# STADT **Mellrichstadt**

Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) mit Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Fassung vom **16.12.2025**

# Stadt Mellrichstadt

Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) mit Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Fassung vom **16.12.2025**

**Auftraggeber:**

Stadt Mellrichstadt
Hauptstraße 4
97638 Mellrichstadt

**Bearbeitung:**

Fortschreibung ISEK, Evaluierung und Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

**HOLL WIEDEN PARTNERSCHAFT Architekten und Stadtplaner mbB**
**Dr. Hartmut Holl**
Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg
Tel.: 0931 / 41998-3, Fax: 0931 / 41998-45
Mail: buero@holl-wieden.de

Fachbeiträge Einzelhandel und Tourismus

**Popien & Partner Wirtschaftsgeographie**
**Dr. Ralf Popien**
Pestalozzistraße 40c, 80469 München

Dieses Projekt wird aus Mitteln der Städtebauförderung gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

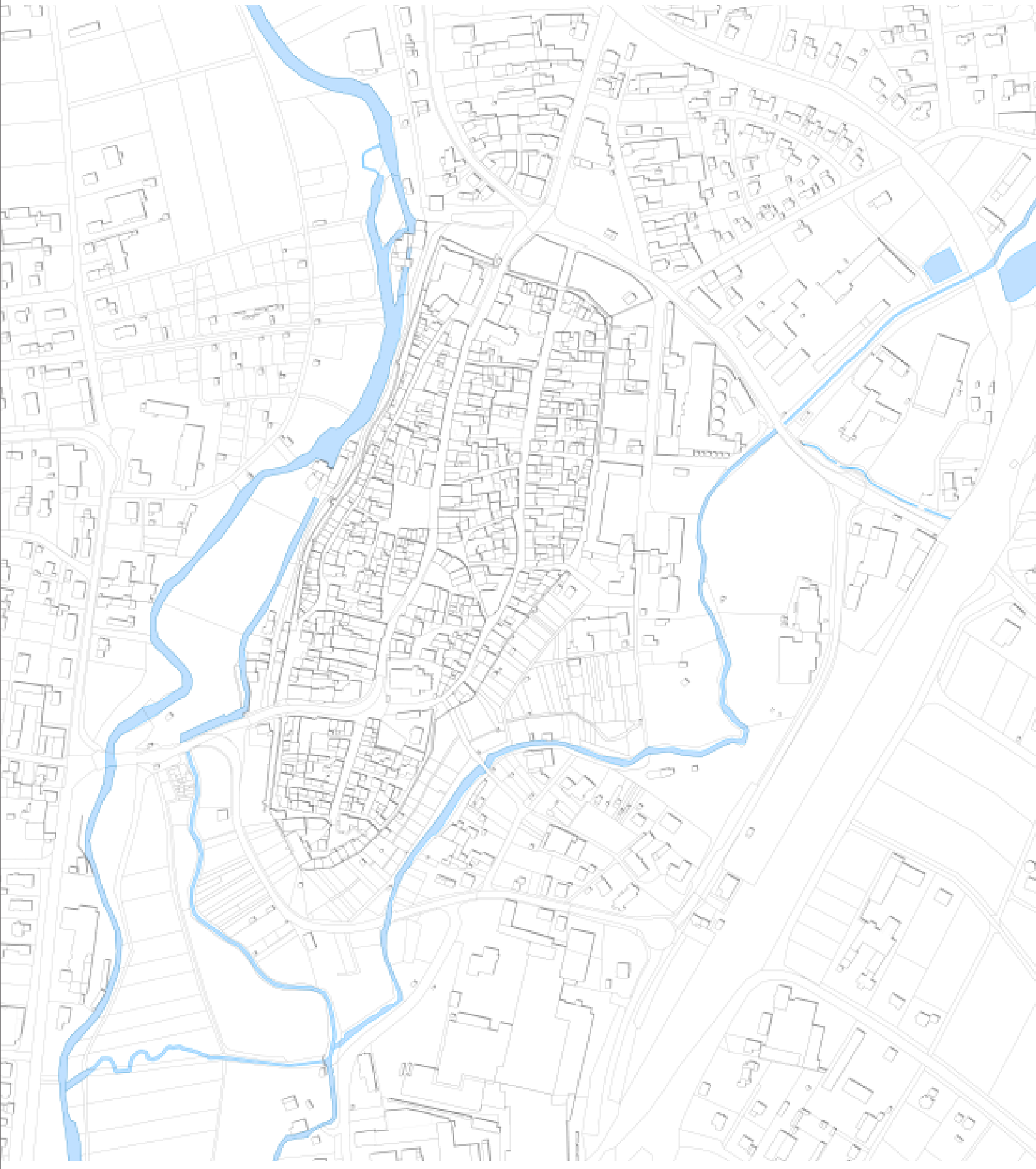
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

# INHALTSVERZEICHNIS


**1 EINLEITUNG ... 8**
**1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung ... 8**
**1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ... 10**
**2 ANALYSE DER STRUKTURELLEN RAHMENBEDINGUNGEN ... 14**
**2.1 Regionale Einordnung der Stadt und interkommunale Kooperationspotenziale ... 14**
2.1.1 Landesentwicklung ... 14
2.1.2 Regionalmanagement ... 16
2.1.3 Allgemeine Rahmenbedingungen: Region Rhön-Grabfeld ... 16
2.1.4 Interkommunale Kooperation ... 18
2.1.5 Einordnung der Stadt Mellrichstadt ... 22
2.1.6 Kurzprofile der Stadtteile ... 24
2.1.7 Bauleitplanung ... 28
2.1.8 Übersicht zu den bisherigen Planungen ... 34
**2.2 Analyse der wirtschaftlichen, demografischen und sozialen Entwicklung ... 36**
2.3.1 Bevölkerung und Wohnen ... 36
2.3.2 Wirtschaft und Beschäftigung ... 42
2.3.3 Soziale Infrastruktur und zentrale Einrichtungen ... 46
2.3.4 Technische Infrastruktur und Klimaschutz ... 50
2.3.5 Handel und Versorgung ... 52
2.3.6 Kultur, Tourismus und Erholung ... 52
**3 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN MIT BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES ... 58**
**3.1 Siedlungsgeschichte und -entwicklung ... 58**
**3.2 Gebäudesubstanz ... 62**
3.2.1 Denkmalschutz und ortsbildprägende Gebäude ... 62
3.2.2 Baualter ... 66
3.2.3 Baulicher Zustand ... 68
**3.3 Gebäude- und Grundstücksnutzung ... 70**
3.3.1 Gebäudestruktur ... 70
3.3.2 Nutzungsstruktur ... 72
3.3.3 Analyse der Baulandreserven und der Leerstände ... 76
**3.4 Eigentumsverhältnisse ... 82**
**3.5 Grün- und Freiraumstruktur ... 84**
**3.6 Natur und Umwelt ... 88**
3.6.1 Naturräumliche Besonderheiten ... 88
3.6.2 Bioklimatische Verhältnisse ... 88
3.6.3 Gewässerunterhaltung ... 90
3.6.4 Hochwasserschutz ... 90
**3.7 Analyse der verkehrlichen Verhältnisse ... 92**
3.7.1 Verbindungsfunktion ... 92
3.7.2 Straßenverkehr ... 92
3.7.3 Bahnverkehr ... 94
3.7.4 ÖPNV ... 94
3.7.5 Radwegenetz ... 94
**3.8 SWOT-Analyse ... 96**
3.8.1 Mängel und Missstände ... 96
3.8.2 Stärken und Chancen ... 100

4 INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT MIT STÄDTEBAULICHEM RAHMENPLAN ..... 108
4.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept ..... 108
4.2 Leitziele und Rahmenplan ..... 109
4.3 Handlungsprogramm ..... 118
4.4 Zeitrahmen und Finanzierung ..... 127
5 UMSETZUNGSINSTRUMENTE ..... 136
5.1 Auswahl und Einsatz städtebaulicher Instrumente ..... 136
5.2 Rechtliche Wirkung ..... 140
5.3 Förderrechtliche Bedeutung ..... 140
5.4 Abgaben- und Auslagenbefreiung, steuerliche Vergünstigungen ..... 141
5.5 Begründung für das Sanierungsverfahren ..... 141
6 PLANUNGSPROZESS ..... 144
6.1 Beteiligung ..... 144
6.2 Organisationsstruktur ..... 144
6.3 Monitoring und Evaluation ..... 146
7 ANHANG ..... 150
A Fachbeitrag Einzelhandel ..... 150
1. Der Einzelhandelsstandort Mellrichstadt - Einleitung, Fragestellungen ..... 150
2. Mellrichstadt im System konkurrierender Zentren ..... 151
3. Einzugsgebiet ..... 154
4. Einzelhandelsentwicklung von 2012 bis 2025 ..... 155
4.1 Räumliche Verteilung, Verhältnis Peripherie - Innenstadt ..... 155
4.2 Nahversorgung ..... 156
5. Der Einzelhandelsstandort Innenstadt ..... 160
5.1 Räumlich-funktionale Struktur ..... 160
5.2 PkW-Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten ..... 160
5.3 Branchenmix und weitere Attraktivitätsfaktoren ..... 162
6. Fazit - Stärken und Schwächen, Handlungsempfehlungen: Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Mellrichstadt ..... 164
B Fachbeitrag Tourismus ..... 170
1. Die Tourismusdestination Mellrichstadt „vor der Rhön“ - Einleitung, Fragestellungen ..... 170
2. Die Tourismusregion Rhön ..... 170
2.1 Naturpark und Bäderland Bayerische Rhön ..... 170
2.2 UNESCO-Biosphärenreservat Rhön ..... 173
2.3 Ausflugsziele und touristische Attraktionen ..... 174
2.4 Wander- und Radwanderwege ..... 176
2.5 Touristische Kennzahlen ..... 177
3. Touristische Infrastruktur in Mellrichstadt und umliegenden Kommunen ..... 178
3.1 Mellrichstädter Umland: Streutal und ehemaliges Grenzgebiet ..... 178
3.2 Mellrichstadt ..... 183
3.2.1 Verkehrsanbindung ..... 183
3.2.2 Touristische Angebote ..... 184
3.2.3 Hotellerie und Gastronomie ..... 186
4. Fazit - Stärken und Schwächen, Handlungsempfehlungen: Maßnahmen zur Stärkung des Tourismusstandortes Mellrichstadt ..... 189
C Evaluation ISEK-Prozess 2007-2019 ..... 196
D Quellen ..... 200

# 1. EINLEITUNG



# 1.

# EINLEITUNG

## 1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

In der Stadt Mellrichstadt zeichnen sich vor dem Hintergrund struktureller Wandlungsprozesse in Demographie und Wirtschaft sowie aufgrund des Klimawandels zunehmende Probleme und Handlungserfordernisse in verschiedenen Feldern der Stadtentwicklung ab.

Insbesondere muss sich die Stadt auf die Folgen einer alternden und langfristig schrumpfenden Bevölkerung einstellen und Anpassungen beim Wohnraumangebot und bei der sozialen Infrastruktur vornehmen. Zudem muss die Stadt ihre Aktivitäten zur Förderung der Wirtschaft neu ausrichten und die Möglichkeiten der Digitalisierung nutzen, um den Wirtschaftsstandort Mellrichstadt langfristig zu sichern. Auch im Bereich Tourismus, Kultur und Freizeit sind verstärkte Anstrengungen notwendig, wenn sich Mellrichstadt als Tourismusort dauerhaft behaupten möchte. Zudem gilt es die Funktionalität und Attraktivität Mellrichstadts im Altstadtbereich nachhaltig zu stärken. Vor allem müssen geeignete Antworten auf die Folgen des Klimawandels gefunden werden.

Angesichts der o.g. Herausforderungen soll für die Stadt Mellrichstadt (inklusive der Stadtteile Bahra, Eußenhausen, Frickenhausen, Mühlfeld, Roßrieth und Sondheim) das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2007 fortgeschrieben werden. Hierdurch sollen eine ganzheitliche Neubetrachtung aller für die Stadtentwicklung relevanten Belange und eine Bündelung der strategischen Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung Mellrichstadts erfolgen.

Teil der ISEK-Fortschreibung soll auch die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU gemäß § 141 BauGB) für die Sanierungsgebiete A (ca. 3,7 ha) und B (ca. 16,8 ha) sowie einen rund 7,8 ha großen Erweiterungsbereich sein.

Übergeordnete Zielsetzung im Rahmen der ISEK-Fortschreibung ist die Schaffung städtebaulicher, wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Qualitäten für alle Generationen in der Stadt Mellrichstadt. Insbesondere soll eine funktionale Stärkung der Innenstadt unter gezielter Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, mindergenutzte Flächen, Leerstände) erreicht werden. Hierdurch soll auch ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der regionalen Identität der Kernstadt Mellrichstadt und zur Bewahrung des baulichen und kulturellen Erbes geleistet werden.

Die zur Erfüllung der o.g. Aufgabenstellungen nötigen Strategien und Maßnahmen sind im ISEK, jeweils bezogen auf die zentralen Handlungsfelder der Stadtentwicklung, konkret benannt und in einem integrierten Handlungskonzept sowie in einem städtebaulichen Rahmenplan anschaulich dargestellt. Das ISEK enthält eine Übersicht, in welcher die einzelnen Projekte und Maßnahmen für einen Zeitraum von etwa 10-15 Jahren nach inhaltlicher Bedeutung (zentrale Projekte sowie sonstige Projekte/ Maßnahmen), zeitlicher Umsetzbarkeit (kurz-, mittel- und langfristig umsetzbare Projekte) sowie Finanzierbarkeit (Förderfähigkeit, Finanzierungsmöglichkeiten) geordnet sind.

Mit dem ISEK liegt ein ganzheitliches, umsetzungs- und fortschreibungsfähiges Handlungskonzept vor, welches - unter Berücksichtigung der besonderen lokalen Gegebenheiten - zukunftsweisende Entwicklungsperspektiven skizziert und gleichzeitig die weitgehende Bewahrung des traditionellen Ortscharakters ermöglicht. Das Konzept ist dabei so angelegt, dass ein effizientes Kontroll- und Frühwarnsystem (Monitoring/ Evaluation) geschaffen wird, welches ein flexibles Anpassen des Konzepts an veränderte Rahmenbedingungen ermöglicht.

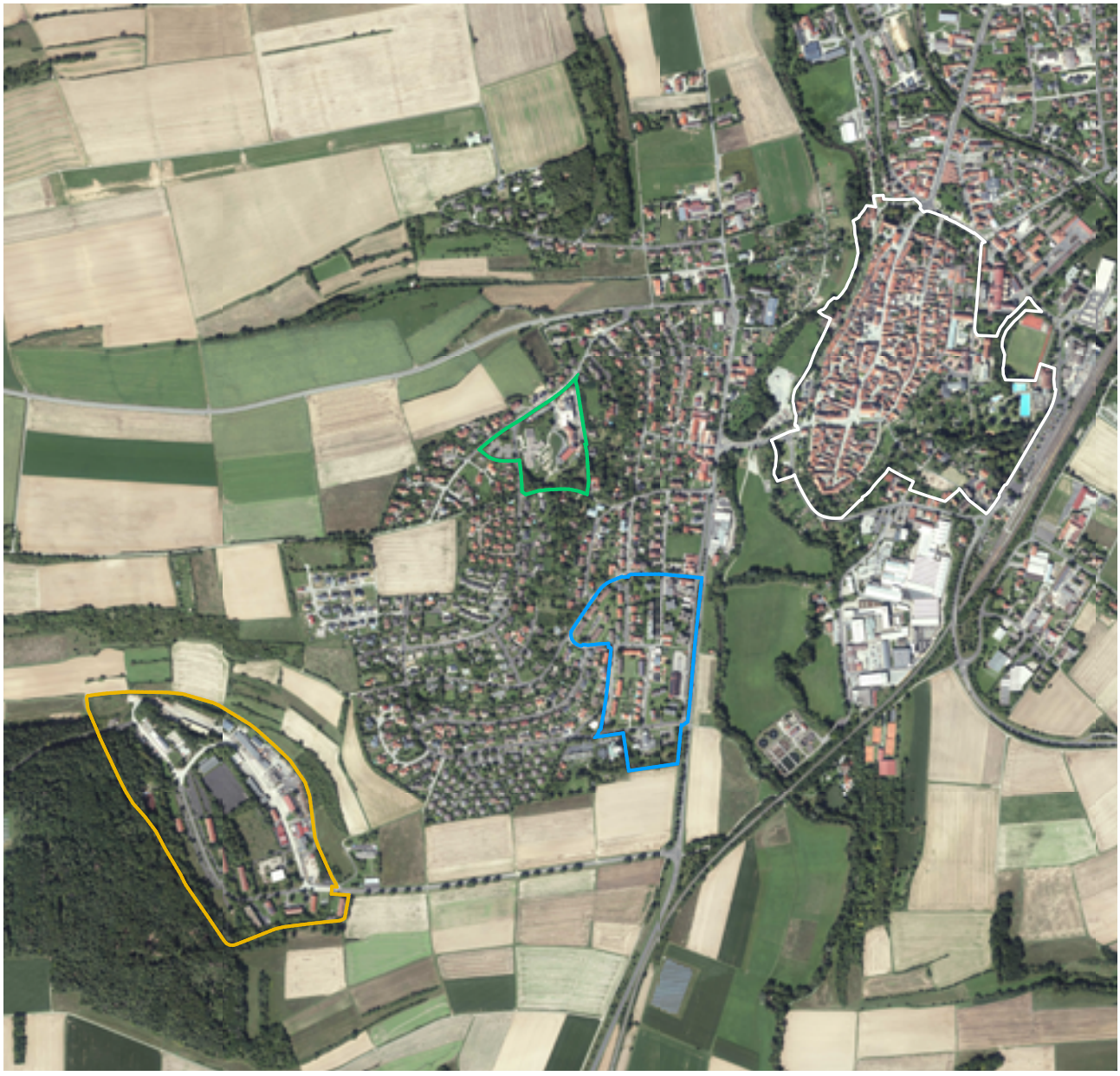



**Abb.1:** *Lage des Untersuchungsgebiets für die Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) aus dem Jahr 2007 mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) innerhalb der Gemarkung Stadt Mellrichstadt, M. 1:15.000*

## 1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Die Arbeiten beziehen sich auf die Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die Stadt Mellrichstadt mit vertiefender Betrachtung der Innenstadt bis zu einer Tiefe von „Vorbereitenden Untersuchungen“ (Fortschreibung VU gemäß § 141 BauGB). Das Untersuchungsgebiet der VU umfasst 3,7 ha für Sanierungsgebiet A, 16,8 ha für Sanierungsgebiet B und 7,8 ha für den Erweiterungsbereich. Im Einzelnen zählen zum Untersuchungsgebiet die Grundstücke an folgenden Straßen:

Im Bereich der Straße **„Am See“** (Fl.Nrn. 1292/2, 1292/4, 1292/6, 1292/7, 1346/4 und 3222 tlw.): Grundstücke Fl.Nrn. 1291, 1292, 1297, 1302/2, 1302/3, 1302/4, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1309, 1310, 1311, 1315, 1346 und 1437/3.

Im Bereich des **Badgäßchens** (Fl.Nr. 394): Grundstück Fl.Nr. 395.

Im Bereich der **Bahnhofstraße:** Grundstücke Fl.Nrn. 1377/2 (tlw.), 1645, 1646, 1647, 1723/1, 1726, 1796, 1797/1 (tlw.), 1861 und 12033/10.

Im Bereich des **Bahnhofwegs** (Fl.Nrn. 1242/3 und 1673): Grundstücke Fl.Nrn. 1334, 1417, 1418/1, 1418/2, 1420, 1421, 1422, 1436, 1437/2, 1438, 1439, 1648, 1648/2, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1655, 1661, 1662, 1663, 1676, 1677, 1681, 1686, 1690, 1706 und 1723.

Im Bereich der **Bauerngasse** (Fl. Nrn. 96/3, 300, 300/1 und 300/2): Grundstücke Fl.Nrn. 5/4, 61, 67, 73/1, 75, 75/1, 75/2, 76, 77, 78, 80, 82, 82/1, 88, 89, 96, 96/1, 96/2, 98, 99, 114, 115, 117, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 137, 138, 141, 155, 156, 157, 159, 160, 172, 172/1, 172/3, 173, 175, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 188, 193, 194, 195, 196, 309, 310, 311, 481/1 (tlw.), 481/2 und 491.

Im Bereich der **Bibergasse** (Fl. Nr. 214): Grundstücke Fl.Nrn. 197, 210, 211, 212, 213, 216/9, 216/10 und 481/1 (tlw.).

Im Bereich der **Brandgasse** (Fl. Nr. 59): Grundstücke Fl.Nrn. 47, 47/2, 48, 48/1 und 60.

Im Bereich der **Brettergasse** (Fl. Nr. 131/2): Grundstücke Fl.Nrn. 126, 127, 128, 128/2, 129, 130, 131, 133 und 134.

Im Bereich der Straße **„Brügel“** (Fl.Nr. 228): Grundstücke Fl.Nrn. 229, 230, 231, 232, 233, 234, 236, 237, 238, 246, 247, 248, 249, 250, 252, 253, 254, 255 und 256.

Im Bereich der **Brügelgasse** (Fl. Nr. 200): Grundstücke Fl.Nrn. 199, 203, 205 und 209.

**Burkartgäßchen** (Grundstück Fl.Nr. 404).

Im Bereich der Straße **„Entensee“** (Fl.Nr. 84): Grundstücke Fl.Nrn. 103, 104, 105, 107, 107/2, 108, 109, 111, 112 und 113.

Im Bereich des **Franziska-Streitel-Platzes** (Fl.Nrn. 301, 301/1 und 301/2): Grundstücke Fl.Nrn. 302, 303, 304, 305, 306, 307 und 337.

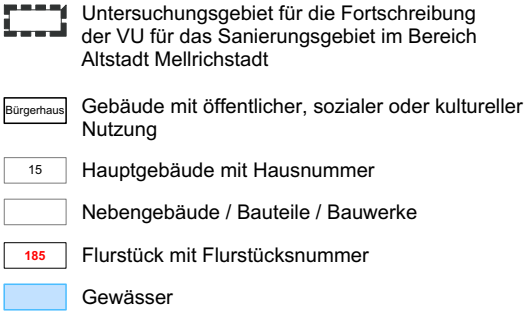
Im Bereich der **Franziska-Streitel-Straße** (Fl.Nr. 317/1): Grundstücke Fl.Nrn. 312, 313, 315, 316, 318/1, 319, 323, 324, 330/1 und 336.

Im Bereich der **Friedenstraße** (Fl.Nr. 1568 tlw.): Grundstücke Fl.Nrn. 1461, 1462, 1467, 1467/1, 1468/1, 1468/2, 1468/3, 1469, 1473, 1486, 1507, 1560, 1560/2, 1563, 1567, 1569, 1569/1, 1569/2, 1570, 1614, 1633, 1797 (tlw.), 11736/4 und 12033/9.

Im Bereich des **Fronhofs** (Fl.Nrn. 216 und 226) Grundstücke Fl.Nrn. 215, 215/1, 216/1, 216/2, 216/3, 216/4, 216/5, 216/6, 216/7, 216/8, 219/1, 219/2, 219/3, 219/4, 219/5, 219/6, 219/7, 219/8, 221, 221/1, 224, 225, 227, 258, 259, 259/1, 260, 261, 263/3 und 481/1 (tlw.)a.

Im Bereich der **Gartenstraße** (Fl. Nr. 1682): Grundstücke Fl.Nrn. 1411, 1413, 1416, 1418/3, 1423, 1423/1, 1424, 1424/2, 1425, 1426, 1657, 1678, 1680, 1692, 1693, 1694 und 1697.

Im Bereich der **Hauptstraße** (Fl. Nrn. 263/5, 273/1, 274, 285/1, 339/1, 339/2, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/14, 1294/3, 3222/8 und 3222/10): Grundstücke Fl.Nrn. 1, 3, 5/2, 5/3, 8, 9, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 23/1, 25, 25/1, 25/2, 26, 26/2, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 239, 240, 241, 242, 243, 268, 269, 270, 276, 278, 293, 294, 296, 298, 318, 334, 335, 338, 339/3, 339/4, 345, 346, 347, 349, 350, 351, 403, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 413/1, 415, 416, 418, 422, 481/3, 487, 488, 489, 490/3, 499 und 1294.



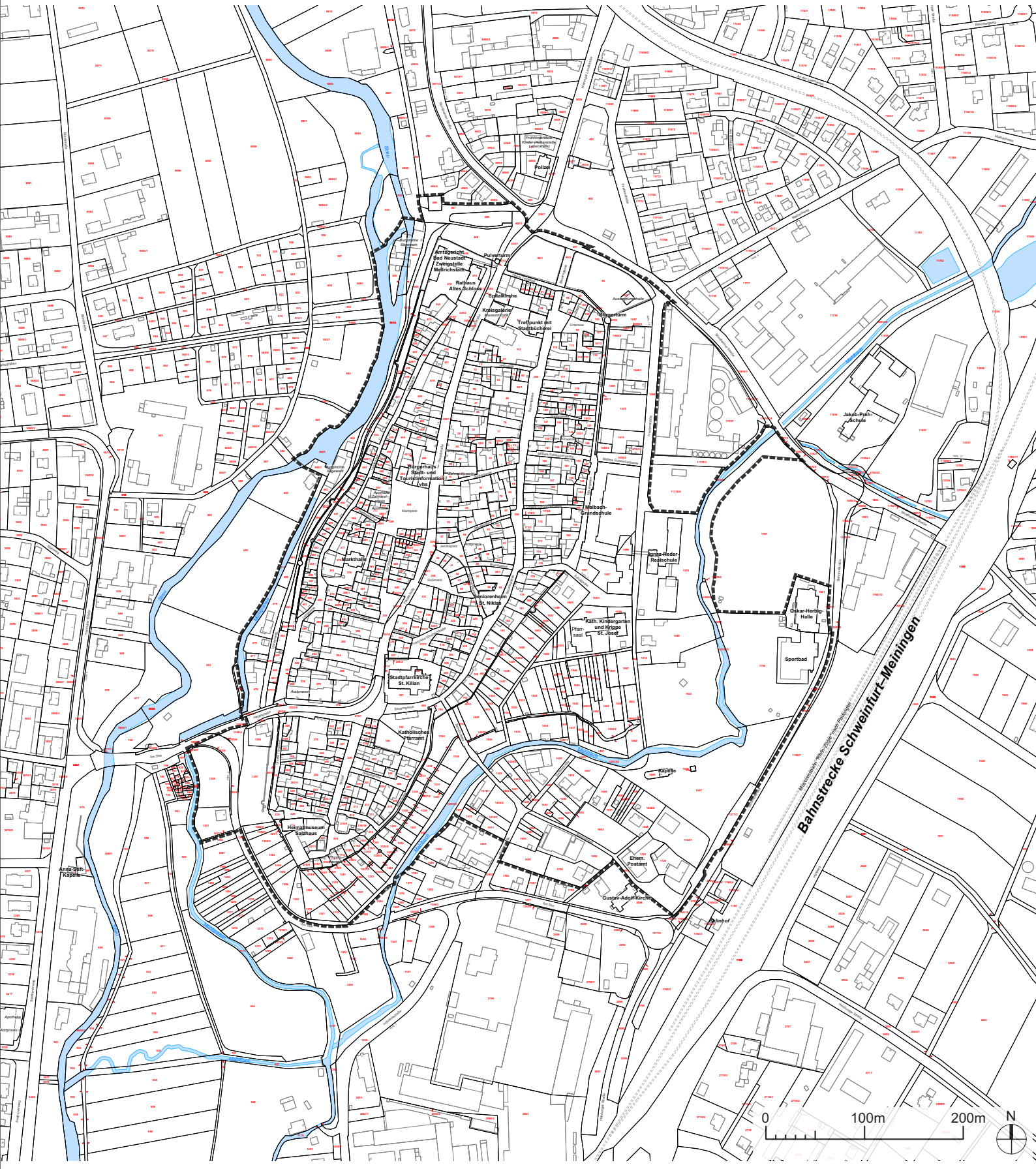



**Abb.2:** *Abgrenzung des Untersuchungsgebiets für die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Stadt Mellrichstadt, M. 1:5.000*

Im Bereich der **Hellgasse** (Fl.Nr. 13): Grundstücke Fl.Nrn. 5/1, 10, 10/2, 14, 15, 16 und 17.

Im Bereich der **Jakobsgasse** (Fl. Nr. 65): Grundstücke Fl.Nrn. 62, 63, 64 und 66.

Im Bereich des **Jakobsplatzes** (Fl.Nr. 45): Grundstücke Fl.Nrn. 37, 46 und 339/12.

Im Bereich der **Kapellengasse** (Fl.Nr. 328): Grundstück Fl.Nr. 322.

Im Bereich der **Langgasse** (Fl. Nrn. 285 und 285/2): Grundstücke Fl.Nrn. 280, 281, 282, 283, 284, 286, 288, 374, 375, 376, 377, 384, 423, 424, 425, 426, 427, 429, 429/1, 430, 431, 433, 433/2, 434, 435, 436, 437, 438, 440, 440/1, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 468 und 486/2.

Im Bereich der **Linsenbrunnengasse** (Fl.Nr. 371): Grundstücke Fl.Nrn. 289, 290, 291, 370, 372 und 373.

Im Bereich des **Linsenbrunnenplatzes** (Fl.Nrn. 339 und 339/13): Grundstücke Fl.Nrn. 292, 367, 368 und 369.

Im Bereich des **Marktgäßchens** (Fl.Nr. 388): Grundstücke Fl.Nrn. 385, 386 und 387.

Im Bereich des **Marktplatzes** (Fl. Nr. 359): Grundstücke Fl.Nrn. 352, 352/1, 354, 354/1, 355, 355/1, 356, 356/1, 358, 358/1, 360, 360/2, 361/2, 378, 378/1, 380, 381, 382, 383, 384/2, 389, 389/1, 390, 390/1, 391, 392, 393, 396, 397, 398, 399, 400, 401 und 401/1.

Im Bereich der **Mauergasse** (Fl. Nr. 165): Grundstücke Fl.Nrn. 106, 110, 133/1, 146, 162, 163, 164, 166 und 481/1 (tlw.).

Im Bereich der **Mittleren Schweizergasse** (Fl.Nrn. 154 und 1476/2): Grundstücke Fl.Nrn. 142, 144, 145, 147, 148, 149, 150, 151, 1474, 1476/3 und 1476/5.

Im Bereich des **Mühlenwegs** (Fl. Nr. 487/2): Grundstücke Fl.Nrn. 463, 464, 465, 469, 471/1, 476, 477, 478, 479, 480, 481/1 (tlw.), 482, 483, 485, 486, 500, 693/1, 1115 und 8605 (tlw.).

Im Bereich der **Oberen Schweizergasse** (Fl.Nr. 140): Grundstücke Fl.Nrn. 139 und 140/2.

Im Bereich der **Oberen Torgasse** (Fl.Nr. 97): Grundstücke Fl.Nrn. 90, 91, 92, 93, 94, 95 und 481/1 (tlw.).

Im Bereich des **Roßmarktes** (Fl. Nrn. 348 und 348/1): Grundstücke Fl.Nrn. 38, 38/1, 40, 41, 42, 43, 325, 326, 327, 329, 330 und 331.

Im Bereich der **Roßmarktgasse** (Fl.Nr. 45/1): Grundstücke Fl.Nrn. 44, 44/1, 50, 52 und 55.

Im Bereich der **Schulgasse** (Fl. Nr. 165/1): Grundstücke Fl.Nrn. 176, 177, 178, 1459, 1506 und 1520.

Im Bereich des **Stiftsgässchens** (Fl.Nr. 317): Grundstück Fl.Nr. 318/2.

Im Bereich der **Storchgasse** (Fl. Nr. 362): Grundstücke Fl.Nrn. 361, 364, 365, 366, 368/1, 369/1 und 369/2.

Im Bereich der **Unteren Schweizergasse** (Fl.Nr. 161): Grundstücke Fl.Nrn. 169 und 172/2.

Im Bereich der **Unteren Torgasse** (Fl.Nr. 263/2): Grundstücke Fl.Nrn. 263, 263/4, 264, 265, 266, 267 und 481/1 (tlw.).

Im Bereich der **Wirthsgasse** (Fl. Nr. 71): Grundstücke Fl.Nrn. 68, 69, 70, 72, 73 und 74.

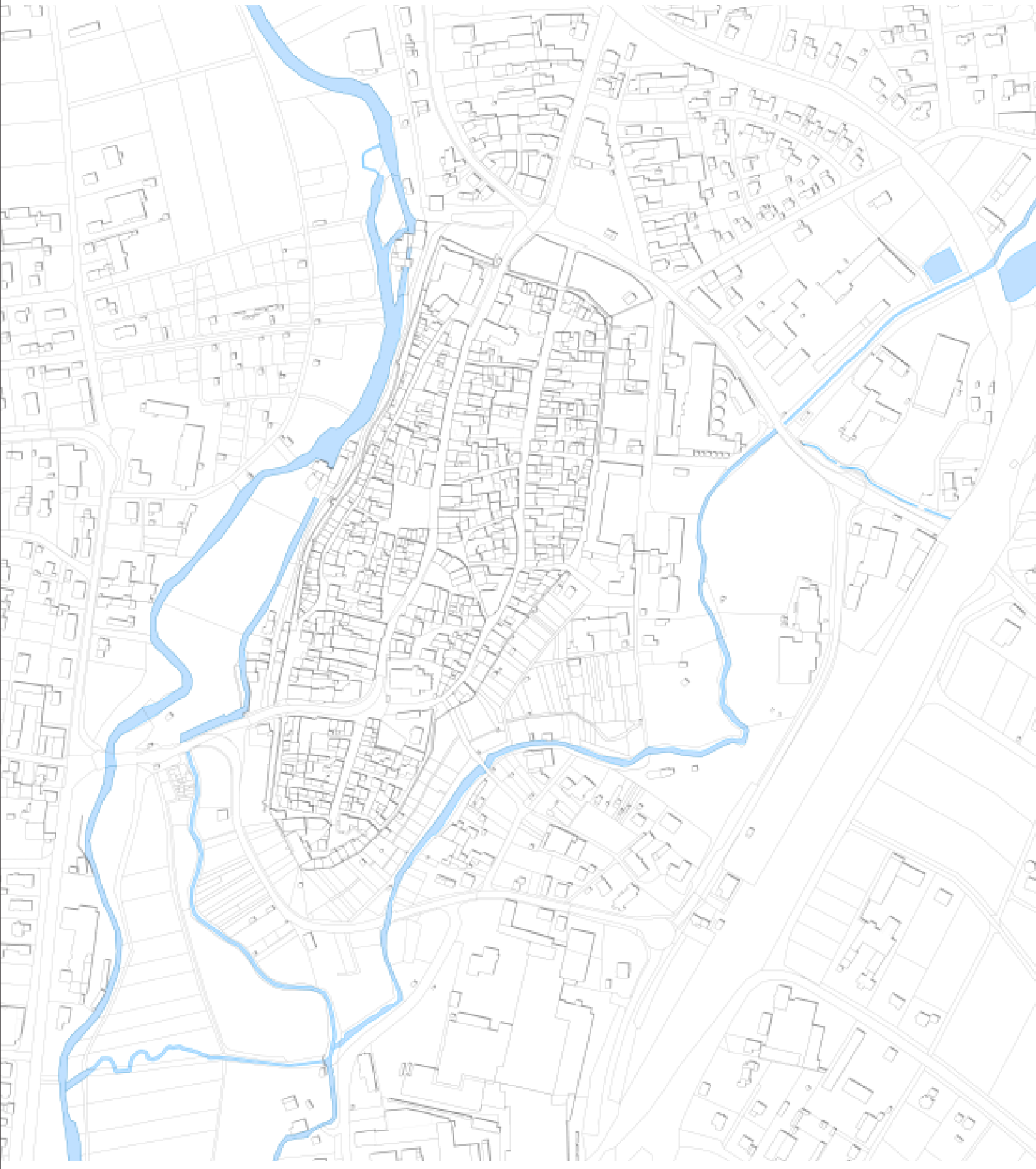
Wege und Grundstücke am **Mahlbach/ mittlerer Abschnitt** (Fl.Nr. 12033/2 tlw.): Grundstücke Fl.Nrn. 1427, 1427/1, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1437, 1442, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1449/2, 1450, 1451, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1523, 1524, 1525, 1527, 1528, 1529, 1530, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1542, 1543, 1543/2, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1552/2, 1556, 1557 und 1558.

Wege und Grundstücke am **Mahlbach/ südlicher Abschnitt** (Fl.Nr. 12033/6 tlw.): Grundstücke Fl.Nrn. 1317, 1318, 1319, 1321, 1322, 1323, 1323/2, 1324, 1324/2, 1324/3, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1341, 1342 und 1437/2.

**Stadtbefestigung** des 13. bis 15. Jh. bis auf nördliche Ostflanke weitgehend erhalten, zum Teil in Gebäuderückseiten integriert, mit Schalentürmen von 1420/40, westlich zur Streu hin mit Zwingermauer mit Schalentürmen, um 1490; zugehörig: ehem. Pforte des Untertors (am Beginn der Langgasse) in Renaissanceformen, seitlich mit fürstbischöflichen Wappensteinen von Julius Echter von Mespelbrunn und Rudolf von Scherenberg, bez. 1607; Pulverturm (beim Amtsschloss); Bürgerturm, mit Fachwerkobergeschoss und barocker Zwiebelhaube von 1723: Fl. Nrn. 106, 215/1, 219/1, 219/2, 219/3, 219/4, 219/5, 219/6, 219/7, 219/8, 462, 481/1, 481/2, 481/3.

# 2.

# ANALYSE DER STRUKTURELLEN RAHMENBEDINGUNGEN



# 2.

# ANALYSE DER STRUKTURELLEN RAHMENBEDINGUNGEN

## 2.1 Regionale Einordnung der Stadt und interkommunale Kooperationspotenziale

### 2.1.1 Landesentwicklung

Die Stadt Mellrichstadt liegt im nordöstlichen Bereich des Landkreises Rhön-Grabfeld im Regierungsbezirk Unterfranken. Die unregelmäßig zugeschnittene, im Süden (Stadtteil Bahra) unzusammenhängende Gemarkung der Stadt Mellrichstadt grenzt im Norden und Osten direkt an den Freistaat Thüringen an. Die Entfernung der Kernstadt Mellrichstadt zur thüringischen Landesgrenze beträgt ca. 8 km.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP Bayern) weist die Stadt Mellrichstadt als „Mittelzentrum“ im „allgemeinen ländlichen Raum“ und in einem „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ aus. Die im LEP Bayern enthaltene Einstufung findet sich auch im Regionalplan für die Region Main-Rhön (3) (siehe Karte 1 „Raumstruktur“, Stand: 30.01.2024).

Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind im Allgemeinen gekennzeichnet durch einen Rückgang der Bevölkerung und Erwerbspersonen, eine Abwanderung junger Menschen, zunehmende Alterung der Bevölkerung und schwierige wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Gemäß dem LEP Bayern sollen diese Räume vorrangig durch Planung und Maßnahmen von Einrichtungen für die öffentliche Versorgung, Festlegung von Förderprioritäten und entsprechende Fördermaßnahmen sowie Verteilung von Finanzmitteln entwickelt werden. Dabei sollen gleiche Lebens- und Arbeitsbedingungen in diesen Räumen angestrebt werden (siehe Ziele 2.2.3 und 2.2.4 LEP Bayern).

Als „allgemeiner ländlicher Raum“ werden Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen. Zielsetzung für den allgemeinen ländlichen Raum ist es, dessen Funktion als eigenständigen Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln. Zudem sollen die Bewohner alle zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung erreichen können. Neben der Bewahrung der Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist auch die landschaftliche Vielfalt zu sichern (siehe Grundsatz 2.2.5 LEP Bayern).

Zielsetzung für Mellrichstadt als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum ist es, die Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Entfernung zu versorgen. Zum Nahbereich der Stadt Mellrichstadt zählen neben dem eigenen Stadtgebiet die Gemeinden Hendungen, Oberstreu und Stockheim. Mit diesen Gemeinden ist Mellrichstadt auch in der Verwaltungsgemeinschaft Mellrichstadt mit Sitz in Mellrichstadt zusammengeschlossen.

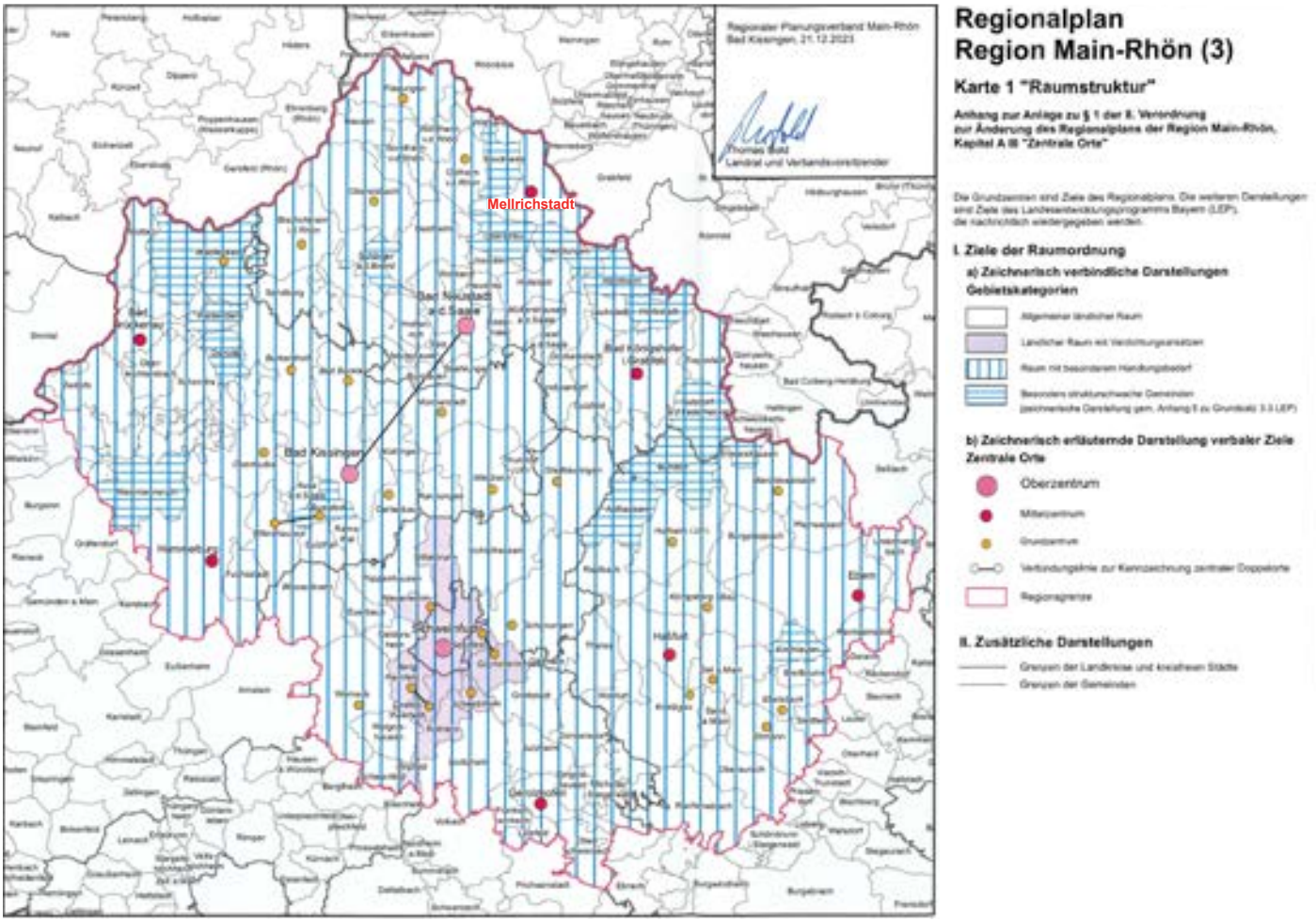



**Abb.3:** *Karte 1 „Raumstruktur“ (Ausschnitt) des Regionalplans Region Main-Rhön (3), Stand: 30.01.2024 (nachrichtliche Darstellung) als Anhang zur Anlage zu § 1 der 8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Main-Rhön, Kapitel A III „Zentrale Orte“, rechtskräftig seit 30.01.2024, hier: M. 1:1.000.000*

### 2.1.2 Regionalmanagement

Das Regionalmanagement im Landkreis Rhön-Grabfeld bietet verschiedene Dienstleistungen zur Förderung der regionalen Entwicklung an. Es ist Anlaufstelle insbesondere für Kommunen, aber auch für Unternehmen und andere Institutionen im Landkreisgebiet. Zudem stellt es zahlreiche Informations- und Beratungsangebote für Bürgerinnen und Bürger aus dem Landkreisgebiet zur Verfügung.

Das Regionalmanagement unterstützt generell den Aufbau, die Begleitung und die Förderung von Kooperationen und Netzwerken, um die Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteuren in der Region zu stärken. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Initiierung und Begleitung von Projekten regionaler Akteure und der Unterstützung dieser Akteure bei der Beantragung von Fördermitteln. Themenfelder für Förderprojekte sind u.a. Tourismus, Ortsentwicklung, Wirtschaft und Umweltschutz.

Im Rahmen des Regionalmanagements wird auch die „Streutalallianz“, ein Zusammenschluss aus 11 Kommunen im Norden des Landkreises Rhön-Grabfeld“ einschließlich der Stadt Mellrichstadt, unterstützt (siehe Kap. 2.1.5). Diese Allianz verfolgt im baulichen Bereich die Strategie ,,Innen statt Außen“, welche auf den Erhalt und die funktionale Aufwertung von Bausubstanz im Innen- bzw. Altortbereich der Mitgliedskommunen mit Hilfe kommunaler Förderprogramme zielt. Dabei sollen Bauherren unterstützt werden, die ältere Häuser im Innen-/ Altortbereich wieder in Wert setzen möchten.

Häufig werden Altbauten als weniger klimafreundlich angesehen als Neubauten. Bei Betrachtung des gesamten Gebäudelebenszyklus kann aber die Sanierung älterer Bestandsbauten eine umweltfreundlichere Option im Vergleich zur Errichtung eines kompletten Neubaus sein. Zudem bringt eine stärkere Konzentration der baulichen Aktivitäten auf den Bestand weitere Vorteile wie die Revitalisierung altörtlicher Wohnbereiche, eine flächensparende Siedlungsentwicklung und eine nachhaltigere Mobilität mit sich. Gleichwohl ist eine moderate Ausweisung neuer Baugebiete häufig unumgänglich, um den künftigen Wohnraumbedarf in einzelnen Kommunen zu decken.

Ein wichtiges Thema ist mit Blick auf die Förderung der Innenentwicklung auch die Wiedernutzbarmachung von „unsichtbarem“ Wohnraum. Dabei geht es darum, wohnliche Leerräume, die mit dem Auszug der Kinder aus größeren Einfamilienhäusern entstehen, wieder wohnlich zu nutzen. Hier kann es verschiedene Lösungsansätze geben, die es unter Beachtung finanzieller und rechtlicher Hürden bei der Umnutzung von Einfamilienhäusern zu untersuchen gilt.

### 2.1.3 Allgemeine Rahmenbedingungen: Region Rhön-Grabfeld

Die Stadt Mellrichstadt besteht in der heutigen Form seit dem Jahr 1978, als Mühlfeld und Sondheim als letzte Stadtteile im Zuge der damaligen Eingemeindungen in die Stadt eingegliedert wurden. Das Mellrichstädter Stadtgebiet umfasst seither neben der Kernstadt Mellrichstadt 6 weitere Stadtteile und erstreckt sich auf einer Fläche von insgesamt rund 5.600 ha innerhalb des Landkreisgebiets Rhön-Grabfeld. Wichtigste Nachbarorte im Landkreisgebiet sind die Stadt Ostheim v.d.Rhön und die Gemeinde Stockheim im Nordwesten sowie die Gemeinden Hendungen und Oberstreu im Süden.

Nächstgelegene höherzentrale Orte sind die Stadt Meiningen (als Teil des Oberzentrums „Südthüringen“) ca. 22 km nördlich sowie die Stadt Bad Neustadt a.d.Saale (gemeinsames Oberzentrum mit der Stadt Bad Kissingen) ca. 15 km südlich von Mellrichstadt.

Die verkehrliche Anbindung Mellrichstadts an die höherzentralen Orte erfolgt über die östlich an Mellrichstadt vorbeiführende Bundesautobahn A 71 und über die durch Mellrichstadt führende Staatsstraße St 2445 (ehemals B 19). Durch Mellrichstadt verläuft zudem die Bundesstraße B 285, welche u.a. die Verbindung zur Nachbarstadt Ostheim v.d.Rhön herstellt.

An das Schienenverkehrsnetz ist die Stadt Mellrichstadt über die Bahnlinie Würzburg - Schweinfurt - Bad Neustadt a.d.Saale - Meiningen - Erfurt angebunden. Die Bahnlinie ist allerdings im Abschnitt von Schweinfurt nach Meiningen nur eingleisig und nicht elektrifiziert.

Trotz der guten straßenverkehrlichen und zusätzlichen schienenverkehrlichen Anbindung weist der Raum Mellrichstadt aus wirtschaftsräumlicher Sicht eine eher periphere Lage auf, da eine relativ große Distanz zu größeren wirtschaftsstarken Zentren und Verdichtungsräumen besteht.

