regel nicht mehr ausreichend, um die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auszugleichen. In den letzten Jahren sind sogar zunehmend Wanderungsverluste in Größenordnungen um die 1 % (Jahre 1998, 2001 und 2004) bzw. teilweise deutlich drüber (Jahr 2006) der Gesamtbevölkerung zu verzeichnen.

Bezeichnend ist, dass sich unter den aus Bischofsheim a. d. Rhön abwandernden Personen ein relativ hoher Anteil jüngerer, größtenteils bereits erwerbsfähiger Menschen befindet. Die Zahl junger Zuzügler liegt unter derjenigen der Fortzügler.

Die grundsätzlich negativ zu bewertende Abwanderungstendenz der jungen erwerbsfähigen Bevölkerung schlägt sich zahlenmäßig darin nieder, dass sich der Anteil der 18- bis 30-jährigen an der Bischofsheimer Bevölkerung von 18 % im Jahr 1994 auf rund 14 % im Jahre 2007 reduziert hat.

Ob und wie stark zukünftig die Bischofsheimer Bevölkerung durch Abwanderung weiter schrumpfen wird, lässt sich derzeit kaum vorhersagen, da dies von der allgemeinen Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und den aus Funktionsverlusten resultierenden demographischen Folgewirkungen abhängig ist, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht sicher vorhergesagt werden können.

Sollte es in den nächsten Jahren zu lokalen Arbeitsplatzverlusten kommen, so ist mit einer Verschärfung der Abwanderungstendenz zu rechnen. Dem könnten Neuansiedlungen im gewerblichen Bereich allerdings entgegenwirken. Weitere wichtige Faktoren, welche die Bindung der Bevölkerung an den Wohnort Bischofsheim a. d. Rhön erhöhen, sind eine gute lokale Infrastrukturausstattung (vor allem Bildungsangebote und Angebote der Kinder- und Seniorenbetreuung), ein differenziertes Wohnraumangebot und die schnelle Erreichbarkeit größerer Zentren für Berufs- und Ausbildungspendler. Diesbezüglich hat der Neubau der A 71 zu einer deutlichen Erhöhung der Standortgunst Bischofsheim für seine Wohnbevölkerung geführt.

Haushaltsstruktur

In der Innenstadt von Bischofsheim a. d. Rhön wurden im Jahr 2006 insgesamt 227 Haushalte gezählt.

Unter diesen betrug der Anteil der 1-Personen-Haushalte („Single-Haushalte“) 27 %, der Anteil der 2-Personen-Haushalte 45 %, der Anteil der 3-Personen-Haushalte 13 % und der Anteil der Mehrpersonenhaushalte mit mindestens vier Personen rund 15 %. Insgesamt bezogen auf die Gesamtstadt lag die durchschnittliche Personenzahl in den Bischofsheimer Haushalten bei nur 2,0 Personen.

Derzeit (Stand August 2009) leben in der Bischofsheimer Innenstadt 67 „Singles“, welche älter als 60 Lebensjahre sind. Dies macht einen Anteil an der gesamten Innenstadtbevölkerung von rund 14 %.

Des Weiteren muss hier auf allgemeine Zahlen und Prognosen für die Region zurückgegriffen werden.

Zwischen 1997 und 2007 ist die Zahl der Haushalte in Mainfranken um 39.540 Haushalte gestiegen. Das bedeutet, dass sich trotz stagnierender Bevölkerung die Zahl der Haushalte um 9,8 Prozent erhöhte. Dadurch verringerte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße um etwa 0,2 Personen pro Haushalt.

Grundsätzlich ist auch zukünftig mit einer weiteren Diversifizierung der Formen des Zusammenlebens zu rechnen, die die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter reduzieren wird. Damit verbunden sind Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, wobei nicht von einer Verkleinerung der Wohnfläche pro Person ausgegangen werden kann. So werden auch weiterhin 3- und 4-Zimmerwohnungen mit flexiblen Wohnungszuschnitten stark nachgefragt werden, die eine Anpassung an den jeweiligen Lebensabschnitt ermöglichen. Eine weitere Folge der modernen Lebens- und Arbeitswelt ist in den steigenden Transaktionshäufigkeiten auf dem Immobilienmarkt zu sehen. Je nach Lebensabschnitt werden die Wohnverhältnisse angepasst werden.

Die Prognosen zeigen, dass der so genannte „Singularisierungstrend“ mit steigenden 1-Personen-Haushalten auch in Bischofsheim a. d. Rhön weiter voranschreiten wird.

Zwischen Kernstadt einerseits und Stadtteilen andererseits wird es bei der Haushaltsstruktur erwartungsgemäß geringfügige Abweichungen geben, die mit dem ländlichen Charakter der umliegenden Stadtteile zu erklären sind.

Aufgrund der derzeit rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ist für Bischofsheim a. d. Rhön zukünftig zu erwarten, dass die absolute Zahl der Haushalte und damit der belegten Wohnungen leicht zurückgehen oder stagnieren wird.

In diese Richtung weist auch die in den letzten Jahren zu beobachtende Zunahme leerstehender Wohnungen. Eine Kompensation durch junge zuziehende Familiengründer oder Familien mit Kindern ist gegenwärtig nicht gegeben.

Wirtschaftsstruktur

Wirtschaftsstruktur Landkreis Rhön-Grabfeld

Als Teilgebiet des UNESCO Biosphärenreservates Rhön weist der nördlichste Landkreis des Freistaates Bayern eine schöne und vor allem intakte Landschaft auf. Ein bedachter Umgang mit der Umwelt und nachhaltiges Wirtschaften bilden die Basis für den Erhalt dieses einzigartigen Erholungsraums, der sowohl von den Einheimischen sowie auch von Touristen immer wieder gerne genutzt und bewundert wird.

Neben dem Erholungs- und Fremdenverkehr bietet die hervorragende Infrastruktur der östlichen Hälfte des Bäderlandes Bayerische Rhön viel Raum für den Kurbetrieb und attraktive Angebote im Bereich des Gesundheitswesens, was im Rahmen des Wettbewerbes der Gesundheitsregionen vom Bundesbildungsministerium honoriert wurde, in dem sich Rhön-Grabfeld seit 2008 zu den Top 20 zählen kann.

Das für Bayern typische hohe Bildungsangebot sowie eine charakteristische soziale und kulturelle Infrastruktur mit einer ausgeprägten Vereinslandschaft runden das Profil der Region als Lebens-, Urlaubs- und Kulturraum ab.

Über den touristisch-ländlichen Charme hinaus bietet Rhön-Grabfeld Raum für modernes, wirtschaftliches Handeln. Als Teil der Chancenregion Mainfranken zählt der Landkreis zu den dynamischsten und innovativsten Wirtschaftsregionen der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Union, der sowohl auf Global Player wie auch auf Regionale Akteure bauen kann und die Balance zwischen regionaler Verankerung und internationaler Vernetzung gefunden hat.

Die Wirtschaftsstruktur im Landkreis wird bestimmt von rund 100 leistungsfähigen Industriebetrieben mit rund 12.000 Beschäftigten.

Eine tragende Rolle spielt hierbei in erster Linie die Elektrotechnik. Weitere Branchenschwerpunkte liegen in der Kunststoffproduktion, der Metallverarbeitung, der Holzverarbeitenden Industrie sowie dem Maschinenbau. Als bedeutende Unternehmen im Landkreis wären z. B. zu nennen: Siemens AG (Motorenwerk), Bosch-Siemens-Hausgeräte GmbH, Preh Werke GmbH & Co. KG, Reich GmbH, Wellpappenfabrik Kunert u. Söhne GmbH & Co. KG, Geis Hans GmbH & Co, Internationale Spedition, Jopp GmbH, KKP-Rapid GmbH Co KG.

Traditionell stellt das Handwerk ein stabilisierendes Element in der heimischen Wirtschaft dar. Etwa 1.000 Handwerksbetriebe mit über 7.000 Beschäftigten sind fest im Landkreis verwurzelt. Zugleich ist es aber auch ein wichtiger Infrastrukturfaktor und damit Basis für die weitere Entwicklung dieses Wirtschafts- und Lebensraumes.

Eine Besonderheit des Handwerks in unserem Landkreis ist eine Vielzahl von Holzschnitzern, welche die Rhöner Holzsschnitzkunst verkörpern.

Weiter zu nennen sind rund 550 Einzelhandels- und etwa 200 Großhandelsbetriebe.

Der Dienstleistungssektor ist in Teilen noch ausbaufähig. Sein Schwerpunkt liegt im Gesundheits- und industrienahen Bereich.

In der Tourismusbranche werden rd. 6.000 Gästebetten angeboten. 700.000 Gästeübernachtungen stehen für Urlaub und Kur in intakter Natur.

Der Landkreis Rhön-Grabfeld belegt mit 52,0 Punkten Platz 165 von insgesamt 409 Kreisen und kreisfreien Städten im zweiten wissenschaftlichen Regionalranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM). Innerhalb des Landes Bayern belegt der Landkreis Rhön-Grabfeld Platz 75 unter 96 Kreisen und kreisfreien Städten. Die INSM-Studie berücksichtigt zahlreiche ökonomische und strukturelle Indikatoren wie Kaufkraft, Bruttoinlandsprodukt und Ausbildungsplatzdichte. Wo der Landkreis Rhön-Grabfeld punktet - und wo nicht, zeigt folgende Übersicht:

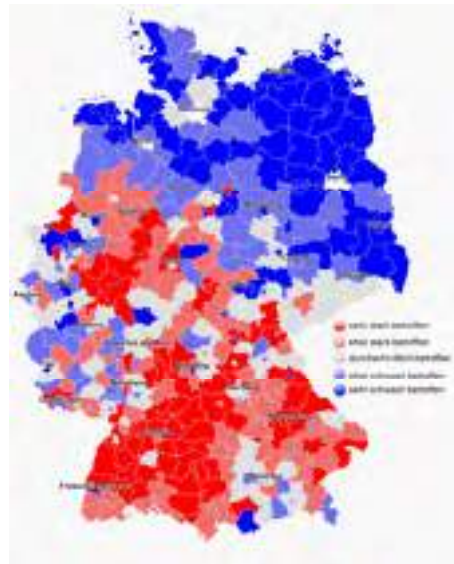
Stärken

- 5,5 Prozent der über 18-Jährigen im Kreis Rhön-Grabfeld sind nach Definition der Organisation creditreform privat verschuldet. Deutschlandweit sind es 9,6 Prozent. Platz 14 im Bundesvergleich, Rang 13 von 96 im eigenen Bundesland.
- Pro Jahr übernachten im Kreis Rhön-Grabfeld statistisch betrachtet 9,3 Gäste je Einwohner. Im Bundesmittel sind es 4,8 Gäste pro Jahr und Einwohner. Rang 40 im Gesamtranking. Platz 13 von 96 betrachteten Städten und Kreisen innerhalb des eigenen Bundeslandes.
- Im Jahr 2007 registrierte man im Kreis Rhön-Grabfeld 3.999 Straftaten je 100.000 Einwohner (Bundesdurchschnitt: 6.786 Delikte). Daraus folgt Rang 55 im Gesamtranking und Platz 39 von 96 in Bayern.

Schwächen

- Statistisch stehen 100 Nachfrager im Kreis Rhön-Grabfeld einem Angebot von 96,2 Ausbildungsplätzen gegenüber. Mit dieser Ausbildungsplatzdichte wird Rang 314 im bundesweiten INSM-Vergleich belegt. Deutschlandweit stehen im Schnitt 98,9 Lehrstellen für 100 Bewerber zur Verfügung. In Bayern bedeutet das Platz 87 unter 96 kreisfreien Städten und Landkreisen.
- Statistisch verfügt jeder Einwohner im Kreis Rhön-Grabfeld über eine Kaufkraft von 17.161 Euro. Rang 300 bei einem bundesweiten Mittelwert von 18.541 Euro. In Bayern ergibt sich dadurch Rang 91 von 96 Städten und Kreisen.
- Die Gemeindliche Steuerkraft beläuft sich auf 628 Euro je Einwohner. Im Bundesmittel liegen die Einnahmen aus Grund- und Gewerbesteuer sowie Einkommen- und Umsatzsteuer bei 765 Euro pro Einwohner. Damit erreicht der Kreis Rhön-Grabfeld Rang 270 im INSM-Bundesvergleich. In Bayern kommt der Kreis Rhön-Grabfeld damit auf Platz 86 von 96.

Der Kreis Rhön-Grabfeld wird nach einer wissenschaftlichen Trendanalyse aufgrund der spezifischen Wirtschaftsstruktur vor Ort unter den Folgen der aktuellen Konjunkturkrise **durchschnittlich** betroffen sein.



Krisenrisikokarte

Quelle: Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft

Neue Impulse für die Wirtschaft und damit neue Jobs soll das Rhön-Saale-Gründerzentrum in Bad Kissingen bringen. Es wird gemeinsam mit dem Landkreis Rhön-Grabfeld, der Stadt Bad Kissingen sowie der Industrie- und Handelskammer (IHK) und der Handwerkskammer (HWK) betrieben und ist als Starthilfe für junge Unternehmen gedacht. Zahlreiche weitere Initiativen zur Ankurbelung der regionalen Wirtschaft stehen im Zusammenhang mit dem Biosphärenreservat Rhön.

Unternehmerbestand und Arbeitsplätze

Die einzelnen Wirtschaftsbereiche haben für die Beschäftigung unterschiedliche Bedeutung. Im Nachfolgenden sind die derzeit beschäftigungsintensivsten Betriebe aufgelistet.

Industrie

Betriebsbezeichnung	Beginn	Tätigkeit	Beschäftigte
MSB GmbH & Co.KG	12.08.2008	Maschinenbau	110
IBS GmbH	01.06.1997	Maschinenbau	100
Gärtner GmbH	04.04.1989	Transporttechnikbau	40
RöKu-Fensterbau GmbH	04.08.1988	Fensterbau	30
Griebel GbR	01.01.1999	Feinmechanik	12

292

Handwerk

Betriebsbezeichnung	Beginn	Tätigkeit	Beschäftigte
Stuhl GmbH	07.01.1997	Spezialtiefbau	60
Werner Objekt GmbH	01.01.2002	Schreinerei	50
Baumeister Holzbau GmbH	01.01.1989	Sägewerk / Zimmerei	25
Günther Faulstich	01.01.1982	Sanitär / Heizung	15
Fries GmbH & Co.KG	01.04.2004	Verputzer / Maler	12
Holzheimer GmbH	06.03.1992	Dachdeckerei	10
Günther Popeskul	01.09.2007	Schreinerei	5
Dieter Kleinhenz	01.10.2007	Schreinerei	3
Joachim Geis	01.05.1998	Schreinerei	3
Ewald Vorndran	01.04.2004	Schreinerei	3

186

Handel / Gewerbe

Betriebsbezeichnung	Beginn	Tätigkeit	Beschäftigte
Rewe-Markt	08.04.1997	Lebensmittel	20
Baukauf GmbH & Co.KG	24.07.2008	Baumarkt	20
Diefke WADI GmbH & Co.KG	05.09.2006	Waffengroßhandel	20
Auto-Weber	01.08.1998	Kfz-Handel	18
Erich Gutermuth	01.08.2000	Metzgerei	15
Manfred Enders	01.01.1991	Bäckerei	15
Martin Schlembach	09.05.1989	EDEKA-aktiv Markt	15
ALDI GmbH & Co.KG	28.05.2001	Lebensmittel/Nonfood	8

131

Banken / Sonstiges

Betriebsbezeichnung	Beginn	Tätigkeit	Beschäftigte
Klosterbetrieb GmbH	01.05.2008	Beherbergung/Gastro	60
Tagungsstätte Hohe Rhön	01.01.2006	Beherbergung	30
Roland Köstler	01.06.2008	Planungsbüro	10
VR-Bank		Bank	10
Sparkasse Bischofsheim		Bank	10
Ossig und Partner		Steuerbüro	5
Heurich, Fries und Partner		Steuerbüro	5

130

Der **produzierende Sektor** (Industrie) ist in Bischofsheim a. d. Rhön gut aufgestellt. Hauptarbeitgeber sind zwei mittelständische Betriebe mit jeweils um die 100 Beschäftigten. Branchenschwerpunkt ist hier Maschinenbau.

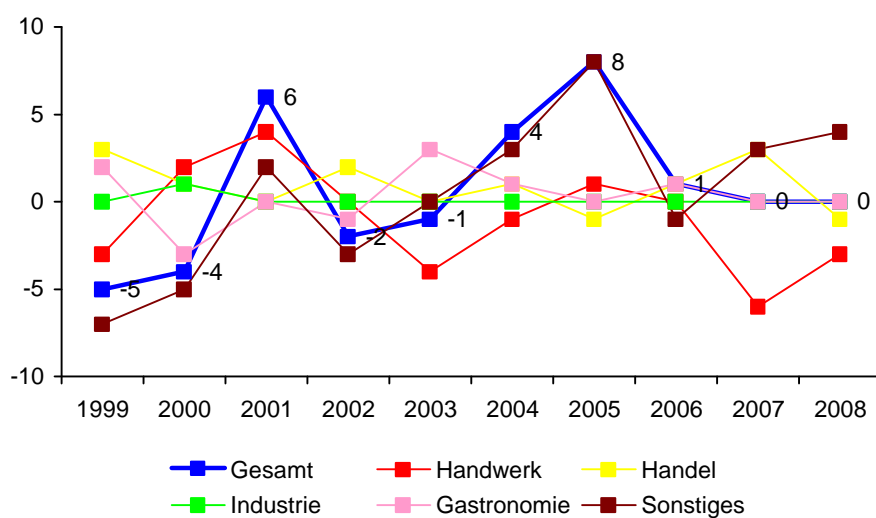
Im **handwerklichen Bereich** ist klar zu erkennen, dass die holzverarbeitenden Handwerksbetriebe in Bischofsheim a. d. Rhön auf Grund ihrer regionalen Tradition eine große Rolle spielen. Alleine 6 der beschäftigungsintensivsten Handwerksbetriebe sind in dieser Branche zu finden.

Im **tertiären Sektor** weist Bischofsheim a. d. Rhön noch eine relativ gute und vielfältige Angebotsstruktur auf und erfüllt damit für das nähere Einzugsgebiet wichtige Versorgungsfunktionen in verschiedenen Bedarfsbereichen. Insbesondere der Bedarf an Gütern des täglichen Bedarfs ist mit drei Lebensmittelmärkten sowie Metzgerei und Bäckerei gut abgedeckt.

Genauere Aussagen bezüglich der **Einzelhandelsstruktur** sind im Kapitel 4.2 zu finden.

Die Betriebe in der **Land- und Forstwirtschaft** haben nur noch geringe Bedeutung für die Beschäftigungsverhältnisse in Bischofsheim a. d. Rhön. Zwar liegen nach den neuesten Auswertungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung keine Angaben über die Beschäftigungsverhältnisse vor, aber anhand der Tatsache, dass die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe von 1999 bis 2007 um 22 % geschrumpft ist, kann man den negativen Trend klar erkennen.

Betriebsaufgaben und Betriebsanmeldungen



Gründungssaldi Bischofsheim a. d. Rhön (ohne OT) von 1999 - 2008
Quelle: Betriebsan- / -abmeldungen der Stadtverwaltung Bischofsheim a. d. Rhön

Die Auswertung der Statistik der Betriebsabmeldungen und Betriebsanmeldungen weist für Bischofsheim a. d. Rhön in den letzten zehn Jahren von 1999 bis 2008 hauptsächlich negative bzw. bei null stagnierende Gründungssaldi auf.

Vor allem im Jahr 2007 und 2008 waren Rückgänge bei der Zahl der Handwerksbetriebe zu verzeichnen. Das Gründungssaldi der Industrie fällt hingegen günstiger aus. Die insgesamt geringere Fluktuation der Industriebetriebe spiegelt dabei die höhere Standortgebundenheit wider.

In den Bereichen Handel, Gastronomie und Anderweitige hingegen wurden in den letzten zehn Jahren nicht so extreme Schwankungen gemessen. Hier werden Betriebsabmeldungen größtenteils durch die Ansiedlung neuer Betriebe wieder kompensiert.

Der allgemeine Strukturwandel ist gekennzeichnet von einer zunehmenden Durchsetzung des Marktes mit stark expandierenden und filialisierten Großbetriebsformen bei gleichzeitigem Rückgang von kleineren Einzelhandelsbetrieben.

Die stagnierende Entwicklung im Bereich Gastronomie hat trotz der ausgesprochenen guten Gästefrequentierung in Bischofsheim a. d. Rhön mehrere Ursachen. So spielen hier die angespannte Wirtschaftslage (Kaufkraftverluste) und das damit zusammenhängende vorsichtiger Konsumverhalten, die demografische Entwicklung und die verschärfte Konkurrenzsituation in der Rhön eine große Rolle.

Beschäftigtenentwicklung

Die Beschäftigtenstatistik gibt Aufschluss über die Zahl der am Arbeitsort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Nach dem Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung ist im Zeitraum zwischen 1999 und 2006 die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort um 0,40 % gesunken.

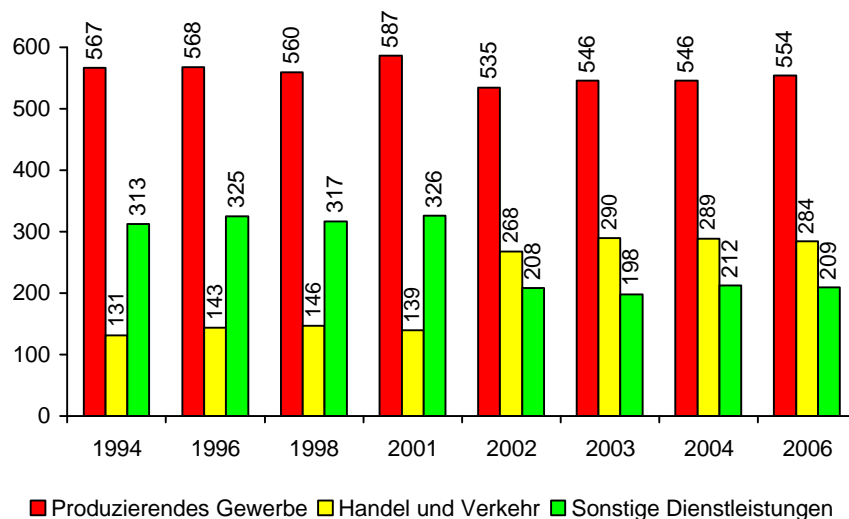
Erst 2007 hat die allgemein verbesserte Konjunkturlage die Beschäftigtenentwicklung wieder positiv beeinflusst. Gab es im Jahr 2006 noch 1.040 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, waren es im Jahr 2008 wieder 1.088 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort.

Die langfristigen Folgen der derzeitigen Weltwirtschaftskrise sind allerdings zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbar und können hier noch nicht berücksichtigt werden.

Beschäftigungsstruktur, Beschäftigtenquote

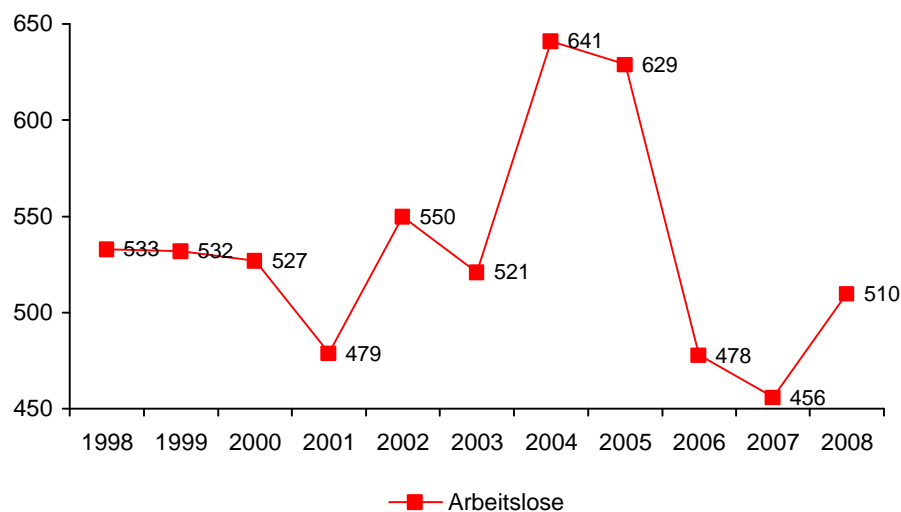
Die Beschäftigungsstruktur verdeutlicht, dass das produzierende Gewerbe als Beschäftigungsgrundlage für die erwerbstätige Bevölkerung in Bischofsheim a. d. Rhön und Umgebung gegenüber den anderen Wirtschaftsbereichen eindeutig dominiert.

In den letzten Jahren – verglichen mit dem Jahr 2001 – ist die Bedeutung des produzierenden Gewerbes leicht zurückgegangen, liegt aber mit einem Anteil von rund 53 % an allen Beschäftigten in Bischofsheim a. d. Rhön noch immer deutlich über den Vergleichswerten für Bayern (37,9 %) und für den Landkreis Rhön-Grabfeld (46,5 %).



Beschäftigungsstruktur in Bischofsheim a. d. Rhön von 1994 - 2006
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Arbeitslosigkeit



Arbeitslosenentwicklung in Bischofsheim a. d. Rhön von 1998 - 2008
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die günstige Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt in der Region Main – Rhön setzte sich im Jahr 2008 zunächst fort. Die gute konjunkturelle Situation führte zur niedrigsten Arbeitslosigkeit seit vielen Jahren. Der bis zum Herbst anhaltende Aufschwung sorgte für eine weiterhin hohe Nachfrage nach Arbeitskräften und eine erheblich geringere Zahl von Arbeitslosmeldungen. Ab dem Monat März blieb die Arbeitslosenquote unter fünf Prozent (niedrigster Wert 3,7 Prozent im Oktober), vergleichbare Größenordnungen waren zuletzt vor rund dreißig Jahren erreicht worden. Auch als sich im Spätsommer die weltweite Finanzkrise zunehmend zu einer Wirtschaftskrise entwickelte, blieb der Arbeitsmarkt davon zunächst weitgehend unbeeindruckt.

Ein erster spürbarer Anstieg der Arbeitslosigkeit wurde im Dezember verzeichnet, die Zunahme gegenüber dem November war im Jahresvergleich bereits unüblich hoch.

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote lag im Jahr 2008 für Bischofsheim a. d. Rhön bei rund 10,4 %. Die Arbeitslosenquote in der Region Main-Rhön im Jahresdurchschnitt 2008 bei 4,3 Prozent. Demzufolge liegt Bischofsheim a. d. Rhön weit über dem Durchschnitt sowohl auf Landkreis- als auch auf Freistaatebene.

Pendleraufkommen

Die negative Arbeitsplatzzentralität Bischofsheim a. d. Rhön wird auch durch das Pendleraufkommen belegt. Der Zahl von 1.088 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Bischofsheim a. d. Rhön stand im Jahr 2008 eine Zahl von 1.749 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Bischofsheim a. d. Rhön gegenüber. Daraus resultierte ein negativer Pendlersaldo von 661 Personen, d.h. die Zahl der Einpendler lag um 661 Personen niedriger als die Zahl der Auspendler. Der deutlich negative Pendlersaldo zeigt eine negative Arbeitsplatzzentralität an.

Die Einpendler Bischofsheims kommen vor allem aus den direkten Umlandgemeinden.

In den letzten Jahren hat Bischofsheim a. d. Rhön als Arbeitsort für auswärtig Wohnende nur leicht an Anziehungskraft verloren.

Im Zeitraum 1999 bis 2006 veränderte sich die Zahl der am Arbeitsort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um – 0,40 %. Zeitgleich nahm die Zahl der am Wohnort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um – 2,60 % ab. Dies untermauert, dass die Stadt die Attraktivität als Wohnstandort langsam verliert.

Die Gründe für diese geänderten Präferenzen sind vielschichtig, könnten aber wenigstens teilweise mit der allmählichen Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse in einigen Teilräumen Ostdeutschlands zusammenhängen.

Leerstände im Einzelhandel und Gewerbe

In der Kernstadt Bischofsheims waren im Sommer 2009 in nachfolgend aufgeführten Objekte Leerstände von Läden bzw. Geschäftsräumen zu verzeichnen (siehe hierzu Plan Leerstandskataster nach der Seite 67):

- Frauengasse 11
- Löwenstraße 7 / 9 / 15
- Ludwigstraße 7 / 11 / 12 / 20 / 21 / 25
- Marktplatz 5 / 9 / 18
- Schwedenstraße 1

Es lässt sich sagen, dass der überwiegende Teil der Leerstände in der Innenstadt vor allem auf die Ludwigstraße, die Löwenstraße, den Marktplatz sowie auf angrenzende Gassen entfällt. Von den Leerständen sind unter anderem auch denkmalgeschützte Gebäude betroffen. Da es sich bei der Innenstadt um den Hauptversorgungsbereich der Stadt handelt und darüber hinaus gerade dieser Bereich prägend für die Wahrnehmung von Auswärtigen und Besuchern ist, sind Maßnahmen zur Wiedernutzung dieser Läden und Geschäfte unabdingbar.

Die Leerstände des Einzelhandels verteilen sich auf den food- sowie non-food-Bereich. Daneben sind private Dienstleistungen sowie vereinzelt auch Kleingewerbe betroffen. Die durchmischte Struktur der Leerstände zeigt, dass es sich nicht um die Krise einer bestimmten Leitbranche, sondern eher um einen allgemeinen Nachfragerückgang nach Immobilien in innerstädtischer Lage handelt.

Stärken / Schwächen

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die in und um Bischofsheim a. d. Rhön ansässigen mittleren und größeren Betriebe des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes einen herausragenden Beschäftigungsfaktor im Teil der Region darstellen und auch die lokale Wirtschaftsstruktur Bischofsheim a. d. Rhön, was die Zahl der Beschäftigten angeht, dominieren.

Besondere wirtschaftliche Bedeutung kommt neben den in der Kernstadt ansässigen Einzelhändlern und privaten Dienstleistern, Gastronomen den kleineren Handwerksbetrieben zu. Diese prägen Identität und äußeres Erscheinungsbild der Stadt in hohem Maße.

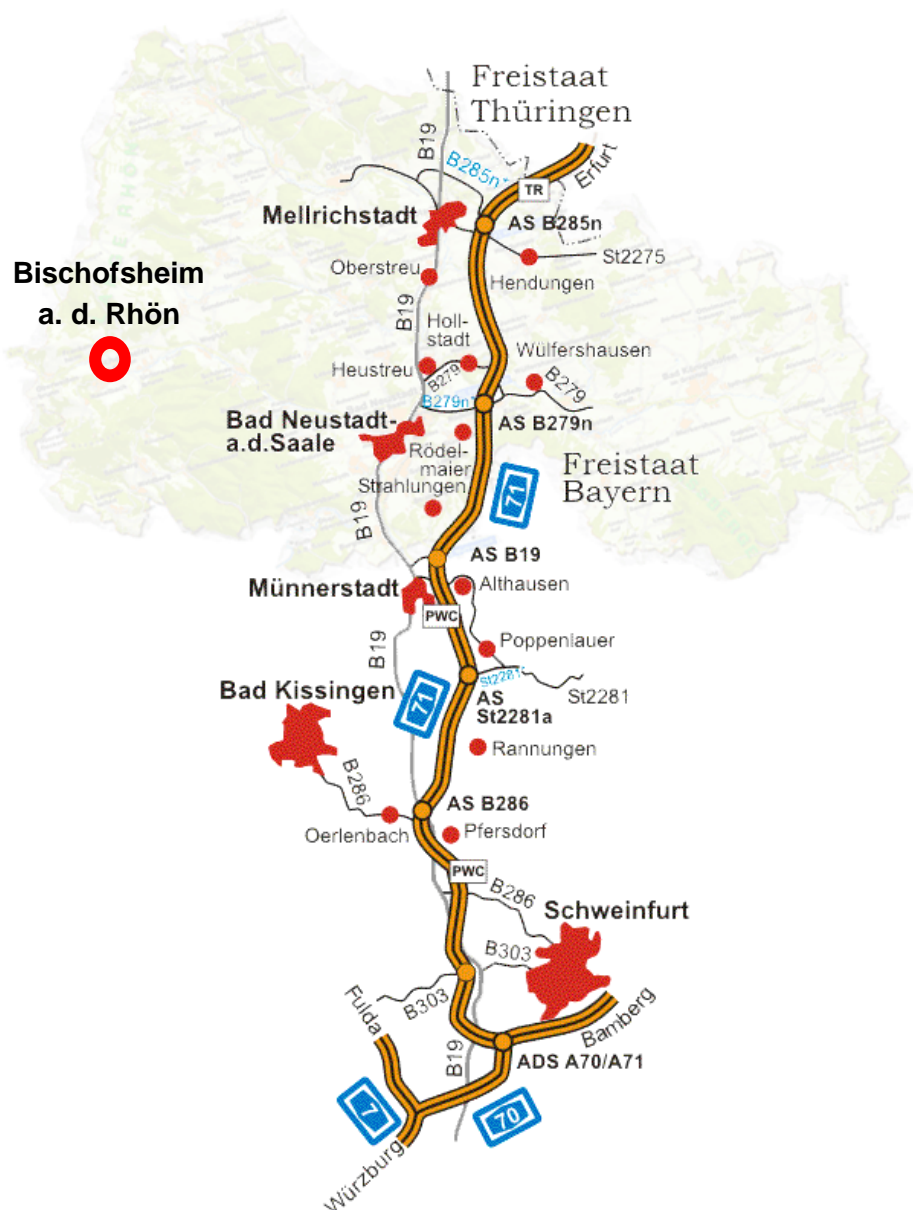
Nach einer vereinigungsbedingten wirtschaftlichen Hochphase in der ersten Hälfte der 90er Jahre sind seit einigen Jahren wieder tendenziell Beschäftigtenrückgänge zu verzeichnen, die zu einer Erhöhung der Abwanderungsbereitschaft der ortsansässigen erwerbsfähigen Bevölkerung führen können.

Verkehr und technische Infrastruktur

Äußere verkehrliche Erschließung

Die Wiedervereinigung hat seit dem Jahr 1989 wichtige regionale und überregionale Infrastrukturmaßnahmen ausgelöst.

Für Bischofsheim besonders bedeutsam ist die durch den vierstreifigen Neubau der BAB A 71 auf einer Gesamtlänge von 152 km zwischen Schweinfurt und Erfurt verbesserte Erreichbarkeit von Zentren im Norden und Osten (z.B. Erfurt, Leipzig) und im Süden (z.B. Schweinfurt, Würzburg, Nürnberg).



Autobahn A 71

Quelle: Landkreis Rhön-Grabfeld

Innere verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur

Im Einzugsbereich von Bischofsheim a. d. Rhön verlaufen die Bundesstraßen B 278 und 279 sowie die Staatsstraßen St 2288 und St 2289. Die bestehende Umgehungsstraße ist eine reine Kraftfahrzeugstraße.

Die Innenstadt von Bischofsheim a. d. Rhön durchquert in Ost-West-Richtung die Kreisstraße Ludwigstraße. Durch den Bau der nördlichen Stadtumgehungsstraße B 279 wurde diese Straße beruhigt und vom überregionalen Durchgangsverkehr befreit.

Aktuelle Verkehrszählungen für den innerstädtischen Bereich liegen derzeit nicht vor.

Innerstädtisch bilden die Ludwigstraße bzw. die Josefstraße sowie die Löwenstraße Richtung Haselbach die Haupterschließungsstraßen. Die Geschlossenheit des Stadtraumes mit nur drei Ausfahrten verhindert, dass Verkehrsteilnehmer von den Hauptstraßen abweichen und über Schleichwege versuchen abzukürzen. Die Anliegerstraßen bleiben so bis auf die morgendlichen und abendlichen Pendlerströme eher ruhig.

Das Tiefbautechnische Büro Köhl GmbH, Fulda hat für Bischofsheim a. d. Rhön ein Konzept für die anstehenden Kanal- und Wasserleitungsbaumaßnahmen erarbeitet. Die vorliegenden Ergebnisse bestätigen den zum Teil vermuteten schlechten Zustand der technischen Infrastruktur. Teilweise stammen die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanalisation und Wasserversorgung) noch aus der Vorkriegszeit. Demnach muss im Innenstadtkern vor allem im Färberzwinger, im Gerberzwinger, in der Fastnachtsgasse und in der Ludwigstraße die Kanalisation und die Wasserversorgung sanierungsbedingt erneuert werden.

Im Zuge der Neugestaltung Hofstraße wurde hier bereits der alte Kanal einschließlich der alten Wasserleitung ausgewechselt.

Die Erneuerung der technischen Infrastruktur sowie die Neugestaltung des Verkehrsraumes sollen möglichst in einem Zuge und in inhaltlicher Abstimmung mit den Planungen zum Stadtumbau Bischofsheim a. d. Rhön erfolgen.

ÖPNV

Bischofsheim a. d. Rhön ist über den Landkreis Rhön-Grabfeld in den öffentlichen Personennahverkehr integriert.

Die Stadt wird unter der Woche lediglich über die Linie 8305 Bad Neustadt (Saale) – Bischofsheim – Gersfeld und zurück angefahren. In Bischofsheim a. d. Rhön befinden sich 3 Haltestellen – am Marktplatz, in der Löwenstraße und an der Post. Der erste Bus unter der Woche nach Bad Neustadt a. d. Saale fährt gegen 5.30 Uhr los, der letzte Bus gegen 21.30 Uhr. Von Bad Neustadt zurück kommt der letzte Bus in Bischofsheim a. d. Rhön gegen 19.30 Uhr an. Am Wochenende bietet die Verbindung mit dieser Linie nur zwischen zwei und vier Möglichkeiten an.

Takt / Bedienungshäufigkeit dieser Linie ist hauptsächlich auf die Bedürfnisse von Schülern und Berufstätigen ausgerichtet. Die angebotene Linie wird von der Bevölkerung rege genutzt und ist für die Vernetzung Bischofsheim mit Neustadt unverzichtbar.



Des Weiteren gibt es den so genannten Hochrhönbus. Er verkehrt an Samstagen, Sonntagen und Feiertagen vom 01. Mai bis zum 03. Oktober (Verbindungen beginnend gegen 9.00 Uhr, endend gegen 18.30 Uhr).

Mehr als vierzig Haltestellen laden zum Ein-, Aus- und Umsteigen ein und bieten sich als ideale Ausgangspunkte für Spaziergänge und Wanderungen an. Egal, ob die Fahrtstrecke zum Kreuzberg, Richtung Gersfeld oder entlang der Hochrhönstraße gewählt wird: unvergleichliche Ausblicke und zahlreiche Sehenswürdigkeiten liegen direkt am Weg! Weiterhin laden die zahlreichen Rhönstädtchen an der Strecke zu Erkundungen ein: ob Kulturbesuch, Besichtigung von Sehenswürdigkeiten, Einkaufsbummel oder Restaurantbesuch.

Der Hochrhönbus gewährt zudem gute Anschlüsse an den Bäderlandbus, den Sinnthalbus, das Rhön-Zügle und zum Rhön-Rad-Bus (Landkreis Fulda).



Streckenplan Hochrhönbus
Quelle: Landkreis Rhön-Grabfeld

Soziale Infrastruktur

Für die Belange des Stadtumbaus ist vor allem die Frage nach bestehenden kommunalen Infrastruktureinrichtungen von Bedeutung.

Schulen

Bischofsheim a. d. Rhön ist mit seinen vielen bestehenden Einrichtungen ein traditionell bedeutender Schulstandort.

Die Kreuzberg-Volksschule Bischofsheim a. d. Rhön (Grund- und Hauptschule) befindet sich am Zentweg.

Der Einzugsbereich der Kreuzberg-Volksschule Bischofsheim an der Rhön umfasst die Ortschaften:

- *Grund- und Hauptschüler*
Oberweißenbrunn, Frankenheim, Haselbach, Kreuzberg, Unterweißenbrunn, Wegfurt, Schönau, Burgwallbach
- *Hauptschüler, eigenständige Grundschule vor Ort*
Langenleiten, Waldberg, Sandberg, Schmalwasser, Ginolfs, Weisbach, Sonderau, Oberelsbach, Unterelsbach

Die Hauptschüler werden in Bischofsheim, die Grundschüler in den Schulhäusern in Frankenheim, Unterweißenbrunn und Schönau unterrichtet.

Neben der Grund- und Hauptschule beherbergt Bischofsheim noch zwei weitere Schulen.

Die Landwirtschaftsschule Bischofsheim a. d. Rhön Abteilung Hauswirtschaft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bad Neustadt a. d. Saale befindet sich in der Kreuzbergstraße. Zielgruppe hier sind Interessent(inn)en mit außerhauswirtschaftlicher Ausbildung. Das Bildungsangebot dient der Umschulung zur Bäuerin, zur Führung eines ländlichen Haushalts sowie zur Erwerbstätigkeit im vor- und nachgelagerten Bereich der Landwirtschaft.

Die Fachschule vermittelt unter Beachtung der Belange des Umweltschutzes und des Partnerschaftsgedankens für das landwirtschaftliche Unternehmen ein breit gefächertes, angewandtes Fachwissen, praktische Fertigkeiten mit rationellen Arbeitstechniken, Planungs- und Organisationsvorschläge, Erziehungs- und Betreuungshilfen für die Familie, Grundkenntnisse über Markt und Landwirtschaft, Berufs- und Arbeitspädagogik entsprechend den Anforderungen der Ausbildereignungsverordnung.

Wahrnehmen
Denken
Umsetzen
Gestalten

150
Staatliche
Berufsfachschule für
Holzbildhauer
Jahre
Bischofsheim a. d. Rhön

Die Staatliche Berufsfachschule für Holzbildhauer befindet sich ebenfalls in der Kreuzbergstraße. Sie ist die einzige Holzschnitzschule in Nordbayern und eine der ältesten in Deutschland. 2003 feierte sie ihr 150-jähriges Bestehen. Die drei vorhandenen Bildhauerklassen werden von Lehrkräften mit Kunsthochschulabschluss bzw. Meisterprüfung im Holzbildhauerhandwerk unterrichtet. Als moderne Schule orientiert sich die Bischofsheimer Holzbildhauerschule an der zeitgenössischen Formensprache.

Viele bekannte Kunstwerke in der Bildhauerei fallen auf ehemalige Lehrer dieser Schule zurück, z.B. Philipp Mendler, und auch die derzeitigen Lehrkräften sind aktiv am öffentlichen Kunstgeschehen beteiligt.

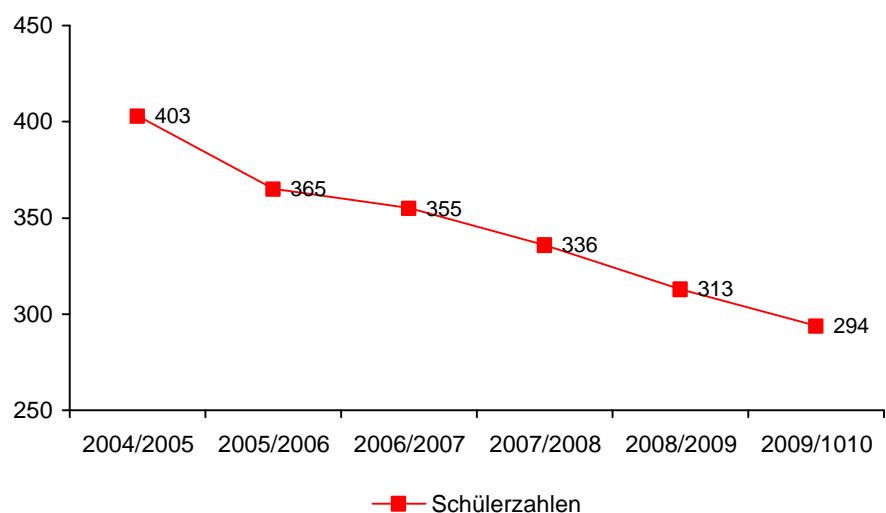
Das Schullandheim Bauersberg vom Schullandheimwerk Unterfranken e. V., Besitzer und damit Baulastträger ist die Stadt Schweinfurt, entstand in den 30er Jahren als Verwaltungsgebäude des Reichsarbeitsdienstes und wird seit 1951 für Schullandheim- und Jugendaufenthalte genutzt. 1985 ist neben dem bisherigen Sanitärgebäude für den Zeltplatz ein neues Übernachtungsgebäude entstanden, im selben Jahr wurde auch das Studienhaus Geografie und Geologie eingerichtet, im vergangenen Herbst wurde die Wasserschule Unterfranken im Schullandheim eröffnet. Hier werden Schulklassen vielfältige und umfangreiche Unterrichtskonzepte zu den Themen Geologie, Geografie und Wasser angeboten und die jeweiligen Lehrer von den pädagogischen Fachkräften unterstützt. Auch Lehrer bilden sich am Bauersberg fort, und in Kooperation mit der Universität Würzburg besuchen auch Studenten das Schullandheim.

Des Weiteren gibt es die Volkshochschule Bad Neustadt und Rhön-Saale – Außenstelle Bischofsheim a. d. Rhön.

Im Vergleich zu den letzten Zahlen der Verwaltung Bischofsheims aus dem Jahr 2004 / 2005 ist nach den neuesten Stand deutlich zu erkennen, dass die Schülerzahlen in Bischofsheim a. d. Rhön abnehmen. Gab es an der Grund- und Hauptschule der Stadt Bischofsheim a. d. Rhön im Jahr 2004 / 2005 noch 403 Schüler(innen), so gibt es nach aktuellstem Stand für das Schuljahr 2009 / 2010 nur noch 294 Schüler(innen) an der Grund- und Hauptschule.

Die Entwicklung der Schülerzahlen ist insgesamt nicht untypisch und lässt sich durch die rückläufige Geburtenrate, welche sich negativ auf die Zahl der schulpflichtigen Kinder auswirkt, erklären.

Dennoch ist Anziehungskraft des Schulstandortes Bischofsheims im Verhältnis zu seinen näheren und weiteren Umlandgemeinden weiter ungebrochen und unterstreicht dadurch die wichtige Zentralität.

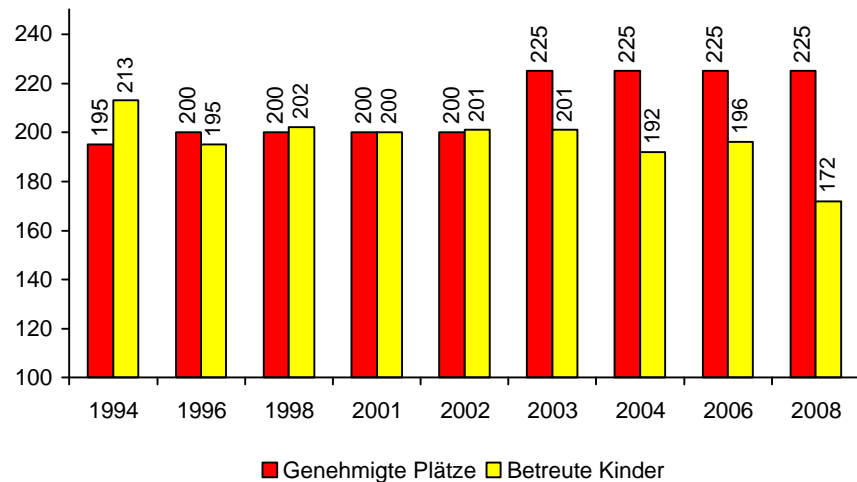


Schülerzahlen Bischofsheim a. d. Rhön von 2004 - 2010
Quelle: Stadt Bischofsheim a. d. Rhön

Kindergärten

Es stehen insgesamt 4 Kindergärten, davon einer in Bischofsheim (St. Lioba) zur Verfügung.

Die Gesamtzahl der genehmigten Plätze belief sich 2008 auf 225 Stück. Während sich die Gesamtzahl der betreuten Kinder 2008 auf nur noch 172 belief.



Kindergartenstruktur Bischofsheim a. d. Rhön von 1994 - 2008

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

In den vergangenen 14 Jahren (Vergleichsjahre 1994 / 2008) war die Zahl der Kindergartenkinder (- 19,24 %) rückläufig. Die absolute Zahl der Kindergartenkinder nahm im betreffenden Zeitraum um insgesamt 41 Kinder ab.

Auch hier macht sich die rückläufige Geburtenrate bemerkbar.

Dass die Stadt Bischofsheim a. d. Rhön nicht allein in der Kernstadt, sondern auch in den ländlich geprägten Stadtteilen Einrichtungen vorhält, ist vor dem Hintergrund eines wohnortnahen und familienfreundlichen Infrastrukturangebotes sehr zu begrüßen. Soweit es jedoch nicht gelingt, junge Familien mit Kindern in den Stadtteilen und in der Kernstadt zu halten bzw. dort neu anzusiedeln, wäre der Fortbestand auch dieser Einrichtungen auf kurz oder lang gefährdet, so dass Anpassungen unausweichlich wären.

Gesundheitswesen

Die bedarfsgerechte Versorgung der Bischofsheimer Bevölkerung mit leistungsfähigen Krankenhäusern ist auf Grund der in direkter Nachbarschaft befindlichen Angebote sichergestellt:

- Rhön-Saale-Klinik in Bad Neustadt a. d. Saale in 22 km Entfernung von Bischofsheim a. d. Rhön
- Rhön - Klinik Prof. Dr. Keck in Gersfeld/Rhön in 12 km Entfernung von Bischofsheim a. d. Rhön

Derzeit sind folgende Ärzte / Apotheken in Bischofsheim a. d. Rhön ansässig:

- 3 Arztpraxen für Allgemeinmedizin
- 1 Zahnarzt
- 1 Apotheken

Derzeit sind folgende Wellnessdienstleistungen in Bischofsheim a. d. Rhön vorhanden:

- 1 Physikalische Therapie und Krankengymnastik
- 1 Logopädische Praxis
- 1 Krankengymnastik und Massage

In Zukunft ist jedoch eine spürbare Ausdünnung insbesondere in der ärztlichen Versorgung in Bischofsheim a. d. Rhön zu befürchten, wenn es nicht gelingt, die vorhandenen Ärzte langfristig in Bischofsheim zu halten.

Senioren und Altenbetreuung

Die Senioren stellen zukünftig in Bischofsheim a. d. Rhön aufgrund des vorherrschenden demographischen Entwicklungstrends eine immer wichtiger werdende Bevölkerungsgruppe dar. Bereits in den vergangenen Jahren ist die Gruppe der Senioren absolut wie prozentual gestiegen. Bereits im Jahr 2006 belief sich der Anteil der Menschen älter als 65 Jahre auf 20,4 % an der Gesamtbevölkerung. An der Bevölkerung in der Innenstadt 2007 belief sich der Anteil sogar bereits auf 26 %.

Wie hoch die Zahl der in Bischofsheim a. d. Rhön lebenden älteren Menschen in Zukunft tatsächlich sein wird, hängt auch davon ab, welche Anstrengungen (Bau eines Altenheimes etc.) unternommen werden, diese Menschen am Wohnort zu halten.

Ein Verbleib älterer Menschen trägt mit dazu bei, die Einwohnerzahl zu stabilisieren, was wiederum eine wichtige Voraussetzung zur Vermeidung zusätzlicher Wohnungsleerstände sowie zum Erhalt örtlicher Infrastruktureinrichtungen darstellt. Als Konsequenz ergibt sich hieraus, dass zukünftig seniorengerechte Wohn- und Lebensbedingungen in Bischofsheim a. d. Rhön zu gewährleisten sind.

Derzeit bestehen in Bischofsheim a. d. Rhön keine Einrichtungen wie Alten- und Pflegeheime etc. für Senioren:

Ein wichtiger Baustein für die Zukunft wäre die Einrichtung seniorengerechter Wohnangebote z.B. eine privat finanzierte Service-Wohnanlage mit Betreuungsangeboten in der Innenstadt oder eventuell ein Alten- und Pflegeheim.

Bei privat finanzierten Angeboten ist zu berücksichtigen, dass neue Einrichtungen nur dann mit staatlichen Fördermitteln unterstützt werden können, wenn ein entsprechender Bedarf auf Landkreisebene nachgewiesen wird. Die Stadt sollte deshalb potentielle Träger und private Investoren möglichst frühzeitig ansprechen, damit eine mit privaten Partnern abgestimmte Gesamtstrategie entwickelt werden kann.

Versammlungsstätten

Derzeit wird in der Innenstadt lediglich das historische Rentamt als Versammlungsstätte genutzt.

Wie die Stadtpfarrkirche St. Georg wurde auch das Rentamt Anfang des 17. Jahrhunderts vom Fürstbischof Julius Echter erbaut. Besonders sehenswert ist die steinerne Wendeltreppe. Das Rentamt war einst Sitz des Amts- und Landgerichts. Heute befinden sich im Rentamt der Notar und ein wunderschönes Trauzimmer. Die weiteren Räumlichkeiten bieten einen besonderen Rahmen für Ausstellungen (z.B. beim Stadtfest oder dem Adventsmarkt), Konzerte, Kinoabende (z.B. bei den Böschemer Winterwochen).

Im benachbarten Frankenheim steht für größere Veranstaltungen (Fasching, Hochzeiten, Vereine etc.) die Rhönhalle zur Verfügung. Die Maximalbestuhlung der Rhönhalle beträgt mit Tischen und Stühlen 180 Plätze.

Probleme und Herausforderungen

Nach Berechnungen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, die in der Raumordnungsprognose 2020/2050 veröffentlicht sind, wird bundesweit die Bevölkerung bis 2020 um 0,5 % abnehmen. Bayern gehört allerdings mit gut vier Prozent Zuwachs zu den stark wachsenden Regionen. Mainfranken dagegen zählt mit einer durchschnittlichen Bevölkerungsabnahme von 1,1 % bereits zu den schrumpfenden Regionen.

Diese negative Bilanz ist wesentlich von der Entwicklung im Landkreis Rhön-Grabfeld mit einem prognostizierten Rückgang von 11,3 % bestimmt.

Während in Deutschland bei der längerfristigen Prognose bis 2050 der Bevölkerungsrückgang einen Wert von 6,4 % erreichen wird, hält die positive Entwicklung in Bayern mit einem Zuwachs von 2,9 % an. Für Mainfranken wird ein Rückgang der Bevölkerung um 8,3 % erwartet. Zwischen den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten Mainfrankens bestehen bei der Entwicklung der Bevölkerung bis 2020 deutliche Unterschiede. Neben dem Landkreis Würzburg erwartet nur der Landkreis Kitzingen einen deutlichen Bevölkerungsanstieg. In den Städten Schweinfurt und Würzburg sowie in den übrigen Landkreisen wird die Bevölkerung zurückgehen.

Auch wenn gegenwärtig noch unklar ist, in welcher Intensität Bischofsheim a. d. Rhön hiervon und dem dadurch einhergehenden Geburtenrückgang betroffen sein wird, stellt sich bereits heute die Frage, mit welchen Maßnahmen (z.B. Zusammenlegung von Kindergartengruppen, Standortschließung, neuartige Betreuungskonzepte) hierauf längerfristig reagiert werden soll.

Die Lebenserwartung wird in Mainfranken ebenso wie im Bundesdurchschnitt in den nächsten Jahren ansteigen. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung wird sich bis 2030 um knapp sieben Jahre erhöhen. Aus dieser Entwicklung ergibt sich ein entsprechend hoher Anteil an Menschen über 75 Jahren. Bereits in den letzten Jahren ist der Anteil älterer Menschen deutlich gestiegen. Diese Entwicklung geht in den nächsten Jahren in rasantem Tempo weiter.

Auch hier ist von einem beträchtlichen Anpassungsbedarf auszugehen. Es müssen Wohn- und Betreuungsangebote ausgebaut und eine seniorengeeignete Freizeitinfrastruktur vorgehalten werden. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass auch die Zielgruppe der Senioren in einem Prozess zunehmender sozialer, aber auch mentaler Ausdifferenzierung begriffen ist. Hierfür stehen Begriffe wie „Hochbetagte“, „junge Alte“, aber auch „Altersarmut“. Die Nachfrage nach stärker spezialisierten Angeboten wird somit absehbar zunehmen.

Die negative demografische Entwicklung wird auch zu Nachfragerückgängen bei Bildungseinrichtungen wie Volkshochschule und Kreismusikschule führen. Im Rahmen des Arbeitskreises wurden Defizite im Bereich jugendbezogener Freizeitinfrastruktur ausgemacht. Es gibt weder genug Angebote für Jugendliche noch Treffpunkte wie Diskotheken in Bischofsheim a. d. Rhön.

Die vorhandenen Versammlungsräume sind nur bedingt zur Durchführung von Veranstaltungen oder Großevents geeignet. Ein modernes Veranstaltungszentrum gibt es nicht.

Auch für Veranstaltungen im Freien fehlt zum Teil die erforderliche Infrastruktur (z.B. zum Teil keine Starkstromanschlüsse auf Plätzen).

In welcher Weise sich fachpolitische Entscheidungen (z.B. Hartz IV-Reform, BayKiBiG) auf Betreuungsangebot und -nachfrage im Bereich sozialer Infrastruktur auswirken werden, bleibt abzuwarten.

Kultur und Sehenswürdigkeiten

Im Januar 2007 eröffnete in Bischofsheim a. d. Rhön das Haus der kleinen Wunder – Ein Mitmachmuseum rund um die Sinne.



Das Haus der kleinen Wunder befindet sich in der ehemaligen Bullenhaltung der Stadt Bischofsheim. Das über 100 Jahre alte Gebäude hat eine wechselvolle Geschichte hinter sich und wurde zuletzt von Matthias Wild in aufwändiger Eigeninitiative liebevoll restauriert, in freundlichen Farben gehalten und gemütlich eingerichtet.

„Optische Illusionen und Phänomene rund ums Sehen verblüffen Ihre Augen und lassen Sie die Welt neu und anders sehen. Unendliche Räume zu erkunden und merkwürdige Spiegelungen „durchschauen“ machen Groß und Klein Spaß. Für ganz Mutige ist unser Dunkelgang. Sie erleben dort die Welt in völliger Dunkelheit. Danach geht es auf eine Erfrischung in die Dunkelbar. Dort können Sie Ihre Bestellung im Dunkeln aufgeben, nehmen im Dunkeln ihr Getränk zu sich, und zahlen natürlich auch Ihre Rechnung ohne zu sehen. Aber nicht nur im Haus, auch in unserem großen Außengelände warten viele Überraschungen auf Sie. Neben einem großen Duftkräutergarten gibt es ein Arboretum, ein Baumrätsel, wo Sie die Baumarten der Rhön erraten und kennenlernen können. Bei kleinen und großen Forschern besonders beliebt ist das Dinoland. Dort kann man nach "Fossilien" (Überreste von Tieren und Pflanzen sowie deren Lebensspuren aus der erdgeschichtlichen Vergangenheit) und Dinosaurierknochen graben. Sogar ein über drei Meter großer Tyrannosaurus Rex ist in der Grabungsstelle zu finden...“

Der **Stadtkern** von Bischofsheim a. d. Rhön, die gut erhaltene **Stadtmauer**, das historische **Rentamt** und das 26 Meter hohe Wahrzeichen der Stadt, der **Zentturm**, zeugen von Geschichte und verleihen Bischofsheim a. d. Rhön ein ansprechendes, historisches Flair.

Die nachgotische **Stadtpfarrkirche** mit dem Julius-Echter-Turm, der den Stadtturm sogar noch überragt und die **russisch-orthodoxe Kirche** sind ebenfalls einen Besuch wert.

Der besondere Bezug zur **Holzschnitzerei** ist in Bischofsheim allgegenwärtig. Nicht nur die Holzskulpturen, die das Ortsbild zieren, sondern auch die zahlreichen Holzschnitzereien vor Ort und eine der ältesten Holzschnitzschulen Deutschlands unterstreichen das.

Der **Marktplatz** mit seinen beiden sehr gut erhaltenen gusseisernen Brunnen aus dem 16. Jahrhundert und die urigen Gasthäuser laden zum Verweilen ein.

Zum Stadtteil Haselbach gehört der Weiler **Kreuzberg**. Mit seinem Franziskanerkloster, der Wallfahrtskirche und der Klosterbrauerei, die das berühmte Kreuzbergbier braut, ist er das wohl beliebteste Ausflugsziel der ganzen Rhön. Wer es die Stufen hinauf schafft, wird mit einem **faszinierenden Panoramablick** belohnt.

Darüber hinaus bietet Bischofsheim a. d. Rhön seinen Bürgern und Gästen jährlich eine große Auswahl an kulturellen Veranstaltungen, Festen, Events, Konzerten sowie flankierenden Bildungsangeboten an.

Das örtliche Angebot wird durch zahlreiche Angebote in der näheren Umgebung und in der Rhön abgerundet.

Zu den wichtigsten Sehenswürdigkeiten / Bauwerken in und um Bischofsheim a. d. Rhön gehören:

- Katholische Stadtpfarrkirche St. Georg (komplett neu erbaut unter Julius Echter von 1607 bis 1610 als dreischiffige Basilika mit einschiffigem Chor, Sehenswürdigkeiten in der Kirche sind die reich geschmückte Kanzel, der Taufstein im Stil der Renaissance und verschiedene Grabsteine aus dem 16. Jahrhundert)



- Russisch-orthodoxe Kirche Hl. Nektarius von Ägina (erbaut 1981)



- Historischer Stadtturm (Zentturm aus der Frühzeit des 13. Jahrhunderts, fünfgeschossiger Bau mit 26 m Höhe, im Ursprung wahrscheinlich der Westturm einer älteren, abgetragenen romanischen Pfarrkirche, das letzte Obergeschoss als Fachwerk ist vermutlich nachgotisch)



- Historisches Rentamt (ehemaliges Würzburgisches Amtsgebäude aus dem späten 16. Jahrhundert)



- Marktbrunnen (auf dem Marktplatz; Achteckiges Brunnenbecken aus gusseisernen Platten (alle tragen die Jahreszahl 1582). Relieffiguren und Schilde mit dem Wappen des Fürstbischofs Julius Echter. Brunnen säule aus Stein. Ein weiterer Brunnen am Marktplatz ist viereckig und besteht aus 16 Tafeln, mit gleicher Dekoration wie der zuvor beschriebene Stadtbrunnen. Er trägt die Jahreszahlen 1592. Brunnen säule aus Stein ebenfalls wie vor. Beide Brunnen wurden in Bischofsheim gefertigt, ein Eisenhammer als Vorläufer einer Eisengießerei ist seit 1503 für Bischofsheim überliefert.)



- **Kloster Kreuzberg** (Das Kloster Kreuzberg ist ein Kloster der Franziskaner-Observanten in der Gemeinde Bischofsheim in Bayern in der Diözese Würzburg. Es liegt am Westhang des gleichnamigen Bergs Kreuzberg in der Rhön auf 864 m. Neben der guten Luft und der idyllischen Natur gehört das selbstgebraute Klosterbier aus der seit 1731 bestehenden Klosterbrauerei zu den heutigen Hauptattraktionen und zieht jährlich etwa 500.000 bis 600.000 Besucher an. Es gibt eine gut besuchte Klosterwirtschaft mit Übernachtungsmöglichkeit. Jährlich finden etwa 70-80 Wallfahrten aus ganz Franken zum Kreuzberg, dem "Heiligen Berg der Franken" und seinem Kloster statt. Im neu eröffneten Bruder-Franz-Haus gibt es ein Museum mit Ausstellungen über das Leben des Hl. Franziskus, den Franziskanerorden weltweit und das Kloster Kreuzberg, ein touristisches Informationszentrum über die Rhön, Ruhe- und Meditationsräume sowie eine Wärmestube und auch Räume für Radfahrer.)



- **Osterburg** (vermutlich um 1270 zerstörte und bis ins Jahr 1897 "vergessene" Burgruine auf dem Gipfel des gleichnamigen Berges nördlich von Bischofsheim an der Rhön)



Vor allem mit der historischen Innenstadt und dem Kloster Kreuzberg steht ein attraktives, entwicklungsfähiges und kulturhistorisch wertvolles Potential bereit.

Nahezu alle kulturellen Handlungsbereiche sind mehr oder weniger abgedeckt, eine inhaltliche-thematische Schwerpunktsetzung ist derzeit allerdings zum Teil nicht erkennbar.

Einzelne Kultursegmente sind nur schwach vertreten z.B. gibt es in Bischofsheim a. d. Rhön weder ein Kino noch eine Diskothek.

Mit der Volkshochschule Bad Neustadt und Rhön-Saale kooperiert Bischofsheim a. d. Rhön bereits mit auswärtigen Partnern.

Die Kooperation mit auswärtigen Partnern ist aber auf kulturellem Gebiet noch weiter ausbaubar.



Stärken im Bereich Kultur

Architektur und Denkmäler

- Historische Innenstadt mit Denkmälern / Ensemble
- Stadtbefestigung
- Beispielbarer Marktplatz
- Kloster Kreuzberg
- Pflege regionaler Bautradition

Bildende Kunst / Museum

- Haus der kleinen Wunder
- Holzskulpturenweg
- Holzschnitzkurse

Musik / Konzerte / Theater

- Örtliche Musikgruppen z.B. Liedertafel, Musik-, Gesang- und Heimat-trachtenverein, Musikverein
- Unterricht Kreismusikschule Rhön-Grabfeld
- Konzerte und Theater-, Kabarett-, Kleinkunstveranstaltungen im Rentamt
- Orgelkonzerte in der Kirche

Feste / Soziokultur

- Nacht der Poesie auf dem Kreuzberg
- Weinfest, Krammarkt etc.
- Rock am Markt, Freitagskonzerte am Bischofsheimer Marktplatz
- Dorf- und Vereinsfeste, besonders das „Böscherer Stadtfest“ und die Kirchweih
- Private Initiativen und Projekte
- Kulturvereine
- Kinderferienprogramm

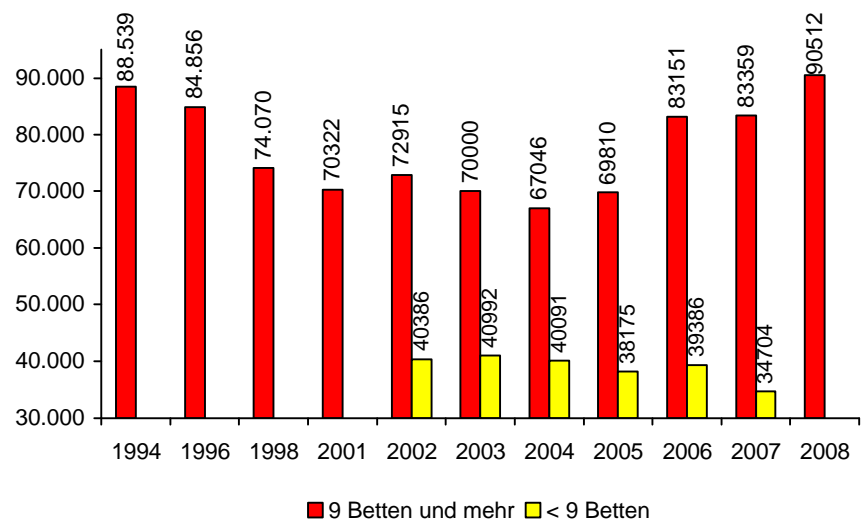
Kulturtransfer / -vermittlung

- Touristinformationsstelle, Betreuung von Besuchern / Durchreisenden
- Vhs Bad Neustadt und Rhön-Saale
- Stadtführungen
- Vernetzung auswärtiger Kulturangebote z.B. Kartenvorverkauf

Tourismus und Vermarktung

Der Bereich Tourismus und Vermarktung weist in Bischofsheim a. d. Rhön folgende Merkmale auf:

- Die Tourismus-Intensität mit 18.219 Übernachtungen pro 1.000 Einwohner ist extrem hoch.
- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste mit derzeit rund 2,8 Tagen ist zwar vergleichsweise kurz, liegt aber grundsätzlich im Trend des Reiseverhaltens (kürzer und öfter).
- Die Zahl der Gästeübernachtungen (2008: 90.512 Übernachtungen (in über 9-Betten-Betrieben)) ist im bayernweiten Vergleich sehr hoch, wobei sich hier der letztes Jahr eingesetzte Trend zum „Deutschlandurlaub“ und die Aufnahme der Campingplätze in die Statistik deutlich bemerkbar macht.



Gästeübernachtungen in Bischofsheim a. d. Rhön von 1994 - 2008

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

- Das Beherbergungsangebot setzt sich zusammen aus größeren Hotels / Gasthöfen mit angeschlossenen Restaurants, Pensionen / Privatzimmern / Ferienwohnungen in der Innenstadt sowie in der näheren Umgebung bzw. Stadtteilen

Hotels / Gasthöfe

in der Innenstadt	4
Umgebung / Stadtteile	13

Pensionen, Privatzimmer

Bischofsheim	21
Umgebung / Stadtteile	50

Gesamt 88

- Das gastronomische Angebot setzt sich zusammen aus:

Bischofsheim

Restaurant / Gasthaus	11
Café	2
Bistro / Kneipe	3
Ausflugslokal	2

Stadtteile

Restaurant / Gasthaus	10
Café	1

- Extra genannte zielgruppenspezifische Angebote gibt es in Bischofsheim a. d. Rhön nicht direkt. Zwar wird auf Abstellmöglichkeiten für Biker und Fahrradfahrer hingewiesen, aber spezielle (preiswerte) Angebote für Radwanderer z. B. Fahrradhotel, die nur eine Nacht bleiben möchten, gibt es nur vereinzelt (Zwei ADFC-zertifizierte Übernachtungsbetriebe und eine BHG-zertifizierte fahrradfreundliche Gaststätte).
- Der Campingplatz liegt direkt neben dem Freibad an der Brend. Er ist einer der schönsten und modernsten Plätze der gesamten Region. Großräumige Sanitäreanlagen mit separaten Dusch- und Einzelwaschkabinen, große Aufenthaltsräume, Sonnenstudio für graue Tage, Minigolf und Spielplatz, Tennisplätze und ausgelassene Grillfeste.
- An der touristischen Vermarktung sind sehr unterschiedliche organisatorische Ebenen und Interessengruppen beteiligt. Es besteht die Gefahr der Unübersichtlichkeit, der fehlenden Prägnanz und der diffusen Informationsübermittlung.

Überregionale Ebene

Offizielle und private Internetportale z.B. rhoen, rhoenactive, rhoenactive, radl-rhoen, rhoenline, info-rhoen-saale



Regionale Ebene

ARGE Rhön, Aktionsgruppe Rhön-Grabfeld,
Tourismus GmbH Bayerische Rhön
vhs Bad Neustadt und Rhön-Saale
Verwaltungen Naturpark (Hessen, Thüringen und Bayern)
Verwaltungen Biosphärenreservat (Hessen, Thüringen und Bayern)
Rhöner Charme
Aus der Rhön – für die Rhön
Dachmarke Rhön





Lokale Ebene

Touristinfo, Stadt Bischofsheim a. d. Rhön
Arbeitskreis Leitbild
Arbeitskreis Lebendiges Bischofsheim
Verein für Tourismus, Kultur und Gewerbe e.V.
Stadtumbau West Bischofsheim a. d. Rhön

Erfolgreiche Marketingmaßnahmen stellen einen wichtigen Faktor der Stadtentwicklung dar. Damit die Werbebotschaft kommuniziert werden kann. Sind gewisse „Grundregeln des Standortmarketings zu beachten:

- **Schärfung des Standortprofils:**
Orientierung an nur wenigen Zielgruppen und Alleinstellungsmerkmalen
- **Prägnante Informationsvermittlung:**
Auswahl, Reduzierung und Vereinfachung der Informationen
- **Produktcharakter:**
Sollte als langlebig, aber durch Projekte / Events wandelbar kommuniziert werden
- **Außenimage:**
Je weiter entfernt, desto einfacher die Darstellung (Signalwirkung, Identität)
- **Binnenimage:**
Je näher dran, desto differenzierter die Information (kleinteilig, kommunikativ, sozial)

Als „Schaufenster“ in die Region, als Kommunikations- und Drehscheibe für Urlaubs- und Erholungssuchende vor Ort bietet sich der Kreuzberg bzw. das Kloster Kreuzberg an. Hier können Prospekte ausgelegt, Produkte ausgestellt und Informationen angeboten werden, die Besucher nach Bischofsheim locken.

Potentiale im Bereich Tourismus und Vermarktung

Gastronomie

- Gasthäuser / Restaurants
- Cafés / Bistro
- Ausflugslokale
- Kloster Kreuzberg
- Slow-Food / Direktvermarktung / Regionale Gastronomie

Übernachtung

- Hotels / Gasthöfe
- Pensionen / Privatzimmern / Ferienwohnungen
- Zielgruppenspezifische Angebote

- Angebote für kurzfristige Aufenthalte
- Seminare / Tagungen
- Spezielle Saisonangebote
- Zimmervermittlung

Verkaufsförderung

- Sonderaktionen
- Optimierung der Ladenöffnungszeiten
- „Aktion leerstehendes Schaufenster“
- Werksverkauf / Tag der offenen Tür
- Firmen- und Produktpräsentation
- Kundenbindung (Gästepass, Gewinnspiele, Verlosung etc.)

Events / Feste / Veranstaltungen

- Nacht der Poesie auf dem Kreuzberg
- Weinfest, Krammarkt, Adventsmarkt etc.
- Konzerte und Theater-, Kabarett-, Kleinkunstveranstaltungen
- Rock am Markt, Freitagskonzerte am Bischofsheimer Marktplatz
- Faschingsveranstaltungen, Dorf- und Vereinsfeste, besonders das „Böschemer Stadtfest“ und die Kirchweih
- Winterwochen
- Missio-Camp
- Private Initiativen und Projekte
- Veranstaltungsräume für Umsetzung schaffen

Marketing / PR

- Printmedien, Fernsehen, Internet
- Zielgruppenspezifisches Marketing / Kontaktpflege
- Stadtmarketingkonzept
- Leitbildentwicklung
- Event-Management
- Plakate, Broschüren, Tafeln, Anzeigen
- Sponsoring

Auszug aus dem *Touristischen Leitbild Bischofsheim a. d. Rhön*

Wer sind wir?

Bischofsheim ist ein sympathisches kleines Städtchen. Wir liegen inmitten der Rhön, einem zentralen deutschen Mittelgebirge. Als viele kleine und mittelständische Unternehmen im UNESCO Biosphärenreservat sind wir Gastgeber für Natur liebende Urlauber und gleichzeitig Umweltschützer. Wir legen Wert auf eine nachhaltige und naturverträgliche Nutzung der Umwelt.

Was sind unsere Stärken?

Die Rhön ist eine einzigartige, intakte Natur- und Kulturlandschaft mit wunderbaren Ausblicken (Land der offenen Fernen). Durch unsere zentrale Lage sind wir ein idealer Ausgangspunkt für die Erkundung der Region. Bischofsheim ist der optimale Ort für naturnahe Aktivurlaub. Insbesondere sind die Aktivitäten Wandern und Mountainbiken hervorzuheben sowie – bei entsprechender Schneelage – Skifahren, Langlauf, Rodeln, Winterwandern. Mit insgesamt sieben Skiliften in zwei Skigebieten sind wir das Wintersportzentrum der Rhön.

Der Kreuzberg - als höchste Erhebung in der bayerischen Rhön und in ganz Unterfranken – ist mit seiner wunderbaren Aussicht, dem Franziskanerkloster und der Wallfahrtskirche, der Klosterbrauerei und dem Bruder-Franz-Haus das beliebteste Ausflugsziel in der bayerischen Rhön.

Die besondere historische Bedeutung von Bischofsheim verdeutlicht sich schon durch den Ortsnamen, der wahrscheinlich auf den Heiligen Bonifatius zurückzuführen ist, als er im 8. Jahrhundert auf seinen Reisen von Fulda nach Salz hier Rast machte und Bischofsheim gründete. Unser Wahrzeichen, der spätromanische Zentturm, der „Dom der Rhön“, die spätgotische katholische Stadtpfarrkirche St. Georg, das Rentamt, ein prachtvoller Renaissancebau und ehemaliger Amtssitz und die alte Stadtmauer unterstreichen den geschichtlichen Stellenwert Bischofsheims. Auf dem Innenstadtrundgang & Holzskulpturenweg kann man diese Geschichte und auch die lange Tradition Bischofsheims als Holzschnitzerstadt entdecken und erleben. Die sehr sehenswerte russisch-orthodoxe Kirche und der schöne Marktplatz mit den gusseisernen Brunnen aus dem 16. Jahrhundert runden das ansprechende Bild der Innenstadt ab.

Die älteste Holzschnitzschule Deutschlands, die vielen kleinen Holzschnitzbetriebe und Brennereien sowie die Holzofenbäckerei sind weitere Besonderheiten. Darüber hinaus verfügen wir mit den Christlichen Gästehäusern Hohe Rhön, dem Schullandheim am Bauersberg, dem Campingplatz, dem Freibad, dem Hallenbad, Unterkunftsbetrieben in allen Kategorien, zahlreichen Gastronomiebetrieben - viele davon mit kinderfreundlichem Angebot - sowie weiteren Einrichtungen, wie z.B. dem Haus der kleinen Wunder über eine solide touristische Infrastruktur.

Die außergewöhnliche gastronomische Vielfalt mit deutscher, internationaler, und besonders fränkischer und Rhöner Küche zeichnet uns aus. Viele unserer Gastronomiebetriebe verwenden regionale Produkte der zahlreichen Direktvermarkter aus dem Biosphärenreservat und bringen Rhöner Gerichte auf die Speisekarte. Durch das Qualitätssiegel der Dachmarke Rhön und die Zertifizierung mit den Silberdisteln (Rhöndistel) dokumentieren wir dies nach außen.

Wir legen großen Wert auf Brauchtum und Tradition. Besonders gepflegt werden Kirchweih, und Fastnacht. Die Haselbacher Kirchweih ist beispielsweise über 200 Jahre alt. Ausgiebig feiern wir Fastnacht, sei es auf Büttensabenden, Prunksitzungen, beim Altweiberfasching oder dem großen Rosenmontagsum-

zug in der Innenstadt. Einen wichtigen Stellenwert hat dabei unser Rhöner Dialekt, der durch das Mundarttheater der Laienspielgruppe Wegfurt eine zusätzliche Aufwertung erfährt. Unsere Gäste sind uns immer willkommen, denn **Gastfreundschaft** wird bei uns groß geschrieben. Das alles trägt zu einer unserer größten Stärken bei: unsere **regionale Rhöner Identität**. Unsere Welt-offenheit zeigt sich in unseren Partnerschaften zu Gau-Bischofsheim und besonders Manduel (Südfrankreich).

Was sind unsere Schwächen?

Unser Schlechtwetterangebot ist ungenügend. Im Sommer bleibt das Hallenbad zwei Monate geschlossen und ist damit als Schlechtwetteralternative nicht nutzbar. Die Schneelage im Winter ist unsicher. Insgesamt sind wir sehr wetterabhängig.

Außer dem Haus der kleinen Wunder haben wir im Bereich Museen/Galerien/Ausstellungen kein Angebot. Es fehlen eine Stadthalle und ein Tagungshotel, um größere Veranstaltungen durchführen zu können. Für größere Gruppen haben wir keine passenden Unterkunftsmöglichkeiten und wir verfügen über kein Hotel mit Wellness-Bereich im gehobenen Segment. Das Angebot für Familien mit Kindern ist ausbaufähig. Der Leerstand im Stadtkern ist ein großer Störfaktor.

Barrierefreie Zimmer, Ferienwohnungen oder Gaststätten sind kaum vorhanden, ebenso wenig barrierefreie ausgeschilderte Wege. Die Infrastruktur im öffentlichen Personennahverkehr in der Region ist unbefriedigend.

Es gibt keine Themenwanderwege. Die touristische Beschilderung, die Hinweise auf die Betriebe sind noch nicht optimal.

Manchmal fehlt es uns an gesundem Selbstbewusstsein.

Zehn Leitsätze

- Wir wollen den Tourismus stärken und seine Bedeutung als Wirtschaftsfaktor kommunizieren. Wir wollen die Arbeitsplätze im Tourismus sichern und ausbauen, um jungen Menschen eine weitere Perspektive zu bieten. Die Region um unseren Leuchtturm, den Kreuzberg, soll die Nummer 1 in der Rhön werden.
- Wir bekennen uns zum Franziskanerkloster auf dem Kreuzberg. Wir wollen diese Einrichtung auf dem heiligen Berg der Franken unterstützen, ihren Fortbestand sichern und uns für ein gutes Gleichgewicht von Kreuz und Krug einsetzen.
- Wir legen großen Wert auf einen naturverträglichen Tourismus. Die Ziele des Biosphärenreservats Rhön, eine umweltverträgliche, sozial verantwortliche und wirtschaftlich nachhaltige Regionalentwicklung sind uns wichtig. Der Erhalt der charakteristischen Kulturlandschaft der Rhön mit ihren offenen Fernen ist uns ein großes Anliegen.
- Wir wollen die Qualität in allen Bereichen steigern und damit die Gästezufriedenheit erhöhen und die Aufenthaltsdauer verlängern.
- Unseren Gästen wollen wir stets Gastfreundschaft entgegenbringen. Tradition und Brauchtum, wesentliche Bestandteile unserer regionalen Rhöner Identität, wollen wir pflegen und unseren Gästen nahe bringen.

- Wir wollen unser attraktives Stadtbild erhalten und weiter verbessern. Historische Bausubstanz soll erhalten bleiben, gleichzeitig aber Brachen und Leerstände, insbesondere in der Innenstadt, beseitigt werden. Wir wollen auf ein ansprechendes Miteinander von „Alt“ und „Neu“ achten.
- Eine ganzheitliche Betrachtungsweise Bischofsheims erscheint uns wesentlich. Bischofsheim soll ein Ort sein, wo sich Wohnen, Leben, Arbeiten, Kultur, Freizeit und Tourismus in bester Art und Weise miteinander verbinden lassen.
- Als idealer Ort für naturnahen Aktivurlaub sind unsere Hauptzielgruppen Wanderer, Mountainbiker und Wintersportler. Auf diese wollen wir uns konzentrieren, aber auch weitere Zielgruppen (Familien mit Kindern, Kulturtouristen, Senioren und Menschen mit Behinderung), die Bezug zur Natur haben, kontinuierlich aufbauen. Das Skispringen, seit der Mattenbelegung aller Schanzen zur Ganzjahressportart geworden, wollen wir ebenfalls fördern.
- Wir sehen dieses Tourismus-Leitbild als Fortschreibung unserer bisherigen touristischen Arbeit. Es soll uns aber auch neue Wege und Strategien für die Zukunft aufzeigen, um weiter wettbewerbsfähig zu bleiben.
- Wir wollen immer fair miteinander umgehen. Eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit aller am Tourismus Beteiligten, örtlich und überörtlich, liegt uns besonders am Herzen. Nur gemeinsam können wir es schaffen, die gesamte Region nach vorne zu bringen.

Landschaft und Erholung

Der Bereich Landschaft und Erholung weist in Bischofsheim a. d. Rhön folgende Merkmale auf:

- Hochrhöner Premiumweg (Durch den kürzlich eröffneten Premiumwanderweg erhält das Wandern in der Rhön eine neue Qualität. Dafür steht das Deutsche Wandersiegel. Die Strecke auf Bischofsheimer Gebiet zählt dabei zu den schönsten Teilabschnitten. Kreuzberg, Arnsberg, Himmeldunkberg und die Hochrhön laden zu ausgedehnten Touren ein)



- Den Möglichkeiten zum Wandern sind kaum Grenzen gesetzt. Allein auf Bischofsheimer Gebiet sind rund 170 km markierte Wanderwege, in der gesamten Region sind es deren 5.000. Durch die zentrale Lage inmitten der Rhön ist Bischofsheim der ideale Ausgangspunkt für die Erkundung der Rhön. Strecken- und Rundwanderungen mit den unterschiedlichsten Weglängen und Schwierigkeitsgraden sind vorhanden oder Strecken zu den beliebten Ausflugszielen, wie z.B. Kreuzberg, Rothsee oder Holzberghof.

- Für Mountainbikefahrer, die Natur und Landschaft im doppelten Sinne erfahren möchten, bietet Bischofsheim hervorragende Bedingungen. Mehr als 1.200 km Mountainbikestrecken verbinden die höchsten Gipfel, die uralten Berghütten und die beliebtesten Ausflugsziele miteinander. Bischofsheim liegt inmitten dieses Streckennetzes, so dass sich Möglichkeiten in verschiedene Richtungen ergeben. (offizieller Etappenort der Bike Trans Germany)
- Radwandern ist auf dem **Brendtalradweg** zwischen Bischofsheim und *Bad Neustadt* (ca. 20 km) und weiter bis *Bad Königshofen* (insgesamt ca. 45 km) auf einem befestigten Radweg, der auf der alten Bahntrasse verläuft, bequem möglich. Der **Saaletalradweg** führt von Bad Neustadt aus in weitere bekannte und interessante Kurorte wie *Bad Bocklet* und *Bad Kissingen*. Auf dem **Rhön-Sinntal-Radwanderweg**, der von Oberelsbach kommend durch Bischofsheim, Frankenheim und Oberweißenbrunn über Wildflecken ein weiteres bekanntes Bayerisches Staatsbad, *Bad Brückenau*, führt, sind einige Anstiege zu bewältigen. Aber der neue und gut ausgebaute Radweg von Bischofsheim nach Oberweißenbrunn spart einige Höhenmeter ein, sodass es insgesamt gut zu schaffen ist. Des Weiteren besteht die Möglichkeit auf dem hessischen Fernradweg **R1** auf ca. 8 km die etwa 260 Höhenmeter von Bischofsheim bis zum höchsten Punkt (Schwedenschanze) zu überwinden und die *Barockstatt Fulda* zu erreichen. Der **Rhönradweg** verläuft von Bad Salzungen ebenfalls über Bischofsheim nach Hammelburg.

Die neue, vom ADFC mit **vier von fünf Sternen** zertifizierte, **Rundtour "Vom Main zur Rhön"** führt ebenfalls nach Bischofsheim.

- Nordic-Walking-Park Bischofsheim a. d. Rhön (mit 3 unterschiedlichen Touren von leicht über mittel bis schwer)



Übersichtskarte Nordic-Walking-Park

Quelle: Stadt Bischofsheim a. d. Rhön, Touristinformation
Karte Verwaltungs-Verlag München

- Ca. 2 Kilometer von Bischofsheim entfernt, auf dem Weg zur Hochrhön, befindet sich der sehr idyllisch gelegene **Rothsee**. Hier bestehen Angelmöglichkeiten und die nähere Umgebung lädt zum Wandern ein, denn gleich dahinter beginnt das Naturschutzgebiet der Langen Rhön.
- Das solarbeheiztes **Freibad** liegt idyllisch an der Brend, direkt neben dem Campingplatz. Es verfügt neben dem großen Schwimmbecken über ein separates Kinderplanschbecken und eine große Liegewiese. Der Sprungturm, die Rutsche und das Beachvolleyballfeld bieten zusätzlich Abwechslung. Ein bewirtschafteter Kiosk ist ebenfalls vorhanden. Die Bischofsheimer Innenstadt ist knapp 10 Gehminuten entfernt.
- Das **Hallenbad** befindet sich in der Ortsmitte des Stadtteils Haselbach im Haus des Gastes. 25-m-Becken, Sauna, Solarium und ein behindertengerechter Zugang (Aufzug) zählen zu den wichtigsten Ausstattungsmerkmalen. (Das Haus des Gastes beherbergt auch noch die öffentliche Bücherei, die Kegelbahn und das Gasthaus zum Lindenbrunnen mit bekannt guter Küche. Direkt am Ort liegt oberhalb des großen Parkplatzes der Wohnmobilstellplatz mit Ver- und Entsorgungsstation. Die Bischofsheimer Innenstadt in 10 Gehminuten zu erreichen.)
- Das Biosphärenreservat Bayerische Rhön ist mit Freizeitangeboten / Erholungs- und Besuchereinrichtungen touristisch hervorragend entwickelt und bietet sich als Ausflugsziel an.
- Wasserkuppe, ca. 20 Kilometer von Bischofsheim a. d. Rhön. Mit 950 m ü.N. ist die Wasserkuppe die höchste Erhebung der Rhön und zugleich ihr Mittelpunkt. Während die Sommerrodelbahn besonders die kleinen Gäste begeistert, ist die Wasserkuppe auch Treffpunkt für Segel-, Modell- und Drachenflieger. In den Wintermonaten schätzt man sie als attraktives Wintersportzentrum der Rhön.



- Der Kreuzberg ist der heilige Berg der Franken. Alle Straßen der bayerischen Rhön führen sternförmig auf den Kreuzberg (928 m) zu. Auf dem Gipfel stehen die drei Golgatha-Kreuze. Der Kreuzberg ist aber nicht nur als Wallfahrtsort bekannt, sondern auch als Erholungsparadies für Naturliebhaber. Das Franziskaner-Kloster mit seinen rustikalen Gasträumen lockt die Besucher mit selbstgebrautem Klosterbier und fränkischen Spezialitäten.
- Wintersport: Zentren des **Abfahrtslaufs** um Bischofsheim sind Kreuzberg und Arnsberg mit insgesamt 7 Skiliften. Etwas weiter entfernt Wasserkuppe und Feuerberg. Durch die neu errichtete **Sprung-schanze** am Kreuzberg ist Bischofsheim um eine Attraktion reicher und die Palette sportlicher Betätigungsmöglichkeiten für die gesamte Region bunter geworden.

Für Langläufer ist Bischofsheim ein wahres Paradies! Ca. 70 km gespurte Loipen im Hohe Rhönbereich sowie rund um Kreuzberg und Arnberg laden zu ausgedehnten Touren ein. Schwerpunkt des Langlaufs ist das Loipenzentrum Rotes Moor.

Bei entsprechender Schneelage warten um Bischofsheim a. d. Rhön zudem ausgewiesene **Winterwanderwege**, die regelmäßig gewalzt werden.



Ausflugsziele rund um Bischofsheim an der Rhön
Quelle: Stadt Bischofsheim a. d. Rhön, Touristinformation

Schutzgebietsausweisung auf der Gemarkung Bischofsheim a. d. Rhön und Umgebung:

- Natura 2000 Gebiete
Flora-Fauna-Habitat
Bayerische Hohe Rhön (5526-371)
Tal der Brend (5626-371)
EU-Vogelschutzgebiet / SPA-Gebiet
Bayerische Hohe Rhön (5526-471)
- Landschaftsschutzgebiet
Bayerische Rhön (LSG 00563.01)
- Naturpark
Bayerische Rhön (NP-00002)

- Arten- und Biotopschutz

Mehrere Biotopkartierungen Flachland

- Naturschutzgebiete

Lange Rhön (NSG 00152.01)
Steinberg und Weinberg (NSG 00342.01)
Sinnquellgebiet und Arnsbergsüdhang (NSG 00352.01)
Feuchtgebiete am Steizbrunn-Graben (NSG 00505.01)

Ziele der Regional- und Landschaftsplanung:

- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
- Bevorzugt zu entwickelnder Ort

Leitbild der Landschaftsentwicklung (LEK Region Main Rhön):

- Sicherungsziele landschaftlicher Vorranggebiete
Arten- und Biotopenschutz
Erhalt wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
- Sicherungsziele landschaftlicher Vorbehaltsgebiete
Arten- und Biotopenschutz
Landschaftsbild und naturbezogene Erholung
- Abschnitt des Brendtals mit vorrangig bedeutsamen Auenfunktionen

Das Tal der Brend soll zwischen Frankenheim und Bischofsheim zum Schutz der Brend einschließlich der Auenfunktionen, zum Schutz der Aueböden sowie für die Entwicklung eines regionalen Biotopverbundsystems und von Feuchtgebietslebensräumen gesichert werden. Daneben sollen seine gliedernde Funktion im Landschaftsbild und seine Bedeutung für eine ruhige, naturbezogene Erholung erhalten werden.

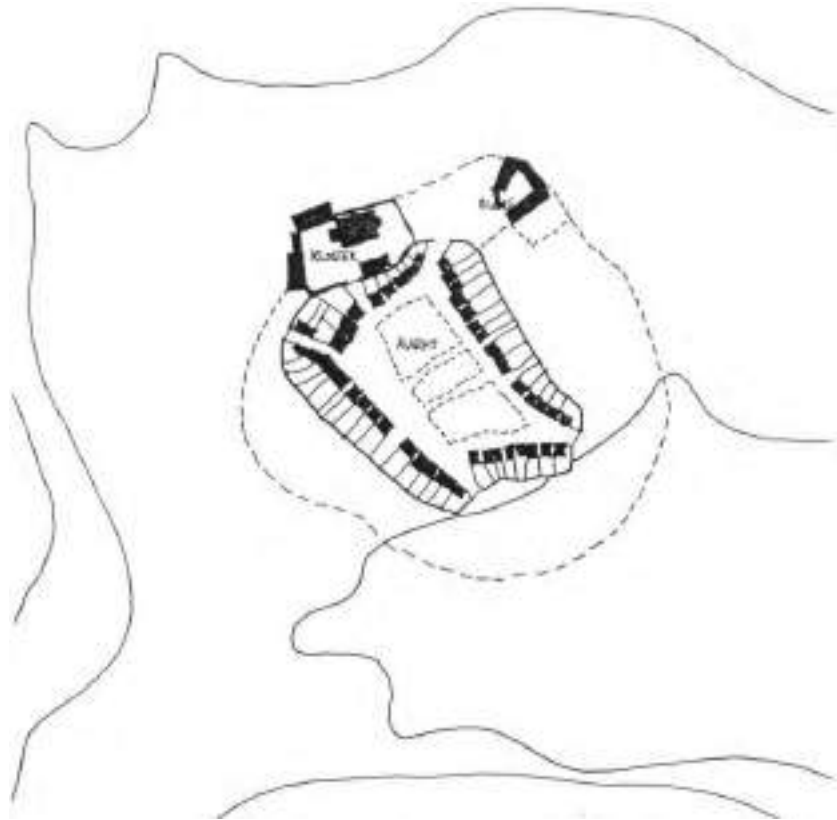
- Strukturreiche Kulturlandschaften der Südrhön

Diese Gebiete sollen auf Grund ihrer Vielfalt und ihres Strukturreichtums mit einem hohen Anteil naturschutzfachlich wertvoller Lebensräume bzw. mit einem hohen Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume und ihrer Funktion als Ausgangsgebiete zum Aufbau eines funktionsfähigen regionalen Biotopverbundsystems gesichert werden. Daneben sollen sie auch wegen ihrer hervorragenden Bedeutung für die ruhige, naturbezogene Erholung, wegen des landschaftlichen Erscheinungsbilds und auf Grund des Vorkommens empfindlicher Böden gesichert werden.

Siedlungsentwicklung

Siedlungsstruktur

Wie die meisten Städte entwickelte sich auch Bischofsheim aus einer „Urzelle“. Den Anfang der Stadt bildete der nahezu rechteckige Marktplatz mit den in die Tiefe gehenden Grundstücken. Kloster- und Burganlagen im Norden, - am höchsten Punkt der Siedlung – waren durch eine Palisadenbefestigung umschlossen, welche später durch die Stadtmauer ersetzt wurden.



Besiedelung im Mittelalter

Quelle: Vorbereitende Untersuchungen, Architekturbüro Dag Schröder

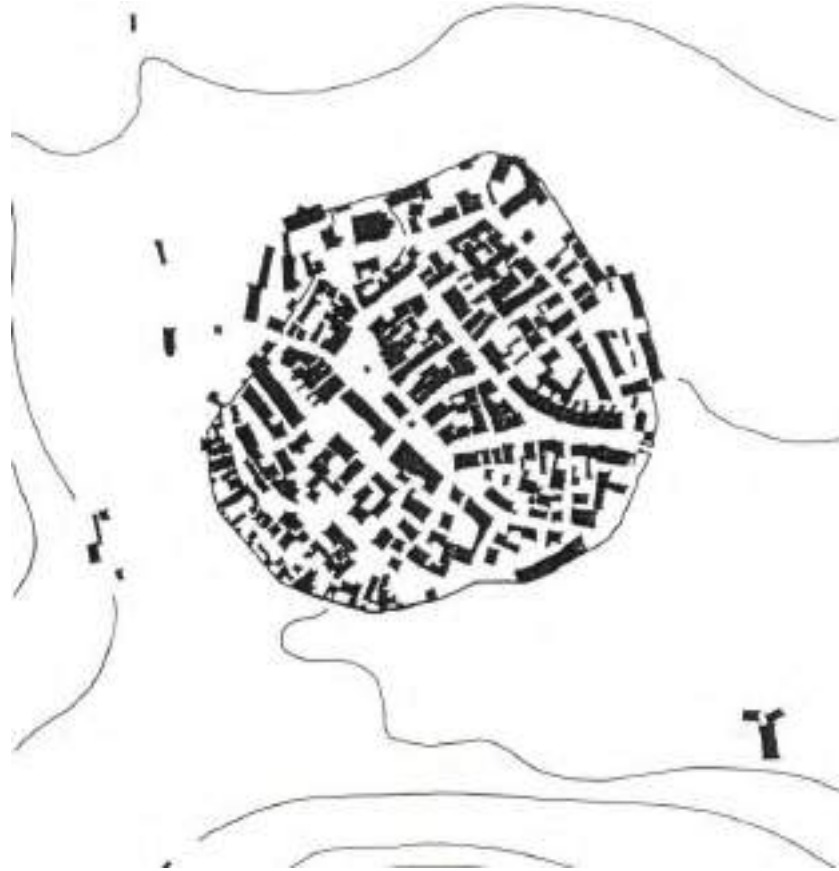
Die Innenstadt von Bischofsheim wurde als urbaner Baukörper geplant und hat eine klar umrissene Grundform: den Kreis. Sie erweist sich durch die Regelmäßigkeit ihrer Grundrissstruktur als eine Anlage des 13. Jahrhunderts. Die Hauptachse in Ost-West-Richtung durchbricht den Rundling und erweitert sich in der Mitte zum lang gezogenen, rechteckigen Marktplatz, auf dem ursprünglich das Rathaus freistand.

Die Ausrichtung des Marktplatzes ist für die Nebengassen bestimmend, die durchweg parallel beziehungsweise orthogonal dazu verlaufen.

Im südwestlichen Bereich fließt der Mühlbach durch den Färber- und den Gerberzwinger. Dies verleiht diesen Gassen einen städtebaulich reizvollen Charakter.

Das Wahrzeichen von Bischofsheim ist der Zehntturm, der mit der Katholischen Pfarrkirche und dem ehemaligen Rentamt die Stadtkrone bildet. Die Errichtung der bedeutenden Gebäude am höchsten Punkt der Stadt findet seine Begründung in der damals für Bischofsheim notwendigen Wehrhaftigkeit.

Bischofsheim zeigte in vorindustrieller Zeit eine zögernde Entwicklung, was sich positiv auf die geschlossene Siedlungsform auswirkte. Der Ausbau der Stadt konnte lange innerhalb des Befestigungsringes bewältigt werden. Die Gebäude wurden zum Teil umgenutzt und nur wenige mussten außerhalb der Stadt errichtet werden.



Besiedelung bis zum Industriezeitalter (1840)

Quelle: Vorbereitende Untersuchungen, Architekturbüro Dag Schröder

Erst ab 1960 beginnt die Zersiedelung der Landschaft durch Neubaugebiete und Feriengebiete, bewirkt durch das neue Basalt- und Betonwerk, die Maschinenfabrik sowie durch die Kleiderfabrik und viele andere Gebäude. Allgemein ist eine Verlagerung von Landwirtschaft zum Fremdenverkehr und zum produzierenden Gewerbe zu verzeichnen.