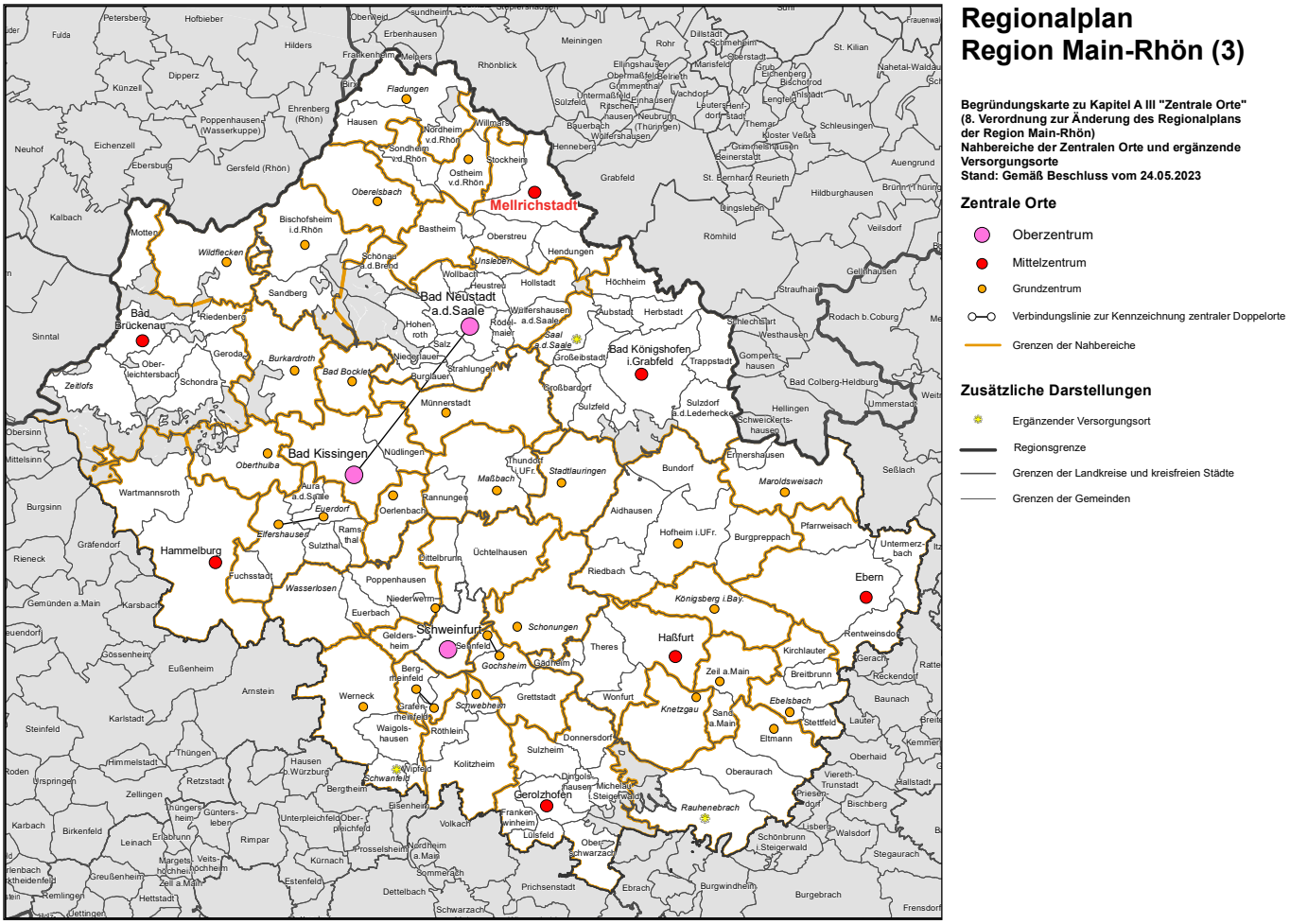



**Abb.4:** *Begründungskarte zu Kapitel A III „Zentrale Orte“ (8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Main-Rhön) Nahbereiche der Zentralen Orte und ergänzende Versorgungsorte, Stand: Gemäß Beschluss vom 24.05.2023, hier: M. 1:1.000.000*

### 2.1.4 Interkommunale Kooperation

**Streutalallianz**

Die Stadt Mellrichstadt ist Mitglied der „Streutalallianz“, die im Jahr 2014 gegründet wurde, um auf regionaler Ebene den Herausforderungen durch die demographische Entwicklung und den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu begegnen. Grundlage für entwicklungsfördernde Aktivitäten der „Streutalallianz“ ist ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK), das im Jahr 2015 beauftragt wurde. Das Konzept zeigt Entwicklungschancen und -perspektiven für das Allianzgebiet auf und benennt wichtige Leitprojekte in verschiedenen Handlungsfeldern.

Die Erarbeitung des ILEK markiert den ersten wichtigen Schritt einer weiter zu vertiefenden Zusammenarbeit der Allianzgemeinden, zu denen neben der Stadt Mellrichstadt auch die Städte Fladungen und Ostheim v.d.Rhön sowie die Gemeinden Bastheim, Hausen, Hendungen, Nordheim v.d.Rhön, Oberstreu, Sondheim v.d.Rhön, Stockheim und Willmars zählen. Angesichts der Komplexität der zukünftigen Herausforderungen und der knapper werdenden finanziellen Mittel der Kommunen ist ein interkommunaler Dialog unabdingbar.

Das ILEK verfolgt mehrere wesentliche Ziele, die im Rahmen einer zukünftigen interkommunalen Zusammenarbeit realisiert werden sollen:

Zum einen sollen die vorhandenen Potenziale in den beteiligten Kommunen gemeinsam genutzt werden, um Einspareffekte zu erzielen. Angestrebt werden eine effizientere Ressourcennutzung und die gemeinsame Planung von Infrastrukturmaßnahmen.

Zum anderen sollen durch das ILEK gemeindeübergreifende Projekte entwickelt und umgesetzt werden, die dazu beitragen, die Daseinsvorsorge in der Region langfristig zu sichern. Durch die Bündelung von Ressourcen und Kompetenzen können beispielsweise die Bereiche Gesundheitsversorgung, Bildung oder soziale Dienstleistungen effektiver gestaltet werden.

Außerdem wird die Schaffung zukunftsfähiger Netzwerke angestrebt, um die Zusammenarbeit zwischen den Kommunen zu intensivieren und Synergieeffekte zu nutzen. Dies beinhaltet den Austausch von Best Practices, die gemeinsame Planung von Entwicklungsprojekten sowie die Förderung regionaler Wirtschaftsstrukturen.

Letztlich dient das ILEK als Rahmen für den gezielten Einsatz verschiedener Instrumente der Ländlichen Entwicklung, darunter die Integrierte Ländliche Entwicklung, die Flurneuordnung, die Unternehmensflurbereinigung, die beschleunigte Zusammenlegung von Landwirtschaftsflächen, der freiwillige Landtausch, der freiwillige Nutzungstausch sowie Maßnahmen zum ländlichen Straßen- und Wegebau. Diese Instrumente ermöglichen es den Kommunen, gezielt auf spezifische Herausforderungen und Entwicklungspotenziale einzugehen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um die Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit der ländlichen Region langfristig zu verbessern.

**Methodischer Ansatz:**
Im Entwicklungsprozess wurde die Ausgangssituation der Kommunen und ihrer Ortsteile sowohl von externen Planern als auch von den Verwaltungen, Bürgern und Akteuren vor Ort analysiert. Eine Potenzialanalyse identifizierte Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken. Basierend darauf wurden gemeinsame Ziele im gemeindeübergreifenden Entwicklungsleitbild festgelegt und thematische Strategien entwickelt, um konkrete Maßnahmen in Bereichen wie Arbeit, Wohnen, Daseinsvorsorge, Landnutzung, Tourismus, Erholung und Ortsbild umzusetzen. Die Einbindung der Bevölkerung und relevanter Akteure erfolgte durch Lenkungsgruppen, Workshops und Expertenrunden, um einen umfassenden Dialog und Erfahrungsaustausch sicherzustellen. Der resultierende Projektkatalog dient als Grundlage für die weitere Umsetzung interkommunaler Projekte und Maßnahmen.

**Potenzialanalyse:**
Die Potenzialanalyse betrachtet verschiedene Bereiche wie Landschaft, Infrastruktur, Kultur und Wirtschaft. Dabei werden Herausforderungen wie der demographische Wandel und die Erschließung im ländlichen Raum identifiziert. Medizinische Versorgung, Tourismus, regionale Produkte und die Förderung der Jugend spielen ebenfalls eine wichtige Rolle. Weiteres wichtiges Themenfeld und entscheidend für die Zukunft der Landwirtschaft ist die Neuausrichtung des Wegenetzes.

## Lage in der Region

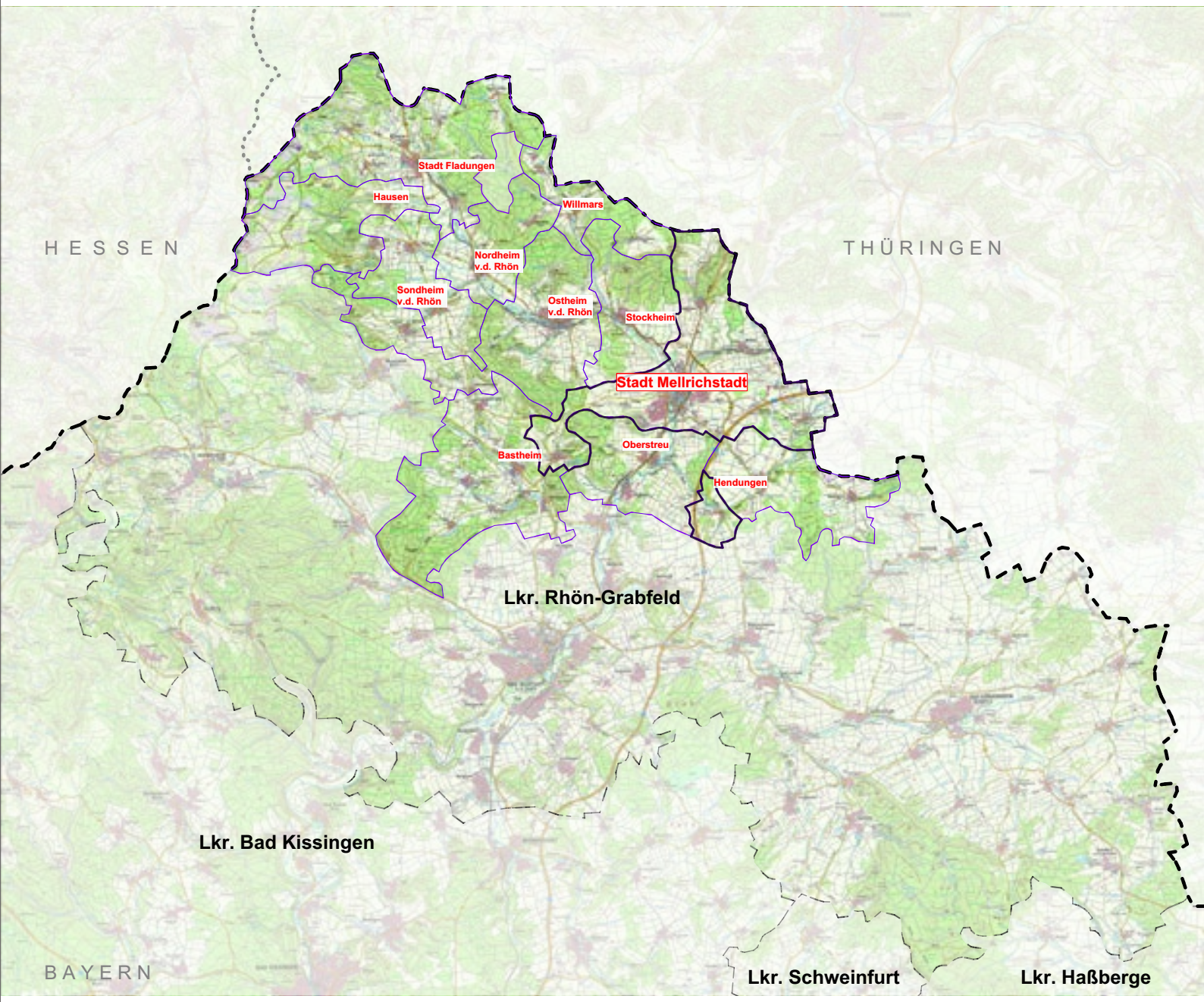



**Abb.5:** *Allianzgebiet „Streutalallianz“ im Landkreis Rhön-Grabfeld, M. 1:250.000*

**Entwicklungsstrategien:**
Das integrierte ländliche Entwicklungskonzept für die Streutalallianz legt grundlegende Leitlinien für die zukünftige Entwicklung fest, basierend auf lokalen Qualitäten und Prägungen. Es umfasst Strategiekonzepte für Wirtschaft, Wohnen, Daseinsvorsorge, Kultur, Tourismus, Land- und Forstwirtschaft sowie Klimaanpassung. Diese Strategien zielen darauf ab, die Stärken des Allianzgebiets zu erhalten und weiterzuentwickeln, die regionale Identität zu stärken und zukunftsfähige Lösungen für verschiedene Herausforderungen zu finden.

**Handlungsfelder/ Leitprojekte:**
Das ILEK fördert gemeinsame Projekte und Initiativen zur Entwicklung des ländlichen Raums. In Zusammenarbeit mit Bürgern, Vereinen, Behörden und der Wirtschaft wurden zahlreiche Projekte entwickelt, die die abstrakten Ziele und Strategien konkret umsetzen. Die Projekte sind vielfältig und reichen von großen interkommunalen Vorhaben bis hin zu lokalen Initiativen. Sie sind nach Handlungsfeldern strukturiert und umfassen sowohl Startprojekte als auch örtliche Projekte, die finanziell gefördert werden können.

**Umsetzung/ weiteres Vorgehen:**
Die Fortführung der interkommunalen Zusammenarbeit ist entscheidend für die erfolgreiche Umsetzung der im ILEK enthaltenen Projektvorschläge. Die Lenkungsgruppe der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister übernimmt eine Steuerungs- und Koordinierungsfunktion für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen, unterstützt vom Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken sowie von der Regierung von Unterfranken und vom Regionalmanagement des Landkreises Rhön-Grabfeld. Zu den Aufgaben der Lenkungsgruppe zählen die Bündelung von Initiativen, die Koordination der Projekte, die Kommunikation und regionale Abstimmung, die Zusammenarbeit mit Fachstellen und Behörden, die Eruierung von Fördermöglichkeiten sowie das Marketing und Fundraising.

**Projekte:**
Die Streutalallianz führt eine Vielzahl von kleineren und größeren Vorhaben durch. Einige Projekte wurden bereits abgeschlossen, während andere sich noch in der Planungsphase befinden oder kontinuierlich erweitert werden. Insbesondere werden Vorhaben zu Klima, Land- und Forstwirtschaft unterstützt, um die nachhaltige Entwicklung der Region voranzutreiben.

**Abb.6:** *Innenentwicklungs-Immobilienportal des Lkr. Rhön-Grabfeld*

**Abb.7:** *Pilotprojekt „Versorgt am Ort“, Eröffnung des Raums in Oberstreu*

**Abb.8:** *Anschaffung von Bio-Trüffelpflanzen (Öko-Verfügungsrahmen)*

**Abb.9:** *Wanderausstellung Innenentwicklung: Ihr Leben im Mittelpunkt, 2022*

**Abb.10:** *E-Bike-Ladeinfrastruktur, Flyer*

### 2.1.5 Einordnung der Stadt Mellrichstadt

Die Stadt Mellrichstadt erfüllt als Mittelzentrum eine wichtige Versorgungsfunktion im nördlichen Lankreis Rhön-Grabfeld. Sie ist eine der einwohnerstärksten Wohnorte im nördlichen Landkreisgebiet (rund 5.600 Einw.) und Standort mehrerer Bildungs-, Versorgungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen mit zahlreichen Angeboten nicht nur für die einheimische Bevölkerung, sondern auch für Besucher aus der weiteren Umgebung. In den letzten Jahren zeichnen sich allerdings zunehmende Funktionsverluste in Mellrichstadt ab (Ausdünnung der lokalen Versorgungsinfrastruktur, Leerstände in der Innenstadt, Schwächung des sozialen Lebens, geringe Entwicklungsdynamik im gewerblichen Bereich), begleitet von einer tendenziell stagnierenden Einwohnerentwicklung.

Erschwert wird eine Umkehr der teils rückläufigen Entwicklungstrends in Mellrichstadt durch die eher periphere Lage der Stadt abseits der größeren Zentren und Verdichtungsräume (Fulda ca. 65 km westlich, Suhl ca. 50 km nordöstlich und Schweinfurt ca. 55 km südlich von Mellrichstadt).

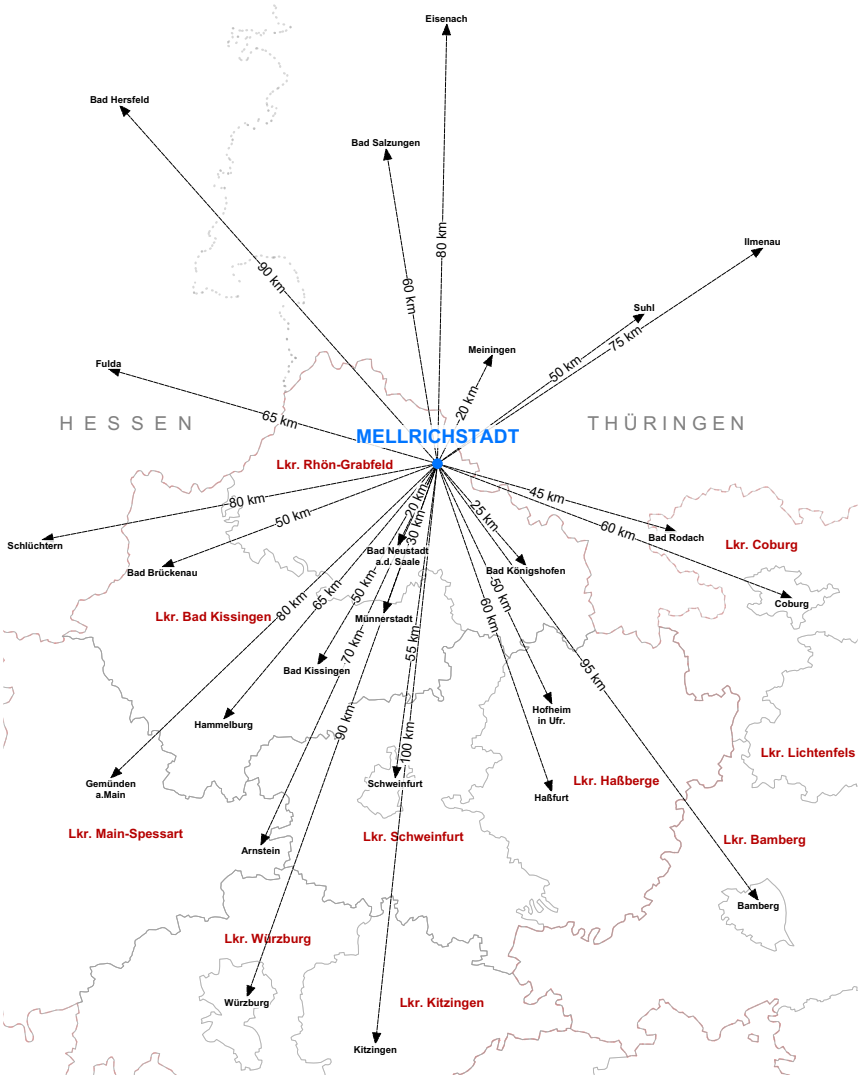



**Abb.11:** *Entfernung von Mellrichstadt (Fahrstrecke), M. 1:1.000.000*

Weitere Herausforderungen ergeben sich für Mellrichstadt durch die sehr disperse Siedlungsstruktur im umgebenden Stadtgebiet. Die meist sehr kleinen und ländlich geprägten Stadtteile der Stadt Mellrichstadt (so vor allem der relativ peripher im Süden gelegene Stadtteil Bahra, der im Westen gelegene Stadtteil Frickenhausen und der im Osten gelegene Stadtteil Sondheim) weisen oft größere Distanzen zur Kernstadt auf und müssen zukünftig besser an diese angebunden werden (alternative Mobilitätsangebote, Radwegenetze).

In der Kernstadt wird es vor allem darauf ankommen, die Innenstadt funktional und gestalterisch weiter aufzuwerten, die Wohnattraktivität weiter zu erhöhen (Differenzierung/ Modernisierung des Wohnraumangebots) und die Funktionen Tourismus und Erholung durch gezielte Weiterentwicklung der besonderen Qualitäten Mellrichstadts (u.a. attraktive Grün-/ Freizeitbereiche an der Streu) weiter zu stärken.

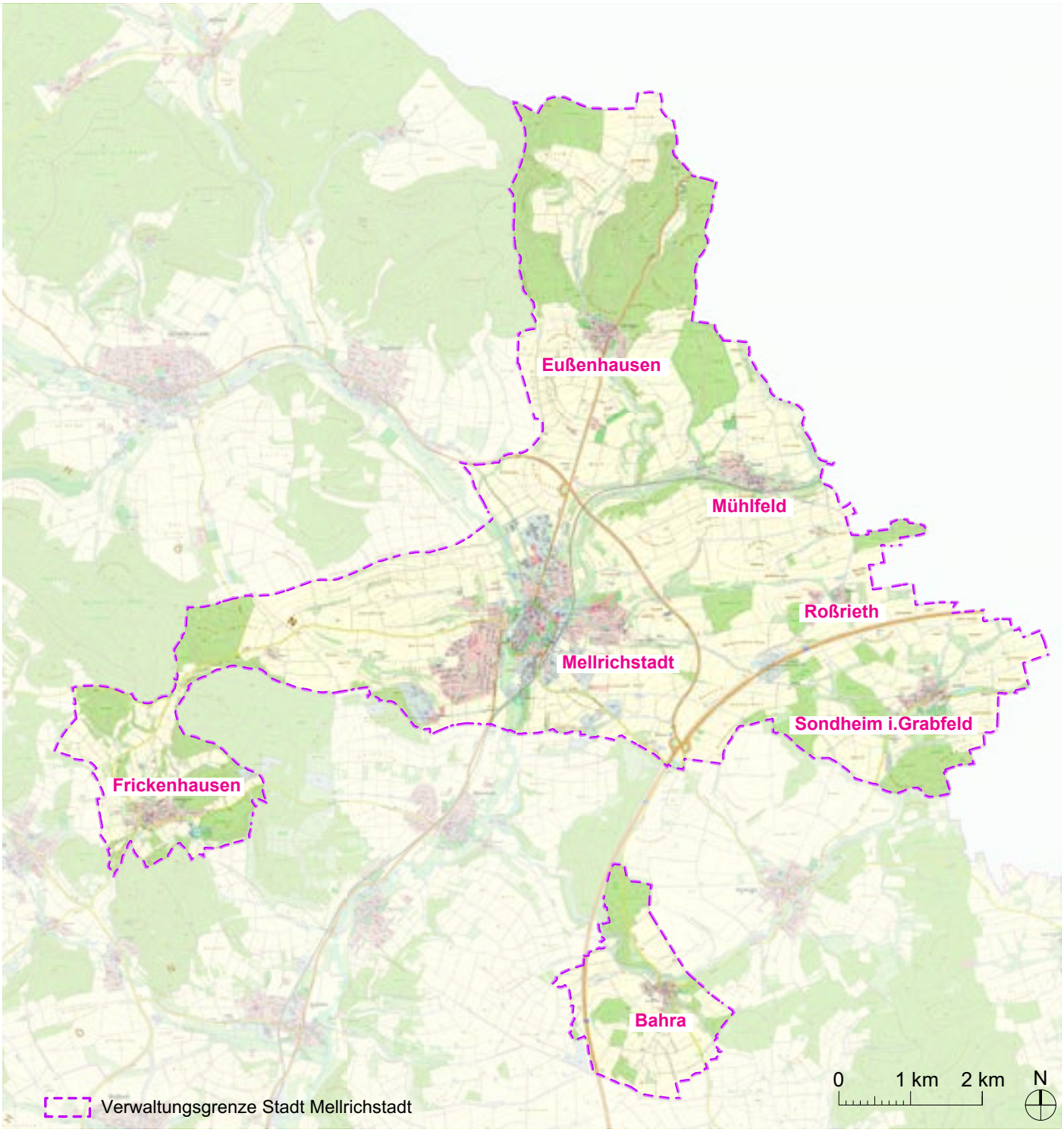



**Abb.12:** *Topographische Übersichtskarte des Stadtgebiets Mellrichstadt, M. 1:80.000*

### 2.1.6 Kurzprofile der Stadtteile

#### Stadtteil Bahra

Der Stadtteil Bahra liegt ca. 6 km südlich der Kernstadt Mellrichstadt und ist mit dieser über die Staatsstraße St 2429 verbunden.

Bahra wurde im Jahr 1115 erstmals urkundlich erwähnt und war ehemals ein ritterschaftlicher Ort. Nördlich von Bahra fließt ein Bach gleichen Namens, der im nahen Thüringen entspringt.

Kennzeichnend für Bahra sind die eindrücklichen Fachwerkhäuser im Ortsinnern. Bekannt ist Bahra zudem durch seine erfolgreichen Sportschützen. Es besteht eine intakte Dorfgemeinschaft in Bahra, zu der neben den Sportschützen auch die örtliche Freiwillige Feuerwehr beiträgt.

Die Einwohnerzahl Bahras liegt aktuell bei 140 Personen (Stand 01.12.2024). Neuere Siedlungserweiterungen erstrecken sich vom Ortskern Bahra aus vor allem in Richtung Westen (Baugebiete An der Hollerstaude/ Hollstädter Weg).

**Abb.13:** *Stadtteil Bahra, Kirchplatz*

**Abb.14:** *Stadtteil Bahra, Am Bach (Staatsstraße St 2429)*

#### Stadtteil Eußenhausen

Der Stadtteil Eußenhausen ist ca. 4 km nördlich der Kernstadt Mellrichstadt in unmittelbarer Nähe zur Landesgrenze Thüringen gelegen. Durch Eußenhausen verläuft die Staatsstraße St 2445, die nach Süden in Richtung Mellrichstadt und nach Norden in Richtung Meiningen führt.

Als Grenzdorf zwischen Bayern und Thüringen war Eußenhausen mit seiner über 1.200 Jahre währenden Geschichte jahrhundertelang im Besitz der Grafen von Henneberg. Historisches Zeugnis aus der hennebergischen Zeit ist die Kirchenruine und Wüstung Ellenbach. An die jüngere deutsche Geschichte (Deutsche Wiedervereinigung) erinnert der Skulpturenpark Deutsche Einheit am ehemaligen Grenzübergang Eußenhausen.

Das soziale Leben in Eußenhausen wird vor allem durch die örtlichen Vereine (Sportverein DJK, Freiwillige Feuerwehr) geprägt. Wichtig für das soziale Leben und zentraler Bestandteil der lokalen Infrastruktur ist zudem die Kindertagesstätte St. Sebastian.

Zurzeit leben in Eußenhausen 371 Einwohner (Stand 01.12. 2024). Diese verteilen sich neben dem Ortskern auch auf neuere Siedlungsbereiche, darunter vor allem das Baugebiet An der Mühlfelder Straße östlich des Ortskerns.

**Abb.15:** *Stadtteil Eußenhausen, Mellrichstädter Straße*

**Abb.16:** *Stadtteil Eußenhausen, Zur Schanz (Staatsstraße St 2445)*

### Stadtteil Frickenhausen

Der Stadtteil Frickenhausen liegt ca. 7 km westlich der Kernstadt Mellrichstadt und ist an diese über die Staatsstraße St 2292 sowie die Kreisstraße NES 39/ Staatsstraße St 2445 angebunden.

Um das Jahr 900 war Frickenhausen Wohnsitz eines Vasallen des Gaugrafen Adalbert namens Fricco, von dem sich die heutige Ortsbezeichnung ableitet. Frickenhausen ist vor allem bekannt durch den südöstlich der Ortslage befindlichen Frickenhäuser See. Dieser stellt in Verbindung mit dem Seecafé und dem jährlich stattfindenden Seefest einen besonderen Anziehungspunkt für Einheimische und Naherholungssuchende aus der Region dar.

Für das soziale Miteinander stehen in Frickenhausen mit dem Dorfgemeinschaftshaus und dem Schützenhaus weitere attraktive Treffpunkte zur Verfügung. Bereichert wird zudem das soziale Leben durch die örtlichen Vereine (Sportverein DJK, Musikanten, Freiwillige Feuerwehr) und den Montessori-Kindergarten St. Georg.

Die Einwohnerzahl Frickenhausens beträgt aktuell 403 Personen (Stand 01.12.2024). Größere Siedlungserweiterungen stellen vor allem die Baugebiete An der Mellrichstädter Straße, An der Oberstreuer Straße und Am Bildstein am nordwestlichen, nördlichen und östlichen Ortsrand dar.

**Abb.17:** *Stadtteil Frickenhausen, Dorfstraße*

**Abb.18:** *Stadtteil Frickenhausen, Kath. Pfarrkirche St. Georg, Am Kirchberg 2*

### Stadtteil Mühlfeld

Der Stadtteil Mühlfeld ist ca. 4 km nordöstlich der Kernstadt Mellrichstadt gelegen und mit dieser über die Kreisstraße NES 36/ Staatsstraße St 2445 verbunden. Unmittelbar südlich der Ortslage Mühlfeld verläuft die Bahnlinie Schweinfurt – Bad Neustadt a.d.Saale – Mellrichstadt – Meiningen; ein eigener Bahnhalt Mühlfeld besteht jedoch nicht. Die Landesgrenze Thüringen ist nur etwa 1 km von Mühlfeld entfernt.

Mühlfeld wurde im Jahr 1196 erstmals urkundlich erwähnt und gehörte in der Mitte des 14. Jhs. zur Vogtei Henneberg. Mit dem Schloss Wolzogen besitzt Mühlfeld ein besonderes bauliches Kleinod aus dem 15. Jh., das heute ein Museum mit wechselnden Ausstellungen beherbergt.

Wichtig für das soziale Leben in Mühlfeld ist neben den örtlichen Vereinen (Sportverein TSV, Freiwillige Feuerwehr) vor allem der evang. Kindergarten Mühlfeld.

Die Einwohnerzahl Mühlfelds liegt aktuell bei 320 Personen (Stand 01.12.2024). Neuere Siedlungserweiterungen erstrecken sich vom Ortskern Mühlfeld aus vor allem in Richtung Nordwesten (Baugebiete Am Eußenhäuser Weg/ Am Sportplatzweg).

**Abb.19:** *Stadtteil Mühlfeld, Am Mahlbach (Kreisstraße NES 36)*

**Abb.20:** *Stadtteil Mühlfeld, Harleser Weg*

### Stadtteil Roßrieth

Der Stadtteil Roßrieth liegt ca. 4 km östlich der Kernstadt Mellrichstadt und ist an diese über eine Gemeindeverbindungsstraße bzw. die Kreisstraße NES 37 angebunden. Die Landesgrenze Thüringen ist nur etwa 0,5 km von Roßrieth entfernt.

Roßrieth wurde im Jahr 1140 in einer Abtretungsurkunde des Bischofs Embrico von Würzburg genannt und weist als wertvolles bauliches Zeugnis aus der Zeit des Mittelalters bzw. der Frühneuzeit ein Wasserschloss am südlichen Ortsrand auf.

Das Schloss hat in den Jahren 1980 – 1985 eine gründliche Außenrenovierung erfahren und stellt mit seinem Fachwerk ein besonderes Schmuckstück dar. Da es sich im Privateigentum befindet, sind Besichtigungen zurzeit nur von außen möglich.

Mit nur 46 Einwohnern (Stand 01.12.2024) ist Roßrieth der kleinste der Mellrichstädter Stadtteile, verfügt aber gleichwohl über ein Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr. Baugebiete in einer nennenswerten Größenordnung gibt es in Roßrieth nicht.

**Abb.21:** *Stadtteil Roßrieth, Wasserschloss*

**Abb.22:** *Stadtteil Roßrieth, Evang.-luth. Kirche*

### Stadtteil Sondheim i.Grabfeld

Der Stadtteil Sondheim i.Grabfeld ist ca. 6 km östlich der Kernstadt Mellrichstadt gelegen und mit dieser über die Kreisstraße NES 37 verbunden. Die Landesgrenze Thüringen ist nur etwa 1 km von Sondheim i.Grabfeld entfernt.

Sondheim i.Grabfeld ist aus einer alten fränkischen Siedlung entstanden, die erstmals im Jahr 755 in einer Schenkungsurkunde an das Kloster Fulda erwähnt wurde. Dorfmittelpunkt ist die evang.-luth. Kirche aus dem 17. Jh.

Es gibt mehrere Vereine in Sondheim i.Grabfeld (Sportverein TV, Heimat- und Kulturverein, Kirchenchor, Freiwillige Feuerwehr), die das soziale Leben maßgeblich prägen.

Die Einwohnerzahl Sondheims liegt aktuell bei 269 Personen (Stand 01.12.2024). Neuere Siedlungserweiterungen erstrecken sich vom Ortskern Sondheim aus vor allem in Richtung Norden und Westen (Baugebiete Am Stirnweg/ An der Roßriether Straße/ Sulzengarten).

**Abb.23:** *Stadtteil Sondheim, Grabfeldstraße (Kreisstraße NES 39)*

**Abb.24:** *Stadtteil Sondheim, Grabfeldstraße (Kreisstraße NES 37)*

### 2.1.7 Bauleitplanung

### Flächennutzungsplan

Die Zielsetzungen im Flächennutzungsplan für die künftige Entwicklung der Stadt Mellrichstadt werden im Erläuterungsbericht von 2002 / 2003 dargelegt. Im Rahmen des Stadtumbaus nehmen folgende Leitlinien für die Siedlungsentwicklung eine maßgebliche Rolle ein:

In der Kernstadt werden die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen vor allem unter den Gesichtspunkten der Verbesserung der zentralörtlichen Funktionsfähigkeit des Stadtkerns, der Steigerung der fremdenverkehrlichen Attraktivität der Innenstadt und der Verbesserung der Lebensbedingungen der ortsansässigen Bevölkerung fortgeführt.

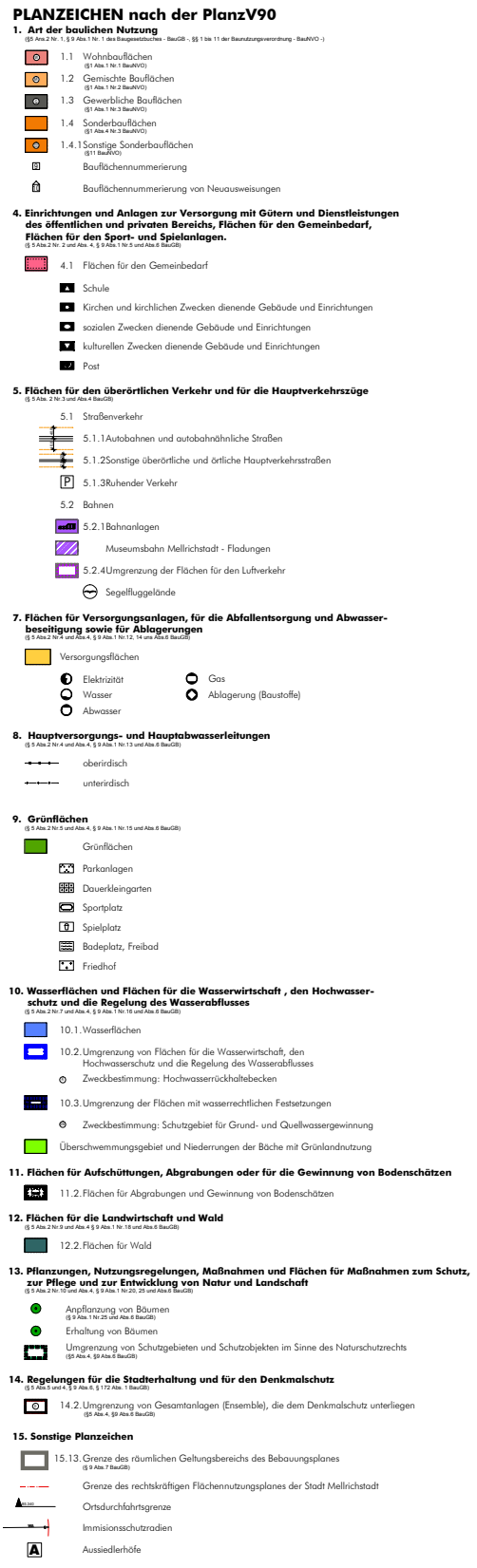
Für die Stadtteile werden bedarfsgerechte Wohnbauflächen ausgewiesen, wobei gleichzeitig übermäßige Siedlungsüberformung vermieden wird. Dies erfolgt im Zusammenhang mit zielgerichteten Rahmen- und Dorferneuerungsplänen sowie Flurbereinigungsverfahren.

Die Zuordnung regionalplanerischer Funktionen auf innerörtlicher Ebene erfolgt differenziert: Mittelpunktsfunktionen und Aufgaben der gewerblichen Wirtschaft werden ausschließlich von der Kernstadt wahrgenommen, während andere Funktionen wie Wohnsiedlungstätigkeit, Land-/ Forstwirtschaft, Bildung/ Erziehung/ Kultur, Fremdenverkehr/ Naherholung sowie Sozial-/ Gesundheitswesen gemeinsam von allen Stadtteilen übernommen werden sollen.

Die Ausweisung von Bauflächen erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, darunter die Ergänzung bereits bestehender Siedlungsbereiche, die Anbindung von Erweiterungsflächen an bereits existierende Siedlungsbereiche, die Abrundung des Ortsbildes sowie die Verbesserung der Wohnqualität in bereits bestehenden Siedlungsbereichen.

Im Bereich des Hainbergareals in der Gemarkung Mellrichstadt hat der Flächennutzungsplan inzwischen folgende Änderungen erfahren: 1. FNP-Änderung (Landschaftsplanänderung) und 2. FNP-Änderung, beide Änderungen sind im Jahr 2012 in Kraft getreten. Durch die 1. und 2. Änderung wurde die Konversionsfläche der ehemaligen Kaserne im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE(e)) anstelle von „Sondergebiet Bund“ dargestellt.

Im Rahmen des aktuell laufenden Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich „Suhlesweg“ in der Gemarkung Mellrichstadt soll der im Plan dargestellte Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden. Ziel ist es, die Entwicklung entsprechend dem neuen Allgemeinen Wohngebiet (WA) des dazugehörigen Bebauungsplans darzustellen.



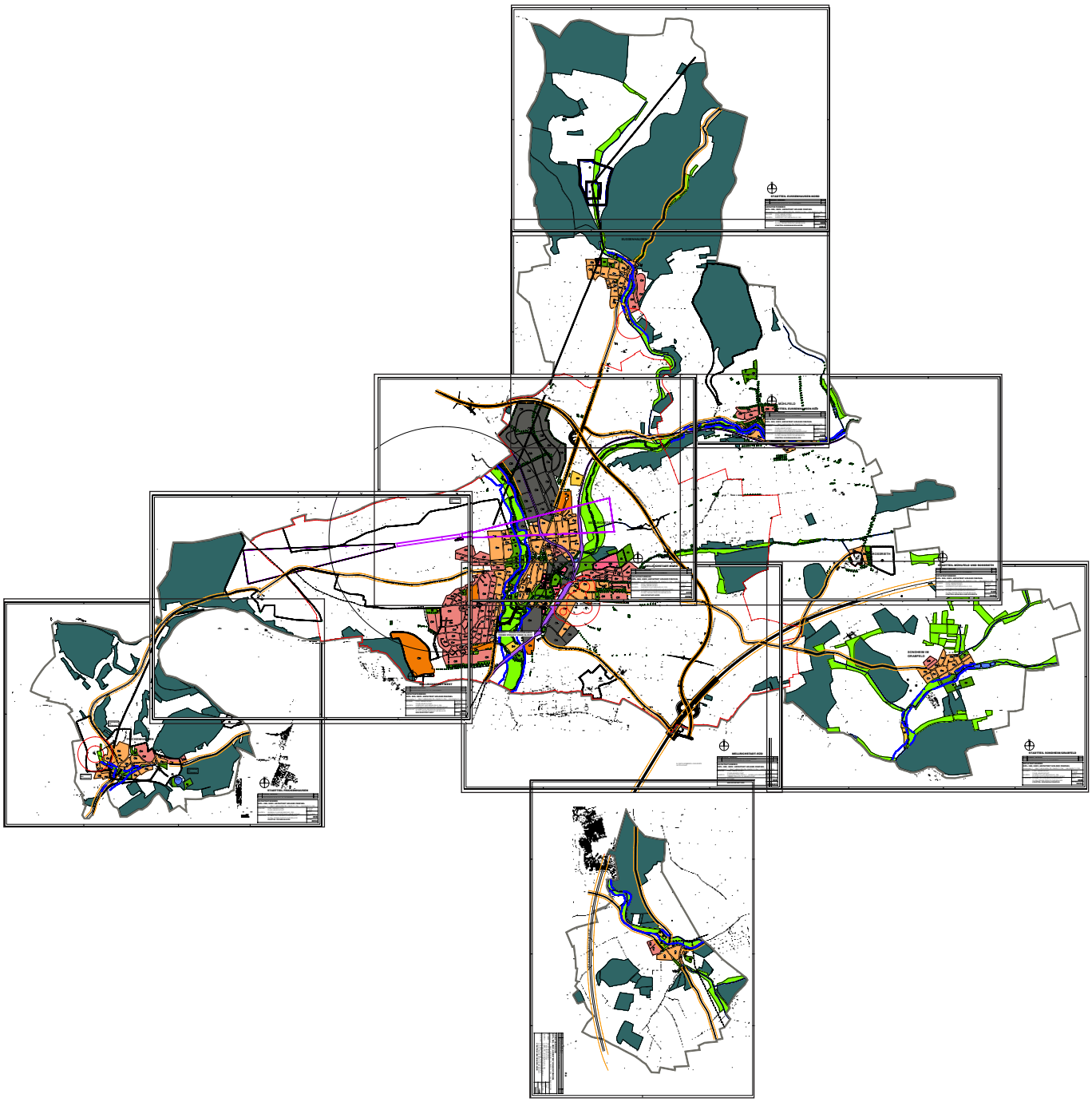


**Abb.25:** *Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans Mellrichstadt mit den Stadtteilen (Stand: Januar 2002), hier: ohne weitere Änderungen, Übersicht, Anpassung im Maßstab M. 1:80.000*

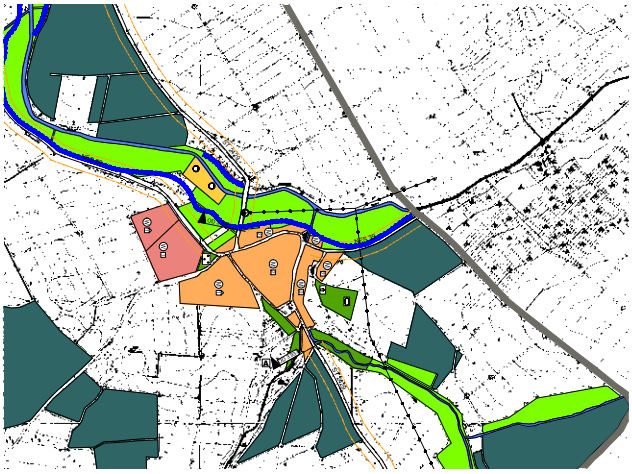


**Abb.26:** *Ausschnitt im Bereich Ortskern Stadtteil Bahra, M. 1:20.000*

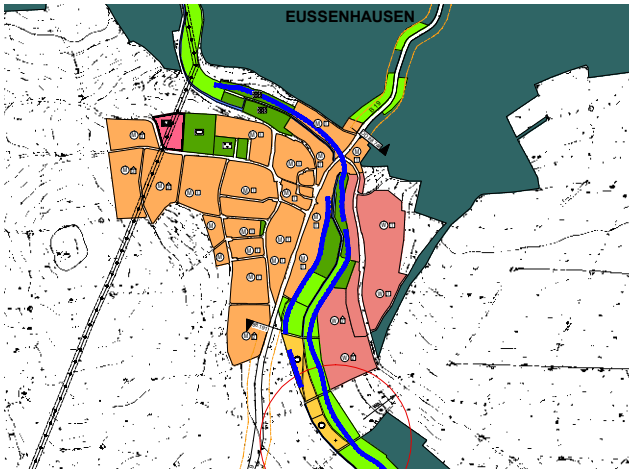



**Abb.27:** *Ausschnitt im Bereich Ortskern Stadtteil Eußenhausen, M. 1:20.000*

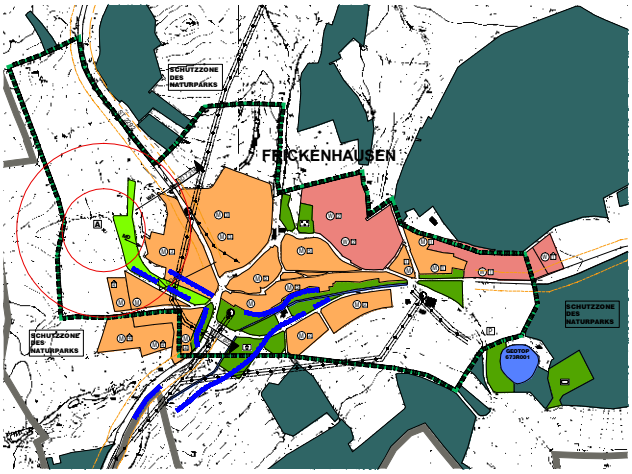



**Abb.28:** *Ausschnitt im Bereich Ortskern Stadtteil Frickenhausen, M. 1:20.000*

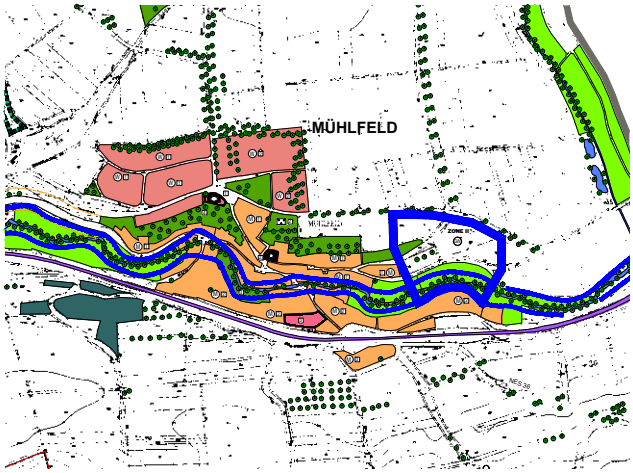



**Abb.29:** *Ausschnitt im Bereich Ortskern Stadtteil Mühlfeld, M. 1:20.000*

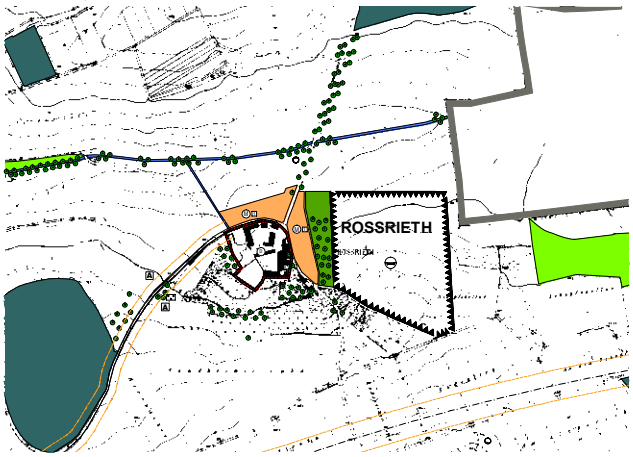



**Abb.30:** *Ausschnitt im Bereich Ortskern Stadtteil Roßrieth, M. 1:20.000*

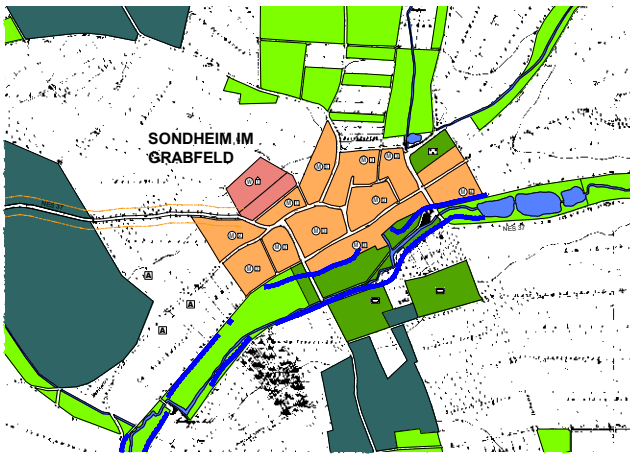



**Abb.31:** *Ausschnitt im Bereich Ortskern Stadtteil Sondheim, M. 1:20.000*

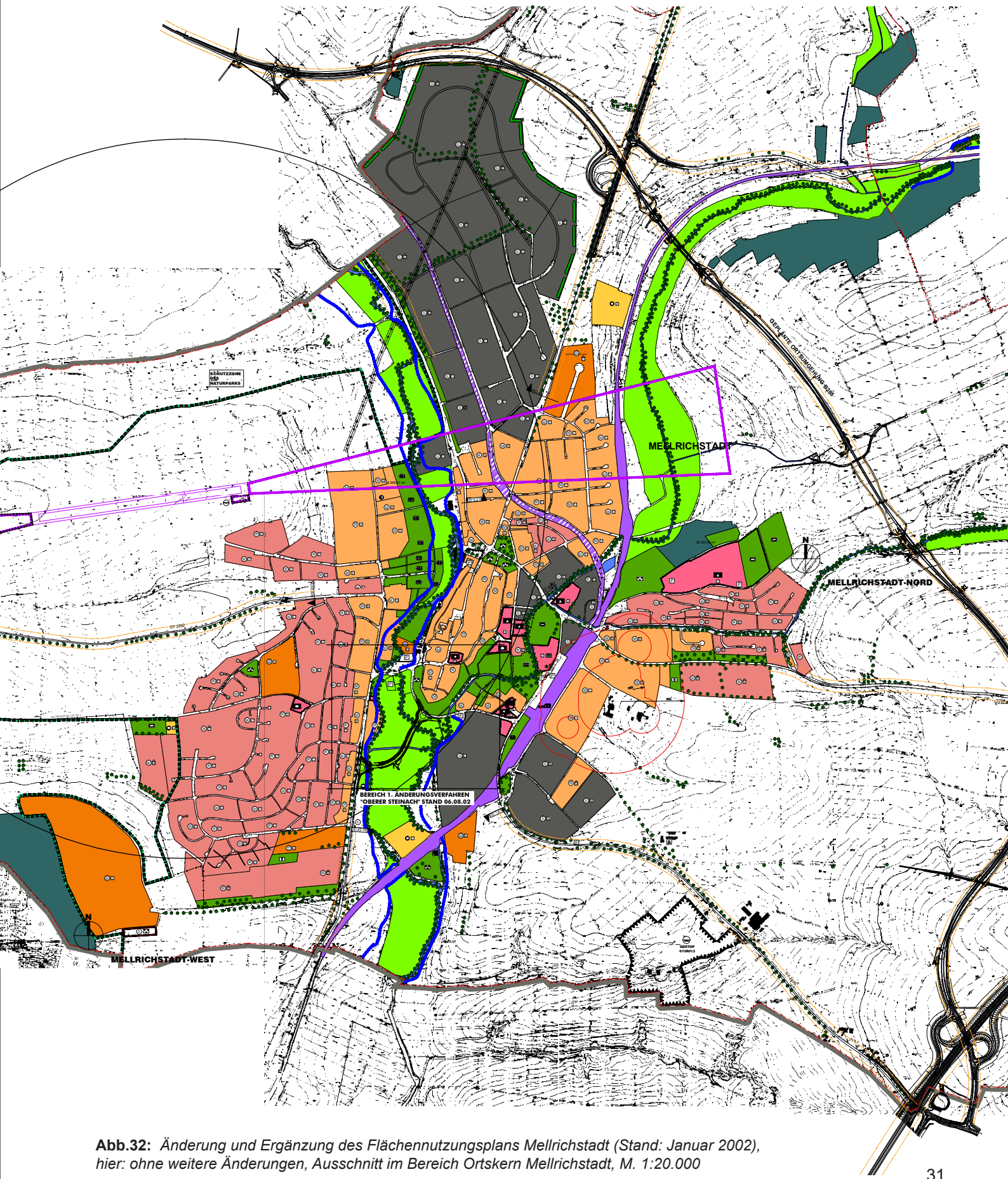



**Abb.32:** *Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans Mellrichstadt (Stand: Januar 2002), hier: ohne weitere Änderungen, Ausschnitt im Bereich Ortskern Mellrichstadt, M. 1:20.000*

**Bebauungspläne**

Im Stadtgebiet Mellrichstadt bestehen rechtskräftige Bebauungspläne für folgende Baugebiete (Datenquelle: Stadt Mellrichstadt, vgl. ISEK 2007):

Kernstadt:

- Wohngebiete: Sondheimer Straße, Am Roßbachgraben, Gerlachsgraben, Südlicher Hainberg, Gruppenkleinsiedlung, Am Gründlein.
- Mischgebiete/ Dorfgebiete: Thüringer Straße, Ortsabrundung Landweg.
- Gewerbegebiete: Industriestraße, Am Lohgraben
- Eingeschränktes Gewerbegebiet: Loh

Stadtteile:

- Wohngebiete: Am Sportplatzweg (Mühlfeld), Oberstreuer Straße (Frickenhausen), An der Hollerstaude (Bahra).