Die räumliche Kraft der mittelalterlichen Stadt resultiert aus ihrer klaren Grundfigur, ihrer Dichte, den geometrischen Bezügen und den eindeutigen Konturen. Die Stadtmauer ist vollständig ablesbar und von einem intakten Grüngürtel umschlossen.

Auf dem lang gezogenen Marktplatz befindet sich das freistehende Rathaus, wodurch sich nördlich ein Oberer Markt und südlich ein Unterer Markt abzeichnet. Zwei bedeutende Stadtplätze also, die eng miteinander verbunden sind und dennoch einen eigenen unterschiedlichen Charakter aufweisen.



Besiedelung im 20. Jahrhundert

Quelle: Vorbereitende Untersuchungen, Architekturbüro Dag Schröder

Der Obere Markt ist ein großzügiger nahezu rechteckiger Platz, von dem in seinem nördlichsten Punkt die Schulgasse abgeht. Die Verbindung zur ehemaligen Burg und später zur Kirche ist schmal gehalten, was seine Begründung wahrscheinlich in der Schutzwirkung der vorhandenen Befestigungsanlage hatte.

Auf dem Oberen Markt befindet sich ein achteckiger Brunnen von 1582, der durch eiserne Reliefplatten und eine steinerne Brunnensäule mit Figur geschmückt ist.

Auf dem Marktplatz stand das Rathaus, welches 1821 erbaut wurde und als Ersatzgebäude für ein 1545 errichtetes und später eingelegetes Rathaus dasteht. Diesem gegenüber befindet sich das stattliche Gasthaus „Zur Post“ mit überbauter Toreinfahrt aus dem Jahre 1850.

Der Untere Markt ist ein schmaler Platz, der zu großen Teilen von der Ortsdurchfahrt eingenommen wird. Auf dem Restzwickel steht ein viereckiger Stadtbrunnen mit eisernen Reliefplatten aus dem Jahr 1592.

Das Schulgebäude gegenüber der Kirche ist nach dem Brand im Jahre 1850 massiv errichtet worden. Geht man davon aus, dass dieses Grundstück vormals nicht oder nur zu Teilen bebaut war, so verlor die Pfarrkirche durch den Schulamtsbau ihren angemessenen Vorplatz.

Die 1615 errichtete Katholische Pfarrkirche St. Georg steht frei auf dem an die Stadtmauer grenzenden Flurstück. Hinter dem Pfarrhof liegt der Schulhof.

Das Rentamtsgebäude wird von einem großen Hof erschlossen.

Der Stadtturm und das Rentamt zählen zu den ältesten Gebäuden in Bischofsheim. Hier stand die ehemalige Burg.

Am Eingang des Hofes zum Rentamt befindet sich das Messnerhaus. Im Nordosten auf der Flurnummer 49 befindet sich das ehemalige Franziskanerkloster. Zur Zeit der Planaufstellung des Urkatasters ist dieses „Klösterle“ Gendarmerie und Gefängnis.

Gleich im Anschluss befindet sich das Landgerichtsgebäude, dessen ältester Teil 1594 erbaut wurde. Es war nach 1663 der Sitz der fürstbischöflichen Amtskeller, die zugleich Zehntgrafen, Forstmeister und Zunfrichter waren.

Die Stadt Bischofsheim zeichnet sich durch eine schmale lang gezogene Parzellierung aus. Die Grundstücke waren stark überbaut, es gab kleine Höfe und so gut wie keine Gärten.

Der unverbaute Grüngürtel um die Stadt erfüllte die Aufgabe des Gemüseanbaus zur Versorgung der Bevölkerung.

Schwere Brände in den Jahren 1639, 1706, 1795, 1816, 1846 und 1850 hatten ganze Stadtteile in Asche gelegt.

Die Schäden konnten immer wieder behoben werden, jedoch hat sich die alte Bausubstanz sehr dezimiert. Der Altort stellt sich daher heute nicht mehr mittelalterlich, sondern spätmittelalterlich dar.

Die Gebäude der schmalen Parzellen wurden nach den verheerenden Stadtbränden teilweise zusammengelegt. Giebelseitig gestellte Halbwalmdachbauten mit breit gezogenen Fassaden, die als Doppelhäuser konzipiert sind, ersetzen hier ehemals schmale Traufseithäuser in geschlossener Reihung.

Die enge Parzellierung und der hohe Bebauungsgrad des Altortes sind bis heute existent und sorgen vielerorts für Probleme, die eine Neuordnung erfordern.

Bauleitplanung

Die Stadt Bischofsheim a. d. Rhön besitzt einen geänderten und ergänzten **Flächennutzungsplan** aus dem Jahr 1996.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan durch die zweite, dritte und vierte Änderung fortgeschrieben.

Weiterhin bestehen für die Stadt Bischofsheim a. d. Rhön folgende **rechtskräftige befindliche Bebauungspläne**:

Gewerbegebiete

- Querenteich (GE) Gesamtfläche 120.000 qm
- Weisbacher Straße (GE) Gesamtfläche 62.000 qm



Übersichtsplan Gewerbegebiete Bischofsheim a. d. Rhön
Quelle: Landkreis Rhön-Grabfeld

Mischgebiete

- Bauersbergstraße – Weisbacher Straße (MI)

Wohngebiete

- Untere Metzenbach (WA) / tw. (GE)
- Heide / Holsteinweg (WA)

Ortsabgrenzungssatzung

- Ehemaliger Bahnhof

Darüber hinaus befinden sich folgende Bebauungspläne für die Stadt Bischofsheim im **Aufstellungsverfahren**:

- Untere Metzenbach 1. Erweiterung (WA)
- Untere Metzenbach 7. Erweiterung (WA)
- Fliederstraße (WA)
- Änderung An der Bauersbergstraße (WA)
- Südliche Lindenstraße (WA / MI)
- Weisbacher Straße 1. Erweiterung (GE)
- Weisbacher Straße 2. Erweiterung (GE)

Für die künftige Entwicklung Bischofsheim a. d. Rhön stehen derzeit folgende Baulandreserven zur Verfügung:

•	Wohnbauland:		
	Städtische Bauplätze	Bischofsheim a. d. Rhön	3
		OT Frankenheim	3
		OT Haselbach	7
		OT Oberweißenbrunn	3
		OT Unterweißenbrunn	-
		OT Wegfurt	<u>2</u>
			18
	Private Bauplätze	Bischofsheim a. d. Rhön	22
		OT Frankenheim	11
		OT Haselbach	6
		OT Oberweißenbrunn	3
		OT Unterweißenbrunn	27
		OT Wegfurt	<u>8</u>
			77
<hr/>			
	Gesamt		95

•	Gewerbebauland:		
	Querenteich	80.000 qm (Größte Fläche 35.000 qm)	
		35.000 qm im Eigentum der Stadt Bischofsheim a. d. Rhön – Restflächen in Privatbesitz	
	Weisbacher Straße	9.500 qm (Größte Fläche 6.000 qm)	
		Ca. 3.500 qm im Eigentum der Stadt Bischofsheim a. d. Rhön – Restflächen in Privatbesitz	

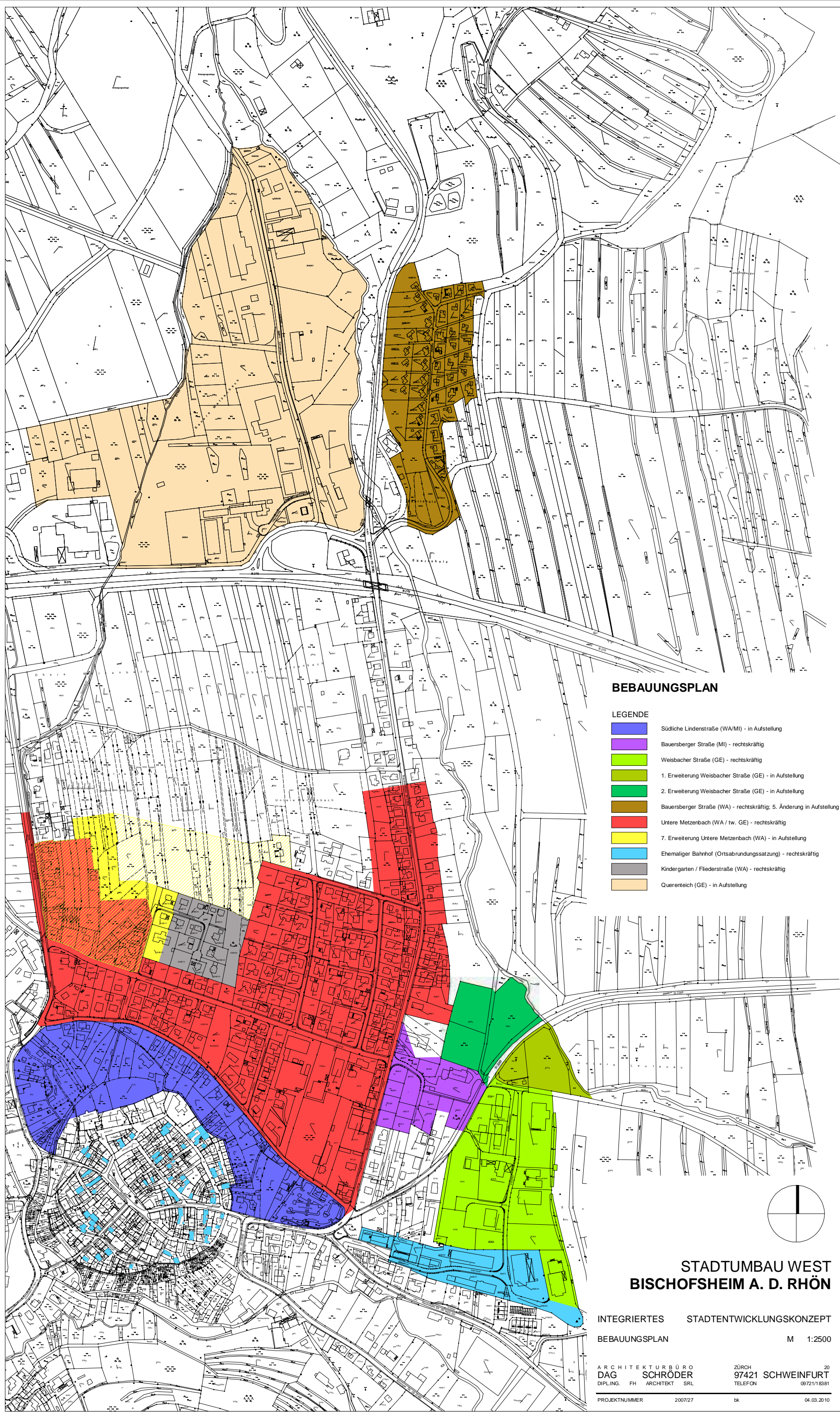
Die Grundstückpreise im Gewerbebaugelände Weisbacher Straße liegen derzeit bei 10,00-12,50 €/qm, zuzüglich Erschließungskosten von ca. 20,00 bis 25,00 €/qm.

Die Grundstückpreise im Gewerbegebiet Querenteich liegen derzeit bei 10,00-12,50 €/qm, zuzüglich Erschließungskosten, welche derzeit nicht bekannt sind.

Die Grundstückspreise in Wohnbaugebieten in den Stadtteilen liegen derzeit um die 10,50 €/qm zuzüglich Erschließungskosten, welche derzeit nicht bekannt sind.

Die Grundstückspreise in Wohnbaugebieten in Bischofsheim liegen derzeit um die 12,00 €/qm zuzüglich Erschließungskosten, welche derzeit nicht bekannt sind.

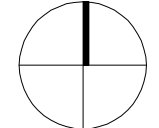
Siehe hierzu Plan Bebauungspläne Übersicht nach der Seite 60.



BEBAUUNGSPLAN

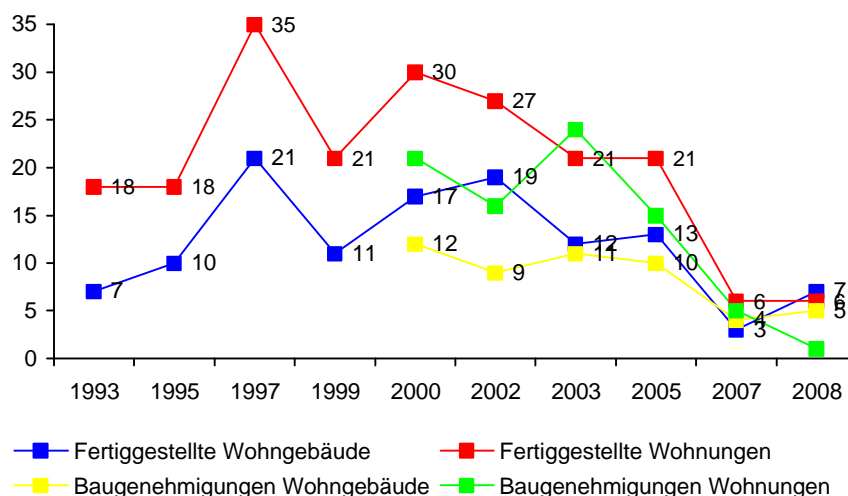
LEGENDE

- Südliche Lindenstraße (WA/MI) - in Aufstellung
- Bauersberger Straße (MI) - rechtskräftig
- Weisbacher Straße (GE) - rechtskräftig
- 1. Erweiterung Weisbacher Straße (GE) - in Aufstellung
- 2. Erweiterung Weisbacher Straße (GE) - in Aufstellung
- Bauersberger Straße (WA) - rechtskräftig; 5. Änderung in Aufstellung
- Untere Metzenbach (WA / tw. GE) - rechtskräftig
- 7. Erweiterung Untere Metzenbach (WA) - in Aufstellung
- Ehemaliger Bahnhof (Ortsabrundungssatzung) - rechtskräftig
- Kindergarten / Fliederstraße (WA) - rechtskräftig
- Querenteich (GE) - in Aufstellung



**STADTUMBAU WEST
BISCHOFSHAIM A. D. RHÖN**

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
BEBAUUNGSPLAN M 1:2500



Wohnbautätigkeit Bischofsheim a. d. Rhön von 1993 - 2008

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

In den letzten Jahren (seit dem Jahr 2002) ist die Wohnbautätigkeit in Bischofsheim a. d. Rhön immer weiter gesunken. Wurden im Zeitraum von 2002 bis 2007 durchschnittlich nur noch 18,7 Baufertigstellungen pro Jahr registriert, waren im Vergleichszeitraum 1993 bis 2000 pro Jahr noch 24,4 Baufertigstellungen zu verzeichnen. Derzeit ist die Nachfrage nach Wohnbauland in Bischofsheim insgesamt eher schleppend.

Potential Innenstadt

Die Innenstadt mit ihrer wertvollen intakten Grundrissstruktur, die eine markante Abfolge mehrerer Platzräume und ein interessantes Wegenetz im Zentrumsbereich erkennen lässt, stellt im Hinblick auf die zukünftige Stadtentwicklung ein besonderes Potential dar. Positiv hervorzuheben ist auch die zu großen Teilen noch erhaltene Stadtbefestigung um den Innenstadtbereich.

Leider wird heute das Stadtbild durch neue unangepasste Bausubstanz beeinträchtigt. Zu bedauern ist zudem, dass wertvolle historische Bausubstanz in einigen Bereichen der Innenstadt verloren gegangen ist (Abbruch des Rathauses am Marktplatz in den 60 Jahren).

Der Marktplatz hat durch den Abbruch des Rathauses in den 60er Jahren an Bedeutung verloren. Der lang gezogene Marktplatz zerfließt und ist als solcher in seiner traditionellen Funktion nicht mehr erlebbar.

Die Pfarrkirche St. Georg wurde 1965/66 um 9,00 Meter Richtung Westen verlängert. Sie hat dadurch ihre Eigenständigkeit verloren und grenzt an den Anbau des Zehntturmes. Der Pfarrhof existiert nicht mehr, die Konturen der Kirche, des Zehntturmes und des Mesnerhauses sind unklar.

Die Stadt Bischofsheim hat sich im Laufe der Zeit in alle Himmelsrichtungen – den Süden ausgenommen – erweitert. Es wurde nicht der Fehler begangen, Neubaugebiete an die Innenstadt direkt anzubinden, so dass die kreisrunde Umrisslinie der Innenstadt sich heute noch klar abzeichnet.



Historische Ansichtskarte Bischofsheims (1898 geschrieben)

Quelle: Landkreis Rhön-Grabfeld

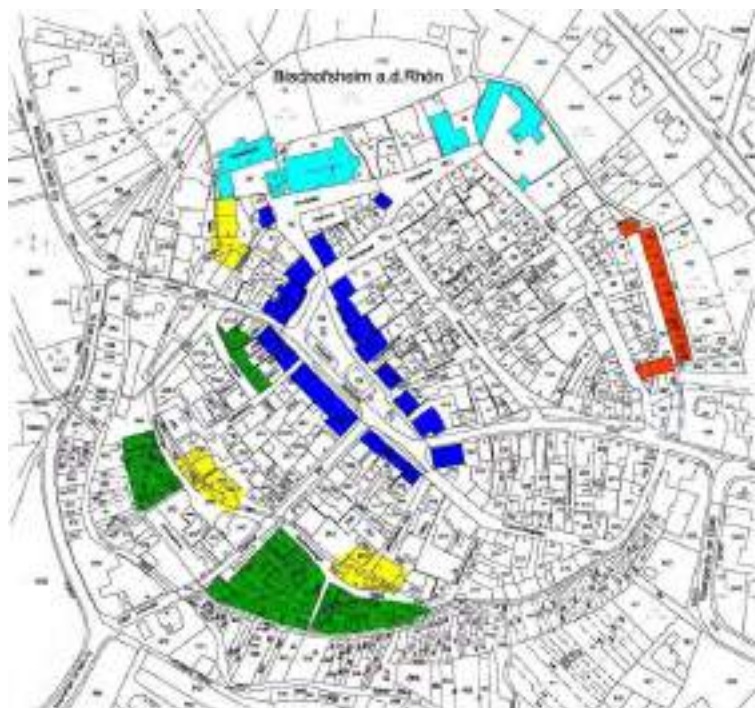
Raumabschließende Gebäude sind im folgenden Plan blau dargestellt. Als besondere Qualität der Stadtstruktur ist der geschlossene Marktplatz mit seiner historischen Randbebauung zu nennen.






Geschichtlich bedeutende Innenstadtbereiche sind türkis angelegt. Wie bereits beschrieben handelt es sich hier in erster Linie um die Bebauung im Norden am höchsten Punkt der Stadt.

Als erhaltenswerte Nebengebäude gelten die historischen Kleintierstelle bzw. Holzlegen in der Höfstraße sowie der Scheunenriegel – im Plan rot angelegt – in der Hofstraße, in dem allerdings in jüngster Zeit auf Grund schlechter Bausubstanz drei Scheunen abgebrochen werden mussten. Die bestehenden Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz, sind aber für die Stadtgeschichte von besonderer Bedeutung.

Die Handwerkerviertel entwickelten sich hauptsächlich im südwestlichen Bereich direkt an der historischen Stadtmauer. Noch heute ist die Gesamtheit der sozialen Lebensumstände in der Blütezeit des Tuchmacherhandwerks durch die kleinteilige Baustruktur des Färber- und des Gerberzwingers erlebbar.





-  geschichtlich wichtiger Bereich
-  geschichtlich raumabschließende Gebäude
-  historisches Mühlenviertel
-  Handwerker- und Ackerbürgerviertel
-  Scheunengürtel

Die Tuchindustrie war von großer Bedeutung für die Entwicklung der Stadt. 1547 gab es sieben Tuchmachermeister, 1595 waren es bereits 34. 1564 entstanden zwei Walkmühlen und eine Färberei im Mühlwasser. Die Mühlenbereiche sind im Plan gelb angelegt. Der schnelle Lauf der Brend und verschiedener künstlich angelegter Mühlgewässer trieb früher zahlreiche Mühlen in die Innenstadt und bildete ein hervorragendes Reservoir für den städtischen Brandschutz.

Als besondere Raumsituationen sind hier vor allem die markanten Straßenräume, der Löwenstraße, der Ludwigstraße und der an die Ludwigstraße angrenzenden Gassen zu nennen. Hier prägen markante und eindeutige Raumkanten gestalterisch besonders herausragende Straßenräume.

Neben den Straßenräumen prägen auch Platzsituationen das Stadtbild von Bischofsheim a. d. Rhön. Hier sind vor allem zu nennen die Bereiche im Färberzwinger und im Gerberzwinger, der Kirchplatz und der Marktplatz. Hier werden sowohl durch die vielfältigen Funktionen als auch durch die besonderen baulichen Gegebenheiten Platzsituationen definiert.

Ein Ziel des Stadtumbaus muss es demzufolge sein, das Ensemble Innenstadt zu erhalten und gegebenenfalls vereinzelt mit sich einfügenden Umbauten / Neubauten zu ergänzen und aufzuwerten. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Gestaltung und Entkernung der rückwärtigen Hofanlagen.

Freiraumpotential

Neben den Baustrukturen prägen die innerhalb des Siedlungszusammenhangs bestehenden Freiraumpotentiale das Erscheinungsbild der Stadt und haben Einfluss auf die Lebensqualität der Bevölkerung (Ökologie, Aufenthaltsqualität, Sozialkontakte, Naherholung).

Die für die Innenstadt wichtigen Freiraumpotentiale liegen vor allem in dem nahezu geschlossenen Grüngürtel um die Innenstadt.

Im Süden und Südwesten sorgen auch heute noch die kleinen Parzellenstrukturen für komplizierte Besitzverhältnisse. Die Gärten sind auf schmalen Streifen liebevoll angelegt und bieten den Ausgleich für den fehlenden Hausgarten.



Luftbild Bischofsheim a. d. Rhön
Quelle: Stadt Bischofsheim a. d. Rhön

Im Norden bildet die großzügige Grünanlage hinter dem Rentamt mit dem integrierten Bachlauf der Brend einen öffentlichen Naherholungsbereich. Von diesem Park aus kommen die historischen Gebäude besonders zur Geltung.

Im direkten Kernstadtbereich fehlen Grünflächen fast vollständig bzw. sind nur sehr kleinflächig als so genannte Restflächen ausgebildet. Ganz vereinzelt trifft man auf Gärten mit altem Baumbestand – hier spielt die bauliche Enge und die daraus resultierende fehlende Belichtung der Höfe natürlich eine entscheidende Rolle. Demgegenüber wird der östliche Bereich der Ludwigstraße, also außerhalb der Stadtmauer, sehr stark von privat genutzten Grünflächen geprägt. Hier werden die vorhandenen Freiflächen – infolge lockerer Bebauung zum Teil sehr großflächig – vorwiegend als private Nutz- und Ziergärten genutzt.

Öffentlich nutzbare Grünflächen sind in der Kernstadt direkt nicht bzw. nur sehr kleinflächig vorhanden (Kirchenumgriff und Zentralparkplatz). Diese befinden sich wie bereits erwähnt außerhalb der Innenstadt.

Stadträumliche Schwerpunkte

In Bischofsheim a. d. Rhön sind folgende Problemschwerpunkte auszumachen:

- Der gesamte Innenstadtbereich wurde nach intensiven städtebaulichen Voruntersuchungen als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die erforderlichen Maßnahmen wurden jedoch bislang nur teilweise umgesetzt.
- Ein weiteres Problemgebiet zeichnet sich auf Grund von Funktionsverlusten im östlichen Stadtteil am so genannten Scheunenriegel und im südlichen Stadtteil am Areal der ehemaligen Heurich-Bräu ab.
- Auch die um die Innenstadt gelegenen Areale der Hammer- und der Schneidmühle und das Areal der ehemaligen Beck-Bräu bilden eigene jeweils räumlich-funktional zusammenhängende Problemkreise.
- Des Weiteren liegen etwas außerhalb der Stadt die ehemalige Lagerfläche des Steinbruch Stengerts und das ehemalige Gelände der Firma Hoesch.

Siehe hierzu Plan Problemfelder nach der Seite 65.

Die als Unternutzung, Leerstände und Brachflächen sichtbar gewordenen Funktionsverluste konzentrieren sich somit hauptsächlich auf die Kernstadt und die angrenzende Peripherie und betreffen:

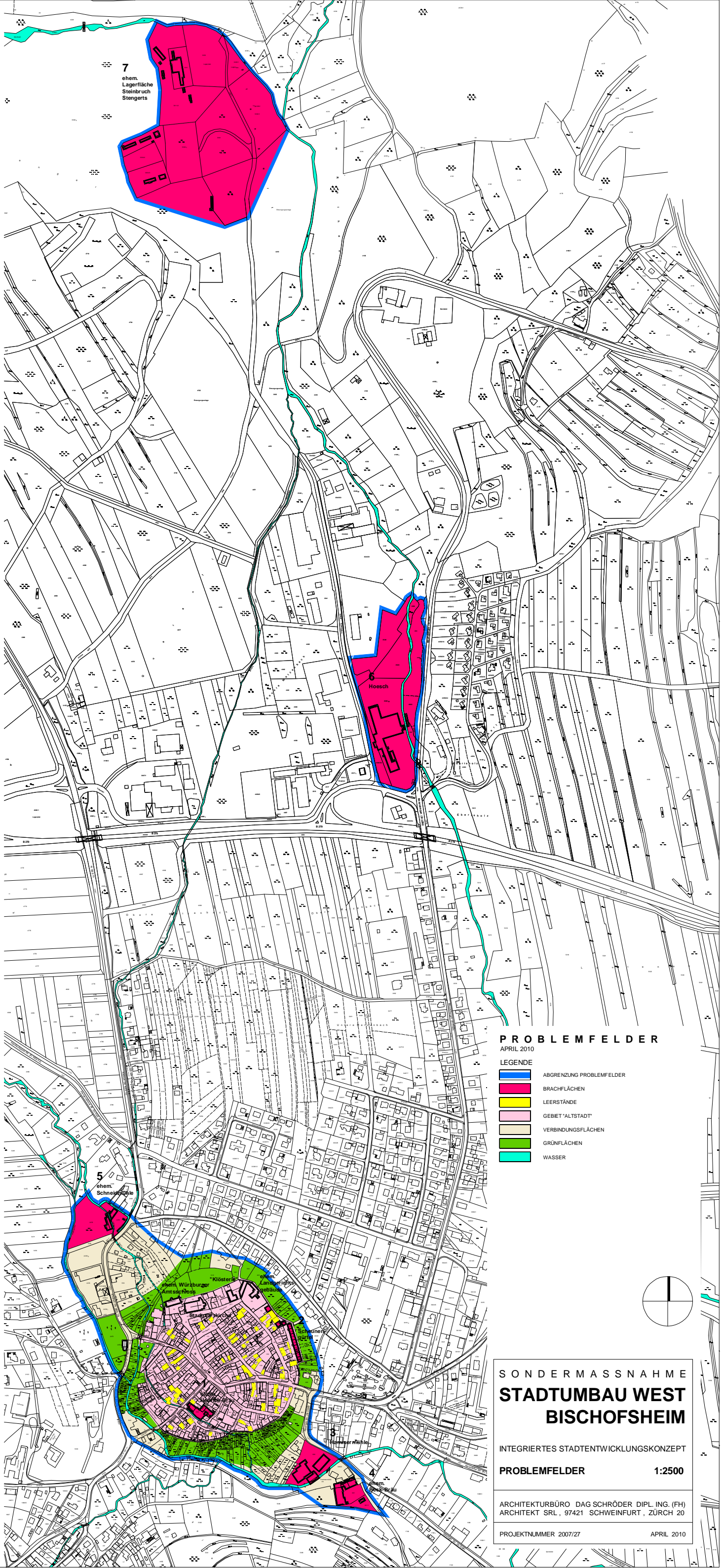
- Leerstände im Einzelhandel und Gewerbe (siehe hierzu Kapitel Wirtschaftsstruktur)
- Leerstände im wohnbaulichen Bereich (siehe hierzu Kapitel Wohnungsbestand und Wohnungsmarkt)
- Funktionsverluste im Bereich ziviler Konversion und Brachflächen (siehe hierzu Kapitel Zivile Konversion und Brachflächen)

Wohnungsbestand und Wohnungsmarkt

Ende 2007 gab es im gesamten Stadtgebiet von Bischofsheim a. d. Rhön 2.479 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

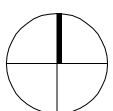
Über die Hälfte dieser insgesamt 2.479 Wohnungen (58,00 %) waren größere Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen (insgesamt 1.438 Wohnungen), während nur 5,32 % des Bestandes kleinere Wohnungen mit ein oder zwei Räumen darstellten (insgesamt 132 Wohnungen). 36,38 % des Gesamtwohnungsbestandes entfielen auf mittelgroße Wohnungen mit drei oder vier Räumen (insgesamt 909 Wohnungen).

Betrachtet man den Wohnungsbestand hinsichtlich seiner Verteilung auf verschiedene Gebäudetypen, so kann man sagen, dass der weitaus größte, mit Zahlen allerdings nicht belegbare Teil der Wohnungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser entfällt. Dies ergibt sich zum einen aus der insgesamt dominierenden kleinteilig-ländlichen Gebäudestruktur, zum anderen aus der Tatsache, dass nur rund 5,50 % der Wohngebäude über 3 Wohnungen und mehr verfügen. Umgekehrt haben rund 70,60 % der Wohngebäude nur eine einzige Wohnung und 23,80 % der Wohngebäude 2 Wohnungen.



PROBLEMFELDER
APRIL 2010

- LEGENDE**
- ABGRENZUNG PROBLEMFELDER
 - BRACHFLÄCHEN
 - LEERSTÄNDE
 - GEBET 'ALTSTADT'
 - VERBINDUNGSFLÄCHEN
 - GRÜNFLÄCHEN
 - WASSER



SONDERMASSNAHME
STADTUMBAU WEST
BISCHOFSHAIM

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
PROBLEMFELDER **1:2500**

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)
ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRCH 20
PROJEKTNUMMER 2007/27 APRIL 2010

Nachfragesituation und Leerstände

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Bischofsheim a. d. Rhön ist entspannt. Die Nachfrage nach Kaufeigenheimen ist seit einigen Jahren gering. Dies hängt auch mit der Konkurrenzsituation zu Nachbarorten zusammen.

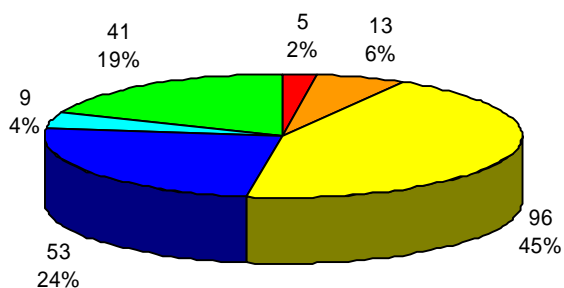
In der Innenstadt von Bischofsheim a. d. Rhön gibt es derzeit 34 komplett leer stehende Anwesen, von denen vor allem die bereits seit lange leer stehenden und auf Grund der fehlenden Instandhaltung bereits stark verfallenen Anwesen problematisch sind.

Darüber hinaus gibt es insgesamt 14 Teilleerstände im Bereich Gewerbe. Auch einzelne Wohnungsleerstände, derzeit 17 Stück, sind zu beachten. Hier werden meist die Obergeschosse derzeit nicht genutzt. Bei einigen Anwesen ist dieser Zustand voraussichtlich zeitlich begrenzt. Aber vor allem Wohnungen, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, laufen Gefahr langfristig leer zu stehen.

Die große Mehrzahl der leer stehenden Bauten besitzt eine überwiegend schlechte bis mittlere Bausubstanz. An einigen Altbauten sind bereits deutliche Schäden zu finden.

Zahl der Hauptgebäude	217
Davon leer stehend	40 = 18,43 %

■ bis 1650 ■ 1650-1780 ■ 1780-1850 ■ 1850-1910 ■ 1910-1945 ■ nach 1945



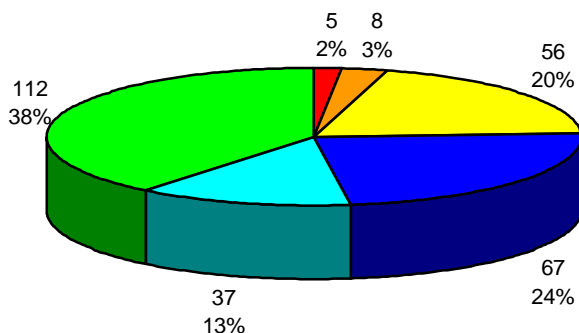
Gebäudealter der Hauptgebäude in Bischofsheim a. d. Rhön

Quelle: Untersuchungen Architekturbüro Dag Schröder

Die Leerstandsquote in der Innenstadt an Wohngebäuden beträgt demnach nach neuesten Erkenntnissen 18,43 %. Es herrscht eine äußerst dramatische Situation mit beängstigenden zahlreichen Leerständen – nicht nur von der Anzahl sondern auch vom baulichen Zustand her. Der schlechte Zustand von Baudenkmalern oder historischen Gebäuden hat leider oft soziale Gründe.

Zahl der Nebengebäude	285
Davon leer stehend	41 = 14,39 %

■ bis 1650 ■ 1650-1780 ■ 1780-1850 ■ 1850-1910 ■ 1910-1945 ■ nach 1945



Gebäudealter der Nebengebäude in Bischofsheim a. d. Rhön

Quelle: Untersuchungen Architekturbüro Dag Schröder

Die innerstädtischen Scheunenriegel könnten in Zukunft ein großes Problem für Bischofsheim werden. Die Scheunen bilden regelrechte Riegel südlich und östlich der Innenstadt, was auf ihren meist historischen Ursprung in der gewachsenen Stadtstruktur schließen lässt. Derzeit werden die meisten Scheunen augenscheinlich teilweise nur als „billige“ Abstellräume verwendet oder stehen leer.

Nach Aufgabe und Auslagerung fast aller landwirtschaftlichen Betriebe und der handwerklichen Betriebe überwiegt in der Innenstadt heute die Wohnfunktion. Dennoch ist die Innenstadt von Bischofsheim a. d. Rhön noch immer von den vielen ehemals landwirtschaftlich oder handwerklich genutzten Gebäuden geprägt.

Wenn, wie bei diesen Anwesen z.B. nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Funktion der Gebäude-Nutzwert sinkt, wird oft die Instandhaltung und die in Abständen erforderliche Modernisierung durch die Eigentümer vernachlässigt.











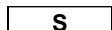


Um die Problematik der Leerstände und der damit verbundenen Ausblutung der Innenstadt zu verdeutlichen, wurden hierzu Untersuchungen über die Anwesen mit allein stehenden Personen über 60 Lebensjahren durchgeführt. Basierend hierauf wurden für Bischofsheim a. d. Rhön Leerstandsprognosen bis zum Jahr 2039 erstellt. Es muss damit gerechnet werden, wenn keine Gegenmaßnahmen eingeleitet werden, dass sich die Leerstände verdoppeln könnten.

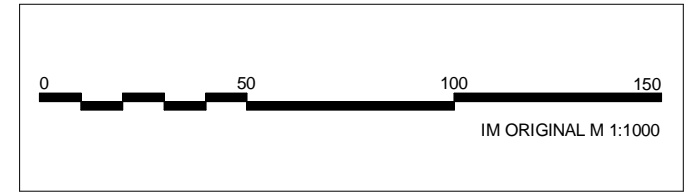
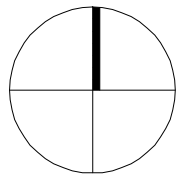
Siehe hierzu Plan Leerstandskataster, Plan Anwesen mit allein stehenden Personen über 60 Jahren und Plan Leerstandsprognosen bis 2039 nach der Seite 67.

BESTANDSAUFNAHME

AUGUST 2009

LEERSTANDSKATASTER

-  ABGRENZUNG SANIERUNGSGEBIET
-  ALLGEMEINE BEBAUUNG
-  KOMPLETTES GEBÄUDE UNGENUTZT
-  SCHEUNE UNGENUTZT
-  LADENLEERSTAND
-  WOHNUNGSLEERSTAND
-  BAUDENKMAL
-  FERIEWOHNUNG
-  GEMELDETE FREIE WOHNUNGEN
-  STARK GEFÄHRDETE BAUSUBSTANZ, RUINÖS
-  SANIERUNGSBEDÜRFTIG
-  ZUKÜNFTIGE NUTZUNG DER EHEMALIGEN SCHEUNEN BZW. LANDWIRTSCHAFTLICHEN NEBENGEBÄUDE UNGEWISS
-  BAULÜCKE



BUND-LÄNDER-PROGRAMM III

STADTUMBAU WEST

BISCHOFSHEIM A. D. RHÖN

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

LEERSTANDSKATASTER





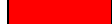


ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)
ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRCH 20

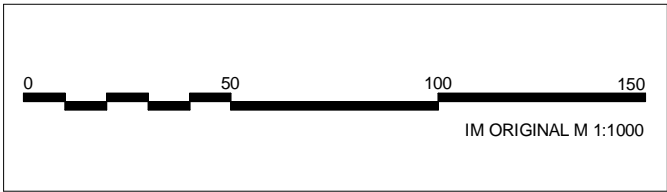
PROJEKTNUMMER 2007/27 AUGUST 2009

BESTANDSAUFNAHME

AUGUST 2009

LEERSTANDSKATASTER

-  ABGRENZUNG SANIERUNGSGEBIET
-  ALLGEMEINE BEBAUUNG
-  ANWESEN MIT ALLEINSTEHENDEN PERSONEN
-  VON 60 BIS 69 LEBENSJAHREN
-  VON 70 BIS 79 LEBENSJAHREN
-  ÜBER 80 LEBENSJAHREN
-  BAUDENKMAL



BUND-LÄNDER-PROGRAMM III STADTUMBAU WEST BISCHOFSHAIM A. D. RHÖN

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

ANWESEN MIT ALLEIN STEHENDEN PERSONEN ÜBER 60 LEBENSJAHREN

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)
ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRCH 20

PROJEKTNUMMER 2007/27 AUGUST 2009



Leerstände 2009



Leerstände 2019






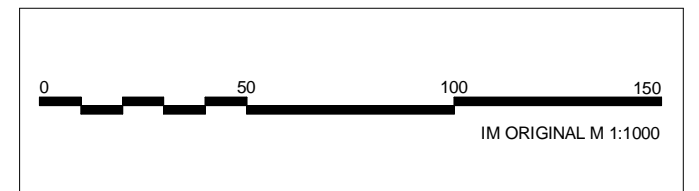
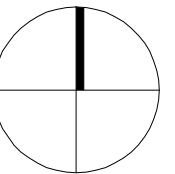
Leerstände 2029



Leerstände 2039

LEERSTANDSPROGNOSEN BIS 2039

-  ABGRENZUNG SANIERUNGSGEBIET
-  ALLGEMEINE BEBAUUNG
-  LEERSTÄNDE



BUND-LÄNDER-PROGRAMM III
STADTUMBAU WEST
 BISCHOFSSHEIM A. D. RHÖN

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

LEERSTANDSPROGNOSEN BIS 2039

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)
 ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRCH 20

PROJEKTNUMMER 2007/27

AUGUST 2009

Mietwohnungsmarkt

Auf dem Bischofsheimer Mietwohnungsmarkt agieren folgende Akteure als Hauptanbieter:

- 1 Großer Privatanbieter
- Vielzahl von privaten Vermietern (Größenordnung 1-10 Wohneinheiten pro Vermieter)

Der Anteil der Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand kann für Bischofsheim a. d. Rhön nicht bestimmt werden. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei den genutzten Kleinwohnungen fast immer um Mietwohnungen handelt. Bei mittelgroßen Wohnungen hingegen handelt es sich meist immer um eigengenutzte Wohnungen.

Fazit und Ausblick

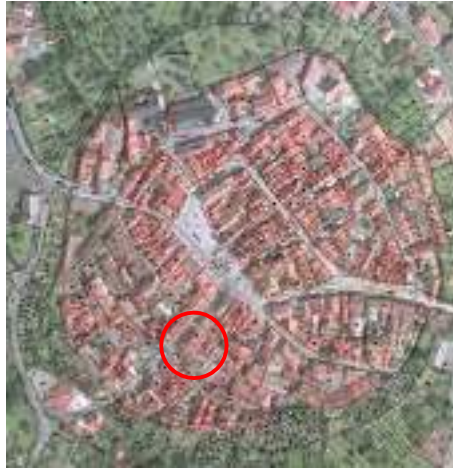
Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sowohl der privat vermietete als auch eigengenutzte Wohnungsbestand künftig durch eine steigende Zahl von Wohnungsleerständen belastet sein wird. Es muss damit gerechnet werden, dass die Zahl der untergenutzten, aber auch komplett leerstehenden Gebäude bei tendenziell schrumpfender Bevölkerung weiter zunehmen wird.

Legt man die beschriebenen Szenarien zugrunde, die alle von einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aber jeweils unterschiedlicher Abwanderungsintensität ausgehen, so sind bis zum Jahre 2027 - rein rechnerisch betrachtet - zusätzliche Leerstände in einer Größenordnung von ca. 186 WE (Oberes Szenario 373 EW/2,0 EW je WE), ca. 373 WE (Mittleres Szenario 746 EW/2,0 EW je WE) oder sogar ca. 620 WE (Unteres Szenario 1.240 EW/2,0 EW je WE) zu erwarten.

Angesichts des anhaltenden Singularisierungstrends (sinkende Belegungsdichte, steigender Wohnflächenbedarf) dürfte die Zahl der Leerstände jedoch niedriger ausfallen. Andererseits könnte sich die in Bischofsheim a. d. Rhön zu verzeichnende recht hohe Zahl von 1-Personen-Haushalten als zusätzlich krisenverschärfend auswirken.

Zivile Konversion und Brachflächen

Ehemalige Brauerei Heurich



Luftbild

Quelle: Stadt Bischofsheim a. d. Rhön

Ein besonderes Problem ist mit der ehemaligen Brauerei Heurich und deren großvolumigen Gebäuden vorgegeben. Ein Abbruchantrag für das Sudhaus gab den Anlass sich mit der gesamten Anlage detailliert zu beschäftigen. Die Anwesen Löwenstraße 7 und 9 werden als Ausstattungsunternehmen genutzt und gehören zum Brauereigelände. Die restlichen Gebäude der Flurnummern 246, 247, 253/1 und 254 stehen leer und befinden sich nach Westen zur Mühlgasse und nach Norden in einem baulich desolaten Zustand. Die Gebäudeanlage zum Gerberzwinger zeigt noch keine Verfallserscheinungen. Somit könnten diese einer neuen Nutzung geführt werden. Das große Fachwerkgebäude kann bereits als ortsbildprägend eingestuft werden.



Ehemalige Schneidmühle



Luftbild

Quelle: Stadt Bischofsheim a. d. Rhön

An der nördlichen Zufahrt nach Bischofsheim zwischen der Rhönstraße (Kreisstraße 10) und der Brend gelegen liegt mit den Flurnummern 2478 und 2479 eine Brachfläche mit einer Größe von ca. 7.200,00 qm. Die Gebäudeanlage vermittelt von außen auf den ersten Blick einen soliden Eindruck. Im inneren allerdings trägt dieses Bild. Die Anlage steht leer und dies mitten in der malerischen Talaue der Brend.



Ehemalige Hammermühle



Luftbild

Quelle: Stadt Bischofsheim a. d. Rhön

Das Grundstück grenzt östlich an die Kissinger Straße (ST 2288), südlich an die Brend und nordwestlich an Kleingärten. Das gesamte Areal um den ehemaligen Lebensmittelmarkt hat eine Fläche von ca. 3.500 qm.

Der ehemalige Lebensmittelmarkt auf der Flurnummer 936 steht leer. Die restlichen Gebäude werden nur noch sporadisch genutzt. Die Gebäudeanlage wird baulich wohl kaum wieder verwertbar sein.



Ehemalige Brauerei Beck



Luftbild

Quelle: Stadt Bischofsheim a. d. Rhön

In Nähe der ehemaligen Hammermühle ergänzen sich die Grundstücksflächen zu einem kleinen Gewerbegebiet. Die Grundstücksgröße des ehemaligen Beck-Bräu beträgt ca. 3.300,00 qm. Das Grundstück wird nach Osten direkt von der Kissinger Straße (ST 2288) erschlossen. Die Gebäudeanlage befindet sich in einem desolaten und ausgesprochenen schlechtem Zustand.



Ehemalige Hoesch Betonwerk



Luftbild

Quelle: Stadt Bischofsheim a. d. Rhön

Nach Vollzug des unabwendbaren Insolvenzantrages der Firma Hoesch bleibt nun das Grundstück ungenutzt und mit leer stehenden baulichen Anlagen (Hallen für Fertigung, Lager) sowie der gesamten Hinterlassenschaft sowohl von Materialien als auch von Fertig- und Halbfertigprodukten zurück.

Das große Areal weist eine Größe von ca. 34.200,00 qm auf und grenzt östlich an die Bauersbergstraße und westlich an die Querenteichstraße. Das gesamte Grundstück wird durch das Gewässer „Leutenau“ Flurnummer 3877/2 von Nord nach Süd längs durchquert.

Das Gelände besteht aus den Flurnummern 3458, 3553, 4063, 3549, 3545/32, 4062, 4061/1, 3555 und 3545/52.

Die Gebäudeanlagen sind schwerlich wieder verwendbar. Währenddessen ist die Anbindung zur B 279 optimal für jegliche Gewerbeansiedlung.



Steinbruch Stengerts



Luftbild

Quelle: Stadt Bischofsheim a. d. Rhön

Die Basalt AG beabsichtigte auf diesem Gelände (verschiedene Grundstückseigentümer) den Basaltabbau wieder aufzunehmen. Damit verbunden gewesen wäre auch eine Beseitigung des ehemaligen verfallenen Schotterwerkes und der auf den Grundstücken befindlichen Altlasten der insolventen Firmen Hoesch Basalt KG und Hoesch Beton GmbH. Unüberwindbare Hindernisse (Kaufpreisvorstellungen der Eigentümer) vereitelten jedoch eine Ansiedlung. Der weitere Basaltabbau wird nun am Bauersberg angestrebt. Das Genehmigungsverfahren läuft derzeit.

Das große Areal mit ca. 87.300,00 qm besteht aus den Einzelgrundstücken Flurnummer 3011, 3011/2, 3003, 3003/1, 3004/2, 3001/3, 3002/1, 3004/3 und 3004/4 und wird von der Querenteichstraße erschlossen.

Die Lagerplätze sind mit nicht mehr verwertbaren Betonrohren und Rabattsteinen der oben genannten insolventen Firmen angehäuft. Das gesamte Areal vermittelt einen verwaorsten Eindruck. Die Ruine des ehemaligen Schotterwerkes stellt ein sehr großes Sicherheitsrisiko dar und müsste dringend abgerissen werden. Für die aus ehemaligen Betriebswohnungen bestehenden Wohngebäude sind in der Regel keine Baugenehmigungen vorhanden. Sie sind nur noch teilweise bewohnt und äußerst renovierungsbedürftig.



4.2 Fachuntersuchung Einzelhandel

Städtebauliche Darstellung für das Entwicklungskonzept Einzelhandel, GEO-PLAN

(Auszug und Zusammenfassung – die ausführliche Fachuntersuchung in der Anlage zum ISEK als eigene Broschüre)

Räumliche Struktur des Einzelhandels

Die Standortstruktur des Einzelhandels bildet, einschließlich Streulagen, drei Standorträume aus:

Innenstadt:

Die Hälfte der Betriebe (17) hat ihren Standort in der Innenstadt. Der Anteil an der Gesamtverkaufsfläche liegt jedoch bei nur knapp 15%. Im Innenstadtbereich konzentrieren sich Betriebe kleiner und mittlerer Größenstruktur.

Gewerbegebiet Weisbacher Straße:

Hier befinden sich neun Betriebe bzw. rund 65% der Verkaufsfläche. Es dominieren vier großflächige Betriebe (VF zw. 930 und 1.250 m²) mit Sortimentsangebot im Bereich der Grundversorgung (Lebensmittel) bzw. Bau- und Heimwerkerbedarf.

Sonstiges Stadtgebiet:

Acht Betriebe verteilen sich auf das sonstige Stadtgebiet. Der Anteil an der Gesamtverkaufsfläche beträgt rund 20%. Dominant ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 630 m² Verkaufsfläche am Rande der Innenstadt.

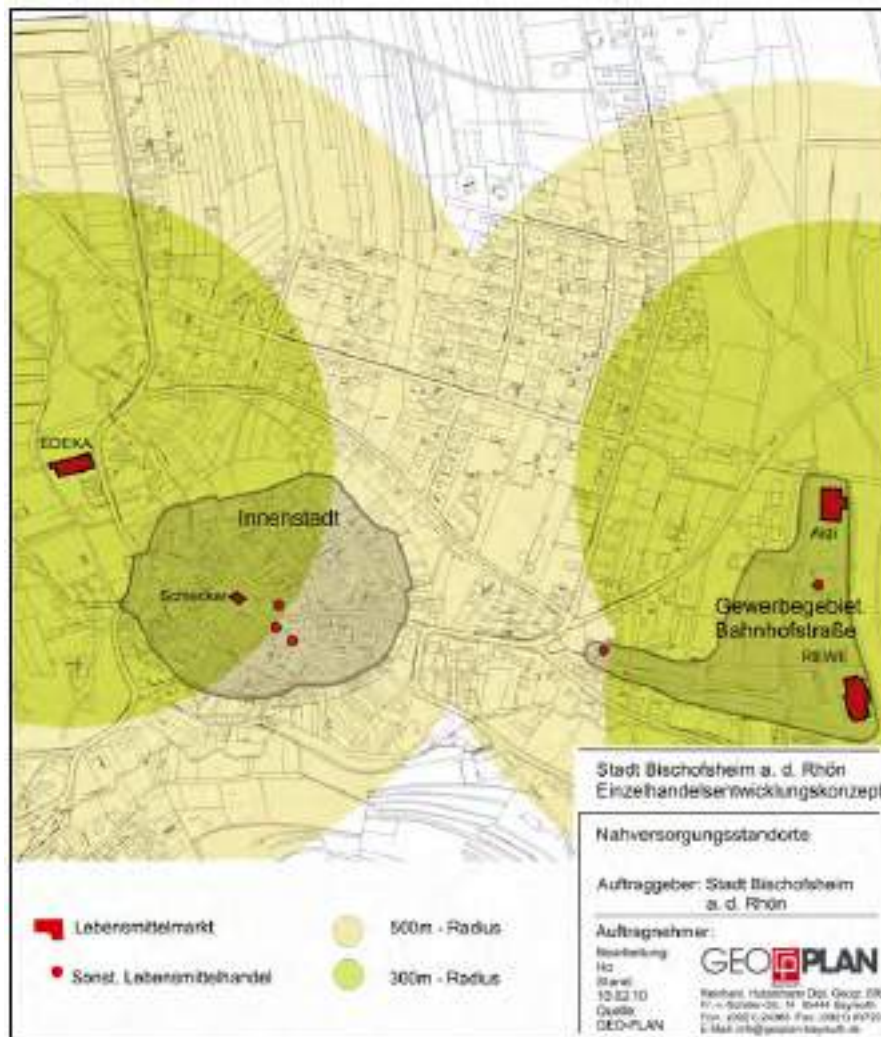
Die Innenstadt bildet das Scharnier der Standorträume des Einzelhandels. Auf Grund der Randsortimente der Lebensmittelmärkte bildet das Gewerbegebiet an der Weisbacher Straße nahezu ein innerstädtisches Warenspektrum ab. In der Summe zeigt sich eine geringe Handelsfunktion der Innenstadt, sowohl hinsichtlich der Verkaufsflächen als auch des Warenangebotes. Außer bei Drogeriewaren dominiert die Innenstadt in keinem Sortimentsbereich das Angebot.

Nahversorgung

Zur Vollversorgung zählen Lebensmittel und Frischwaren (Obst, Gemüse, Fleisch, Wurstwaren) sowie Drogeriewaren in einem Lebensmittelvollsortimenter oder in mehreren kleineren, sich ergänzenden und in einem räumlichen Zusammenhang stehenden Betrieben. Die fußläufige Nahversorgung gilt dann als gesichert, wenn innerhalb von ca. 10 min Fußweg eine Vollversorgung möglich ist. 10 min Fußweg entsprechen etwa einem 500m-Radius.

Nach dieser Definition besteht für die Innenstadt sowie für große Teile der Wohngebiete eine angemessene Grundversorgung. Im Zusammenwirken des Edeka-Marktes, des Schleckermarktes sowie der Bäckereien und Metzgereien wird für die Innenstadt und deren Umfeld derzeit eine fußläufig erreichbare Nahversorgung hergestellt.

Die Lebensmittelmärkte und die Metzgerei um Gewerbegebiet Weisbacher Straße sind rein autoorientierte Standorte, die zudem durch die Staatsstraße von den Wohngebieten getrennt werden. Innerhalb eines 500m – Radius werden nur wenige Wohneinheiten erreicht.



Nahversorgungsstandorte

Quelle: GEOPLAN Bayreuth

Nahversorgung – Entwicklungsvorhaben Standortverlagerungen Richtung Weisbacher Straße

Mit einer Standortverlagerung des EDEKA-Marktes an die Weisbacher Straße wird für das östliche Stadtgebiet keine wohnortnahe Grundversorgung mehr bestehen.

Für die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes – auch im Discountbereich – wird kein tragfähiges Potential erkannt. Gelänge es, zusätzliche Backshops zu verhindern, würden die Folgen eines verschärften Wettbewerbes, welcher sich derzeit abzeichnet, sich nicht unmittelbar und wesentlich auf die Innenstadt auswirken. Allerdings würde einem Verdrängungswettbewerb Vorschub geleistet, der weitere Leerstände befürchten lässt.

Die Agglomeration aller Lebensmittelmärkte im Umfeld Weisbacher Straße würde sich negativ auf die wohnortnahe Grundversorgung auswirken. Diese Standorte sind rein bzw. vorwiegend autoorientiert.

Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
Nachfragegerecht ausgebautes Angebot in der Grundversorgung	Brachflächen im Umfeld der Innenstadt
Überörtliche Versorgungsfunktion bei Lebensmitteln und Baumarktartikeln	Schrumpfendes Marktpotenzial in Nahbereich und Marktgebiet
Weitgehende Nahversorgung der Wohngebiete – kurze Versorgungswege in der Innenstadt	Kaum Vernetzung von Innenstadt und Einkaufsmärkten im Gewerbegebiet
Hohe Zufriedenheit der Bevölkerung mit der Lebensmittelversorgung und dem Baumarkt- und Apothekenangebot	Sehr geringe Einkaufsbedeutung der Innenstadt für die Bevölkerung der Umlandgemeinden
Weitgehend einheitliche und durchgehende Öffnungszeiten des Innenstadt Einzelhandels	Geringe Bedeutung der Innenstadt als Ort der Freizeitgestaltung
Funktional durchmischte Innenstadt mit hoher Besuchshäufigkeit	Von der Bevölkerung bemängelte Aufenthaltsqualität der Innenstadt
Hohe frequenzauslösende Funktion der Gastronomie	Dominanz des Verkehrs in der Innenstadt (fließender und ruhender Verkehr) und dadurch eingeschränkte Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes
Ausreichendes Stellplatzangebot für die Innenstadt, hohe Erfolgsquote im Parksuchverkehr	Starke Unzufriedenheit der Bevölkerung und Gastronomie mit der innerstädtischen Parkplatz- und Verkehrssituation
Sauber- und gepflegt wirkende Innenstadt mit zentralem Marktplatz	Fehlende Freizeitangebote für Jugendliche
Vergleichsweise gering Leerstandsquote in der Innenstadt	Kein profiliertes Image der Stadt
Attraktives Angebot an (regionalen) Naherholungsmöglichkeiten	
Hohes touristisches Potenzial, das auch für den Einzelhandel nutzenstiftend ist	

Stärken – Schwächen - Übersicht

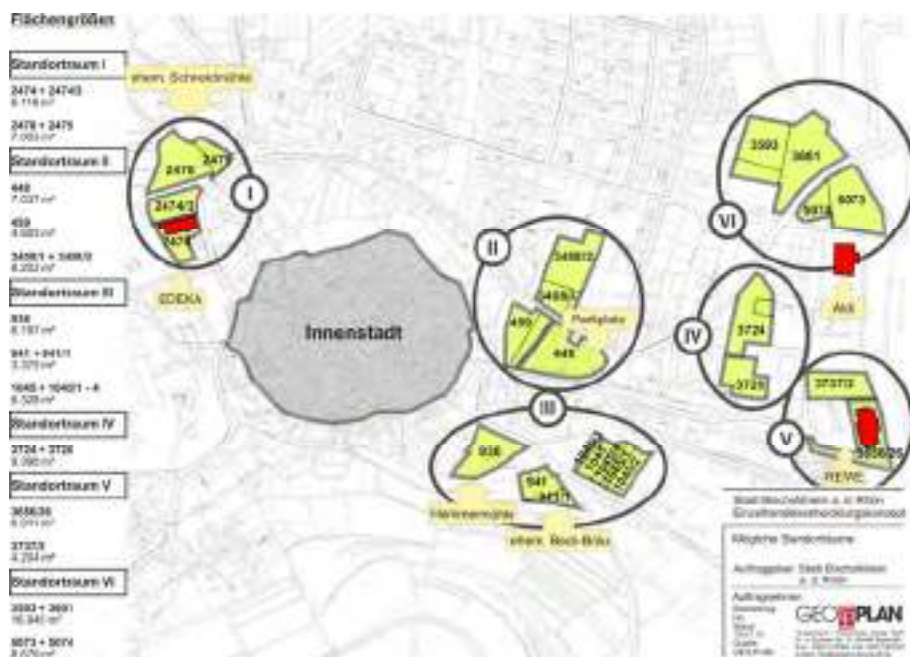
Quelle: GEOPLAN Bayreuth

Empfehlungen zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels

Anmerkung:

Dieser Bereich der Ausarbeitung wurde bereits während der Erstellung des Einzelhandelskonzepts seitens der Fachplanung Städtebau mit bearbeitet.

Im Sinne einer städtebaulich geordneten und hinsichtlich der Standortanforderungen des Einzelhandels darstellbaren räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Bischofsheim wurden alle stadtnahen, grundsätzlich für Einzelhandelsentwicklung in Frage kommenden Flächenpotenziale aufgenommen. Das sind Flächen mit einer gewissen Mindestgröße (ab 3.000 m²) an verkehrlich gut erreichbarer Lage. Insgesamt wurden in Bischofsheim 24 derartige Flächen identifiziert, die, außerhalb der Innenstadt, sechs Standorträume ausbilden und eine Gesamtfläche von rund 95.300 m² umfassen.



Standorträume

Quelle: GEOPLAN Bayreuth

Innenstadt

Die im Innenstadtbereich vorherrschende kleinteilige Bbauungsstruktur mit weitgehend geschlossenen Straßenzügen erzwingt eine ganz überwiegend am Bestand orientierte Entwicklung und erschwert, dass Bauvorhaben größeren Umfangs realisiert werden können. Damit sind Einzelhandelsinnovationen nur schwer durchsetzbar.

Dennoch sollte der zentren relevanter Einzelhandel grundsätzlich in die Innenstadt gelenkt werden. Hier ist ein zentraler Versorgungsbereich dargestellt, der, in Abstimmung mit dem Fachbereich Städtebau, Potenzialflächen (Leerstände und Umnutzungsmöglichkeiten) umfasst.

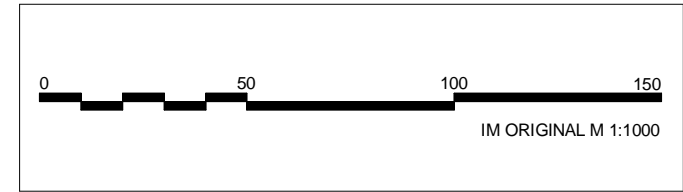
Siehe hierzu Plan Potentialflächen Innenstadt nach der Seite 79.

ANALYSE

JUNI 2010

POTENTIALFLÄCHEN INNENSTADT

- POTENTIALFLÄCHEN
- LEERSTÄNDE / LADENLEERSTÄNDE
 - BAULÜCKEN
 - UMNUTZUNGSMÖGLICHKEIT (LANGFRISTIG)
- BESTAND GEWERBE
- GASTRONOMIE
 - EINZELHANDEL
 - VERBRAUCHERNAHE DIENSTLEISTUNGEN



BUND-LÄNDER-PROGRAMM III

STADTUMBAU WEST

BISCHOFSHEIM A. D. RHÖN

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

POTENTIALFLÄCHEN INNENSTADT

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)
ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRCH 20

PROJEKTNUMMER 2007/27 JUNI 2010

Die Innenstadt sollte insbesondere durch einen Angebotsausbau im mittelfristigen Bedarfsbereich gestärkt werden. Die vorhandene Sortimentstruktur ist in der Abwägung zu schützen, insbesondere die Sortimente mit Magnetfunktion für die Innenstadt.

Die Sortimentsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches ist dem Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu entnehmen.

Standorte um die Innenstadt

Gebiete I westlich der Innenstadt

Flurnummer 2478 und 2479 (Areal der ehemaligen Schneidmühle)

Dieses Anwesen hat auf Grund seiner exponierten Lage eine zu hohe städtebauliche Wertigkeit, um hier einen großflächigen Einzelhandel zu erlauben. Außerdem sind hier bereits Vorüberlegungen zur Nutzung des Haupthauses auf dem Grundstück 2479 und der anderen Fläche für ein KulturErlebnisZentrum getroffen worden.

Flurnummer 2474 (Standort Edeka) (ca. 3.000,00 qm) und

Flurnummer 2474/3 (Neben Standort Edeka) (ca. 2.800,00 qm)

Die Flächen 2474 und 2474/3 sollten als Standort für wohnortnahe Grundversorgung nach Möglichkeit gesichert werden. Mit zusammen rd. 6.100 m² Grundstücksfläche und der Lage an einer Straße mit überörtlicher Verbindungsfunktion verfügt der Standort grundsätzlich über eine Eignung für Lebensmittelmärkte. Hier kann an gut erreichbarer Lage eine wohnortnahe Grundversorgung für das angrenzende Wohngebiet sowie für die Innenstadt hergestellt werden. Durch die Lage westlich der Innenstadt gelingt es im Zusammenwirken mit den Lebensmittelmärkten im Gewerbegebiet an der Weisbacher Straße eine räumlich differenzierte Versorgungsstruktur herzustellen. Obwohl der ansässige Edeka-Betrieb, laut Aussagen der Expansionsleitung, diesen Standort auch bei einer Erweiterungsmöglichkeit nicht halten will, wird der Stadt Bischofsheim empfohlen, diese Fläche als Nahversorgungsstandort zu sichern.

Sollte dieser Standort langfristig aufgegeben werden, wird empfohlen das unbebaute Grundstück 2474/3 zu belassen und nach einer Aufgabe des derzeit auf der Flurnummer 2474 befindlichen großflächigen Einzelhandel das Areal, auch im Hinblick auf eine zukünftige öffentliche Nutzung der Schneidmühle, zu renaturieren.

Gebiete östlich der Innenstadt

Gebiet II nördlich der Ludwigstraße

Flurnummer 448 (Parkplatz)

Der im Jahr 1992 angelegte Parkplatz zur Entlastung des Parkdruckes auf die Altstadt wird aus Sicht der Stadtsanierung auch zukünftig von relevanter Bedeutung und sein und dringendst benötigt. Daher wird von einer Umnutzung der Fläche abgeraten.

Flurnummer 459 (Zwischen Parkplatz und Ev.-Luth-Kirche)

Das Grundstück liegt im historischen Grüngürtel um die Altstadt und ist demnach eine wichtige Freihaltezone, auch wegen der Frischluftzufuhr für die Innenstadt. Weiterhin liegt es direkt neben der evangelischen Kirche, ein in der Liste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege inventarisiertes Einzeldenkmal: *Ludwigstraße 31: Evang.-Luth. Pfarrkirche, 2. Hälfte 19. Jahrhundert*. Demnach ist dieses Grundstück von etwaiger Bebauung freizuhalten. Städtebauliches Ziel muss es sein diese Grünflächen nachhaltig zu schützen.

Flurnummer 3408 (B-Plan Metzenbach an der Lindenstraße)

Das genannte Grundstück liegt in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet. Dennoch ist die Lage als Einzelhandelsstandort ungeeignet. Bereits vor Jahren wurde ein Lebensmittelmarkt eröffnet, der kurze Zeit später wieder schließen musste. Trotz seiner Nähe zum Neubaugebiet und der fußläufigen Erreichbarkeit von der Innenstadt aus ist die Lage für den Einzelhandel anscheinend nicht aktivierbar.

Des Weiteren wurde erst kürzlich der nördliche Bereich des Grundstückes verkauft und wird jetzt als Gartenfläche genutzt. Die verbleibende Restfläche ist demnach zu klein. Sie sollte zukünftig als Nachverdichtungsfläche für Wohnen oder Gewerbe herangezogen werden.

Gebiet III entlang der Kissinger Straße

Flurnummer 936 (Areal der ehemaligen Hammermühle)

Dieses Anwesen hat auf Grund seiner nahen Lage zum historischen Grüngürtel um die Altstadt eine zu hohe städtebauliche Wertigkeit, um hier einen großflächigen Einzelhandel zu erlauben. Hier sind bereits Vorüberlegungen seitens des Bayerischen Roten Kreuzes bzw. eines privaten Investors auf diesem Areal ein Altenheim zu errichten.

Flurnummer 941 und 941/1 (Areal der ehemaligen Beck-Bräu)

Dieses Areal mit seinen ca. 3.300,00 qm direkt neben der ehemaligen Hammermühle gelegen ist auf Grund seiner zukünftigen Lage (Altenheim) und auch wegen der Abgeschlossenheit als Einzelhandelsstandort ungeeignet. Im Hinblick darauf sollte das Areal als Ergänzungsfläche für Funktionen, das Altenheim betreffend, verwendet oder langfristig renaturiert werden.

Flurnummer 1045 und 1045/1 (Kissinger Straße)

Die beiden fast gegenüber dem Areal der ehemaligen Beck-Bräu gelegenen Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3.500,00 qm mit ihrer idyllischen Lage an der Brend (rückwärtiger Bereich) sollten als Bauplätze für Wohnbebauung freigehalten werden. Dies ist auch im Hinblick auf eine Wiedernutzung des Areals der ehemaligen Hammermühle mit Altenheim als Abrundung der städtebaulichen Integration wünschenswert.

Gebiet IV Weisbacher Straße

Flurnummer 3724 (B-Plan Weisbacher Straße) (ca. 6.000,00 qm)
und
Flurnummer 3726 (B-Plan Weisbacher Straße) (ca. 3.500,00 qm)

Die Flächen 3724 und 3726 weisen mit zusammen rd. 9.400 m² trotz des zunächst ungünstig erscheinenden Flächenzuschnitts eine ausreichende Dimensionierung für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers auf. Sicherlich ist hier ein längerer Prozess zur Planung und Erwerb anzusetzen. Die Fläche liegt aber im baulichen Zusammenhang eines Gewerbegebietes und benachbart zum Aldi-Markt an der Bahnhofstraße. Insofern kann es hier gelingen, in integrierter Lage gemeinsam mit dem Aldi-Markt einen Verbundstandort (Vollversorger + Discounter) zu schaffen, der auf Grund seiner Lage an der Staatsstraße verkehrlich sehr gut erreichbar ist und in der Folge eine hohe Standortattraktivität aufweist. Der Stadt Bischofsheim wird empfohlen, diese Flächen als Potenzialfläche für großflächigen Einzelhandel (Vollversorger) zu sichern und zu entwickeln.

Im Falle einer Ansiedlung ist die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes sollte die Unterbringung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit maximal 1.600 m² Verkaufsfläche, einschließlich Getränke und ca. 10% Verkaufsflächenanteil für Nonfood-Sortimente sein.

Gebiet V an der Bahnhofstraße

Flurnummer 3656/26 (Standort REWE) (ca. 4.500,00 qm)
und
Flurnummer 3737/2 (Neben Standort REWE) (ca. 5.000,00 qm)

Diese nebeneinander gelegenen Grundstücke sind auf Grund des Zuschnitts und der Standortlage unter betriebswirtschaftlichen Aspekten nicht miteinander zu verknüpfen.

Wegen der gefangenen Lage will der derzeitige Betreiber diesen Standort bereits aufgeben. Des Weiteren besteht auch kein Interesse unter Zuhilfenahme des Nachbargrundstückes wegen der bereits oben genannten Gründe den derzeitigen Standort zu erweitern.

Auch liegt für das Grundstück 3737/2 ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Discounters bei der Stadt Bischofsheim vor (Stand Juni 2010). Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Standort auf Grund seiner städtebaulich teil-integrierten Lage als Gewerbebestandort geeignet. Es wird hier zu keiner weiteren Entwicklung von Einzelhandel kommen, da die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes als begrenzt einzustufen sind.

Für jede andere Art von Gewerbe sind die Standortbedingungen deutlich besser geeignet als für Einzelhandel. Hinsichtlich der vorhandenen Rahmenbedingungen ist zu empfehlen diesen Standort zukünftig als modernen Gewerbebestandort zu entwickeln.

Die vorhandene Einzelhandelsnutzung genießt jedoch zunächst Bestandschutz.

Gebiet VI Weisbacher Straße

Flurnummer 5073 und 5074

(1. Erweiterung Weisbacher Straße in Aufstellung) (ca. 14.500,00 qm)

Diese beiden Grundstücke befinden sich im Aufstellungsverfahren zur Erweiterung des Bebauungsplans Weisbacher Straße.

Dieser Standort ist für einen nahversorgungsrelevanten und für weiteren Einzelhandel nicht geeignet, da es sich um eine städtebaulich nicht integrierte Lage handelt und nur eine eingeschränkte Erreichbarkeit für Fußgänger vorhanden ist.

Des Weiteren handelt sich hierbei seit neuesten Erkenntnissen um ein so genanntes FFH-Gebiet. "Natura 2000" steht für ein europäisches Netz aus zusammenhängenden Schutzgebieten, welches zum Schutz der einheimischen Natur in Europa aufgebaut werden soll. Welche Gebiete für dieses Netz geeignet sind, bestimmen 2 gesetzliche Richtlinien: die **Fauna-Flora-Habitatrichtlinie** (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und die **Vogelschutzrichtlinie** (vom 2. April 1979, 79/409/EWG). In diesen Richtlinien werden Arten und Lebensraumtypen genannt, welche besonders schützenswert sind und für die ein Schutzgebietsnetz aufgebaut werden soll.

FFH Gebiete sind also Gebiete, die für das Schutzgebietssystem "Natura 2000" ausgewählt wurden.

Des Weiteren steht das Grundstück 5073 unter Biotopschutz (Biotopkartierung Flachland).

Es wird empfohlen den Bebauungsplan Weisbacher Straße an dieser Stelle nicht zu erweitern.

Flurnummer 3593 und 3601

(2. Erweiterung Weisbacher Straße in Aufstellung) (ca. 9.000,00 qm)

Diese beiden Grundstücke befinden sich im Aufstellungsverfahren zur Erweiterung des Bebauungsplans Weisbacher Straße.

Dieser Standort ist aus derzeitiger Sicht für einen nahversorgungsrelevanten und für weiteren Einzelhandel nicht geeignet, da es sich um eine städtebaulich nicht integrierte Lage handelt und nur eine eingeschränkte Erreichbarkeit für Fußgänger vorhanden ist. Das Gebiet liegt zwar fast im Siedlungszusammenhang mit dem Neubaugebiet Untere Metzenbach, dennoch befindet sich nicht im städtebaulichen Gefüge und birgt die Gefahr einer „Insellösung“, da es nicht fußläufig angeschlossen ist.

Aus der Sicht des Einzelhandels (Lebensmittelmärkte) besitzt der Standort ein sehr hohes Eignungspotenzial. Bei einer konsequenten Sortimentsbegrenzung (ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke) wäre eine Entwicklung des Standortraumes unbedenklich für die Innenstadt. Bei entsprechender Erschließung könnte eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete hergestellt werden.

Es würde allerdings ein Standort an nicht integrierter Lage und in Ortseingangssituation eröffnet, der eine schleichende Erweiterung und somit die Förderung einer zergliederten Siedlungsentwicklung als wahrscheinlich annehmen lässt. Eine zum Standortraum 4 parallele Entwicklung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie mit Getränken lässt für die Versorgungsqualität der Bevölkerung keine wesentliche Verbesserung der Versorgungsqualität entstehen, die geeignet wären, die damit einher gehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auszugleichen. In der Abwägung sind bei einer Entwicklung der Flächen 3724 und 3726 (Standortraum 4) hier die städtebaulichen Belange höher zu gewichten als die Eignungspotenziale für Einzelhandel.

Auch stehen die nördlichsten Teile des Grundstückes 3601 unter Biotopschutz (Biotopkartierung Flachland). Des Weiteren ist zu prüfen, ob auch hier eine Zugehörigkeit zu den FFH-Gebieten besteht.

Es wird empfohlen den Bebauungsplan Weisbacher Straße an dieser Stelle nicht zu erweitern.

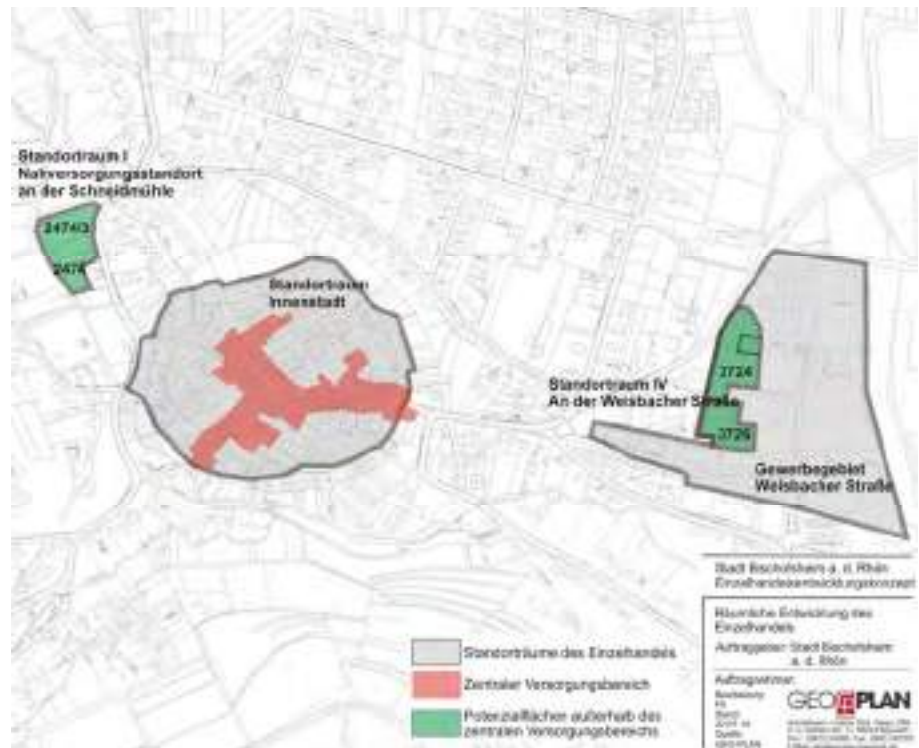
Zusammenfassung

SR	Fläche	Eignung für Einzelhandel		Empfehlung
		funktional	städtebaulich	
Innenstadt		zentrenrelevant	zentrenrelevant	Standortraum für zentrenrelevante Sortimente
1	2474/3 + 2474	Nahversorgung	Nahversorgung	Sicherung als Nahversorgungsstandort
1	2478 + 2479	keine Eignung	Nahversorgung	keine Einzelhandelsentwicklung
2	448	Grfl. EH*	keine Eignung	keine Einzelhandelsentwicklung
2	459	keine Eignung	keine Eignung	keine Einzelhandelsentwicklung
2	3408 / 1 + 2	keine Eignung	keine Eignung	keine Einzelhandelsentwicklung
3	936	keine Eignung	keine Eignung	keine Einzelhandelsentwicklung
3	941 + / 1	keine Eignung	keine Eignung	keine Einzelhandelsentwicklung
3	1045 bis / 4	keine Eignung	keine Eignung	keine Einzelhandelsentwicklung
4	3724	Grfl. EH	geeignet	Potenzialfläche Sonderstandort Einzelhandele
4	3726	Grfl. EH	geeignet	Potenzialfläche Sonderstandort Einzelhandele
5	3737/2	keine Eignung	geeignet	keine Einzelhandelsentwicklung
5	3656/26	Bestand	geeignet	Erhalt des Vollversorgers / gewerbliche Nachnutzung
6	3593 + 3601	Grfl. EH	keine Eignung	keine Einzelhandelsentwicklung
6	5073 + 5075	Grfl. EH	keine Eignung	keine Einzelhandelsentwicklung

* Grfl. EH = großflächiger Einzelhandel

Bewertung der Standorträume

Quelle: GEOPLAN Bayreuth



Empfehlung zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels

Quelle: GEOPLAN Bayreuth

Fazit

Der Stadt Bischofsheim wird empfohlen, den Vollversorgern die Möglichkeit einer Standortoptimierung zu bieten, jedoch hierbei möglichst die räumlich differenzierte Standortstruktur zu erhalten. Von einer Standortagglomeration der Lebensmittelmärkte an der Weisbacher Straße wird aus genannten Gründen abgeraten.

Dies wurde am 10.08.2010 durch den Stadtrat von Bischofsheim in seiner Sitzung durch Beschluss bekräftigt.

Weitere Untersuchungen und Aussagen siehe hierzu *Entwicklungskonzept Einzelhandel*, GEO-PLAN Bayreuth.

4.3 Organisationsstrukturen

Der Einsatz einer effizienten Organisationsstruktur zur Vorbereitung und Umsetzung der Projekte ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für einen gelingenden Stadtumbau. Die wichtigsten derzeit im Raum bestehenden Organisationsstrukturen werden nachfolgend kurz beschrieben.

Überörtliche Organisationsformen

Chancenregion Mainfranken



Ziel der Regionalmarketinginitiative ist es, die Region Mainfranken als vielfältigen Wirtschaftsraum möglichst bekannter zu machen.

Die Region Mainfranken: Im Herzen Deutschlands und Europas, mit 1 Million Menschen, besten Verkehrsanbindungen, führenden Hochschulen und 50.000 Firmen, in einer Bandbreite, die Ihresgleichen sucht: Forschungsinstitute, weltmarktführende Unternehmen in den Kompetenzfelder Automotive/Maschinenbau, Gesundheit/Bio-Medizin und Neue Materialien. Eine der 10 größten High-Tech-Regionen Europas (eurostat).

Veränderte Rahmenbedingungen bestimmen zunehmend die regionale Entwicklung:

- Die Verlagerung des europäischen Standortwettbewerbs auf die regionale Ebene
- Die Lage zwischen den Metropolregionen Frankfurt/Rhein-Main und Nürnberg
- Erhöhung der regionalen Wertschöpfung durch regionsinterne Kommunikation und Kooperation

Aktiv diese Rahmenbedingungen anzunehmen und Mainfranken in Europa ganz nach vorne zu bringen, war der Leitgedanke bei der Gründung der Arbeitsgemeinschaft Chancen-Region Mainfranken im Februar 1998.

Die Organisationsstruktur gliedert sich in eine politisch-strategische (Leitungsgruppe) sowie operative Ebene (Steuerungsgruppe). Der Landkreis Rhön-Grabfeld ist in der Leitungsgruppe über den Landrat, in der Steuerungsgruppe über die Wirtschaftsförderung des Landkreises vertreten. Durch Initiierung des Unternehmerkreises Mainfranken ist die regionale Wirtschaft in die Positionierung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes eingebunden.

ARGE Rhön



Die ARGE Rhön widmet sich im Rahmen länderübergreifender Zusammenarbeit als eine Art Dachorganisation der Entwicklungsförderung der Rhön. Die Beteiligten der Regionalen Arbeitsgemeinschaft Rhön sind:

- Landkreis Fulda (Hessen)
 - Landkreis Wartburgkreis (Thüringen)
 - Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Thüringen)
 - Landkreis Bad Kissingen (Bayern)
 - Landkreis Rhön-Grabfeld (Bayern)
- vertreten jeweils durch den Landrat
- der Verein Natur und Lebensraum Rhön e.V.
 - der Verein Naturpark und Biosphärenreservat Bayrische Rhön e.V.
 - der Verein Regionalforum Thüringer Rhön e. V.
- vertreten jeweils durch den 1. Vorsitzenden

Die Arbeitsgemeinschaft verfolgt ausschließlich gemeinnützige Zwecke. Der räumliche Wirkungsbereich der Arbeitsgemeinschaft umfasst schwerpunktmäßig die Gebietskulisse des Biosphärenreservates Rhön und die in diesen liegenden Gemeinden. Darüber hinaus beschäftigt sich die Arbeitsgemeinschaft mit Themen der länderübergreifenden Zusammenarbeit, die sich auf das Gesamtgebiet der beteiligten Landkreise beziehen.



Ausgehend von den Zielsetzungen des Biosphärenreservates Rhön und dem Leitbild einer "Region der Zukunft" verpflichtet, ist der Zweck der Arbeitsgemeinschaft die Intensivierung der länderübergreifenden Zusammenarbeit zur nachhaltigen Entwicklung und Gestaltung der Rhön als gemeinsamen Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum.

Dabei strebt die Arbeitsgemeinschaft im Rahmen ihres Zweckes neben dem Erhalt von Natur und Landschaft sowie einer leistungsfähigen Land- und Forstwirtschaft die wirtschaftliche, verkehrsmäßige und touristische Entwicklung als Grundlage für die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die verbesserte Zusammenarbeit im Bereich der Kultur und des gesellschaftlichen Lebens in der Rhön an.

Lokale Aktionsgruppe (LAG) Rhön-Grabfeld



Die LAG stellt eine Arbeitsgemeinschaft nach Art. 4 des Gesetzes über Kommunale Zusammenarbeit (KommZG) zur Planung und Umsetzung des Leader II - Programms sowie zur Vorbereitung und Durchführung des Leader+ - Programms auf Ebene des Landkreises dar.

Grundlage dieser Tätigkeit ist das Regionale Entwicklungskonzept (REK) Rhön-Grabfeld, an dessen Erstellung die LAG beteiligt ist.

Ziele der LAG Rhön-Grabfeld:

- Entwicklung zu einer innovativen, lernenden Region
- nachhaltige Regionalentwicklung
- bestmöglicher Rahmen für wirtschaftliche Entwicklung und Beschäftigung
- Sicherung/ Entwicklung endogener Potentiale
- Schaffung eines Wir-Gefühls zur stärkeren Partizipation der Bevölkerung
- spezifische Ziele für einzelne Handlungsfelder (gemeinsam mit LAG Bad Kissingen formuliert)

Gewerbe, Handwerk, Handel:

Etablierung zukunftsorientierter Unternehmen/ produktions-, entwicklungsorientierter Dienstleistungen
Zusammenarbeit mit (Fach-)Hochschulen
Zusammenwirken von Landwirtschaft, Handel, Handwerk, Tourismus
Produktnischenpolitik Holzbe-/verarbeitung

Raumstruktur, Siedlungswesen, Verkehr:

Wohnraum: regionstypische Bauformen
Verminderung Pendlerquote
Ausbau der IuK-Verbindungen

Tourismus-, Kur-, Gesundheitswesen:

Urlaub auf dem Bauernhof
Zielgruppen-, Qualitäts-, Serviceorientierung
Verbesserung Betriebsgrößenstruktur, mehr Ferienwohnungen, Verbesserung Tagungsstätten, Profilierung Gastronomie (regionale Küche)
Verstärkung Fremdenverkehrsmarketing
Verbesserung Bildungs-/ Infoangebot (Naturschutz, Landschaftspflege)
Besucherlenkung Ausflugsverkehr, Ausbau ÖPNV-Angebot
Verbindung Handwerk und Tourismus (besondere touristische Angebote)

Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz:

Hausverkauf, dezentrale Kompostierung, Energiegewinnung (alternative Verwertung)
Stärkung Direktvermarktung
Entwicklung Herkunfts-/ Gütesiegel für Rhönprodukte
Förderung überbetrieblicher Zusammenarbeit, Schaffung einer Flächenbörse
Kombination von Landwirtschaft und Dienstleistungen (Landschaftspflege, Fremdenverkehr)

Den Vorsitz der LAG Rhön-Grabfeld hat der Landrat des Landkreises Rhön-Grabfeld. Die Mitglieder der LAG Rhön-Grabfeld sind in Interessensgemeinschaften, Arbeitskreisen und Projektgruppen organisiert.

Regionalmanagement Bayern Lkrs. Bad Kissingen / Lkrs. Rhön-Grabfeld



Um die endogenen Ressourcen effizienter nutzen zu können, kooperieren die Landkreise Bad Kissingen und Rhön-Grabfeld seit vielen Jahren. Gerade die Zusammenarbeit bei der Förderung und Erarbeitung regional bedeutsamer Projekte hat gezeigt, dass sich miteinander mehr erreichen lässt. So kann das gemeinsame Regionalmanagement der Landkreise Bad Kissingen und Rhön-Grabfeld auf eine Vielzahl gelungener Projekte zurückblicken.

Erfolgsplatz Lkrs. Schmalkalden-Meiningen / Lkrs. Rhön-Grabfeld



So gibt es im Jahr 20 nach der politischen Wende über die bayerisch-thüringische Grenze hinweg eine ganz neue Qualität der grenzübergreifenden Zusammenarbeit von zwei Landkreisen. Mit dem Fall der Mauer hat sich die Bedeutung der Region ganz wesentlich verändert: Einst getrennt durch die innerdeutsche Grenze, liegen die beiden Nachbarlandkreise Schmalkalden-Meiningen und Rhön-Grabfeld heute zentral in der Mitte Deutschlands. Daraus ergibt sich ein ganz besonderes Potenzial für die Standortentwicklung. So wollen die beiden Landkreise ihre Position im nationalen und internationalen Wettbewerb der Regionen gemeinsam ausbauen. Unter Federführung der beiden Landräte soll durch aktives und attraktives Marketing die Basis für eine erfolgreiche Ansiedlung von Unternehmen in der Region geschaffen werden. Erklärtes Ziel ist es, den Wirtschaftsraum der beiden Landkreise durch die optimale Vermarktung der Standortvorteile zu stärken. Im Zentrum steht die Vermittlung eines positiven Images der Region als lebens- und liebenswerter, lohnender Wirtschaftsraum mit Charme, Natur und hohem Freizeitwert. Damit möchte man sowohl mittelständische Unternehmen als auch hochkarätige potenzielle Investoren überzeugen.

Rhön-Saale Gründer- und Informationszentrum GmbH & Co.KG RSG Bad Kissingen



Das RSG Bad Kissingen, an welchem der Landkreis Bad Kissingen und die Stadt Bad Kissingen beteiligt sind, ist ein auf den Gesundheitsmarkt, insbesondere Medizintechnikproduktion, -handel und -dienstleistungen spezialisiertes Gründerzentrum.

Neben dem Wachstumsmarkt Medizintechnik decken die Gründungsunternehmen im RSG vorbildhaft die Wachstumsmärkte

- Biotechnologie
- Informations- und Kommunikationstechnologie
- Umwelttechnologie
- und Dienstleistungen

ab.

Das RSG ist auch ein Innovationszentrum zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung ansässiger Unternehmen.

Die Geschäftsführung garantiert die jederzeitige persönliche und telekommunikative Erreichbarkeit der Unternehmen im RSG und bietet zentrale Büro-kommunikationseinrichtungen, Besprechungsräume und Schulungsräume, die ein junges Unternehmen organisatorisch und finanziell entlasten.

Das RSG bietet seit 2006 ein umfangreiches Weiterbildungsprogramm für die Gesundheitswirtschaft an.

Ziele der RSG Bad Kissingen:

- Infrastruktur für Unternehmensgründer bereitstellen
- Unternehmensgründer beraten und begleiten
- Synergien unter den Unternehmensgründern schaffen
- Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft und Wissenschaft fördern
- Technologietransfer und Kooperation fördern
- Innovationsbereitschaft und Zukunftsfähigkeit anstreben
- Spitzenstellung auf den Hochtechnologiefeldern der Zukunft anstreben
- Kultur der Selbständigkeit anstreben

Bäderland Bayerische Rhön



Das „Bäderland Bayerische Rhön“ ist eine touristische Arbeitsgemeinschaft der fünf unterfränkischen Kurorte Bad Kissingen, Bad Brückenau, Bad Bocklet, Bad Neustadt (Saale) und Bad Königshofen sowie der beiden Landkreise Bad Kissingen und Rhön-Grabfeld.

Die Arbeitsgemeinschaft wurde im März 2004 gegründet. Anlass war die Notwendigkeit einer Neuausrichtung der Kurorte und die Entwicklung neuer Marketing-Strategien zur Gewinnung neuer Gäste-Zielgruppen nach den negativen Auswirkungen mehrerer seit 1996 aufeinander folgender Gesundheitsreformen.

Die fünf Kurdirektoren gründeten deshalb zunächst im Januar 2002 einen reinen Marketing-Verbund, um mögliche Synergien in Angebot und zielgerichtetem Marketing zu nutzen, Aktivitäten zu koordinieren und die unterfränkische Bäderregion ganzheitlich präsentieren zu können. Im Jahr 2004 wurde es allerdings notwendig, die Arbeitsgemeinschaft juristisch zu formieren, da ande-

renfalls öffentliche Fördergelder der bayerischen Landesregierung oder unterfränkischen Bezirksregierung nicht hätten zugewiesen werden können.

Seitdem sind auch politische Gremien und die kommunalen Verwaltungen der Kurorte mit eingebunden. Den Vorsitz übernehmen im Wechsel die Bürgermeister, die Geschäftsführung liegt bei den Kurdirektoren.

Zielsetzung ist unter anderem die Entwicklung neuer Gesundheits- und Wellness-Angebote, gemeinsame Messe-Beteiligungen, eine abgestimmte Interessenvertretung in Verbänden und Politik sowie die gemeinsame Vermarktung des jeweils örtlichen Veranstaltungsprogramms im Sinne des Slogans „In einem Bad zu Gast – in fünf Bädern herzlich willkommen“ zur Stärkung der Gesundheitsregion. So wurde am 30. März 2004 mit finanzieller Förderung des bayerischen Gesundheitsministers das Präventionsprojekt *VitalSpring* entwickelt, ein „innovatives Projekt, das Ressourcen bündelt und die Eigenverantwortung für die eigene Gesundheit stärkt“.

Lokale Organisationsformen

Arbeitskreis Leitbild

Tourismus zählt zu einem der wichtigsten Wirtschaftsbereiche – national wie auch international. Die Rhön hat in seit der Wiedervereinigung Deutschlands auch in diesem Bereich profitieren können. Allerdings sind Auswirkungen der Gesundheitsreform insbesondere im Kurwesen gerade auch in der Bayerischen Rhön spürbar gewesen. Bischofsheim/Rhön hat seine Position als bedeutender Tourismusort behaupten können und ist von der touristischen Infrastruktur her gut aufgestellt.

Aufgrund des starken Wettbewerbsdrucks im touristischen Bereich kann sich Bischofsheim es nicht leisten, ohne ein stetiges Engagement sich auch in diesem Bereich zu positionieren.

Das hier vor Ort erarbeitete Leitbild und dessen Maßnahmenvorschlägen soll hierfür einen Beitrag leisten.

Arbeitskreismitglieder:

Tourismusreferent Gerhard Nägler, Bürgermeister Udo Baumann,
Stadträte (Referenten für Tourismus): Winfried Pöpperl, Marc Trum
Naturpark & Biosphärenreservat Bayerische Rhön e.V.: GF Klaus Spitzl
Tourismus GmbH Bayerische Rhön: GF Michael Pfaff
Touristische Einrichtungen u. Betriebe: Herr Wild, Frau Trench, Frau Dungal,
Fr. Meinschäfer

Lebendiges Bischofsheim / Rhön e. V.: Verein für Tourismus, Gewerbe und Kultur

Zweck des Vereines ist die Förderung von Tourismus, Gewerbe (Handel und Handwerk), Kultur und Stadtentwicklung.

Er wurde am 01.07.2002 gegründet und ist die Nachfolgeorganisation des bis dahin bestehenden Fremdenverkehrsvereines.

Der Verein ist für die Stadt Bischofsheim als Interessenvertretung für Bürger, die mit Handel, Handwerk und Tourismus am wirtschaftlichen Leben teilnehmen, Ansprechpartner für Belange, die nicht nur Einzelne betreffen.

Er ist Träger verschiedener kultureller Veranstaltungen wie z. B. das Stadtfest und wird organisatorisch durch die Tourist-Info unterstützt.

4.5 Interkommunale Zusammenarbeit

Die Verstärkung der interkommunalen Zusammenarbeit stellt eine wichtige querschnittsbezogene Aufgabe des Stadtumbaus dar, die nahezu alle Handlungsfelder des Stadtumbaus berührt.

Im Rahmen eines Facharbeitskreises kann geprüft werden, ob eine Intensivierung bereits bestehender oder eine Etablierung neuer Formen der Zusammenarbeit im Zuge des Stadtumbaus sinnvoll ist.

Derzeit bestehen in Bischofsheim a. d. Rhön folgende förmliche Kooperationen mit Kommunen:

Regionaler Planungsverband Main Rhön Landratsamt Haßberge

Aufgabe des Regionalen Planungsverbandes Main Rhön Landratsamt Haßberge:

- Städtebauliche Planung, Städtebauförderung, Vermessung, Bauordnung

Schulverband Kreuzberg-Volksschule Bischofsheim

Mitglieder des Schulverbandes Bischofsheim a. d. Rhön:

- Stadt Bischofsheim a. d. Rhön, Markt Oberelsbach, Gemeinde Sandberg, Gemeinde Schönau a. d. Brend

Aufgabe des Schulverbandes Bischofsheim a. d. Rhön:

- Kombinierte Grund- und Hauptschule

Die Rhöner Fünf



Mitglieder der Rhöner Fünf:

- Stadt Bischofsheim a. d. Rhön, Stadt Ostheim v. d. Rhön, Stadt Fladungen, Stadt Mellrichstadt, Markt Oberelsbach

Aufgabe der Rhöner Fünf:

- Gemeinsame Werbung im touristischen Bereich via Broschüre und Internet



Kommunale Allianz der 5 Kreuzberggemeinden

Mitglieder der Allianz:

- Stadt Bischofsheim a. d. Rhön, Markt Oberelsbach, Markt Wildflecken, Gemeinde Schönau a. d. Brend, Gemeinde Sandberg

Aufgabe der Allianz:

- Zusammenarbeit im Bereich Tourismus, Vollzug kommunaler Aufgaben, Image und Identität

Folgende **Stadtumbauthemen** bieten sich zukünftig für eine Ausweitung bzw. Fortführung **interkommunaler Zusammenarbeit** an:

- Tourismusförderung
Gemeinsames Marketing/ gemeinsame Prospekte
Beschilderungssysteme
- Technische Infrastruktur
Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung
Energiewirtschaft
Bauhöfe und Feuerwehren
- Soziale Infrastruktur
Schulen
Kindergärten/ -krippen/ -horte
Seniorenheime/ Senioreneinrichtungen
Volkshochschule/ Erwachsenenbildung
Büchereien
Museen
- Sport- und Freizeitinfrastruktur
Sportstätten
Schwimmbäder
Jugendfreizeitstätten
- Verwaltung
Wirtschafts-/ Beschäftigungsförderung
Soziale Dienstleistungen
Einwohnermeldeamt/ Standesamt
Bauaufsicht
Gebäudewirtschaft/ Wohnungsbau

Auch die Umnutzung leerstehender Gebäude und brachgefallener Flächen kann Anlass zu interkommunaler Zusammenarbeit geben. Die im Zuge der Konversion vom Betonwerk, dem Steinbruch und anderen Gebäuden freigesetzten Flächen sind sehr umfangreich. Von einer Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden könnten entlastende Wirkungen ausgehen. Es besteht hier die Chance, neuartige, „kreative“ Projekte zu erproben, die ohne gemeinsame Trägerschaft nicht vorstellbar wären. Als Standortgemeinde würde die Stadt Bischofsheim v. d. Rhön hiervon in besonderer Weise profitieren und ihr Image positiv beeinflussen können.

5. Leitbild

Nachfolgend soll ein durch die Beteiligung der Bürger(innen) in den Workshops erarbeitetes und an bestehenden Leitlinien orientiertes Zielprogramm aufgesetzt werden, welches die Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes darstellt.

5.1 Übergeordnete Leitlinien

Internetauftritt der Stadt Bischofsheim a. d. Rhön

In den beiden aktuellen Internetportalen (www.bischofsheim.info und www.bischofsheim.rhoen-saale.net) finden sich nur indirekte Hinweise auf ein sehr allgemeines Leitbild. Diese Hinweise sind rein beschreibender Natur, d.h. zukunftsbezogene Ziele sind nicht enthalten. Zu nennen sind folgende Hinweise:

- „... ansprechendes, mittelalterliches Flair ...“
- „... urige Gasthäuser ...“
- „... altes Handwerk in Familienbetrieben ...“
- „... alte Bräuche und Traditionen ...“
- „... attraktives Wander-, Ausflugs- und Erholungsziel ...“
- „... Bischofsheim liegt mittendrin ...“
- „... bekanntester Urlaubsort in der Rhön ...“

Daneben wirbt die Stadt Bischofsheim a. d. Rhön mit folgenden Qualitätsmerkmalen:

- Staatlich anerkannter Erholungsort
- Nähe zum Kreuzberg
- Historische Altstadt
- Zentrale Lage im Biosphärenreservat Rhön
- Älteste Holzschnitzschule Deutschlands
- Staatliche Hauswirtschaftsschule
- „... reges Vereinsleben ...“
- „... lebendige Kultur ...“
- „... kulinarische Köstlichkeiten ...“
- „... faszinierende Landschaft ...“
- „... idealer Ausgangspunkt für die Erkundung der Rhön ...“
- Günstige Verkehrsanbindung (zwischen den Autobahnen A7 und A71)
- Attraktiver Wirtschaftsstandort
- Raum für die Ansiedlung weiterer Betriebe
- Kommunales Baukindergeld
- Äußerst günstige Kindergartenplätze

Flächennutzungsplan

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Stadt Bischofsheim a. d. Rhön enthält der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 in Kapitel 6.1 grundsätzliche Entwicklungsziele. Im Rahmen des Stadtumbaus sind folgende Maßgaben für die Siedlungsentwicklung von Bedeutung:

- Der Bedarf an Wohnbauflächen begründet sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Nachholbedarf.
- Die landschaftsplanerischen Grundsätze sollen beachtet und umgesetzt werden.
- So ist besonders der Gestaltung der Ortsränder verstärkt Aufmerksamkeit zu schenken, um den Charakter der fränkischen Siedlungen zu erhalten und Neubaugebiete diesem anzugleichen.
- Der natürliche, in der Flur vorhandene Bestand an Bäumen und Gehölzen ist, soweit möglich, zu erhalten. Die Verwirklichung diesbezüglicher Planungen und Empfehlungen des Landschaftsplanes soll verstärkt angestrebt werden.
- Die das Landschaftsbild prägenden Täler, Hänge und Berge außerhalb der Ortschaften sind zu pflegen und von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit ortsfremden Gewächsen freizuhalten.
- Soweit ungeordnete Siedlungsteile in der Vergangenheit entstanden sind, sollen sie allmählich saniert werden.
- Für die Entwicklung des Fremdenverkehrs ist das Angebot an Möglichkeiten der aktiven Erholung zu erweitern.
- Zur Befriedigung der zentralörtlichen Funktionen von Bischofsheim sind im Stadtbereich größere Gewerbeflächen für Neuansiedlungen bereitzustellen.
- Soweit aus ehemals bäuerlichen Anwesen in den Altort die landwirtschaftliche Nutzung geschwunden ist, sind Überlegungen anzustellen, wie die Gebäude für andere Nutzungen umgebaut werden können, ohne die charakteristischen Ortsbilder zu zerstören.
- Die Siedlungskerne aller Stadtteile werden als gemischte Bauflächen, Misch- und Dorfgebiete eingestuft und ihnen die neuen Bauflächen, soweit es sich um Wohnbauflächen handelt, so zugeordnet, dass Immissionskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung nach Möglichkeit vermeiden werden.