Neben den o.g. Baugebietsplanungen hat es in der jüngeren Vergangenheit weitere Bauleitplanungen im Stadtgebiet Mellrichstadt gegeben. So wurde für das Gelände der südwestlich der Kernstadt gelegenen ehemaligen Hainbergkaserne, welche im Jahr 2006 aufgelöst wurde, folgender Bebauungsplan aufgestellt:

- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hainberg-Areal“ (rechtskräftig seit 2012): Nutzung des ehem. Kasernengeländes zu gewerblichen Zwecken; Erhalt eines Großteils der bestehenden Bebauung mit Freiflächen; Abbruch nicht erhaltenswerter oder nachnutzbarer Gebäude.

Weiter wurde für den Bereich Heckenweg im Westen der Kernstadt folgender Bebauungsplan aufgestellt:

- Bebauungsplan „Verlängerung Heckenweg” (rechtskräftig seit 2013): Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) für die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich.

Im Stadtteil Bahra wurde zudem folgende Bebauungsplanung durchgeführt:

- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Erschließung Hollstädter Weg“ (rechtskräftig seit 2017): Festsetzung eines Mischgebiets für ehem. landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hollstädter Weg“ (beschlossen im Jahr 2022): Festsetzung eines Dörflichen Wohngebiets (§ 5a BauNVO).

Als aktuell laufende Bauleitplanverfahren sind zu nennen:

- Einbeziehungssatzung „Seestraße“ in Frickenhausen.
- 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hainberg-Areal“.
- Bebauungsplan „WA Suhlesweg“.

Zwecks Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Gestalt der Altstadt ist 2022 die Erhaltungssatzung der Stadt Mellrichstadt in Kraft getreten.

Bei der Umsetzung von Maßnahmen in der Altstadt sollen unter anderen folgende Ziele beachtet werden:

- Erarbeitung von Nutzungs- und Gestaltungskonzepten für Altortquartiere.
- Erhalt der charakteristischen Nutzungsmischung in der Altstadt durch Entwicklung zentraler Quartiere für Wohnen und Arbeiten.
- Sicherung und Entwicklung des zentralen Einzelhandels- und Versorgungsangebots in der Altstadt.

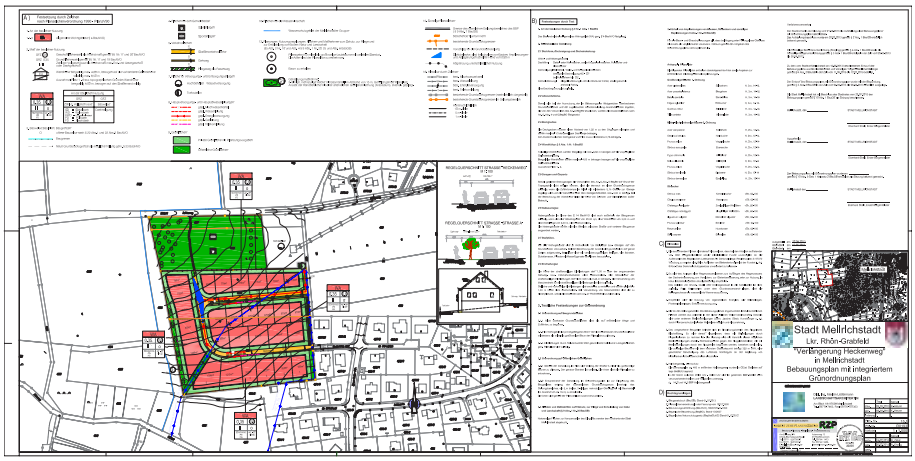



**Abb.33:** *Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Verlängerung Heckenweg“, Stadt Mellrichstadt (Stand: Juli 2013), M. 1:10.000*

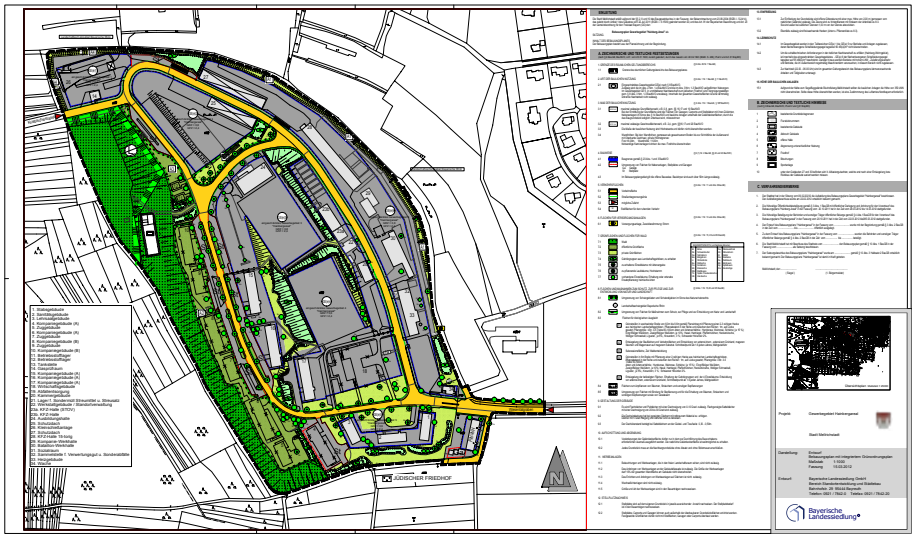



**Abb.34:** *Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hainbergareal“, Stadt Mellrichstadt (Stand: März 2012), M. 1:10.000*

### 2.1.8 Übersicht zu den bisherigen Planungen

Nachfolgend werden die Kernaussagen der bereits vor Einleitung des Planungsprozesses zur ISEK-Fortschreibung durchgeführten städtebaulichen Untersuchungen und Rahmenplanungen zusammengefasst, soweit diese für die ISEK-Fortschreibung bedeutsam sind.

Die Untersuchungen bezogen sich - abgesehen vom auf das gesamte Stadtgebiet bezogenen ISEK aus dem Jahr 2007 - räumlich und sachlich vor allem auf den Altstadtbereich von Mellrichstadt, der als Sanierungsgebiet ausgewiesen ist.

***Vorbereitende Untersuchungen mit Rahmenplanung 1972/ 1973 (Institut Imlau)***

Eine vorbereitende Untersuchung mit Rahmenplanung für den Altstadtbereich von Mellrichstadt wurde 1972/ 73 durchgeführt. Die Altstadt wies damals einen äußerst schlechten baulichen Zustand auf, was dringende Sanierungsmaßnahmen erforderlich machte, darunter die Entkernung von Nebengebäuden und die Schaffung neuer Nutzungen und Verkehrsflächen.

Das übergeordnete Ziel war die Stärkung und Urbanisierung der Altstadt durch die Mischung verschiedener Funktionsbereiche und die Schaffung klarer Verkehrsräume sowie attraktiver Kommunikationsbereiche. Grünzonen rund um die Stadtmauer sollten erhalten bleiben, während die innere Erschließung als unzureichend kritisiert wurde.

Der Vorschlag umfasste eine Hierarchie des Erschließungsnetzes und die Konzentration des motorisierten Verkehrs auf bestimmte Straßen. Die historische Substanz sollte erhalten bleiben; Sanierungsmaßnahmen wurden auf ausgewählte Bereiche konzentriert. Zwei langfristige Prinzipien des Gutachtens, die Funktionsmischung und das Konzentrationsprinzip, behalten auch im Kontext der ISEK-Fortschreibung ihre Bedeutung. Die Untersuchung legte wichtige Grundlagen für die anschließende Sanierung des Altstadtbereichs, wobei Schwerpunkte auf Struktur, Infrastruktur, Nutzung und Bauzustand lagen.

Allerdings wurde die Untersuchung als zu isoliert angesehen, da sie nicht ausreichend städtebauliche Bezüge zum restlichen Stadtgebiet berücksichtigte. Das Stadtgebiet wurde zudem einige Jahre später (1978) mit der Eingemeindung der umliegenden Dörfer wesentlich erweitert.

***Rahmenplan für das „Sanierungsgebiet A“ 1976 (Architekturbüro Schack)***

Wenige Jahre nach Erstellung der ersten Rahmenplanung wurde ein neuer Rahmenplan für das als Sanierungsschwerpunkt ermittelte „Sanierungsgebiet A“ im Süden der Altstadt erarbeitet. Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erfolgte 1978.

Grundsätzlich neue, die Gesamtausrichtung der Planung verändernde Aussagen wurden in diesem Zusammenhang nicht getroffen.

***Vorbereitende Untersuchungen mit Rahmenplanung 1996 - 1999 (Planungsbüro Reif)***

Im Jahr 1996 beschloss der Stadtrat Mellrichstadt, die vorbereitenden Untersuchungen und den Rahmenplan für den Altstadtbereich aktualisieren zu lassen. Eine vertiefende Strukturanalyse ergänzte die städtebaulichen Ziele aufgrund neuer Entwicklungen und Problemlagen.

Die übergeordneten Sanierungsziele umfassten die Erhaltung und Vermehrung von Wohnflächen, die Verbesserung von Wohn- und Arbeitsbedingungen, die Entlastung vom Durchgangsverkehr und die Förderung des Fremdenverkehrs. Räumliche Schwerpunkte für Gestaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen wurden festgelegt, darunter Bereiche entlang der Hauptstraße, der Bauerngasse und des Marktplatzes. Öffentliche und private Projekte wurden zur Erreichung dieser Ziele identifiziert, einschließlich Tiefbaumaßnahmen, Platzgestaltungen, Sanierung von Baudenkmälern und Schließung von Baulücken.

***Verfahrensstand der Sanierung (Umsetzung)***

Die Sanierungsarbeiten im „Sanierungsgebiet A“ waren 2005 nahezu abgeschlossen. Im „Sanierungsgebiet B“ sind die weiteren Maßnahmen zur Sanierung noch nicht vollständig umgesetzt. Ein Gesamtkonzept und Sanierungspläne für Teilbereiche dienen als Grundlage für öffentliche und private Sanierungsmaßnahmen. Des Weiteren bestehen eine Gestaltungssatzung und ein Kommunales Förderprogramm zur Förderung privater Sanierungsmaßnahmen.

***Fortschreibung ISEK***

Für die Stadt Mellrichstadt soll nunmehr eine aktualisierte Grundlage für die Umsetzung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen geschaffen werden. Hierzu soll das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2007 überarbeitet und fortgeschrieben werden (Erstellung ISEK neuer Fassung mit VU).

Im Zuge der Erstellung des ISEK neuer Fassung mit VU soll auch die bestehende Gestaltungssatzung überarbeitet werden (Anpassung der Satzung an heutige Voraussetzungen, etwa bzgl. Materialeinsatz, Klimaschutz oder Errichtung von PV-Anlagen auf Dachflächen). Analog ist zu prüfen, ob auch das kommunale Förderprogramm angepasst werden soll.

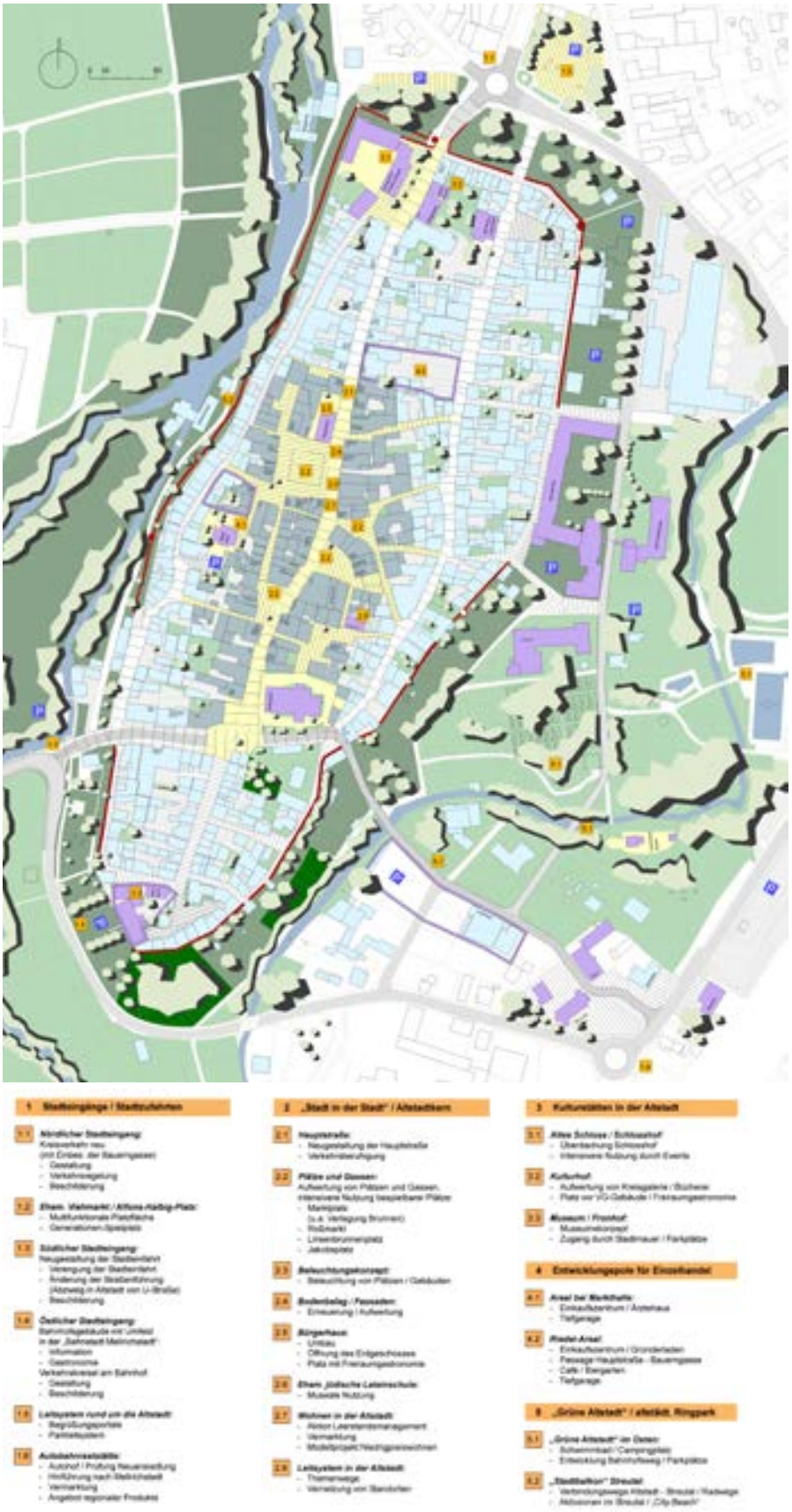


**Abb.35:** *Rahmenplan ISEK, Stand: 2007, Verfasser: HWP, M. 1:5.000*

## 2.3 Analyse der wirtschaftlichen, demografischen und sozialen Entwicklung

### 2.3.1 Bevölkerung und Wohnen

In der Stadt Mellrichstadt leben aktuell 5.611 Personen mit Hauptwohnsitz im Stadtgebiet, die sich wie folgt auf die einzelnen Stadtteile verteilen (Datenquelle: Stadt Mellrichstadt, Stand: 01.12.2024):

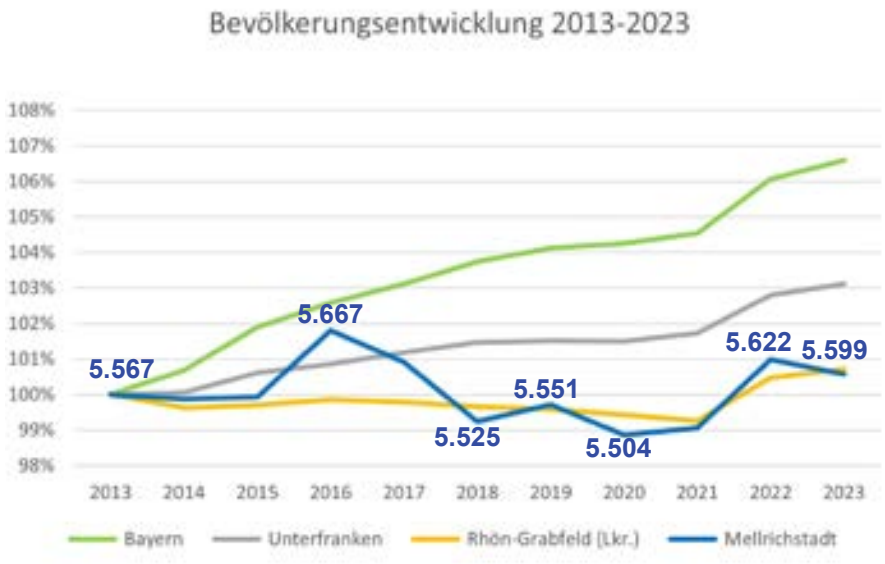
| Stadtteil | Einwohner |
|---|---|
| • Mellrichstadt: | 4.062 |
| • Bahra: | 140 |
| • Eußenhausen: | 371 |
| • Frickenhausen: | 403 |
| • Mühlfeld: | 320 |
| • Roßrieth: | 46 |
| • Sondheim: | 269 |
| **Gesamt:** | **5.611** |

Die Einwohnerentwicklung in der Stadt Mellrichstadt ist seit einigen Jahrzehnten tendenziell rückläufig (ausgehend vom bisherigen Höchststand von 6.841 Einwohnern im Jahr 1970 bis zum Stand von 5.611 Einwohnern im Jahr 2024). Auch andere an Mellrichstadt angrenzende Gemeinden weisen - bedingt durch ihre relativ periphere Lage abseits der größeren zentralen Orte - eine tendenziell stagnierende bis rückläufige Entwicklung auf.

Betrachtet man nur das letzte Jahrzehnt, so ist die Bevölkerungsentwicklung in Mellrichstadt mehr oder weniger stagnierend (Anstieg der Einwohnerzahl Mellrichstadts um nur ca. 0,6 % im Zeitraum von 2013 bis 2023). Ähnliches gilt für die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Rhön-Grabfeld (Anstieg der Einwohnerzahl im Landkreisgebiet um ca. 0,7 % im selben Zeitraum), während für Unterfranken (+ 3,1 %) und für Bayern (+ 6,6 %) ein stärkeres Bevölkerungswachstum zu konstatieren war (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Ausschlaggebend für die Bevölkerungsentwicklung in Mellrichstadt im letzten Jahrzehnt war zum einen eine tendenziell negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, also eine gegenüber den jährlich registrierten Lebendgeburten höhere Zahl an Sterbefällen pro Jahr. Der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung konnte durch die in den letzten Jahren relativ ausgeglichene bzw. leicht positive Wanderungsbilanz (die Zahl an Zuzügen entspricht in etwa der Zahl an Fortzügen) annähernd kompensiert werden.

Neben dem Problem einer tendenziell stagnierenden Bevölkerung ist die Stadt Mellrichstadt auch mit der Herausforderung einer älter werdenden Gesellschaft konfrontiert. Als Folge des demographischen Wandels weist die Altersstruktur der in der Stadt Mellrichstadt lebenden Bevölkerung mit 26,5 % im Jahr 2023 einen deutlich höheren Anteil von Menschen, die über 65 Jahre alt sind, auf, als in Bayern mit 21,2 %. Der Anteil der unter 18-jährigen ist dagegen mit 16,4 % nur geringfügig kleiner als in Bayern mit 16,9 % (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).




**Bayern:** **+ 6,6 %**
**Unterfranken:** **+ 3,1 %**
**Lkr. Rhön-Grabfeld:** **+ 0,7 %**
**Mellrichstadt:** **+ 0,6 %**

**Abb.36:** *Bayern - Unterfranken - Landkreis Rhön-Grabfeld - Stadt Mellrichstadt: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich in Prozent (31.12.2013-31.12.2023), Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik*

**Abb.37:** *Bayern - Unterfranken - Landkreis Rhön-Grabfeld - Stadt Mellrichstadt: Altersstruktur der Bevölkerung im Vergleich in Prozent (31.12.2023), Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik*

**Bevölkerungsprognose**

Gemäß Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamts für Statistik von 2021 ist längerfristig für die Stadt Mellrichstadt mit einem tendenziellen Rückgang der Bevölkerung zu rechnen (Rückgang um 6,4 % bis zum Jahr 2039, ausgehend vom Basisjahr 2019). Dabei wird der Anteil der unter 18-Jährigen um knapp 13 % und der 18- bis unter 40-Jährigen um etwa 19 % sinken. Der Anteil älterer Menschen (65 Jahre und älter) wird dagegen im selben Zeitraum um fast 23 % steigen und insbesondere die Bevölkerungsgruppe der 75-Jährigen oder Älteren wird sich mit einem Anstieg von über 47 % voraussichtlich fast verdoppeln. Somit wird auch das Durchschnittsalter im Zeitraum von 2019 bis 2039 von 46,3 auf 49,7 Jahre ansteigen (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern 2021).

Die Folgen der alternden Bevölkerung werden sich auch in der Infrastruktur wiederspiegeln, da die alten Menschen veränderte Bedürfnisse in Bezug auf ihre Wohnsituation haben werden und dementsprechend die Nachfrage an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen steigen wird. Auch öffentliche Einrichtungen und ÖPNV müssen unter Umständen angepasst werden.

**Auswirkungen der Schrumpfung**

Die Auswirkungen der Schrumpfung auf Städte sind vielfältig und reichen von offensichtlichen Anzeichen wie Wohnungsleerstand bis hin zu weniger sichtbaren Herausforderungen wie kommunaler Verschuldung. Diese Folgen können direkt durch den Verlust von Arbeitsplätzen oder indirekt durch den Bevölkerungsrückgang verursacht werden. Rückkopplungseffekte spielen dabei eine wichtige Rolle und können zu weiteren Abwanderungen und zum Rückbau von Infrastruktur führen. Insgesamt sind Ursachen und Folgen der Schrumpfung oft schwer voneinander zu trennen, was die Entwicklung zu einem Teufelskreis begünstigt.

Insbesondere in Ostdeutschland wurde der wachsende Leerstand von Wohnungen zum Symbol für die Schrumpfung, was zu verstärktem Abriss und Stadtumbau führte. Andere Probleme wie der Verlust lokaler Arbeitsplätze oder Brachflächen blieben zunächst außer Acht. Der Leerstand von Wohnungen ist vor allem in mittleren und kleineren Städten nach wie vor eine Herausforderung, aber es gibt auch positive Effekte wie mehr Raum für urbanes Grün und alternative Nutzungen.

Das Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat einen umfassenden Ansatz entwickelt, um das Wachstum oder den Rückgang von Gemeinden zu erfassen (s. Abb. Wachstums- und Schrumpfungsräume). Dabei werden neben der Bevölkerungsentwicklung auch andere Indikatoren wie der Gesamtwanderungssaldo, die Arbeitsplatzentwicklung, die Arbeitslosenquote und die Gewerbegrundsteuern berücksichtigt. Während Wachstum oft positiv betrachtet wird, kann es in einigen Gemeinden auch Belastungsgrenzen erreichen. Wachstum und Schrumpfung sind nicht als Erfolg oder Misserfolg zu sehen, sondern als natürliche Veränderungen, die die Ressourcen und Kapazitäten im Raum neu verteilen.

Schrumpfung erfordert ein Umdenken weg von den üblichen Wachstumsansätzen und hin zu Strategien für weniger Dichte und temporäre Nutzungen. Viele Städte haben jedoch noch keine klare Schrumpfungspolitik entwickelt, sondern setzen weiterhin auf zukünftiges Wachstum. Neue Strukturen ermöglichen jedoch innovative Lösungen und eine verstärkte Beteiligung der Bürger an der Stadtentwicklung. Kleine Städte sind in diesem Kontext weniger erforscht als Großstädte.

In der Stadt Mellrichstadt ist ein Trend der Schrumpfung zu beobachten, da die Bevölkerungsentwicklung tendenziell stagnierend (zukünftig sogar tendenziell rückläufig) ist und die Bevölkerung aufgrund der demographischen Entwicklung zunehmend altert. Laut Daten der Bundesagentur für Arbeit zeigt sich aktuell immerhin keine signifikante Veränderung in der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Mellrichstadt.

Aufgabe dieses Entwicklungskonzepts ist es, Maßnahmen zu entwickeln, wie die Stadt weiterhin für Einheimische und Zuzügler als Wohnort attraktiv bleiben kann und qualifizierte Arbeitsplätze und soziale Infrastrukturen vor Ort sichern kann. Zugleich gilt es, langfristig Strategien zu entwickeln, wie man vorhandene Innenentwicklungspotenziale gezielt nutzen kann.

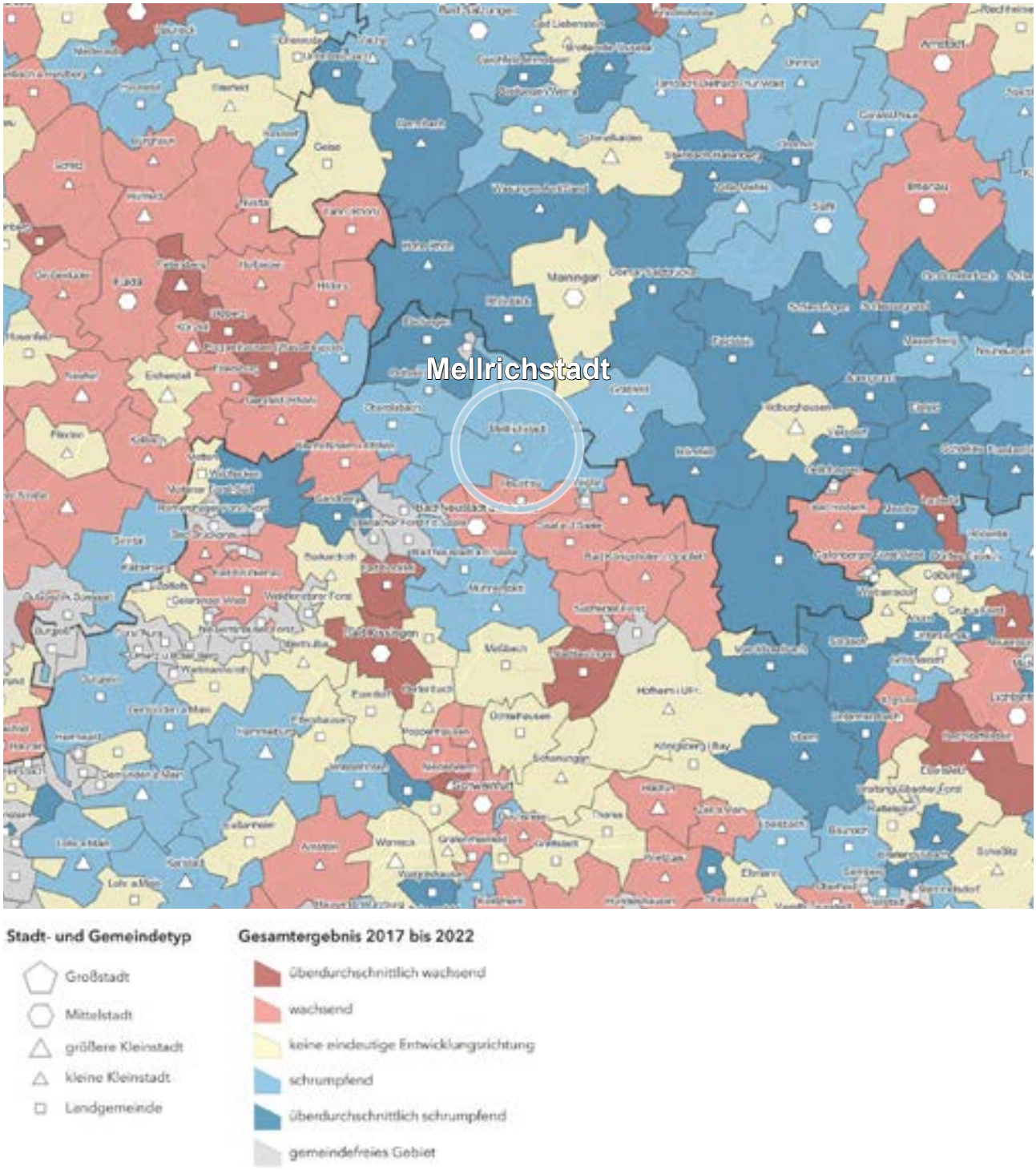



**Abb.38:** *Laufende Raumbeobachtung des BBSR: Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden, Ausschnitt (Datenstand: 2022)*

*Datenquelle: Laufende Raumbeobachtung des BBSR, Geometrische Grundlage: BVV (geodaten.bayern.de),HVBG, Esri, TomTom, Garmin, METI/NASA, USGS | © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024)*

*- Die Abbildung zur Aktualisierung der Daten ab 2023 ist derzeit nicht verfügbar -*

**Konsequenzen für das Wohnen aus der demographischen Entwicklung**

In Mellrichstadt besteht ein deutlicher Trend zur Alterung der Bevölkerung (steigender Anteil von Senioren über 65 Jahre, darunter auch pflegebedürftige Menschen; sinkender Anteil von Kindern und Jugendlichen). Häufig verlassen junge Menschen nach Ende der Schulzeit ihren Heimatort (Wegzug wg. Studium, Beruf etc.), so dass es im Zusammenspiel mit anderen Faktoren (z.B. sinkende Geburtenrate) zu einem Überhang an älteren Menschen im Wegzugsort kommt. Hier sind daher einerseits Angebote für junge Familien (familiengerechte Wohnraumangebote, Kinderbetreuungsangebote, schulische Angebote) wichtig, um diese am Ort zu halten oder neu zu gewinnen. Andererseits braucht es zusätzliche Angebote für die größer werdende Gruppe der Senioren (neben seniorengerechten Wohnraumangeboten und Pflegeangeboten auch Treffpunktorte und Betätigungsfelder für aktive Senioren). Zudem müssen bestehende Einrichtungen und Angebote an den demographischen Wandel angepasst werden (z.B. barrierefreie öffentliche Einrichtungen, seniorengerechte Versorgungs-/ Mobilitätsangebote).

*Positive Faktoren für Wohnstandort Mellrichstadt:*

Die Wohnattraktivität Mellrichstadts wird durch folgende Faktoren positiv beeinflusst: gute Verkehrsanbindung (A 71, Bahnlinie), gutes Arbeitsplatzangebot vor Ort (vor allem im industriell-gewerblichen Sektor, aber auch im Bereich Bildung und soziale Dienstleistungen), gute soziale Infrastruktur (u.a. KiTa-Plätze, Schulen, Pflegeeinrichtungen, VHS-Angebote), vielfältige Vereinslandschaft, attraktive Innenstadtbereiche (insb. Marktplatz), Veranstaltungsangebot (Kultur-Events, Feste). Insgesamt hat somit Mellrichstadt Vorzüge vor anderen Orten, die zukünftig noch besser kommuniziert werden sollten (nicht alle Bürgerinnen und Bürger in Mellrichstadt und in der Region sind ausreichend über die Einrichtungen und Angebote in Mellrichstadt informiert). Andererseits gibt es aber auch Anfragen gut informierter, meist junger Familien, die aufgrund der Vorzüge Mellrichstadts (insb. wegen der guten sozialen Infrastruktur) gerne in Mellrichstadt wohnen möchten. Aktuell kann diesen Familien aber nicht immer eine Wohnung bzw. ein Bauplatz zur Verfügung gestellt werden; die Wohnraumnachfrage kann also nicht ausreichend bedient werden.

*Negative Faktoren für Wohnstandort Mellrichstadt:*

Als Schwächen des Wohnstandorts Mellrichstadt können aktuell neben den o.g. Engpässen beim Wohnraum- bzw. Bauplatzangebot, welche jüngst zu einem Rückgang der jährlichen Baugenehmigungen geführt haben (Baugenehmigungen in Mellrichstadt 2020: 18, 2024: 7, Datenquelle: Bayer. Landesamt für Statistik), auch die wenig belebte Innenstadt im Winterhalbjahr (Belebtheit vor allem zwischen Mai und Oktober) und der zu schwache Besatz der Innenstadt mit Läden/ Gastronomie (als Folge einer negativen Entwicklung der letzten Jahre, gekennzeichnet durch die Schließung mehrerer Läden/ Gasthäuser) genannt werden. Zurzeit hat in der Mellrichstädter Altstadt am Abend nur noch ein Lokal geöffnet, es fehlen Lokalitäten wie z.B. Wein- oder Bierlokale. Vor kurzem wurde auch der nah & gut-Markt in der Innenstadt geschlossen. Zu prüfen ist daher, welche neuen Angebote zukünftig möglich sind (z.B. digitaler Supermarkt). Zu bedenken ist hierbei, dass ein neuer Laden nur dann wirtschaftlich tragfähig ist, wenn er ausreichend Nachfrage generieren kann.

*Wohnen für Familien/ kleinere Haushalte:*

Vor dem Hintergrund der aktuellen demographischen Entwicklung (alternde Bevölkerung) besteht für Mellrichstadt das Ziel, wieder mehr junge Menschen/ junge Familien als Einwohner zu gewinnen. Voraussetzung hierfür ist ein attraktives und preisgünstiges, auf die Bedürfnisse von Familien/ jungen Paaren/ jungen Einzelpersonen zugeschnittenes Wohnraumangebot in Verbindung mit einem günstigen Mietpreisniveau und erschwinglichen Baulandpreisen. Durch ein angemessenes Mietpreis-/ Baulandangebot kann verhindert werden, dass zuzugswillige Personen/ Familien in eine andere Kommune ziehen.

Als Wohnform für Familien darf vor dem Hintergrund sich verändernder Familienstrukturen (u.a. höherer Anteil von Patchworkfamilien sowie von Alleinerziehenden mit einem oder mehr Kindern) nicht nur das klassische Einfamilienhaus ins Auge gefasst werden, sondern müssen auch andere flächensparende und preisgünstigere Wohnformen (z.B. Doppel-/ Reihenhäuser, Geschosswohnungsbauten) in Erwägung gezogen werden. Die

Wohnungen für Familien sollten aber in jedem Fall mit 2 Kinder-Zimmern konzipiert werden. Für kleinere Haushalte sollten ausreichend Single-Wohnungen bzw. Wohnungen für 2 oder 3 Personen vorgesehen werden. Generell muss ein vielfältiges Wohnraumangebot vorgehalten werden, welches der zunehmenden Zielgruppenvielfalt innerhalb der Wohnbevölkerung Rechnung trägt.

Bei den bestehenden Wohnbaugebieten müssen Strategien entwickelt werden, wie dem zunehmenden Problem mindergenutzter Einfamilienhäuser begegnet werden kann, in denen nach dem Wegzug der Kinder häufig nur noch eine oder zwei Personen leben. Generell bietet es sich in älteren Wohnbaugebieten an, die Spielräume für bauliche Veränderungen (insb. für Nachverdichtung, Dachausbau, An- und Umbauten), welche den veränderten Wohnraumbedürfnissen Rechnung tragen, durch entsprechende Bebauungsplanänderungen zu erhöhen. Auch Verbesserungen des Wohnumfelds (z.B. durch Straßenraumsanierung und -begrünung) können ins Auge gefasst werden.

*Wohnen für Senioren:*

Die demographische Entwicklung erfordert auch die Schaffung zusätzlicher seniorengerechter Wohnungen. Benötigt werden insbesondere kleinere Wohnungen für ältere Singles sowie Wohnungen mit Lieferservice. Als Übergangsform zwischen dem selbstbestimmten Wohnen für aktive Senioren und dem Wohnen in einem Senioren-/ Pflegeheim für betreuungs- und pflegebedürftige Senioren können Wohngruppen (mit der Möglichkeit gegenseitiger Unterstützung/ Hilfeleistung durch die Bewohner) oder ambulant betreute Wohngemeinschaften (mit privaten Wohnbereichen inkl. Sanitär für jede einzelne Person und zentralem Treffpunkt/ Gemeinschaftsraum für Alle) dienen. Hierfür sind geeignete Standorte zu finden. Neben reinen Seniorenwohngemeinschaften sollten grundsätzlich auch generationenübergreifende Modelle ins Auge gefasst werden.

*Areale für zukünftige Wohnprojekte:*

In Mellrichstadt sollen zukünftig – neben der Schaffung neuen Wohnraums in der Altstadt (Bereich „Brügel“) – bedarfsgerechte und zeitgemäße Wohnprojekte auf dem Areal „Ehem. Gärtnerei/ Bahnhofweg“ und auf dem Areal „Ehem. Brauerei“ realisiert werden. Für beide Areale liegen erste Untersuchungen (Rahmenplanung Bahnhofweg, Konzeptstudie Alte Brauerei) mit Ideen/ Konzeptvarianten vor, die noch weiter verändert/ modifiziert werden können (etwa bzgl. Gebäudegrößen, Art und Anzahl von Wohnungen). Auf den Arealen sind neben den Bereichen für Wohnen (mit Einfamilienhäusern und gemischten Wohnformen) auch „Platzhalter“ für soziale Einrichtungen denkbar. Insbesondere das Areal am Bahnhofweg mit seiner zentralen Lage in Nähe zur Altstadt und zum Sportbad bietet die Chance, einen Ort der Begegnung zu schaffen. Auf dem Areal der ehem. Brauerei könnte ggf. eine Tagesförderstätte eingerichtet werden (gem. aktueller Überlegungen der Lebenshilfe Rhön-Grabfeld).

### 2.3.2 Wirtschaft und Beschäftigung

Die Zahl der am Arbeitsort Mellrichstadt sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt aktuell bei rund 3.459 Personen und verzeichnet somit ein Plus von rund 4,1 % innerhalb der letzten 10 Jahre (Stand: 30.06.2023). Im Jahr 2023 war der weitaus größte Teil, d.h. etwa 61 % der am Arbeitsort Mellrichstadt sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, im produzierenden Gewerbe tätig; knapp 39 % arbeiteten im tertiären Sektor (Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Unternehmensdienstleistungen, öffentliche und private Dienstleistungen) und nur 0,4 % gingen einer Tätigkeit im Bereich der Land- und Forstwirtschaft nach (Datenquelle: Bayer. Landesamt für Statistik).

Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung in Mellrichstadt ist neben dem Gewerbegebiet „Industriestraße“ im Süden der Kernstadt das Gewerbegebiet „Am Lohgraben“ nördlich der Kernstadt, das derzeit unbebaute Flächenreserven von rund 4,5 ha aufweist. (Datenquelle: IHK-Standortoprtal Bayern). Neue gewerbliche Flächenausweisungen sind zurzeit in der Stadt Mellrichstadt nicht geplant. Mittel- bis langfristig sollte geprüft werden, ob die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen unmittelbar an der A 71 (d.h. direkt an der Autobahnausfahrt) möglich ist.

Zu den größten Arbeitgebern in der Stadt Mellrichstadt zählt das Unternehmen Weihrauch & Weihrauch Sport GmbH + Co.KG, das 94 Mitarbeiter beschäftigt und Präzisions-Luftdruckwaffen, Pistolen, Revolver und Gewehre produziert. (Datenquelle: Die Deutsche Wirtschaft, Stand: 22.01.2025).

Insbesondere zählt zu den größten örtlichen Arbeitgebern die Reich GmbH, ein international tätiges Unternehmen mit Tochtergesellschaften in den USA, das jedoch in seiner Heimatregion Mellrichstadt ansässig bleibt. Mit mehr als 850 Mitarbeitenden und einer Produktionsfläche von über 48.000 m² zählt die Reich GmbH auch zu den größeren mittelständischen Unternehmen in Deutschland, die nach wie vor im Familienbesitz sind (Datenquelle: Reich GmbH, Stand: 22.01.2025).

Insgesamt lassen sich die in Mellrichstadt ansässigen Unternehmen folgenden Branchen zuordnen (Datenquelle: IHK-Standortportal Bayern):

**Tertiärer Sektor (Anzahl der Firmenstandorte):**
- Einzelhandel (128)
- Dienstleistungen für Unternehmen (99)
- Dienstleistungen für Personen (97)
- Gastgewerbe (43)
- Großhandel (33)
- Verkehr und Logistik (10)

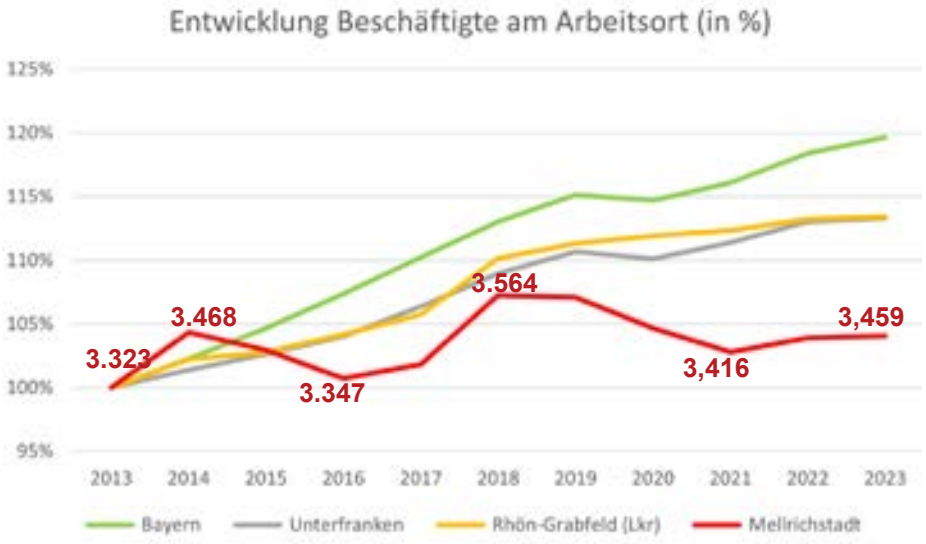
**Produzierendes Gewerbe/ Handwerk (Anzahl der Firmenstandorte):**
- Industrie (78)

**Abb.39:** *Reich GmbH, Zentrale und Produktion*

**Abb.40:** *Gewerbegebiet Scheinberg*

**Abb.41:** *Hauptstraße, Gastgewerbe und gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss*

**Abb.42:** *Marktplatz, gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss*




**Bayern:** **+ 19,6 %**
**Unterfranken:** **+ 13,3 %**
**Lkr. Rhön-Grabfeld:** **+ 13,5 %**
**Mellrichstadt:** **+ 4,1 %**

**Abb.43:** *Bayern - Unterfranken - Landkreis Rhön-Grabfeld - Stadt Mellrichstadt: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort im Vergleich in Prozent (30.06.2013-30.06.2023), Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik*

**Abb.44:** *Stadt Mellrichstadt: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen in Prozent (30.06.2023), Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik*

**Aktuelle Situation gewerblicher Unternehmen**

*Situation größerer Unternehmen:*

Die Stadt Mellrichstadt ist stark vom produzierenden Gewerbe geprägt. Die in Mellrichstadt ansässigen, teils größeren Industrie-/ Gewerbebetriebe befinden sich in Konkurrenz zu anderen Wirtschaftsstandorten; die ortsansässigen Betriebe sind international vernetzt und beschäftigen auch Arbeitskräfte aus dem Ausland (meist Englisch sprechende Arbeitskräfte). Für die aus entfernteren Regionen oder aus dem Ausland stammenden Arbeitskräfte/ Ingenieure muss geeigneter und bezahlbarer Wohnraum vor Ort angeboten werden. Aktuell stellt die adäquate Unterbringung auswärtiger Arbeitskräfte einen Engpassfaktor in Mellrichstadt dar; es fehlt an günstigen Unterkünften.

Besondere Probleme bestehen zurzeit für die Branche der Automobilzulieferer (hierzu zählt auch die Fa. Reich in Mellrichstadt). Die Probleme bestehen auf der höheren Ebene (hohe Energiepreise, strukturelle Umbrüche, teils unklare politische Rahmenvorgaben) und sind auf der lokalen Ebene nicht oder kaum beeinflussbar. Aktuell besteht auch das Problem, dass nur schwer Personal zu finden ist; oft gibt es freie Plätze in Unternehmen, die aber von jungen Leuten nicht angenommen werden (z.B. wegen Ablehnung von Schichtdienst). Nach der Deutschen Wiedervereinigung kam ein großer Teil der Belegschaft in den örtlichen Betrieben aus dem benachbarten Thüringen.

*Situation kleinerer Unternehmen:*

Für kleinere Unternehmen aus dem Einzelhandels-/ Dienstleistungsbereich bestehen in kleineren Städten wie Mellrichstadt teils schwierige Voraussetzungen. Für diese meist in der Innenstadt angesiedelten Betriebe ist eine regelmäßige Laufkundschaft besonders wichtig; es müssen aber auch ausreichend Kunden von außerhalb angelockt werden. Manche kleineren Betriebe mussten in der Vergangenheit schließen, weil sie sich vor dem Hintergrund neuer Herausforderungen nicht rechtzeitig konsolidiert haben.

Die Ansiedlung neuer Geschäfte (oder auch anderweitiger Nutzungen) in der Innenstadt ist eine Aufgabe, die von der Stadt allein nicht leistbar ist; diese Entwicklung muss sich gewissermaßen von selbst durch das Mitwirken mehrerer Akteure einstellen. Das Personal im Einzelhandel kommt meist aus dem unmittelbaren oder familiären Umfeld der Betriebe und wird betriebsintern geschult.

*Personalgewinnung/ Mitarbeiterzufriedenheit:*

Generell ist es schwierig, junge Arbeitskräfte aus anderen Regionen/ Städten nach Mellrichstadt zu locken. Der Arbeitsort muss bestimmte Vorzüge für junge Menschen bieten wie preisgünstigen Wohnraum, gastronomische Angebote und Freizeitangebote. Wichtig sind zudem eine hohe Arbeitsplatzsicherheit in den örtlichen Betrieben sowie gute Arbeitsbedingungen und eine gute Entlohnung. Die Mitarbeiterzufriedenheit kann auch durch weitere, das Betriebsklima positiv beeinflussende Qualitätsstandards (z.B. gutes Kantinenessen) gesteigert werden.

In einigen Betrieben werden vor allem Personen aus dem näheren Umfeld/ Bekanntenkreis eingestellt. Teilweise wird auf Ausbildungsmessen um Personal geworben. Aus Sicht der Unternehmen sind gute Englischkenntnisse eine entscheidende Qualifikation von Bewerbern; die Vermittlung von Englischkenntnissen muss daher in den Schulen einen höheren Stellenwert bekommen und weiter verbessert werden.

*Verkehrsanbindung/ ÖPNV-Bedienung:*

Die verkehrliche Anbindung/ ÖPNV-Bedienung ist ein wichtiger Standortfaktor aus wirtschaftlicher Sicht. Generell ist Mellrichstadt mit dem Autobahnanschluss an die A 71 und dem Bahnhalt Mellrichstadt an der Bahnlinie Erfurt – Schweinfurt gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Schwächen bestehen allerdings aus Sicht der Wirtschaftsakteure beim regionalen ÖPNV-Angebot; hier wird eine zu geringe Frequenz bei der ÖPNV-Bedienung beklagt. Insbesondere für Berufstätige aus kleineren und peripher gelegenen Orten in der Region ist es oft schwierig, an den Arbeitsort Mellrichstadt zu gelangen.

*Weiche Standortfaktoren:*

Aus wirtschaftlicher Sicht spielen auch weiche Standortfaktoren eine bedeutende Rolle. Diesbezüglich fallen in Mellrichstadt vor allem folgende Faktoren positiv ins Gewicht: schulische Einrichtungen vor Ort, schnelle Erreichbarkeit zentraler Orte (z.B. Schweinfurt), zahlreiche lokale Veranstaltungen, lebendiges Vereinsleben. Zu den weichen Standortfaktoren zählt auch das Sportbad Mellrichstadt; hier sind zukünftig weitere Investitionen

nötig (die nächstgelegenen Bäder mit größerer Anziehungskraft befinden sich in Bad Kissingen und in Bad Rodach/ Bad Staffelstein). Wichtige Basis für den Erhalt und die weitere Modernisierung des Sportbads und anderer Infrastruktureinrichtungen sind nicht zuletzt ausreichende Steuereinnahmen (inkl. Gewerbesteuereinnahmen) der Stadt.