Die im Flächennutzungsplan enthaltenen Zielaussagen halten sich eng an die regionalplanerischen und fachplanerischen Zielvorgaben und lassen kein darüber hinausweisendes, ortsspezifisches Leitbild erkennen.

Städtebaulicher Rahmenplan

Der Untersuchungsbericht zum städtebaulichen Rahmenplan „Sanierungsgebiet Altstadt“ vom Architekturbüro Dag Schröder, Schweinfurt aus dem Jahr 1996 enthält so genannte Sanierungsziele zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände.

Im Einzelnen sind die Sanierungsziele wie folgt formuliert:

Ideelle Ziele

- Sensibilisierung der Bürger für die Stadtbildpflege durch Aufklärungs- und Öffentlichkeitsarbeit
- Stärkung der Identifikation der Bürger mit ihrer Altstadt
- Förderung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Mieter bei der Altstadtsanierung

Nutzung

Allgemein

- Bewahren der vorgegebenen parzellierten Maßstäblichkeit
- Verbesserung der Ver- und Entsorgung, insbesondere Abwasserbeseitigung, Abfallentsorgung entsprechend der städtischen Satzung. Überprüfen und Neuregelung der gesamten technischen Infrastruktur wie Kanalisation, Trinkwasserversorgung, Elektro- und Medienverkabelung
- Auslagern von störenden Gewerbebetrieben, Neuordnung von altstadtverträglichen Gewerbegebieten

Wohnen

Verbessern der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes, stärken der Wohnfunktion durch:

- Förderung des sozialen Wohnungsbaues
- Ausnutzen der vorhandenen Altstadtbereiche als überwiegend ruhige Wohnquartiere in den Seitenstraßen und Gassen
- Schaffung der Voraussetzungen für ein gut gemischtes Wohnraumangebot (Wohnungsvielfalt)
- Förderung der Verbleibbereitschaft der jüngeren Generation durch den Aufbau familiengerechten Wohnraumes. Sanierung und Komplettierung vorhandener Wohngebäude
- Behutsame Entkernung und Umstrukturierung der Hinterhöfe, Aufwertung zu qualitativ vollen Wohnhöfen.

Gewerbe

Förderung der gewerblichen Tätigkeit durch:

- Erhalten von Arbeitsplätzen, Ansiedeln von Kleingewerbe, soweit hierdurch das Wohnen nicht gestört wird
- Verbessern der Arbeitsbedingungen
- Stärken der Einkaufsfunktion in den Geschäftszonen.
- Ausbau des Fremdenverkehrs

Öffentliche Einrichtungen

- Erhalten der vorhandenen öffentlichen und kirchlichen Einrichtungen
- Stärkung insbesondere des Bildungswesens und der kulturellen Einrichtungen

Fließender und ruhender Verkehr

- Herausnahme des Park-Such-Verkehrs aus der Altstadt durch die Reduzierung der Kurzzeitparkplätze auf ein verträgliches Maß
- Verkehrsberuhigung durch eine funktionale und qualitätsvolle Gestaltung der Gassen, Straßen und Freiräume
- Reduzierung der Durchfahrungsöglichkeiten der Altstadt durch Einbahnstraßenregelung in der Löwenstraße
- Verlagern der Langzeitparkplätze auf vorhandene Parkplätze an der Friedhofskapelle und am ehemaligen Basaltwerk, Errichtung weiterer Sammelparkplätze an der Peripherie der Altstadt
- Einrichtung eines Anwohnerparksystems
- Schaffung von wohnungsnahen Parkplätzen für Anwohner durch die Umnutzung leerstehender Nebengebäude
- Errichtung eines Parkleitsystems
- Kenntlichmachung und Aktivierung vorhandener Fußgängerverbindungen

Gestaltung

- Erhaltung und Pflege ortstypischer und regionaltypischer Details und einzelner Bauteile
- Korrektur von gestalterischen Fehlentwicklungen
- Gestalten der öffentlichen Plätze und Verkehrsflächen
- Schließen von Baulücken und fehlenden Raumkanten mit qualitativ hochwertiger Neubebauung
- Behutsame Neuordnung und Gestaltung von Innenhöfen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, Erhalt der stadtbildwirksamen Seitengebäude, Entfernen der unbedeutenden Anbauten
- Behutsame Objektsanierung, Beseitigung erheblicher Mängel bei erhaltenswürdigen Gebäuden
- Aufstellen einer Gestaltungssatzung zur Wahrung der traditionellen Bauformen und –materialien und zur Erhaltung der Maßstäblichkeit der Bebauung

Denkmalschutz und Denkmalpflege

- Erhalten des historischen gewachsenen Stadtgrundrisses und der städtebaulichen Strukturen
- Sichern, Erhalten und Instandsetzen der Baudenkmäler und der unter Ensembleschutz stehenden Gebäude, vorwiegend aus dem 18. und 19. Jahrhundert
- Erhalten der homogenen Struktur des Färber- und Gerberviertels
- Erhalt der Stadtmühlen
- Erhalt der noch vorhandenen historischen Stadtböden aus Buntsandsteinpflaster

Stadtökologie

- Stärken und Aufwerten des Grüngürtels um die Altstadt mit Kleingärten, Streuobstwiesen und öffentlichen Parkanlagen
- Entsiegeln und Begrünen des Verkehrsraumes in der Altstadt
- Begrünen von Hinter- und Innenhöfen z.B. Pflanzen von Hausbäumen
- Sanieren des Mühlbaches

Biosphärenreservat Rhön

Biosphärenreservat Rhön



Darüber hinaus sind auch die Zielsetzungen des Biosphärenreservates Rhön zu berücksichtigen.

Da sich die drei Länder Bayern, Hessen und Thüringen die Verantwortung für das Biosphärenreservat Rhön teilen, wurde unmittelbar nach der Anerkennung durch die UNESCO von 1991 bis 1995 gemeinsam mit den in der Rhön lebenden und arbeitenden Menschen ein so genanntes „Rahmenkonzept“ als Leitbild für das Biosphärenreservat Rhön erstellt.

Unter der Einbindung aller Kommunen, Landkreise, Fachverwaltungen und gesellschaftlichen Gruppen in der Region wurden Vorstellungen zur weiteren Entwicklung der Rhön im Konsens erarbeitet und abgestimmt. Das Leitbild hat zwar keine rechtliche Verbindlichkeit, doch sind alle in der Region - jeder im Rahmen seiner Zuständigkeit und Möglichkeit - dazu aufgerufen und ermuntert, die Inhalte des Rahmenkonzepts schrittweise umzusetzen. Um diese Prozesse zu unterstützen, zu koordinieren und zu begleiten, wurde in jedem der drei Teile eine Biosphärenreservatsverwaltung eingesetzt.

Als übergeordnetes Ziel des Biosphärenreservats gelten die Erhaltung der offenen Kulturlandschaft mit ihren Lebensräumen und gleichzeitig deren dauerhaft-umweltgerechte Nutzung. Es sollen Wirtschaftsformen besonders gefördert werden, die sich durch Umweltverträglichkeit und Schonung der Ressourcen auszeichnen. Dies betrifft alle Wirtschaftsbereiche gleichermaßen, insbesondere aber die Land- und Forstwirtschaft, ferner die Siedlungsentwicklung sowie Verkehrs- und Tourismusinfrastruktur, welche die Landschaft besonders prägen. Die Vernetzung dieser Wirtschaftsbereiche soll zur Erhöhung der regionalen Wertschöpfung beitragen und Arbeitsplätze im ländlichen Raum erhalten und schaffen.

5.2 Ergebnisse aus den Workshops, Arbeitskreisen und Fachgesprächen

Fachgespräch Bauen vom 02.03.2009 mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Kreisbaumeister des Landkreises Rhön-Grabfeld

Für den erheblichen Leerstandsnachweis in Bischofsheim, insbesondere von Nebengebäuden und Scheunen soll als Sanierungsstrategie eine vielfältige Nutzung in den Geschäftslagen angestrebt werden, z.B. durch kleine zukunftsfähige Läden, Cafés, Weinstuben, wie dies derzeit im Anwesen Marktplatz 19 bereits vorbereitet wird.

Der Charakter der jeweiligen Scheungürtel in der Innenstadt, die gleichzeitig historische Baufugen bilden, als auch entlang der Stadtmauer sollte von der Kubatur aus weitgehend erhalten bzw. durch Ersatzbauten – falls die Scheunen nicht mehr zu erhalten sind – ersetzt werden. Dabei wäre zu überlegen, dass die Kommune in den Besitz einiger Scheunen käme, um z.B. Quartiersgaragen anbieten zu können.

Entkernungen sind in dicht bebauten Grundstücken nicht zu umgehen, um Licht, Luft und die erforderliche Wohn- und Umfeldqualität zu schaffen, mit dem Ziel, begrünte Höfe in der Innenstadtstruktur planerisch vorzubereiten. Dies wird vom Landratsamt unterstützt. Bereits in der Bearbeitung des Leerstandskatasters sind größtenteils Nebengebäude vom Leerstand betroffen, die keine landwirtschaftliche Funktionen mehr besitzen, nachdem die ehemalige Ackerbürgerstadt Bischofsheims weitgehend eine Nutzung für eine Wohnstadt übernommen hat. Voraussetzung ist, dass die städtebauliche Grundstruktur von Bischofsheim nicht verfälscht wird.

Besonderes Augenmerk wird auf das Quartier der ehemaligen Brauerei Heuring gelegt. Gerade dort wäre die Schaffung von großräumigen und großzügigen begrünten Innenräumen möglich die ineinander verkettet und zudem Querrungen zulassen würden.

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld unterstützt die Absicht, letztendlich für bestimmte Quartiere, wie das Gerberviertel, ein Neuordnungskonzept anfertigen zu lassen, um für Parzellen anhand der vorhandenen Baustruktur Lösungen zu schaffen, die langfristig eine sinnvolle Nutzung gewährleisten.

Es wäre vorstellbar, dass Grundstücksgrenzen geändert und kleine Grundstücke verschmolzen werden und durch gezielte Entkernungen die Wohnqualität gesteigert wird. Auch dafür sollten Quartiersgaragen mit vorgesehen werden.

Für die Neubauten gilt die Bayer. Bauverordnung. Hierzu sind Brandwände als Grenzbebauung vorzusehen. Bei Umbauten im Bestand genießt der Bestandsschutz Vorrang. Dies trifft auch für Fachwerkgrenzwände zu. Auch die vorhandenen Fensteröffnungen können wieder verwendet werden. Es sollte jedoch für die Fenster massives Hartholz verwendet werden und mit einer F-30-Verglasung die Mindestbrandschutzanforderung zur erreichen.

Bei Abstandsregelungen für Neu- oder Anbauten gilt selbstverständlich die Bayer. Bauordnung, wobei zu unterscheiden ist, ob es sich um zweigeschossige oder eingeschossige Gebäude handelt und unter der Voraussetzung, dass die Nachbarn mit einer grenznahen Bebauung einverstanden sind. Auch hier könnte es Ausnahmeregelungen mit dem besagten nachbarlichen Einverständnis möglich sein.

Anhand verschiedener Nutzungen wie Ladengeschäfte, Apotheken etc. wird es nicht zu umgehen sein, ebenerdige, barrierefreie Zugänge in die Läden zu schaffen, nachdem in Bischofsheim die innerstädtische Bebauung mit Hochparterrelagen ausgestattet und mit einem Höhenunterschied bis zum Stadtboden mit 3 bis 7 Stufen üblich sind. Das bedeutet, dass in bestimmten Fällen an Gebäuden, die nicht unter Denkmalschutz stehen, vorh. Keller, oder Teilunterkellerungen eingeebnet werden müssten. Dies könnte auch bei Zugängen an Wohnhäusern auftreten, um die Barrierefreiheit zu erreichen, d.h. zumindest bis zu einer Vertikalerschließung durch einen Aufzug.

Fachgespräch Lokale Wirtschaft vom 25.03.2009

Den Schwerpunkt für die lokale Wirtschaft nimmt selbstverständlich der Tourismus ein. Hierzu wurden folgende Begriffe diskutiert:

- Gute Begehbarkeit für den sehr attraktiven interessanten Weg um die Stadtmauer in einem Grüngürtel vorbereiten. Mögliche Renaturierung von Gewerbebranchen, Gebiet Hammermühle und Beck-Bräu als touristische Attraktionen und Komplettierung des Grüngürtels. (Kneipanlagen, Spielplatz, Wasserspielplatz, usw.)
- Gestalterische Verbesserung des kleinen Parks hinter dem Amtshaus.
- Wiederbelebung der Braunschmühle mit Mühleneinrichtung. Dokumentation des Mühlengewerbes, in einem sehr geschichtsträchtigen, interessanten Gebäude.
- Als Touristische Attraktion sollte man die Holzschnitzschule in die Vermarktung einbeziehen, z.B. Angebote für Touristen in der Holzschnitzschule, darunter so genanntes Schauschnitzen in geeigneten Lokalitäten in der Innenstadt.
- Einbeziehung des städtischen Hallenbades für Touristen, mit besonderen Angeboten. So wurde berichtet, dass vor einiger Zeit, eine „Bade-Nacht“ mit Lichtern und Kerzenbeleuchtung im Hallenbad veranstaltet wurde, und dies mit einem sehr hohen Besucheranteil, auch aus der Umgebung von Bischofsheim, belegt wurde.
- Herausstellen der kulturellen Eigenarten und Qualitäten von Bischofsheim und der Rhön. (Malerei, Musik, Plastik, Traditionen)
- Gefordert werden außerdem, attraktive kleinere Ladenlokale für jüngere Gewerbetreibende, die Mut haben, sich für die Reaktivierung der Innenstadt einzusetzen.

- Es wurde festgestellt, dass sowohl die Mieten für Ladenlokale als auch der Wert der Immobilien von den Eigentümern zu hoch angesetzt werden.
- Einbeziehung der Haushaltsschule in den Tourismus.
- Qualitätssteigerung der gastronomischen Angebote.
- Äußerst hinderlich für die Entwicklung der Innenstadt, ist der Umstand, dass Leerstände oder gering genutzte Gebäude von den Eigentümern nicht veräußert werden, zumal die Nachfrage aus dem Einzelhandelssektor vorhanden wäre.

Um Leerstände oder gering genutzte Gebäude für eine interessante städtebauliche Entwicklungen zu erwerben, fehlen in Bischofsheim ein Altenheim und altengerechte Wohnungen. Damit wäre der Schritt für ältere Bewohner einfacher, wenn in der Stadt dieses Angebot von Ihnen benutzt werden könnte.

- Die Stadt müsste ihr Image verbessern, nicht nur Satzungen erlassen, sondern vordringlich die Eigentümer beraten, auch hinsichtlich des Erwerbs und Instandsetzung von Gebäuden. Dieser Nachholbedarf kann durch Veröffentlichungen im Amtsblatt und durch Veranstaltungen zu einem guten Klima aufgebessert werden. So kann zusätzlich Vertrauen gewonnen werden, wenn öffentlicher Zuschuss und steuerliche Vergünstigungen hinreichend veröffentlicht werden.
- Dieses Vertrauen würde sich erhöhen wenn die Stadt als Manager und Makler auftritt und Käufer und Verkäufer vermittelt.
- Die tägliche Nahversorgung ist in der Innenstadt derzeit noch gut sortiert. Es muss jedoch für die nächste Generation vorgesorgt werden.
- Die erforderlichen Handwerksbetriebe sind ausreichend vorhanden, ein großer Teil befindet sich noch in der Innenstadt und trägt somit zur Lebendigkeit und zur Vielfalt der Nutzungen bei. (Schreiner, Glaser, Maler, haustechnische Installation)
- Bezüglich der sehr eng bebauten Innenstadt wird allgemein begrüßt, in den extrem eng bebauten Quartieren Neuordnungskonzepte zu erstellen, um bestehende Gebäudeteile und Nebengebäude, zur Verbesserung der Wohnqualität, notfalls zu entfernen.

Genannt werden die Quartiere am Heurich-Bräu, Färber- und Gerberviertel, sowie Teilbereiche in der Frauen- und Pantoffelgasse.

Workshop Wohnen, Umfeld & Soziales vom 18.04.2009



Die Arbeitsgruppe war der Meinung, dass vor allem die Belebung der Innenstadt die vordringlichste Aufgabe ist. So müssen „Magnete in der historischen Innenstadt angesiedelt werden. Eine Möglichkeit wäre die Anlage einer „Markthalle“, finanziert über die Stadt Bischofsheim. So könnte durch günstige Mieten ein Anreiz zur Ansiedlung verschiedener Geschäfte geschaffen werden. Ein Vorzeigeobjekt zum Thema Wohnen könnte Bauwillige zur Nachahmung anregen, da so die Vorzüge des Wohnens in der Innenstadt demonstriert werden könnten. Die Gestaltungssatzung sollte überarbeitet werden. Dabei ist vor allem die Thematik der energetischen Sanierung zu beachten. Die Gestaltungssatzung wird bisher oft nur als Hindernis betrachtet.

Durch eine Überarbeitung der Gestaltungssatzung und entsprechende Aufklärung der Betroffenen könnte Interesse an Sanierungsvorhaben geweckt werden. Für die Umsetzung dieser Anregungen muss durch die Stadt Bischofsheim ein kommunales Sanierungsmanagement ins Leben gerufen werden. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung sind Senioreneinrichtungen mit den dazugehörigen Dienstleistungen wichtig und haben daher oberste Priorität. Hier wurde auch die Möglichkeit der Einrichtung einer Kurzzeitpflege erwähnt.

Wenn ausreichend sanierter Wohnraum geschaffen wurde, der auch genutzt wird, sollten im zweiten Schritt die dazugehörenden Freizeiteinrichtungen geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang ist das Stichwort „Grün“ für die Wohn- und Lebensqualität, die in Bischofsheim erreicht werden muss, ein wichtiges Thema. So sollten den Bewohnern genügend Kleingärten zur Verfügung stehen. Auch sollte der Rundumweg neu gestaltet und der Mühlgraben wieder aktiviert werden. Des Weiteren wurde der Wunsch über einen stadtnahen Kinderspielplatz und stadtnahe Grün- und Erholungsflächen geäußert. Nur durch attraktiven Lebensraum kann man die Leute an Bischofsheim binden, die für eine lebendige Innenstadt benötigt werden. Da in der Innenstadt alle Generationen leben sollen, wäre ein Mehrgenerationenhaus wünschenswert. Aber auch die Kultur muss direkt in der Innenstadt angesiedelt werden.

Vorgeschlagen wurde auch die Bücherei wieder in der Innenstadt. Für das Stadtbild ist es wichtig die Braunsmühle zu reaktivieren und mit einer Nutzung wiederzubeleben.

Workshop Lokale Ökonomie vom 18.04.2009



Die Arbeitsgruppe war einer Meinung, dass sich die erarbeiteten Maßnahmen in keine exakte Reihenfolge ordnen lassen. Alle genannten Maßnahmen stehen mehr oder wenig miteinander in Verbindung. Jeder Teil baut wiederum auf den anderen auf. So können die Probleme nur durch einen Gesamtansatz gelöst werden.

Die lokale Ökonomie ist im Grunde das Bindeglied zwischen dem Fachbereich *Kultur, Freizeit & Tourismus* und dem Fachbereich *Wohnen, Umfeld & Soziales*. Daher wurden im Workshop selber immer wieder auch Themen der anderen Bereiche angesprochen und diskutiert.

Mehr noch als der nominelle Rückgang der Bevölkerung wirken sich die Veränderungen in der Altersstruktur auf den Wohnungsmarkt aus, da das Alter maßgeblich das Haushalts- und Eigentumsbildungsverhalten beeinflusst. Die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die wohnungswirtschaftlich relevanten Zielgruppen sind zu differenzieren. So werden ältere Menschen (55+) mehr Wohnraum nachfragen als heute.

Hier gilt es vor allem durch das Angebot eines Alten- und Pflegewohnheimes auf die zukünftigen Bedürfnisse zu reagieren. Dies setzt aber auch den weiteren Ausbau der sozialen Infrastruktur wie z.B. durch Ansiedlung von Fachärzten etc. voraus.

Die Zielgruppenorientierung von Wohnungsangeboten wird immer wichtiger. Der innerstädtische Bereich bietet hier gute Voraussetzungen vor allem in Marktnischen zum Beispiel für seniorenrechtliches Wohnen, freizeitorientiertes Wohnen, urbanes Wohnen oder bestimmte Eigenheimtypen. Einerseits geht es darum durch zielgruppenorientierte Modernisierungen neue Nachfrager zu gewinnen. Zum anderen seien modellhafte Neubauvorhaben gleich welcher Größe geeignet, um das Profil des Wohnstandortes Bischofsheim zu verbessern.

Das könnte zum Beispiel ein Wohnprojekt „Modernes und junges Wohnen in der Innenstadt“ sein. Hier kam der Vorschlag kleine Wohnanlage mit mehreren Einfamilienhäusern und begrünten Innenhof, in denen die Kinder unbekümmert spielen können, zu schaffen. Dies verbunden mit vielleicht selbst organisierten Krabbelgruppen könnte ein Magnet sein, der auch über die Grenzen Bischofsheim bekannt machen würde und als Zugpferd für junge Leute dienen könnte.

Nachdem das Angebot im Bereich Freizeit, Hotelgewerbe, Versorgung, Gastronomie, Gewerbe und Fachgeschäfte klar und deutlich ist, sollte vor einer weiteren Vertiefung hier ein Angebotscheck durchgeführt werden. So könnten durch eine Passantenbefragung und durch eine Haushaltsbefragung der wirklich gewünschte Bedarf an Fachgeschäften etc. abgefragt werden. Dies wäre eine gute Voraussetzung um auf mögliche Investoren zuzugehen.

Allerdings könne man die Versorgung in der Innenstadt auch über so genannte Genossenschaftsprojekte in Verbindung mit regionaler Produktvermarktung gewährleisten. Es empfiehlt sich dafür ein Warenangebot aus handwerklicher, regionaler Erzeugung, außerhalb der Konkurrenz zu Großanbietern.

Als Vision wird eine Handwerkerstraße geäußert. Dort könnten regionale handwerklich erzeugte Produkte, angeboten werden. Dies wäre nicht nur für Touristen attraktiv, sondern selbstverständlich auch für die Bürgerinnen und Bürger und für Bewohner aus dem näheren Umland.

Wichtig für die Entwicklung von Bischofsheim ist die Mobilität der Bewohner. Dies bedeutet aber auch sowohl das Angebot an Langzeitparkplätzen in Innenstadtnähe als auch das Angebot für Kurzzeitparkplätze in der Innenstadt weiter auszubauen. Dennoch müssen auch die fußläufigen, möglichst barrierefreien Verbindungen weiter ausgebaut werden.

Auch das Angebot des ÖPNV muss sich noch weiter verbessern. Wenn man vor allem seniorengerechtes und junges Wohnen anbieten will, müssen auch die Busverbindungen an die Bedürfnisse dieser Zielgruppe angepasst werden. Zeitgleich kann auch die Vernetzung der Stadtteile und die Anbindung an das Umland verbessert werden.

Des Weiteren muss das ökologische Bewusstsein jedes einzelnen weiter gestärkt werden. So wäre die Renaturierung der großflächigen Brachen durch Anlegung von Parks, Wanderwegen etc. ein Ziel das es durch die Stadt Bischofsheim weiter zu verfolgen gilt. Auch die Vermarktung „Biosphärenreservat“ als Dachmarke vor allem im Hinblick auf den Tourismus ist ein wichtiger Schritt.

Generell muss das Marketing egal in welchen Bereichen sowohl regional als auch überregional verbessert werden. Hier sind derzeit noch klare Defizite zu erkennen.

Ein wichtiges Thema zukünftig ist die konsequente Vermarktung der Leerstände. Da die Vermarktung des leer stehenden Anwesen Hofstraße 23 über einen Flyer noch nicht die gewünschte Wirkung gezeigt hat, wurde die Überlegung vorgebracht, das Anwesen nun als Musterprojekt seitens der Stadt statisch zu Sanierung und die restaurierte „Hülle“ einem möglichen Käufer anzubieten. So müsste nur noch der individuelle Innenausbau durch einen neuen Eigentümer gemacht werden. Dies hätte den Vorteil, dass das Risiko für den Investor möglichst gering gehalten wird und die Chance steigt den Anwesen verkaufen zu können.

Workshop Kultur, Freizeit & Tourismus vom 18.04.2009



Das oberste Ziel muss es sein den Bekanntheitsgrad von Bischofsheim zu steigern. Bischofsheim soll der führende Tourismusort in der Rhön werden, d.h. Bischofsheim muss im selben Atemzug mit Rhön und Kreuzberg genannt werden. Über allem steht natürlich die Werbung. So sollte auf dem Kreuzberg zum Beispiel verstärkt für Bischofsheim geworben werden.

Bischofsheim soll aber auch Kunst- und Kulturzentrum werden um damit den Gästen (und Einheimischen) ein umfangreiches Betreuungsprogramm und Freizeitangebot zu bieten. Als die wichtigste Maßnahme hierfür – auch unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung des Schlechtwetterangebotes – wurde die Errichtung einer Stadthalle oder eines Kulturzentrums (Standortvorschlag: Hammermühle) vorgeschlagen. Dieses Zentrum könnte Schauplatz von Ausstellungen (Holzschnitzschule), Galerien, Museen, (größeren) Veranstaltungen usw. mit regionalem/lokalem Bezug sein.

Insgesamt muss die touristische Infrastruktur, das Angebot und Qualität stetig verbessert werden. Insbesondere die Verbesserung des Schlechtwetterangebotes hat für Bischofsheim als Kurzreiseziel große Gewichtung. So könnten Lichtbildvorträge, Kino- und Theateraufführungen als Schlechtwetteralternativen verstärkt durchgeführt werden.

Wichtig für die Zukunft ist auch die Stärkung des Individualtourismus. Hier gilt es verstärkt auf die Themen Wandern, Radfahren / Mountainbiken, Senioren, junge Familien zu setzen. Entsprechende Schneelagen vorausgesetzt, könnte Bischofsheim auch das Wintersportzentrum der Rhön werden. Die Ansiedlung eines 4-Sterne-Hotels mit Wellnessbereich wäre wichtig für Bischofsheim auf dem Weg zum führenden Tourismusort in der Rhön, aber auch zur Verbesserung des Schlechtwetterangebotes sowie für eine bessere Auslastung in der Nebensaison.

Um einen ständigen Austausch und die immerwährende Verbesserung zu realisieren, wurden regelmäßige Vereinsgespräche (unter Federführung der Stadt) angeregt. Auch solche Treffen ähnlich diesen Workshops könnten regelmäßig durchgeführt werden.

Als einer der wichtigsten Punkte bezüglich der Infrastruktur wurde im Workshop die Einführung einer selbsterklärenden Beschilderung der Wanderwege genannt. Zusätzlich wurden viele kleine Maßnahmen wie ein Parkleitsystem, die Beschilderung wichtiger Einrichtungen, Infotafeln im Marktplatzbereich vorgeschlagen.

Auch die Errichtung eines Wasserspielplatzes und die Anlage einer Boccia-Bahn (Standortvorschlag: Rhönstraße / Josefstraße), mehr Grünflächen (Anlage eines Parks z.B. hinter dem Rentamt), eine Spielscheune für Kinder, eine Disco und weitere Angebote für Jugendliche, ein grüner Wochenmarkt mit regionalem Angebot, ein Flohmarkt wurden angeregt.

Die Braunsmühle könnte in ein Mühlenmuseum umgebaut werden und im ehemaligen Hoeschgelände könnte ein Bikepark entstehen.

Die ausführlichen Protokolle zu allen Fachgesprächen und Workshops befinden sich im Anhang unter Kapitel 11 dieser Broschüre!

5.3 Leitlinien / Ziele Stadtumbau West Bischofsheim a. d. Rhön

Inhaltlich stellen die Workshops und die Fachgespräche eine Diagnose aus Sicht der Bürger(innen) und wichtiger Akteure dar. Die formulierten Ideen und Visionen sind kein festgelegtes Arbeitsprogramm, sondern sollen Anstöße geben, um den weiteren Prozessschritt zu initiieren. Basierend auf den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung wurden als Basis für den weiteren Arbeitsprozess übergeordnete Zieldefinitionen für zehn Handlungsfelder festgelegt.

„Lebendige“ Innenstadt

*Handlungsfeld **Brachflächenkonversion***

Ziel Brachen beseitigen

*Handlungsfeld **Siedlungsstruktur & Wohnumfeld***

Ziel „Lebendiges“ Bischofsheim a. d. Rhön

*Handlungsfeld **Verkehr***

Ziel „Mobiles“ Bischofsheim a. d. Rhön

*Handlungsfeld **Umwelt & Energie***

Ziel „Grünes“ Bischofsheim a. d. Rhön

*Handlungsfeld **Handel, Gewerbe & Gastronomie***

Ziel „Zukunftsfähiges“ Bischofsheim a. d. Rhön

*Handlungsfeld **Tourismus***

Ziel Führender Tourismusort in der Rhön

*Handlungsfeld **Soziales & Gesundheit***

Ziel Innovativer Wohnstandort für „neue Alte“ & „Junge“

*Handlungsfeld **Bildung, Kultur & Freizeit***

Ziel Kunst-, Kultur- und Freizeitzentrum

*Handlungsfeld **Organisation & Verwaltung***

Ziel Vernetzung der Akteure

*Handlungsfeld **Marketing & Öffentlichkeitsarbeit***

Ziel Imageverbesserung regional und überregional

Um dem Wettbewerb auf interkommunaler Ebene und mit der Region gewachsen zu sein, um für den Wettstreit der Stadt mit konkurrierenden Städten in der Rhön, sowohl auf bayerischer als auch auf thüringerischer Seite, für Bischofsheim a. d. Rhön zu entscheiden und um die Herausforderungen erfolgreich annehmen und meistern zu können, muss der „Strukturwandel der Stadt durch qualitätsvolle Schrumpfung“ nach einem klaren System von Zielen politisch gestaltet und fachlich gesteuert werden.

Das Zielsystem für Bischofsheim a. d. Rhön und seine Handlungsfelder sind mit einer Vielzahl von Querverbindungen wie eine Pyramide aufgebaut. Das Zielsystem bildet gleichzeitig die planerische Grundlage zur fachlichen Bewältigung diverser, meist komplex vernetzter Aufgaben. Mit Hilfe des Zielsystems werden alle relevanten Akteure, öffentlich wie privat, in einem kooperativ aufgebauten Netzwerk gesteuert. Das Zielsystem sollte deshalb von der Stadt Bischofsheim a. d. Rhön und ihrer Verwaltung konsequent angewendet und strikt umgesetzt werden. Darüber hinaus ist das Zielsystem Bischofsheim a. d. Rhön für den Stadtrat und die Verwaltung das wichtigste Instrument zur stetigen Kontrolle aller Aktivitäten des Stadtumbauprozesses. Der Fortschritt in den Schlüssel- und Schwerpunktgebieten, bei Impulsprojekten oder sonstigen Maßnahmen ist anhand des Zielsystems ständig messbar. Erfolge bzw. Misserfolge auf dem Weg des Strukturwandels können so offengelegt und analysiert werden. Bei Bedarf kann so bei Fehlentwicklungen gegengesteuert werden.

Zentrales Ziel des Stadtumbaus Bischofsheim a. d. Rhön

„Lebendige“ Innenstadt Nachhaltige Stadtentwicklung unter Berücksichtigung demographischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen

Die nachhaltige Entwicklung der Stadt unter Berücksichtigung des demographischen und wirtschaftlichen Wandels ist zentrales Projektziel. Alle weiteren Ziele und Maßnahmen folgen diesen Vorgaben.



Leitlinien

Aus Sicht der Fachplanung Städtebau kann vor dem Hintergrund der im vorangegangenen Kapitel analysierten strukturellen Problemlagen und ermittelten Potentiale der Stadtumbau für Bischofsheim a. d. Rhön vor allem an folgenden Leitlinien für die fünf zentralen Themenfelder ausgerichtet werden:

Stadtlandschaft

Stärkung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung

Zielformulierung:

Der historische Stadtkern als politischer und kultureller, sozialer und wirtschaftlicher Mittelpunkt ist zu erhalten und zu sanieren. Die Infrastruktureinrichtungen (sozial, technisch, verkehrlich, wohnlich) sind zu optimieren und an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen, die bestehende Nutzungsvielfalt ist durch eine Bündelung von Funktionen weiter zu erhöhen und gleichzeitig ist die Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum deutlich zu verbessern. Die zentrumsnahen Stadtviertel sind mit der Innenstadt intensiver zu vernetzen.

Wohnen & Wohnumfeld

Förderung nachhaltiger Wohnraumentwicklung und wohnungsnaher öffentlicher Infrastrukturversorgung.

Zielformulierung:

Für die lokale Bevölkerung ist preiswerter und angemessener Wohnraum sowie die Bereitstellung wohnungsnaher Infrastruktur zu sichern. Die vorhandenen Wohnpotentiale in der Innenstadt sind weiterhin für den Neuzuzug zu erschließen und mit einer aktiven Förderung der Zuwanderung in die Innenstadt zu koppeln. Dabei soll den unterschiedlichen – insbesondere altersgruppenspezifischen – Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Gewerbe, Tourismus & Kultur

Sicherung und Stärkung der Versorgung und der wirtschaftlichen Existenzgrundlagen der lokalen Bevölkerung.

Zielformulierung:

Die Versorgung der lokalen Bevölkerung soll durch die Stabilisierung und Verbesserung der Einzelhandel- und Dienstleistungsangebote, die wirtschaftliche Entwicklung vor Ort durch Schaffung wohnortnaher Erwerbsmöglichkeiten gefördert werden. Darüber hinaus sollen auf dem Arbeitsmarkt benachteiligte Gruppen durch Aus- und Fortbildung zur Partizipation am Arbeitsmarkt befähigt sowie durch weitere Beschäftigungsangebote zur Sicherung des Lebensunterhalts durch eigenständige Arbeit gefördert werden.

Bischofsheim a. d. Rhön ist als kulturelles Zentrum weiter zu entwickeln.

Die qualitative Verbesserung und Ergänzung der touristischen Infrastruktur und die Herausarbeitung der spezifischen Potentiale ist anzustreben. Die regionale und interkommunale Zusammenarbeit ist auszubauen.

Mehr zum Handlungsfeld Tourismus unter Kapitel 5.4!

Soziale Belange

Sicherung und Stärkung der sozialen Infrastrukturangebote für Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren sowie Stärkung der solidarischen Stadtgemeinschaft.

Zielformulierung:

Der soziale Zusammenhalt unter der ansässigen Bevölkerung und die Integration zukünftig Zuziehender in die Stadtgemeinschaft sind durch alle Altersgruppen hindurch zu fördern. Die Stärkung des sozialen Zusammenhalts soll über angemessene soziokulturelle Angebote erfolgen, welche auf Grundlage der vorhandenen Ressourcen und ergänzend zu dem bisherigen Angebot entwickelt werden soll. Die Optimierung des Angebots an sozialen Dienstleistungen insbesondere im Bereich der Kinderbetreuung, der Jugendarbeit und der Altenhilfe ist anzustreben.

Energie & Umwelt

Revitalisierung und Erweiterung städtebaulicher Funktionen und Infrastrukturen durch Schutz und Verbesserung der städtischen Umwelt.

Zielformulierung:

Die städtebauliche Gestalt soll gezielt erhalten und verbessert sowie die Nutzungsangebote der Stadt mit ihren Funktionen und Infrastrukturen im Hinblick einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung für die Bewohnerinnen und Bewohner bewahrt und erweitert werden. Die Grünpotenziale sind zu erhalten, zu erweitern und zu vernetzen.

5.4 Leitlinien / Ziele: Tourismus

Auszug aus dem *Touristischen Leitbild Bischofsheim a. d. Rhön*

Auf Grund der Wichtigkeit des Handlungsfeldes Tourismus für Bischofsheim werden wegen des integrierten Ansatzes die Ziele des parallel zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entwickelten Touristischen Leitbildes gesondert dargestellt:

Allgemeine Ziele

- Servicequalität in allen Bereichen steigern
- Kundenzufriedenheit erhöhen
- Mehr Urlaubsgäste anziehen

- Aufenthaltsdauer erhöhen
- Mehr Tagesgäste anziehen

Ziele im Bereich Natur und Kulturlandschaft

- Die einmalige Natur- und Kulturlandschaft der Rhön erhalten
- Hochflächen freihalten (offene Fernen) und Ausblicke herstellen
- Informations- und Umweltbildungsangebote des Naturparks besser mit dem Tourismus vernetzen
- Wir wollen uns für den Umweltschutz einsetzen, aber gleichzeitig für die Nutzung und das Erleben der Natur eintreten

Ziele im Bereich Übernachtung / Verpflegung

- Übernachtungsangebot qualitativ und quantitativ verbessern
- gastronomisches Angebot qualitativ verbessern
- Erlebnischarakter in der Gastronomie ausbauen
- Seniorenfreundliche Angebote im Unterkunfts- und Gastronomiebereich ausweiten
- Verwendung und Herstellung regionaler Produkte hervorheben (Qualitätssiegel Dachmarke Rhön)
- Klassifizierungsquote weiter erhöhen , insbesondere im gewerblichen Bereich
- Wander- und radfahrerfreundliche Zertifizierungen unterstützen
- Wir befürworten die Ansiedlung eines Hotels im gehobenen Bereich mit Wellnessangebot

Ziele im Bereich Brauchtum, Kultur, Handwerk, regionale Identität

- Kulturelles Angebot ausbauen
- Brauchtum pflegen und unseren Gästen erlebbar machen
- Rhöner Mundart fördern
- Tradition als Holzschnitzerstadt fortführen

Ziele im Bereich Sport und Freizeit

- Freizeit- und Erholungswert weiter verbessern
- Gästebetreuung erweitern
- Schlechtwetterangebot ausbauen
- Ferienprogramm für Kinder verbessern

Ziele im Bereich Stadtbild / Stadtentwicklung

- Historische Bausubstanz erhalten
- Innenstadtrundgang um die Stadtmauer erhalten
- Leerstände beseitigen, insbesondere in der Innenstadt
- Brachen renaturieren, wo es sinnvoll ist
- Auf ein ansprechendes Miteinander von alter und neuer Bausubstanz achten
- Grünflächen in der Innenstadt anlegen
- Stadtnahe Erholungsflächen schaffen
- Marktplatz beleben

Ziele im Bereich Infrastruktur

- Erhalt der vorhandenen touristischen Infrastruktur (Campingplatz, Freibad, Hallenbad, Wanderwege, Rad- und Mountainbike-Routen, Winterwanderwege, Loipen, Lifte, Rodelbahnen)
- Verbesserung und Ausbau der touristischen Infrastruktur
- Verbesserung der Beschilderung (touristische Einrichtungen, historische Gebäude, Wanderwege...)
- Verbesserung des ÖPNV-Angebots

Ziele im Bereich Marketing

- Marketing verbessern
- Image verbessern
- Bekanntheitsgrad steigern
- Bessere Vernetzung mit dem Kreuzberg (Rhön = Kreuzberg = Bischofsheim)
- Unterstützung des Marketings der Rhön Tourismus GbR

5.5 Fachliche Leitlinien / Ziele: Einzelhandel

Städtebauliche Darstellung für das Entwicklungskonzept Einzelhandel, GEO-PLAN

Einzelhandel

Sicherung und Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels

Zielformulierung GEO-PLAN aus Entwicklungskonzept Einzelhandel:

Die Innenstadt soll als multifunktionaler Standortbereich mit hoher Nutzungsdichte gesichert und gefördert werden.

Primat der Innenstadt:

Einzelhandelsneuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gilt es, bevorzugt in die Innenstadt bzw. in deren unmittelbarer Nähe zu lenken. Standorte am Rande der Innenstadt und in Gewerbegebieten sind konsequent und vor allem für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer geeignet zu vernetzen.

Bündelung des Einzelhandels auf bereits erschlossene Baugebiete mit vorhandener Einzelhandelsstruktur.

Erhalt einer räumlich differenzierten Nahversorgungsstruktur:

Die wohnstandortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches sollte ein Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Bischofsheim sein. Insbesondere im Hinblick auf die wachsende Zahl älterer und damit zunehmend weniger mobiler Bevölkerungsgruppen gewinnt eine auf kurzen Wegen erreichbare Nahversorgung an Bedeutung.

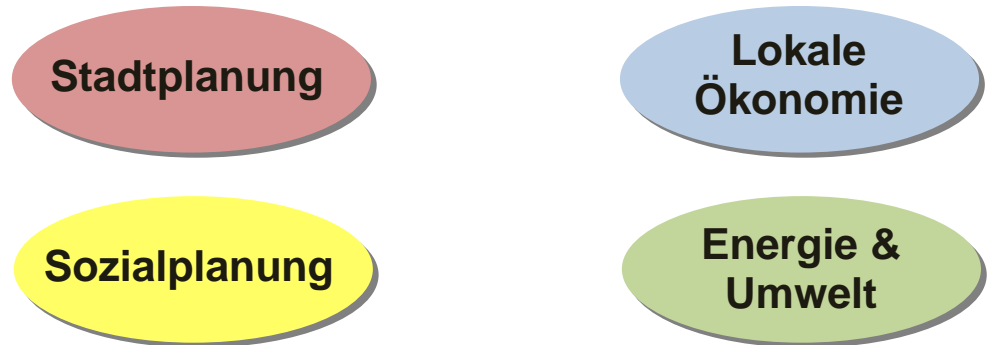
Zielformulierung Fachplanung Städtebau:

Die Attraktivität der Innenstadt ist sowohl für einheimische und auswärtige Kunden zu erhöhen und der sich abzeichnenden Ausdünnung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes ist durch die Etablierung neuer Einzelhandelsnutzungen, durch ein Leerstandsmanagement und durch eine allgemeine Attraktivierung des öffentlichen Raums gezielt entgegenzuwirken.

Ein verstärktes Engagement und Kooperieren der örtlichen Einzelhändler ist zu fördern und durch flankierende Maßnahmen z.B. gestalterische Aufwertung der Innenstadt seitens der Stadt zu unterstützen.

Die Zukunft von Bischofsheim!

Das Erreichen dieser Ziele hängt von den unterschiedlichsten Faktoren ab.



Nur eine ganzheitliche Betrachtung und ein gemeinsames und aktiv gelebtes Leitbild führen zum Erfolg!



6. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

6.1 Handlungsschwerpunkte

Über das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept werden räumliche und nicht räumliche Maßnahmen auf den Weg gebracht, die sowohl die Stadt als auch private Beteiligungs- und Gemeinschaftsinitiativen tragen und umsetzen werden.

Räumliche Schwerpunkte

- **Die Rhön**



Quelle: Die Fünf aus der Rhön

Auf regionaler Ebene geht es für Bischofsheim a. d. Rhön darum, eine eigene prägnante Rolle innerhalb der Rhöngemeinden zu finden und sich trotz der Nutzung interkommunaler Kooperationen von den anderen abzuheben.

- **Die Stadt Bischofsheim a. d. Rhön**

Auf der gesamtstädtischen Ebene sind seitens der Stadt die Schlüsselgebiete, in denen zukünftig Maßnahmen durchgeführt werden sollen, zu bestimmen und Maßnahmen einzuleiten.

- **Die Innenstadt**

Auf Innenstadtebene ist unter Mitwirkung der lokalen Akteure ein abgestimmtes Maßnahmenbündel mit Impulsprojekten umzusetzen.

Schlüsselgebiete

Die Stadtstruktur Bischofsheims wird durch besondere räumliche und funktionale Elemente geprägt. Sie definieren ihre Einmaligkeit und deren Unverwechselbarkeit im Gefüge der Region.

Schlüsselgebiete für Maßnahmen des Stadtumbaus West sind:

- Innenstadt
- Areal Schneidmühle
- Areal Hammermühle
- Areal Beck-Bräu
- Areal Betonwerk Hoesch
- Areal Steinbruch Stengerts

Die Stadtstruktur Bischofsheims wird durch besondere räumliche und funktionale Elemente geprägt. Sie definieren ihre Einmaligkeit und deren Unverwechselbarkeit im Gefüge der Region.

Erste Priorität für zukünftige Maßnahmen besitzt die Innenstadt. Hier müssen umgehend Maßnahmen zur Beseitigung funktionaler Mängel und zur Steigerung der Attraktivität ergriffen werden.

Weiterhin kommt auch den rund um die Innenstadt gelegenen großflächigen Arealen der Schneidmühle, der Hammermühle und der Beck-Bräu ein hoher Stellenwert zu. Hier sind Maßnahmen zur Beseitigung der Brachen durchzuführen.

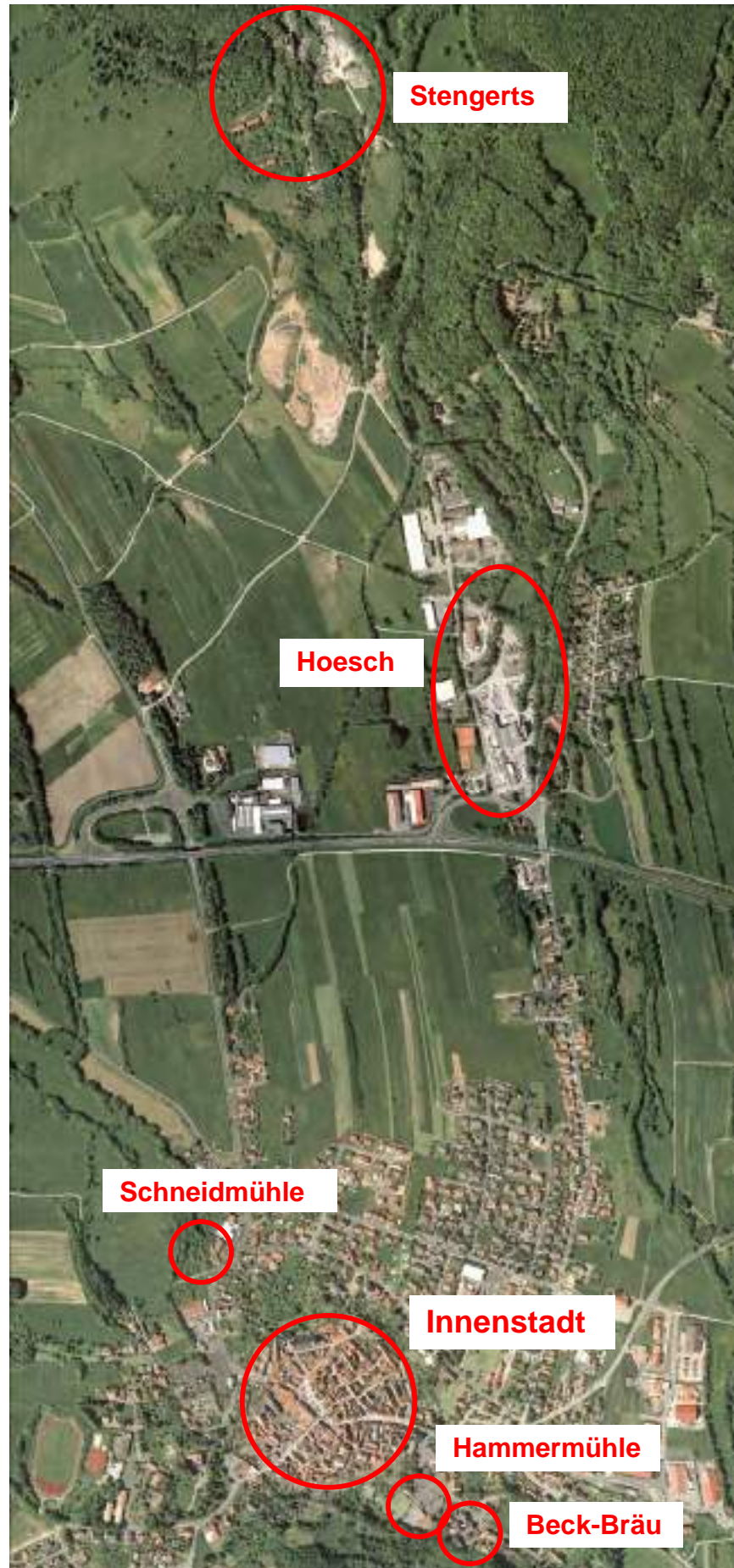
Diese besonders prägenden Elemente der Stadtstruktur (Innenstadt, Schneidmühle, Hammermühle und Beck-Bräu) besitzen Schlüsselfunktionen für einen erfolgreichen Stadtumbau. Sie müssen vorrangig, langfristig gleichwertig und mit besonderem Augenmerk behandelt werden.

Für Maßnahmen zur Umnutzung des ehemaligen Betonwerkes Hoesch und des ehemaligen Steinbruch Stengerts muss voraussichtlich ein längerfristiger Zeitrahmen veranschlagt werden.

Im Anschluss:

Luftbild mit Schlüsselgebieten

Quelle: Stadt Bischofsheim a. d. Rhön und Architekturbüro Dag Schröder



6.2 Entwicklungskonzept

Handlungsfelder mit Maßnahmenkonzept

Zur Verwirklichung der genannten Leitlinien und Ziele ist es nötig, städtebauliche Maßnahmen zu erarbeiten, die mit entwicklungsfördernden Maßnahmen in anderen Bereichen wie Wirtschaft, Soziales, Einzelhandel und Tourismus verknüpft sind und sich gegenseitig ergänzen.

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurden seitens der Bürger(innen) und der Akteure verschiedene Maßnahmen und Projekte zu den unterschiedlichen Handlungsfeldern angeregt, die zusammen mit den Ideen der Fachplaner in das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept eingeflossen sind.

Damit ergeben sich, wie in Kapitel 5 bereits erwähnt, zehn Handlungsfelder, denen die folgenden Maßnahmen und Projekte zugeordnet sind:

- Brachflächenkonversion
- Siedlungsstruktur & Wohnumfeld
- Verkehr
- Umwelt & Energie
- Handel, Gewerbe & Gastronomie
- Tourismus
- Soziales & Gesundheit
- Bildung, Kultur & Freizeit
- Organisation & Verwaltung
- Marketing & Öffentlichkeitsarbeit

Die Ziele der verschiedenen Maßnahmen sind auf diese bestimmten Handlungsfelder bezogen. Entsprechend des integrierten Ansatzes decken einzelne Maßnahmen zum Teil mehrere Handlungsfelder ab und können demnach mehreren Handlungsfeldern zugeordnet werden. (im Folgenden **grau** und verkleinert dargestellt).

Zur besseren Verdeutlichung der Integration sind im Folgenden die Maßnahmen aus dem *Einzelhandelsentwicklungskonzept* **farbig** dargestellt.

Handlungsfeld	<i>Brachflächenkonversion</i>
---------------	-------------------------------

Eine besondere Aufgabenstellung ergibt sich im Hinblick auf die Wiedernutzung der großflächigen Brachen und der darauf befindlichen Gebäudekomplexe. Hierzu zählen vor allem im Innenstadtnahen Bereich die Gelände der Schneidmühle, der Hammermühle und der ehemaligen Beck-Bräu.

Nach Sicht von Experten ist eine Wiederinwertsetzung von leerstehenden Immobilien einem kostenintensiveren Rückbau vorzuziehen. Der mögliche Rückbau von Gebäuden ist daher immer an das Vorhandensein einer realistischen Nutzungsperspektive geknüpft und ist im Einzelfall abzuwägen.

Im Fall der Hammermühle, des Areals der ehemaligen Beck-Bräu, des ehemaligen Steinbruch Stengerts und der Hoesch Betonwerke spricht derzeit jedoch alles für einen Rückbau der Gebäudeanlagen.

Die Beseitigung von großflächigen Brachen ist nicht von heute auf morgen erreichbar. Zur Überbrückung von Übergangszeiten können vertraglich geregelte Zwischennutzungen eine Möglichkeit darstellen. Dennoch sollte eine gewisse Offenheit gegenüber neuen, kreativen Ideen bestehen.

Maßnahmen

Brachflächenkonversion

- Abbruch der ehemaligen Hammermühle und Neuordnung des Areals zur Entwicklung von Sozialeinrichtungen
- Renaturierung des Restareals Hammermühle und Offenlegung der Brend als vielfältig nutzbare Naherholungsfläche für die Innenstadt
- Umbau und Sanierung der Schneidmühle als KulturErlebnisZentrum
- Abbruch und Neuordnung des Areals ehemaliges Beck-Bräu als Ergänzungsfäche für Wohn- oder Sozialfunktionen mitsamt Neugestaltung des Umfeldes und Grünraumergänzung bzw. Renaturierung des Areals
- Renaturierung des Areals des ehemaligen Steinbruch Stengerts mit Integration in das Wanderwegenetz
- Revitalisierung des Areals der ehemaligen Hoesch Betonwerke zur gewerblichen Weiternutzung und Teilrenaturierung mit Integration in das Wanderwegenetz

Handlungsfeld

Siedlungsstruktur & Wohnumfeld

Ein wesentliches Potential von Bischofsheim ist das fast unverändert erhaltene Siedlungsgefüge der Innenstadt. Positiv hervorzuheben ist auch die zu großen Teilen noch erhaltene spätbiedermeierlich Bebauung aus dem Wiederaufbau nach den schweren Bränden in den Jahren 1639, 1706, 1795, 1816, 1846 und 1850 und auch die zu großen Teilen noch erhaltene Stadtbefestigung um den Innenstadtbereich.

Bei einer sich zunehmend entleerenden Bausubstanz ist es wichtig, die Bündelung der Funktionen in der Innenstadt beizubehalten, um diesen mehr Lebendigkeit zu verleihen (z.B. Förderung von Wohnen in der Innenstadt). Gleichzeitig muss die Aufenthaltsqualität im Stadtkern deutlich verbessert werden.

Ein wichtiger Beitrag zur Attraktivierung der Innenstadt kann zukünftig auch durch den Umbau bzw. Nutzungsoptimierung von leerstehenden oder minder genutzten Gebäuden und Arealen geleistet werden.

Des Weiteren könnten im grünen Umfeld der Innenstadt entlang der Brend und in dem nahezu geschlossenen Grüngürtel um die Innenstadt neue attraktive Nutzungen bzw. Anziehungspunkte etabliert werden.

Auch ein gutes Erscheinungsbild durch die Gestaltung von Straßen- und Platzräumen, Grün- und Freiräumen und durch die innerstädtische Beleuchtung ist eine wichtige Komponente im Rahmen der zukünftigen Entwicklung.

Maßnahmen

Siedlungsstruktur & Wohnumfeld

- Sanierung und Neuordnung des östlichen Scheunenriegels mit teilweiser Neubebauung für touristische Zwecke (Ferienwohnungen) als Privatmaßnahme
- Modernisierung leer stehender Anwesens als Privatmaßnahme z.B. Hofstraße 23
- Entwicklung von zielgerichteten Neuordnungskonzepten für innerstädtische Quartiere zur Verbesserung des Wohnumfeldes mit Grünflächenstrukturen z.B. für die Quartiere Löwenstraße / Marktplatz / Mühlgasse und Gerberviertel / Färberviertel
- Gestaltung einer Grünfläche mit Fußgängersteg über den Mühlgraben als ergänzende direkte Anbindung des Parks „Rentamt“
- Neugestaltung des Rundumweges entlang der Stadtmauer
- Neugestaltung eines Innenstadtnahen Kinderspielplatzes
- Neugestaltung des Parks „Rentamt“
- Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen Fastnachtsgasse und der Schustergasse
- Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen Gerberzwinger
- Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen Färberzwinger
- Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen Mühlgasse
- Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen Höfstraße und der Spitalgasse
- **Stadtgestaltung und Möblierung**
Großer Schirm am Marktplatz, mobile Stadtbestuhlung, öffentliche Bänke, Spielgeräte für Kinder, Einrichtung von Spielstraßen, Begrünung, Blumenschmuck
- Unterstützung privater Maßnahmen sowohl im kommunalen Förderprogramm als auch bei Komplettmodernisierungen
- Sanierungsbegleitende Beratungen für die BürgerInnen
- Hervorheben des alten Stadtkerns durch gezielte Beleuchtung der noch vorhandenen Reste der Stadtmauer von außen
- Aktives Leerstandsmanagement „Wohnen in der Innenstadt“ auch mit überregionaler Vermarktung z.B.
Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit Eigentümern von Leerständen und baufälligen Gebäuden zur Abfrage der Verkaufsbereitschaft bzw. Investitionsbereitschaft
EDV-gestütztes Leerstandskataster
Entwicklung modellhafter Umbaukonzepte für Wohngebäude z.B. im Bezug auf Barrierefreiheit
Exposé über leer stehende Anwesen

- **Überarbeitung der Gestaltungssatzung und Entwicklung eines erläuternden Leitfadens zur Gestaltungssatzung**
- Abbruch der ehemaligen Hammermühle und Neuordnung des Areals zur Entwicklung von Sozialeinrichtungen
- Renaturierung des Restareals Hammermühle und Offenlegung der Brend als vielfältig nutzbare Naherholungsfläche für die Innenstadt
- Abbruch und Neuordnung des Areals ehemaliges Beck-Bräu als Ergänzungsfläche für Wohn- oder Sozialfunktionen mitsamt Neugestaltung des Umfeldes und Grünraumergänzung bzw. Renaturierung des Areals
- Umbau und Sanierung der Schneidmühle als KulturErlebnisZentrum
- Einrichten eines zentralen Sanierungsbüros

Handlungsfeld *Verkehr*

Wichtig für die Innenstadtentwicklung ist, dass ausreichend Parkplätze für Besuchsgäste im Stadtkern bzw. in Stadtkernnähe zur Verfügung stehen, die durch ein Parkleitsystem schnell angefahren werden können. Auch die Laufwege von außerhalb liegenden Parkplätzen in die Innenstadt muss ein gutes Erscheinungsbild aufweisen.

Generell muss für die zukünftige Stadtentwicklung eine gute Erschließung durch das Vorhalten optimaler Mobilitätsnetze (Straßen-, Rad- und Fußwegenetze), durch eine bereits angesprochene Optimierung des Parkplatzangebotes und der ÖPNV-Verbindungen, durch gut überlegte Verkehrsberuhigungen im Innenstadtbereich, sowie durch die Sicherung einer guten Erreichbarkeit der Stadt von außen gewährleistet sein. Für die in Bischofsheim lebenden Menschen kommt dem lokalen und regionalen ÖPNV-Angebot, das im Wesentlichen von dem bestehenden Busliniennetz getragen wird, eine wichtige Rolle zu. Zukünftig muss das ÖPNV-Angebot gesichert und noch besser an die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen - insbesondere der weniger mobilen Personen wie Senioren und Jugendliche - angepasst werden.

Maßnahmen *Verkehr*

- Erstellen eines Parkleitsystem
- Neugestaltung der drei Stadteingänge zu Repräsentationszwecken als Portal für Bischofsheim
- Neugestaltung der Fußwege zur Vernetzung der Stadtteile
- Neugestaltung eines Innenstadtnahen Parkplatzes zur Entlastung der Innenstadt bei Bedarf
- Ausbau und Intensivierung des ÖPNV-Angebotes
Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit den öffentlichen Verkehrsunternehmen
- Errichtung von Quartiersgaragen in alten Scheunen
- Ausweisung und Beschilderung von Busparkplätzen

- Verbesserung der gestalterischen Anbindung des Zentralparkplatzes an die Innenstadt
- Anbindung der Innenstadt an den Radweg Richtung Bad Neustadt
- Steigerung des Radverkehrsanteil zur Innenstadt als Maßnahme zur Attraktivierung der Stadt für Radtouristen
Marketing, Abstellmöglichkeiten, Gepäckschließfächer
- Gestalterische und verkehrliche Anbindung der Gewerbegebiete als „Spange“ mit der Innenstadt im Zentrum unter Zuhilfenahme des Informations- und Leitsystems
- Erstellung eines Informations- und Leitsystems (zur aktiven Motivation der Passanten und Gäste die Innenstadt zu besuchen)

Handlungsfeld *Umwelt & Energie*

Zum Schutz der Umwelt müssen im Stadtgebiet zukünftig kontinuierlich Maßnahmen umgesetzt werden, unter anderem zur Pflege des Stadt- und Landschaftsbildes, Grundwasserschutz, Minimierung der Zersiedlung von Landschaft (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), Arten- und Biotopschutz und Klima/Luft durch energetische Sanierung von Gebäuden.

Neben den baulichen sollten auch die ökologischen Bedingungen verbessert werden, wie die Begrenzung von Bodenversiegelungen und Erneuerung von gefährdetem innerstädtischem Baumbestand. Von besonderer Bedeutung sind die im Süden und Südwesten gelegenen privaten Gärten und die im Norden gelegene öffentliche großflächige Grünanlage mit dem integrierten Bachlauf der Brend, bereits im Urkataster nachgewiesen. Sie versorgen die Innenstadt infolge ihrer unbebauten Fläche mit Frischluft.

Im Hinblick auf die Freiraumversorgung ist es die primäre Zielsetzung der Stadt, vorhandene Freiraume und Grünstrukturen zu erhalten, zu vernetzen und weiter zu entwickeln und somit deren Zugänglichkeit zu optimieren. Für die Stadt stehen hierbei insbesondere der Erhalt der vorhandenen städtischen Freiflächen (Gärten, Wiesen und Parks etc.) und deren Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung ihres regionstypischen, identitätsstiftenden Charakters im Vordergrund.

Ein bedeutsames Entwicklungspotential im Umweltsektor steckt in der Nutzung erneuerbarer Energien. Hier muss man sich gezielt über ein energetisches Konzept für die Innenstadt Gedanken machen. Langfristig bietet sich die Möglichkeit, eine dezentrale Energieversorgung mit Biomasse vorzubereiten. Die großen, nicht mehr benötigten Scheunen könnten als dezentrale Blockheizkraftwerke umgebaut werden und somit einzelne Quartiere und öffentliche Gebäude mit Wärme und Energie versorgen.

Maßnahmen *Umwelt & Energie*

- Reaktivierung des Mühlgrabens
- Erstellung eines energetischen Konzeptes für die Innenstadt
- Eingrünungskonzept für Gewerbe am Stadtrand zur Einbindung in die gesamtstädtische Gestaltung

- Einleitung von Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauches der Straßenbeleuchtung (Natriumdampflampen, LED-Technik, Halbnachtschaltung etc.)
- Abbruch der ehemaligen Hammermühle und Neuordnung des Areals zur Entwicklung von Sozialeinrichtungen
- Gestaltung einer Grünfläche mit Fußgängersteg über den Mühlgraben als ergänzende direkte Anbindung des Parks „Rentamt“
- Renaturierung des Restareals Hammermühle und Offenlegung der Brend als vielfältig nutzbare Naherholungsfläche für die Innenstadt
- Abbruch und Neuordnung des Areals ehemaliges Beck-Bräu als Ergänzungsfläche für Wohn- oder Sozialfunktionen mitsamt Neugestaltung des Umfeldes und Grünraumergänzung bzw. Renaturierung des Areals
- Renaturierung des Areals des ehemaligen Steinbruch Stengerts mit Integration in das Wanderwegenetz
- Revitalisierung des Areals der ehemaligen Hoesch Betonwerke zur gewerblichen Weiternutzung und Teilrenaturierung mit Integration in das Wanderwegenetz

Handlungsfeld

Handel, Gewerbe & Gastronomie

Zu den wichtigen Komponenten der Stadtentwicklung zählt auch die zukünftige Angebotsvielfalt bestehend aus zahlreichen und attraktiven Einzelhandelsgeschäften, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen, gastronomischen und touristischen Angeboten, sowie einer Vielzahl interessanter Objekte und Erlebnisräume.

Damit Bischofsheim als Wohnstandort attraktiv bleibt muss eine Nahversorgungsoffensive (Sicherung bestehender Betriebe) gestartet werden. Des Weiteren muss der örtliche Einzelhandel sein Angebot bedarfsgerecht anpassen und in ansprechender Form präsentieren. Nach Möglichkeit sollten vereinzelt neue attraktive Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in der Innenstadt angesiedelt werden.

Für leerstehende Ladenlokale sind nach Möglichkeit neue Einzelhandels- oder andere attraktive Nutzungen als Nachfolge zu finden. Um neue Nutzungen zu etablieren ist die Einrichtung eines aktiven Leerstandsmanagements auch im Bereich Einzelhandel und Gewerbe zu empfehlen, welches der laufenden Erfassung von Leerständen und der Vermarktung und Vermittlung dient.

Einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels können Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt leisten. Derartige Maßnahmen zu denen neben gestalterischen auch die Inszenierung (Beleuchtung) sowie Leitsysteme zählen, sollten auch in Bischofsheim durchgeführt werden.

Parallel zu den kommunalen Entwicklungsbemühungen allerdings müssen die Einzelhändler, Gewerbetreibenden und Gastronomen selbst aktiv werden und stärker miteinander kooperieren.

Es sollten daher gemeinsame Marketing- und Kundenbindungsstrategien entwickelt und neue verkaufsfördernde Instrumente erprobt werden.

Des Weiteren ist die kommunale Wirtschaftspolitik als wesentliches Handlungsfeld zu erkennen und durch folgende Zielrichtungen weiterzuentwickeln:

- Gezielte Unterstützung der ansässigen Betriebe
- Schaffung günstiger Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Betriebe durch Vorhaltung eines attraktiven, sofort verfügbaren Gewerbeflächenangebots

Wichtige Voraussetzung für eine Stärkung der gewerblichen Basis vor Ort ist neben den genannten wirtschaftsfördernden Aktivitäten das Vorhandensein einer leistungsfähigen Infrastruktur. Immer wichtiger wird hier neben der verkehrlichen und allgemeinen technischen Infrastrukturausstattung (Energienetze, Ver- und Entsorgungsanlagen) das Vorhandensein leistungsfähiger Kommunikationsnetze (DSL-Netze).

Maßnahmen

Handel, Gewerbe & Gastronomie

- Noch weitere Verbesserung der Gastronomie
Vermarktung regionaler Produkte („Slow-food“)
Reaktivierung des „Wirstammtisches“ zur Abstimmung und Koordination
- Einrichtung eines grünen Wochenmarktes
- Aktivierung von Investoren (Markthalle, Eisdiele etc.)
- Entwicklung einer „Handwerker-gasse“ in der Innenstadt
- Leerstandsmanagement „Einzelhandel und Gewerbe“ auch mit überregionaler Vermarktung z.B.
Exposé über leer stehende Geschäfte in Zusammenarbeit mit den Leistungsträgern vor Ort
Nutzungskonzepte für leer stehende Einzelhandelsflächen im Zentrum
Dekoration leer stehende Ladengeschäfte als Übergangslösung zur Verbesserung des Erscheinungsbildes
Vermarktungsunterstützung von leer stehenden Ladengeschäften
- Ausarbeitung eines erweiterten Marketingkonzeptes
- Stärkung des Vereins Lebendiges Bischofsheim / Rhön e. V.
- Initiierung von gemeinsamen Veranstaltungen mit den Leistungsträgern vor Ort
- Förderung ansässiger Betriebe und Neuansiedelungen
- Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit den Vertretern aus Gewerbe, Einzelhandel und Stadtverwaltung
- Entwicklung neuer Service- und Dienstleistungsangebote
- Umbau, Sanierung und Teilabbruch des Areals der ehemaligen Heurich-Bräu zur Entwicklung innerstädtischen Einzelhandels in der Innenstadt
- *Offensive zur Verbesserung der Schaufenstergestaltung*

- Revitalisierung des Areal der ehemaligen Hoesch Betonwerke zur gewerblichen Wiedernutzung und Teilrenaturierung mit Integration in das Wanderwegenetz
- Überarbeitung der Homepage als einheitliches Darstellungsforum (Internetauftritt einfacher und übersichtlicher machen)
- Intensivierung der Presse- und der Medienarbeit
- Verbesserung der gestalterischen Anbindung des Zentralparkplatzes an die Innenstadt
- Gestalterische und verkehrliche Anbindung der Gewerbegebiete als „Spange“ mit der Innenstadt im Zentrum unter Zuhilfenahme des Informations- und Leitsystems

Handlungsfeld *Tourismus*

Eine stärkere touristische Entwicklung verleiht nicht nur der lokalen Wirtschaft zusätzliche Impulse. Durch neue Projekte können die Freizeit- und Standortqualität verbessert werden und das Image der Stadt positiv beeinflusst werden. Neue Gäste bringen Wirtschaftskraft, was Gastronomen und Einzelhändlern gleichermaßen nutzt.

Chancen für eine Weiterentwicklung ergeben sich in erster Linie aus seiner besonderen Lagegunst in der Rhön sowie aus seiner Nähe zur Tourismusvereinigung *Bäderland Bayerische Rhön*. Hier ist eine Intensivierung der Zusammenarbeit anzustreben, wobei die Rolle Bischofsheim stärker herausgearbeitet und die spezifischen Stärken der Stadt noch stärker zur Geltung gebracht werden müssen.

Die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung sind im Grundsatz gegeben. Nötig ist aber, die Qualitätsstandards in der Übernachtungsbranche zu verbessern, das Unterkunftsangebot vor allem für bestimmte Zielgruppen (Biker & Radfahrer, Wohnmobiltouristen) auszuweiten, die Innenstadt zu attraktivieren und die Verbindung – sowohl baulich als auch marketingtechnisch – zum Kreuzberg noch weiter auszubauen. Außerdem muss die umgebende reizvolle Natur- und Kulturlandschaft weiter entwickelt werden. Hierzu können die weitere Attraktivierung des Rad- und Wanderwegenetzes, aber auch die Entwicklung der anderen wertvollen Stadtteile mit ihren eigenen Potentialen beitragen.

Neben dem bereits angesprochenen Parkleitsystem muss in der Innenstadt selbst ein Leitsystem für Fußgänger und Autofahrer dafür sorgen, dass wichtige Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten des Ortes bequem aufgesucht werden können.

Ziel auch im Rahmen einer zukünftigen Zusammenarbeit mit anderen Kommunen muss es sein, das Innen- und Außenimage Bischofsheim und ihrer Kooperationspartner weiter zu stärken und dabei die besondere Stellung Bischofsheims deutlich herauszustellen.

Die besonderen lokalen und regionalen Angebote sind möglichst gebündelt zu präsentieren (gemeinsames Marketing). Hilfreich sind hierbei ein verbesserter Informationsaustausch zwischen den Kommunen sowie ganz allgemein eine zielgerichtete Presse- und Medienarbeit.



Maßnahmen *Tourismus*

- Umbau und Sanierung der so genannten Braunsühle und Reaktivierung der alten Mühlentechnik für touristische Zwecke
- Erstellung eines Informations- und Leitsystems (zur aktiven Motivation der Passanten und Gäste die Innenstadt zu besuchen) und eines Beschilderungssystem der wichtigsten Gebäude
- Errichtung einer Infotafel an zentraler Stelle des Marktplatzes
- Neugestaltung der Beschilderung Wanderwege
- Intensivierung der Werbepotentiale auf dem Kreuzberg
- Aktivierung von Investoren (Hotel)
- Verbesserung der Gästebetreuung / des Schlechtwetterangebotes (Lichtbildvorträge, Theater, Freilichtbühne etc.)
- Attraktivierung der Innenstadt mit seinen Straßen und Plätzen
siehe hierzu im Detail Handlungsfelder Siedlungsstruktur & Wohnumfeld und Verkehr
- **Intensivierung und Förderung des Individualtourismus z.B.
*Ausbau und Verbesserung des Wohnmobilstellplatzes***
- Renaturierung des Restareals Hammermühle und Offenlegung der Brend als vielfältig nutzbare Naherholungsfläche für die Innenstadt
- Gestaltung einer Grünfläche mit Fußgängersteg über den Mühlgraben als ergänzende direkte Anbindung des Parks „Rentamt“
- Umbau und Sanierung der Schneidmühle als KulturErlebnisZentrum
- Renaturierung des Areals des ehemaligen Steinbruch Stengerts mit Integration in das Wanderwegenetz
- Überarbeitung der Homepage als einheitliches Darstellungsforum (Internetauftritt einfacher und übersichtlicher machen)
- Intensivierung der Presse- und der Medienarbeit
- Sanierung und Neuordnung des östlichen Scheunenriegels mit teilweiser Neubebauung für touristische Zwecke (Ferienwohnungen) als Privatmaßnahme
- Entwicklung eines historischen Rundweges durch die Innenstadt und Entwicklung von Themenwegen
- Neugestaltung der drei Stadteingänge zu Repräsentationszwecken als Portal für Bischofsheim
- Ausweisung und Beschilderung von Busparkplätzen
- Ausarbeitung eines erweiterten Marketingkonzeptes
- Kooperation und Informationsaustausch mit den Mitgliedsgemeinden „Rhöner 5“ und der anderen Nachbargemeinden und mit dem Bäderland Bayerische Rhön verstärken
- Entwicklung eines historischen Rundweges durch die Innenstadt und Entwicklung von Themenwegen
- Entwicklung „Kultureller Specials“ (z.B. Themenfeste oder Themenmärkte)
- Verbesserung der Anbindung des Zentralparkplatzes an die Innenstadt

- Gestalterische und verkehrliche Anbindung der Gewerbegebiete als „Spange“ mit der Innenstadt im Zentrum unter Zuhilfenahme des Informations- und Leitsystems

Handlungsfeld *Soziales und Gesundheit*

Die Gewährleistung eines adäquaten Wohnraumangebots stellt neben der Sicherung von lokalen Arbeitsplätzen das wichtigste Instrument zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung dar.

Um das Wohnen in Bischofsheim im Hinblick auf die demographische Entwicklung weiterhin attraktiv zu machen, ist unter anderem eine Diversifizierung und Anpassung des Wohnraumangebotes an die Bedürfnisse verschiedener Nutzergruppen – darunter insbesondere junge Familien und Senioren – erforderlich. Im Rahmen der Wohnraumanpassung sollen vor allem das innerstädtische Wohnen im Stadtkern gefördert werden.

Menschen verschiedener Altersklassen und mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebensstilen fragen heute vermehrt nach Wohnstandorten in historisch gewachsener, Identität stiftender Umgebung sowie in Nähe von Kultur-, Bildungs- und öffentlichen Dienstleistungsangeboten nach. Auf diese Nachfrage kann durch Diversifizierung und Attraktivierung des Wohnungsangebotes in der Innenstadt reagiert werden.

Mit fortwährendem Rückzug von Versorgungsmöglichkeiten aus der Fläche werden innerstädtische Wohnlagen mit guter Versorgungsinfrastruktur für Seniorenhaushalte zunehmend attraktiv.

In diesem Zuge sollten ebenfalls Überlegungen angestellt werden, wie durch ein umfassendes Marketing Bischofsheim gezielt als „Alterssitz für Senioren“ angepriesen werden kann.

Trotz eingeschränkter Flächenverfügbarkeit und Standortkonkurrenzen sollten in der Innenstadt auch familiengerechte Wohnformen angeboten werden. Diese Angebote erfordern aber flankierende Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung Bischofsheim und die damit zusammenhängende Frage der ausreichenden Auslastung von Infrastruktur wird letztlich auch davon abhängen, in welchem Maße es der Stadt gelingt, ihren Bürgern Hilfestellungen und Perspektiven zur Bewältigung schwieriger Lebenssituationen anzubieten.

Maßnahmen *Soziales und Gesundheit*

- Schaffung von Wohnungen für junge Familien mit Kindern im Stadtkern und Entwicklung von Projekten für junge Familien
- Schaffung seniorengerechter / barrierefreier Wohnungen im Stadtkern und Erweiterung der Dienstleistungen und Intensivierung der Sozialarbeit für Senioren
- Errichtung eines Mehrgenerationenwohnhauses in der Innenstadt
- Sicherung der medizinischen Grundversorgung
- Barrierefreie Neugestaltung von Straßen und Gassen
siehe hierzu Handlungsfeld Verkehr

- Abbruch der ehemaligen Hammermühle und Neuordnung des Areals zur Entwicklung von Sozialeinrichtungen
- Renaturierung des Restareals Hammermühle und Offenlegung der Brend als vielfältig nutzbare Naherholungsfläche für die Innenstadt
- Abbruch und Neuordnung des Areals ehemaliges Beck-Bräu als Ergänzungsfläche für Wohn- oder Sozialfunktionen mitsamt Neugestaltung des Umfeldes und Grünraumergänzung bzw. Renaturierung des Areals
- Ausbau und Intensivierung des ÖPNV-Angebotes
Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit den öffentlichen Verkehrsunternehmen

Handlungsfeld *Bildung, Kultur & Freizeit*

Von besonderer Wichtigkeit ist in Bischofsheim auf Grund der geringer werdenden Auslastung der Erhalt und die zukunftsfähige Weiterentwicklung der lokalen Infrastruktur für Bildung und Erziehung (Schulen, Kindergärten). Weiterhin sind im Rahmen einer familienorientierten Kommunalpolitik Verbesserungen bei den Betreuungs- und Versorgungsangeboten für verschiedene Bevölkerungsgruppen anzustreben. Die bestehenden Angebote für Kinder, Jugendliche und Senioren sind weiter auszubauen und durch Förderung von freiwilligen, ehrenamtlichen Angeboten zu ergänzen.

Neben den bereits genannten Attributen zählen auch so genannte Attraktionen bestehend aus Festen, Konzerten und Events, Märkten und Sondernutzungen, Spiel und Spaß sowie besonderen Serviceleistungen zu den wichtigen Komponenten eines erfolgreichen Stadtumbaus.

Ein breites Kulturangebot und die enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der lokalen Ökonomie geben dem Stadtkern die nötigen Impulse, seine Funktion als Mittelpunkt des öffentlichen Lebens zu sichern und auszubauen. Kultur und Bildung fördern darüber hinaus eine zukunftsfähige Stadtentwicklung und stärken Bischofsheim über die Stadtgrenzen hinaus.

Die Stärkung des Freizeit- und Kulturbereiches erfordert zielgruppenspezifische Angebote und die Reaktion auf neue Trends. Unter dem Aspekt Freizeit ist Bischofsheims naturräumliches Potenzial zu beachten (siehe hierzu auch Handlungsfeld *Tourismus*).

Das Thema Baukultur spielt eine weitere zentrale Rolle: Das kulturhistorische Erbe zu bewahren, wieder sichtbar und erlebbar zu machen. Besonders die historische Innenstadt rückt hierbei in den Fokus der Betrachtung. Neben einer Aufwertung von Straßen und Plätzen muss auch die Gestaltung der Eingangssituationen an den Einfallstraßen vorangetrieben werden (siehe hierzu auch Handlungsfeld *Siedlungsstruktur & Wohnumfeld*).

Maßnahmen *Bildung, Kultur & Freizeit*

- Erweiterung des Ausstellungsangebotes der Holzschnitzschule und der anderen kulturellen Einrichtungen
- Einrichtung einer öffentlichen Bücherei in der Innenstadt
- Erhalt des Brauchtums und Stärkung des historischen Erbes

- Erweiterung des Freizeitangebotes für Jugendliche bzw. Nachtschwärmer z.B.
Skaterpark
Selbstorganisierte Abend- und Tagesfreizeitfahrten
- Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit Vertretern aus Vereinen, Kirchen, Jugend und Stadtverwaltung
- Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit Vertretern aus Vereinen, Kultur und Stadtverwaltung
- Entwicklung eines historischen Rundweges durch die Innenstadt und Entwicklung von Themenwegen
- Entwicklung „Kultureller Specials“ (z.B. Themenfeste oder Themenmärkte)
- Intensive Einbeziehung und Nutzung der öffentlichen Plätze im Rahmen von Festen und Konzerte / Events
- Renaturierung des Restareals Hammermühle und Offenlegung der Brend als vielfältig nutzbare Naherholungsfläche für die Innenstadt
- Umbau und Sanierung der Schneidmühle als KulturErlebnisZentrum
- Überarbeitung der Homepage als einheitliches Darstellungsforum (Internetauftritt einfacher und übersichtlicher machen)
- Intensivierung der Presse- und der Medienarbeit
- Ausbau und Intensivierung des ÖPNV-Angebotes
Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit den öffentlichen Verkehrsunternehmen

Handlungsfeld

Organisation & Verwaltung

Die Organisation anhand von Finanzierungsmodellen, Sanierungsmanagement, Kooperationen, Vereins- und Bürgeraktivitäten, Beratung und Öffentlichkeitsarbeit ist zukünftig zu verstärken.

Kooperation, Kommunikation und Vermarktung (siehe nächstes Kapitel) stellen Themenstellungen dar, die im Hinblick auf eine zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinden immer wichtiger werden. Auch die besten Entwicklungsbemühungen einer Kommune laufen häufig ins Leere, wenn diese nicht ausreichend kommuniziert und mit den Aktivitäten anderer Kommunen sowie verschiedener Akteure auf lokaler und überlokaler Ebene abgestimmt werden. Insofern ergibt sich auch für die Stadt Bischofsheim das dringende Erfordernis, eine Verbesserung der augenblicklichen Kooperations-, Kommunikations- und Vermarktungsstrukturen herbeizuführen.

Erforderlich ist zukünftig vor allem - neben der Intensivierung der Zusammenarbeit von Akteuren auf der lokalen Ebene (Stärkung der Gemeinschaft „*Lebendiges Bischofsheim / Rhön e. V.*“, verstärkte Kooperation von Einzelhändlern) - eine Ausweitung der interkommunalen Kooperation. Anzustreben ist im touristischen Bereich eine Ausweitung und Optimierung der Zusammenarbeit im Rahmen der *Rhöner Fünf* und darüber hinaus mit dem *Bäderland Bayerische Rhön*. Aber nicht nur im touristischen Bereich empfiehlt sich eine verstärkte interkommunale Kooperation. Interkommunale Kooperation stellt eine wichtige querschnittsbezogene Aufgabe dar und berührt nahezu alle Handlungsfelder des Stadtumbaus.

Im Rahmen eines Facharbeitskreises kann geprüft werden, ob eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit in mehreren Bereichen möglich und erfolgversprechend ist. Dabei ist zunächst vor allem an eine freiwillige und informelle Zusammenarbeit zu denken, die fallweise in eine formelle Zusammenarbeit (Zweckvereinbarung, Zweckverband) überführt werden kann.

Maßnahmen

Organisation & Verwaltung

- Aktivierung einer Werbegemeinschaft
- Aktivierung eines kommunalen Sanierungsmanagements
- Akquirierung von Investoren
- Erstellen eines Leitbildes
- Durchführung von Fortbildungsveranstaltungen für Einzelhandel, Gastronomie und Tourismus
- Entwicklung von konkreten Gemeinschaftsprojekten
- Durchführung von Gesprächsrunden
- Einrichtung eines zentralen Sanierungsbüros
- Sanierungsbegleitende Beratungen für die Stadt
- Unterstützung privater Maßnahmen sowohl im kommunalen Förderprogramm als auch bei Komplettmodernisierungen
- Überarbeitung der Gestaltungssatzung und Entwicklung eines erläuternden Leitfadens zur Gestaltungssatzung
- Sanierungsbegleitende Beratungen für die BürgerInnen
- Aktives Leerstandsmanagement „Wohnen in der Innenstadt“ auch mit überregionaler Vermarktung z.B.
Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit Eigentümern von Leerständen und baufälligen Gebäuden zur Abfrage der Verkaufsbereitschaft bzw. Investitionsbereitschaft
EDV-gestütztes Leerstandskataster
Entwicklung modellhafter Umbaukonzepte für Wohngebäude z.B. im Bezug auf Barrierefreiheit
Exposé über leer stehende Anwesen
- Leerstandsmanagement „Einzelhandel und Gewerbe“ auch mit überregionaler Vermarktung z.B.
Exposé über leer stehende Geschäfte in Zusammenarbeit mit den Leistungsträgern vor Ort
Nutzungskonzepte für leer stehende Einzelhandelsflächen im Zentrum
Dekoration leer stehende Ladengeschäfte als Übergangslösung zur Verbesserung des Erscheinungsbildes
Vermarktungsunterstützung von leer stehenden Ladengeschäften
- Stärkung des Vereins Lebendiges Bischofsheim / Rhön e. V.

Handlungsfeld *Marketing & Öffentlichkeitsarbeit*

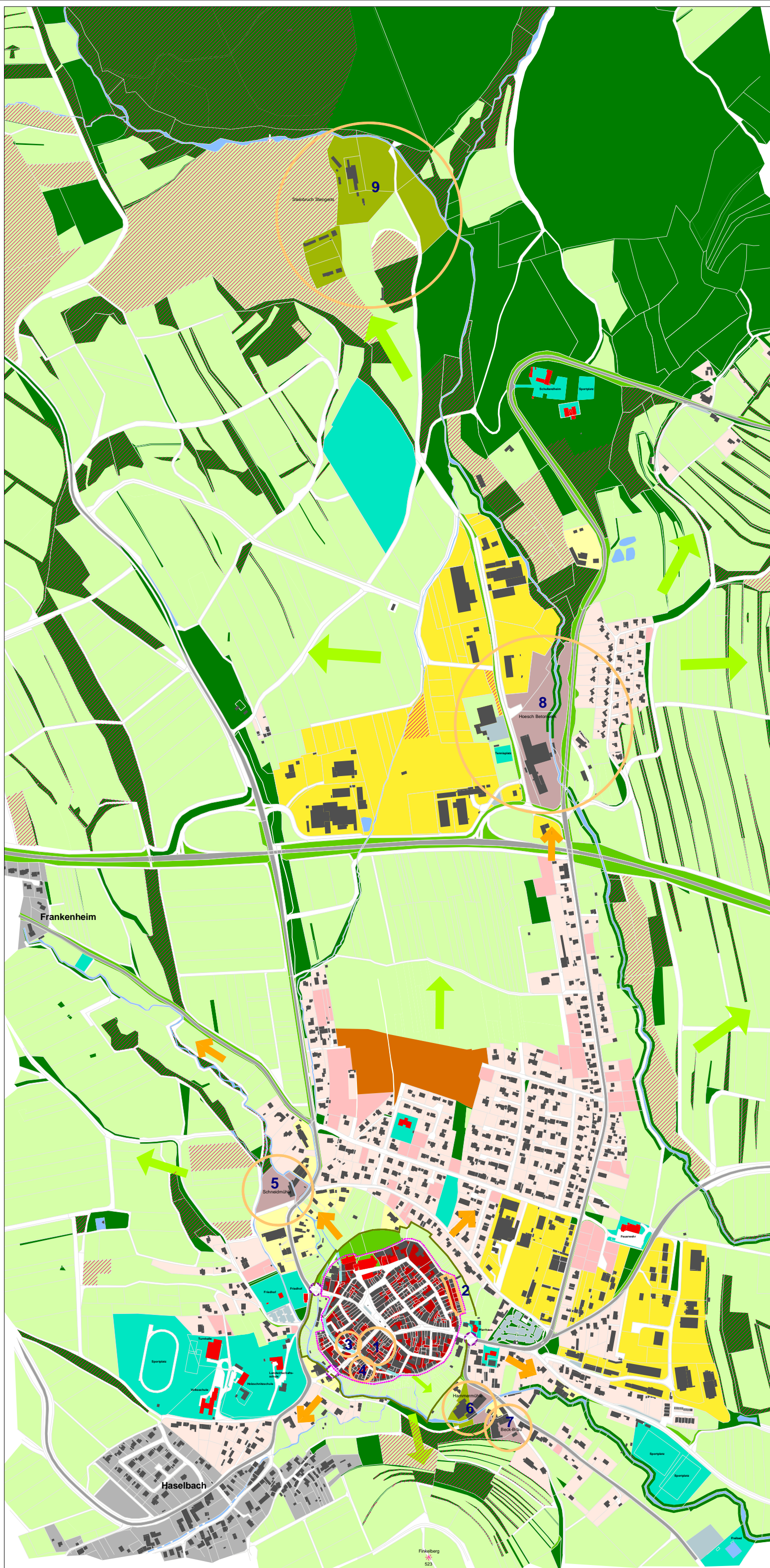
Ziel auch im Rahmen einer zukünftigen Zusammenarbeit mit anderen Kommunen muss es sein, das Innen- und Außenimage Bischofsheims und ihrer Kooperationspartner weiter zu stärken und dabei die besondere Stellung Bischofsheims deutlich herauszustellen (siehe hierzu Erläuterungen im Handlungsfeld *Organisation & Verwaltung*).

Die besonderen lokalen und regionalen Angebote sind möglichst gebündelt zu präsentieren (gemeinsames Marketing). Hilfreich sind hierbei ein verbesserter Informationsaustausch zwischen den Kommunen sowie ganz allgemein eine zielgerichtete Presse- und Medienarbeit.

Maßnahmen *Marketing & Öffentlichkeitsarbeit*

- Entwicklung von Modellprojekten
- Marketingoffensive – Leben, da wo andere Urlaub machen
Positionierung als attraktiver Wohnstandort
Kinder- und familienfreundliche Stadt
Stadt in der Natur
Genuss-Stadt
- Marketingoffensive Tourismus, Einzelhandel & Gewerbe
- Überarbeitung der Homepage als einheitliches Darstellungsforum (Internetauftritt einfacher und übersichtlicher machen)
- Kooperation und Informationsaustausch mit den Mitgliedsgemeinden „Rhöner 5“ und „Kommunale Allianz der 5 Kreuzberggemeinden“ und der anderen Nachbargemeinden verstärken
- Kooperation mit dem Bäderland Bayerische Rhön verstärken
- Intensivierung der Presse- und der Medienarbeit
- Aktives Leerstandsmanagement „Wohnen in der Innenstadt“ auch mit überregionaler Vermarktung z.B.
Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit Eigentümern von Leerständen und auffälligen Gebäuden zur Abfrage der Verkaufsbereitschaft bzw. Investitionsbereitschaft
EDV-gestütztes Leerstandskataster
Entwicklung modellhafter Umbaukonzepte für Wohngebäude z.B. im Bezug auf Barrierefreiheit
Exposé über leer stehende Anwesen
- Leerstandsmanagement „Einzelhandel und Gewerbe“ auch mit überregionaler Vermarktung z.B.
Exposé über leer stehende Geschäfte in Zusammenarbeit mit den Leistungsträgern vor Ort
Nutzungskonzepte für leer stehende Einzelhandelsflächen im Zentrum
Dekoration leer stehende Ladengeschäfte als Übergangslösung zur Verbesserung des Erscheinungsbildes
Vermarktungsunterstützung von leer stehenden Ladengeschäften
- Stärkung des Vereins Lebendiges Bischofsheim / Rhön e. V.

Siehe hierzu Plan Entwicklungskonzept nach der Seite 129.



Entwicklungskonzept bis 2020

- Flächen mit Schlüsselfunktion für den Stadtbau**
- Freihalten des Gringürtels um die Altstadt von Bababurg
 - Naturnahe Neustrukturierung der Grünbereiche entlang des Mühlbaches und der angrenzenden Bebauung orientiert am historischen Bachlauf
 - Neuschaffungsfächen
 - Modernisierungs-, Sanierungs- und Nachverteilungsfächen
 - Reservierungsfächen
- Stadtzentrum**
- Innenstad
 - Aufwerten des öffentlichen Raumes und Stärkung des Einzelhandels
 - Weiterführen des Sicherungsprozesses im Siedlungsgebiet als integrativer Bestandteil des Stadtbbaus
- Schwerpunktegebiete des Stadtbbaus**
- mit hohem Umstrukturierungsbedarf
 - Landschaftlicher, hochbaulicher und verkehrlicher Art
- 1 Quartier Löwenstraße / Mühlgasse
 - 2 Scheunenviertel Hofstraße
 - 3 Brauereimühle
 - 4 Gefelzwinger
 - 5 Gelände Schneidemühle
 - 6 Gelände Hammermühle
 - 7 Gelände Beck-Brau
 - 8 Gelände Hoesch-Betwerk
 - 9 Gelände Steinbruch Stengens
- Freiflächen**
- Öffentliches Grün
 - Grünflächen
 - Weidflächen / Großgrün
 - Gewässer
 - Biotop
 - Definieren der Ränder
- Ererschlen und Vernetzen der Erholungslandschaft**
- Ererschlen und Vernetzen der Erholungslandschaft
- Weitere Flächen**
- Flächen des Gemeindefahrts
 - Pufferflächen
 - Optimalflächen
 - Wohnbauflächen
 - Reservierungsflächen
 - Gewerbeflächen
 - Angrenzende Ortschaften
- Soziale Infrastruktur und Verkehr**
- Öffentliche Gebäude
 - Gebäude Bestand
 - Bundesstraßen / Staatsstraßen / Kreisstraßen
 - Vernetzung der Stadteile bzw. zentraler öffentlicher Einrichtungen



**STADTUMBAU WEST
BISCHOFSCHEIM A. D. RHÖN**

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

ENTWICKLUNGSKONZEPT BIS 2020 M 1:3000

ARCHITEKTURBÜRO
DAG SCHRODER
DIPL.ING. FH ARCHITEKT SRL

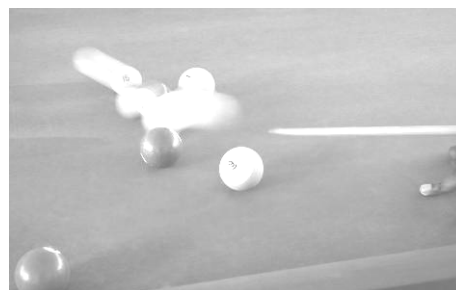
ZÜRCH 97421 SCHWEINFURT
TELEFON 09721/18381

PROJEKTNUMMER 2007/27 cfr 20.11.2008
bk 13.04.2010

Impulsprojekte

Dem Stadtrat werden so genannte Impulsprojekte vorgeschlagen, die aus Sicht der Fachplanung eine besonders hohe Priorität haben und die sofort bzw. kurzfristig umgesetzt werden sollten. Die Fachplaner haben solche Projekte ausgewählt, die gemeinschaftsfördernd sind und das Alleinstellungsmerkmal von Bischofsheim a. d. Rhön stärken könnten bzw. Maßnahmen, die bereits in der Diskussion waren.

- Umbau, Sanierung und Teilabbruch des Areals der ehemaligen Heinrich-Bräu zur Entwicklung innerstädtischen Einzelhandels in der Innenstadt
- Gestaltung einer Grünfläche mit Fußgängersteg über den Mühlgraben als ergänzende direkte Anbindung des Parks „Rentamt“ (Möglichkeit der zeitnahen Umsetzung zur Sichtbarmachung des Beginns der Umsetzungsphase *Stadtumbau West*)
- Umbau und Sanierung der Schneidmühle als KulturErlebnisZentrum
- Abbruch der ehemaligen Hammermühle und Neuordnung des Areals zur Entwicklung von Sozialeinrichtungen
- Renaturierung des Restareals Hammermühle und Offenlegung der Brend als vielfältig nutzbare Naherholungsfläche für die Innenstadt
- Modernisierung des leer stehenden Anwesens Hofstraße 23 als Privatmaßnahme
- Umbau und Sanierung der so genannten Braunsmühle und Reaktivierung der alten Mühlentechnik für touristische Zwecke
- Überarbeitung der Gestaltungssatzung und Entwicklung eines erläuternden Leitfadens zur Gestaltungssatzung
- Entwicklung von zielgerichteten Neuordnungskonzepten für die Quartiere Löwenstraße / Marktplatz / Mühlgasse und Gerberviertel / Färberviertel zur Verbesserung des Wohnumfeldes mit Grünflächenstrukturen
- Sanierung und Neuordnung des östlichen Scheunenriegels mit teilweiser Neubebauung für touristische Zwecke (Ferienwohnungen) als Privatmaßnahme
- Abbruch und Neuordnung des Areals ehemaliges Beck-Bräu als Ergänzungsfäche für Wohn- oder Sozialfunktionen mitsamt Neugestaltung des Umfeldes und Grünraumergänzung bzw. Renaturierung des Areals



Sofortmaßnahme

Mit Blick auf die Umsetzung der Impulsprojekte ist zu bedenken, dass auf Grund der finanziellen Ressourcen der Stadt Bischofsheim a. d. Rhön nicht alle Projekte auf einmal angegangen werden können. Daher war von Anfang an klar, dass zunächst eine Beschränkung auf die dringlichsten Projekte erfolgen muss.

Bereits während der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde der Umbau und die Sanierung der so genannten Braunsmühle und Reaktivierung der alten Mühlentechnik für touristische Zwecke als besonders wichtiges städtebauliches Ereignis eingestuft.

Aus diesem Grund wurde bereits während des Prozesses wegen der Dringlichkeit die Voruntersuchung des Anwesens beauftragt, um zur Erstellung eines Projektes dann bereits die notwendigen Vorarbeiten zu Hand zu haben.

So wird zum einen eine Archivrecherche zur Baugeschichte, zur Umbaugeschichte und zur Nutzungsgeschichte als auch eine Befunduntersuchung zu den alten Raumfassungen erfolgen. Des Weiteren wird es neben einer dendrochronologischen Datierung auch ein digitales Aufmaß geben. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in einem Bauphasenplan und einem Bericht zusammengefasst.

Darauf aufbauend wird eine Planung der denkmalgerechten Anordnung des Raumprogrammes im Gebäude mit den notwendigen Erschließungen durchgeführt. Anhand des Bestandes und der vorgesehenen Nutzen wird ein statisches Gutachten sowie die dazugehörige Kostenschätzung für die Sanierung und den Umbau der Braunsmühle angefertigt.



6.3 Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt

Bischofsheim a. d. Rhön besitzt die attraktive Innenstadt, mit der einzigartigen kreisrunden Grundrissstruktur aus dem 13. Jahrhundert und mit einer Fülle an historischen Baudenkmälern und bedeutende Wohn- und Handwerkervierteln. Sie sind eingebunden in abwechslungsreiche und interessante öffentliche Straßen- und Platzräume, in reizvolle Grün- und Freiflächen, durchquert durch den Mühlbach und in einen vielfältigen Landschaftsraum. Alleine wegen dieser baulichen und landschaftlichen Schätze lohnt es sich bereits, wieder enger zusammenzurücken, den Stadtumbau zu fördern und die Innenstadt noch aktiver zu nutzen.

Täglich ist zu beobachten: in der Innenstadt spielt die Musik, sucht man die Kontakte; hier findet das Leben statt. Hier sind in jedem der einmalig gestalteten Wohn- und Geschäftsgebäude Läden mit vielfältigsten Angeboten zu finden und hier liegen die Dienstleistungsbetriebe, die man täglich braucht. In der Innenstadt kann man unter den vielen Angeboten an Gaststätten ebenso wählen wie unter den freien Berufen. Im historischen Stadtkern liegen alle wesentlichen sozialen Dienste, die Kirchen und die kulturellen Einrichtungen. Hier wird gearbeitet, hier trifft man sich und hier wird gefeiert. Darüber hinaus sind alle Wege kurz und einfach und alle Einrichtungen sind sicher zu Fuß zu erreichen. Zudem ist das Angebot an Parkplätzen ebenso gut wie die Ausstattung mit Buslinien und Haltestellen, um sich in der Stadt auch ohne Auto zu bewegen und um nach draußen zu kommen. Die Verknüpfung der einzelnen Quartiere soll noch verbessert werden.