Wichtig sind aus Sicht der lokalen Unternehmen auch adäquate gastronomische Angebote (Möglichkeiten für Geschäftsessen in ansprechenden Lokalitäten) und Beherbergungsangebote (preisgünstige Unterbringung für Geschäftsreisende/ Geschäftskunden). Mögliche Alternativen für die berufsbedingte Unterbringung von Gästen stellen Boarding-Häuser oder temporär nutzbare Wohnungen mit digitalen Zugangs-Codes für Geschäftskunden dar; auch zusätzliche „airbnb"-Angebote sind denkbar.

Aktuell sind konkrete Wohnraumprojekte in Mellrichstadt im Bereich Brügel, im Bereich der ehem. Brauerei und am Bahnhofweg (ehem. Gärtnerei) angedacht; insb. am Bahnhofweg kann zukünftig zeitgemäßer Wohnraum in „Sahnelage" entstehen. Durch die Wohnraumprojekte kann die Stadt die Rahmenbedingungen für die Wirtschaft vor Ort weiter positiv beeinflussen; weitere Projekte mit positiven Ausstrahleffekten sind: Freizeitgelände östlich der Altstadt, Weiterentwicklung ehem. Kreiskrankenhaus-Areal (Entwicklung Altenheim).

Aus unternehmerischer Sicht wichtig sind schließlich auch einfache Verwaltungsabläufe bei der Beantragung baulicher Vorhaben (keine übermäßigen Erschwernisse für Unternehmen durch rechtliche Auflagen oder verzögerte Genehmigungen) sowie staatliche Zuschüsse für zukünftige betriebliche Investitionen. Bedeutsam für gewerbliche Unternehmen und dabei insbesondere für Betriebe mit höchstem Digitalisierungs-/ Automatisierungsgrad ist auch ein schnelles Internet. Zurzeit werden in Mellrichstadt im Rahmen des Breitbandausbaus Leitungen verlegt.

*Kommunikation/ Vermarktung:*

Das Miteinander und die Kommunikation der in Mellrichstadt lebenden Menschen inkl. der gewerblichen Akteure müssen zukünftig gestärkt werden. Die in Mellrichstadt vorhandenen Stärken und Attraktionen müssen positiv nach außen kommuniziert („penetriert") werden; das Positive des ländlichen Raumes (höhere Wohn- und Lebensqualität gegenüber städtischen Regionen mit ihren Agglomerationsnachteilen) muss besser herausgestellt werden. Einen positiven Beitrag zur Kommunikation/ Vermarktung leistet hier die Homepage „Aktives Mellrichstadt (AM)".

Anzustreben ist zukünftig eine stärkere Kommunikation über die Grenzen Frankens hinweg; Mellrichstadt sollte in den Medien (Rundfunk, TV, Social Media) stärker präsent sein (z.B. positive Wahrnehmung Mellrichstadts in B 3 durch Hinweis auf „Lichternacht"). Leider ist die Berichterstattung in den klassischen Pressemedien zu positiven Unternehmens-News (z.B. Auszeichnung von Kammersiegern in den Betrieben) deutlich zurückgegangen. Folglich präsentieren sich die Unternehmen heute verstärkt in den sozialen Medien (mit Meldungen/ Anzeigen).

*Förderung von Vereinen:*

Die Mellrichstädter Vereine mit ihren vielfältigen Aktivitäten fördern die soziale Kompetenz ihrer Mitglieder und sollten in der Öffentlichkeit noch stärker sichtbar gemacht werden. Es müssen ausreichend Räume sowie auch finanzielle Mittel für Vereine zur Verfügung gestellt werden (darunter öffentliche Mittel, aber auch privates Sponsoring örtlicher Unternehmen); hilfreich für Sportvereine sind etwa die Einnahmen aus der Bandenwerbung oder die Bereitstellung von Trikots durch private Sponsoren.

### 2.3.3 Soziale Infrastruktur und zentrale Einrichtungen

In der Stadt Mellrichstadt besteht insgesamt eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur. Hierzu zählen neben wichtigen zentralen Einrichtungen der Verwaltung (Rathaus, Ämter und Behörden) insbesondere die örtlichen Bildungs- und Erziehungseinrichtungen (Schulen und Kindergärten) sowie diverse Sport- und Freizeitstätten, Spielplätze und weitere soziale Einrichtungen (inkl. kirchliche Einrichtungen).

Im Einzelnen bestehen in Mellrichstadt folgende soziale Einrichtungen und Angebote:

**Zentrale Einrichtungen:**
- Rathaus der Stadt Mellrichstadt, Hauptstraße 4
- Verwaltungsgemeinschaft Mellrichstadt, Hauptstraße 4
- Streutalallianz e.V., Hauptstraße 4
- Bürgerhaus/ Stadt- und Touristinformation/ Verein Aktives Mellrichstadt, Marktplatz 2
- Oskar-Herbig-Halle, Bahnhofstraße 19
- Stadtbücherei, Bauerngasse 63
- Amtsgericht Bad Neustadt/ Zweigstelle Mellrichstadt, Hauptstraße 10
- Polizeiinspektion Mellrichstadt, Meininger Landstraße 3

**Schulische Einrichtungen:**
- Malbach-Grundschule, Friedenstraße 22
- Ignaz-Reder-Realschule, Friedenstraße 25
- Udo-Lindenberg-Mittelschule, Sonnenlandstraße 19
- Martin-Pollich-Gymnasium, Sonnenlandstraße 21
- VHS Rhön und Grabfeld gGmbH, Marktplatz 2

**Kindergärten:**
- St. Josef Kindergarten und Kinderkrippe, Schulgasse 8
- Evang. Kindergarten und Kinderkrippe, Mozartstraße 12
- Evang. Kinderhort, Friedenstraße 22
- Evang. Kindergarten Mühlfeld, Harleserweg 11
- St. Sebastian Kindertagesstätte Eußenhausen, Hermannsfelder Straße 16
- Montessori-Kindergarten St. Georg Frickenhausen, Schulweg 8

**Medizinische Einrichtungen/ Pflege:**
- dentaMEDIC MVZ III, Stockheimer Straße 12
- Augen-MVZ-Mainfranken, Hauptstraße 60
- Ärztehaus L1, Lohstraße 1-2
- 4 Allgemeinarztpraxen
- 5 Zahnarztpraxen
- 1 Augenarztpraxis
- 1 Kardiologische Praxis
- 7 Physiotherapeutische Praxen
- 1 Logopädiepraxis
- 1 Praxis für Kinder- und Jugendmedizin
- 1 Naturheilpraxis
- 3 Tierarztpraxen
- 3 Apotheken
- Fußpflege mit Kosmetik

**Sport-/ Freizeitstätten:**
- Turn- und Sportplätze in den Schulen und Sportvereinen
- Malbachstadion, Sportplatz TSV 1864 Mellrichstadt, Bahnhofstraße 19
- Dreifachturnhalle, Sonnenlandstraße 21
- Sportbad Mellrichstadt, Bahnhofstraße 17
- Tennisclub Rot-Weiß, Hendunger Straße 4
- Segelflugplatz am Bischofsberg, Bischofsbergweg 44
- Flow Trail in Mellrichstadt, Sonnenlandstraße 21
- Festplatz Streuwiese
- Streutal Parcour - 3D Bogenschießen, Industriestraße
- Skaterplatz Mellrichstadt
- diverse Spielplätze im Stadtgebiet

**Soziale Einrichtungen:**
- Jugendzentrum Mellrichstadt, Bauerngasse 63
- Franziska-Streitel-Altenheim, Suhlesstraße 17
- Seniorenheim St. Niklas, Roßmarktgasse 5
- Seniorentagespflege St. Kilian mit Pflege-Übungszentrum, Lohweg 2
- Caritas Sozialstation St. Kilian, Lohweg 2
- Malteser Hilfsdienst gGmbH, Lohweg 2
- Tagesförderstätte der Lebenshilfe Rhön-Grabfeld e.V., Sondheimer Straße 5
- Seniorenwohnstätte der Lebenshilfe Rhön-Grabfeld e.V., Suhlesstraße 21

**Kirchliche Einrichtungen:**
- Kath. Stadtpfarrkirche St. Kilian, Franziska-Streitel-Platz 2
- Evang.-Luth. Gustav-Adolf-Kirche, Bahnhofweg 24
- Spitalkirche, Hauptstraße 3
- Großenbergkapelle, Großenbergweg 15
- St. Anna Kapelle, Mozartstraße 1
- Kreuzkapelle
- Kath. Kirche St. Bartholomäus Eußenhausen, Kirchstraße 6
- Kath. Kirche St. Georg Frickenhausen
- Fatima-Kapelle Frickenhausen
- Evang.-Luth. Kirche Bahra, Kirchplatz 10
- Evang.-Luth. Kirche St. Christophorus Mühlfeld, Hirtenberg 4
- Evang.-Luth. Kirche St. Georg Roßrieth, Roßrieth 14
- Evang.-Luth. Kirche Sondheim i.Gr., Grabfeldstraße 8

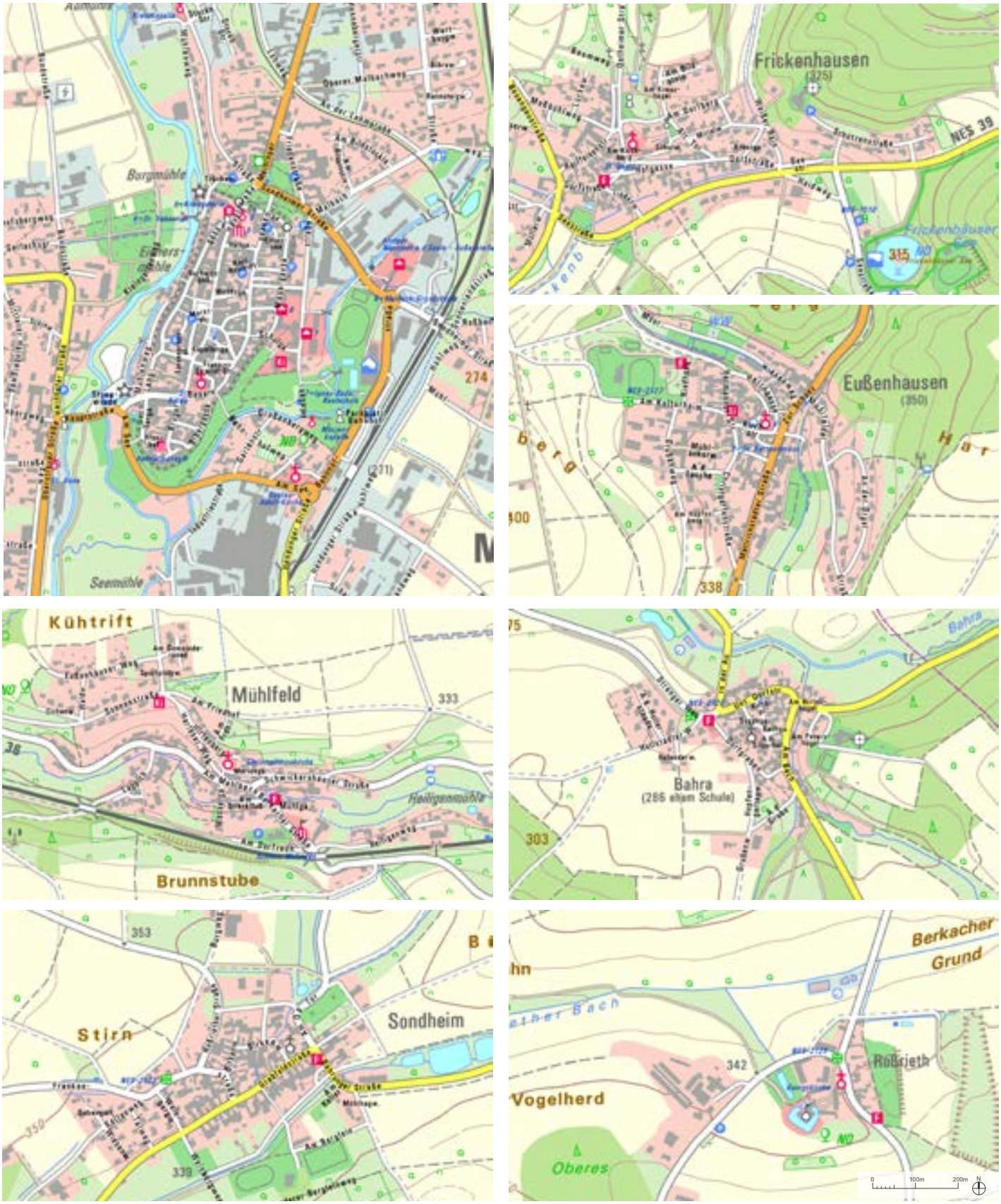



**Abb.45:** *Stadt Mellrichstadt mit Stadtteilen, M. 1:12.500*

**Medizinische Versorgung:**
Für die Stadt Mellrichstadt stellt die Sicherung bzw. der Ausbau der medizinischen Versorgung (Ärzte, Apotheken, Gesundheits-Dienstleistungen) eine wichtige Zukunftsaufgabe dar. Generell ist allerdings die Ansiedlung neuer Ärzte (für Mellrichstadt wäre etwa die Ansiedlung eines Frauen- oder Kinderarztes sinnvoll) seitens der Kommunen nur schwer zu steuern; neue Ärzte sind im Allgemeinen schwer zu finden. Andererseits gibt es gelegentlich Anfragen von Ärzten, die eine Ansiedlung an einem Ort in Erwägung ziehen. Auch in Mellrichstadt gibt es aktuell derartige Anfragen von Ärzten, die als Standortvorteile Mellrichstadts vor allem das schulische Angebot vor Ort und ein weitgehend „friedliches“ Wohnumfeld ins Feld führen. Im Falle solcher Anfragen kommt es entscheidend darauf an, dass möglichst umgehend eine geeignete Immobilie für eine Arztpraxis zur Verfügung gestellt werden kann. Neben der Etablierung neuer Arztpraxen kann zukünftig auch der Einsatz von Gemeindeschwestern (vorgeschaltet vor dem Hausarzt) als mögliche Ergänzung im medizinischen Versorgungsspektrum bedacht werden.

Richtungweisend für die zukünftige medizinische Versorgung vor Ort sind Medizinische Versorgungszentren (MVZ); die ärztliche Einzelpraxis ist dagegen langfristig ein „Auslaufmodell“. Entscheidende Voraussetzung für die Etablierung eines MVZ ist, dass ein Träger gefunden werden kann (z.B. privates Gesundheitsunternehmen, ggf. Kommunen), der ein betriebswirtschaftlich tragfähiges Konzept entwickelt Zudem muss ein geeigneter Standort gefunden werden, wo das Konzept realisiert werden kann (in Mellrichstadt z.B. Alfons-Halbig-Platz). Es empfiehlt sich die Kontaktaufnahme zu anderen MVZ/ Trägern von MVZ, um zu klären, ob auch in Mellrichstadt ein MVZ (neben den bereits bestehenden MVZ) eingerichtet werden kann (ggf. in Kooperation/ Vernetzung mit anderen MVZ in der Region). Wichtige Kriterien für einen MVZ-Betrieb in Mellrichstadt sind: genossenschaftlicher Betrieb mit angestellten Ärzten (darunter insb. Hausärzte), barrierefreie Gestaltung (u.a. mit Fahrstuhl), familiengerechte Arbeitsplätze.

Im Pflegebereich besteht aktuell in Mellrichstadt eine gute Grundausstattung (u.a. Franziska-Streitel-Altenheim, Seniorenheim/ Seniorentagespflege St. Niklas, Seniorenwohnstätte der Lebenshilfe). Besonders zu erwähnen ist das der Seniorentagespflege St. Niklas angegliederte Pflege-Übungszentrum, in dem Pflegebedürftige und Angehörige den Pflegealltag unter ambulanten Bedingungen üben können. Neben der Pflege durch Angehörige nimmt angesichts des anhaltenden Trends zur Alterung der Bevölkerung auch der Bedarf an professionellen Pflegedienstleistungen weiter zu und weitet sich das berufliche Spektrum im Bereich Medizin/ Pflege weiter aus (z.B. medizinische Fachangestellte, Physician Assistants). Größtes Problem im Pflegebereich ist zurzeit, dass kaum Pflegepersonal zu finden ist; insofern ist häufig auch ausländisches Pflegepersonal nötig. Zudem sind für die meist weiblichen Arbeitskräfte im Pflegebereich flexible Arbeitszeiten wichtig, um familiären Verpflichtungen nachkommen zu können; ebenso gute Angebote in den Bereichen Bildung, Kinderbetreuung und Freizeit.

**Bildungsangebot:**
In Mellrichstadt besteht allgemein ein gutes schulisches Angebot (mit Gymnasium, Realschule, Grund- und Mittelschule). Zu bedenken ist allerdings, dass die in Mellrichstadt bestehenden Schulen aktuell die kleinsten im Landkreis Rhön-Grabfeld sind. Mit Blick auf den langfristig anzustrebenden Erhalt der Schulen wäre ein weiteres Absinken des Anteils von Kindern und Jugendlichen an der Mellrichstädter Gesamtbevölkerung und damit eine Reduzierung künftiger Schülerzahlen eher kontraproduktiv. Attraktive Wohn-, Versorgungs- und Freizeitangebote für Familien mit Kindern, die zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung beitragen, sind daher – neben den schulischen Einrichtungen an sich – überaus wichtig. In den schulischen Einrichtungen selbst sollte darauf geachtet werden, dass kreativen Fächern wie Kunsterziehung und Musik ein ausreichend großer Stellenwert eingeräumt wird. Für neu zuziehende Familien sollte die Anmeldung von Kindern in Kindertageseinrichtungen/ Schulen möglichst unkompliziert möglich sein.

Die Zahl der in den Kindertageseinrichtungen der Stadt Mellrichstadt betreuten Kinder ist im Zeitraum von 2014 bis 2024 um rund 27 % auf zuletzt rund 320 Kinder angestiegen. Auch die Zahl der Schülerinnen und Schüler in den allgemeinbildenden Schulen der Stadt Mellrichstadt ist seit dem Schuljahr 2021/ 22 - nach einer zuvor leicht rückläufigen Entwicklung - tendenziell wieder gestiegen. Sie lag im Schuljahr 2023/ 24 bei 625 Schülerinnen und Schülern und damit rund 9 % höher als im Schuljahr 2021/ 22 (Datenquelle: Bayer. Landesamt für Statistik).

Die künftige Zahl der Schülerinnen und Schüler an den Mellrichstädter Schulen ist insgesamt nur schwer einzuschätzen; die Höhe dieser Zahl hängt auch davon ab, wie stark zukünftig der Zuzug von Familien mit Kindern aus Krisengebieten sein wird; hierzu gibt es keine gesicherten Prognosen.

Erwartbar ist, dass zukünftig ein erhöhter Bedarf an offener Ganztagsbetreuung an der Grund- und Mittelschule in Mellrichstadt besteht. Während früher eher die gebundene Ganztagsbetreuung (mit verpflichtender Teilnahme an schulischem Ganztagsangebot) üblich war, geht es heute vor allem um eine offene Ganztagsbetreuung (ohne Teilnahmepflicht an Nachmittagsangeboten). Generell sollte zukünftig ein ausreichendes Angebot an Hortplätzen mit offener Ganztagsbetreuung in Mellrichstadt vorgehalten werden.

**Angebote für Jugendliche:**
Generell bestehen heute – im Vergleich zu früheren Zeiten – sehr vielfältige Angebote für Jugendliche. In nahezu allen Kommunen findet eine Kinder- und Jugendarbeit statt, die sich vor allem an die Zielgruppe der 6- bis 20-jährigen richtet. In Mellrichstadt könnte das für die Jugend bestehende Angebotsspektrum (u.a. Jugendzentrum, Skatepark in der Streuwiese) um einen zusätzlichen Skatepark erweitert werden. Denkbar ist auch, mobile Grilleinheiten an Familien/ Jugendliche zur Verfügung zu stellen (abholbar bei der Stadt).

Zu prüfen ist insbesondere, in welcher Form zukünftig weitere Raumangebote/ Treffpunktorte für Jugendliche zur Verfügung gestellt werden können. Zu beachtende Aspekte dabei sind: Haftungsfragen, Lärmakzeptanz bei Anwohnern, Betreuung oder Selbstorganisation von Jugendlichen. Generell bestehen hinsichtlich dieser Aspekte unterschiedliche Voraussetzungen in Dörfern und Städten. Weiter kann geprüft werden, ob eine Ausweitung des bestehenden Sommer-/ Ferienprogramms für Schüler (bestehende Ferienbetreuung im Hort) sinnvoll ist und welche weiteren Angebote ggf. denkbar sind (z.B. Spielenachmittag in Stadtbücherei, spezifische Angebote für Migrantenkinder). Grundsätzlich ist auch eine gute regionale Vernetzung von Anbietern und Akteuren im Bereich der Jugendkultur wichtig (Bsp. „Jukunet“ Bad Königshofen: regionales Netzwerk für Jugendkultur in Trägerschaft der VHS Rhön-Grabfeld). Grundsätzlich machen neue Angebote für die Jugend nur Sinn, wenn sie von den Jugendlichen auch genutzt werden (Aufspüren von Angebotsnischen, die für Jugendliche tatsächlich interessant sind). Generell ist zudem ein ausreichendes Maß an Toleranz bei allen Beteiligten bzw. Betroffenen im Bereich der Jugendarbeit nötig.

**Vereine/ Bürgerengagement:**
Für das soziale Leben sind gute Nachbarschaften besonders wichtig. Sie erfordern ein bürgerschaftliches Engagement und sollten nicht auf das unmittelbare Wohnumfeld beschränkt bleiben, sondern orts- und generationenübergreifend verstanden werden. Wichtige Zukunftsaufgabe ist es, neben älteren mobilitätseingeschränkten Menschen auch einkommensschwächere und sozial benachteiligte Personengruppen sowie Menschen mit Migrationshintergrund stärker am sozialen Leben zu beteiligen.

In Mellrichstadt wird das soziale Miteinander vor allem durch eine vielfältige Vereinslandschaft gestärkt und gefördert. Auf der Homepage der Stadt Mellrichstadt sind insgesamt 32 Vereine und Verbände eingetragen, die insbesondere in den Bereichen Gesundheit, Sport, Kultur und Soziales engagiert sind.

**Abb.46:** *Stadtfest in Mellrichstadt (2023)*

**Abb.47:** *METTheater - Theaterverein e.V., Steingarten 10*

**Abb.48:** *Sportabzeichen-Treff des TSV Mellrichstadt*

Neben den Leistungen der Vereine zur Stärkung des sozialen Miteinanders sollten die Bürger generell mehr für die Entwicklung ihrer Stadt interessiert und zu mehr Eigeninitiative angeregt werden. Wünschenswert wäre eine „Begeisterungskultur“ in der Mellrichstädter Bevölkerung, welche die Bürger stärker aufeinander zugehen lässt und zu gemeinsamen Aktivitäten bei der weiteren Zukunftsgestaltung Mellrichstadts animiert. Nicht nur die Verantwortlichen in Politik und Verwaltung, auch die Stadtbewohner selbst sind dazu aufgerufen, die städtischen Angebots- und Versorgungsstrukturen weiter auszubauen und weiter „mit Leben zu erfüllen“. Insbesondere die Mellrichstädter Immobilienbesitzer und Innenstadtakteure sollten zu mehr Aktivitäten/ Investitionen bewegt werden, die neben eigenen Interessen auch dem Allgemeinwohl dienen.

### 2.3.4 Technische Infrastruktur und Klimaschutz

Zuständig für die technische Ver- und Entsorgung im Stadtgebiet Mellrichstadt ist vor allem die Überlandwerk Rhön GmbH (ÜWR). Die Infrastruktur zur technischen Ver- und Entsorgung in Mellrichstadt ist zu unterhalten, regelmäßig auf ihre Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. an Veränderungen anzupassen.

**Wasserversorgung:**
Die Wasserversorgung in der Kernstadt Mellrichstadt sowie in den Stadtteilen Bahra und Mühlfeld erfolgt über den Wasserzweckverband Mellrichstäder Gruppe. Träger der Wasserversorgung in den Stadtteilen Eußenhausen, Roßrieth und Sondheim ist die Stadt Mellrichstadt, während der Stadtteil Frickenhausen von der Gemeinde Bastheim mit Trink- und Brauchwasser versorgt wird.

**Stromversorgung:**
Die Stromversorgung im Stadtgebiet Mellrichstadt erfolgt durch die Überlandwerk Rhön GmbH (ÜWR). Die ÜWR ist beteiligt an folgenden Sparten des Unternehmensbereichs Erneuerbare Energien: PV-Dachflächen und PV-Freiflächenanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie (ÜWR Naturstrom GmbH & Co. KG) und Ladestationen für Elektromobilität (ÜWR Mobilität GmbH & Co. KG).

**Nahwärmeversorgung:**
Das Wärmeversorgungsnetz in Mellrichstadt nutzt regenerative Wärme von der Agrokraft Streutal GmbH & Co.KG, die durch vier Blockheizkraftwerke an der Biogasanlage erzeugt wird; der Brennstoff besteht aus organischen Materialien, die von lokalen Landwirten bereitgestellt werden. Angeschlossen an das Wärmeversorgungsnetz sind die Mälzerei, das Sportbad, das Real- und Grundschulzentrum inkl. Kindergarten sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Das Unternehmen Bayerische Rhöngas GmbH versorgt als alleiniger Betreiber vier Wärmenetze in der Region (u.a. in Mellrichstadt) sowie drei weitere Wärmenetze in Zusammenarbeit mit Partnern. Zukünftig plant das Unternehmen ein weiteres Wärmenetz mit einer Energiezentrale am Hainberg südwestlich der Kernstadt Mellrichstadt. Die Bauphase hat Mitte 2024 begonnen; der erste Abschnitt soll bis Mitte 2025 abgeschlossen sein.

**Abfallentsorgung:**
Im Bereich der Abfallentsorgung wird seitens der Stadt Mellrichstadt ein Wertstoffhof (Lohstraße 4-6) betrieben. Das Kommunalunternehmen des Landkreises Rhön-Grabfeld übernimmt die Abfallentsorgung und den Betrieb von Umladestationen.

**Abwasserentsorgung:**
Zuständig für die Abwasserentsorgung im Stadtgebiet Mellrichstadt ist der Abwasserzweckverband Mellrichstädter Gruppe, der diverse Abwasserentsodrgungs- und Kläranlagen im Stadtgebiet unterhält.

**Glasfasernetz:**
Für die nächsten Jahre ist ein Ausbau großer Teile des Stadtgebiets mit Glasfaser geplant, der durch die GlasfaserPlus GmbH (Beteiligungsunternehmen der Telekom) erfolgen soll. Finanziert wird der Glasfaserausbau durch Fördermittel des Freistaates

Bayern gemäß der Bayerischen Gigabit-Richtlinie (BayGibitR) sowie einen nicht unbeachtlichen Eigenanteil der Stadt.

Grundsätzlich empfiehlt es sich, die Verlegung von Kabeln und Leitungen (z.B. Glasfaser, Abwasserkanalisation) im Zuge angedachter Maßnahmen zur Straßenraumgestaltung vorzunehmen.

**Herausforderungen durch den Klimawandel:**
Besondere Herausforderungen ergeben sich aufgrund des Klimawandels. Wesentliche Punkte, um diesen Herausforderungen zu begegnen, sind die Durchführung von Klimaanpassungsmaßnahmen (u.a. zum Schutz vor Starkregenereignissen und zum Schutz vor sommerlichen Hitzeperioden) sowie die Nutzung von erneuerbaren Energien.

Bei den Klimaanpassungsmaßnahmen kommt den Maßnahmen zur Verwirklichung des „Schwammstadt“-Prinzips in städtischen Siedlungsbereichen eine besondere Bedeutung zu. Dabei geht es darum, das Regenwasser wie in einem Schwamm zwischenzuspeichern, um es in Hitzeperioden für die Bewässerung von Pflanzen sowie zur Steigerung der Verdunstung und Kühlung der Städte zu nutzen (Quelle: Wohnwissen 2024, S. 165). Zweckmäßige Maßnahmen sind im einzelnen Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Sammlung von Regenwasser in Zisternen zur anschließenden Bewässerung), Maßnahmen zur Erhöhung der Versickerungsrate (Entsiegelung von Flächen) und Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Hofraum-, Dach- und Fassadenbegrünung).

Mit Blick auf die Nutzung erneuerbarer Energien kommt der Errichtung von Photovoltaikanlagen die größte Bedeutung zu. Neben Freiflächenphotovoltaikanlagen spielen dabei auch Photovoltaikanlagen auf Dachflächen (inkl. Dachflächen in der Altstadt) eine wesentliche Rolle.

Auch die Nutzung von Windenergie kann stärker ins Auge gefasst werden. Ein „Vorranggebiet für Windkraft“ befindet sich südöstlich von Mellrichstadt an der A 71.

Hinsichtlich der Wärmeversorgung besteht ein Wärmenetz im Südosten von Mellrichstadt, über welches regenerative Wärme von der Biogasanlage Mellrichstadt zu den angeschlossenen Kunden (Mälzerei, Sportbad, Real- und Grundschule mit Kindergarten, landwirtschaftlicher Betrieb) transportiert wird. Weiter besteht eine Planung zur Versorgung des Hainbergs mit Nahwärme.

Eine umfassende kommunale Wärmeplanung wurde bislang noch nicht beauftragt (zunächst soll Konnexität geprüft werden). Auch ein Klimaschutzkonzept für die Stadt Mellrichstadt liegt bislang noch nicht vor.

**Abb.49:** *Naturerbe Mellrichstadt, Deutsche Bundesstiftung Umwelt*

**Abb.50:** *Ackern für mehr Biodiversität, Insektenhotel (Schüler des Gymnasiums)*

**Abb.51:** *Biogasanlage Mellrichstadt*

### 2.3.5 Handel und Versorgung

Die größten Konzentrationen von Nahversorgungseinrichtungen sind in Mellrichstadt im Norden der Kernstadt entlang der Meininger Landstraße (insb. Lebensmittelmärkte), im Südwesten der Kernstadt an der St 2445 bzw. am Beethovenweg und in der Altstadt anzutreffen.

Neben den vor allem autokundenorientierten Nahversorgungseinrichtungen an der Meininger Landstraße und am Beethovenweg bietet die Mellrichstädter Innenstadt ein Versorgungsangebot, das vor allem durch kleinere Einzelhandelsfachgeschäfte (u.a. Sportartikel, Schuhe und Outdoor, Bekleidung, Optik, Büro- und Schreibwaren, Elektroartikel, Farbe/ Tapeten, Blumen, Spirituosen, Sanitätswaren), Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Dienstleistungsanbieter (z.B. Banken, Friseure, Computerservice) getragen wird. Allerdings droht dieses Versorgungsangebot zunehmend auszudünnen, was durch mehrere Ladenleerstände in der Innenstadt angezeigt wird (u.a. Betriebsaufgabe nah & gut am Roßmarkt im Jahr 2025).

Um zukünftig das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Innenstadt weiter zu sichern, spielen Frequenzbringer wie Ärzte, Banken und soziale Einrichtungen, welche Menschen in die Innenstadt ziehen, eine wichtige Rolle. Durch die Nutzung innerstädtischer Leerstände nicht nur für kommerzielle, sondern auch für soziale oder kulturelle Zwecke kann zusätzliches Leben in die Innenstadt gebracht werden. Davon profitieren nicht nur die innerstädtischen Einzelhändler und Dienstleister, sondern auch die Gastronomen.

Nachfolgend eine Übersicht der wichtigsten Nahversorgungseinrichtungen und größeren Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet Mellrichstadt:

**Nahversorgung/ Einzelhandel:**
- E-Center, Weimarer Straße
- REWE, Sondheimer Straße
- ALDI SÜD, Thüringer Straße
- NETTO, Meininger Landstr.
- LIDL, Lohstraße
- NORMA, Beethovenweg
- Drogeriemarkt Rossmann, Thüringer Straße
- Baumarkt Edinger, Kiefernweg
- KiK Bekleidung, Thüringer Straße
- Takko Bekleidung, Meininger Landstraße
- Reno Schuhmarkt, Meininger Landstraße
- Logo Getränkemarkt, Thüringer Straße
- Rhön-Jagd-Store, Industriestraße
- 5 Bäckereien im Stadtgebiet (teilweise mit Café)
- 2 Poststellen

Einen ausführlichen Überblick über die Situation des Einzelhandels in Mellrichstadt, das lokale Nahversorgungsangebot und das zukünftig empfohlene Maßnahmenspektrum zur Stärkung des Einzelhandels in Mellrichstadt gibt der Fachbeitrag „Einzelhandel“ des Büros Popien & Partner, München (Anhang A).

### 2.3.6 Kultur, Tourismus und Erholung

Beim übernachtenden Fremdenverkehr erzielt der Landkreis Rhön-Grabfeld mit ca. 906.000 Gästeübernachtungen im Jahr 2023 einen im Vergleich zu anderen bayerischen Landkreisen eher durchschnittlichen Wert; dafür ist aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte die Tourismusintensität im Landkreis mit etwa 11.000 Gästeübernachtungen je 1.000 Einwohnern relativ hoch (ca. 50 % höher als in Bayern). Der Anteil an internationalen Übernachtungsgästen ist mit 2,4 % der geringste in ganz Bayern, während die durchschnittliche Aufenthaltsdauer mit knapp 4 Nächten vergleichsweise hoch ist. Auch die Bettenauslastung ist mit durchschnittlich etwa 45 % relativ hoch (Datenquelle: Bayern Tourismus Marketing GmbH, Daten für das Jahr 2023).

Als kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt des Streutals bietet Mellrichstadt seinen Gästen neben lokalen Sehenswürdigkeiten diverse Angebote aus dem Kultur- und Freizeitbereich. Aufgrund der guten Anbindung an das Straßen- und Schienenverkehrsnetz (Insb. Anbindung an A 71) ist dabei Mellrichstadt für seine Gäste relativ gut erreichbar.

Im Jahr 2024 betrug die Zahl der Gästeankünfte in Mellrichstädter Beherbergungsbetrieben 9.945; die Zahl der Gästeübernachtungen lag bei 18.806. Die weitaus meisten der Mellrichstädter Übernachtungsgäste kamen aus Deutschland, nur etwa 3 % reisten aus dem Ausland an (Datenquelle: Bayeisches Landesamt für Statistik).

Das kulturbezogene Freizeitangebot in Mellrichstadt weist folgende Merkmale auf:

- Mit der historischen Altstadt (insb. Stadtbefestigung mit Grüngürtel) und einigen interessanten Einzelbauwerken in der Umgebung (Schloss Wolzogen in Mühlfeld, Wasserschloss Roßrieth) steht ein kulturhistorisch wertvolles und

entwicklungsfähiges Potenzial zur Verfügung.
- Alle wesentlichen kulturellen Angebotsbereiche sind mehr oder weniger abgedeckt; eine inhaltlich-thematische Schwerpunktsetzung ist allerdings nicht erkennbar; nicht vorhanden sind ein Kino und eine Diskothek.

Verbesserungen im lokalen Beherbergungs- und Gastronomieangebot Mellrichstadts scheinen möglich (z.B. Ausbau des Angebots für Hotelgäste, Wohnmobilisten und Restaurantbesucher, Optimierung von Öffnungszeiten). Auch an eine stärkere Ausweitung des vor allem in den Sommermonaten stattfindenden touristischen Geschehens auf die Winterzeit könnte gedacht werden (spezifische „Schlecht-Wetter-Angebote“ im Winter, Märkte, Feste). Ein Kommunikationskonzept mit Leitsystem zur gezielten Besucherlenkung wurde bereits eingeführt.

In Mellrichstadt besteht der Verein Aktives Mellrichstadt (AM), der sich vor allem in den Bereichen Stadtmarketing, Handel/ Gewerbe, Tourismus und Kultur engagiert. Der Verein kümmert sich um die Organisation von Veranstaltungen und informiert in Flyern, Infobroschüren und im Internet über das lokale touristische Angebot (Beherbergung/ Gastronomie, lokale Attraktionen, Rad-/ Wanderwegenetz)Im Einzelnen zählen zu diesem Angebot:

**Hotels/ Gasthöfe/ Beherbergung (ca. 120 Gästebetten):**
- Bio & Wellnesshotel Sturm, Ignaz-Reder-Str. 3
- Stadthotel Reich, Hauptstr. 25
- Apart of MET, Suhlesstr. 37
- Wohnmobilstellplatz am Mahlbach
- Ferienwohnungen

**Abb.52:** *Altstadt Mellrichstadt, Drohnenbild*

**Abb.53:** *Marktplatz Mellrichstadt*

**Abb.54:** *Kreisgalerie mit Museumscafé, Hauptstraße 5*

**Abb.55:** *Heimatmuseum Salzhaus, Fronhof 9*

**Gastronomie:**
- Hotels/ Gasthöfe mit gastronomischem Angebot
- Zur Trophäe, Hauptstr. 25
- Restaurant Pizzeria Arena, Hauptstr. 27
- Am Marktplatz bei Damir, Hauptstraße 37
- Pizza-Boy, Marktplatz 5
- Bambus Bistro, Marktplatz 6
- Brauhausgrill, Mühlenweg 3
- Döner-Oase Grillimbiss, Mozartstr. 1
- Seecafé Frickenhausen, Seestr. 45

**Sehenswürdigkeiten:**
- Stadtbefestigung mit Zwinger und Türmen (Bürgerturm, Pulverturm)
- Altes Amtsschloss
- Fronhof
- Burgmühle
- Marktplatz
- Großenbergkapelle
- St. Anna Kapelle
- Galgenturm/ Suhlesturm

**Kultur-/ Freizeitangebote:**
- Heimatmuseum Salzhaus
- Kreisgalerie mit Museumscafé
- Schloss Wolzogen/ Mühlfeld
- Sportbad Mellrichstadt
- Frickenhäuser See
- Naherholungsgebiet Kirschgarten
- Segelflugplatz
- Streutal Parcour - 3D Bogenschießen
- Skatepark
- Flowtrail
- Streutalfestival
- Skulpturenpark Deutsche Einheit
- Dokumentationszentrum Hainberg-Kaserne
- Freizeitbuslinie „Streutalbus“

**Wandern:**
In der Umgebung von Mellrichstadt gibt es verschiedene Rundwanderwege; dabei wurden die Schwerpunkte auf naturbelassene Wege sowie auf Aussichtspunkte und besondere Kultur- und Naturschönheiten gelegt. Die Streuwiese am südlichen Stadteingang ist häufig Ausgangspunkt für Rundtouren, sowohl für Wander als auch Radwanderer. Darüber hinaus gibt es noch Wanderwege, die von anderen Stadtteilen und Gemeinden aus starten und unterschiedliche Schwierigkeitsgrade und Distanzen haben.

Der Rhönklub Zweigverein Mellrichstadt bietet wöchentlich geführte Wanderungen an sowie einmal im Jahr (Ende August/ Anfang September) einen sog. „Genuss-Wandertag“ für Familien.

**Radfahren:**
Auch die Radwege in und um Mellrichstadt sind gut entwickelt. Es gibt eine breite Palette von interessanten und professionell gestalteten Radrund- und Fernradwegen. Die zunehmende Beliebtheit von E-Bikes ermöglicht es inzwischen auch älteren Menschen Fahrradtouren zu unternehmen. Das Streutal sowie der Ausblick auf die Berge der Rhön sind die besonderen Highlights dieser Radtouren. Auch umliegende Orte wie Ostheim v.d.Rhön und Fladungen sind attraktive, mit dem Fahrrad gut erreichbare Destinationen.

Ausgeschildert sind die Radwege nach Vorgaben des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs (ADFC) auf weißen Schildern mit grüner Schrift mit Angabe der Nah- und Fernziele; Themenwege haben zusätzliche Symbole.

Zu empfehlen ist eine Ausweitung des Angebots an Unterkünften für Radtouristen.

**Veranstaltungen:**
Das Veranstaltungsangebot in Mellrichstadt reicht von Theateraufführungen, diversen Ausstellungen, Märkten, Flohmärkten, Konzerten, Festen und (Jahres-) Versammlungen bis hin zu Spieleabenden, Wanderungen (organisiert vom Rhönklub ZV Mellrichstadt e.V.), Comedy-Shows und der „Mellrichstädter Kufengaudi“, einer Schlittschuhlaufbahn, die in der Weihnachtszeit in der Innenstadt aufgebaut wird. Als wichtigster Veranstaltungsort steht die Oskar-Herbig-Halle (Bahnhofstraße 19) zur Verfügung.

Besondere Erwähnung verdienen die an einigen ausgewählten Tagen im Jahr stattfindenden Fahrten der „Museumsbahn Rhön-Zügle“ vom Bahnhof Mellrichstadt nach Fladungen zum dortigen Freilandmuseum.

Das Freilandmuseum in Fladungen wie auch die Kirchenburg in Ostheim v.d.Rhön stellen besondere Attraktionen im Umland von Mellrichstadt dar. Auch die kleineren Orte um Mellrichstadt weisen oft Potenziale auf, die touristisch in wert gesetzt werden können. Diese Potenziale sollten zukünftig so miteinander verknüpft werden (z.B. in Form einer Themen-Radtour), dass sie von Mellrichstadt aus leicht angesteuert werden können.

Einen ausführlichen Überblick über die touristischen Attraktionen in und um Mellrichstadt, das lokale Beherbergungsangebot und das zukünftig empfohlene Maßnahmenspektrum zur Stärkung des Tourismus in Mellrichstadt gibt der Fachbeitrag „Tourismus“ des Büros Popien & Partner, München (Anhang B).

**Abb.56:** *Sportbad Mellrichstadt mit Außenbereich, Bahnhofstr. 17*

**Abb.57:** *Schloss Wolzogen mit Ausstellungsort und Museum, Mühlfeld*

**Abb.59:** *Naherholungsgebiet Kirschgarten in Mellrichstadt*

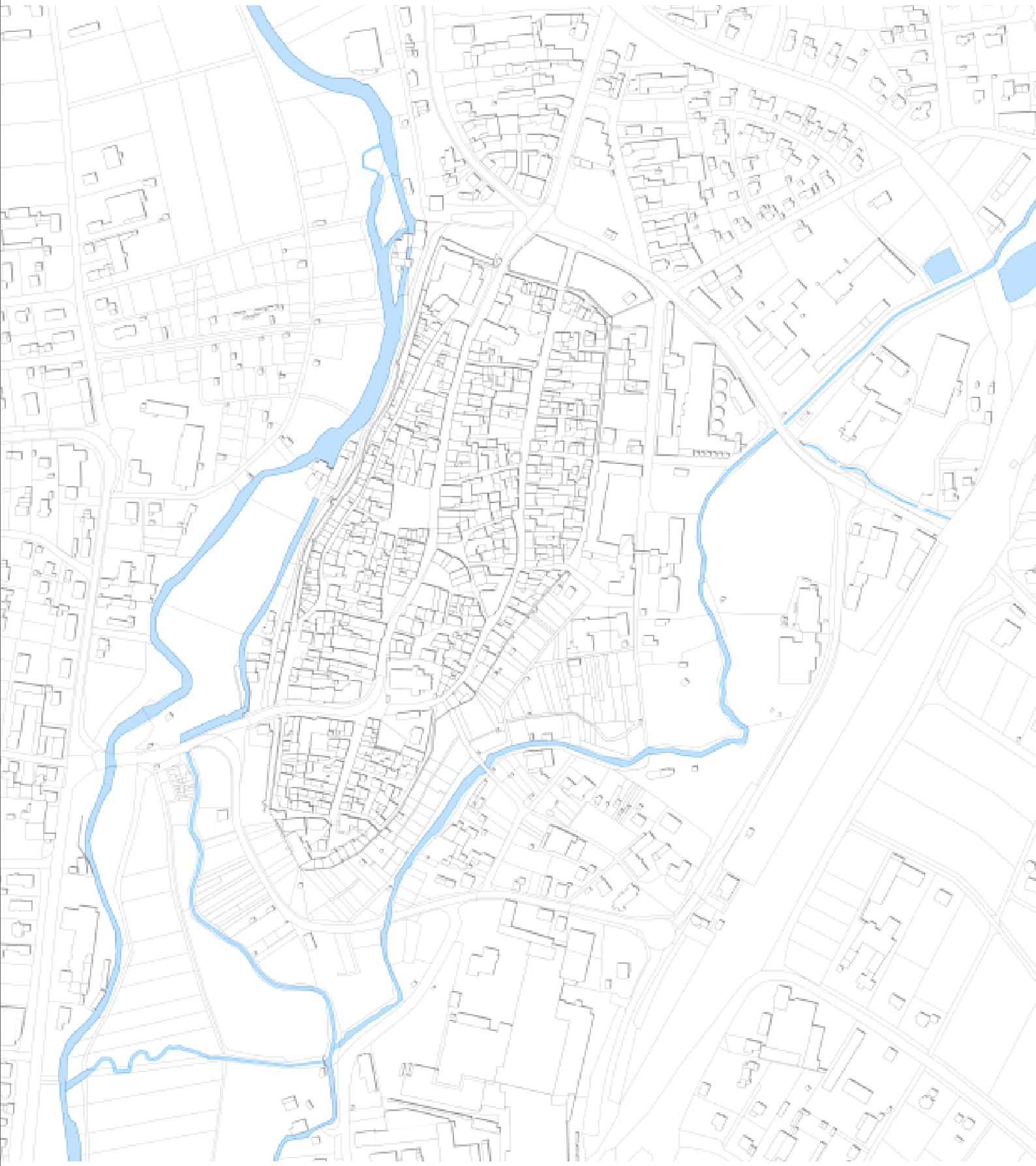
**Abb.60:** *Frickenhäuser See*

**Abb.58:** *Wanderweg „Von Perle zu Perle zum Natursee“, Ausgangspunkt Parkplatz Streuwiese, Mellrichstadt*

**Abb.61:** *Flow Trail Mellrichstadt, Lageplan*

# 3.

# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN MIT BESTANDS-AUFNAHME UND ANALYSE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES



# 3.

# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN MIT BESTANDS-AUFNAHME UND ANALYSE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

## 3.1 Siedlungsgeschichte und -entwicklung

Die heutige Stadt Mellrichstadt wurde als Siedlung erstmals im Jahr 822 urkundlich erwähnt und ist eine der ältesten Kulturstätten Frankens. Die im Streutal entstandene mittelalterliche Siedlung lag rund um den Marktplatz und diente als Stützpunkt auf der Heeresstraße zwischen Franken und Thüringen, welche an Mellrichstadt vorbeiführte. Aus diesem Grund wurde Mellrichstadt mit starken Befestigungsanlagen ausgestattet.

Mellrichstadt ist aus einem karolingischen Königshof entstanden und besaß ursprünglich Rundlingsform. Schwerpunkte der Ursprungssiedlung bildeten Pfarrbezirk und Zehntgerichtsstätte. Der Ausbau auf den heutigen Umfang der Altstadt erfolgte um die Mitte des 13. Jhs. Die historische Grundrissstruktur und das frühere Straßen- und Wegenetz von Mellrichstadt sind zu weiten Teilen erhalten geblieben.

Die Altstadt liegt auf einem von zwei Flusstälern, dem Streu- und dem Mahlbachtal, eingerahmten Hangrücken (Bergsporn) und ist aufgrund der nahezu vollständig erhaltenen Stadtmauer bis heute gut ablesbar. Die tiefer gelegenen Bereiche entlang der Streu und des Mahlbaches bildeten seit jeher eine natürliche Grenze für die Erweiterbarkeit Mellrichstadts. Eine ungehinderte Entwicklung der Stadt war somit nicht möglich. Die Kernstadt, bestehend aus der noch heute weitgehend geschlossenen Altstadt, den späteren Stadterweiterungen nach Westen und Osten (Hainberg, Sonnenland) sowie den größeren Gewerbeansiedlungen im Süden und Norden (Gewerbegebiet „Industriestraße“, Gewerbegebiet „Am Lohgraben“), bildet einen deutlichen Kontrast zu den noch ländlich geprägten sechs Stadtteilen der Umgebung (Eingemeindung 1978).

Von den früheren Befestigungstürmen der Stadtmauer sind heute der an der Nordostecke wieder hergestellte Bürgerturm und der am nördlichen Stadteingang befindliche Pulverturm noch gut erhalten. Zwei alte Warttürme, der Suhles- und der Galgenturm, halten auf nördlicher und westlicher Höhe oberhalb Mellrichstadts seit Jahrhunderten Wacht. Sie sind Reste einer Reihe von Türmen, die in mittelalterlicher Zeit ein Wach- und Warnsystem darstellten.

**Abb.62:** *Urkataster mit Uraufnahme (1808-1864) im Bereich der heutigen Altstadt Mellrichstadt, M. 1:5.000*

**Abb.63:** *Altstadt Mellrichstadt, Vogelperspektive*

**Abb.64:** *Blick in die Hauptstraße, Richtung Pulverturm, Ehem. Landratsamt, heute VG Mellrichstadt (li), Ehem. Spital, heute Kreisgalerie (re)*

**Abb.65:** *Blick in die Hauptstraße mit Marktplatz, Richtung Altes Schloss, Ehem. Rathaus, heute Bürgerhaus (li)*

**Abb.66:** *Blick vom Marktplatz, Richtung Stadtpfarrkirche*

**Abb.67:** *Blick in die Hauptstraße mit Kath. Stadtpfarrkirche St. Kilian*

## 3.2 Gebäudesubstanz

### 3.2.1 Denkmalschutz und ortsbildprägende Gebäude

Mellrichstadt wurde als Siedlung im Jahr 822 erstmals urkundlich erwähnt. Entstanden ist die Siedlung, die sich auf einem langgestreckten Höhenrücken zwischen Streu und Mahlbach erstreckt, aus einem karolingischen Königshof. Sie hatte ursprünglich wohl eine Rundlingsform, wie der gebogene Verlauf des Roßmarktes und der Unteren Bauerngasse vermuten lässt. Schwerpunkte der ursprünglichen Siedlung waren der Pfarrbezirk und der Roßmarkt.

Im Jahr 1232/ 1233 wurde die Siedlung Mellrichstadt zur Stadt erhoben. Um die Mitte des 13. Jhs. erfolgte dann die Ausdehnung der Mellrichstädter Altstadt auf den heutigen Umfang. Innerhalb eines langgestreckten, rechteckigen Bereichs verlaufen drei parallele Straßenzüge:

Die Hauptstraße wird von ehemaligen Ackerbürgerhöfen gesäumt und zeigt in der geschlossenen Reihung ihrer Häuser einen städtischen Charakter. Ihr ist ein quadratischer Marktplatz zugeordnet und südlich der Pfarrkirche knickt sie zum Unteren Tor ab. Die Hauptstraße ist geprägt durch zweigeschossige Traufseithäuser des 18. Jhs. mit Hoftoren und verputzten Fachwerkobergeschossen. Die Bebauung am Marktplatz ist dagegen stark mit Neubauten durchsetzt, besitzt aber mit dem Fachwerkhaus der Apotheke und zwei Steinhäusern des 16. und 17. Jhs. prägnante historische Akzente.

Die östlich gelegene, breitere und in der Häuserflucht unregelmäßigere Bauerngasse zeigt dagegen in ihrer Bebauung mit Bauernhöfen einen stark dörflichen Charakter. In der Bauerngasse überwiegt alte Bausubstanz aus dem 17. und 18. Jh.

Die enge Langgasse entlang der westlichen Stadtmauer weist eine kleinteilige Abfolge von Scheunen und Handwerkerhäusern auf.

Monumentale Bauten sind die Pfarrkirche auf dem erhöhten Kirchhof im südlichen Stadtbereich und das ehemalige Amtsschloss am Oberen Tor.

**Baudenkmäler**

Die Altstadt Mellrichstadt ist als „Ensemble Altstadt Mellrichstadt“ in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) verzeichnet. Des Weiteren sind in der Denkmalliste des BLfD folgende weitere altstädtische Baudenkmäler verzeichnet:

***D-6-73-142-2***
*Am See. Heiligenhäuschen, Relief Christus*
***D-6-73-142-3***
*Am See. Kreuzschlepper*
***D-6-73-142-4***
*Badgäßchen 2. Wohnhaus*
***D-6-73-142-5***
*Bahnhofweg 23. Postamt*
***D-6-73-142-10***
*Bauerngasse 14. Ackerbürgerhaus*
***D-6-73-142-11***
*Bauerngasse 15; Franziska-Streitel-Straße 6. Wohnhaus*
***D-6-73-142-13***
*Bauerngasse 20. Ackerbürgerhaus*
***D-6-73-142-15***
*Bauerngasse 28. Ackerbürgerhaus, Wohnhaus*
***D-6-73-142-16***
*Bauerngasse 29. Ackerbürgerhaus*
***D-6-73-142-17***
*Bauerngasse 38; Mittlere Schweizergasse 4. Ackerbürgerhof, Wohnhaus*
***D-6-73-142-18***
*Bauerngasse 40. Wohnhaus*
***D-6-73-142-20***
*Bauerngasse 44; Obere Schweizergasse 1. Doppelhaus*
***D-6-73-142-21***
*Bauerngasse 55; Hellgasse 8. Wohnhaus*
***D-6-73-142-170***
*Bauerngasse 68; Nähe Obere Torgasse; Nähe Hauptstraße; Sondheimer Straße. Ehem. Friedhof, heute städtische Grünanlage*
***D-6-73-142-24***
*Entensee 1. Wohnhaus*
***D-6-73-142-25***
*Franziska-Streitel-Platz 2. Kath. Stadtpfarrkirche St. Kilian*
***D-6-73-142-26***
*Franziska-Streitel-Platz 5. Wohnhaus*
***D-6-73-142-27***
*Franziska-Streitel-Platz 9. Wohnhaus*
***D-6-73-142-28***
*Franziska-Streitel-Platz 11. Wohnhaus*
***D-6-73-142-29***
*Franziska-Streitel-Straße 5. Wohnhaus*
***D-6-73-142-32***
*Fronhof 7; Nähe Fronhof; Fronhof 11; Fronhof 13. Ehem. Fronhof, heute Heimatmuseum*
***D-6-73-142-34***
*Großenbergweg 15; Großenberg. Marienkapelle auf dem Großenberg*
***D-6-73-142-37***
*Hauptstraße 3. Kath. Spitalkapelle St. Sebastian*
***D-6-73-142-38***
*Hauptstraße 4. Ehem. Landratsamt, jetzt VG Mellrichstadt*
***D-6-73-142-39***
*Hauptstraße 5. Ehem. Spital, heute Kreisgalerie*
***D-6-73-142-40***
*Hauptstraße 6. Ehem. Amtsschloss, jetzt Amtsgericht*
***D-6-73-142-41***
*Hauptstraße 8. Wohnhaus*
***D-6-73-142-42***
*Hauptstraße 11. Wohnhaus*
***D-6-73-142-43***
*Hauptstraße 17. Ackerbürgerhaus*
***D-6-73-142-44***
*Hauptstraße 18. Wohnhaus*
***D-6-73-142-45***
*Hauptstraße 27. Wohn- und Geschäftshaus*
***D-6-73-142-46***
*Hauptstraße 30. Wohn- und Geschäftshaus*

***D-6-73-142-48***
*Hauptstraße 36. Wohn- und Geschäftshaus*
***D-6-73-142-50***
*Hauptstraße 41. Wohn- und Geschäftshaus*
***D-6-73-142-51***
*Hauptstraße 49. Gasthaus Zum Goldenen Roß*
***D-6-73-142-52***
*Jakobsgasse 2. Wohnhaus*
***D-6-73-142-305***
*Kapellengasse 3. Schule, dann jüdische Elementar- u. Volksschule*
***D-6-73-142-54***
*Langgasse 24. Wohnhaus*
***D-6-73-142-57***
*Marktgäßchen 2; Marktgäßchen 4. Doppelhaus*
***D-6-73-142-295***
*Marktplatz. Brunnenschacht*
***D-6-73-142-58***
*Marktplatz 7; Marktplatz 9. Wohn- und Geschäftshaus*
***D-6-73-142-59***
*Marktplatz 11. Wohnhaus*
***D-6-73-142-60***
*Marktplatz 13. Wohn- und Geschäftshaus*
***D-6-73-142-62***
*Marktplatz 16; Marktplatz 18. Wohn und Geschäftshaus, ehem. Metzgerei, heute Apotheke*
***D-6-73-142-61***
*Marktplatz 17. Wohnhaus*
***D-6-73-142-64***
*Mühlenweg 25; Nähe Tränkeweg. Ehem. Burgmühle, heute Sägewerk*
***D-6-73-142-145***
*Nähe Hauptstraße. Prinzregent-Luitpold-Jubiläumsbrunnen*
***D-6-73-142-171***
*Nähe Hauptstraße; Sondheimer Straße. Prozessionsaltar*
***D-6-73-142-69***
*Schulgasse 2. Wohnhaus*
***D-6-73-142-1***
*Stadtbefestigung. Stadtmauerbering*
***D-6-73-142-72***
*Untere Schweizergasse 2. Ackerbürgerhaus*
***D-6-73-142-7***
*Zwischen Schulgasse und Bahnhofweg. Marienfigur*

**Bodendenkmäler**

Darüber hinaus weist die Denkmalliste des BLfD folgende Bodendenkmäler im engeren Kernstadtbereich der Stadt Mellrichstadt aus:

***D-6-5527-0023***
*Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten und Körperbestattungen, im Bereich der im Kern spätmittelalterlichen Kath. Stadtpfarrkirche St. Kilian von Mellrichstadt mit ehem. ummauertem Kirchhof sowie Siedlungsbefunde der Hallstattzeit und der Latènezeit.*
***D-6-5527-0025***
*Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kapellenwüstung St. Laurentius von Mellrichstadt.*
***D-6-5527-0127***
*Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Mellrichstadt.*
***D-6-5527-0128***
*Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Mellrichstadt.*
***D-6-5527-0129***
*Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. frühneuzeitlichen Amtsschlosses in Mellrichstadt.*
***D-6-5527-0130***
*Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der spätmittelalterlichen Kath. Spitalkapelle St. Sebastian in Mellrichstadt.*
***D-6-5527-0131***
*Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der im Kern spätmittelalterlichen Kath. Marienkapelle bei Mellrichstadt.*

Die o.g. Bau- und Bodendenkmäler sind in der Karte „Denkmalschutz und stadtbildprägende Gebäude im Bereich der Altstadt Mellrichstadt“ gekennzeichnet, ebenso die ortsbildprägenden Gebäude und die Abgrenzung des Altstadt-Ensembles (mittelalterliche Stadtbefestigung). Generell gelten die Bestimmungen der Art. 1 und 7.1 BayDSchG.

**Abb.68:** *Franziska-Streitel-Platz 5 (li) bis 11 (re)*

**Abb.69:** *Ehem. Amtsschloss, jetzt Amtsgericht, Hauptstr. 6, hier: Ostflügel*

**Abb.70:** *Gasthaus Zum goldenen Ross, Hauptstraße 49*

**Abb.71:** *Stadtbefestigung zum Ehem. Amtschloss*

**Abb.72:** *Ackerbürgerhaus, Bauerngasse 20*

**Abb.73:** *Wohn und Geschäftshaus, heute Apotheke, Marktplatz 18*

**Abb.74:** *Wohnhaus, Langgasse 24.*

**Abb.75:** *Ehem. Burgmühle, heute Sägewerk, Mühlenweg 5*

Untersuchungsgebiet für die Fortschreibung der VU für das Sanierungsgebiet im Bereich Altstadt Mellrichstadt

Baudenkmal

D kleines Baudenkmal mit Funktion: Brunnen, Hoftor, Heiligenfigur usw.

Bodendenkmal

Ensemble Ensemble

Stadtbildprägendes Gebäude

Stadtbildprägende Bauflucht / Raumkante

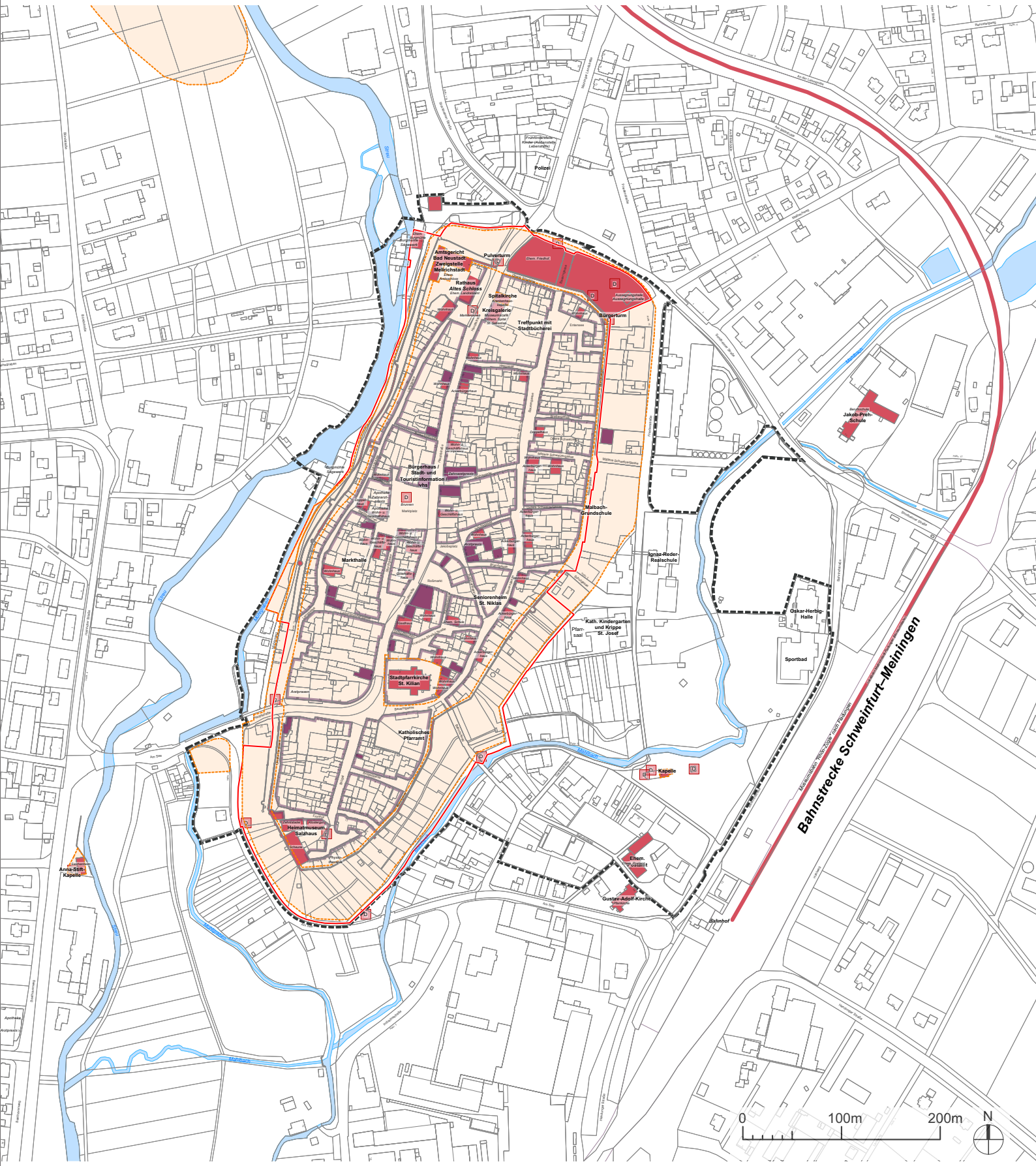



**Abb.76:** *Denkmalschutz und stadtbildprägende Gebäude im Bereich der Altstadt Mellrichstadt, M. 1:5.000*

### 3.2.2 Baualter

Die städtebaulichen Strukturen und deren Entstehungszeit prägen die Altstadt von Mellrichstadt in vielfältiger Weise. Das Alter der einzelnen altstädtischen Gebäude ist dabei ein wichtiger Indikator für die Auswirkungen historischer Ereignisse auf die Stadtgestalt, die Einwohnerschaft und die Umweltbedingungen.

Insgesamt lässt sich das Baualter mancher Gebäude nur schwer bestimmen; zahlreiche Gebäude wurden auch durch diverse Modernisierungs-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen sowie Veränderungen an Dächern und Fassaden überformt, sodass die historische Grundsubstanz nicht immer klar erkennbar ist. Bei einigen Gebäuden kann ein älterer Gebäudekern insoweit nur vermutet werden.

Der überwiegende Teil des heute im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gebäudebestands ist dem 20. Jahrhundert zuzuorden. Darunter befinden sich Gebäude aus der Vor- und Nachkriegszeit, teilweise auch Gebäude, die erst in den 1990er Jahren oder später entstanden sind. Insbesondere im nordöstlichen und südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets (Mauergasse, Brügel, Fronhof) sowie auch in Teilen der Hauptstraße, der Bauerngasse und der Langgasse sind Gebäude aus dem 20., teilweise auch aus dem 21. Jahrhundert anzutreffen.

Ältere Gebäude, die im 19. Jahrhundert oder auch schon deutlich früher entstanden sind, sind vor allem im zentralen Abschnitt der Hauptstraße, im Südwesten des Marktplatzes, am Roßmarkt, am Franziska-Streitel-Platz und in Teilen der Bauerngasse und der Langgasse vorzufinden. Daneben weisen auch die kleineren Gassen teils einen älteren Baubestand auf.

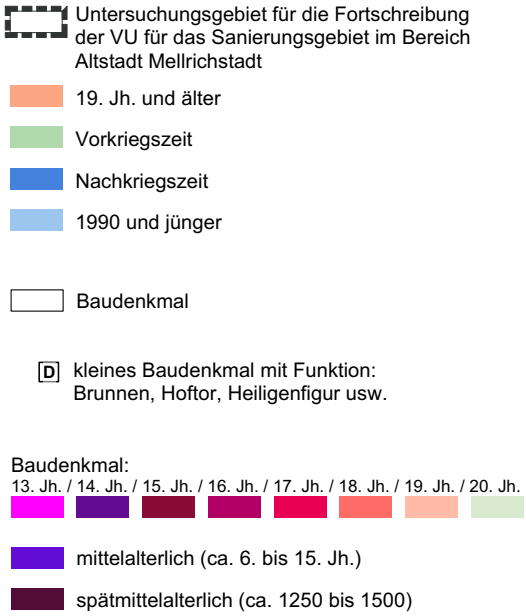
Besonders hervorzuheben sind als ältere Bauwerke im altstädtischen Untersuchungsgebiet das im Norden gelegene ehem. Amtsschloss, der im Süden gelegene ehem. Fronhof (heute Heimatmuseum Salzhaus), die Stadtpfarrkirche St. Kilian und die Stadtbefestigung.

Die denkmalgeschützten Gebäude sind in der Baualterskarte mit einer dickeren schwarzen Umrandung dargestellt, um sie deutlicher hervorzuheben. Die Grundrisse dieser Gebäude stimmen weitgehend mit denjenigen aus dem Urkataster (mit Uraufnahme 1808 - 1864) überein. Ähnliches gilt auch für einen Großteil der weiteren ortsbildprägenden Bausubstanz im Altstadtbereich.

Inzwischen sind in der Altstadt zahlreiche ältere Gebäude saniert und neugestaltet; teilweise wurde die städtebauliche Struktur auch durch Neubauten ergänzt.

**Abb.77:** *Bahnhofweg, Richtung Altstadt / Kath. Stadtpfarrkirche St. Kilian*

**Abb.78:** *Heimatmuseum Salzhaus*



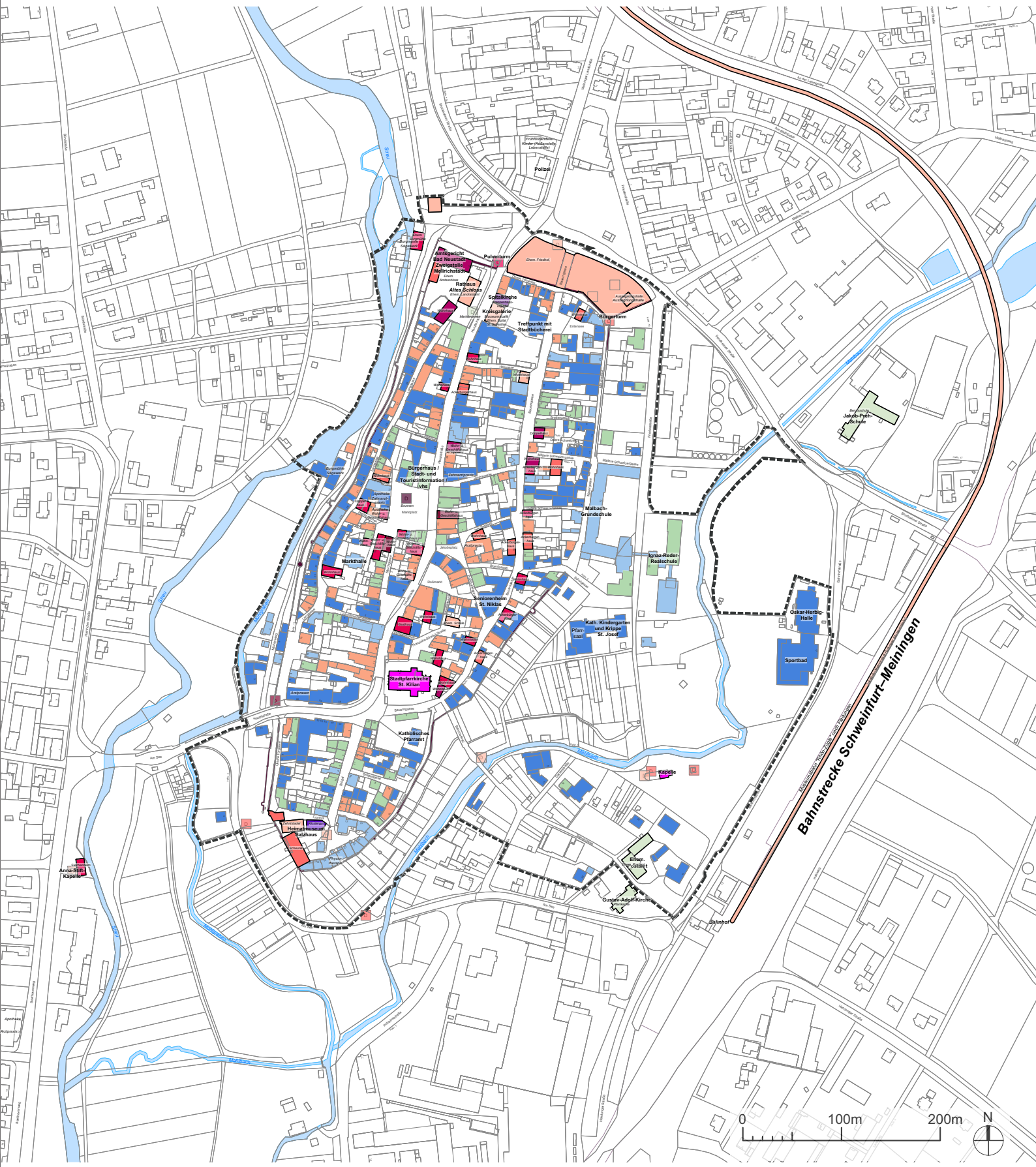



**Abb.79:** *Baualter im Bereich der Altstadt Mellrichstadt, M. 1:5.000*

### 3.2.3 Baulicher Zustand

Die Beurteilung der Bausubstanz in Mellrichstadtt wurde nach Augenschein vorgenommen. Dabei wurde nur das äußere Erscheinungsbild der Gebäude beurteilt und in folgende vier Kategorien eingeteilt:

**Zustand neu:**
Es handelt sich um einen Neubau oder die Gebäude wurden in den letzten zehn Jahren modernisiert. Bei der Modernisierung wurden die Fenster und Dächer erneuert und die Gebäude neu verputzt. Es ist keine Sanierungsmaßnahme erforderlich.

**Zustand gut:**
Die Gebäude wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts neu errichtet bzw. modernisiert. Vielfach haben die Gebäude neue Fenster erhalten; die Fassaden und die Dächer weisen keine nennenswerten Schäden auf. Es besteht noch kein Sanierungsbedarf.

**Zustand mittel:**
Die Gebäude weisen an den Fassaden Risse oder stärkere Putzschäden auf. Die Fenster sind veraltet oder die Dächer sollten ausgebessert werden. Eine Substanzsanierung ist wünschenswert.

**Zustand schlecht:**
Die betroffenen Gebäude stehen teilweise leer und bedürfen aufgrund größerer sichtbarer Schäden einer großzügigen Sanierung. Oftmals sind die Bauschäden so groß, dass zu prüfen ist, ob die Bausubstanz langfristig erhalten werden kann.

Der Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet ist als überwiegend gut bis neu zu bewerten. Dies gilt insbesondere für einen Großteil der Gebäude entlang der Hauptstraße als wichtigster altstädtischer Verkehrsachse und entlang der Mauergasse, aber auch für die meisten Gebäude entlang der Bauerngasse und der Langgasse sowie im Bereich Brügel/ Fronhof. Die Einstufung gut bis neu bedeutet, dass überwiegend keine Maßnahmen oder allenfalls Maßnahmen in Form von Fassadenrenovierungen erforderlich sind.

Die Zahl der Gebäude mit kleineren oder größeren Erhaltungsdefiziten in der Mellrichstädter Altstadt ist im Vergleich zu den in gutem bis neuem Zustand befindlichen Gebäuden deutlich geringer; allerdings sind einige dieser Gebäude in exponierter Lage anzutreffen (z.B. entlang der Hauptstraße und in Nähe des Marktplatzes), was sich negativ im Stadtbild niederschlägt. Insgesamt sind ungefähr 24 % der in der Mellrichstädter Altstadt vorhandenen Haupt- und Nebengebäude als Gebäude in mittlerem bis schlechtem Zustand einzustufen.

Schwerpunktmäßig sind Sanierungs- und Umbaumaßnahmen vor allem im näheren Umfeld des Marktplatzes (Fl.Nrn. 383 und 397), im Bereich des Franziska-Streitel-Platzes (Fl.Nrn. 305 und 306) und im Gebäudebestand östlich des Brügels (Fl.Nrn. 199, 203, 205, 213, 230 und 237) erforderlich. Aber auch im Bereich des Roßmarkts (Fl.Nr. 327), der Bauerngasse (Fl.Nrn. 137 und 141), der Hellgasse (Fl.Nr. 17), der Langgasse (Fl.Nrn. 280 und 425) und der Oberen Torgasse (Fl.Nrn. 92 und 93) besteht vereinzelt größerer Sanierungsbedarf. Teilweise ist hier auch ein Gebäudeabbruch zu erwägen.

**Abb.80:** *Ehem. Postamt (Bahnhofweg 23)*

**Abb.81:** *Wohnen (Bauerngasse)*

**Abb.82:** *Wohnen (Marktplatz)*

Untersuchungsgebiet für die Fortschreibung der VU für das Sanierungsgebiet im Bereich Altstadt Mellrichstadt
neu (Neubau / Modernisierung Fassade, Dach und Fenster)
gut (entsprechend der Nutzung gut erhaltene Bausubstanz)
mittel (Schaden an Fassade / Dach / Fenster)
schlecht (Schäden / vernachlässigte Bausubstanz)

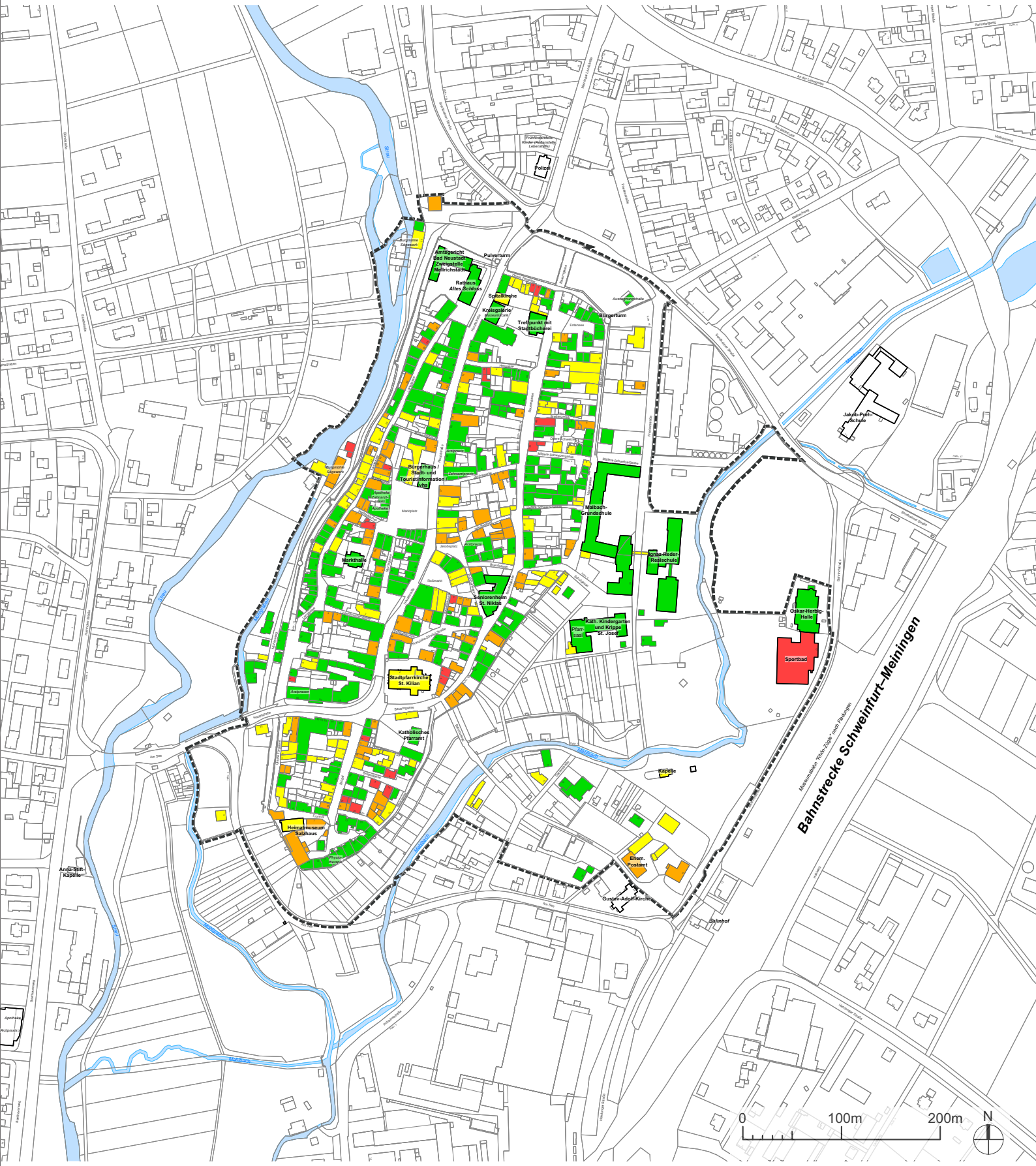



**Abb.83:** *Baulicher Zustand im Bereich der Altstadt Mellrichstadt, M. 1:5.000*

## 3.3 Gebäude- und Grundstücksnutzung

### 3.3.1 Gebäudestruktur

Die Siedlungsstruktur von Mellrichstadt wird durch verschiedene Bereiche geprägt. Der Altstadtkern zeichnet sich durch eine hohe Bebauungsdichte aus, die das historische Stadtbild mit mehreren historischen Gebäuden und engen Gassen weitgehend bewahrt hat. Zentrale Verkehrsachse in der Altstadt ist die von Nord nach Süd verlaufende Hauptstraße, an der sich neben einzelnen städtebaulichen Dominanten (insb. Stadtpfarrkirche St. Kilian, Kreisgalerie, Spitalkirche) mehrere meist zwei-, teils dreigeschossige Traufseithäuser aneinanderreihen – jeweils unterbrochen von den altstädtischen Platzräumen (Marktplatz, Roßmarkt, Jakobsplatz, Linsenbrunnenplatz) mit ihrem umgebenden Baubestand.

In der parallel zur Hauptstraße verlaufenden Langgasse im Westen der Altstadt überwiegen zweigeschossige Traufseithäuser, während in der parallel zur Hauptstraße verlaufenden Bauerngasse im Osten der Altstadt mehr zweigeschossige giebelständige Häuser anzutreffen sind. Die Gebäudereihen beiderseits der Langgasse liegen insgesamt sehr eng beieinander (hoher Verschattungsgrad), während die Abstände zwischen den Gebäudereihen beiderseits der Bauerngasse meist deutlich größer sind (insbesondere im nördlichen Abschnitt einschließlich des Platzbereichs Entensee). Generell sehr eng sind die Abstände der Gebäudereihen beiderseits der kleineren altstädtischen Nebengassen.

Auffällig ist der allgemein hohe Anteil von Nebengebäuden in der Altstadt (Scheunen, Anbauten, Garagen), insbesondere an der Bauerngasse, an der sich noch mehrere Bauernhöfe befinden. Da viele der Nebengebäude nicht mehr oder nur noch teilweise genutzt werden, sollte gezielt über eine Neunutzung dieser Gebäude nachgedacht werden.

An die Altstadt, die vor allem im Westen und Südosten von einem Grüngürtel (Grünzonen an Streu und Mahlbach) umgeben ist, schließt sich im Osten ein Bereich mit mehreren Gemeinbedarfseinrichtungen (Grund- und Realschule, Kindergarten, Kinderhort) sowie Sport- und Freizeitstätten (Malbachstadion, Sportbad, Oskar-Herbig-Halle) an. Im Norden schließen sich größere Siedlungsbereiche mit gemischter Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Lebensmittelmärkte, Gemeinbedarfseinrichtungen) an.

Wichtigste Wohnsiedlungsbereiche sind die Baugebiete Hainberg im Westen jenseits des Streutals und Sonnenland im Osten jenseits der Bahnlinie. Überwiegend sind hier Einfamilien-, teils auch Mehrfamilienhäuser anzutreffen, daneben auch wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen wie das Franziska-Streitel-Altenheim am nördlichen Hainberg oder das Gymnasium und die Mittelschule mit benachbarten Sportstätten im nördlichen Sonnenland. Gewerbliche Siedlungsbereiche mit teils großvolumigen Gewerbebauten stellen vor allem das im Norden gelegene Gewerbegebiet „Am Lohgraben“ und das südlich der Altstadt befindliche Gewerbegebiet „Industriestraße“ dar. Hinzu kommt das Areal der früheren Hainberg-Kaserne südwestlich der Kernstadt, das heute für gewerbliche Zwecke zur Verfügung steht.

**Abb.84:** *Bauerngasse mit traufständiger Bauweise*

**Abb.85:** *Am Brügel mit traufständiger Bauweise und unterschiedlichen Traufhöhen*

**Abb.86:** *Bauerngasse mit giebelständiger Bauweise*

**Abb.87:** *Langgasse - eng bebaute Gasse*

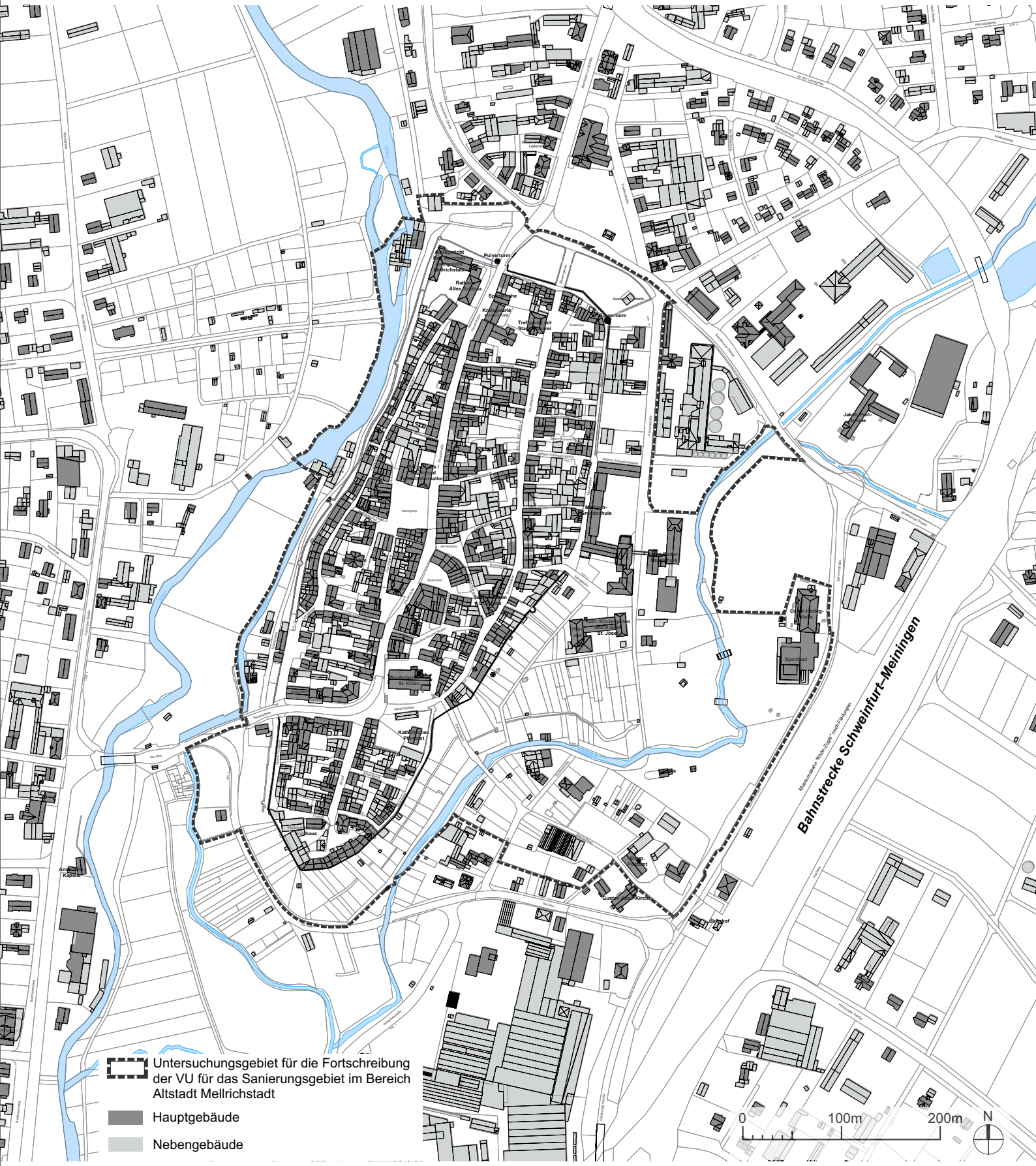



**Abb.88:** *Haupt- und Nebengebäude mit Dachlandschaft, M. 1:5.000*

### 3.3.2 Nutzungsstruktur

Die Karte der Nutzungsstruktur zeigt, dass die Hauptgebäude in der Mellrichstädter Altstadt zu großen Teilen als Wohngebäude genutzt werden. Im zentralen Altstadtbereich werden oft nur die oberen Geschosse der Hauptgebäude für Wohnzwecke genutzt, während die Erdgeschosszonen meist gewerblich (Einzelhandel, Dienstleistungen, Lebensmittelhandwerk, Gastronomie) genutzt werden. Häufig sind auch Büros von Dienstleistungsanbietern in den oberen Geschossen der Hauptgebäude anzutreffen, teilweise auch Arztpraxen.

Insgesamt droht die Wohnfunktion in der Altstadt Mellrichstadt an Bedeutung zu verlieren. So werden heute einige altstädtische Gebäude nur noch teilweise oder gar nicht mehr wohnlich genutzt (ca. 72 Gebäude mit teilweisem oder vollständigem Wohnungsleerstand gemäß Bestandsaufnahme 2024).

Auch im gewerblichen Bereich sind vereinzelt Leerstände bzw. Mindernutzungen in der Altstadt feststellbar (ca. 23 leerstehende Ladenlokale bzw. Betriebsräume gemäß Bestandsaufnahme 2024). Anders als leerstehende Wohnungen sind leerstehende Ladenlokale in der Erdgeschosszone deutlich augenfälliger und vermitteln keinen guten Eindruck bei Passanten und Besuchern. Insofern besteht hier ein erhöhter Handlungsbedarf hinsichtlich einer Wiedernutzung der leerstehenden Ladenlokale.

Als wichtige öffentliche Einrichtungen sind in der Mellrichstädter Altstadt bzw. in Altstadtnähe das Rathaus und die Verwaltungsgemeinschaft Mellrichstadt (Hauptstraße 4), das Bürgerhaus und die Stadt- und Touristinformation des Vereins Aktives Mellrichstadt (Marktplatz 2), der Treffpunkt mit Stadtbücherei und Jugendzentrum (Bauerngasse 63), das Seniorenheim St. Niklas (Roßmarktgasse 5), das Amtsgericht (Hauptstraße 6), die Grund- und Realschule (Friedenstraße 22 und 25) und der Kindergarten mit Kinderkrippe St. Josef (Schulgasse 8) zu nennen. Hinzu kommen die kath. Stadtpfarrkirche St. Kilian (Franziska-Streitel-Platz 2), das kath. Pfarramt (Bau-erngasse 4) und die Spitalkirche (Hauptstraße 3) als kirchliche Einrichtungen sowie das Heimatmuseum Salzhaus (Fronhof 9) und die Kreisgalerie (Hauptstraße 5).

Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe wie Hotels, Gaststätten, Cafés oder Eisdielen sind in der Mellrichstädter Altstadt kaum noch vorhanden. Zu verweisen ist vor allem auf das Stadthotel Reich (Hauptstraße 25) und einige gastronomische Betriebe (inkl. Pizzeria, Döner-Laden) am Marktplatz und an der Hauptstraße.

Weiter gibt es in der Altstadt diverse Betriebe des Facheinzelhandels (z.B. Schreibwaren, Bekleidung, Sportartikel, Elektronik, Augenoptik), mehrere Dienstleistungsanbieter (z.B. Ingenieurbüros, Friseure, Rechtsanwälte, Notar), Handwerksbetriebe (Malerbetriebe, Schreinerei) sowie Apotheken und einige Arztpraxen. Größere Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sind in der Altstadt nach der kürzlichen Schließung des nah & gut-Marktes am Roßmarkt nicht mehr anzutreffen; sie befinden sich v. a. im Norden Mellrichstadts an der Meininger Landstraße.

**Abb.89:** *Verwaltungsgemeinschaft Mellrichstadt, Hauptstraße 4*

**Abb.90:** *Kath. Kindergarten und Kinderkrippe St. Josef, Schulgasse 8*

**Abb.91:** *Malbach-Grundschule Mellrichstadt, Friedenstraße 22*

**Abb.92:** *Bürgerhaus / Stadt- und Touristinformation / vhs, Marktplatz 2*

**Abb.93:** *Kath. Stadtpfarrkirche St. Kilian; Franziska-Streitel-Platz 2*

**Abb.94:** *Stadtbücherei, Bauerngasse 63*

**Abb.95:** *Oskar-Herbig-Halle, Bahnhofstraße 19*

**Abb.96:** *Markthalle, Marktplatz 23*

**Abb.97:** *Freiwillige Feuerwehr Mellrichstadt, Lohstraße 1*

**Abb.98:** *Seniorentagespflege St. Kilian mit Pflege-Übungs-Zentrum, Lohweg 2*

**Abb.99:** *Seniorenheim St. Niklas, Roßmarktgasse 5*

**Abb.100:** *Apotheken am Marktplatz*

Untersuchungsgebiet für die Fortschreibung der VU für das Sanierungsgebiet im Bereich Altstadt Mellrichstadt
Gewässer
Öffentliche Nutzung
Kirchliche Einrichtung
Bildung
Gesundheit, Pflege, Apotheke
Wohngebäude
Hotel / Gastronomie
Lebensmitteleinzelhandel
Dienstleistung
Handel
Gewerbe / Handwerk
Sport / Freizeit
Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Industrie- und Gewerbe
Handel und Dienstleistung
Leerstand Wohnen (teilweise)
Gewerbe / Öffentliche Einrichtung zur Zeit ohne Nutzung
Baulücke

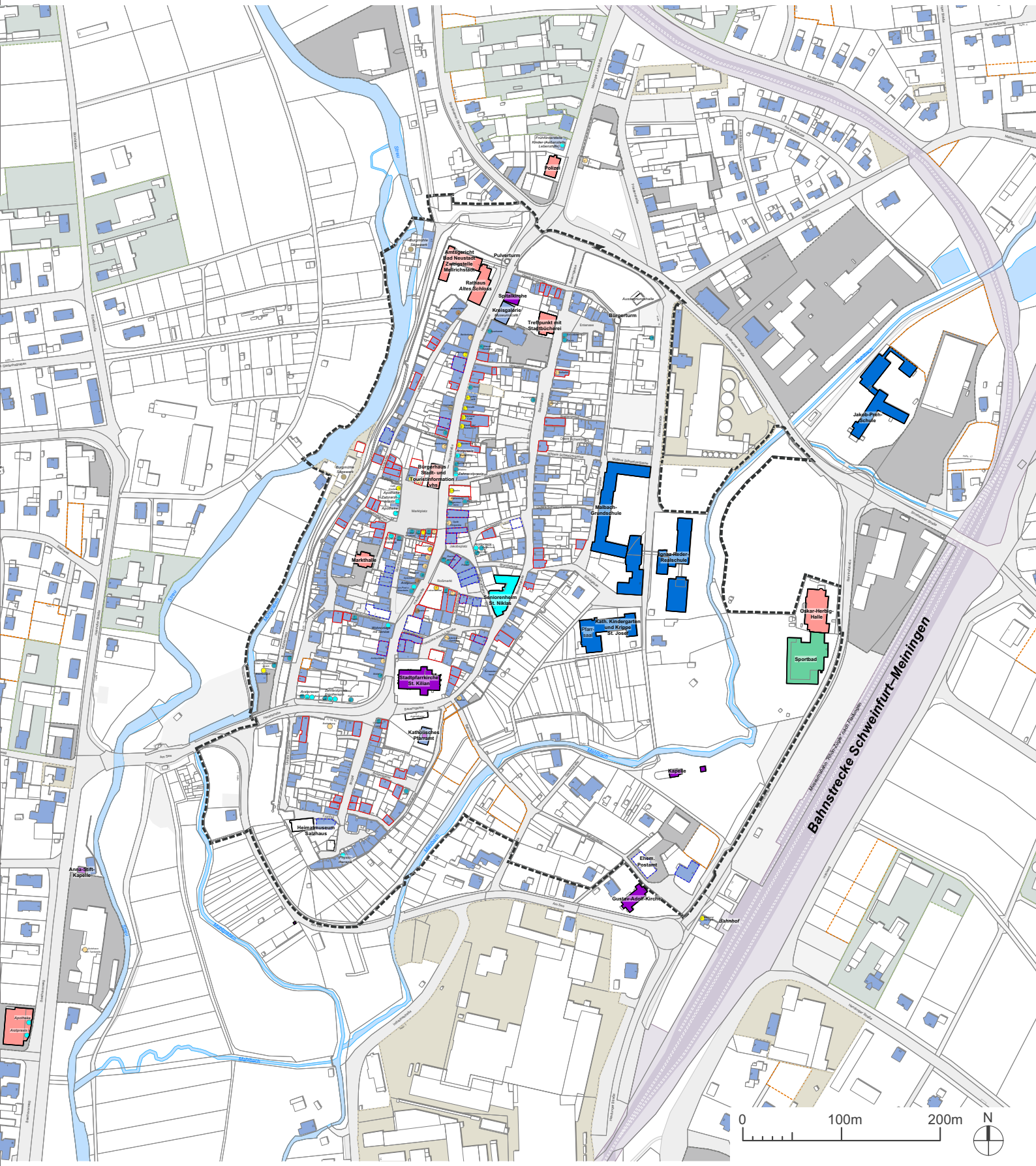



**Abb.101:** *Nutzungsstruktur, M. 1:5.000*

### 3.3.3 Analyse der Baulandreserven und der Leerstände

Bei der Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale im innerstädtischen Bereich wurden vor allem die vorhandenen Baulücken und Leerstände berücksichtigt. Dabei wurden sowohl Wohnungs- als auch gewerbliche Leerstände bei Hauptgebäuden vermerkt. Hinzu kommen auch Leerstände von Nebengebäuden, die aber nicht einzeln vermerkt wurden.

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme in der Mellrichtädter Innenstadt wurden Baulücken in einer Größenordnung von rund 0,4 ha lokalisiert. Des Weiteren wurden 72 Gebäude mit teilweisem oder vollständigem Wohnungsleerstand und 23 Gebäude mit gewerblichem Leerstand in der Innenstadt ermittelt. Die Ermittlung erfolgte dabei nach äußerem Augenschein, so dass weitere, von außen nicht eindeutig erkennbare Leerstände nicht auszuschließen sind.

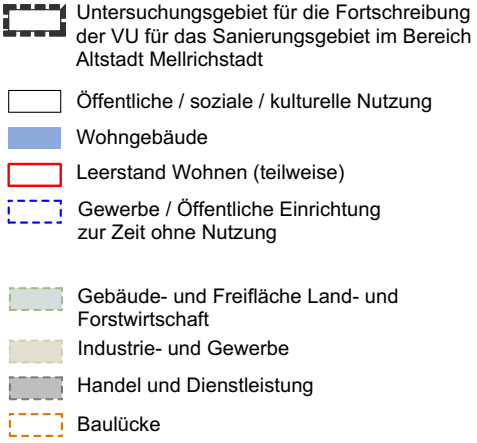
Meist treten die gewerblichen Leerstände in Form leerstehender Ladenlokale in der Erdgeschosszone der altstädtischen Gebäude auf. Dagegen sind Wohnungsleerstände häufig in den oberen Stockwerken der altstädtischen Gebäude anzutreffen. Aktuell ist davon auszugehen, dass nur noch knapp ein Viertel der Bevölkerung der Kernstadt in der Mellrichstädter Altstadt wohnt.

Da sich nicht alle Wohngebäude in der Altstadt in einem guten Bauzustand befinden, kann es bei ausbleibender Modernisierung bzw. Sanierung der Gebäude zu einem weiteren Bevölkerungsrückgang in der Altstadt und einer Verschärfung der Leerstandsproblematik kommen. Insbesondere sind weitere Leerstände bei Wohngebäuden in zweiter Reihe zu befürchten, deren baulicher Zustand sich weiter zu verschlechtern droht.

Bei den gewerblichen Leerständen in der Mellrichstädter Altstadt muss davon ausgegangen werden, dass nicht in jedem Fall eine dauerhafte kommerzielle Nachfolgenutzung gefunden werden kann. Hier sollten daher auch kurzzeitige Zwischennutzungen nach dem Pop-Up-Prinzip (z.B. Pop-Up-Stores, Pop-Up-Restaurants) und dabei insbesondere Nutzungen für soziale und kulturelle Zwecke (z.B. soziale Treffpunkte, Räume für Vereine) ins Auge gefasst werden, die zusätzliches Leben in die Innenstadt bringen.