Trotz der Entwicklung in anderen Städten, wo es längst chic ist, in der Innenstadt oder in ihren Randgebieten zu wohnen, stehen in der Bischofsheimer Innenstadt 18,43% der Wohngebäude leer. Zusätzlich sind mittlerweile mehrere der Läden im Zentrum Bischofsheims ungenutzt – ein Potential mit ungeahnten Möglichkeiten. Diese Analyse ist alarmierend, aber nicht hoffnungslos, wenn man sich gemeinsam auf Ziele verständigt. Die Analyse beweist aber auch, dass dieses schlummernde Potenzial in Bischofsheim a. d. Rhön noch nicht von allen erkannt und nur bruchstückhaft erschlossen ist. In vergleichbaren Vierteln anderer bayerischer Unterzentren gehören die zentrumsnahen Quartiere zu den beliebtesten Wohnstandorten der Stadt. Immer mehr Menschen ziehen in die Altstädte und beleben dort Wohnungen, Geschäfte und Gastronomie. Sie sind es, die die Führungsvorteile mit all den anderen Aktivitäten intensiv nutzen, denn in der Innenstadt ballen sich Wissen und Informationen. Einige der Gründe dafür, dass die Bischofsheimer Innenstadt noch zu wenig von den Aktiven und Kreativen Bischofsheims entdeckt und genutzt werden, liegen möglicherweise an den nicht bedarfsgerechten Wohnungen und am vielfach kaum modernisierten Wohnungsbestand. Es kann aber auch sein, dass die Gründe beim Wohnumfeld zu suchen sind, in dem zu viel Enge und zu viele versiegelte Innenhöfe zu finden sind und bei den viel zu geringen Grünflächen, die für Kinder und für die Feierabenderholung angeboten werden. Wenn dies Gründe sein sollten, könnten im Rahmen des Stadtumbaus räumliche Impulsprojekte rasch Abhilfe bringen.

Das Wachstum sollte auch in Bischofsheim wieder nach innen gelenkt werden, um die Urbanität und die Stadt der kurzen Wege zu stärken. Dabei geht es nicht um nostalgische Überlegungen, sondern um die Neudefinition eines stadtstrukturell brandaktuellen Themas.



Hauptsache

Innenstadt

Bereits in Durchführung

- 1.1** Abbruch der ehemaligen Hammermühle und Neuordnung des Areals zur Entwicklung von Sozialeinrichtungen
- 1.2** Voruntersuchungen Braunsmühle

Neuordnungskonzept

- 2.1** für das Quartier Löwenstraße / Marktplatz / Mühlgasse
- 2.2** für das Quartier Gerberviertel / Färberviertel
- 2.3** für das Quartier Ludwigstraße / Schwedenstraße / Kronengasse / Hofstraße

Ordnungsmaßnahmen

- 3.1** Gestaltung einer Grünfläche mit Fußgängersteg über den Mühlgraben als ergänzende direkte Anbindung des Parks „Rentamt“
- 3.2** Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen Fastnachtsgasse und der Schustergasse
- 3.3** Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen Gerberzwinger
- 3.4** Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen Färberzwinger
- 3.5** Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen Mühlgasse
- 3.6** Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen Höfstraße und der Spitalgasse
- 3.7** Verbesserung der Anbindung des Zentralparkplatzes an die Innenstadt
- 3.8** Neugestaltung des Rundumweges entlang der Stadtmauer
- 3.9** Reaktivierung des Mühlgrabens
- 3.9** Renaturierung des Restareals Hammermühle und Offenlegung der Brend als vielfältig nutzbare Naherholungsfläche für die Innenstadt

3.10 Abbruch und Neuordnung des Areals ehemaliges Beck-Bräu als Ergänzungsfäche für Wohn- oder Sozialfunktionen
mitsamt Neugestaltung des Umfeldes und Grünraumergänzung bzw. Renaturierung des Areals

3.11 Neugestaltung des Parks „Rentamt“

Baumaßnahmen

4.1 Umbau und Sanierung der Schneidmühle als KulturErlebnisZentrum

4.2 Umbau und Sanierung der so genannten Braunsmühle und Reaktivierung der alten Mühlentechnik für touristische Zwecke

4.3 Sanierung und Neuordnung des östlichen Scheunenriegels
mit teilweiser Neubebauung für touristische Zwecke (Ferienwohnungen) als Privatmaßnahme

4.4 Modernisierung leer stehender Anwesens als Privatmaßnahme z.B. Hofstraße 23

4.5 Umbau, Sanierung und Teilabbruch des Areals der ehemaligen Heurich-Bräu zur Entwicklung innerstädtischen Einzelhandels in der Innenstadt

Sonstiges

5.1 Neugestaltung eines Innenstadtnahen Kinderspielplatzes

5.2 Neugestaltung der drei Stadteingänge zu Repräsentationszwecken als Portal für Bischofsheim

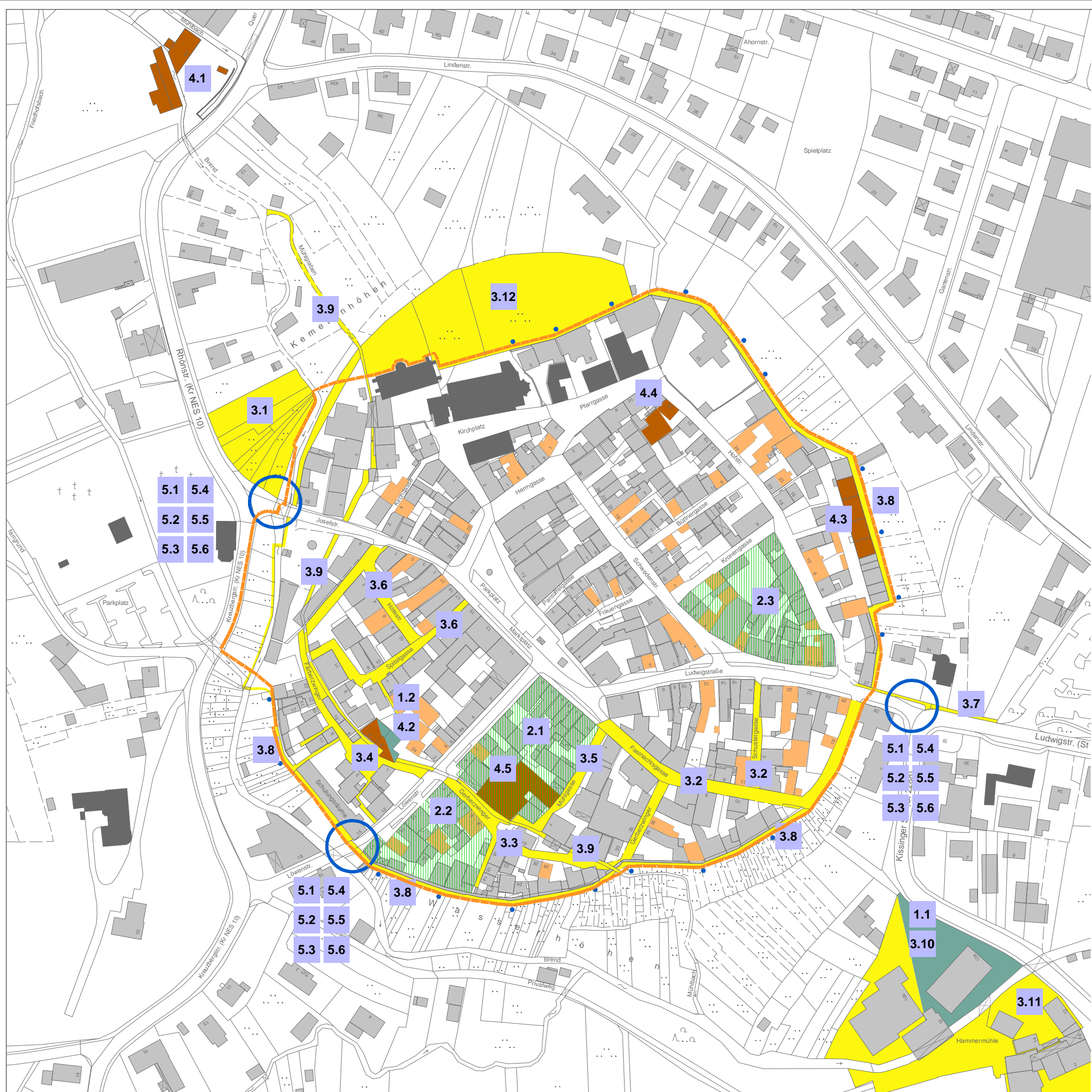
5.3 Erstellen eines Parkleitsystem

5.4 Erstellung eines Informations- und Leitsystems (zur aktiven Motivation der Passanten und Gäste die Innenstadt zu besuchen),
eines Beschilderungssystem der wichtigsten Gebäude und Errichtung einer Infotafel an zentraler Stelle des Marktplatzes

5.5 Hervorheben des alten Stadtkerns durch gezielte Beleuchtung der noch vorhandenen Reste der Stadtmauer von außen

5.6 Leerstandsmanagement mit Entwicklung von Leerstandskonzepten

Siehe hierzu Plan Hauptsache Innenstadt nach der Seite 134.



Legende

- SG Sanierungsgebiet "Stadtkern"**
- Öffentliche Gebäude
- Bebauung
- Bereits in Durchführung
- 1.1 Abbruch der ehemaligen Hammermühle und Neuordnung des Areals zur Entwicklung von Sozialeinrichtungen
- 1.2 Voruntersuchung Braunsühle
- Neuordnungskonzept
- 2.1 für das Quartier Löwenstraße / Marktplatz / Mühlgasse
- 2.2 für das Quartier Gerberviertel / Färberviertel
- 2.3 für das Quartier Ludwigstraße / Schwedenstraße / Kronengasse / Hofstraße
- Ordnungsmaßnahmen
- 3.1 Gestaltung einer Grünfläche mit Fußgängersteg über den Mühlbachgraben als ergänzende direkte Anbindung des Parks "Rentamt"
- 3.2 Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen Fastrachtgasse und der Schusterergasse
- 3.3 Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen Gerberzwinger
- 3.4 Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen Färbervzwinger
- 3.5 Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen Mühlgasse
- 3.6 Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen Hofstraße und der Spitalgasse
- 3.7 Verbesserung der Anbindung des Zentralparkplatzes an die Innenstadt
- 3.8 Neugestaltung des Rundweges entlang der Stadtmauer
- 3.9 Reaktivierung des Mühlgrabens
- 3.10 Renaturierung des Restareals Hammerrühle und Offenlegung der Brend als vielfältig nutzbare Naherholungsfläche für die Innenstadt
- 3.11 Abbruch und Neuordnung des Areals ehemaliges Beck-Bräu als Ergänzungsfäche für Wohn- und Sozialfunktionen
- 3.12 Neugestaltung des Parks "Rentamt"
- Baumaßnahmen
- 4.1 Umbau und Sanierung der Schneidmühle als KulturErlebnisZentrum
- 4.2 Umbau und Sanierung der so genannten Braunsühle und Reaktivierung der alten Mühle für touristische Zwecke
- 4.3 Sanierung und Neuordnung des östlichen Scheunenriegels mit teilweiser Neubebauung für touristische Zwecke (Ferienwohnungen) als Privatmaßnahme
- 4.4 Modernisierung leer stehender Anwesen als Privatmaßnahme z. B. Hofstraße 23
- 4.5 Umbau, Sanierung und Teilabbruch des Areals der ehemaligen Heurich-Bräu zur Entwicklung innerstädtischen Einzelhandels in der Innenstadt
- Sonstiges
- 5.1 Neugestaltung eines innenstadtnahen Kinderspielplatzes
- 5.2 Neugestaltung der drei Stadteingänge zur Repräsentationszwecken als Portal für Bischofsheim
- 5.3 Erstellen eines Parkleitsystems
- 5.4 Erstellung eines Informations- und Leitsystems (zur aktiven Motivation der Passanten und Gäste, die Innenstadt zu besuchen), eines Beschließungssystems der wichtigsten Gebäude und Errichtung einer Infotafel an zentraler Stelle des Marktplatzes
- 5.5 Hervorheben des alten Stadtkerns durch gezielte Beleuchtung der noch vorhandenen Reste der Stadtmauer von außen
- 5.6 Leerstandsmanagement mit Entwicklung von Leerstandskonzepten

STADTUMBAU WEST BISCHOFSCHEIM A. D. RHÖN

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

HAUPTSACHE INNENSTADT M 1:1000

ARCHITEKTURBÜRO ZÜRCH 20
DAG SCHRÖDER 97421 SCHWEINFURT
 DIPLING. FH ARCHITEKT SRL TELEFON 09721/18381

PROJEKTNUMMER 2007/27 bk 07.04.2010

6.4 Konzept: Tourismus

Maßnahmen aus den allgemeinen Zielen

Maßnahme	Träger	Priorität A = hoch B = mittel C = niedrig	Finanzierung / Bemerkung
Teilnahme an der Initiative Servicequalität Deutschland	Tourist-Information, Leistungsträger	A	Förderungsmöglichkeit über Stadt Bischofsheim (50 %)
Weiterbildungen/ Schulungen für Leistungsträger anbieten	Tourismus-GmbH Bay. Rhön, Werbegemeinschaften, Tourist-Info	A	
Auszubildendenwettbewerbe durchführen	Lebendiges Bischofsheim	B	branchenübergreifend
Gästabefragung durchführen, auswerten und Verbesserungsvorschläge erarbeiten und umsetzen	Tourist-Information, Leistungsträger	A	Fragebögen Gastronomie, Übernachtung usw. entwerfen
Werbeaktionen in den Hauptquellmärkten durchführen	Tourist-Information, Kreuzbergallianz, Rhöner 5, Rhön Tourismus GbR	A	Abspraken Tourismus, Biosphäre, Naturpark, Werbegemeinschaften, Orte
Werbudget erhöhen	Stadt Bischofsheim	A	Beteiligung der Leistungsträger bei Mitteleinsatz
(Pauschal-)Angebote zur Erhöhung der Aufenthaltsdauer auflegen	Leistungsträger	A	z.B. 7 Tage bleiben, 6 Zahlen, (kostenlose) Zusatzleistungen, Rabatte, all-inklusive usw.
Angebote zur besseren Auslastung der Nebensaison auflegen	Leistungsträger	A	z.B. 7 Tage bleiben, 6 Zahlen, (kostenlose) Zusatzleistungen, Rabatte, all-inklusive usw.
Im Nahbereich werben	Tourist-Information, Kreuzbergallianz, Rhöner 5, Rhön Tourismus GbR	A	
Auf dem Kreuzberg werben (Bruder Franz Haus, Schaufenster der Region)	Tourist-Information	A	
Veranstaltungen durchführen	Lebendiges Bischofsheim, Gewerbetreibende, Tourist-Information	A	

Maßnahmen im Bereich Natur und Kulturlandschaft

Maßnahme	Träger	Priorität A = hoch B = mittel C = niedrig	Finanzierung / Bemerkung
Pool an Naturerlebnisführern aufbauen, aus/fortbilden	Naturpark/ Tourismus-GmbH Bay. Rhön/ Tourist-Info	A	
Wanderschäferei und weitere Beweidungsprojekte am Kreuzberg und rund um Bischofsheim umsetzen	Grundeigentümer/ Stadt Bischofsheim	B	Förderprogramme berücksichtigen
Informations- und Umweltbildungsangebote vom Naturpark in eigene Angebote einbauen	Leistungsträger, Tourist-Info	A	

Maßnahmen im Bereich Übernachtung / Verpflegung

Maßnahme	Träger	Priorität A = hoch B = mittel C = niedrig	Finanzierung / Bemerkung
Klassifizierungen durchführen lassen	Übernachtungsbetriebe	A	
Ansiedlung eines 4-Sterne-Wellnesshotels	Privater Investor	A	
Regionale Produkte verwenden und vermarkten	Gastronomen, Tourist-Info	A	Kooperationen eingehen, Liste mit Direktvermarktern erstellen
Zertifizierungen vornehmen lassen (wander- und radfahrerfreundlich)	Übernachtungs- und Gastronomiebetriebe	B	
Ansiedlung einer Eisdiele am Marktplatz	Privatwirtschaft	A	
Fortbildungsveranstaltungen durchführen	Tourismus-GmbH Bay. Rhön/ HoGa-Verbände/ Tourist-Info	A	
Hüttenflyer auflegen	Privatwirtschaft, Kreuzbergallianz	B	
Kulante Stornoregelung, insbesondere im Winter, anwenden			

Maßnahmen im Bereich Brauchtum, Kultur, Handwerk, regionale Identität

Maßnahme	Träger	Priorität A = hoch B = mittel C = niedrig	Finanzierung / Bemerkung
Einrichtung eines Kulturerlebnis-zentrums in der Schneidmühle	Stadt Bischofsheim	A	
Freilichtbühne einrichten	Stadt Bischofsheim	B	z.B. im Rentamthof
Theatervorführungen (Mundart)	Vereine/ Lebendiges Bischofsheim	A	
Galerie, Ausstellung, Museum einrichten	Stadt Bischofsheim/ Lebendiges Bischofsheim/ Freunde der Osterburg	A	Zusammenlegung mit Kulturerlebnis-zentrum Schneidmühle
Ausstellungsraum der Holzschnitzschule einrichten	Lebendiges Bischofsheim/ Holzschnitzschule/ Stadt Bischofsheim	A	
Künstlermarkt / Holzbildhauermarkt durchführen	Lebendiges Bischofsheim	A	Holzbildhauer aktivieren
Einrichtung einer Handwerker-gasse	Lebendiges Bischofsheim/ Stadt Bischofsheim	C	
Unterstützung der Vereine, die Kulturarbeit leisten	Stadt Bischofsheim	A	
Weitere kulturelle Veranstaltungen durchführen	Lebendiges Bischofsheim	A	
Markt mit regionalem Angebot initiieren	Stadt Bischofsheim/ Lebendiges Bischofsheim	A	Dachmarke Rhön einbeziehen
Durchführung eines Flohmarkts	Privatwirtschaft	A	

Maßnahmen im Bereich Sport und Freizeit

Maßnahme	Träger	Priorität A = hoch B = mittel C = niedrig	Finanzierung / Bemerkung
Renaturierung der Hammermühle; Schaffung weiterer Grünflächen in	Stadt Bischofsheim	A	

der Innenstadt; Aufwertung des Bereichs hinter dem Rentamt „Naherholungsgebiet Innenstadt“ mit Spielplatz/ Wasserspielplatz, Boccia-Bahn			
Einrichten einer Spielscheune für Kinder in der Innenstadt	Lebendiges Bischofsheim/ Privater Investor/ Stadt Bischofsheim	A	
Tanzbar einrichten	Privatwirtschaft	C	
Disco für die Jugend einrichten	Privatwirtschaft	C	
Aussichtsturm auf der Osterburg errichten	Freunde der Osterburg	B	
Landschaftssee bauen	Stadt Bischofsheim/ LRA	C	Nur in Verbindung mit Hochwasserschutz
Brunnenweg errichten	Rhönklub	A	
Loipen Verbindungsweg Neustädter Haus – Kreuzberg einrichten	Naturpark	A	
Ansiedlung eines Fitnesscenters	Privater Investor	C	
Freundlichere Gestaltung des Innenbereichs im Hallenbad (Farbe, Licht)	Stadt Bischofsheim	A	
Wellness im Hallenbad anbieten	Privatwirtschaft	B	
Ausflugsfahrten in die Umgebung anbieten	Busunternehmen/ Tourist-Info	C	
Lichtbildvorträge, Filme vorführen, Kino	Lebendiges Bischofsheim/ Vereine/ Tourist-Info	A	
Sport-, Bike und Skaterpark einrichten	Stadt Bischofsheim	B	

Maßnahmen im Bereich Stadtbild / Stadtentwicklung

Maßnahme	Träger	Priorität A = hoch B = mittel C = niedrig	Finanzierung / Bemerkung
Einrichtung eines Kultur-erlebnis-zentrums in der	Stadt Bischofsheim	A	



Schneidmühle			
Renaturierung der Hammermühle als „Naherholungsgebiet Innenstadt“ mit Spielplatz/ Wasserspielplatz, Boccia-Bahn	Stadt Bischofsheim	A	
Ehem. Gelände der Heinrich-Bräu als Pflegeheim umbauen	Privater Investor	A	
Braunsmühle reaktivieren (Mühlentechnik) und touristischer Nutzung zuführen (z.B. Übernachtungsbetrieb)	Stadt Bischofsheims/ privater Investor	A	
Ehem. Betonwerk zum Teil renaturieren, Gewerbe ansiedeln	Stadt Bischofsheim	A	
Steinbruch „Stengerts“ renaturieren	Stadt Bischofsheim	C	
Neuordnung der Quartiere Löwenstraße/ Mühlgasse und Gerberviertel	Stadt Bischofsheim	A	

Maßnahmen im Bereich Infrastruktur

Maßnahme	Träger	Priorität A = hoch B = mittel C = niedrig	Finanzierung / Bemerkung
Wanderwege selbsterklärend ausschildern	Naturpark/Rhönklub/ Stadt Bischofsheim	A	
Wanderwege-, Radwege- und MTB-Routennetz pflegen	Naturpark/Rhönklub/ Stadt Bischofsheim	A	
Beschilderung wichtiger Einrichtungen (Rentamt, Rathaus, Kirchen usw.)	Stadt Bischofsheim	A	
Innenstadtrundgang & Holzskulpturenweg ausschildern	Stadt Bischofsheim	A	
ÖPNV verbessern	LRA	A	Insbesondere Querverbindungen
Parkleitsystem einrichten, Parkplatzmarkierungen optisch hervorheben, Parkregelung besser	Stadt Bischofsheim	B	



kommunizieren			
Wanderführer Region Kreuzberg auflegen	Wanderverlage/ Naturpark/ Tourist-Info	A	
Hüttenweg einrichten	Kreuzbergallianz	A	
Errichtung eines Schau-fensters der Region auf dem Kreuzberg	Landratsamt/ Stadt Bischofsheim/ Kreuz-berggemeinden	B	
Beschilderungssystem zur Besucherlenkung am Kreuzberg einrichten	Kreuzbergallianz	A	
Parkplatz am Kreuzberg landschaftlich einbinden	LRA	C	
Fußweg vom Kreuzberg-parkplatz zum Kloster würdig inszenieren	Stadt Bischofsheim	A	
Erlebnisspielplatz/ Wald-klettergarten am Kreuz-berg errichten	Kloster Kreuzberg	A	
Hol-/Bringservice der Gastgeber für Urlaubsgäs-te	Gastgeber	A	

Maßnahmen im Bereich Marketing

Maßnahme	Träger	Priorität A = hoch B = mittel C= niedrig	Finanzierung / Bemerkung
Werbemaßnahmen auf Erfolg kontrollieren	Tourist-Info	A	
Cross-Marketing Aktionen durchführen	Tourist-Info	A	
Zielgruppenspezifische Angebote schaffen	Vermie-ter/Gastronomen	A	
Zielgruppenspezifisch werben	Tourist-Info	A	
Direkte Gästeansprache in den Quellgebieten	Rhön Marketing GbR/ Tourist-Info	A	
Werbemaßnahmen regio-nal fokussieren	Tourist-Info	A	
Kreuzbergmarathon ins Leben rufen	Kreuzberggal-lianz/Vereine	A	



6.5 Kosten- und Finanzierung

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht im separaten Maßnahmenkatalog (eigene Broschüre) gibt einen Überblick sowohl über den voraussichtlichen Zeitraum als auch über die voraussichtlichen Kosten zur Durchführung der für Bischofsheim wichtigsten Maßnahmen in den ersten Jahren des Stadtumbauprozesses.

Hinsichtlich des Durchführungszeitraumes können sich im weiteren Verlauf Verschiebungen bei einzelnen Maßnahmen ergeben, d.h. einzelne Maßnahmen können eventuell auf Grund von Umsetzungsschwerpunkten zunächst zurückgestellt werden, während anderer eventuell vorgezogen werden müssen. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist demnach eine Momentaufnahme der Umsetzungsstrategie.

Insgesamt besteht das Ziel, die wichtigsten städtebaulichen Maßnahmen (Impulsprojekte) weitgehend bis zum Jahr 2020 durchzuführen, sofern sich bis dahin keine wesentlichen Hinderungsgründe ergeben. Einzelne Maßnahmen können auch über dieses Jahr hinausreichen. Wieder andere lassen sich eventuell erst nach 2020 realisieren. Insofern markiert das Jahr 2020 keine zeitliche Grenze für den Stadtumbauprozess in Bischofsheim, vielmehr ist dieser Prozess auch in den Jahren danach weiter fortzuführen.

Für den Stadtumbauprozess sind die Maßnahmen des städtebaulichen Rahmenplans *Hauptsache Innenstadt*, die auf die Neugestaltung und Belebung der Innenstadt zielen, von besonderer Bedeutung. Wichtig ist aber auch, dass die allgemeinen Maßnahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, die sich auf die verschiedenen für die Stadtentwicklung relevanten Handlungsfelder erstrecken, konsequent angegangen werden.

Grundsätzlich sollten die einzelnen Maßnahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes möglichst bald in Angriff genommen werden. Angesichts der Fülle der zu bewältigenden Aufgaben und der Begrenztheit der kommunalen Haushaltsmittel werden sich viele Maßnahmen aber erst in einem mittel- bis langfristigen Zeitrahmen realisieren lassen.



7. Kooperation und Akteursvernetzung

7.1 Organisation Stadtumbauprozess

Für die Umsetzung von Maßnahmen ist eine Steuerungsgruppe, bestehend aus der Lenkungsgruppe und der Projektsteuerung einzusetzen. Sie begleitet und kontrolliert die Projekte, die vom Stadtrat beschlossen wurden und schreibt die Ziele für den Stadtumbau fort.

Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe hat die Richtlinienkompetenz für den Stadtumbau und fällt langfristige Entscheidungen.

Projektsteuerung

Die Projektsteuerung, bestehend aus Verwaltung, Bauamt, Sanierungsbeauftragten und eventuellen externen Fachplanern, bereitet Entscheidungen der Lenkungsgruppe vor und organisiert die Umsetzung. Sie koordiniert die strategischen und räumlichen Maßnahmen und übernimmt die Moderation bei der Öffentlichkeitsarbeit.

Impulsprojektgruppen

Für die Planung und Umsetzung von Impulsprojekten werden von der Projektsteuerung Impulsprojektgruppen initiiert. In diesen Gruppen sind Investoren und externe Fachplaner ebenso vertreten wie Zielgruppen, Organisationen und Institutionen der Stadt. Workshops werden dabei ebenso abgehalten wie Ausstellungen und Veröffentlichungen betreut.

Von den Steuerungsgruppen wiederum fließen regelmäßig Informationen in den Stadtrat. Ebenso erfolgt in regelmäßigen Abständen eine Information der Bürger. Dies kann via Presse oder via Internet geschehen sowie in Form von Workshops oder Bürgerversammlungen. Diese können gleichzeitig auch als Forum für neue Ideen sowie als Instrument der Erfolgskontrolle dienen.

Je besser es gelingt, die zahlreichen Akteure aus Wirtschaft, Bürgerschaft und Politik zu einem stabilen Netzwerk zu formieren, desto erfolgreicher und wirkungsvoller wird der Stadtumbauprozess.



7.2 Planungs- und Umsetzungsstrategie

Prioritäten bei der Realisierung von Impulsprojekten

Wegen der wirtschaftlich engen Spielräume wird der Stadtumbau Bischofsheim a. d. Rhön nur mit einer gut überlegten Auswahl von Impulsprojekten begonnen werden können. Prioritäten sind zu setzen. Als Sofortmaßnahmen bzw. kurzfristige Maßnahmen sollten neben den Schlüsselgebieten Historischer Innenstadtkern und Areal Schneidmühle noch mit den Arealen Hammermühle und Beck-Bräu begonnen werden. Teilräumliche Entwicklungskonzepte sind für zwei innerstädtische Quartiere zu entwerfen und zu beschließen.

Bei der Auswahl von Gebieten und Impulsprojekten durch den Stadtrat sollten folgende Kriterien eine Rolle spielen:

Gemeinschaft stiftende Maßnahme

Wie vielfach diskutiert, sollte mit einem Impulsprojekt gestartet werden, das möglichst viele Menschen Bischofsheim a. d. Rhön überzeugt, wahrscheinlich positive Auswirkungen haben wird und von einer breiten Mehrheit anerkannt werden könnte.

Alleinstellungsmerkmal

Die Stadt sollte in Konkurrenz zu anderen Zentren in der Region mit einem Impulsprojekt beginnen, das zu einem besonderen städtebaulichen Ereignis in der Stadt werden könnte.

Umsetzung von Impulsprojekten

Auf Grund der Ergebnisse der drei Workshops vom 18.04.2009 und den Sitzungen der Lenkungsgruppe haben sich folgende Impulsprojekte als „Zugpferde“ herauskristallisiert:

- Umbau, Sanierung und Teilabbruch des Areals der ehemaligen Heurich-Bräu zur Entwicklung innerstädtischen Einzelhandels in der Innenstadt
- Gestaltung einer Grünfläche mit Fußgängersteg über den Mühlgraben als ergänzende direkte Anbindung des Parks „Rentamt“ (Möglichkeit der zeitnahen Umsetzung zur Sichtbarmachung des Beginns der Umsetzungsphase *Stadtumbau West*)
- Umbau und Sanierung der Schneidmühle als KulturErlebnisZentrum
- Abbruch der ehemaligen Hammermühle und Neuordnung des Areals zur Entwicklung von Sozialeinrichtungen
- Renaturierung des Restareals Hammermühle und Offenlegung der Brend als vielfältig nutzbare Naherholungsfläche für die Innenstadt
- Modernisierung des leer stehenden Anwesens Hofstraße 23 als Privatmaßnahme
- Umbau und Sanierung der so genannten Braunsmühle und Reaktivierung der alten Mühlentechnik für touristische Zwecke

- Überarbeitung der Gestaltungssatzung und Entwicklung eines erläuternden Leitfadens zur Gestaltungssatzung
- Entwicklung von zielgerichteten Neuordnungskonzepten für die Quartiere Löwenstraße / Marktplatz / Mühlgasse und Gerberviertel / Färberviertel zur Verbesserung des Wohnumfeldes mit Grünflächenstrukturen
- Sanierung und Neuordnung des östlichen Scheunenriegels mit teilweiser Neubebauung für touristische Zwecke (Ferienwohnungen) als Privatmaßnahme
- Abbruch und Neuordnung des Areals ehemaliges Beck-Bräu als Ergänzungsfäche für Wohn- oder Sozialfunktionen mitsamt Neugestaltung des Umfeldes und Grünraumergänzung bzw. Renaturierung des Areals

Zur Umsetzung der einzelnen Impulsprojekte kann folgende Vorgehensweise empfohlen werden:

Hammermühle

Der Zuwendungsantrag zum Abbruch der Hammermühle wurde bereits gestellt. Nach Bewilligung wird mit dem Abbruch begonnen.

Da die Umsetzung der weiteren Maßnahme (Sozialeinrichtung) nicht im Erfüllungsbereich der Stadt Bischofsheim liegen, können hierzu keine weiteren Angaben gemacht werden.

Nach Abbruch der Gebäudeanlagen und der Neuerrichtung der Ersatzbebauung ist eine Bestandaufnahme des Geländes notwendig. Basierend hierauf ist ein Konzept zur Neugestaltung der Restflächen zu erarbeiten. Ein entsprechender Fachplaner für die Erarbeitung ist zu beauftragen.

Die Öffentlichkeit könnte über Workshops und Informationsveranstaltungen in den Planungsprozess eingebunden werden. Hierzu sollte eine kleinere Projektsteuerungsgruppe eingerichtet werden. Die Ergebnisse sollten dann in der Lenkungsgruppe vorgestellt werden, in der die weitere Vorgehensweise erarbeitet werden muss.

Schneidmühle als KulturErlebnisZentrum

Zunächst sollte sowohl eine statische als auch eine bauliche Voruntersuchung, welche auch die Haustechnik beinhaltet, der zu erhaltenen Gebäudeanlage durchgeführt werden, um eine aussagekräftige Grundlage zu erhalten. Hierzu sind entsprechende Fachplaner zu beauftragen (Statiker, Architekt und HLS-Projektant).

Parallel hierzu sollte seitens der Stadt Bischofsheim der tatsächliche Bedarf ermittelt werden und ein so genanntes Raumbuch bezüglich der gewünschten Flächen und Funktionen erstellt werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse aus den Voruntersuchungen sind über alternative Neuordnungskonzepte die baulich-technischen und finanziellen Möglichkeiten zu erarbeiten.

Die Öffentlichkeit sollte über Workshops und Informationsveranstaltungen in den Planungsprozess eingebunden werden. Hierzu sollte eine kleinere Projektsteuerungsgruppe eingerichtet werden. Die Ergebnisse sollten dann in der Lenkungsgruppe vorgestellt werden, in der die weitere Vorgehensweise erarbeitet werden muss.

Nach Abwägung der Möglichkeiten könnte dann die Umsetzung der Sanierung erfolgen.

Areals ehemaliges Beck-Bräu

Nach Abbruch der Gebäudeanlagen ist eine Bestandaufnahme des Geländes notwendig. Basierend hierauf sind zunächst die städtebaulichen, baulich-technischen und finanziellen Möglichkeiten in alternativen Neuordnungskonzepten zu erarbeiten. Ein entsprechender Fachplaner für die Erarbeitung ist zu beauftragen.

Hierzu sollte eine kleinere Projektsteuerungsgruppe eingerichtet werden. Die Ergebnisse sollten dann in der Lenkungsgruppe vorgestellt werden, in der die weitere Vorgehensweise erarbeitet werden muss.

Gestaltungssatzung und Gestaltungsleitfadens

Für die zukünftige Stadtbildpflege der Innenstadt sind die bestehende Gestaltungssatzung zu überarbeiten und ein erläuternder Gestaltungsleitfaden aufzulegen. Erhaltung, Pflege und Erneuerung der Innenstadt stellen eine grundlegende Verpflichtung dar. Es liegt aus städtebaulichen und kulturellen Gründen im öffentlichen Interesse, das historische Gefüge der Innenstadt mit den übernommenen Gestaltungsmerkmalen und den ihnen zu Grunde liegenden Gestaltungsregeln zu bewahren und das geprägte Bild und Wesen auch nachfolgenden Generationen zu erhalten. Um einen angemessenen Umgang mit historischer Bausubstanz bzw. im Umfeld historischer Bauten zu gewährleisten, beinhaltet ein Gestaltungsleitfaden Anregungen und Vorschläge, sowie Informationen über regionale und stadtypische Baumerkmale, welche die Gestaltungssatzung vertiefend erläutern.

Ein entsprechender Fachplaner für die Erarbeitung ist zu beauftragen.

Des Weiteren sollte eine kleinere Projektsteuerungsgruppe eingerichtet werden. Die Ergebnisse sollten dann in der Lenkungsgruppe vorgestellt werden, in der die weitere Vorgehensweise erarbeitet werden muss.

Areal Heurich-Bräu Braunsmühle Hofstraße 23 Scheunenriegel als Privatmaßnahmen

Da die Umsetzung dieser Maßnahmen nicht im Erfüllungsbereich der Stadt Bischofsheim liegen, können hierzu keine weiteren Angaben gemacht werden.

7.3 Interkommunale Kooperation

Ein wichtiges Erfordernis im Hinblick auf die zukünftige Stadtentwicklung und den fortzuführenden Stadtumbauprozess stellt für die Stadt Bischofsheim a. d. Rhön die Verstärkung der interkommunalen Kooperation dar. Hierauf wurde in vorliegender Untersuchung an mehreren Stellen hingewiesen.

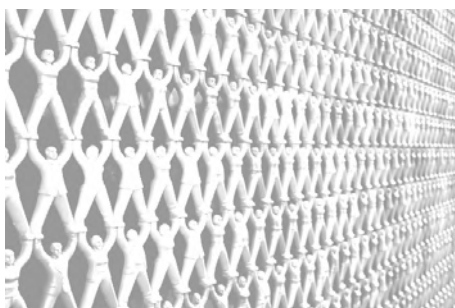
Die interkommunale Kooperation kann sich grundsätzlich auf verschiedene Handlungsfelder erstrecken.

In einigen Feldern wie z.B. in Grund- und Hauptschule (Schulverband Bischofsheim a. d. Rhön) und in der Tourismusförderung („Rhöner Fünf“) findet eine Zusammenarbeit der Stadt Bischofsheim a. d. Rhön mit ihren Nachbargemeinden bereits statt.

Zu prüfen ist, in welchen Feldern die Stadt Bischofsheim a. d. Rhön zukünftig noch mit anderen Gemeinden zusammenarbeiten kann. Dabei ist zunächst vor allem an eine freiwillige und informelle Zusammenarbeit zu denken, die fallweise auch in eine formelle Zusammenarbeit (Zweckvereinbarung, Zweckverband) überführt werden kann. Der Zweckverband ist der zentrale Begriff der interkommunalen Kooperation und stellt die häufigste Form der Zusammenarbeit mehrerer Kommunen dar.

Einen Überblick über mögliche Formen der Zusammenarbeit werden nachfolgend aufgezeigt:

- Formen öffentlich-rechtlicher Zusammenarbeit mit eigener Rechtsfähigkeit (Gemeindeverband (Zweckverband, Zweckgemeinde), Amt, Samtgemeinde, Verbandsgemeinde)
- Formen öffentlich-rechtlicher Zusammenarbeit ohne eigene Rechtsfähigkeit (Verwaltungsgemeinschaft)
- Formen privatrechtlicher Zusammenarbeit mit eigener Rechtsfähigkeit (Verein, Kapitalgesellschaft)
- Formen privatrechtlicher Zusammenarbeit mit Teilrechtsfähigkeit (Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Personengesellschaft)
- Formen privatrechtlicher Zusammenarbeit ohne eigene Rechtsfähigkeit (Werkvertrag, Kooperationsvertrag)
- Formen informeller Zusammenarbeit (Gemeinsamer Erfahrungsaustausch, Expertenrunde, Runder Tisch, Interessensgemeinschaft, Arbeitsgemeinschaft, Bürgermeisterkonferenzen)
- Das Public Private Partnership (PPP) ist eine Sonderform. Hierbei steht die Kooperation zwischen Wirtschaft und öffentlicher Verwaltung im Vordergrund. Als Verwaltungskooperation kann sie nur dann bezeichnet werden, wenn mindestens zwei öffentliche Verwaltungen daran beteiligt sind.



8. Monitoring und Evaluation

Mit der bisherigen Arbeit am Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde ein Denk- und Arbeitsprozess angestoßen, der große Chancen für die Stadtentwicklung eröffnet. Viele wichtige Akteure konnten für eine engagierte Mitarbeit gewonnen werden. Die Motivation und das Engagement dauerhaft zu erhalten, wird eine entscheidende Zukunftsaufgabe sein. Umso wichtiger ist es, die hohe Erwartungshaltung der Beteiligten an dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept zu erfüllen und zu gewährleisten, dass erste sichtbare Erfolge in Kürze vorzuweisen sind.

Ziel des Monitoring- und Evaluationsprozesses ist die Qualifizierung und Optimierung des Stadtumbauprozesses.

Um die Zukunftsfähigkeit der Stadt zu sichern, ist für die Evaluierung der organisatorischen und räumlichen Maßnahmen ein Monitoring- und Kontrollsystem aufzubauen, mit dem Ziele überprüft werden, mit dem aber auch Ressourcen gespart, Schwachstellen aufgedeckt, Fehlinvestitionen vermieden und Handlungsbedürfnisse der Stadtentwicklung formuliert werden sollen. Eine den Prozess des Stadtumbaus begleitende Erfolgskontrolle ist mit aussagefähigen Indikatoren einzurichten.

Monitoring

Angesichts der Komplexität der Aufgaben, der Vielzahl der Beteiligten und der Dauer des Prozesses ist eine regelmäßige und nachvollziehbare Dokumentation auf verschiedenen Ebenen zu gewährleisten.

Indikatoren dienen dem Ziel, Entwicklungen transparent zu machen. Indikatoren sind Instrumente, um den Erfolg messen und kontrollieren zu können. Sie dienen als Orientierung auf dem Weg in die Zukunft. Die Auswahl geeigneter Indikatoren für die Qualitätssicherung des Stadtumbaus wird daher maßgeblich von der erwünschten Wirklichkeit bestimmt. Sie müssen fortschreibbar sein. Indikatoren geben Auskunft darüber, ob die gesetzten Ziele erreicht sind oder noch erreichbar erscheinen.

Derzeit können über geeignete Indikatoren noch keine endgültigen Festlegungen getroffen sowie einzelne Kriterien abschließend vorgeschlagen werden.

Die Liste der Erfolg anzeigenden Indikatoren muss letztendlich von den Beteiligten des Integrierten Planungsprozesses, der Stadtverwaltung Bischofsheim a. d. Rhön, der Regierung von Unterfranken und den Fachplanern gemeinsam erarbeitet werden und sie muss überschaubar sein. Die Fachplaner schlagen vor, einen Katalog von Indikatoren zu benennen und diesen mit der Stadtverwaltung sowie der Regierung von Unterfranken einvernehmlich abzustimmen und festzulegen.

Ziel ist, mit den gemeinsam ausgewählten Indikatoren ein aussagekräftiges und ökonomisch vertretbares Monitoring- und Kontrollsystem aufzubauen.



Auswahl möglicher Indikatoren

Als prinzipiell geeignet bzw. für Bischofsheim a. d. Rhön stadttypisch könnten folgende Indikatoren eingestuft werden:

Demographie

Bevölkerungsentwicklung in Bischofsheim a. d. Rhön

- Absolute Werte
- Prozentuale Werte
- Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten / Sterbefälle)
- Veränderung der Altersstruktur
- Wanderungssaldo (Zuzüge / Wegzüge)
- Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen
- Vergleich der Bevölkerungsentwicklung auf regionaler Ebene

Wohnungswirtschaft

- Baugenehmigungen (Unterscheidung nach Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern)
- Baufertigstellungen (Unterscheidung nach Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern)
- Entwicklung des Wohnungsbestandes
 - Wohnungsbestand nach Raumzahl
 - Wohnungsbestand nach Gebäudeart
 - Wohnungsl Leerstand
 - Mietpreisentwicklung / Mietpreisspiegel
 - Entwicklung des Grundstücksmarktes
 - Kaufpreisentwicklung

Wirtschaft und Standortmarketing

- Arbeitslosenquote im regionalen Vergleich / Langzeitarbeitslosenquote
- sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt und nach Wirtschaftszweigen
- Zahl der Unternehmen
- Pendlersaldo / Pendlerüberschuss
- Insolvenzen / von Insolvenzen betroffene Arbeitnehmer in % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten
- Unternehmensgründungen
- Bilanz der verfügbaren Gewerbeflächen
- Anfragen von Ansiedlungsinteressierten Unternehmen
- Gästeankünfte und Übernachtungen in gastgewerblichen Betrieben
- Touristische Führungen

Umwelt

- Nutzung erneuerbarer Energiequellen: Energieeinsparung / regenerative Energien
- Umweltbelastungen (Emissionen, Immissionen)
- Revitalisierung und Renaturierung von Flächen

Städtebau

- Anteil von Grün- und Erholungsflächen in Prozent im Zeitablauf
- Reduzierung der Bodenversiegelung im Zeitablauf
- Siedlungsflächen in Prozent im Zeitablauf (Wohn-, gemischte und Gewerbebauflächen)
- Mobilisierung baureifer Baulandreserven in Prozent im Zeitablauf: (Wohn-, gemischte und Gewerbebauflächen)
- Wiedernutzung brachliegender bzw. untergenutzter Siedlungsflächen in Prozent im Zeitablauf: (Wohn-, gemischte und Gewerbebauflächen)
- Innerstädtisch fertiggestellte und wiedergenutzte Wohnungen in Prozent im Zeitablauf
- Anteil der barrierefreien Wohnungen in Prozent im Zeitablauf
- Benutzung des ÖPNV
- Kapazitäten des Ruhenden Verkehrs
- Länge der Radwege
- Zufriedenheitsindex zum Verkehr (Wohnbevölkerung, Wirtschaft, Pendler)
- Kapazitäten der sozialen und technischen Einrichtungen und Anlagen
- Auslastung der sozialen und technischen Einrichtungen und Anlagen

Zweck des Monitorings ist die Information über aktuelle Situationen, ein Frühwarnsystem bei Fehlentwicklungen, das Erkennen von Handlungsschwerpunkten, die Akquisition von Fördermitteln und die Ermöglichung von Zielüberprüfungen.

Es ist wichtig, entsprechend der jeweiligen Problematik und den verfügbaren Daten, die erforderlichen Indikatoren in einem angemesseneren Aufwand-Nutzen-Verhältnis auszuwählen und die Erhebung der Daten auf das Wesentliche zu beschränken.

Evaluation

Evaluierungssysteme stellen Instrumente zur Bewertung von Wirkungen dar.

Teile der durchgeführten Maßnahmen gilt es für einen noch zu vereinbarenden Zeitraum (Beispiel: 2010 – 2013) zu evaluieren und deren Wirkungen für den Stadtumbau zu beschreiben. Um Rechenschaft über alle Maßnahmen abzulegen, werden Evaluierungen durchgeführt, deren Ergebnisse für die Weiterentwicklung von Konzepten ebenso wie für die Gestaltung künftiger Vorhaben genutzt werden sollen.

Auf der Grundlage abgesicherter Daten sollen fundierte Aussagen zu Schlüsselfragen der Bewertung von Projekten gemacht werden. Darunter sind die mit dem Vorhaben erreichten Wirkungen ebenso zu verstehen wie die Effizienz der Verwendung von Mitteln, Relevanz und Signifikanz sowie Kohärenz und Nachhaltigkeit

Die Evaluierung der Maßnahmen soll aber auch Auskunft darüber geben, wie zukünftig die für die Stadt Bischofsheim a. d. Rhön bedeutsame Handlungsfelder für die weitere Entwicklung genutzt werden können.

Analytischer Ansatz

Im Anschluss an eine Bestandsaufnahme über ausgeführte Maßnahmen des Stadtumbauprojektes werden die Fachplaner in einem ersten Schritt die Veränderungen im Umfeld eines Schlüsselprojektes, eines räumlichen Schwerpunktes oder eines Impulsprojektes aufnehmen, ohne die Ziele für die Maßnahme zu berücksichtigen. Ausgehend von dieser Beschreibung wird in einem zweiten Schritt untersucht, welche Veränderungen seit Projektbeginn bis zur Evaluierung ursächlich bzw. plausibel dem Impulsprojekt zugeordnet werden können. Um alle Wirkungen des Projektes zu erfassen, werden dabei Maßnahmen unabhängige Quellen ebenso genutzt wie die Daten des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Ziel ist, plausible Aussagen zu den Auswirkungen des Impulsprojektes auf den Stadtumbauprozess zu formulieren. Um eine kausale Beziehung zwischen den Auswirkungen eines Impulsprojektes und den beobachteten Veränderungen herzustellen, werden folgende Verfahren angewendet:

Individuelle Einschätzung: Die durch die unterschiedlichen Erhebungsmethoden (Interviews, Diskussionen etc.) gewonnenen Einschätzungen werden den Wahrnehmungen anderer Fachplaner gegenübergestellt und verglichen.

Kontrollvergleich: Zustände, die ohne das Impulsprojekt und seine Auswirkungen eingetreten wären, werden mit den Veränderungen im Planungsgebiet verglichen.

Alternative Ansätze: Erklärungsansätze für die beobachteten Veränderungen im Planungsgebiet werden Arbeitshypothesen gegenübergestellt und diskutiert.

Die Wahl des analytischen Ansatzes wird letztlich nach der Sichtung der vorhandenen Möglichkeiten getroffen. Den Fachplanern sollte die Entscheidungsfreiheit zugestanden werden, den analytischen Ansatz in Verbindung mit dem zu evaluierenden Impulsprojekt selbständig zu wählen.

Evaluierungskriterien

Mit der Evaluierung sollen wesentliche Maßnahmen in der Stadt Bischofsheim a. d. Rhön, die im Rahmen des Stadtumbauprojektes durchgeführt wurden, mit einer überschaubaren Anzahl wesentlicher, klar definierter Kriterien überprüft werden. Mit diesem Vorgehen soll sowohl der wirtschaftliche Einsatz von Fachkräften begrenzt als auch die Lesbarkeit der Berichte sowie die Vergleichbarkeit mit anderen Impulsprojekten gesichert werden.

Die Fachplaner schlagen vor, folgenden Katalog von Kriterien einzusetzen:

Effektivität: Das Ausmaß wird dargestellt, in welchem Umfang die in den Zielen definierten Wirkungen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erreicht wurden.

Effizienz: Bewertet wird die Wirtschaftlichkeit der Aufwendungen wie z.B. Fördermittel, aufgewendete Zeit etc. (Kosten-Nutzen-Verhältnis).

Relevanz: Überprüft wird, ob mit den Maßnahmen die im städtebaulichen Entwicklungskonzept formulierten, lokalen Ziele der Stadt Bischofsheim sowie die entwicklungspolitischen Ziele der Behörden

eingehalten wurden und ob diese mit den prognostizierten Bedarfen übereinstimmen.

Signifikanz: Dargestellt wird die Bedeutsamkeit des Vorhabens im Vergleich zu anderen Maßnahmen des Stadtumbaus und wie diese einzuschätzen ist.

Kohärenz: Die Zusammenhänge der Maßnahmen, deren Abstimmung mit den lokalen Zielen der Stadt Bischofsheim, mit den Zielen des Freistaats Bayern und mit den nationalen Zielen des Bundes werden offengelegt.

Nachhaltigkeit: Der längerfristige Fortbestand von Auswirkungen, der Nutzen von Maßnahmen sowie die Chancen für eine dauerhafte Stabilisierung werden dargestellt.

Grundlage für das Evaluierungssystem sind die im Rahmen des Monitorings gesammelten Informationen.

Die Evaluierungen nach Einzelkriterien der Fachplaner und deren Bewertung werden in einen Gesamtzusammenhang und in eine Gesamtbewertung gebracht.