Besondere Kristallisationspunkte für die Etablierung neuer Nutzungen bzw. für die Aufwertung und Weiterentwicklung von Gebäuden und Flächen in der Innenstadt bzw. im innenstadtnahen Bereich sind:

- Bereich Bauerngasse (Dreiseithöfe, teils sanierungsbedürftige Gebäude, teils verfallende Bausubstanz, mindergenutzte Nebengebäude/ Scheunen)
- Bereich Langgasse (dichte Bebauung, teils sanierungsbedürftige Gebäude, teils verfallende Bausubstanz, kleinteilige Grundstücksflächen, mindergenutzte Nebengebäude/ Scheunen)
- Bereich Jakobsgasse (teils sanierungsbedürftige Gebäude, mindergenutzte Nebengebäude/ Scheunen)
- Bereich Roßmarkt/ ehem. nah & gut-Markt (Leerstände/ insb. nah & gut)
- Bereich Franziska-Streitel-Platz/ Pfadfinderhaus (Leerstände/ insb. Pfadfinderhaus, teils sanierungsbedürftige Gebäude, teils verfallende Bausubstanz)
- Bereiche nordwestlich/ südwestlich des Marktplatzes (teils sanierungsbedürftige Gebäude, teils verfallende Bausubstanz)
- Bereich Markthalle (unzureichend gestaltetes und wenig lebendiges Umfeld, wenig attraktive Zugänge)
- Bereich Fronhof (mindergenutztes, sanierungsbedürftiges Gebäude)
- Bereich Brügel (teils sanierungsbedürftige Gebäude, teils verfallende Bausubstanz, bereits in der Umsetzung: Abbruch älterer Gebäude, Errichtung neuer zeitgemäßer Wohngebäude)
- Bereich ehem. Gärtnerei/ Bahnhofweg (brachliegendes Areal)
- Bereich ehem. Brauerei/ Meininger Landstraße (brachliegendes Areal/ Leerstand, verfallende Bausubstanz)
- Bereich ehem. Postamt/ Bahnhofweg (Leerstand, sanierungsbedürftiges Gebäude)



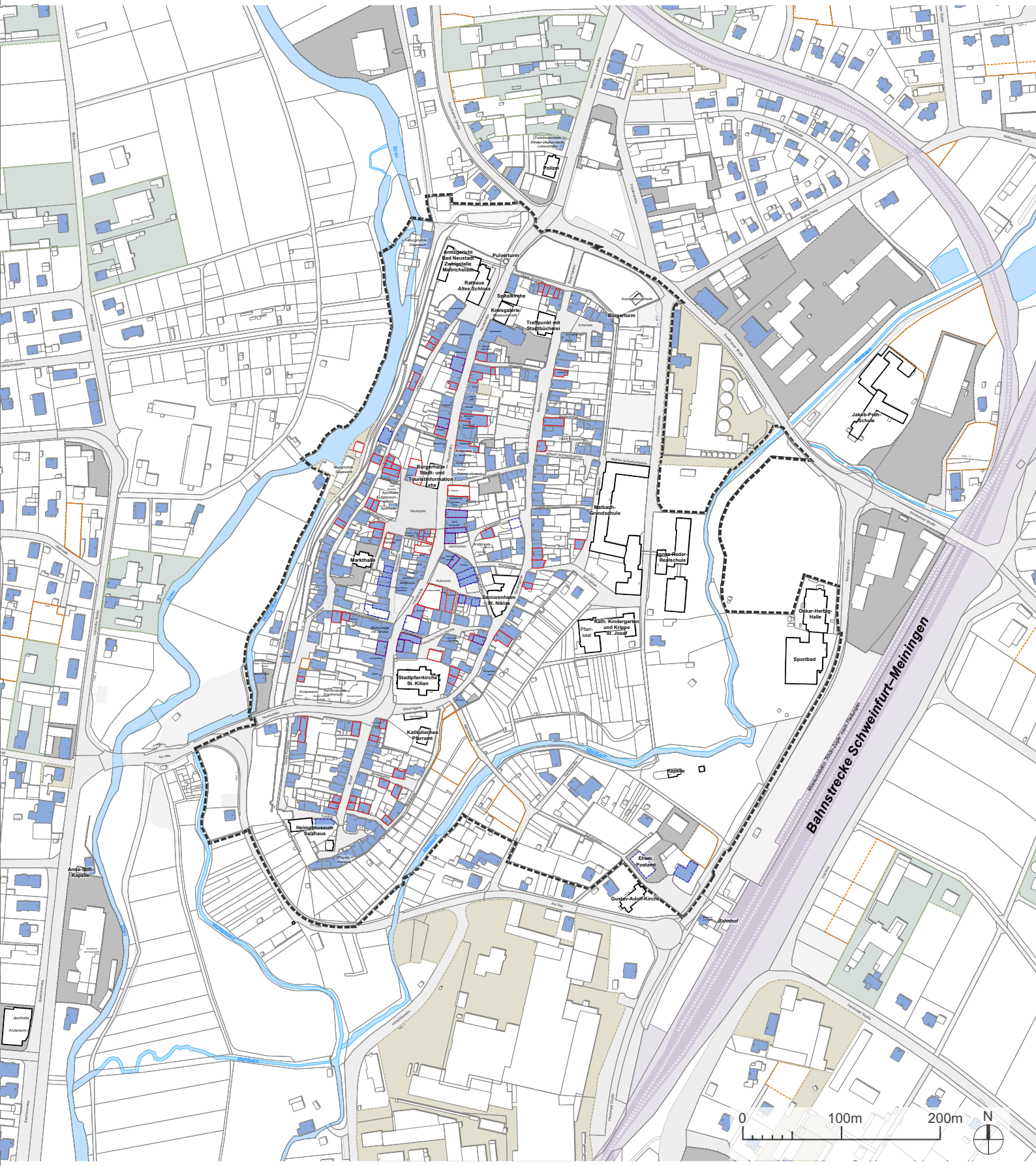



**Abb.102:** *Baulandreserven und Leerstände, M. 1:5.000*

**Stärkung der Wohnfunktion in der Altstadt**

Mit Blick auf das Wohnen in der Altstadt Mellrichstadt stellen der fußläufige Zugang zu den Grünzonen an Streu und Mahlbach sowie die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgern/ Dienstleistern (Banken, Ärzte etc.) attraktivitätssteigernde Faktoren dar. Allerdings hat die seit einigen Jahren zu beobachtende Ausdünnung des innerstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots zu einer Verringerung der Wohnqualität in der Altstadt geführt. Hinzu kommen weitere nachteilige Faktoren, welche die Wohnqualität in der Altstadt herabsenken (z.B. ältere Bausubstanz mit ungünstigen Wohnungsgrundrissen, teils beengte Verhältnisse, Stellplatzproblematik).

Generell soll das Wohnen in der Altstadt weiter attraktiv bleiben. Hierzu sind vielfach Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen im altstädtischen Wohnbaubestand erforderlich. Es ist daher wichtig, Zuschüsse für private Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnbaubestand zu gewähren (Förderung von Umbau-/ Modernisierungsmaßnahmen im Altbaubestand, Fortführung kommunales Förderprogramm, Risikoabdeckung für Nebengebäude) und eine kostenlose Bauberatung für sanierungswillige Hauseigentümer in der Altstadt anzubieten. Für Hauseigentümer, die etwas in ihrem Baubestand verändern wollen, ist es zudem wichtig, dass die Fördermodalitäten klarer erkennbar sind (kein „Förderdschungel“) und die Hürden/ Auflagen, die konkrete Maßnahmen oft erschweren, geringer werden.

Generell ist es mit Blick auf die altstädtische Wohnattraktivität wichtig, die Altstadt zu beleben bzw. die Frequenz in der Altstadt und in den altstadtnahen Bereichen zu erhöhen. Dabei geht es auch um eine „wohntechnische“ Belebung der Altstadt (Ermöglichung von attraktivem Wohnen in der Altstadt für verschiedene Altersgruppen, d.h. für Senioren wie auch für junge Menschen/ Familien). Nötig ist insbesondere ein effektives Leerstandsmanagement seitens der städtischen Akteure (inkl. Erwerb, Vermarktung und Veräußerung von Objekten) oder ggf. auch ein gemeindeübergreifendes Leerstandsmanagement (etwa im Gebiet der Streutal-Allianz). Im Rahmen des Leerstandsmanagements müssen die Leerstände in der Altstadt (bestehende und zukünftig erwartbare Leerstände in den nächsten 20 Jahren) identifiziert und in einem Leerstandskataster verzeichnet und fortwährend aktualisiert werden (unter kontinuierlicher, zielgerichteter Kontaktierung der Grundstückseigentümer, ggf. mit GIS-Unterstützung).

In einzelnen Fällen, in denen leerstehende Objekte nicht sanierungsfähig und somit nicht wieder nutzbar sind, müssen auch Gebäudeabbrüche zur Steigerung der Wohnqualität in der Altstadt in Erwägung gezogen werden. Zwar besteht grundsätzlich das Ziel des Erhalts historischer Bausubstanz in der Altstadt, doch kann ein Abbruch älterer Gebäude oder Gebäudeteile zum Zwecke einer effektiven Grundstücksnutzung teilweise unvermeidlich sein. Durch den Gebäudeabbruch ergeben sich meist zusätzliche Spielräume bzgl. der Grüngestaltung eines Grundstücks; oder es können z.B. alte Gewölbekeller neu genutzt werden.

Wichtig für ältere Altstadtbewohner sind neben dem schönen Ambiente, welches Mellrichstadt in seinem historischen Altstadtkern bietet, auch ausreichende Versorgungsangebote in fußläufiger Entfernung (insb. kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs, kleiner Lebensmittelmarkt, Poststelle). Zu beachten ist, dass es inzwischen eine neue Generation älterer Menschen mit verändertem Einkaufsverhalten (z.B. Online-Einkäufe) gibt. Zukünftig sind daher weniger „klassische“ Supermärkte, sondern zunehmend Mischformen (digitaler Supermarkt) gefragt, welche allerdings die bestehenden traditionellen Strukturen in der Altstadt nicht gefährden dürfen. Neben der Sicherung bzw. Ausweitung des Versorgungsangebots durch neue zeitgemäße Märkte im Innenstadtbereich sollte auch geprüft werden, inwieweit das Versorgungsangebot durch einen Bürger-/ Lieferservice für ältere/ nicht mobile Menschen weiter ergänzt werden kann.

**Abb.103:** *Luftbild mit Parzellen im Bereich Ortskern Mellrichstadt, M. 1:10.000*

**Abb.104:** *Café (Roßmarkt 7) und Metzgerei (Roßmarkt 9)*

**Abb.105:** *Gaststätte-Metzgerei, Jakobsplatz 1*

**Abb.106:** *Im Brügel, Maßnahme der früheren Altstadtsanierung*

**Abb.107:** *Bereich Geburtshaus Schwester Franziska Streitel*

**Abb.108:** *Immobilie zu verkaufen, Marktgässchen*

**Abb.109:** *Vermutung Leerstand EG (Linsenbrunnengasse 2)*

**Abb.110:** *Scheunen, Bauerngasse*

**Abb.111:** *Scheune, Mauergasse*

**Abb.112:** *Scheune, Roßmarktgasse*

**Abb.113:** *Langgasse*

**Abb.114:** *Scheunen, Jakobsgasse*

**Abb.115:** *Scheune, Brügelviertel*

### 3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke in der Mellrichstädter Altstadt befinden sich zum weitaus größten Teil in privatem Eigentum.

Im Eigentum der Stadt Mellrichstadt befinden sich innerhalb des altstädtischen Untersuchungsgebiets vor allem die öffentlichen Straßen- und Platzräume, darunter der Marktplatz, der Linsenbrunnenplatz, der Jakobsplatz, der Roßmarkt und der Fronhof. Ebenso in städtischem Eigentum befindet sich ein Großteil der altstadtnahen Grün- und Freiräume (u.a. Grünflächen bei der Aussegnungshalle nördlich der Altstadt und Grünflächen im Umfeld der Großenbergkapelle östlich der Altstadt). Hinzu kommen die Grundstücke mit öffentlichen Einrichtungen (Bürgerhaus, Stadtbücherei, Heimatmuseum Salzhaus, Kreisgalerie, Grund- und Realschule, Sportbad, Oskar-Herbig-Halle, Markthalle).

Außerhalb des altstädtischen Untersuchungsgebiets sind größere Areale in Nähe der Meininger Landstraße sowie entlang der Streu und des Mahlbachs in städtischem Eigentum.

Im Eigentum des Freistaats Bayern befindet sich der Bereich des Amtsgerichts. Zudem befinden sich auch die Trassen der altstadtnah verlaufenden Staatsstraßen St 2275, St 2292 und St 2445 im Eigentum und in der Baulastträgerschaft des Freistaats Bayern. Eigentümer und Baulastträger der Kreisstraße NES 37 ist der Landkreis Rhön-Grabfeld.

Im kirchlichen Eigentum befinden sich im Untersuchungsgebiet die Stadtpfarrkirche St. Kilian sowie das katholische Pfarramt, der katholische Kindergarten St. Josef mit Pfarrsaal, die Spitalkirche und die Großenbergkapelle. Das Altenheim St. Niklas in der Altstadt ist im Eigentum der Julius-Spital-Stiftung.

Als weiterer Grundstückseigentümer in Mellrichstadt ist die Baugenossenschaft Mellrichstadt eG als örtlicher Haupt-Mietwohnungsträger zu nennen. Die Baugenossenschaft, an der die Stadt Mellrichstadt und der Landkreis Rhön-Grabfeld beteiligt sind, wurde 1953 gegründet. Sie verwaltet aktuell einen Bestand von 179 Wohneinheiten, 6 gewerblich genutzten Einheiten und ca. 160 Garagen/ Carports/ Pkw-Stellplätzen. Die Wohnobjekte der Baugenossenschaft befinden sich teils in der Innenstadt, teils in den Wohngebieten Hainberg und Sonnenland.

Schließlich ist auch auf die Deutsche Bahn AG als Eigentümerin der Flächen entlang der Bahnlinie Würzburg - Schweinfurt - Bad Neustadt a.d.Saale - Meiningen - Erfurt zu verweisen.

**Abb.116:** *Bereich Altes Schloss, Amtsgericht und VG Mellrichstadt*

**Abb.117:** *Nördlicher Eingang zur Altstadt (Grünanlage, Richtung Pulverturm)*

**Abb.118:** *Südlicher Eingang zur Altstadt (Hauptstraße mit Mühlgraben)*

Untersuchungsgebiet für die Fortschreibung der VU für das Sanierungsgebiet im Bereich Altstadt Mellrichstadt

Stadt Mellrichstadt

Öffentliche / soziale / kulturelle Nutzung

Bereich der Staatsstraße St 2445, 2275, 2292

Bereich der Kreisstraße K NES 37

Gelände der Deutschen Bahn

Gewässer

**Abb.119:** *Eigentumsverhältnisse im Bereich der Altstadt Mellrichstadt, M. 1:5.000*

### 3.5 Grün- und Freiraumstruktur

Die Karte der Grün- und Freiraumstruktur zeigt, dass im Untersuchungsgebiet der Altstadt Mellrichstadt der Anteil der versiegelten Flächen sehr hoch ist. Größere öffentliche Grünflächen sind in der Altstadt Mellrichstadt nicht anzutreffen. Dafür grenzen aber teils sehr ausgedehnte und fußläufig gut erreichbare Grünflächen unmittelbar an die Altstadt an. Hierzu zählen die nördlich der Altstadt gelegenen Grünflächen (Alter Friedhof, Hofmannshain), die westlich der Altstadt entlang der Streu gelegenen Grünflächen (inkl. Festplatz Streuwiese) und die östlich der Altstadt gelegenen Grünflächen am Mahlbach und im Umfeld der Großenbergkapelle (Großenbergpark) und des Sportbads. Hinzu kommen die zahlreichen privaten Gartenanlagen in Altstadtnähe (u.a. Gärten unmittelbar südlich der Altstadt).

Der Anteil an privaten Grünflächen, die zugleich versickerungsfähige Flächen darstellen, ist im engeren altstädtischen Untersuchungsgebiet ähnlich gering wie der Anteil öffentlicher Grünflächen. Deutlich höher ist dieser Anteil außerhalb der Stadtbefestigung aufgrund der hier befindlichen o.g. privaten Gartenanlagen. Durch Satzung sollte sichergestellt werden, dass begrünte Flächen nicht zunehmend befestigt werden, etwa durch Schotter- und Steingärten.

Da die öffentlichen Freiräume und privaten Hofräume in der Altstadt Mellrichstadt größtenteils versiegelt sind, sollte hier über eine Strategie zur Entsiegelung und Versickerung von Regenwasser nachgedacht werden („Schwammstadt“-Prinzip zur besseren Speicherung von Regenwasser, vgl. Kap. 2.3.4). Mit dem Klimawandel und den damit einhergehenden Starkregenereignissen gewinnen Versickerungsflächen einen zunehmenden Stellenwert.

Weiter empfiehlt es sich, die Baumbestände auf öffentlichem und privatem Grund unter einen erhöhten Schutz zu stellen. Zudem könnte eine Ausweitung des insgesamt eher geringen Baumbestands in der Altstadt erwogen werden. Die Spielräume hierfür sind allerdings wegen der meist sehr beengten Verhältnisse in der Altstadt und des geologischen Untergrunds sehr gering. Zudem stellt der „steinerne“ Charakter der Mellrichstädter Altstadt ein besonderes bauliches Merkmal dar, das nicht wesentlich verändert werden sollte.

Bislang besteht in Mellrichstadt keine Satzung oder Verordnung zum Baumschutz. Es besteht aber eine 1999 in Kraft getretene Gestaltungssatzung für die Altadt mit umgebendem Grüngürtel, die neben gestalterischen Vorgaben für Straßen, Gassen und Plätze auch Vorgaben zur Bepflanzung enthält.

Hinzuweisen ist auch auf den Wettbewerb aus dem Jahr 2008 zur Neugestaltung der altstädtischen Platz- und Straßenräume, der für jeden Platz entlang der Hauptstraße Bäume, Sitzgelegenheiten und Wasserspender vorsieht.

**Abb.120:** *Grün- und Freiraumstruktur, M. 1:5.000*

**Abb.121:** *Alter Friedhof, Grünanlage*

**Abb.122:** *Begehbare Stadtmauer*

**Abb.123:** *Mühlgraben mit Mühlrad*

**Abb.124:** *Weg zur Kapelle, Brücke über Mahlbach*

**Abb.125:** *Grünzonen beim Alten Schloss*

**Abb.126:** *Grüngürtel mit Kleingärten*

**Abb.127:** *Platz an der Hauptstraße mit Storchgasse*

**Abb.128:** *Vorgarten, Jakobsgasse*

**Abb.129:** *Grünanlage beim Sportbad*

**Abb.130:** *Franziska-Streitel-Platz*

**Abb.131:** *Spielplatz hinter dem Bürgerturm*

**Abb.132:** *Natur- und Umweltbildung für Kinder, Obst- und Gartenbauverein Mellrichstadt*

## 3.6 Natur und Umwelt

### 3.6.1 Naturräumliche Besonderheiten

Naturräumlich gehört Mellrichstadt zum „Grabfeldgau“ und liegt im Übergangsbereich zur Vorder- und Kuppenrhön. Der Bereich des Grabfeldgaus stellt eine charakteristisch schwach gegliederte, leicht hügelige Beckenlandschaft dar. Das Stadtgebiet verteilt sich im Einzelnen auf folgende Naturräume:

- „Mellrichstädter Gäu“ (Hauptteil des Stadtgebietes),
- „Westliches Grabfeld“, (südöstliches Stadtgebiet mit den Stadtteilen Sondheim, Roßrieth und Bahra),
- „Östliches Rhönvorland“ (nördliches Stadtgebiet oberhalb des Stadtteils Eußenhausen).

Das Umland Mellrichstadts von Wülfershausen im Süden bis Ostheim v.d.Rhön im Norden weist großflächig betrachtet ein weniger erlebnisreiches Landschaftsbild als z.B. die Hochrhön auf. Die überwiegend schwach reliefierten, fruchtbaren Gäulagen gehören seit jeher zu den intensiv landwirtschaftlich genutzten Räumen.

Eine besondere landschaftliche Eigenart mit mittlerer bis sehr hoher Erholungseignung weisen die im Westen und Norden der Mellrichstädter Gemarkung gelegenen bewaldeten Flächen auf. Ein attraktiver Landschaftsraum ist zudem das in die Gäulandschaft eingeschnittene Streutal, das zusammen mit seinen Seitentalsystemen das Stadtgebiet entwässert und über die Fränkische Saale zum Einzugsgebiet des Mains zählt.

Die Niederschlagsverhältnisse im Raum Mellrichstadt sind von der Lage im Regenschatten der Rhön geprägt. Die Niederschläge fallen mit rund 550 bis 650 mm/ Jahr deutlich geringer aus als in der Hohen Rhön.

Geologisch betrachtet wird das Stadtgebiet vor allem von den Formationen des Muschelkalkes, des Lettenkohlenkeupers und des Löss geprägt.

Der Landschaftsraum westlich der durch das Stadtgebiet Mellrichstadt fließenden Streu zählt größtenteils zum Naturpark und Landschaftsschutzgebiet Bayerische Rhön sowie zum UNESCO-Biosphärenreservat Rhön. In das Stadtgebiet Mellrichstadt ragt zudem das Naturschutzgebiet “Trockengebiete nordwestlich Mittelstreu” hinein (Lage ca. 4 km südwestlich der Kernstadt Mellrichstadt), in das auch der ehemalige Standortübungsplatz der Bundeswehr integriert wurde.

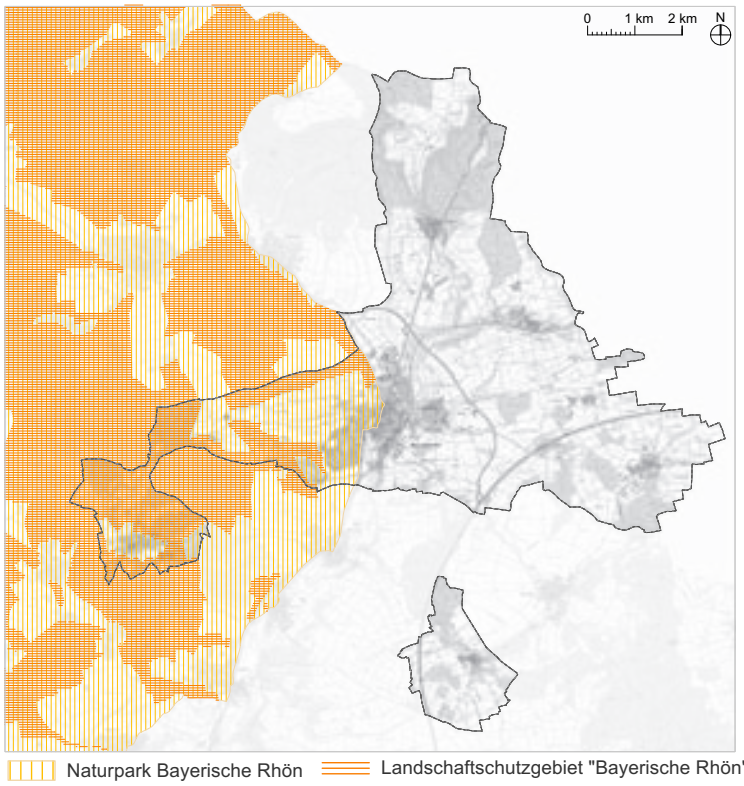
### 3.6.2 Bioklimatische Verhältnisse

Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat 2021 den „Abschlussbericht Schutzgutkarte Klima/ Luft“ verfasst. Darin wird veranschaulicht, welche Siedlungsräume schon heute eine hohe humanbioklimatische Belastung aufweisen und wie sich diese Belastung unter Annahme eines schwachen oder starken Klimawandels verstärken wird. Des weiteren zeigt die Karte Ausgleichsräume und Kaltluftabflüsse, die zur Reduzierung der Belastung wichtig sind.

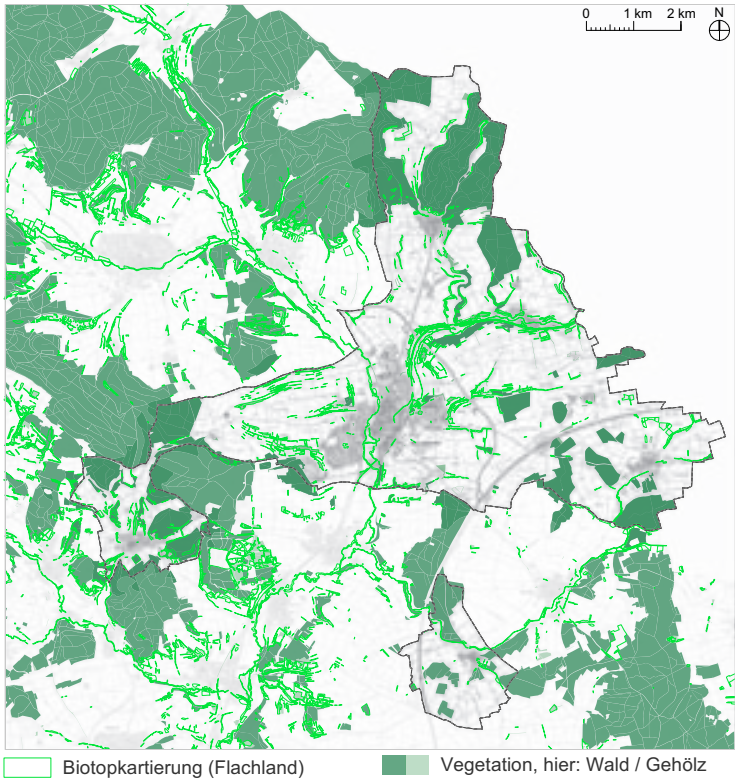
In der Karte “Luftqualität innerhalb der relevanten Kaltluft- und Frischluftaustauschbahnen” ist die Stadt Mellrichstadt als “lufthygienisch unbelastet” in Bezug auf die Kaltluft- und Frischluftaustauschbereiche gekennzeichnet. Die Luftschadstoff-Zusatzbelastung aus dem Straßenverkehr in Mellrichstadt (A 71, B 285, St 2445) wird als “sehr niedrig” eingestuft.

In den Klimaanalysekarten ist zu erkennen, dass im Raum Mellrichstadt zukünftig eine Erwärmung um ca. 1-2°C zu erwarten ist - je nachdem, ob vom Zukunftsszenario eines schwachen oder starken Klimawandels ausgegangen wird. Hinsichtlich des zukünftigen Ablaufs von Kaltluftprozessen ergeben sich keine relevanten Unterschiede zwischen den Szenarien. Die gesamte Region fungiert als Kaltluftproduktionsfläche, wobei stärkere Kaltluftströme in der Rhön, aber auch direkt um Mellrichstadt verlaufen. Dies wirkt sich auf das lokale Klima aus und kann eventuell dazu beitragen Hitzeperioden abzumildern.

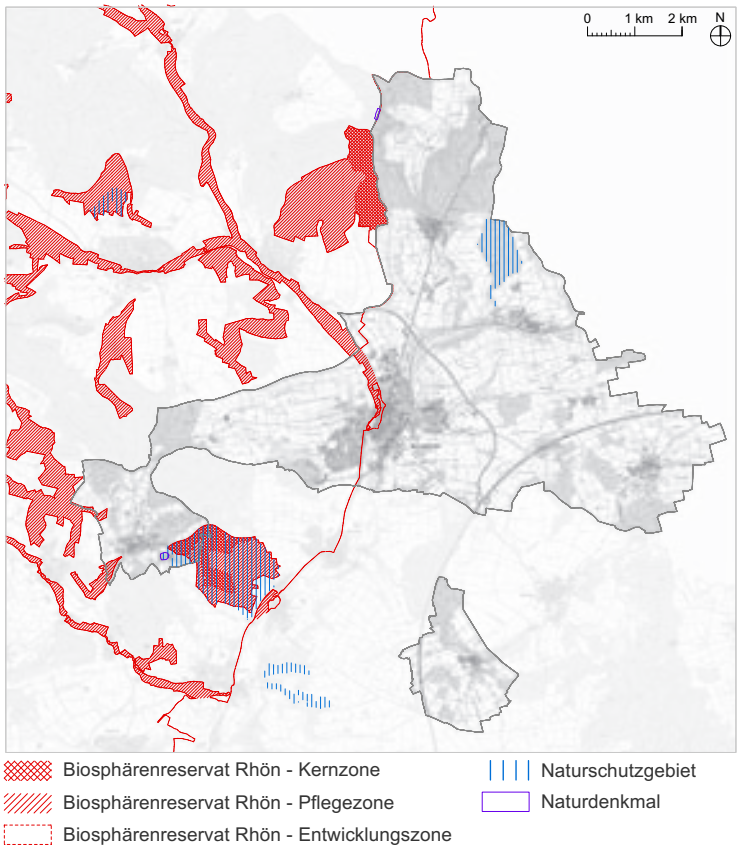
*Naturpark und Landschaftsschutzgebiete*




*Wald und Gehölz*




*Biosphärenreservat, Naturschutzgebiet und Naturdenkmäler*




*Fließgewässer und stehende Gewässer*

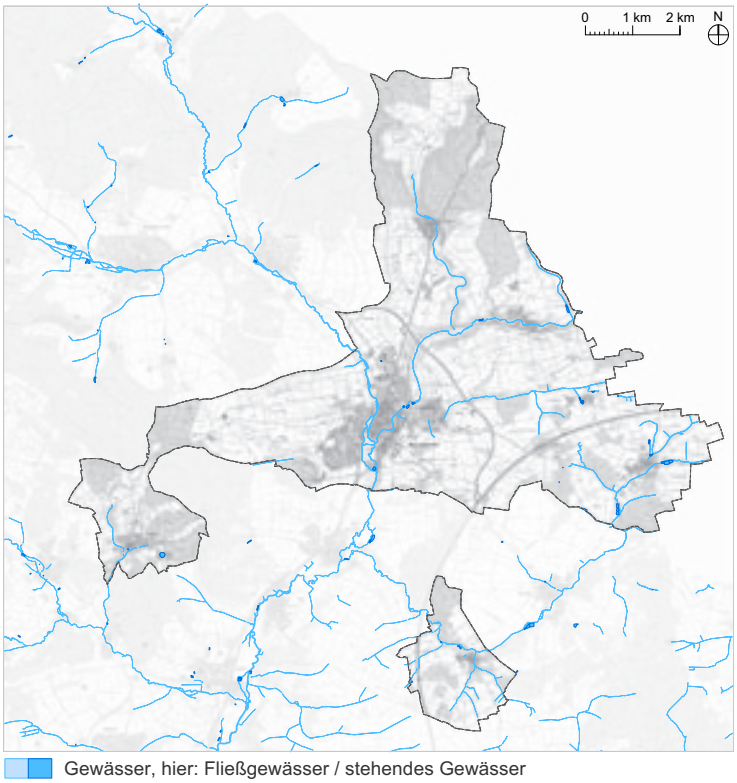



**Abb. 133:** *Naturschutz im Bereich der Verwaltungsgrenze Stadt Mellrichstadt, M. 1:160.000*

### 3.6.3 Gewässerunterhaltung

Die Stadt Mellrichstadt bietet durch ihre Lage an der Streu und am südlich der Kernstadt in die Streu fließenden Mahlbach besondere gewässernahe Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig ergeben sich aber auch besondere Aufgabenstellungen zur Pflege und Unterhaltung der vorhandenen Fließgewässer. Wichtige zu berücksichtigende Aspekte bei der Pflege und Unterhaltung der Fließgewässer sind:

- Wasserabfluss und -qualität (Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses, Hochwasserschutz, Einleitungen, Sicherung der Wasserqualität),
- Ökologie (Gewässerökologie, Naturschutz, Fischerei),
- Städtische Entwicklung (Bauflächen, Freizeitnutzungen, Verkehrssicherungspflichten, Ortsbilderhaltung/ -verbesserung),
- Sonstige Interessenslagen (Anliegerschutz, Denkmalschutz, Anlagen/ Brücken am Gewässer).

Neben den Fließgewässern Streu und Mahlbach stellt auch der im Stadtteil Frickenhausen gelegene Frickenhäuser See einen Wassererlebnisraum mit hohem Erholungs- und Freizeitpotenzial dar. Der als Geotop und Naturdenkmal klassifizierte See hat sich durch das Zusammenspiel von Erddynamik, Gesteinsformationen und Wasser durch Auslaugungsvorgänge im Untergrund gebildet und wurde als einziger See in der Region nicht künstlich vom Menschen geschaffen. Der See hat eine Wasseroberfläche von ca. 11.000 m² bei einem Umfang von 360 m; die maximale Tiefe beträgt 28 m, das Seebecken fasst rund 115.000 m³ Wasser. Obwohl das Baden im See nicht gestattet ist, lockt der See im Sommer viele Besucher an, insbesondere zum jährlich am 3. Juliwochenende stattfindenden Seefest.

### 3.6.4 Hochwasserschutz

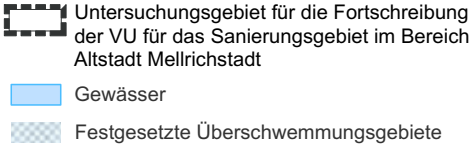
Das Bayerische Landesamt für Umwelt erstellt Hochwassergefahren- und Risikokarten, die Überflutungsflächen für verschiedene Hochwasserszenarien darstellen. Diese Karten dienen als Grundlage für die individuelle Risikobewertung und die Planung von Vorsorgemaßnahmen. Die Bundesländer identifizieren Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, in denen Bereiche für ein 100-jährliches Hochwasserereignis festgelegt werden. Die Wasserwirtschaftsämter ermitteln die Überflutungsflächen und leiten das Verfahren zur Festlegung der Überschwemmungsgebiete ein, das mit einer Rechtsverordnung abschließt.

In Mellrichstadt wurden als Überschwemmungsgebiete vor allem die Uferbereiche der Streu und des Mahlbachs festgesetzt. Innerhalb der Überschwemmungsgebiete sind in der Kernstadt Mellrichstadt nur wenige Häuser, dafür aber der Sportplatz des TSV 1864 Mellrichstadt gelegen. Im Stadtteil Mühlfeld sind einige Gebäude in direkter Nähe zum Mahlbach innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets gelegen. Auch im Stadtteil Sondheim liegen einige Häuser, die sich in Nähe des Weidenbachs bzw. Erbachs befinden, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Mit Blick auf zukünftige Hochwasserereignisse sind neben den allgemeinen wasserrechtlichen Bestimmungen auch die Empfehlungen fachlicher Ämter und Stellen zu beachten. Zu verweisen ist etwa auf die Empfehlungen zur Hochwasser- und Überschwemmungsbewältigung des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU), die folgende Säulen umfassen:

- Vermeidung, Schutz und Bewältigung von Hochwasserschäden (Säule I),
- Renaturierung und Schutz von Flüssen und Auen (Säule II),
- Förderung der sozialen Funktion von Gewässern für Erholungszwecke (Säule III).

Seitens der Stadt Mellrichstadt kann zudem durch die Verwirklichung des „Schwammstadt“-Prinzips ein Beitrag zum Schutz vor Starkregenereignissen bzw. zum Hochwasserschutz geleistet werden (vgl. Kap. 2.3.4).



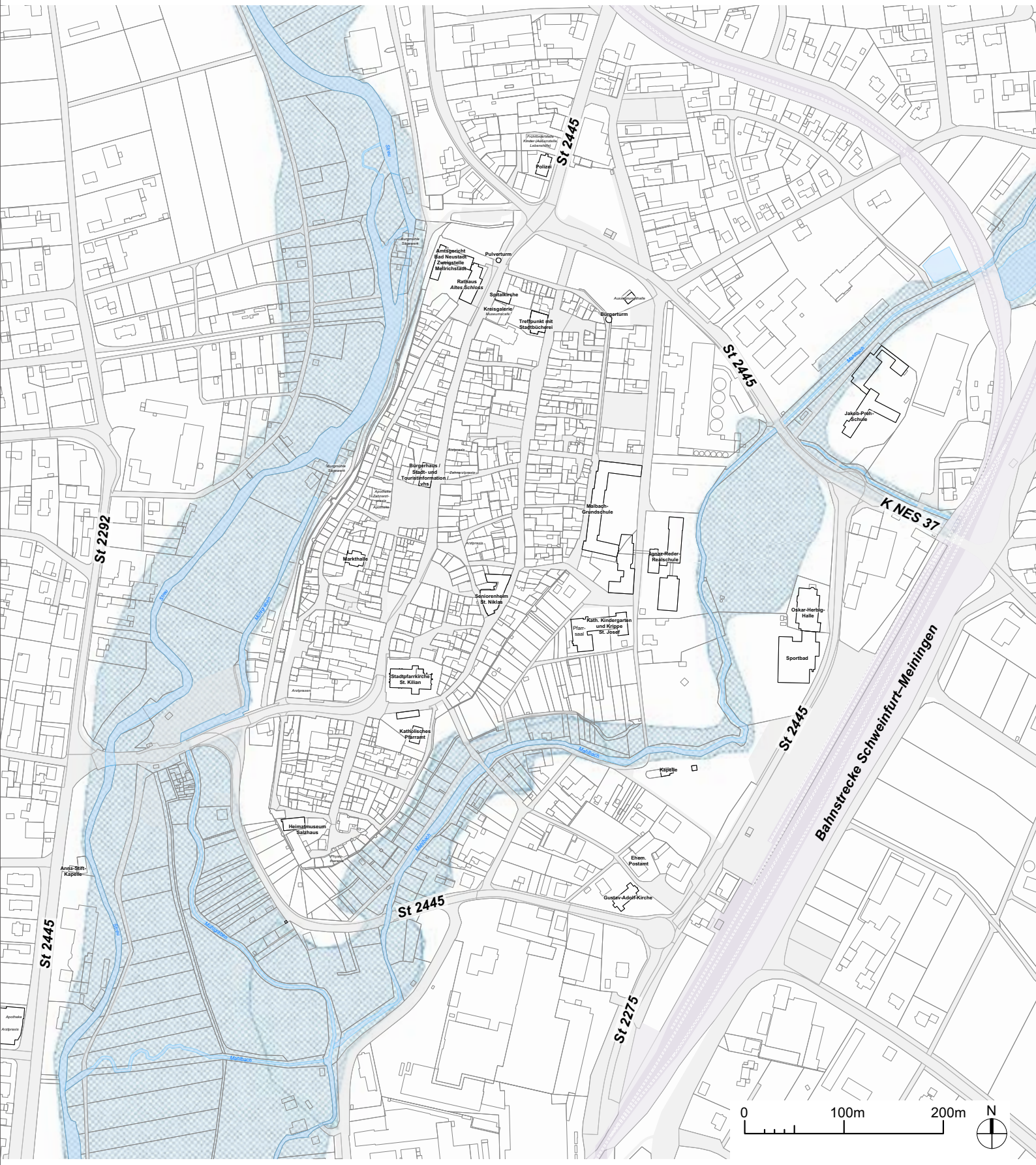



**Abb.134:** *Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, M. 1:5.000*

## 3.7 Analyse der verkehrlichen Verhältnisse

### 3.7.1 Verbindungsfunktion

Wichtigste Verkehrsachsen im Stadtgebiet Mellrichstadt sind aus straßenverkehrlicher Sicht die Bundesautobahn A 71, die Bundesstraße B 285 und die Staatsstraße St 2445 (ehemals B 19). Bedeutsam für Mellrichstadt ist zudem die Bahnlinie Würzburg - Schweinfurt - Bad Neustadt a.d.Saale - Meiningen - Erfurt mit Bahnhalt Mellrichstadt im Bereich des Schienenverkehrs.

Besonders zu erwähnen ist die Autobahnraststätte „Mellrichstädter Höhe“ an der A 71. Hier könnte zukünftig stärker auf touristische und kulturelle Angebote in der Stadt Mellrichstadt hingewiesen werden.

### 3.7.2 Straßenverkehr

Die Bundesautobahn A 71 führt südöstlich an der Kernstadt Mellrichstadt vorbei und bindet Mellrichstadt an die höherzentralen Orte Meiningen, Suhl und Erfurt im Norden sowie Bad Neustadt a.d.Saale und Schweinfurt im Süden an. Eine zusätzliche Anbindung Mellrichstadts an die höherzentralen Orte Meiningen im Norden und Bad Neustadt a.d.Saale im Süden besteht durch die Staatsstraße St 2445, die unmittelbar östlich an der Altstadt Mellrichstadt vorbei- und durch den nördlichsten Stadtteil Eußenhausen hindurchführt.

Durch Mellrichstadt verläuft auch die Bundesstraße B 285, welche u.a. die Verbindung zur Nachbarstadt Ostheim v.d.Rhön herstellt und als Zubringer zur A 71 dient. Die ebenfalls durch Mellrichstadt verlaufenden Staatsstraßen St 2275 und St 2292 erfüllen vor allem die Funktion, die Kernstadt Mellrichstadt mit den umgebenden Stadtteilen und weiteren Gemeinden in der Region zu verbinden.

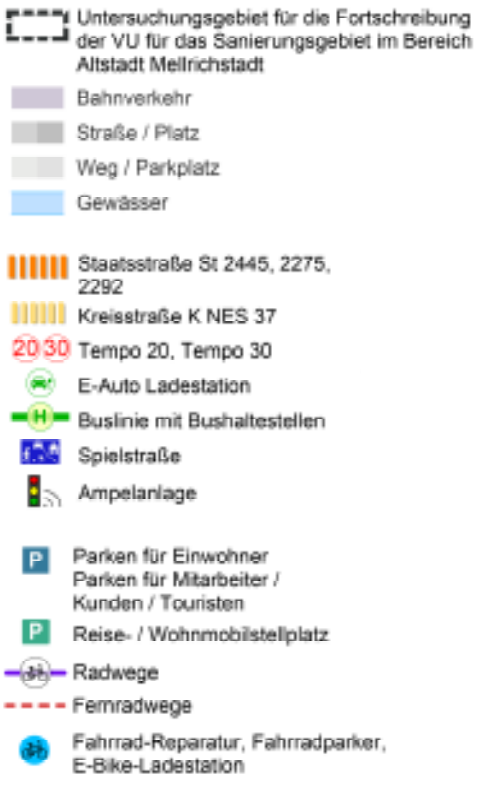
Durch die insgesamt gute verkehrliche Anbindung und insbesondere durch die Nähe zur A 71 ergeben sich für Mellrichstadt Vorteile, aber auch Probleme als Standort für Wohnen, Gewerbe und Tourismus:

- Erhöhung der Wohnattraktivität, insbesondere für Berufspendler
- Verbesserte Aussichten für gewerbliche Neuansiedlungen entlang der A 71
- Erhöhung des Bekanntheitsgrades
- Schnelle Erreichbarkeit für Touristen und Tagesbesucher
- Entlastung der parallel zur A 71 verlaufenden Straßenzüge
- Gefahr von Funktionsverlusten in kleineren Stadtteilen und peripher gelegenen Gemeinden
- teilweise Verschärfung der Konkurrenzsituation zwischen schienengebundenem und Straßenverkehr

Innerhalb der Altstadt Mellrichstadt stellt die in Nord-Süd-Richtung verlaufende, verkehrsberuhigte Hauptstraße die wichtigste Verkehrsachse dar. Durch die östlich um die Altstadt herumführende St 2445 ist die Hauptstraße kaum von überörtlichem Durchgangsverkehr belastet. Parallel zur Hauptstraße stellen die östlich verlaufende Bauerngasse und die westlich verlaufende Langgasse zwei weitere altstädtische Straßenzüge in Nord-Süd-Richtung dar, die durch kleinere Nebengassen mit der Hauptstraße verbunden sind.

Für die Bauerngasse und die Langgasse sowie auch für einzelne Nebengassen in der Altstadt empfiehlt sich zukünftig eine gestalterische Aufwertung (barrierefreie Gestaltung) in Anknüpfung an die bereits erfolgte Aufwertung der zentralen Altstadtbereiche wie Hauptstraße, Marktplatz und weitere Platzbereiche.

Für mit dem Auto nach Mellrichstadt fahrende Berufstätige und Besucher steht eine größere Zahl von Parkplätzen an der südwestlichen Zufahrt zur Altstadt (Parkplatz Streuwiesen) und an der St 2445 beim Mellrichstädter Bahnhof zur Verfügung. Hinzu kommen weitere Parkmöglichkeiten in der Altstadt oder am Altstadtrand.



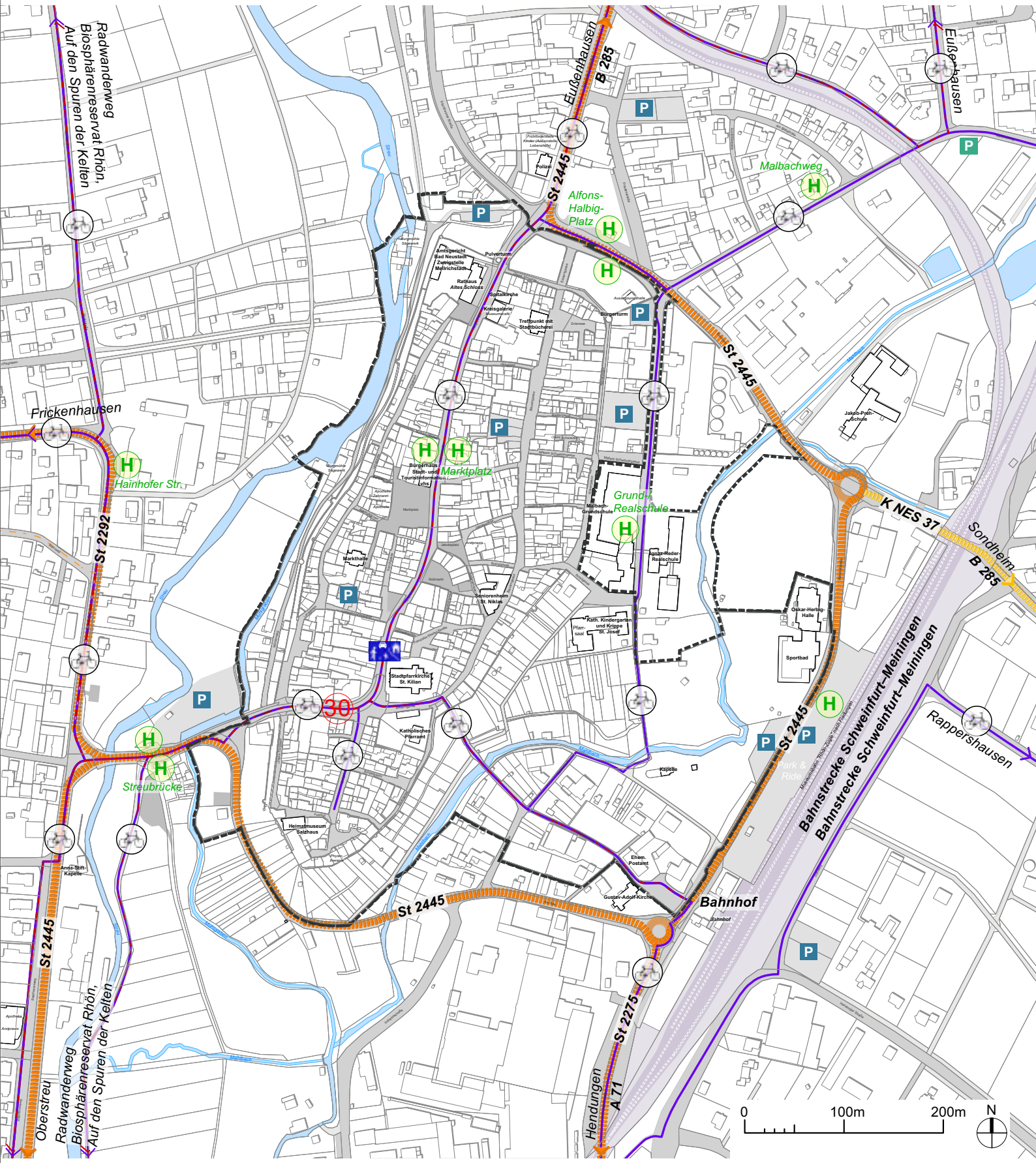



**Abb.135:** *Verkehrliche Verhältnisse im Bereich der Altstadt Mellrichstadt, M. 1:5.000*

### 3.7.3 Bahnverkehr

Der im Osten der Kernstadt Mellrichstadt gelegene Bahnhof ist von der St 2445 her für Busse und Autofahrer anfahrbar und kann von der Altstadt her über den Bahnhofweg relativ schnell von Fußgängern und Radfahrern erreicht werden. Der Bahnhof liegt an der Bahnlinie Würzburg - Schweinfurt - Bad Neustadt a.d.Saale - Meiningen - Erfurt, auf welcher der Regionalexpress RE 7 und die Regionalbahn RB 40 mehrmals die Stunde verkehren und die Anbindung Mellrichstadts an die nächsten Bahnhöfe in Meiningen und Bad Neustadt a.d.Saale sowie die größeren Bahnhöfe in Erfurt, Schweinfurt und Würzburg sicherstellen.

Außerhalb der Kernstadt bestehen keine weiteren Bahnhalte im Stadtgebiet Mellrichstadt.

### 3.7.4 ÖPNV

Neben dem auf der Schiene stattfindenden ÖPNV ist die Stadt Mellrichstadt auch an das regionale Busliniennetz im Landkreis Rhön-Grabfeld über die Verkehrsgemeinschaft Rhön-Grabfeld (VRG) angebunden. Durch das Stadtgebiet Mellrichstadt verlaufen 8 Buslinien; zusätzlich bestehen in Mellrichstadt der Omnibus-Service Mellrichstadt (OSM) und eine stadteigene Buslinie.

Die Buslinien sichern - neben kleineren alternativen Mobilitätsangeboten - die ÖPNV-Versorgung zwischen der Kernstadt Mellrichstadt und den umgebenden Stadtteilen und Gemeinden. Taktung und Bedienungshäufigkeit der Buslinien sind vor allem auf die Erfordernisse des Schüler- und Berufspendlerverkehrs ausgerichtet.

Innerhalb des Stadtgebiets Mellrichstadt ist vor allem die Buslinie 826 bedeutsam, welche die Stadtteile Bahra, Eußenhausen, Mühlfeld, Roßrieth und Sondheim mit der Kernstadt Mellrichstadt und untereinander verbindet. Der Stadtteil Eußenhausen ist zusätzlich mit der Buslinie 829 und der Stadtteil Frickenhausen mit der Buslinie 806 zu erreichen.

Generell gilt als künftige Zielstellung der ÖPNV-Bedienung im Landkreis Rhön-Grabfeld, dass alle Hauptachsen im Stunden-Takt von Bussen bedient werden. Zudem soll die Grundbedienung für jeden Ort im Landkreis aufrecht erhalten werden (Linienverkehr mit für jeden nutzbaren Schulbussen). Neu etabliert wurde im Landkreisgebiet der On-Demand-Verkehr „Callheinz“ mit Abrufbarkeit des „Callheinz“-Shuttles per App oder Telefon und Anerkennung des Deutschland-Tickets bei „Callheinz“-Nutzung.

Mit der Alterung der Bevölkerung und der damit einhergehenden eingeschränkten Mobilität im Alter wird das ÖPNV-Angebot zur Mobilitätssicherung immer wichtiger. Zudem muss das Thema E-Mobilität stärker berücksichtigt und eine entsprechende Infrastruktur aufgebaut werden, darunter E-Ladestationen für Autos und Fahrräder. Aktuell gibt es E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Mellrichstadt an folgenden Standorten (Quelle: Bundesnetzagentur):

- an der Sondheimer Straße 5 und 13
- auf dem ALDI-Parkplatz in der Thüringer Straße 29
- neben dem Bio- & Wellnesshotel Sturm in der Ignaz-Reder-Straße 3
- am Mühlenweg 1
- an der Raststätte Mellrichstädter Höhe Ost und West
- im Stadtteil Bahra, Untere Dorfstraße 3

### 3.7.5 Radwegenetz

Im Stadtgebiet Mellrichstadt besteht ein umfängliches Radwegenetz, welches Kernstadt und Stadtteile miteinander verbindet. Hinzu kommen verschiedene Radrundwege und Fernradwege in der weiteren Umgebung Mellrichstadts (sh. Karte „Verkehrliche Verhältnisse im Bereich der Altstadt Mellrichstadt“).

Die Radwege sind einerseits wichtig für den regionalen Tourismus (hier ist das Segment Wandern/ Radwandern insgesamt gut entwickelt, weist aber noch Ausbaupotenzial hinsichtlich radspezifischer Übernachtungsmöglichkeiten auf, sh. Kap. 2.3.6). Zugleich erfüllen die Radwege auch eine wichtige Funktion für den Alltagsradverkehr (radfahrende Schüler, Berufspendler und Behördenbesucher).

Im engeren Altstadtbereich gibt es bislang nur wenige speziell für Radfahrer gesataltete Wege. Zwar sind einige Straßen und Wege in der Altstadt für Radfahrer gut befahrbar (mit positiven Effekten für die Verkehrssicherheit und die Altstadt-Attraktivität). Insgesamt erscheint es jedoch notwendig, die innerstädtischen Verbindungen für Radfahrer weiter zu verbessern. Insbesondere sollte eine Verbesserung der Radwegverbindung vom Hainberg zur Altstadt angestrebt werden.

**Abb.136:** *Bahnhof Mellrichstadt*

**Abb.137:** *Stadtbus Mellrichstadt*

**Abb.138:** *Schüler- und Linienbusverkehr, Alfons-Halbig-Platz*

**Abb.139:** *FränkischesFreiland-museum Fladungen / Rhön-Zügle*

**Abb.140:** *Beschilderung für Fahrradwege in Nähe der Stadtpfarrkirche*

**Abb.141:** *E-Bike-Ladestation, Mühlweg*

**Abb.142:** *Bahnhof Mellrichstadt*

**Abb.143:** *Parkplatz, Streuwiese*

**Abb.144:** *Parkplatz, Stockheimer Str.*

## 3.8 SWOT-Analyse

### 3.8.1 Mängel und Missstände

Die Bestandsanalyse zeigt, dass in der Stadt Mellrichstadt neben gesamtstädtischen Problemstellungen auch spezifische Mängel und Missstände im altstädtischen Untersuchungsgebiet bestehen. Dabei handelt es sich um strukturelle und funktionale Mängel gemäß § 136 BauGB, die die Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes stark einschränken. Zu nennen sind vor allem folgende Probleme auf gesamtstädtischer Ebene sowie Mängel und Missstände im engeren altstädtischen Untersuchungsgebiet:

***Lage und sozioökonomische Rahmenbedingungen***

- Lage Mellrichstadts in einem „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ lt. Regionalplan für die Region Main-Rhön.
- Starke Konkurrenzstandorte in der Region (Meiningen, Bad Neustadt a.d.Saale, Schweinfurt), Gefahr von Entzugseffekten (z.B. Kaufkraftabflüsse).
- Fehlende Profilierung gegenüber Nachbarzentren.
- Tendenziell stagnierende Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren.
- Tendenz zur Alterung der Bevölkerung.
- Tendenziell stagnierende Beschäftigtenentwicklung in den letzten Jahren.
- Relativ hohe Konjunkturanfälligkeit (hoher Anteil des produzierenden Gewerbes an der lokalen Wirtschaft).

***Gesamtstädtische bauliche Entwicklung***

- Disperse Siedlungsstruktur im Stadtgebiet Mellrichstadt mit teils sehr kleinen und peripher gelegenen Stadtteilen.
- Geringe Flächenreserven für die weitere wohnbauliche Entwicklung, Nachfrage nach Wohnraum kann aktuell nicht hinreichend befriedigt werden.
- Behinderung der Innenentwicklung durch eigentumsrechtliche Restriktionen, begrenzter Zugriff der Stadt auf entwicklungsfähige Areale (Brachflächen, Baulücken, Leerstände).
- Kein Gewerbeflächenangebot in unmittelbarer Nähe zur A 71 (d.h. direkt an der Autobahnausfahrt).

***Altstädtische Entwicklung***

- Städtebauliche Funktionsverluste in der Mellrichstädter Innenstadt (Ausdünnung der Versorgungsinfrastruktur, Strukturwandel im Einzelhandel, schwindendes gastronomisches Angebot, Schwächung des sozialen Lebens).
- Immobilienbestand mit kleinteiliger Parzellenstruktur (Defizite bzgl. Größe, Zuschnitt und Barrierefreiheit).
- Leerstehende Gebäude/ Wohnungen/ Ladenlokale mit resultierendem Neunutzungs- bzw. Umnutzungsbedarf, Leerstandsrisiko in Teilen des Gebäudebestands.
- Schlechter Bauzustand einzelner Wohn-/ Geschäftsgebäude mit resultierendem Modernisierungs-/ Sanierungs-/ Umbauerfordernis.
- Sanierungs-/ Entwicklungsbedarf bei einzelnen innerstädtischen bzw. altstadtnahen Arealen (insb. Franziska-Streitel-Platz mit Pfadfinderhaus, Bereich Fronhof, Bereich Brügel, Areal ehem. Gärtnerei, Areal ehem. Brauerei).
- Sanierungs-/ Gestaltungsbedarf für Teile der altstädtischen Straßen und Gassen (insb. Bauerngasse, Langgasse, Entensee), Erfordernis einer barrierefreien Gestaltung.
- Aufwertungs-/ Gestaltungsbedarf bei Zugängen zur Altstadt (insb. vom Bahnhof her).

***Tourismus und Kultur***

- Fehlende Attraktionen/ Angebote mit Alleinstellungsmerkmal (Ausnahmen: Biohotel Sturm, Station Museumsbahn), kein klares touristisches Profil.
- Verbesserungsbedarf beim Beherbergungsangebot (insb. Übernachtungsangebote für Radtouristen).
- Verbesserungsbedarf beim gastronomischen Angebot (z.B. Wein-/ Bierlokale, Bäckerei-Café, Abendgastronomie, Öffnungszeiten).
- Eingeschränkte Öffnungszeiten kultureller Einrichtungen (Heimatmuseum „Salzhaus“, SchlossWolzogen).
- Nicht mehr zeitgemäßes Museumskonzept des Heimatmuseums „Salzhaus“.
- Unbefriedigende städtebauliche Situation im unmittelbaren Umfeld des Heimatmuseums (leerstehender Fronhof).
- Unattraktive und unübersichtliche Verbindung vom Bahnhof zur Altstadt.

***Infrastruktur und Versorgung***

- Nahversorgungsformate überwiegend in nicht integrierter Lage, Defizite in der Erreichbarkeit für Fußgänger/ Radfahrer.
- Fehlen wichtiger Formate des kurzfristigen Bedarfs in der Innenstadt (Drogerie, Lebensmittel, Bäckerei mit Café/ Imbiss).
- Unvollständiger Branchenmix beim mittelfristigen Bedarf im Zentrenvergleich, eingeschränkte Auswahlmöglichkeiten.
- Ergänzungsbedarf bei der offenen Ganztagsbetreuung von Schülern (Hortplätze).
- Gefahr der Ausdünnung im Bereich der medizinischen Versorgung, Bedarf an zusätzlichen Ärzten (z.B. Frauenarzt, Kinderarzt).
- Gefahr personeller Engpässe im Pflegebereich, Bedarf an zusätzlichem Pflegepersonal.
- Sanierungsbedarf beim Sportbad Mellrichstadt.
- Partielle Angebotslücken im Bereich der Freizeitinfrastruktur (kein Kino, keine Diskothek).

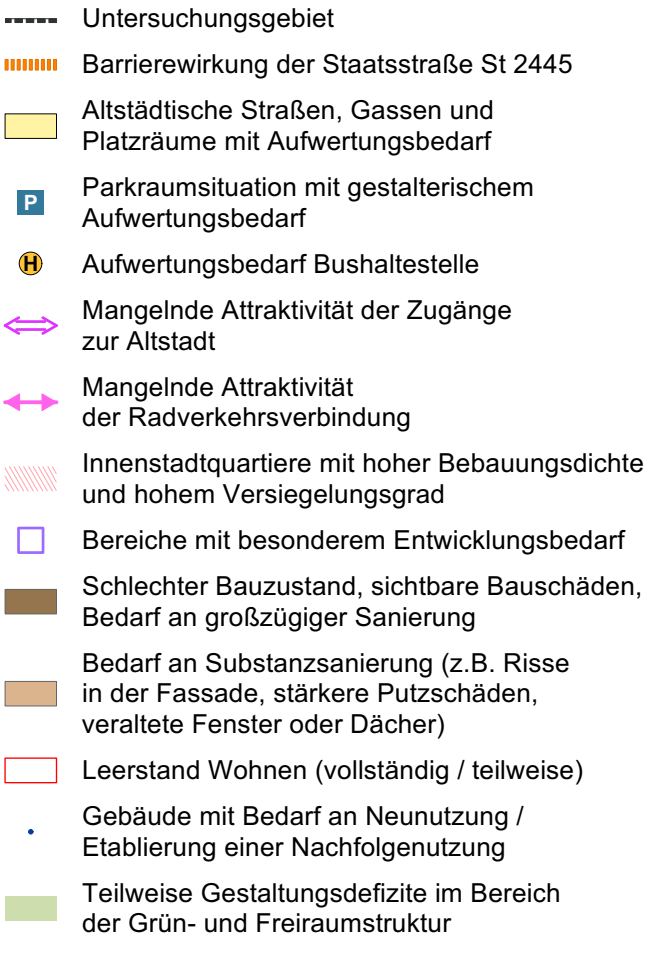
***Freiraum, Klima und Ökologie***

- Bislang kein städtisches Klimaschutzkonzept/ keine umfassende kommunale Wärmeplanung.
- Hoher Versiegelungsgrad in Teilen der Innenstadt, wenig Versickerungsflächen.
- Geringer Anteil öffentlicher und privater Grünflächen im engeren Innenstadtbereich, geringer Baumbestand.

***Verkehr und Mobilität***

- Verbesserungsbedarf bzgl. Anbindung der Stadtteile an die Kernstadt Mellrichstadt (Stärkung Radwegverbindungen, Verbesserung ÖPNV-Anbindung).
- Verbesserungsbedarf bzgl. Parkplatzsituation in der Altstadt und in Altstadtnähe, Blockierung Parkplätze durch Dauerparker (erforderliches Parkraummanagement).
- Verbesserungsbedarf bzgl. Anbindung des Bahnhofs an die Altstadt (für Fußgänger und Radfahrer).
- Verbesserungsbedarf bei Geh- und Radwegen im Innenstadtbereich.
- Fehlende Radverbindung vom Hainberg in Richtung Altstadt.
- Ergänzungsbedarf im Bereich der E-Mobilität (Ladestationen) und bei der Radinfrastruktur (Radabstellplätze, Radverleih).

Insgesamt gilt für das altstädtische Untersuchungsgebiet, dass es in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BauGB). Insbesondere kann das Gebiet seine Funktion als Ortszentrum nur noch in eingeschränktem Maße erfüllen. Es besteht die Gefahr, dass das Ortsbild zukünftig durch unsachgemäße Sanierungen der Gebäudesubstanz zusätzlich beeinträchtigt wird.


Untersuchungsgebiet
Barrierewirkung der Staatsstraße St 2445
Altstädtische Straßen, Gassen und Platzräume mit Aufwertungsbedarf
P
Parkraumsituation mit gestalterischem Aufwertungsbedarf
H
Aufwertungsbedarf Bushaltestelle
Mangelnde Attraktivität der Zugänge zur Altstadt
Mangelnde Attraktivität der Radverkehrsverbindung
Innenstadtquartiere mit hoher Bebauungsdichte und hohem Versiegelungsgrad
Bereiche mit besonderem Entwicklungsbedarf
Schlechter Bauzustand, sichtbare Bauschäden, Bedarf an großzügiger Sanierung
Bedarf an Substanzsanierung (z.B. Risse in der Fassade, stärkere Putzschäden, veraltete Fenster oder Dächer)
Leerstand Wohnen (vollständig / teilweise)
Gebäude mit Bedarf an Neunutzung / Etablierung einer Nachfolgenutzung
Teilweise Gestaltungsdefizite im Bereich der Grün- und Freiraumstruktur

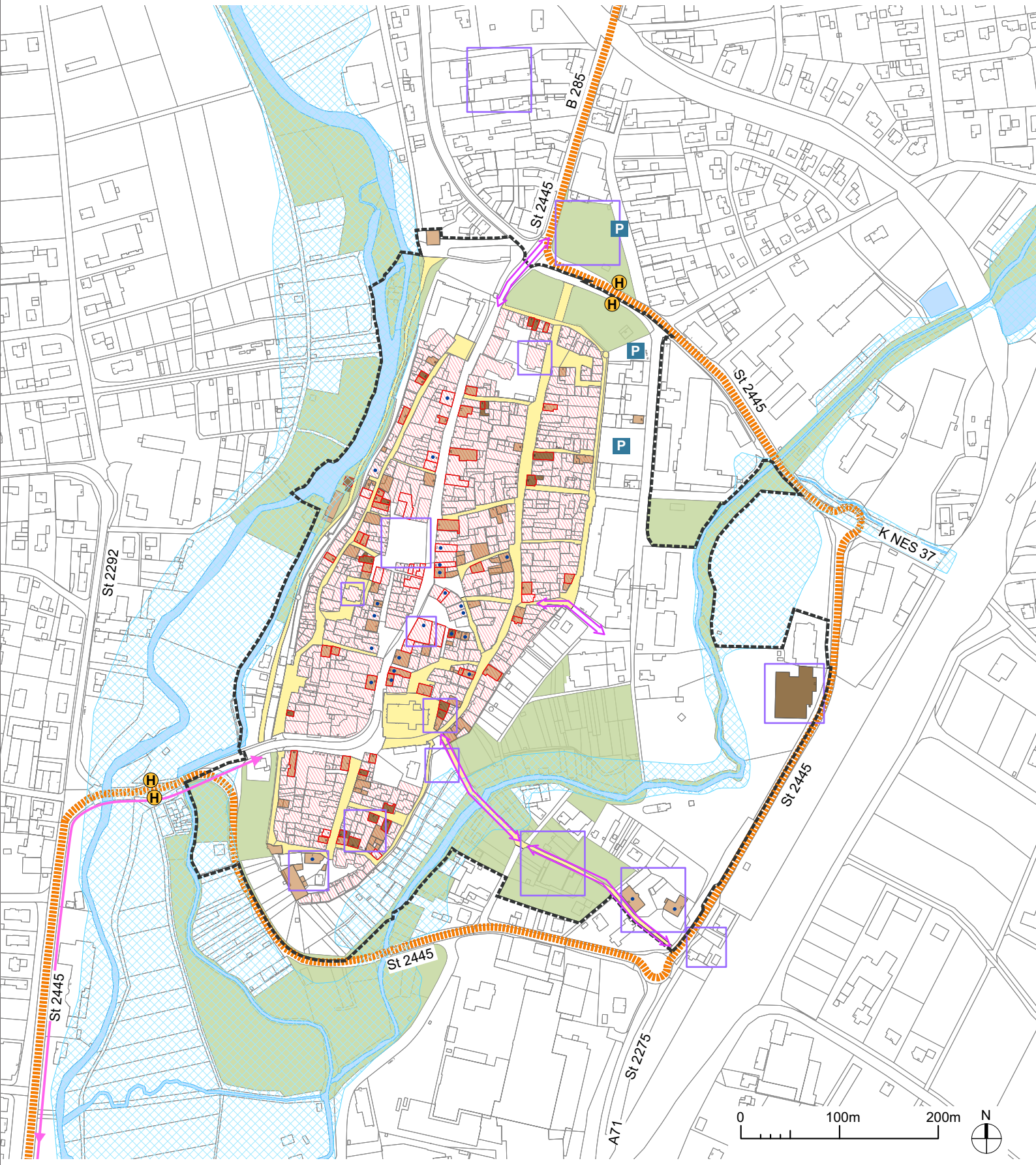



**Abb.145:** *Mängel und Missstände im Bereich der Altstadt Mellrichstadt, M. 1:5.000*

### 3.8.2 Stärken und Chancen

Die Bestandsanalyse zeigt, dass im Stadtgebiet Mellrichstadt und im altstädtischen Untersuchungsgebiet auch Stärken und Chancen hinsichtlich der weiteren Stadtentwicklung bestehen.

Zu den **Stärken** Mellrichstadts zählen:

***Lage und sozioökonomische Rahmenbedingungen***

- Gute Erreichbarkeit der Stadt Mellrichstadt (Anschluss an A 71, Bahnanschluss).
- Lage Mellrichstadts in einer attraktiven Natur- und gewachsenen Kulturlandschaft mit hohem Erholungswert (Lage im Streutal am Fuß der Rhön).
- Stellung Mellrichstadts als „urbaner Pol“ mit hoher Wohn- und Lebensqualität in einem ländlich geprägten Umland.
- Starke industriell-gewerbliche Basis der Stadt Mellrichstadt mit größerer Zahl von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe.
- Verwaltungszusammenarbeit im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Mellrichstadt.

***Gesamtstädtische bauliche Entwicklung***

- Attraktive Wohnbaugebiete südwestlich und östlich der Kernstadt Mellrichstadt (Hainberg, Sonnenland) mit schneller Erreichbarkeit der Altstadt und Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten), vielfach „grünes“ Wohnumfeld.
- Gewerbliche Entwicklung im Gewerbegebiet „Am Lohgraben“ mit Anbindung an St 2445 und weiter an A 71.
- Entwicklungsfähige Areale im altstadtnahen Bereich (insb. Areal ehem. Gärtnerei, Areal ehem. Brauerei).

***Altstädtische Entwicklung***

- Altstädtisches Ensemble mit interessanten Einzelbaudenkmälern (Amtsschloss, Stadtpfarrkirche St. Kilian, Spitalkirche, Fachwerkhäuser) und Kulturstätten (Heimatmuseum „Salzhaus“, Kreisgalerie).
- Weitgehend umgehbarer Stadtmauerring mit Türmen (Bürgerturm, Pulverturm) und umgebendem Grüngürtel (Grünzonen an Streu und Mahlbach).
- Kontinuierliche Aufwertung der Altstadt durch Sanierungsmaßnahmen im altstädtischen Sanierungsgebiet (insb. Hauptstraße mit Marktplatz und weiteren Platzräumen), Förderung von Einzelvorhaben (kommunales Förderprogramm, Sanierungsberatung).
- Realisierung eines Leitsystems mit durchgängigem Kommunikationsdesign.
- Entwicklungsfähige Areale/ Gebäude in der Altstadt (insb. Fronhof, Pfadfinderhaus).
- Verein „Aktives Mellrichstadt e.V.“ als wichtige Institution, um weitere Verbesserungen in der altstädtischen Entwicklung anzustoßen.

***Tourismus und Kultur***

- Nähe Mellrichstadts zu einer Vielzahl attraktiver Ausflugsziele in der Rhön und im Rhönvorland (Mellrichstadt als „Tor zur Rhön“).
- Anbindung Mellrichstadts an attraktive Radwegrouten durch die Rhön und durch das Rhönvorland (u.a. E-Bike-Runde durchs Streutal mit Ladestationen und Fahrrad-Reparaturstationen).
- Lage Mellrichstadts im Streutal mit einer Vielzahl attraktiver Fachwerk-Stadtteile und -Dörfer.
- Mellrichstadt als Standort eines hoch attraktiven Bio- und Wellness-Hotels mit Naturbadeteich.
- Mellrichstadt als Station der Museumsbahn Fladungen – Ostheim v.d.Rhön – Mellrichstadt.
- Attraktionen/ Sehenswürdigkeiten für Besucher in der Kernstadt (z.B. Altstadt mit Stadtbefestigung, Heimatmuseum „Salzhaus“, Kreisgalerie).
- Hohe Veranstaltungsdichte (insb. Feste und publikumswirksame Events in der Altstadt, unterstützt durch den Verein „Aktives Mellrichstadt“).
- Attraktionen/ Sehenswürdigkeiten in den Stadtteilen (z.B. Schloss Wolzogen, Wasserschloss Roßrieth, Frickenhäuser See).

***Infrastruktur und Versorgung***

- Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Mellrichstadt im nördlichen Landkreis Rhön-Grabfeld (Güter und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs).
- Vollständige Ausstattung Mellrichststadts mit Betrieben der Lebensmittelbranche.
- Gute Ausstattung in Teilsegmenten des Einzelhandels (u.a. Drogeriemarkt, Sportartikel/ Outdoor).

- Gute Ausstattung Mellrichstadts mit sozialer Infrastruktur (Bildungs- und Erziehungseinrichtungen, Senioren- und Pflegeeinrichtungen, Sport- und Freizeitstätten), hohe Wohnqualität.
- Gute Ausstattung Mellrichstadts mit Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen (z.B. Oskar-Herbig-Halle, Sportbad Mellrichstadt, Dreifachturnhalle).
- Bürgerschaftliches Engagement vor Ort, vielfältige Vereinslandschaft, Angebote der VHS.

***Freiraum, Klima und Ökologie***

- Nähe Mellrichstadts zum Naturpark Bayerische Rhön und zum Biosphärenreservat Rhön.
- Attraktive altstadtnahe Grün-/ Freiräume an Streu und Mahlbach mit weiterem Aufwertungspotenzial.
- Angebote für naturbezogene Erholung im Stadtgebiet (z.B. Frickenhäuser See, Kirschgarten).
- Private Gartenanlagen in Altstadtnähe.
- Wegenetz zur Erschließung der Landschaft.
- Kennzeichnung des Stadtgebiets Mellrichstadt als „lufthygienisch unbelastet“ lt. Schutzgutkarte Klima/ Luft des LfU Bayern.
- Projekte zur Nutzung erneuerbarer Energien (Biogasanlage Mellrichstadt, Wärmenetz im Südosten von Mellrichstadt, Nahwärmeplanung für Hainberg).

***Verkehr und Mobilität***

- Gute verkehrliche Anbindung Mellrichstadts an die höherzentralen Orte Meiningen, Bad Neustadt a.d.Saale und Schweinfurt (Bahnhof Mellrichstadt an der Bahnlinie Schweinfurt - Erfurt, A 71, St 2445).
- Verkehrsberuhigte Altstadt (überörtlicher Durchgangsverkehr wird über St 2445 an Altstadt vorbeigeführt).
- Bahnhof Mellrichstadt in Nähe zur Altstadt (schnelle fußläufige Erreichbarkeit).
- Parkplatzangebot in unmittelbarer Nähe zur Altstadt (u.a. Parkplatz Streuwiesen, Parkplätze beim Bahnhof).

**Chancen** für die weitere Entwicklung Mellrichstadts bestehen vor allem in folgender Hinsicht:

***Gesamtstädtische bauliche Entwicklung***

- Realisierung einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung durch Ausschöpfung der im engeren Siedlungsbereich vorhandenen Innenentwicklungspotenziale bei gleichzeitiger qualifizierter Außenentwicklung in moderatem Umfang.
- Beschleunigung der Inwertsetzung bislang ungenutzter Flächenpotenziale durch gezielten Erwerb entwicklungsfähiger Flächen seitens der Stadt Mellrichstadt mit anschließender Erschließung und Weiterveräußerung an Interessenten.
- Städtebauliche Aufwertung in Teilen des Stadtgebiets durch Neunutzung entwicklungsfähiger Areale (darunter insb. das Areal der ehem. Gärtnerei und das Areal der ehem. Brauerei).
- Gewährleistung eines differenzierten, an zukünftigen Bedarfen ausgerichteten Wohnraumangebots (Wohnen für Senioren, Singles und Familien) auf Grundlage eines gesamtstädtischen Konzepts für die wohnbauliche Entwicklung.
- Erhöhung der Wohnqualität in bestehenden Wohnbaugebieten (z.B. durch Nachverdichtung, Straßenraumsanierung).
- Förderung gewerblicher Ansiedlungen durch adäquate Raum-/ Flächenangebote (z.B. Co-Working-Bereiche, preisgünstige Räume für Startups, reaktivierbare Brachflächen, ggf. zusätzliche gewerbliche Bauflächen in unmittelbarer Nähe zur A 71).

***Altstädtische Entwicklung***

- Attraktivierung der Innenstadt durch Verankerung neuer Nutzungen mit „Leuchtturm"-Funktion auf einzelnen entwicklungsfähigen Arealen (insb. Fronhof beim Heimatmuseum „Salzhaus", Pfadfinderhaus am Franziska-Streitel-Platz).
- Erhöhung der Lebendigkeit der Innenstadt durch Etablierung neuer sozialer/ kultureller Nutzungen in leerstehenden Gebäuden/ Ladenlokalen sowie Ausweitung publikumswirksamer Märkte und Events im öffentlichen Raum.
- Verringerung der Leerstandsquote im altstädtischen Baubestand durch effizientes Leerstandsmanagement.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt durch ansprechende, barrierefreie Gestaltung von Straßen- und Platzräumen (insb. Bauerngasse, Langgasse, Entensee) im Anschluss an bereits neugestaltete Bereiche (Hauptstraße mit Marktplatz und weiteren Platzbereichen).
- Stärkung des Wohnens in der Altstadt durch Zuschüsse für private Sanierungsvorhaben (auf Grundlage eines angepassten kommunalen Förderprogramms).

***Tourismus und Kultur***

- Profilierung Mellrichstadts als „Tor zur Rhön" unter Kopplung der lokalen touristischen Angebote mit den Angeboten benachbarter Rhön- und Streutalgemeinden (inkl. gemeinsame touristische Vermarktung, Bewerbung touristischer Angebote an Autobahnraststätte „Mellrichstädter Höhe").
- Erhöhung der Attraktivität des Heimatmuseums „Salzhaus" durch Ertüchtigung, Modernisierung und Professionalisierung des Museums unter Einbeziehung des benachbarten Fronhofs.
- Etablierung zusätzlicher touristischer Angebote in altstädtischen Leerstandsobjekten (z.B. kulturelle Nutzung im Fronhof, Radfahrerunterkünfte im Pfadfinderhaus).
- Touristische Aufwertung des westlich der Altstadt verlaufenden Stadtmauerwegs durch Gestaltung als „Stadtbalkon" mit Streublick (inkl. Schaffung eines attraktiven Zugangs von der Badpforte zum Marktplatz).
- Stärkung des Tourismus durch Ergänzung des lokalen Beherbergungsangebots (z.B. Übernachtungsangebote für Radfahrer, temporäre Übernachtungsangebote für Geschäftsreisende, zusätzliche Stellplätze für Wohnmobilisten), Etablierung zusätzlicher gastronomischer Angebote, Steigerung der Erlebbarkeit altstädtischer Besonderheiten (z.B. Begehbarkeit Bürgerturm) sowie Ausweitung des Rad- und Wanderwegenetzes (z.B. Themenwege in und um Mellrichstadt).

***Infrastruktur und Versorgung***

- Steigerung der Qualität der medizinischen Versorgung durch Ansiedlung zusätzlicher Ärzte (z.B. Frauenarzt,

Kinderarzt) und Etablierung eines zusätzlichen Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ).
- Steigerung der Qualität lokaler Pflegedienstleistungen durch Sanierung des Franziska-Streitel-Altenheims und Gewinnung zusätzlicher Pflegekräfte.
- Steigerung der Qualität der lokalen Kinderbetreuung durch Qualifizierung bestehender Kindergärten und Neubau des evang. Kindergartens beim Franziska-Streitel-Altenheim.
- Steigerung der Qualität der Ganztagsbetreuung von Grundschülern durch Schaffung zusätzlicher Hortplätze.
- Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität für die in Mellrichstadt lebenden Menschen durch zusätzliche soziale Angebote für verschiedene soziale Gruppen (darunter Senioren, Kinder und Jugendliche, Migranten).

***Freiraum, Klima und Ökologie***

- Profilierung Mellrichstadts als „grün-blaue Stadt“ mit viel Grün/ Wasser durch gezielte Weiterentwicklung des Grün-/ Freiraumpotenzials an Streu und Mahlbach (Gestaltung attraktiver „Wassererlebnisräume“ für Einheimische und Besucher).
- Gezielte Klimaanpassung auf Grundlage eines Klimaschutzkonzepts, Beitrag zum Klimaschutz durch Entsiegelung von Flächen/ Schaffung von Versickerungsflächen in der Innenstadt (z.B. Hofraumbegrünung), positive Effekte durch Fassadenbegrünung.
- Erhöhung der Umweltqualität in der Innenstadt durch Ausweitung des Baumbestands/ Schaffung schattiger Aufenthaltsbereiche (bei allerdings nur begrenztem räumlichen Spielraum in der Altstadt).
- Verbesserung der Ökobilanz durch Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Dachflächen-PV-Anlagen).

***Verkehr und Mobilität***

- Aufwertung des Bahnhofs Mellrichstadt durch attraktivere Gestaltung des Bahnhofsumfelds sowie Verbesserung der Wegeführung und Beschilderung in Richtung Altstadt.
- Mobilitätssicherung im Stadtgebiet durch Verbesserungen im ÖPNV (Einführung On-Demand-Verkehr „Callheinz“), Einrichtung von Mobilitätsstationen am Bahnhof und in der Altstadt (mit E-Ladestationen, Bereitstellung von Leihrädern).
- Bessere Anbindung der Stadtteile an die Kernstadt durch Verbesserungen/ Ergänzungen im Radwegenetz und Stärkung alternativer Mobilitätsformen.

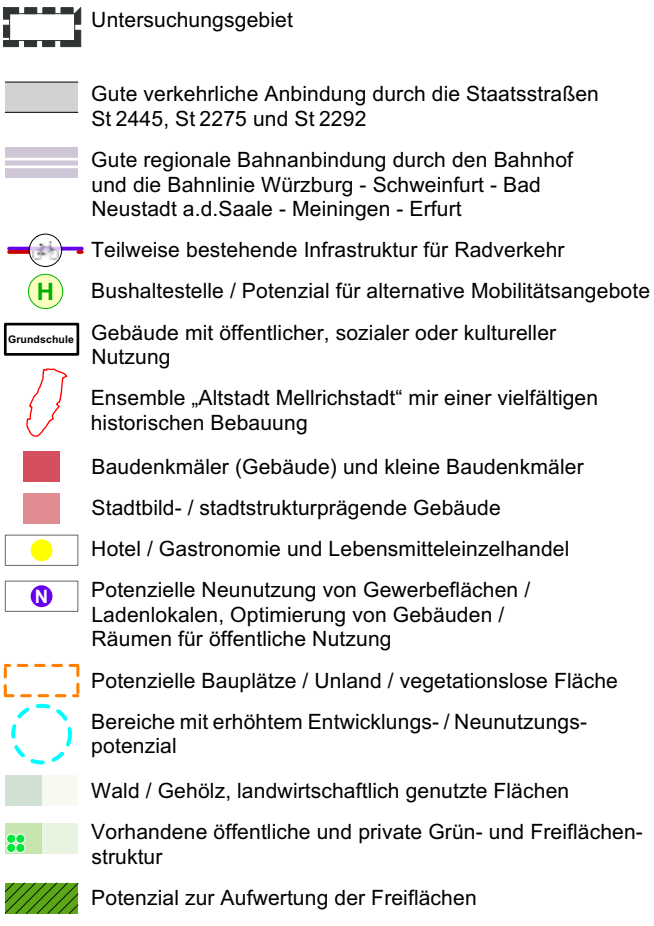
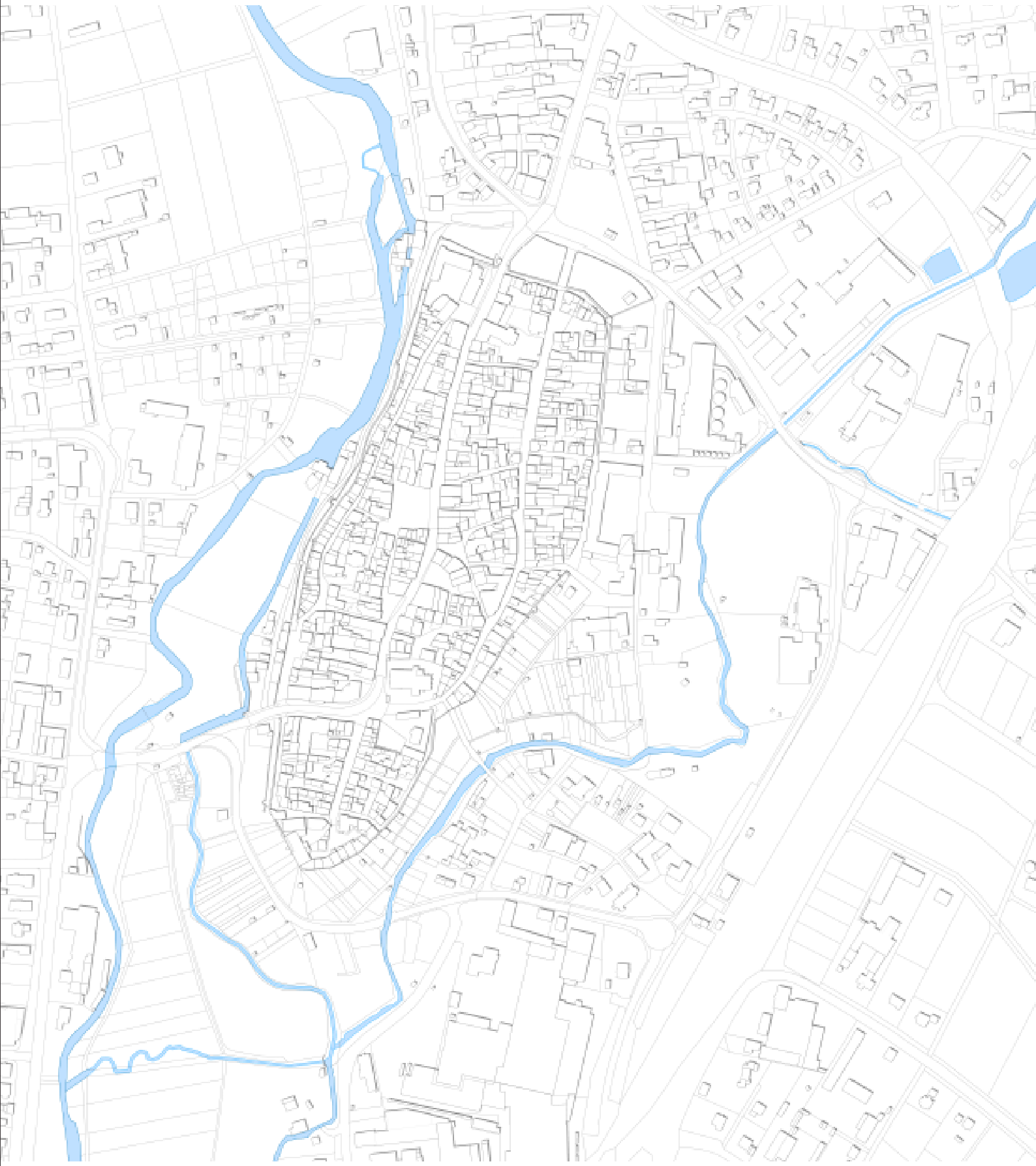

Untersuchungsgebiet
Gute verkehrliche Anbindung durch die Staatsstraßen St 2445, St 2275 und St 2292
Gute regionale Bahnanbindung durch den Bahnhof und die Bahnlinie Würzburg - Schweinfurt - Bad Neustadt a.d.Saale - Meiningen - Erfurt
Teilweise bestehende Infrastruktur für Radverkehr
H
Bushaltestelle / Potenzial für alternative Mobilitätsangebote
Grundschule
Gebäude mit öffentlicher, sozialer oder kultureller Nutzung
Ensemble „Altstadt Mellrichstadt“ mir einer vielfältigen historischen Bebauung
Baudenkmäler (Gebäude) und kleine Baudenkmäler
Stadtbild- / stadtstrukturprägende Gebäude
Hotel / Gastronomie und Lebensmitteleinzelhandel
N
Potenzielle Neunutzung von Gewerbeflächen / Ladenlokalen, Optimierung von Gebäuden / Räumen für öffentliche Nutzung
Potenzielle Bauplätze / Unland / vegetationslose Fläche
Bereiche mit erhöhtem Entwicklungs- / Neunutzungs-potenzial
Wald / Gehölz, landwirtschaftlich genutzte Flächen
Vorhandene öffentliche und private Grün- und Freiflächen-struktur
Potenzial zur Aufwertung der Freiflächen

**Abb.146:** *Stärken und Chancen im Bereich der Altstadt Mellrichstadt, M. 1:5.000*

# 4.

# INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT MIT STÄDTEBAULICHEM RAHMENPLAN



# 4.

# INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT MIT STÄDTEBAULICHEM RAHMENPLAN

## 4.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Aufgrund der Bestandsanalyse und der hieraus abgeleiteten Mängel und Missstände einerseits sowie Stärken und Chancen andererseits lässt sich feststellen, dass ein zukünftiges Entwicklungskonzept für die Stadt Mellrichstadt und deren Innenstadtbereich sich vor allem an folgenden Leitzielen mit jeweils zugeordneten Handlungsfeldern ausrichten muss:

**„Attraktive Altstadt Mellrichstadt“ mit hoher Nutzungsvielfalt und erlebbarer Kultur und Geschichte**

- Handlungsfeld 1 „Aufwertung der Altstadt“
- Handlungsfeld 2 „Einzelhandel“

**Mellrichstadt als „Tor zur Rhön“ mit vielfältigen touristischen Angeboten**

- Handlungsfeld 3 „Tourismus“

**„Wohnstadt Mellrichstadt“ mit starker Ausstattung bei Bildung, Gesundheit und Soziales**

- Handlungsfeld 4 „Wohnen“
- Handlungsfeld 5 „Gesundheit, Bildung und Soziales“
- Handlungsfeld 6 „Kultur, Freizeit und Erholung“

**„Grünes Mellrichstadt“ mit hoher Freiraumqualität und gezielter Klimaanpassung**

- Handlungsfeld 7 „Freiraum, Klima und Ökologie“

**„Arbeitsort Mellrichstadt“ mit guter verkehrlicher Anbindung und vielfältigem Arbeitsplatzangebot**

- Handlungsfeld 8 „Verkehr und Mobilität“
- Handlungsfeld 9 „Wirtschaft und Gewerbe“

## 4.2 Leitziele und Rahmenplan

**„Attraktive Altstadt Mellrichstadt“ mit hoher Nutzungsvielfalt und erlebbarer Kultur und Geschichte**

Die Stadt Mellrichstadt soll zukünftig in ihrem historischen Kern als „Attraktive Altstadt Mellrichstadt“ mit hoher Nutzungsvielfalt und erlebbarer Kultur und Geschichte entwickelt werden. Hierzu sollen vor allem Projekte und Maßnahmen in den Handlungsfeldern 1 „Aufwertung der Altstadt“ und 2 „Einzelhandel“ beitragen:

- **Handlungsfeld 1 „Aufwertung der Altstadt“**

Kennzeichnend für die Stadt Mellrichstadt ist, dass sie gegenüber ihrem ländlichen Umland einen urbanen Charakter aufweist, den es insbesondere in der Innenstadt weiter zu stärken gilt. Im Innenstadtbereich besteht ein für Einheimische wie Besucher attraktives Altstadtensemble mit einem umgebenden Grüngürtel (Grünzonen entlang von Streu und Mahlbach) und interessanten Einzelbaudenkmälern (Stadtbefestigung mit Bürgerturm und Pulverturm, Altes Schloss, Stadtpfarrkirche St. Kilian, Fachwerkhäuser). Hinzu kommen einige interessante Kultur- und Bildungsstätten (Heimatmuseum „Salzhaus“, Kreisgalerie, Stadtbücherei), welche die Attraktivität der Altstadt weiter erhöhen. In den letzten Jahren hat die Altstadt Mellrichstadt eine zusätzliche Aufwertung durch Sanierungsmaßnahmen erfahren. Sie ist heute neben ihrer Funktion als Versorgungszentrum Zielort für Besucher, sozialer Treffpunkt für die einheimische Bevölkerung sowie zeitweilig Schauplatz für Märkte, Feste und Events.

Inzwischen zeichnen sich allerdings zunehmende Funktionsverluste in der Mellrichstädter Altstadt ab, die sich in einer höher werdenden Zahl leerstehender Ladenlokale und Wohnungen ausdrücken. Hinzu kommen Modernisierungs- und Sanierungsrückstände bei einzelnen altstädtischen Gebäuden. Die Zunahme der Leerstände in Verbindung mit einzelnen, von baulichem Verfall bedrohten Altstadtbereichen vermittelt keinen guten Eindruck bei Passanten und Besuchern. Ziel für die Zukunft muss daher die Fortführung von Sanierungsmaßnahmen und Maßnahmen des Leerstandsmanagements zum Zwecke des Erhalts einer attraktiven und funktionsfähigen Mellrichstädter Altstadt sein. Private Sanierungsvorhaben im altstädtischen Wohnbaubestand sollten dabei durch Zuschüsse unterstützt werden (Fortführung kommunales Förderprogramm mit Sanierungsberatung). Zugleich sollte der Spielraum für bauliche Veränderungen (z.B. Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen) im altstädtischen Baubestand erweitert werden – auf Grundlage einer aktualisierten Gestaltungssatzung mit Gestaltungsleitfaden.

Besonderer Wert sollte im Zuge zukünftiger, die Attraktivität der Mellrichstädter Altstadt steigernder Sanierungsmaßnahmen auf die Verankerung neuer Nutzungen mit „Leuchtturm“-Funktion in einzelnen entwicklungsfähigen Bereichen in der Altstadt gelegt werden. Zu diesen Bereichen zählen insbesondere der Fronhof und das ehem. Pfadfinderhaus, die zukünftig für touristische Zwecke stärker inwertgesetzt werden könnten (siehe Handlungsfeld 3 „Tourismus“). Wichtig ist auch, die im zentralen Altstadtbereich (Hauptstraße mit Marktplatz, Roßmarkt, Jakobsplatz und Linsenbrunnenplatz) bereits erfolgte Aufwertung und barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums in den anschließenden Bereichen (insbesondere in der Bauerngasse und in der Langgasse) weiter fortzusetzen. Die Langgasse sollte zudem auch funktional weiter aufgewertet werden (Entwicklung zu einem Stadtquartier „Stadtbalkon“ mit wohnlicher und teils gemischter Nutzung).

- **Handlungsfeld 2 „Einzelhandel“**

Die Stadt Mellrichstadt weist auf gesamtstädtischer Ebene eine gute Versorgungsinfrastruktur im Einzelhandelsbereich auf, die es zukünftig als Attraktivitätsfaktor für Einheimische und Besucher zu sichern und weiter zu stärken gilt. Insbesondere ist es wichtig, die Attraktivität der Innenstadt für einheimische und auswärtige Kunden durch eine Bündelung von Funktionen (Etablierung neuer wohnlicher, sozialer oder kultureller Nutzungen in leerstehenden Gebäuden und Ladenlokalen, ggf. in Form kurzzeitiger Zwischennutzungen nach dem Pop-Up-Prinzip) weiter zu erhöhen. Auch die Ausweitung publikumswirksamer Märkte und Events im öffentlichen Raum kann die Attraktivität und Lebendigkeit der Innenstadt weiter erhöhen. Mit Blick auf die Nahversorgung im Innenstadtbereich stellt die Neunutzung des ehemaligen nah & gut-Markts am Roßmarkt (z.B. durch Etablierung eines digitalen Supermarkts) eine besondere Aufgabenstellung dar.

Wichtig für die Innenstadtentwicklung sind auch die Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum (siehe Handlungsfeld 1 „Aufwertung der Altstadt“) und die Verbesserung des Parkplatzangebots durch ein entsprechendes Parkraummanagement (Umwandlung von Dauerparkplätzen in Kundenparkplätze). Auch ein verstärktes Engagement und Kooperieren der Einzelhändler selbst (z.B. in Form von Weiterbildung, Kooperation im Rahmen

des Stadtmarketings „Aktives Mellrichstadt“) ist für die Attraktivierung Mellrichstadts als Einkaufsort unabdingbar. Flankiert werden müssen die Aktivitäten der Einzelhändler durch städtische Maßnahmen zur Sicherung adäquater Standortbedingungen im Innenstadtbereich (insb. Förderung baulicher Maßnahmen im Bestand).

**Mellrichstadt als „Tor zur Rhön“ mit vielfältigen touristischen Angeboten**

Die Stadt Mellrichstadt mit ihren besonderen lagebedingten Vorzügen und lokalen Attraktionspunkten soll zukünftig als „Tor zur Rhön“ mit vielfältigen touristischen Angeboten weiterentwickelt werden. Hierzu sollen vor allem Projekte und Maßnahmen im Handlungsfeld 3 „Tourismus“ dienen:

- **Handlungsfeld 3 „Tourismus“**

Die Stadt Mellrichstadt besitzt aufgrund ihrer interessanten Lage am Fuße der Rhön und ihrer guten Erreichbarkeitsvoraussetzungen das Potenzial, sich zukünftig als Tourismus- und Naherholungsort stärker zu positionieren. Ansatzpunkte für eine weitere Stärkung des Tourismus in Mellrichstadt sind neben den lagebedingten Vorzügen das altstädtische Ensemble mit interessanten Einzelbaudenkmälern, die altstadtnahen Grün- und Erholungsräume an Streu und Mahlbach sowie einzelne lokale Sehenswürdigkeiten in und um Mellrichstadt (z.B. Heimatmuseum „Salzhaus“, Kreisgalerie, Schloss Wolzogen im Stadtteil Mühlfeld), die noch stärker in Szene gesetzt werden können.

Anzustreben ist zukünftig eine qualitative Verbesserung und Ergänzung des lokalen Beherbergungs- und Gastronomieangebots (z.B. zusätzliches Hotelangebot, temporäre Übernachtungsangebote für Geschäftsreisende, Übernachtungsangebote für Wanderer/ Radwanderer, zusätzliche Angebote für Wohnmobilisten) und die stärkere Inwertsetzung der spezifischen lokalen Potenziale, so etwa die Aufwertung der Grünräume an Streu und Mahlbach als Wassererlebnisräume (siehe Handlungsfeld 7 „Freiraum, Ökologie und Klima“), die Weiterentwicklung des Heimatmuseums „Salzhaus“ oder die Begehbarmachung des Bürgerturms. Zudem sollten einzelne entwicklungsfähige Bereiche wie der Fronhof oder das ehem. Pfadfinderhaus saniert und touristisch genutzt werden. Weiterer Bausteine zur Stärkung des Tourismus kann die Schaffung attraktiver touristischer Wegeverbindungen (z.B. attraktiver Zugang von der Badpforte zum Marktplatz, Themenrundweg Altstadt, Attraktivierung des Rad- und Wanderwegenetzes in der weiteren Umgebung) sein.

Generell müssen die entwicklungsfördernden Maßnahmen im touristischen Bereich, die vor allem die Altstadt für Touristen und Besucher noch attraktiver machen sollen, eng mit den städtebaulichen Maßnahmen zur Aufwertung der Altstadt sowie zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels verknüpft sein. Außerdem ist es wichtig, die organisatorischen Voraussetzungen für ein Zusammenwirken aller im Tourismusbereich tätigen Akteure vor Ort zu verbessern (weitere Professionalisierung Stadtmarketing). Gleichzeitig ist eine Intensivierung der Zusammenarbeit Mellrichstadts als „Tor zur Rhön“ mit seinen Nachbargemeinden und weiteren Rhön-/ Streutalgemeinden anzustreben (gemeinsame touristische Vermarktung von Stadt und Region unter der Dachmarke „Rhön“).

**„Wohnstadt Mellrichstadt“ mit starker Ausstattung bei Bildung, Gesundheit und Soziales**

Die Stadt Mellrichstadt soll sich zukünftig als „Wohnstadt Mellrichstadt“ mit starker Ausstattung in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Soziales weiter profilieren. Hierzu sollen vor allem Projekte und Maßnahmen in den Handlungsfeldern 4 „Wohnen“, 5 „Gesundheit, Bildung und Soziales“ und 6 „Kultur, Freizeit und Erholung“ beitragen:

- **Handlungsfeld 4 „Wohnen“**

Die Stadt Mellrichstadt stellt aufgrund ihres lokalen Arbeitsplatzangebots (Arbeitsplätze insbesondere im industriell-gewerblichen Bereich), ihrer guten sozialen Infrastruktur (Bildungs- und Erziehungseinrichtungen, medizinische und Pflegeeinrichtungen, Sport- und Freizeitstätten), ihrer Versorgungseinrichtungen (Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter) und ihrer reichen Ausstattung mit Grün- und Erholungsflächen (insb. Grünflächen an Streu und Mahlbach) einen attraktiven Wohnort dar. Ziel für die Zukunft sollte sein, dass sich Mellrichstadt als Wohnort mit einem bedarfsgerechten Wohnraumangebot und guter lokaler Versorgungsinfrastruktur weiter entwickelt.

Insgesamt ist das Wohnraumangebot in Mellrichstadt an die gesellschaftlichen Veränderungen (Alterung der Bevölkerung, veränderte Familienstrukturen) anzupassen. Neben einem vermehrten Angebot an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen sind preisgünstige Wohnungen für Singles und junge Familien vorzuhalten (differenziertes Wohnraumangebot für vielfältige Nutzergruppen). Vorrangig sollten dabei – neben einer qualifizierten Außenentwicklung in einem moderaten Umfang – Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Leerstände, Brachflächen) genutzt werden (darunter insbesondere das relativ zentral gelegene Areal der ehem. Gärtnerei am Bahnhofweg sowie das nördlich der Altstadt gelegene Areal der ehem. Brauerei). Grundlage für die zukünftige Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale sollte ein gesamtstädtisches Konzept für die wohnbauliche Entwicklung sein. Insbesondere sollte der Erwerb entwicklungsfähiger, bislang in privatem Eigentum befindlicher Flächen durch die Stadt Mellrichstadt forciert werden, um diese Flächen gezielt erschließen und an Interessenten veräußern zu können.

Grundsätzlich soll sowohl in der Altstadt (durch Sanierung/ Umbau von Wohnungen, gezielte wohnbauliche Entwicklung im Bereich „Brügel“) als auch in den bestehenden Wohnbaugebieten in der Kernstadt und in den Stadtteilen (z.B. durch Nachverdichtung) weiterhin ein attraktives Wohnen ermöglicht werden. Zu prüfen sind in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien, die ein ökologisches Wohnen fördern (z.B. Etablierung von Fern-/ Nahwärmenetzen oder Errichtung von Dachflächen-PV-Anlagen) (siehe Handlungsfeld 7 „Freiraum, Ökologie und Klima“).