Gliederung des Abschlussberichtes

Der vorzulegende Abschlussbericht könnte sich voraussichtlich in folgende Aspekte gliedern:

- 1 Vorbemerkungen (Ausgangssituation)
- 2 Zusammenfassung (Vorgehensweise und Ablauf)
- 3 Rahmenbedingungen
- 4 Kurzbeschreibung des Projektes und der angestrebten Ziele
- 5 Bewertung des Erfolgs

5.1 nach den Einzelkriterien

Effektivität (Leitfrage: Was sind die Wirkungen des Projekts?)

Effizienz (Leitfrage: Waren in Verbindung mit dem Projekt die beabsichtigten Wirkungen zu erreichen?)

Relevanz (Leitfrage: Wurden wesentliche Entwicklungshemmnisse angegangen?)

Signifikanz (Leitfrage: Wie ausschlaggebend ist der relative Beitrag des Projektes für den Stadtumbau?)

Kohärenz (Leitfrage: Sind die Ziele des Projektes abgestimmt mit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes?)

Nachhaltigkeit (Leitfrage: Haben die Wirkungen nach Ablauf des Projektes weiter bestanden (ex-post) und wie sind die Aussichten für längerfristige Veränderungen (Schlussevaluierung)?)

5.2 Bewertung des Gesamterfolges, Schlussfolgerungen und Empfehlungen auf der Grundlage eines Gesamtbewertungsrasters

9. Stadtumbaugebiet

Entsprechend der Vorschriften der §§ 171 a – d des Baugesetzbuches (BauGB) zum Stadtumbau wird auf der Grundlage des § 171 b BauGB ein „Stadtumbaugebiet Bischofsheim a. d. Rhön“ vorgeschlagen.

In der Abgrenzung des Stadtumbaugebietes wird sich an der Verortung der Maßnahmen und Projekte und ihrer funktionalen Einbindung in die gesamte Stadt orientiert. Das Stadtumbaugebiet ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

Es wird vorgeschlagen das Stadtumbaugebiet für Bischofsheim a. d. Rhön so festzulegen, dass sowohl der gesamte historische Stadtkern mit seinen erhaltenen Grüngürteln als auch die für den Stadtumbauprozess wichtigen Schlüsselgebiete der großflächigen Brachen Schneidmühle, Hammermühle und ehemaliges Beck-Bräu, deren Defizite beseitigt werden und deren Anbindung an die Innenstadt optimiert werden sollen, abgedeckt werden. Dieses Gebiet ist von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen. Durch Stadtumbaumaßnahmen und Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen soll dieses Gebiet wesentlich verbessert werden.

Im Gebiet „Stadtumbaugebiet Bischofsheim a. d. Rhön“ sollen unter anderem die Fördermittel des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau West“ zur Förderung von städtebaulichen Maßnahmen eingesetzt werden. Die §§ 137, 139, 164 a und 164 b BauGB sind im Stadtumbaugebiet entsprechend anzuwenden.

Die Gebietsgrenzen des „Stadtumbaugebietes Bischofsheim a. d. Rhön“ umfassen eine Größe von 20,06 ha.



Abgrenzung Stadtumbaugebiet Bischofsheim a. d. Rhön
Quelle: Architekturbüro Dag Schröder



10. Verzeichnis der Pläne

Plan 1 Bebauungspläne Übersicht	nach Seite	60
Plan 2 Problemfelder	nach Seite	65
Plan 3 Leerstandskataster	nach Seite	67
Plan 4 Anwesen mit Personen über 60 Jahren	nach Seite	67
Plan 5 Leerstandsprognosen	nach Seite	67
Plan 6 Potentialflächen Innenstadt	nach Seite	79
Plan 7 Entwicklungskonzept	nach Seite	129
Plan 8 Hauptsache Innenstadt	nach Seite	134
Plan 9 Stadtumbaugebiet	auf Seite	152
Plan 10 Zeit- und Finanzierungsplan	in Broschüre <i>Maßnahmen-</i> <i>katalog</i>	
Plan 11 Maßnahmenplan 2010 – 2020	in Broschüre <i>Maßnahmen-</i> <i>katalog</i>	

11. Anhang

Verzeichnis der Anlagen

A 1 Ergebnisprotokoll des Fachgesprächs 01 <i>Bauen</i>	02.03.2009
A 2 Ergebnisprotokoll des Fachgesprächs 02 <i>Lokale Wirtschaft</i>	25.03.2009
A 3 Ergebnisprotokoll des Workshops 01 <i>Wohnen, Umfeld & Soziales</i>	18.04.2009
A 4 Ergebnisprotokoll Workshops 02 <i>Lokale Ökonomie</i>	18.04.2010
A 5 Ergebnisprotokoll Workshops 03 <i>Kultur, Freizeit & Tourismus</i>	18.04.2010



Projekt Altstadtsanierung Bischofsheim

Bund-Länder-Programm
„Stadtumbau West“

**Fachgespräche
Problemfeld Bauen**

Termin Besprechung am 02.03.2009

Anwesend

- Herr Bürgermeister Baumann
- Frau Schröder, Geschäftsleitung
- Herr Schmitt, Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege
- Herr Bötsch, Kreisbaumeister, LA Rhön-Grabfeld
- Dag Schröder

Verteiler:

- Stadt Bischofsheim
- LA Rhön-Grabfeld
Baureferat
- z.d.A.

Bearbeitet:

Dag Schröder
03.03.09, Schr/Dö

Prot,Fachgespr 030309

Folgende Themen wurden angesprochen:

1. Ressourcen von Leerständen

Für den erheblichen Leerstandsnachweis in Bischofsheim, insbesondere von Nebengebäuden und Scheunen soll als Sanierungsstrategie eine vielfältige Nutzung in den Geschäftslagen angestrebt werden, z.B. durch kleine zukunftsfähige Läden, Cafes, Weinstuben, wie dies derzeit im Anwesen Marktplatz 19 bereits vorbereitet wird.

Der Charakter der jeweiligen Scheunengürtel in der Altstadt, die gleichzeitig historische Baufugen bilden, als auch entlang der Stadtmauer sollte von der Kubatur aus weitgehend erhalten bzw. durch Ersatzbauten – falls die Scheunen nicht mehr zu erhalten sind – ersetzt werden. Dabei wäre zu überlegen, dass die Kommune in den Besitz einiger Scheunen käme, um z.B. Quartiersgaragen anbieten zu können

2. Entkernungen

Entkernungen sind in dicht bebauten Grundstücken nicht zu umgehen, um Licht, Luft und die erforderliche Wohn- und Umfeldqualität zu schaffen, mit dem Ziel, begrünte Höfe in der Altstadtstruktur planerisch vorzubereiten. Dies wird vom Landratsamt unterstützt. Bereits in der Bearbeitung des Leerstandskatasters sind größtenteils Nebengebäude vom Leerstand betroffen, die keine landwirtschaftliche Funktionen mehr besitzen, nachdem die ehemalige Ackerbürgerstadt Bischofsheims weitgehend eine Nutzung für eine Wohnstadt übernommen hat. Voraussetzung ist, dass die städtebauliche Grundstruktur von Bischofsheim nicht verfälscht wird.

Besonderes Augenmerk wird auf das Quartier der ehemaligen Brauerei Heuring gelegt. Gerade dort wäre die Schaffung von großräumigen und großzügigen begrünten Innenräumen möglich die ineinander verkettet und zudem Querrungen zulassen würden.

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld unterstützt die Absicht, letztendlich für bestimmte Quartiere, wie das Gerberviertel, ein Neuordnungskonzept anfertigen zu lassen, um für Parzellen anhand der vorhandenen Baustruktur Lösungen zu schaffen, die langfristig eine sinnvolle Nutzung gewährleisten.

Vorstellbar wäre es, dass Grundstücksgrenzen geändert, kleine Grundstücke verschmolzen werden und durch gezielte Entkernungen die Wohnqualität gesteigert wird. Auch dafür sollten Quartiersgaragen mit vorgesehen werden.

3. Brandschutz

Für die Neubauten gilt die Bayer. Bauverordnung. Hierzu sind Brandwände als Grenzbebauung vorzusehen. Bei Umbauten im Bestand genießt der Bestandsschutz Vorrang. Dies trifft auch für Fachwerkgrenzwände zu. Auch die vorhandenen Fensteröffnungen können wieder verwendet werden. Es sollte jedoch für die Fenster massives Hartholz verwendet werden und mit einer F-30-Verglasung die Mindestbrandschutzanforderung zur erreichen.

4. Abstandsregelung

Bei Abstandsregelungen für Neu- oder Anbauten gilt selbstverständlich die Bayer. Bauordnung, wobei zu unterscheiden ist, ob es sich um zweigeschossige oder eingeschossige Gebäude handelt und unter der Voraussetzung, dass die Nachbarn mit einer grenznahen Bebauung einverstanden sind. Auch hier könnte es Ausnahmeregelungen mit dem besagten nachbarlichem Einverständnis möglich sein.

5. Hochparterre, Keller

Anhand verschiedener Nutzungen wie Ladengeschäfte, Apotheken etc. wird es nicht zu umgehen sein, ebenerdige, barrierefreie Zugänge in die Läden zu schaffen, nachdem in Bischofsheim die innerstädtische Bebauung mit Hochparterrelagen ausgestattet und mit einem Höhenunterschied bis zum Stadtboden mit 3 bis 7 Stufen üblich sind. Das bedeutet, dass in bestimmten Fällen an Gebäuden, die nicht unter Denkmalschutz stehen, vorh. Keller, oder Teilunterkellerungen eingeebnet werden müssten. Dies könnte auch bei Zugängen an Wohnhäusern auftreten, um die Barrierefreiheit zu erreichen, d.h. zumindest bis zu einer Vertikalerschließung durch einen Aufzug.

6. Lenkungsgruppe

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld wird von der Stadt Bischofsheim zu den wichtigsten Gesprächen der Lenkungsgruppe mit eingeladen, um dort beratend mitzuwirken.

Schweinfurt, den 03.03.2009

TELEFON (09721)18381/382
 TELEFAX (09721) 18383
 E-MAIL Arch.Dag.Schroeder@t-online.de
 STEUER-NR. 9249/139/71059

Dag Schröder · Zürich 20 · 97421 Schweinfurt

Projekt **Städtebauliches Entwicklungskonzept
 Bischofsheim v. d. Rhön**

Fachgespräch Lokale Wirtschaft am 25.03.2009

Protokoll

Verteiler:

- Stadt Bischofsheim
- Reg. v. Ufr. SG 34
 Herr Dipl. Ing. Dölger
- z.d.A.
- .

Bearbeitet:

Dag Schröder
 31.03.2009, Schr/Mü

Lokale Wirtschaft, 090331

Die Stadt Bischofsheim hat gewerbetreibende Einzelhändler, Gastronomen und interessierte Bürger zu diesem Gespräch geladen. Anwesend waren:

- 1. Bürgermeister Udo Baumann
- 2. Bürgermeister Egon Sturm
- Geschäftsführende Beamtin Frau Ulla Schröder
- Herr Mäkler, Aktie Tourismus und Kultur
- Bernhard Adrian, Stadt/Handwerk
- Ursula Dungal, Tourismus
- Manfred Enders, Einzelhandel
- Gerhard Nägler, Tourismus
- Winfried Pöpperl, Stadt
- Traudel Simon-Trensch, Gastronomie
- Marc Trum, Stadt
- Matthias Wild, Tourismus
- Dag Schröder, Stadtplanung

1. Einführung

Herr Bürgermeister Baumann hat die Probleme und die Gründe des anstehenden Entwicklungskonzept kurz skizziert und die Sorge über die Kontinuität, der tägl. Nahversorgung in der Altstadt vorgetragen. Aber auch die Chancen erläutert, die mit der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ vorgegeben sind.

Nachfolgend wurden die Problematik der Leerstände, die demoskopische Entwicklung und auch der Lebenssituation in der Altstadt durch Karten und Bilder vorgestellt.

2. Gemeinschaftlicher Diskurs

Den Schwerpunkt für die lokale Wirtschaft nimmt selbstverständlich der Tourismus ein. Hierzu wurden folgende Begriffe diskutiert:

- Gute Begehbarkeit für den sehr attraktiven interessanten Weg um die Stadtmauer d. h. im Grüngürtel vorbereiten. Mögliche Renaturisierung von Gewerbebranchen, Gebiet Hammermühle und Beck-Brau als touristische Attraktionen und Komplettierung des Grüngürtels. (Kneipanlagen, Spielplatz, Wasserspielplatz, usw.)
- Gestalterische Verbesserung des kleinen Parks hinter dem Amtshaus.
- Wiederbelebung der Braunsmühle mit Mühleneinrichtung. Dokumentation des Mühlengewerbes, in einem sehr geschichtsträchtigen, interessanten Gebäude.
- Als Touristische Attraktion sollte man die Holzschnitzschule in die Vermarktung einbeziehen, wie Angebote für Touristen in der Holzschnitzschule, darunter sog. Schauschnitzen in geeigneten Lokaltäten in der Altstadt.
- Einbeziehung des städtischen Hallenbades für Touristen, mit besonderen Angeboten. So wurde berichtet, dass vor einiger Zeit, eine „Bade-Nacht“ veranstaltet wurde, mit Lichtern und Kerzenbeleuchtung im Hallenbad und dies mit einem sehr hohen Besucheranteil, auch aus der Umgebung von Bischofsheim belegt wurde.
- Herausstellen der kulturellen Eigenarten und Qualitäten von Bischofsheim und der Rhön. (Malerei, Musik, Plastik, Traditionen)
- Gefordert werden außerdem, attraktive kleinere Ladenlokale für jüngere Gewebetreibende, die Mut haben, sich für die Reaktivierung der Altstadt einzusetzen.
- Es wurde festgestellt, dass die Mieten für Ladenlokale von den Eigentümern zu hoch angesetzt werden, ebenso der Wert der Immobilien.
- Einbeziehung der Haushaltsschule in den Tourismus.
- Qualitätssteigerung der gastronomischen Angebote.
- Äußerst hinderlich für die Entwicklung der Altstadt, ist der Umstand, das Leerstände oder gering genutzte Gebäude von den Eigentümern nicht veräußert werden, zumal die Nachfrage aus dem Einzelhandelssektor vorhanden wäre.

3. Strategien in Diskussion

Um Leerstände oder gering genutzte Gebäude für eine interessante städtebauliche Entwicklungen zu erwerben, fehlen in Bischofsheim ein Altenheim und altengerechte Wohnungen. Damit wäre der Schritt für ältere Bewohner einfacher, wenn in der Stadt dieses Angebot von Ihnen benutzt werden könnte.

- Die Stadt müsste ihr Image verbessern, nicht nur Satzungen zu erlassen, sondern vordringlich die Eigentümer beraten, auch hinsichtlich des Erwerbs und Instandsetzung von Gebäuden. Dieser Nachholbedarf kann durch Veröffentlichungen im Amtsblatt und durch Veranstaltungen zu einem guten Klima aufgebessert werden. So kann zusätzlich Vertrauen gewonnen werden, wenn öffentlicher Zuschuss und steuerliche Vergünstigungen hinreichend veröffentlicht werden.
- Dieses Vertrauen würde sich erhöhen wenn die Stadt als Manager und Makler auftritt und Käufer und Verkäufer vermittelt.

Die tägliche Nahversorgung ist in der Altstadt derzeit noch gut sortiert. Es muss jedoch für die nächste Generation vorgesorgt werden.

- Die erforderlichen Handwerksbetriebe sind ausreichend vorhanden, ein großer Teil befindet sich noch in der Altstadt und trägt somit zur Lebendigkeit und zur Vielfalt der Nutzungen bei. (Schreiner, Glaser, Maler, haustechnische Installation)
- An der sehr enggebauten Altstadt wird allgemein begrüßt, in den extrem enggebauten Quartieren Neuordnungskonzepte zu erstellen, um bestehende Gebäudeteile und Nebengebäude, zur Verbesserung der Wohnqualität, notfalls zu entfernen.

Genannt werden die Quartiere am Heurig-Bräu. Färber- und Gerberviertel, sowie Teilbereiche in der Frauen- und Pandoffelgasse.

Schweinfurt, den 31.03.2009



Stadt Bischofsheim

Stadtumbau West



Auftaktveranstaltung

Workshop

Bischofsheim – Stadtumbau West als Chance!
Zusammenfassung der Protokolle zu den Workshops vom 18.04.2009



1. Ablauf der Workshops

Das Anliegen der Auftaktveranstaltung und der insgesamt drei stattgefundenen Workshops war es, Missstände und Entwicklungsperspektiven der Stadt Bischofsheim zu skizzieren und Folgeschritte aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger zu formulieren.

Im Zuge des zu erstellenden Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Programm „Stadtumbau West“ ist es Ziel die Bürgerinnen und Bürger durch eine konsequente Öffentlichkeitsarbeit zu informieren und aktiv am Prozess zu beteiligen.

Es wurden alle Bürgerinnen und Bürger Bischofsheims über die örtliche Presse und den Bischofsheimer Boten von dieser Veranstaltung informiert und zur Teilnahme aufgefordert.

- | | |
|-------|---|
| 9.00 | Begrüßung
<i>1. Bürgermeister Udo Baumann</i> |
| 9.15 | Input zum Thema Stadtumbau West
<i>Architektin Christiane Wichmann</i> |
| 9.45 | Aufteilung der anwesenden Bürgerinnen und Bürger in die 3 Projektgruppen

Workshop – Wohnen, Umfeld & Soziales
Workshop – Lokale Ökonomie
Workshop – Kultur, Freizeit & Tourismus |
| 12.00 | Vorstellung Arbeitsergebnisse der Workshopgruppen und Erläuterung der nächsten Schritte |
| 12.30 | Ende des Veranstaltung |

Zu der Auftaktveranstaltung mit drei Workshops begrüßte Herr Bürgermeister Baumann 30 interessierte Bürgerinnen und Bürger und bedankte sich für die Beteiligung und das Interesse.



2. Input zum Thema Stadtumbau West

Was ist Stadtumbau West?

- ... Stadtumbau – Städtebauliche Maßnahmen zur Revitalisierung und Umstrukturierung
- ... Gebietsauswahl
 - ... Rückläufige Entwicklung
 - ... Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste in Innenstädten, erhebliche Gebäudeleerstände
 - ... Besonders betroffen von Folgen des demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels
 - ... Besondere Strukturschwäche
 - ... Brachflächen (z.B. Militär, Industrie, Gewerbe, Bahn)
 - ... Aktive Beteiligung der Bürger und Wirtschaft
 - ... Interkommunale Zusammenarbeit
- ... Förderung / zügige Durchführung
 - ... StBauFÖRL gelten wie bislang
 - zusätzlich:
 - ... Städtebauliche Maßnahmen zur Revitalisierung und Umstrukturierung (Einzelhandel und Tourismus)
 - ... Wieder- und Zwischennutzung
- ... Ablauf / Aufnahme
 - ... 1. Aufnahmeantrag
Darstellung des Maßnahmegebietes
Grobe Problemschilderung
 - ... 2. Städtebauliches Entwicklungskonzept
Darstellung von Zielen (Siedlungsstruktur, Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Umwelt, Stärkung innerstädtischer Bereiche, neue Nutzung bedarfgerechter baulicher Anlagen, Rückbau, Zwischennutzung, Erhalt von innerstädtischen Altbeständen)
 - ... 3. Stadtratsbeschluss
für Stadtumbaugebiet (kann Satzung sein, auch Teilbereiche)

Die Missstände und Probleme in der Altstadt von Bischofsheim mit ihren Leerständen von Wohnungen, Ladenlokalen, aber auch kompletten Anwesen sind erheblich, mitsamt ihren negativen Begleiterscheinungen. Es gilt, die Anzeichen einer schleichenden Entleerung entgegenzuwirken. In der Peripherie der Altstadt bestimmen fünf großflächige Brachen städtebauliche Missstände. Es erscheint deshalb sinnvoll, diese unterschiedlichen Gebiete gemeinsam anzugehen und zu fördern, unter Erhalt der individuellen Strukturen.



Erhebliche Arbeitsplatzverluste und der Rückgang der Bevölkerung von ca. 7,90 % gehen in Bischofsheim einher mit einer abnehmenden Versorgungszentralität. Sichtbare Zeichen sind die aufgezeigten umfangreichen Leerstände in der Altstadt sowie die Brachflächen um die Innenstadt.

Die Rhön und der Grabfeldgau umfassen einen ländlich strukturierten Raum mit geringer Wirtschaftskraft und Schwächen in der Erwerbsstruktur. Die sozioökonomischen Analysen verdeutlichen dieses Strukturbild anhand wichtiger Merkmale: die geringe Siedlungsdichte, die verhältnismäßig niedrige Ausstattung mit Arbeitsplätzen, die hohe Quote von Berufsausspendlern und eine ungünstige Branchenstruktur.

Mit dem Zustand der Leerstände gerät Bischofsheim von der Strategie her immer mehr in die Abhängigkeit von Investoren. Als einer der wichtigsten Schritte müsste die Stadt zusammen mit dem Stadtplaner und ihrer Verwaltung strategisch festlegen, welche Gebäude vorrangig zu sanieren sind und wo die Prioritäten liegen. Das heißt es bedarf individuelle Lösungen mit individuell abgewogenen Konzepten, die auf die Grundstücke einzeln eingehen, als mögliches maßgeschneidertes Konzept für Bischofsheim.

Private Eigentümer und Investoren engagieren sich nur sehr zögernd. Den Bewohnern eröffnen sich geringe Zukunftsperspektiven und derzeit ist wenig Aussicht auf eine Verbesserung der Situation. Besonders die historische Bausubstanz ist extrem gefährdet. Um in naher Zukunft etwas zu bewegen, ist im Stadtkern und bei den Brachflächen Handlungsbedarf erforderlich.

In der Altstadt von Bischofsheim gibt es ca. 40 komplett leer stehende Anwesen, von denen vor allem die bereits seit lange leer stehenden und auf Grund der fehlenden Instandhaltung bereits stark verfallenen Anwesen problematisch sind. Darüber hinaus gibt es insgesamt ca. 10 Teilleerstände im Bereich Gewerbe. Das Leerstandskataster (Stand 2004) entspricht einer Momentaufnahme, die fließend ist und sich stets verändern kann. Auch einzelne Wohnungsleerstände, sind zu beachten. Hier werden meist die Obergeschosse derzeit nicht genutzt. Bei einigen Anwesen ist dieser Zustand voraussichtlich zeitlich begrenzt. Aber vor allem Wohnungen, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, laufen Gefahr langfristig leer zu stehen.

Die große Mehrzahl der leer stehenden Bauten besitzt eine überwiegend schlechte bis mittlere Bausubstanz. An einigen Altbauten sind bereits deutliche Schäden zu finden. Dies sind vorwiegend Wohnhäuser, Nebengebäude oder Scheunen.

Demnach steht Bischofsheim derzeit am Scheideweg. Es herrscht eine äußerst dramatische Situation mit beängstigenden zahlreichen Leerständen – nicht nur von der Anzahl – umgerechnet auf die Gesamtgebäudeanzahl derzeit ca. 18 %, ohne Scheunen und Nebengebäuden –, auch vom baulichen Zustand her. Der schlechte Zustand von Baudenkmalern oder historischen Gebäuden hat leider oft soziale Gründe.



Die innerstädtische Scheunenriegel mit Baufugen und besonders der östliche Scheunenriegel könnten in Zukunft ein großes Problem für Bischofsheim werden.

Die Scheunen bilden regelrechte Riegel südlich und östlich der Altstadt, was auf ihren meist historischen Ursprung in der gewachsenen Stadtstruktur schließen lässt. Derzeit werden die meisten Scheunen augenscheinlich teilweise nur als „billige“ Abstellräume verwendet oder stehen leer.

Um die Problematik der Leerstände und der damit verbundenen Ausblutung der Altstadt zu verdeutlichen, muss damit gerechnet werden, dass sich die einzelnen Leerstände in den nächsten 10 bis 20 Jahren verdoppeln.

Ein besonderes Problem ist mit der ehemaligen **Brauerei Heurich** und deren großvolumigen Gebäuden vorgegeben.

An der nördlichen Zufahrt nach Bischofsheim zwischen der Rhönstraße (Kreisstraße 10) und der Brend gelegen liegt mit den Flurnummern 2478 und 2479 die Brachfläche der **Schneidmühle** mit einer Größe von ca. 7.200,00 qm.

Das gesamte Areal der **Hammermühle** um den ehemaligen Lebensmittelmarkt hat eine Fläche von ca. 3.500 qm. Der Lebensmittelmarkt auf der Flurnummer 936 steht leer. Die restlichen Gebäude werden nur noch sporadisch genutzt.

In Nähe der ehemaligen Hammermühle ergänzen sich die Grundstücksflächen zu einem kleinen Gewerbegebiet.

Die Grundstücksgröße des ehemaligen **Beck-Bräu** beträgt ca. 3.300,00 qm. Die Gebäudeanlage befindet sich in einem desolaten und ausgesprochenen schlechtem Zustand. Das ehemalige Firmengelände der **Firma Hoesch** ist derzeit ungenutzt und besitzt mehrere leer stehende bauliche Anlagen (Hallen für Fertigung, Lager). Das Areal weist eine Größe von ca. 34.200,00 qm auf.

Das große Areal des **Steinbruch Stengerts** beträgt ca. 87.300,00 qm. Die Lagerplätze sind teilweise noch mit alten Fertigprodukten angehäuft. Das gesamte Areal vermittelt einen verfallenen Zustand. Das ehemalige Schotterwerk sowie die Wohnbaracken sind vollkommen desolat und abbruchreif.

Mit Hilfe des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ und eines maßgeschneiderten Stadtentwicklungskonzeptes kann es gelingen Brachflächen.

Mit Neuordnungs- und Gestaltungskonzepten können funktionsfähige Bereiche geschaffen werden, um positive Impulse für die Aufenthaltsqualität zu gewährleisten und besondere touristische Angebote zu verbessern:

Die Kernstadt muss wieder intensiver zum Wohnen vorbereitet werden. Für eine behutsame Entkernung in den eng bebauten Grundstücken sollte ein städtebauliches Neuordnungskonzept gezielte Lösungen vorbereiten.

Die vorgegebenen Potentiale sind Grundlage der Aufenthaltsqualität und ein Magnet zur Aktivierung eines sanften Erholungstourismus: Gesamtziel für Bischofsheim muss das Zusammenwirken aller Akteure zu einem aktiven Handeln sein!



3. Ergebnisse des Workshops

Im Anschluss an das Input-Referat wurden die Teilnehmer durch Architektin Christiane Wichmann über den Ablauf der Workshops aufgeklärt.

Im Anschluss teilten sich die Teilnehmer in die drei Workshops auf.

Jeder der gebildeten Arbeitsgruppe sollte folgende Arbeitsschritte bezogen auf das Thema durchführen:

- Schritt 1 Sammeln Sie alle Punkte, die Ihrer Meinung nach zum Thema
- Wohnen, Umfeld & Soziales
Lokale Ökonomie
Kultur, Freizeit & Tourismus*
- gehören!
- Schritt 2 Diskutieren Sie untereinander, wo es Ihrer Meinung nach hingehen soll!
Was sind Ihre Ziele?
- Schritt 3 Arbeiten Sie gemeinsam heraus, welche Anstrengungen bzw. Maßnahmen die Stadt Bischofsheim dorthin bringen!
- Schritt 4 Geben Sie den Maßnahmen unterschiedliche Wichtigkeiten / Prioritäten und ordnen Sie die Maßnahmen von wichtig nach unwichtig!
- Schritt 5 Stellen Sie in einem 5-minütigen Vortrag den anderen Gruppen die 3-5 wichtigsten Maßnahmen vor!

Die Ergebnisse der Workshops – *Wohnen, Umfeld & Soziales / Lokale Ökonomie / Kultur, Freizeit & Tourismus* – sind auf den folgenden Seiten in Bild und Wort dargestellt.



Ergebnisprotokoll

Workshop – Wohnen, Umfeld & Soziales

am 18. April 2009

von 9.00 bis 12.30 Uhr in der Kreuzbergschule in Bischofsheim

Moderation: Ulla Schröder, Geschäftsleitung Bischofsheim
Dag Schröder, Architekturbüro Dag Schröder

Teilnehmer: Rudolf Nölscher
Hieronymus Löhrlin
Gert Raimann
Georg Seiffert
Hermann Ziegler
Susanne Ehmig
Roland Ehmig
Heinz Hüttner
Klaus Abert



Zu Schritt 1

- ... **Gefühl**
- ... Hilfsbereitschaft
- ... Schutz
- ... Freiheit
- ... Ruhe
- ... Aufmerksamkeit
- ... Nachbar
- ... Gute Beziehungen zum Mitmenschen (Bank vorm Haus)
- ... **Grün**
- ... Kurze Wege
- ... Spielplatz
- ... Enge
- ... Ruhezonen
- ... Geschäfte



Zu Schritt 5

...

Zunächst wurde vorgeschlagen, den Begriff „Altstadt“ nicht zu verwenden, da dieser keine positive Ausstrahlung hat. Besser wäre von der „historischen Innenstadt“ zu sprechen.

Die Arbeitsgruppe war der Meinung, dass vor allem die Belebung der Innenstadt die vordringlichste Aufgabe ist. So müssen „Magnete in der historischen Innenstadt angesiedelt werden. Eine Möglichkeit wäre die Anlage einer „Markthalle“, finanziert über die Stadt Bischofsheim. So könnte durch günstige Mieten ein Anreiz zur Ansiedlung verschiedener Geschäfte geschaffen werden. Ein Vorzeigebjekt zum Thema Wohnen Könnte Bauwillige zur Nachahmung anregen, da so die Vorzüge des Wohnens in der Innenstadt demonstriert werden könnten. Die Gestaltungssatzung sollte überarbeitet werden. Dabei ist vor allem die Thematik der energetischen Sanierung zu beachten. Die Gestaltungssatzung wird bisher oft nur als Hindernis betrachtet. Durch eine Überarbeitung der Gestaltungssatzung und entsprechende Aufklärung der Betroffenen könnte Interesse an Sanierungsvorhaben geweckt werden. Für die Umsetzung dieser Anregungen muss durch die Stadt Bischofsheim ein kommunales Sanierungsmanagement ins Leben gerufen werden. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung sind Senioreneinrichtungen mit den dazugehörigen Dienstleistungen wichtig und haben daher oberste Priorität. Hier wurde auch die Möglichkeit der Einrichtung einer Kurzzeitpflege erwähnt.



Wenn ausreichend sanierter Wohnraum geschaffen wurde, der auch genutzt wird, sollten im zweiten Schritt die dazugehörigen Freizeiteinrichtungen geschaffen werden.



In diesem Zusammenhang ist das Stichwort „Grün“ für die Wohn- und Lebensqualität, die in Bischofsheim erreicht werden muss, ein wichtiges Thema. So sollten den Bewohnern genügend Kleingärten zur Verfügung stehen. Auch sollte der Rundweg neu gestaltet und der Mühlgraben wieder aktiviert werden. Des Weiteren wurde der Wunsch über einen stadtnahen Kinderspielplatz und stadtnahe Grün- und Erholungsflächen geäußert. Nur durch attraktiven Lebensraum kann man die Leute an Bischofsheim binden, die für eine lebendige Innenstadt benötigt werden. Da in der Innenstadt alle Generationen leben sollen, wäre ein Mehrgenerationenhaus wünschenswert. Aber auch die Kultur muss direkt in der Innenstadt angesiedelt werden.

Vorgeschlagen wurde auch die Bäckerei wieder in der Innenstadt. Für das Stadtbild ist es wichtig die Brauermühle zu reaktivieren und mit einer Nutzung wiederzubeleben.





Ergebnisprotokoll

Workshop – Lokale Ökonomie

am 18. April 2009
 von 9.00 bis 12.30 Uhr in der Kreuzbergsschule in Bischofsheim

Moderation: Udo Baumann, 1. Bürgermeister Bischofsheim
 Christiane Wichmann, Architekturbüro Dag Schröder

Teilnehmer: Bernhard Adrian
 Michael Wagner
 Thomas Wagner
 Brigitte Santo
 Friedrich Klubertanz
 Bruno Werner
 Edgar Korb
 Jörg Rössler



Zu Schritt 1

- ... Kooperation
- ... Wertsteigerung
- ... Möglichst viele Geschäfte und Kaufkraft
- ... Arbeitsplätze schaffen
- ... Tourismus
- ... Essen auf Rädern, Mobile Bringdienste
- ... Verknüpfung Altstadt / Parkplätze
- ... Landwirtschaft
- ... Attraktivität
- ... Wohnerlebnis
- ... Fachkräfte
- ... Marketing



- ...
- ... Seniorengerechtes Wohnen
- ... Belebung Innenstadt
- ... Weniger Supermärkte
- ... Renaturierung, Naherholung, Gewerbebrachen
- ... Fachärzte
- ... Standortfaktoren
- ... Perspektiven für junge Menschen
- ... Zielgruppenorientierte Wohnprojekte
- ... Parkplätze „Kurzzeitparken“
- ... Verkehrsberuhigung
- ... Regulierung großflächigen Einzelhandels



Zu Schritt 2

- ...
- ... Große Bandbreite an Arbeitsplätzen
- ... Marketing Außenimage
- ... Junge Leute in der Altstadt
- ... Generationenmix
- ... Bauvorschriften lockern
- ... Professionelle Gastronomie
- ... Hotel mit Wellnessbereich
- ... Tourismus stärken
- ... Vernetzung der Stadtteile
- ... Gewerbebrachen beseitigen
- ... Anbindung des Umlandes (ÖPNV)
- ... „Mobiles“ Bischofsheim
- ... Attraktive Wohnstadt
- ... Verbesserung Gastronomie
- ... „Lebendige“ Altstadt
- ... Investoren aufmerksam machen
- ... Innovativer Wohnstandort für „neue Alte“



Zu Schritt 3

- ... Renaturierung Hammerrmühle als Naherholungsgebiet „Altstadt“
- ... Alten- und Pflegeheim für Bischofsheim
- ... Fitnesscenter
- ... Investoren akquirieren
- ... Angebote für Nachtschwärmer
- ... Multifunktionelle Veranstaltungshalle (Gelände Hoesch)
- ... Eisdielen Marktplatz
- ... Biergarten, Gartenrestaurant „Hammerrmühle“
- ... Leerstände vermarkten
- ... Sportpark, Skaterpark, Minigolf, Grillplatz (Gelände Hoesch)
- ... Anbindung der Wanderwege (Brachflächen)
- ... Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe bereithalten
- ... Zentralität und gute Anbindung bewerben
- ... Verbesserung Marketing
- ... Vermarktung regionaler Produkte
- ... Bauernmarkt /-laden in der Altstadt
- ... „Handwerker-gasse“
- ... Konkrete Gemeinschaftsprojekte entwickeln
- ... Aktivierung einer Werbegemeinschaft
- ... Aktivierung der Einzelhändler zur aktiven Mitarbeit
- ... Leitbild finden (Gesamt)



Zu Schritt 4

- ... **Gesamtes Leitbild** entwickeln
- ... **Soziale Infrastruktur:**
- ... Alten- und Pflegeheim
- ... Seniorengerechtes Wohnen
- ... Fachärzte
- ... Projekte junge Familien
- ... **Angebotscheck:**
- ... Freizeit / Hotelgewerbe
- ... Versorgung
- ... Gastronomie
- ... Gewerbe
- ... Fachgeschäfte
- ... **Mobilität:**
- ... Vernetzung Stadtteile
- ... Anbindung Umland
- ... ÖPNV / Parkflächen
- ... Fußwege
- ... **Verbesserung Marketing:**
- ... regional und überregional
- ... **Ökologisches Bewusstsein stärken:**
- ... Renaturierung Brachen
- ... Dachmarke Biosphärenreservat
- ... **Leerstände vermarkten:**
- ... Musterprojekt Sanierung Hofstraße 23

Zu Schritt 5

- ... Die Arbeitsgruppe war einer Meinung, dass sich die unter Schritt 4 erarbeiteten Maßnahmen in keine exakte Reihenfolge ordnen lassen. Alle genannten Maßnahmen stehen mehr oder wenig miteinander in Verbindung. Jeder Teil baut wiederum auf den anderen auf. So können die Probleme nur durch einen Gesamtansatz gelöst werden. Die lokale Ökonomie ist im Grunde das Bindeglied zwischen dem Fachbereich *Kultur, Freizeit & Tourismus* und dem Fachbereich *Wohnen, Umfeld & Soziales*. Daher wurden im Workshop selber immer wieder auch Themen der anderen Bereiche angesprochen und diskutiert.

Mehr noch als der nominelle Rückgang der Bevölkerung wirken sich die Veränderungen in der Altersstruktur auf den Wohnungsmarkt aus, da das Alter maßgeblich das Haushalts- und Eigentumsbildungsverhalten beeinflusst. Die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die wohnungswirtschaftlich relevanten Zielgruppen sind zu differenzieren. So werden ältere Menschen (55+) mehr Wohnraum nachfragen als heute. Hier gilt es vor allem durch das Angebot eines Alten- und Pflegewohnheimes auf die zukünftigen Bedürfnisse zu reagieren. Dies setzt aber auch den weiteren Ausbau der sozialen Infrastruktur wie z.B. durch Ansiedlung von Fachärzten etc. voraus.



Die Zielgruppenorientierung von Wohnungsangeboten wird immer wichtiger. Der innerstädtische Bereich bietet hier gute Voraussetzungen vor allem in Marktnischen zum Beispiel für seniorengerechtes Wohnen, freizeitorientiertes Wohnen, urbanes Wohnen oder bestimmte Eigenheimtypen. Einerseits geht es darum durch zielgruppenorientierte Modernisierungen neue Nachfrager zu gewinnen. Zum anderen seien modellhafte Neubauvorhaben gleich welcher Größe geeignet, um das Profil des Wohnstandortes Bischofsheim zu verbessern.

Das könnte zum Beispiel ein Wohnprojekt „Modernes und junges Wohnen in der Altstadt“ sein. Hier kam der Vorschlag kleine Wohnanlage mit mehreren Einfamilienhäusern und begrünten Innenhof, in denen die Kinder unbekümmert spielen können, zu schaffen. Dies verbunden mit vielleicht selbst organisierten Krabbelgruppen könnte ein Magnet sein, der auch über die Grenzen Bischofsheim bekannt machen würde und als Zugpferd für junge Leute dienen könnte.

Nachdem das Angebot im Bereich Freizeit, Hotelgewerbe, Versorgung, Gastronomie, Gewerbe und Fachgeschäfte klar und deutlich ist, sollte vor einer weiteren Vertiefung hier ein Angebotscheck durchgeführt werden. So könnten durch eine Passantenbefragung und durch eine Haushaltsbefragung der wirklich gewünschte Bedarf an Fachgeschäften etc. abgefragt werden. Dies wäre eine gute Voraussetzung um auf mögliche Investoren zuzugehen.

Allerdings könne man die Versorgung in der Altstadt auch über so genannte Genossenschaftsprojekte in Verbindung mit regionaler Produktvermarktung gewährleisten. Es empfiehlt sich dafür ein Warenangebot aus handwerklicher, regionaler Erzeugung, außerhalb der Konkurrenz zu Großanbietern.

Als Vision wird eine Handwerkerstraße geäußert. Dort könnten regionale handwerklich erzeugte Produkte, angeboten werden. Dies wäre nicht nur für Touristen attraktiv, sondern selbstverständlich auch für die Bürgerinnen und Bürger und für Bewohner aus dem näheren Umland.

Wichtig für die Entwicklung von Bischofsheim ist die Mobilität der Bewohner. Dies bedeutet aber auch sowohl das Angebot an Langzeitparkplätzen in Altstadtnähe als auch das Angebot für Kurzzeitparkplätze in der Altstadt weiter auszubauen. Dennoch müssen auch die fußläufigen, möglichst barrierefreien Verbindungen weiter ausgebaut werden.

Auch das Angebot des ÖPNV muss sich noch weiter verbessern. Wenn man vor allem seniorengerechtes und junges Wohnen anbieten will, müssen auch die Busverbindung an die Bedürfnisse dieser Zielgruppe angepasst werden. Zeitgleich kann auch die Vernetzung der Stadtteile und die Anbindung an das Umland verbessert werden.



Des Weiteren muss das ökologische Bewusstsein jedes einzelnen weiter gestärkt werden. So wäre die Renaturierung der großflächigen Brachen durch Anlegung von Parks, Wanderwegen etc. ein Ziel das es durch die Stadt Bischofsheim weiter zu verfolgen gilt. Auch die Vermarktung „Biosphärenreservat“ als Dachmarke vor allem im Hinblick auf den Tourismus ist ein wichtiger Schritt.

Generell muss das Marketing egal in welchen Bereichen sowohl regional als auch überregional verbessert werden. Hier sind derzeit noch klare Defizite zu erkennen.

Ein wichtiges Thema zukünftig ist die konsequente Vermarktung der Leerstände. Da die Vermarktung des leer stehenden Anwesen Hofstraße 23 über einen Flyer noch nicht die gewünschte Wirkung gezeigt hat, wurde die Überlegung vorgebracht, das Anwesen nun als Musterprojekt seitens der Stadt statisch zu Sanierung und die restaurierte „Hülle“ einem möglichen Käufer anzubieten. So müsste nur noch der individuelle Innenausbau durch einen neuen Eigentümer gemacht werden. Dies hätte den Vorteil, dass das Risiko für den Investor möglichst gering gehalten wird und die Chance steigt den Anwesen verkaufen zu können.





Ergebnisprotokoll

Workshop – Kultur, Freizeit & Tourismus

am 18. April 2009
 von 9.00 bis 12.30 Uhr in der Kreuzbergschule in Bischofsheim

Moderation: Gerhard Nägler, Tourismusreferent Bischofsheim
 Conny Schmuck, Bauverwaltung Bischofsheim

Teilnehmer: Wolfgang Schneider
 Matthias Wild
 Traudl Simon-Trensch
 Ursula Dungal
 Alfons Fuß
 Gudrun Hauer
 Manfred Hauer
 Claudia Fink
 August Ruck
 Rolf Ehmig
 Egon Sturm
 Renate Hahn
 Franz Hahn



Zu Schritt 1

- ... Vereine einbinden
- ... Flohmarkt
- ... Grüner Markt
- ... Hotels / Gasthöfe
- ... Wandern
- ... Schlechtwetterangebote
- ... Kultur- und Freizeiteinrichtung
- ... Lichtbildvortrag, Kino
- ... Ausstellung Holzschnitzschule
- ... Freilichtbühne, Theater
- ... Tradition, Brauchtum, Mundart
- ... Jazzkonzerte
- ... Museum
- ... OPNV / Freizeitbuslinie
- ... Gastronomie
- ... Radfahren
- ... Disco, Angebote für Jugend
- ... Kultureller Austausch
- ... Fachvorträge
- ... Regionale Identität
- ... Rhöner Wörterbuch
- ... Fewo / Feha Gästezimmer
- ... Kreuzberg Vernetzung Stadtteil
- ... Kinderprogramm
- ... Vermarktung
- ... Ausflugsfahrten in die Umgebung
- ... Seniorengerechte Angebote
- ... Wochenmarkt, regionales Angebot



Zu Schritt 2

- ... Bekanntheitsgrad steigern
- ... Wanderwelt Nr. 1
- ... Rhön = Kreuzberg = Bischofsheim
- ... Freizeitangebot verbessern
- ... Barrierefreier Urlaubsort werden
- ... Vernetzung Kreuzberg Stadtteile
- ... Mountainbikezentrum



Wichtig für die Zukunft ist auch die Stärkung des Individualtourismus. Hier gilt es verstärkt auf die Themen Wandern, Radfahren / Mountainbiken, Senioren, junge Familien zu setzen. Entsprechende Schneelagen vorausgesetzt, könnte Bischofsheim auch das Wintersportzentrum der Rhön werden.

Die Ansiedlung eines 4-Sterne-Hotels mit Wellnessbereich wäre wichtig für Bischofsheim auf dem Weg zum führenden Tourismusort in der Rhön, aber auch zur Verbesserung des Schlechtwetterangebotes sowie für eine bessere Auslastung in der Nebensaison.

Um einen ständigen Austausch und die immerwährende Verbesserung zu realisieren, wurden regelmäßige Vereinsgespräche (unter Federführung der Stadt) angeregt. Auch solche Treffen ähnlich diesen Workshops könnten regelmäßig durchgeführt werden.

Als einer der wichtigsten Punkte bezüglich der Infrastruktur wurde im Workshop die Einführung einer selbsterklärenden Beschilderung der Wanderwege genannt. Zusätzlich wurden viele kleine Maßnahmen wie ein Parkleitsystem, die Beschilderung wichtiger Einrichtungen, Infotafeln im Marktplatzbereich vorgeschlagen.

Auch die Errichtung eines Wasserspielplatzes und die Anlage einer Boccia-Bahn (Standortvorschlag: Rhönstraße / Josefstraße), mehr Grünflächen (Anlage eines Parks z.B. hinter dem Rentamt), eine Spielscheune für Kinder, eine Disco und weitere Angebote für Jugendliche, ein grüner Wochenmarkt mit regionalem Angebot, ein Flohmarkt wurden angeregt.

Die Braunsühle könnte in ein Mühlenmuseum umgebaut werden und im ehemaligen Hoeschgelände könnte ein Bikepark entstehen.



4. Weiteres Vorgehen

Zum Abschluss des Workshops wurden folgende weitere Schritte angekündigt:

- ... Erstellen von Ergebnisprotokollen der Workshops durch das Architekturbüro Dag Schröder
- ... Versand der Protokolle an alle Teilnehmer
- ... Vorstellung der Ergebnisse via Presse
- ... Erstellen eines Resümees und weiteren Handlungsempfehlungen für die nächste Sitzung der Lenkungsgruppe
- ... Ankündigung eines weiteren Workshops auf Grundlage der Ergebnisse und des Resümees

Die Stadt Bischofsheim und das Architekturbüro Dag Schröder möchten sich an dieser Stelle bei allen Teilnehmern für ihr großes Engagement und ihre Unterstützung bedanken.



Protokolle:
Christiane Wichmann
Architekturbüro Dag Schröder
29. April 2009

5. Anhang – Teilnehmerlisten

Workshop – Wohnen, Umfeld & Soziales
Workshop – Lokale Ökonomie
Workshop – Kultur, Freizeit & Tourismus

Workshop -Wohnen und Umfeld in der Altstadt-

Anwesenheitsliste

Erstellen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes- am 18. April 2009
von 9.00 bis 12.30 Uhr in der Kreuzbergerschule, Zentweg 10

	Vor- u. Zuname	Straße, Wohnort	E-Mail Adresse
1	Rudolf Nölshen	Neustädter Str. 6	
2	Hieronymus Löhlein	Marktplatz 7	
3	Gert Raimann	Querenfloßweg 14	
4	Georg Seifert	Küssinger Str. 9	
5	Hartmann Bregler	Markt platz 13	hbr@harm-friesel.de
6	Susanne Ehmiß	Markt platz 5	
7	Heinz Hüttnner	Weinbachersstr. 10	huettnner.h@online.de
8	Roland Ehmiß	Schweidestr. 9-11	Roland.Ehmiß@t-online.de
9	KLAUS ABERT	BAUERBERG 122	k.abert@abert-architektur.de
10			
11			
12			
13			

Workshop - Lokale Wirtschaft-

Anwesenheitsliste

Erstellen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes - am 18. April 2009
von 9.00 bis 12.30 Uhr in der Kreuzbergschule, Zentweg 10

	Vor- u. Zuname	Straße, Wohnort	E-Mail Adresse
1	Bernhard Adrian	Westbacher Str. 3 97653 Bielesheim	info@electro-adrian.de
2	Michael Wagner	Am Pfarrgrund 17 Bielesheim	M. Wagner @ objektausstattung.org
3	Thomas Wagner	Obermühlweg 14, 97653 Bielesheim	thomas.wagner@oberwissenbunnen.de
4	Briette Sando	Wühlbühlstr. 31, 97616 Bad Kissingen	tsando@ibwec.de
5	Friedrich Ulbertane	Königsstr. 25 Bielesheim	frulbertane@web.de
6	Werner Bone	Strehweg 15 Bielesheim	Werner.Osjeheinrich@web.de
7	Edgar Korb	Fastracks gasse 6 Bielesheim	Edgar.Korb@gmx.de
8	Jörg Rössler	Marktplatz 10, 97653 Bielesheim	mjoessler@gmx.de
9	Udo Baumann	Fischsee 4, 97653 Bielesheim	Udo.Baumann@Fischsee-Rhein.de
10	Christiane Wichmann	Zäich 20, 97741 Schwandau	dag.schwoedt.c.wichmann@t-online.de
11			
12			
13			

Workshop -Kultur, Freizeit, Tourismus-

Anwesenheitsliste

Erstellen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes- am 18. April 2009
von 9.00 bis 12.30 Uhr in der Kreuzbergsschule, Zentweg 10

	Vor- u. Zuname	Straße, Wohnort	E-Mail Adresse
1	Wolfgang Seiwald	Heinrichstr. 11	Rheinstr. 6, 97
2	Matthias Wild	Rheinstr. 6, 97	info@haus-lehmann-mb.de
3	Traudl Simon-Tromedy	Löwenstr. 4	diessimon@web.de
4	Manuela Pungel	Auf Paragrafen 24	
5	Alfons Rös	Alfonsstr. 26	alfons@ros-biv.de
6	Susanne Lauer	Bergweg 15	Birgit Lauer X
7	Manfred Haueis	Bergweg 15	Bergweg@online.de (X)
8	Claudia Fink	Schweidenstr. 9/11	capite-fink@web.de
9	Angelika Rude	Lindleweg 15, Brischlopfheim	Ruck-Bischlopfheim@t-online.de
10	Rolf EHNIG	MARKTPLATZ 5, B'heim	rolf.ehnig@gmx.de
11	Egon Staron	Obere Au 37	stare@t-online.de
12	Ulrich Fuchs	Obere Paragrafen 23	
13	Ulrich Fuchs	Obere Paragrafen 23	FuchsUlrich@t-online.de