- **Handlungsfeld 5 „Gesundheit, Bildung und Soziales“**

Die Stadt Mellrichstadt als Mittelzentrum stellt ein wichtiges Versorgungszentrum im nördlichen Landkreis Rhön-Grabfeld dar. Neben diversen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten für die einheimische und Umlandbevölkerung bietet Mellrichstadt auch eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, darunter eine relativ große Zahl von Bildungs- und Erziehungseinrichtungen sowie diverse medizinische und Pflegeeinrichtungen. Die sozialen Einrichtungen und Angebote tragen wesentlich zur hohen Wohnqualität Mellrichstadts bei.

Die hohe Qualität der Versorgung der Bevölkerung in und um Mellrichstadt mit Verbrauchsgütern, konsumorientierten Dienstleistungen und sozialen Angeboten soll auch zukünftig aufrechterhalten werden. Sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch im Innenstadtbereich muss daher auf die Sicherung und Ergänzung vorhandener Angebote hingewirkt werden. Besondere Ergänzungsbedarfe bestehen aktuell im Bereich der Kinderbetreuung (Neubau evang. Kindergarten, Bedarf an Hortplätzen) sowie im medizinischen und Pflegebereich (Sanierung Franziska-Streitel-Altenwohnheim, Bedarf an Frauenarzt/ Kinderarzt/ Pflegepersonal). Wünschenswert im medizinischen Bereich wäre zukünftig die Etablierung eines zusätzlichen Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) in Mellrichstadt. Ganz allgemein wären zudem ergänzende soziale Angebote für Vereine, Senioren und andere soziale Gruppen (Raumangebote/ Treffpunktorte in der Kernstadt und in den Stadtteilen) wünschenswert. Zudem sollte die Information über vorhandene soziale Angebote verbessert werden.

- **Handlungsfeld 6 „Kultur, Freizeit und Erholung“**

Die soziale Infrastruktur der Stadt Mellrichstadt wird durch eine Vielzahl von Kultur-, Freizeit- und Sportstätten (darunter die Oskar-Herbig-Halle als Veranstaltungshalle, das Sportbad Mellrichstadt und die Dreifachturnhalle beim Gymnasium) ergänzt. Diese Einrichtungen gilt es langfristig

zu sichern und ggf. zu modernisieren. Eine besondere Zukunftsaufgabe stellt in diesem Zusammenhang die weitere Entwicklung des Sportbads Mellrichstadt dar (geplante technische Abkopplung des Freibads, Zukunftskonzept für das Hallenbad). Weitgehend realisiert wurde bereits die Entwicklung eines neuen Freizeitgeländes am Bahnhofweg östlich der Altstadt mit Erholungs-/ Freizeitangeboten für Jung und Alt.

Neben der Entwicklung des o.g. Freizeitgeländes sollte geprüft werden, ob weitere Freizeitangebote insbesondere für die jüngere Bevölkerung (Kinder und Jugendliche) geschaffen werden können. Konkret angedacht ist hier die Einrichtung eines Skate-Parks bzw. Pump-Tracks, der ggf. mit weiteren Angeboten (Kiosk, Imbiss) gekoppelt werden kann. Darüber hinaus könnte über weitere Raumangebote für Jugendliche nachgedacht werden, ebenso über weitere Angebote für Senioren (Mehr-Generationen-Angebote). Auch eine weitere Aufwertung des bestehenden Freizeitgeländes „Kirschgarten“ ist denkbar.

**„Grünes Mellrichstadt“ mit hoher Freiraumqualität und gezielter Klimaanpassung**

Die Stadt Mellrichstadt mit ihren altstadtnahen Grünzonen soll zukünftig als „Grünes Mellrichstadt“ mit hoher Freiraumqualität und gezielter Klimaanpassung weiterentwickelt werden. Hierzu sollen vor allem Projekte und Maßnahmen im Handlungsfeld 7 „Freiraum, Klima und Ökologie“ beitragen:

- **Handlungsfeld 7 „Freiraum, Klima und Ökologie“**

Die Stadt Mellrichstadt bietet eine einmalige Ausstattung mit Grün- und Freiräumen, die für Einheimische und Besucher noch weiter entwickelt werden können. Ziel sollte sein, die altstadtnahen Grün- und Freiräume an Streu und Mahlbach als Erholungszonen und „Wassererlebnisräume“ zu gestalten, die mit weiteren Angeboten und Informationen rund ums Thema „Wasser“ versehen werden könnten (z.B. „Wassererlebnisweg“ mit Info-Tafeln zum Thema „Wasser“). Dabei kann an bereits bestehende bzw. in Umsetzung befindliche Freizeiteinrichtungen (Festplatz Streuwiese, Freizeitgelände am Bahnhofweg, siehe Handlungsfeld 6 „Kultur, Freizeit und Erholung“) angeknüpft werden.

Durch die Etablierung weiterer spezifischer Angebote mit Bezug zum Thema „Wasser“ bietet sich für Mellrichstadt die Chance, sich als „grün-blaue“ Stadt mit viel Grün und viel Wasser weiter zu profilieren. Zum „grünen Charakter“ Mellrichstadts können dabei neben den Grün- und Freiräumen an Streu und Mahlbach auch die Grünflächen im Umfeld der Großenbergkapelle (Großenbergpark) und des Sportbads sowie die zahlreichen privaten Gartenanlagen in Altstadtnähe beitragen.

Neben der Bedeutung der in Mellrichstadt vorhandenen Grün- und Freiflächen als Anziehungspunkte für Besucher und als attraktive Aufenthalts- und Regenerationsbereiche für die einheimische Bevölkerung sollte auch deren ökologische Funktion innerhalb des Siedlungskörpers Mellrichstadt stärker in den Vordergrund gerückt werden. Durch die Sicherung und Ausweitung grüner unversiegelter Flächen in der Mellrichstädter Altstadt bzw. in Altstadtnähe kann ein Mehr an Versickerungsflächen geschaffen und damit ein wertvoller Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden (Klimaanpassungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Realisierung des „Schwammstadt“-Prinzips). Zugleich können durch die Weiterentwicklung der altstadtnahen Grünflächen positive Effekte für den Luftaustausch zwischen Grünflächen und Altstadt erzielt werden. Weitere positive Effekte für Mensch, Natur und Umwelt können durch die Sicherung und Ausweitung des Baumbestands in der Altstadt bzw. in Altstadtnähe (Schaffung schattiger Aufenthaltsbereiche) und eine an ökologischen Kriterien orientierte Pflege und Unterhaltung der vorhandenen Fließgewässer mit ihrem Uferbewuchs erreicht werden.

Ganz allgemein dient auch die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenenergie, Windkraft, Biogas, Geothermie) dem Klimaschutz und einer umweltschonenden Energiegewinnung. Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien in der Zukunft sollte ein kommunales Klimaschutzkonzept sein, das möglichst zeitnah zu erstellen wäre – ergänzt durch eine kommunale Wärmeplanung, welche die Möglichkeiten für Nahwär-

mekonzepte im Stadtgebiet aufzeigt. Wichtige anzustrebende Einzelmaßnahmen mit positiven Effekten im Hinblick auf den Klimaschutz sind die Errichtung von Dachflächen-PV-Anlagen, die energetische Gebäudesanierung oder die ökologische Gestaltung privater Gärten (insbesondere Hofraumbegrünung in der Altstadt).

**„Arbeitsort Mellrichstadt“ mit guter verkehrlicher Anbindung und vielfältigem Arbeitsplatzangebot**

Die Stadt Mellrichstadt als relativ stark vom produzierenden Gewerbe geprägter Ort soll zukünftig als „Arbeitsort Mellrichstadt“ mit guter verkehrlicher Anbindung und vielfältigem Arbeitsplatzangebot weiter gestärkt werden. Hierzu sollen vor allem Projekte und Maßnahmen in den Handlungsfeldern 8 „Verkehr und Mobilität“ und 9 „Wirtschaft und Gewerbe“ dienen:

- **Handlungsfeld 8 „Verkehr und Mobilität“**

Für das Arbeiten in Mellrichstadt ist eine gute verkehrliche Anbindung der Stadt – ebenso wie für die Ausübung der Daseinsgrundfunktionen Wohnen und Versorgen – unverzichtbar. Einerseits muss Mellrichstadt für täglich einpendelnde Arbeitnehmer, Auszubildende und Schüler gut erreichbar sein, umgekehrt müssen auch wichtige Arbeits-, Bildungs- und Versorgungszentren in der Umgebung wie Schweinfurt, Bad Neustadt a.d.Saale oder Meiningen für auspendelnde Personen aus Mellrichstadt gut und schnell erreichbar bleiben. Diesbezüglich sind der Anschluss Mellrichstadts an die Bahnlinie Würzburg – Schweinfurt – Bad Neustadt a.d.Saale – Meiningen - Erfurt (Bahnhof Mellrichstadt) sowie die Lage der Stadt an der Bundesautobahn A 71 sowie an der Staatsstraße St 2445 (ehemals B 19) von großem Vorteil.

Wichtige Zukunftsaufgaben im verkehrlichen Bereich sind neben der allgemein erforderlichen Instandhaltung von Straßen, Wegen und Brücken die Attraktivierung des Bahnhofs Mellrichstadt, die Einrichtung von Mobilitätsstationen (mit E-Ladestationen und Radverleih) an stärker frequentierten Orten wie Bahnhof und Altstadt, die Sicherstellung eines ausreichenden Parkplatzangebots in Altstadtnähe und die verbesserte Anbindung der Stadtteile an die Kernstadt (etwa durch Optimierung des Radwegenetzes für den Alltagsradverkehr). Generell sollte auch über weitere Verbesserungen im ÖPNV-Angebot nachgedacht werden (bereits in der Umsetzung: „On-Demand-Verkehr „Callheinz“). Vor allem für weniger mobile Personengruppen wie Senioren oder Jugendliche müssen die Mobilitätsvoraussetzungen verbessert werden.

- **Handlungsfeld 9 „Wirtschaft und Gewerbe “**

Eine besondere Stärke Mellrichstadts besteht in der starken gewerblichen Basis vor Ort. Zentrale Aufgabenstellungen sind zukünftig die Standortsicherung (inkl. Sicherung gewerblicher Standorte in der Altstadt) und die weitere Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets „Am Lohgraben“, wobei die Nähe zur A 71 ein wichtiger Standortvorteil ist. Mittel- bis langfristig sollte geprüft werden, ob die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen unmittelbar an der A 71 (d.h. direkt an der Autobahnausfahrt) möglich ist. Anzustreben ist darüber hinaus die Aktivierung von Brachen und leerstehenden Gebäuden, die für gewerbliche Zwecke geeignet sind. Ein mögliches Projekt könnte in diesem Zusammenhang die Etablierung eines Multifunktionsgebäudes in einem Leerstandsobjekt sein, welches u.a. ein Servicecenter für temporäre Beratungsleistungen, Schulungs- und Seminarräume, preisgünstige Räume für Startups und Coworking-Bereiche beherbergt.

Wichtig ist zukünftig, den Wirtschaftsstandort Mellrichstadt für Unternehmen und Arbeitskräfte, insbesondere für jüngere Arbeitskräfte/ Ingenieure, weiterhin attraktiv zu erhalten. Dies beinhaltet neben der Vorhaltung einer guten sozialen und Freizeitinfrastruktur (siehe Handlungsfelder 5 „Gesundheit, Bildung und Soziales“ und 6 „Kultur, Freizeit und Erholung“) auch die Vorhaltung eines adäquaten, bezahlbaren Wohnraumangebots für jüngere Arbeitskräfte (inkl. temporäre Wohn-/ Übernachtungsangebote für Geschäftsreisende/ Geschäftskunden). Für die örtlichen Unternehmen wichtig sind zudem günstige Rahmenbedingungen für betriebliche Investitionen (schnelle Abläufe in der Verwaltung, staatliche Zuschüsse) und ein schnelles Internet vor Ort (gezielter Breitbandausbau).

** Ein Teil der in der Legende genannten Maßnahmen wurde nicht kartografisch umgesetzt, da diese nicht eindeutig punktuell oder flächig verortbar sind.*

*Quelle: Eigene Darstellungen auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Mellrichstadt*

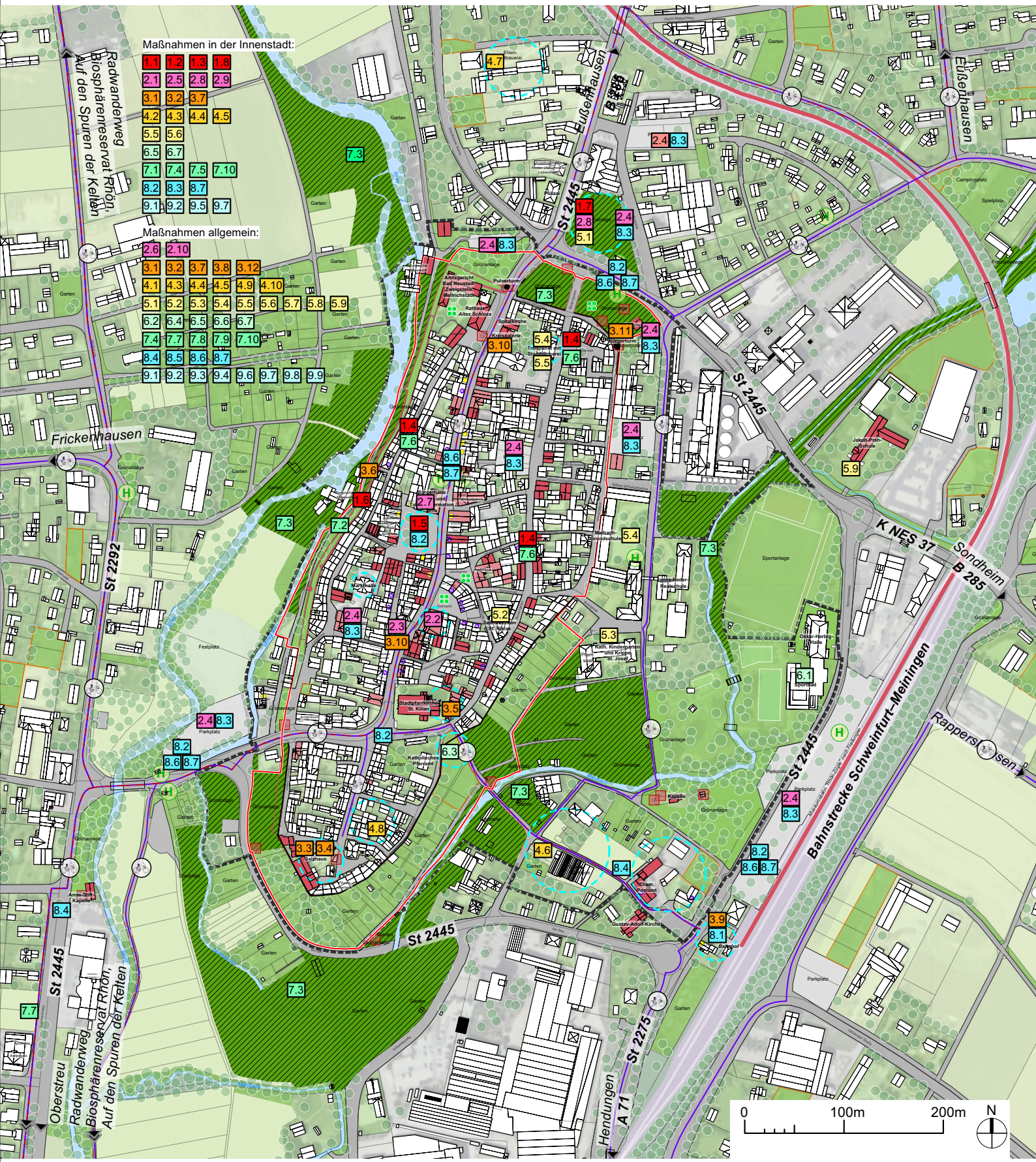



**Abb.147:** *Rahmenplan im Bereich der Altstadt Mellrichstadt, M. 1:5.000*

| | **Aufwertung der Altstadt** |
|---|---|
| 1.1 | Überarbeitung Gestaltungssatzung/ Gestaltungsleitfaden |
| 1.2 | Werkzeugkasten Baugestaltung: Förderung privater Sanierungsmaßnahmen, kommunale Zuschüsse/ kommunales Förderprogramm, Förderberatung, Bauberatung, Architektengutscheine, Kommunizierung anschaulicher Beispiele |
| 1.3 | Leerstandsmanagement (siehe auch Einzelhandel/ Wirtschaft und Gewerbe): Leerstandskataster (fortlaufende Aktualisierung), Eigentümeransprache, Vermarktung/ Verkauf/ Neunutzung von Leerstandsobjekten |
| 1.4 | Aufwertung/ barrierefreie Gestaltung von Straßen- und Platzräumen: Gestaltung als attraktive Aufenthaltsräume (Bauerngasse, Langgasse, Entensee), barrierefreie Zugänge zur Altstadt und zu öff. Einrichtungen |
| 1.5 | Marktplatzgestaltung: Erhalt/ Weiterentwicklung als lebendiges Stadtzentrum, Aufwertung Marktplatzmobiliar, Verschattung im Sommer |
| 1.6 | Entwicklung Stadtquartier „Stadtbalkon“ entlang der Langgasse: Multifunktionaler Raum mit wohnlicher, teils gemischter Nutzung, Prüfung: Zusammenlegung von Grundstücken, Raum für Parkplätze, Architektenwettbewerb |
| 1.7 | Entwicklung Alfons-Halbig-Platz (siehe auch Einzelhandel): Funktionale Aufwertung, Etablierung zusätzlicher Infrastruktur/ Frequenzbringer (z.B. zeitgemäße Geschäftsimmobilie, Ärztehaus), Parkmöglichkeiten |
| 1.8 | Entwicklung von Innen-/ Hinterhöfen: Entkernung, Balkone/ Terrassen, Gestaltung privater Freiräume |

| | **Einzelhandel** |
|---|---|
| 2.1 | Modernisierung/ Inwertsetzung von Einzelhandelsimmobilien (siehe auch Aufwertung der Altstadt/ Wirtschaft und Gewerbe): Aktives strategisches Leerstandsmanagement (inkl. Gastronomie), kopplungsrelevante Nutzungen außerhalb des Einzelhandels (z.B. Arztpraxen, Dienstleistungen), Förderung innerstädt. Wohnen, temporäre Nutzungen |
| 2.2 | Etablierung eines digitalen Nahversorgers in der Innenstadt: 24/7-Nahversorger in geeigneter Immobilie, Prüfung: Neunutzung ehem. nah & gut-Markt als Standort für digitalen Nahversorger |
| 2.3 | Etablierung Bäckerei-Café in der Innenstadt: Akquise Bäckerei-Café, Prüfung: Wiederbelebung Linsenbrunnenplatz durch Bäckerei-Café oder andere gastronomische Einrichtung |
| 2.4 | Verbesserung des Parkplatzangebots (siehe auch Verkehr und Mobilität): Parkraummanagement, Umwandung Dauerparkplätze in Kundenparkplätze, private Stellplätze in untergenutzten Immobilien |
| 2.5 | Förderung baulicher Maßnahmen im Bestand (siehe auch Wirtschaft und Gewerbe): Sicherung adäquater Standortbedingungen, Modernisierung/ Umbau von Gewerbeimmobilien |
| 2.6 | Weiterbildung von Einzelhändlern: Beratung/ Weiterbildung im Internet-/ Social-Media-Marketing |
| 2.7 | Kooperation/ Stadtmarketing: Fortführung/ Verstärkung kooperativer Aktivitäten der Innenstadtakteure, Stadtmarketing „Aktives Mellrichstadt“ als zentrale Schnittstelle |
| 2.8 | Entwicklung Alfons-Halbig-Platz (siehe auch Aufwertung der Altstadt): Entwicklung als Standort zeitgemäßer Geschäftsimmobilie |
| 2.9 | Sicherung/ Anpassung lokaler Versorgungsangebote: Sicherung/ Etablierung von Nahversorgungsangeboten in Altstadt/ Altstadtnähe, Verbindung mit anderen Angeboten (Gastronomie, Kultur, Freizeit, Soziales, Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen) |
| 2.10 | Einzelhandelsentwicklung am Stadtrand: Restriktive Bauleitplanung in Gewerbegebieten bzgl. Ansiedlung weiterer innenstadtrelevanter Einzelhandels-/ Dienstleistungsnutzungen, bessere Erreichbarkeit von Nahversorgern in Gewerbegebieten für Fußgänger/ Radfahrer |

| | **Tourismus** |
|---|---|
| 3.1 | Sicherung und Weiterentwicklung des Beherbergungsangebots für Touristen/ Besucher: Zusätzliches Hotelangebot (Prüfung: Inwertsetzung „Gockelsburg“), Angebote für Wanderer/ Radwanderer, zeitgemäße Ferienwohnungen, zusätzliches Angebot für Wohnmobilisten |
| 3.2 | Temporäre Wohn-/ Übernachtungsangebote für Geschäftsreisende/ Geschäftskunden (siehe auch Wohnen/ Wirtschaft und Gewerbe): Boarding-Häuser, temporär nutzbare Wohnungen |
| 3.3 | Weiterentwicklung Heimatmuseum „Salzhaus“: Ertüchtigung/ Neukonzeption des Heimatmuseums, Professionalisierung des Museumsbetriebs, Thementouren |
| 3.4 | Neunutzung Fronhof: Gebäudesanierung, neue Nutzung (insb. kulturelle Nutzung), Prüfung: Pension für Radwanderer |
| 3.5 | Neunutzung Pfadfinderhaus: Gebäudesanierung, neue Nutzung (z.B. Radfahrerunterkünfte) |
| 3.6 | Inwertsetzung Stadtmauerweg/ Badpforte: Attraktiver Zugang von Badpforte zum Marktplatz, Vermarktung als „Stadtbalkon“ mit Streublick |
| 3.7 | Optimierung des Wander- und Radwanderangebots: Themenrundweg Altstadt inkl. digitalem Angebot, lokale Wanderwege, Themen-Radweg „Fachwerk“ und weitere Themen |
| 3.8 | Touristische Vermarktung: Gemeinsame Vermarktung Stadt/ Streutal/ Rhön, Vermarktung als „Tor zur Rhön“ (z.B. über Tafeln an A 71 und an Autobahnraststätte), weitere Professionalisierung Stadtmarketing |
| 3.9 | Attraktivierung des Bahnhofs/ „Visitenkarte“ Bahnhof (siehe auch Verkehr und Mobilität): Wiedernutzung leerstehendes Gebäude, Gestaltung Vorplatz/ Bahnhofsumfeld, Verbesserung der Wegeführung/ Beschilderung in Richtung Altstadt |
| 3.10 | Stärkung und Weiterentwicklung der Gastronomie: Weiterbetrieb Museumscafé, zusätzliche Angebote (z.B. Bäckerei-Café, Abendgastronomie, Angebote für Geschäftsreisende), Prüfung: Umbau Gastronomie-Immobilien |
| 3.11 | Inwertsetzung Bürgerturm: Prüfung Begehbarmachung |
| 3.12 | Nutzung des Potenzials „Biosphärenreservat“ in Verbindung mit Lage am „Grünen Band“, Prüfung: Anlage Naturlehrpfad im Waldgebiet der Kernzone „Loh“ |

| | **Wohnen** |
|---|---|
| 4.1 | Gesamtstädtisches Konzept für wohnbauliche Entwicklung: Attraktives Wohnen in Kernstadt/ Stadtteilen, differenziertes Wohnraumangebot, Entwicklung von Flächen in städt. Eigentum, Innenentwicklung, moderates Bauplatzangebot, Nachverdichtung best. Wohnbaugebiete |
| 4.2 | Wohnkonzept für Altstadtwohnen: Attraktives Wohnraumangebot für Senioren/ Familien/ Singles, Anreize für Altstadtwohnen, Kommunizierung gelungener Beispiele für Altstadtwohnen (Musterhäuser) |
| 4.3 | Wohnen für Senioren: Angebote für ältere Singles/ kleinere Wohnungen, Mehr-Generationen-Wohnen, behindertengerechtes Wohnen, Wohngruppen, ambulant betreute Wohngemeinschaften |
| 4.4 | Wohnen für Familien/ kleinere Haushalte: Attraktives Wohnraumangebot für Familien/ Alleinerziehende/ junge Paare/ junge Singles, verschiedene Wohnformen (z.B. Doppel-/ Reihenhäuser, Geschosswohnungsbauten), bezahlbarer Wohnraum für junge Arbeitskräfte/ Ingenieure |
| 4.5 | Temporäre Wohn-/ Übernachtungsangebote für Geschäftsreisende/ Geschäftskunden (siehe auch Tourismus/ Wirtschaft und Gewerbe): Boarding-Häuser, temporär nutzbare Wohnungen |
| 4.6 | Entwicklung Areal ehem. Gärtnerei/ Bahnhofweg: Städtebaulicher Rahmenplan, Mix an verschiedenen Wohnungsgrößen, gemischte Wohnformen, serielles/ modulares Wohnen, ggf. soziale Einrichtungen |
| 4.7 | Entwicklung Areal ehem. Brauerei: Konzeptstudie Alte Brauerei, Wohnen für Wohngruppen, serielles/ modulares Wohnen, ggf. Tagespflege, Architekten-/ Investorenwettbewerb |
| 4.8 | Entwicklung im Bereich „Brügel“: Abbruch älterer Wohnbausubstanz, Neubau zeitgemäßer Wohnbauten |
| 4.9 | Wohnraumvermarktung: Kommunizierung lokaler Wohnraumangebote (z.B. Wohnraumportal, Wohnraumbörse) |
| 4.10 | Attraktives Wohnen in den Stadtteilen: Mobilitätssicherung, Optimierung Radwegenetz |

| | **Gesundheit, Bildung und Soziales** |
|---|---|
| 5.1 | Sicherung und Ausbau der medizinischen Versorgung: Frauenarzt/ Kinderarzt, geeignete Immobilien für Ärzte, Prüfung: Etablierung Ärztehaus/ MVZ, Prüfung: Einsatz von Gemeindeschwestern |
| 5.2 | Sicherung und Ausbau von Pflegeeinrichtungen: Sanierung Franziska-Streitel-Altenheim, zusätzliche Pflegeangebote (Tagespflege), Anwerbung von Pflegepersonal |
| 5.3 | Sicherung und Ausbau der Kinderbetreuung: Qualifizierung bestehender Kindergärten, Neubau evang. Kindergarten, Hortplätze, Betreuungsangebote für Schulkinder |
| 5.4 | Sicherung und Qualifizierung von Bildungsangeboten: Qualifizierung schulischer Angebote, Bildungsangebote für Jung und Alt (Stadtbibliothek, VHS) |
| 5.5 | Raumangebote/ soziale Treffpunkte: Raumnutzungskonzept, Raumangebote für Vereine, kirchliche Angebote, vereinsunabhängige Angebote, Treffpunkte für Senioren, Treffpunkte in den Stadtteilen |
| 5.6 | Öffentliche Einrichtungen: Barrierefreie Einrichtungen/ Zugänge, barrierefreie Gehwege im Umfeld |
| 5.7 | Information/ Kommunikation: Schneller Überblick über soziale Angebote, Homepage aktualisieren |
| 5.8 | Bürgerengagement: Aktivitäten von Vereinen/ Bürgerinitiativen/ Ehrenamtlichen, Vernetzung von Vereinen, Motivationsarbeit bei Immobilienbesitzern/ Innenstadtakteuren |
| 5.9 | Unterstützung von Flüchtlingen: Sprachunterricht, Unterstützung bzgl. Wohn-/ Arbeitsmöglichkeiten |

| | **Kultur, Freizeit und Erholung** |
|---|---|
| 6.1 | Entwicklung Sportbad Mellrichstadt: Technische Abkopplung Freibad, Zukunftskonzept für Hallenbad |
| 6.2 | Entwicklung Skate-Park/ Pump-Track: Kopplung mit Kiosk/ Imbiss, Prüfung: Mobile Grilleinheiten |
| 6.3 | Entwicklung Freizeitgelände am Bahnhofweg: Spielplatz, Boulderwand, Grillplätze, Picknickbereiche |
| 6.4 | Betreuungs-/ Freizeitangebote für Kinder/ Jugendliche: Raumangebote/ Treffpunktorte für Jugendliche, Prüfung: Ausweitung Sommer-/ Ferienprogramm für Schüler |
| 6.5 | Publikumswirksame Kulturveranstaltungen: Fortführung erfolgreicher Veranstaltungen, Etablierung neuer Veranstaltungsformate |
| 6.6 | Entwicklung Kirschgarten: Gestalterische/ funktionale Aufwertung, verbesserte Anbindung an Altstadt für Radfahrer/ Fußgänger |
| 6.7 | Betreuungs-/ Freizeitangebote für Senioren: Mehr-Generationen-Angebote |

| | **Freiraum, Klima und Ökologie** |
|---|---|
| **7.1** | Begrünung in der Altstadt: Einheimische Pflanzen, Staudengewächse, Prüfung: Baumpflanzungen/ Containerpflanzen/ Blumenbeete/ Blühflächen, Fassadenbegrünung |
| **7.2** | Begrünung an der Stadtmauer: Prüfung Neupflanzungen, regelmäßige Pflegemaßnahmen |
| **7.3** | Gestaltung altstadtnaher Freiräume: Nördlicher Stadteingang, Grüngürtel an Streu/ Mahlbach, Wassererlebnisräume/ -weg, Verbesserung Luftaustausch zwischen Grünraum und Altstadt |
| **7.4** | Förderung der Energieeffizienz: Energetische Sanierung, Wärmedämmung, Energieberatung, Energieleitfaden |
| **7.5** | Entsiegelung/ Begrünung auf privaten Grundstücken: Versickerungsflächen, Begrünung/ Baumpflanzungen in Innenhöfen, Fassadenbegrünung, Beratung, Begrünungsleitfaden |
| **7.6** | Ausbau/ Sanierung von Leitungsnetzen: Berücksichtigung Leitungsnetze (z.B. Glasfasernetz) bei Straßenraumgestaltung |
| **7.7** | Nahwärmenetz: Aktuelle Planung für Hainberg, Prüfung: Weitere Nahwärmenetze |
| **7.8** | Kommunale Wärmeplanung: Konnexitätsprüfung, Prüfung: Partielle Maßnahmen |
| **7.9** | Klimaschutzkonzept: Grundlage für Klimaanpassungsmaßnahmen/ Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien |
| **7.10** | Nutzung erneuerbarer Energien: PV-Anlagen auf Dachflächen |

| | **Verkehr und Mobilität** |
|---|---|
| **8.1** | Attraktivierung des Bahnhofs (siehe auch Tourismus): Gestaltung Vorplatz/ Bahnhofsumfeld, Verbesserung der Wegeführung/ Beschilderung in Richtung Altstadt |
| **8.2** | Einrichtung von Mobilitätsstationen am Bahnhof und in der Altstadt (E-Ladestationen, Leihräder) |
| **8.3** | Verbesserung des Parkplatzangebots (siehe auch Einzelhandel): Parkraum-management, Umwandung Dauerparkplätze in Kundenparkplätze, private Stellplätze in untergenutzten Immobilien |
| **8.4** | Optimierung des Rad- und Fußwegenetzes: Alltagsradverkehrskonzept, Anbindung der Stadtteile an Kernstadt, Radwegverbindung Hainberg – Altstadt, Fußwegverbindung Bahnhof – Altstadt |
| **8.5** | On-Demand-Verkehr „Callheinz“ im Landkreis/ in Streutal-Allianz, Abrufbarkeit Shuttle per App/ Telefon, Anerkennung des Deutschland-Ticket |
| **8.6** | Verbesserung des ÖPNV-Angebots: Sicherung Bedienungsniveau im Landkreis (Bedienung der Hauptachsen im Stundentakt), Schulbuskonzept (Aufrechterhaltung der Grundbedienung) |
| **8.7** | Alternative Mobilitätsangebote: Seniorengerechte Angebote, Prüfung weiterer Angebote (Rufbus, Carsharing, E-Mobilität, Mitfahrbank) |

| | **Wirtschaft und Gewerbe** |
|---|---|
| **9.1** | Aktivierung gewerblicher Leerstände/ Brachflächen (siehe auch Aufwertung der Altstadt/ Einzelhandel): Leerstands-/ Brachflächenmanagement, Neunutzung von Leerstandsobjekten |
| **9.2** | Temporäre Wohn-/ Übernachtungsangebote für Geschäftsreisende/ Geschäftskunden (siehe auch Wohnen/ Tourismus): Boarding-Häuser, temporär nutzbare Wohnungen |
| **9.3** | Standortmarketing/ Kommunikation: Kommunizierung positiver Standortfaktoren, Gewinnung junger Arbeitskräfte durch lokale Anreize, Werbung um Personal auf Ausbildungsmessen, Medienpräsenz |
| **9.4** | Multifunktionsgebäude/ Servicecenter: Servicecenter für temporäre Beratungsleistungen, Schulungs-/ Seminarräume, preisgünstige Raumangebote für Startups, Coworking Space |
| **9.5** | Sicherung gewerblicher Standorte in der Altstadt (siehe auch Einzelhandel): Sicherung adäquater Standortbedingungen, Modernisierung/ Umbau von Gewerbeimmobilien |
| **9.6** | Förderung betrieblicher Investitionen: Schnelle Abläufe in der Verwaltung, staatliche Zuschüsse bei betrieblichen Investitionen |
| **9.7** | Breitbandausbau: Schnelles Internet, Verlegung von Leitungen im Rahmen des Breitbandausbaus |
| **9.8** | Kooperation von Unternehmen und Vereinen: Vereinsförderung durch privates Sponsoring, Werbung für Unternehmen in Vereinen |
| **9.9** | Gewerbeflächenangebot: Entwicklung von Reserveflächen im Gewerbegebiet „Am Lohgraben“, Prüfung: Zusätzliche Gewerbeflächen an A 71 |

## 4.3 Handlungsprogramm

**Leitziel:**

**„Attraktive Altstadt Mellrichstadt“ mit hoher Nutzungsvielfalt und erlebbarer Kultur und Geschichte**

### 1. Aufwertung der Altstadt

***Zentrale Projekte***

**1.1 Überarbeitung Gestaltungssatzung**
- Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen (u.a. Ermöglichung Dachflächen-PV-Anlagen, stärkere Gewichtung Klimaschutz, mehr Spielräume für Haus-/ Grundstückseigentümer bei baulichen Vorhaben)
- Gestaltungsleitfaden als Ergänzung (Orientierungshilfe für Haus-/ Grundstückseigentümer)

**1.2 Werkzeugkasten Baugestaltung**
- Förderung privater Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen in der Altstadt (Prüfung: Ausweitung Förderkulisse auf Ortskerne in den Stadtteilen), Förderung mit Risikoabdeckung für Nebengebäude
- Kommunale Zuschüsse/ kommunales Förderprogramm
- Förderberatung, Information über Fördermöglichkeiten (feste Ansprechpartner bei Behörden und Verwaltung)
- Bauberatung/ Baubegleitung, fachliche Unterstützung von Bauwilligen beim Bauen im Bestand, Beratungsangebote zu verschiedenen fachlichen Fragestellungen (z.B. Energieberatung, gärtnerische Beratung), Informationsangebote (z.B. Denkmalschutz, Grundstückswert, Finanzierungs-/ Haftungsfragen), Architektengutscheine, Vorträge externer Berater
- Kommunizierung anschaulicher Beispiele für gelungene Gebäude-/ Wohnraummodernisierung: Vor-Ort-Besichtigungen (z.B. „Tag der offenen Höfe“, „Tag des offenen Denkmals“), Veranstaltungsreihen (z.B. „Türen auf“ im Lkr. Rhön-Grabfeld), Bau-/ Sanierungs-/ Handwerksmessen

**1.3 Leerstandsmanagement *(siehe auch Einzelhandel/ Wirtschaft und Gewerbe)***
- Effektives Leerstandsmanagement seitens der städtischen Akteure (ggf. gemeindeübergreifendes Leerstandsmanagement, etwa im Gebiet der Streutal-Allianz)
- Leerstandskataster, Informationen zu Leerstandsobjekten (fortlaufende Aktualisierung)
- Kontinuierliche Eigentümeransprache, Abfrage möglicher Veränderungsbereitschaft
- Vermarktung/ Verkauf/ Neunutzung von Leerstandsobjekten

**1.4 Aufwertung/ barrierefreie Gestaltung von Straßen- und Platzräumen**
- Gestaltung von altstädtischen Straßen und Plätzen als attraktive, barrierefreie Aufenthaltsräume
- Aufwertung und barrierefreie Gestaltung der Nebengassen (insb. Bauerngasse und Langgasse) und weiterer Altstadtbereiche (z.B. Entensee)
- Barrierefreie Zugänge zur Altstadt
- Barrierefreie Zugänge zu öffentlichen Einrichtungen/ Geschäften

**1.5 Marktplatzgestaltung**
- Erhalt/ Weiterentwicklung des Marktplatzes als lebendiges Stadtzentrum
- Aufwertung Marktplatzmobiliar
- Verschattung im Sommer/ attraktiver Hitzeschutz

**1.6 Entwicklung Stadtquartier „Stadtbalkon“ entlang der Langgasse**
- Multifunktionaler Raum mit wohnlicher, teils gemischter Nutzung und adäquaten Wegebeziehungen
- Prüfung: Zusammenlegung von Grundstücken, Schaffung größerer/ effektiv nutzbarer Einheiten
- Raum für Parkplätze
- Architektenwettbewerb

***Sonstige Projekte/ Maßnahmen***

**1.7 Entwicklung Alfons-Halbig-Platz *(siehe auch Einzelhandel)***
- Funktionale Aufwertung des Platzes (nicht nur Grünfläche und Parkplätze)
- „Brückenfunktion“ zwischen Altstadt und nördlichen Siedlungsbereichen
- Etablierung zusätzlicher Infrastruktur/ Frequenzbringer in unmittelbarer Altstadtnähe (z.B. zeitgemäße Geschäftsimmobilie, ärztliche Versorgung)
- Prüfung: Wiederaufnahme Projekt Ärztehaus (ohne Apotheke) mit Parkmöglichkeiten

**1.8 Entwicklung von Innen-/ Hinterhöfen**
- Entkernung
- Ermöglichung von Balkonen/ Terrassen
- Gestaltung privater Freiräume

## 2. Einzelhandel

***Zentrale Projekte***

**2.1 Modernisierung/ Inwertsetzung von Einzelhandelsimmobilien**
***(siehe auch Aufwertung der Altstadt/ Wirtschaft und Gewerbe)***
- Modernisierung von Einzelhandelsimmobilien insb. entlang der Hauptstraße und am Marktplatz (Hauptlage, nicht Nebenlage)
- Aktives strategisches Leerstands- und Ansiedlungsmanagement (inkl. Gastronomie), Informationen zu leerstehenden Einzelhandelsimmobilien durch das Stadtmarketing
- Fokussierung auf Ansiedlung kopplungsrelevanter Nutzungen außerhalb des Einzelhandels (z.B. Dienstleistungen inkl. Arztpraxen, Gastronomie, Beherbergung),
- Förderung von innerstädtischem Wohnen zur Stärkung des Nachfragepotenzials für Nahversorgung
- Temporäre Nutzung leerstehender Einzelhandelsimmobilien (z.B. Pop-Up-Stores, Schaufensterdekoration)

**2.2 Etablierung eines digitalen Nahversorgers in der Innenstadt**
- Etablierung eines digitalen 24/7-Nahversorgers in geeigneter Immobilie
- Prüfung: Neunutzung ehem. nah & gut-Markt als Standort für digitalen Nahversorger

**2.3 Etablierung Bäckerei-Café in der Innenstadt**
- Akquise Bäckerei-Café
- Prüfung: Wiederbelebung Linsenbrunnenplatz durch Bäckerei-Café oder andere gastronomische Einrichtung

**2.4 Verbesserung des Parkplatzangebots**
***(siehe auch Verkehr und Mobilität)***
- Parkraummanagement: Umwandung eines Teils der Dauerparkplätze in Kundenparkplätze
- Schaffung privater Stellplätze in untergenutzten Immobilien

**2.5 Förderung baulicher Maßnahmen im Bestand**
***(siehe auch Wirtschaft und Gewerbe)***
- Sicherung adäquater Standortbedingungen für Einzelhandel/ Gewerbe/ Dienstleistungen in der Altstadt
- Bauliche Maßnahmen zur Modernisierung bzw. zum Umbau von Gewerbeimmobilien

***Sonstige Projekte/ Maßnahmen***

**2.6 Weiterbildung von Einzelhändlern**
- Beratung/ Weiterbildung von Einzelhändlern im Internet-/ Social-Media-Marketing

**2.7 Kooperation/ Stadtmarketing**
- Fortführung/ Verstärkung kooperativer Aktivitäten der Innenstadtakteure (Einzelhändler, Gastronomen, Eigentümer von Immobilien)
- Stadtmarketing „Aktives Mellrichstadt“ als zentrale Schnittstelle für Information/ Kooperation

**2.8 Entwicklung Alfons-Halbig-Platz**
***(siehe auch Aufwertung der Altstadt)***
- Entwicklung des Alfons-Halbig-Platzes als Standort zeitgemäßer Geschäftsimmobilie

**2.9 Sicherung/ Anpassung lokaler Versorgungsangebote**
- Sicherung bzw. Wiederetablierung von Nahversorgungsangeboten in der Altstadt bzw. in Altstadtnähe (z.B. Poststelle)
- Sicherung von Einzelhandelsangeboten in Verbindung mit altstädtischen Angeboten aus den Bereichen Gastronomie, Kultur, Freizeit und Soziales sowie Handwerk, Gewerbe und Dienstleistungen (Nutzungsmix)

**2.10 Einzelhandelsentwicklung am Stadtrand**
- Restriktive Bauleitplanung in Gewerbegebieten bzgl. Ansiedlung weiterer innenstadtrelevanter Einzelhandels-/ Dienstleistungsnutzungen
- Verbesserung der Erreichbarkeit von Nahversorgern in Gewerbegebieten für Fußgänger/ Radfahrer

**Leitziel:**

**Mellrichstadt als „Tor zur Rhön“ mit vielfältigen touristischen Angeboten**

## 3. Tourismus

***Zentrale Projekte***

**3.1 Sicherung und Weiterentwicklung des Beherbergungsangebots für Touristen/ Besucher**
- Zusätzliches Hotelangebot (analog Stadthotel Reich)
- Prüfung: Inwertsetzung „Gockelsburg“ (historische Baustruktur) als attraktives Hotel
- Günstige Übernachtungsmöglichkeiten für die Zielgruppe Wanderer/ Radwanderer
- Ferienwohnungen: Modernisierung bestehender Angebote, Professionalisierung der Vermarktung, zusätzliche Angebote mit zeitgemäßem Standard
- Optimierung/ Erweiterung des Angebots für Wohnmobilisten

**3.2 Temporäre Wohn-/ Übernachtungsangebote für Geschäftsreisende/ Geschäftskunden**
***(siehe auch Wohnen/ Wirtschaft und Gewerbe)***
- Boarding-Häuser
- Temporär nutzbare Wohnungen mit digitalen Zugangs-Codes

**3.3 Weiterentwicklung Heimatmuseum „Salzhaus“**
- Ertüchtigung/ Neukonzeption des Heimatmuseums, Professionalisierung des Museumsbetriebs
- Thementouren in Kooperation mit Heimatmuseum (z.B. Nachtwächter-Führungen)

**3.4 Neunutzung Fronhof**
- Gebäudesanierung
- Etablierung neuer Nutzung mit Bezug zum Heimatmuseum: insb. kulturelle Nutzung (z.B. Scheunenkino)
- Prüfung: Pension für Radwanderer (zu beachten: Nutzungskonflikt Pension – Kulturevents)

**3.5 Neunutzung Pfadfinderhaus**
- Gebäudesanierung
- Etablierung neuer Nutzung: z.B. Radfahrerunterkünfte

**3.6 Inwertsetzung Stadtmauerweg/ Badpforte**
- Ertüchtigung des Stadtmauerwegs westlich der Altstadt (inkl. Beleuchtung)
- Schaffung eines attraktiven Zugangs von der Badpforte zum Marktplatz
- Vermarktung als „Stadtbalkon“ mit Streublick

**3.7 Optimierung des Wander- und Radwanderangebots**
- Themenrundweg im Altstadtbereich inkl. digitalem Angebot
- Lokale Wanderwege: Vermarktung mit Namen statt Nummern, Ertüchtigung Warttürme, Kooperation mit Eignern des Wasserschlosses Roßrieth, Schaffung „Extra-Tour“ mit Panoramapunkten
- Verbesserung der Radverbindung Hotel Sturm - Altstadt (inkl. Beleuchtung)
- Mellrichstadt als Ausgangspunkt für Themen-Radweg „Fachwerk“ und weitere Themen (z.B. Grenzerfahrung, Wasser) durch ausgewählte attraktive Stadtteile und umliegende Dorf-Ensembles

**3.8 Touristische Vermarktung**
- Gemeinsame touristische Vermarktung von Stadt und Regionen Streutal/ Rhön
- Vermarktung als „Tor zur Rhön“ (z.B. Schriftzug auf braun-weißen touristischen Unterrichtungstafeln an A 71), Kooperation mit Autobahnraststätte „Mellrichstädter Höhe“
- Weitere Professionalisierung des Stadtmarketings

**3.9 Attraktivierung des Bahnhofs/ „Visitenkarte“ Bahnhof**
***(siehe auch Verkehr und Mobilität)***
- Wiedernutzung leerstehendes Gebäude (z.B. Bäckerei-Filiale, Systemgastronomie)
- Attraktivere Gestaltung des Vorplatzes/ Bahnhofsumfelds
- Verbesserung der Wegeführung und Beschilderung in Richtung Altstadt

***Sonstige Projekte/ Maßnahmen***

**3.10 Stärkung und Weiterentwicklung der Gastronomie**
- Weiterbetrieb des Museumscafés in der Kreisgalerie
- Anwerbung bzw. Etablierung zusätzlicher gastronomischer Angebote: Bäckerei-Café, Abendgastronomie, regionalspezifische Kulinarik, besondere gastronomische Angebote für Geschäftsreisende
- Prüfung: Förderung des Umbaus von Gastronomie-Immobilien (z.B. Goldenes Ross)

**3.11 Inwertsetzung Bürgerturm**
- Prüfung: Begehbarmachung des Bürgerturms (z.B. Eingang mit Drehkreuz)

**3.12 Nutzung des Potenzials „Biosphärenreservat“ in Verbindung mit Lage am „Grünen Band“**
- Prüfung: Anlage Naturlehrpfad im Waldgebiet der Kernzone „Loh“

**Leitziel:**

**„Wohnstadt Mellrichstadt“ mit starker Ausstattung bei Bildung, Gesundheit und Soziales**

## 4. Wohnen

***Zentrale Projekte***

**4.1 Gesamtstädtisches Konzept für wohnbauliche Entwicklung**
- Attraktives Wohnen in der Kernstadt und in den Stadtteilen (wichtig: Anbindung der Stadtteile an Kernstadt)
- Differenziertes Wohnraumangebot für vielfältige Nutzergruppen: Familien, Senioren, Singles, kleinere Haushalte
- Wohnbauliche Entwicklung von Flächen in städt. Eigentum: Grundstückserwerb, Erschließung, Veräußerung
- Ausschöpfung von Innenentwicklungspotenzialen
- Moderates Bauplatzangebot
- Nachverdichtung in bestehenden Wohnbaugebieten, Anpassung von Bebauungsplänen

**4.2 Wohnkonzept für Altstadtwohnen**
- Attraktives altstädtisches Wohnraumangebot (Wohnen für Senioren, aber auch für Familien/ Singles)
- Anreize für Altstadtwohnen, Kommunizierung gelungener Beispiele für Altstadtwohnen (Musterhäuser)
- Wichtig für ältere Altstadtbewohner: Versorgungsangebote in der Altstadt (insb. kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs)

**4.3 Wohnen für Senioren**
- Angebote für ältere Singles: kleinere Wohnungen, ggf. Wohnungen mit Lieferservice
- Angebote für Mehr-Generationen-Wohnen, behindertengerechtes Wohnen
- Angebotsformen für Lebensphase zwischen selbstbestimmtem Wohnen und Wohnen in Senioren-/ Pflegeheim: Wohngruppen (mit der Möglichkeit gegenseitiger Unterstützung/ Hilfeleistung durch die Bewohner), ambulant betreute Wohngemeinschaften (mit privaten Wohnbereichen inkl. Sanitär für einzelne Personen und zentralem Treffpunkt/ Gemeinschaftsraum für Alle)

**4.4 Wohnen für Familien/ kleinere Haushalte**
- Attraktives und preisgünstiges Wohnraumangebot für Familien, Alleinerziehende mit einem oder mehr Kindern, junge Paare, junge Singles (erschwingliche Baulandpreise, günstiges Mietpreisniveau)
- Verschiedene Wohnformen: neben klassischem Einfamilienhaus auch flächensparende und preisgünstige Wohnformen (z.B. Doppel-/ Reihenhäuser, Geschosswohnungsbauten), Wohnungen für Familien mit 2 Kinder-Zimmern konzipieren
- Geeigneter und bezahlbarer Wohnraum für junge Arbeitskräfte/ Ingenieure

**4.5 Temporäre Wohn-/ Übernachtungsangebote für Geschäftsreisende/ Geschäftskunden *(siehe auch Tourismus/ Wirtschaft und Gewerbe)***
- Boarding-Häuser
- Temporär nutzbare Wohnungen mit digitalen Zugangs-Codes

**4.6 Entwicklung Areal ehem. Gärtnerei/ Bahnhofweg**
- Grundlage: Städtebaulicher Rahmenplan mit Bebauungsvarianten
- Mix an verschiedenen Wohnungsgrößen, gemischte Wohnformen, serielles/ modulares Wohnen
- Prüfung: Areal durchlässig strukturieren (Platzhalter für soziale Einrichtungen)
- „Ort der Begegnung“ in Nähe zur Altstadt, zum Bahnhof und zum Sportbad
- Investorensuche

**4.7 Entwicklung Areal ehem. Brauerei**
- Grundlage: Konzeptstudie Alte Brauerei mit Konzeptvarianten
- Wohnen für Wohngruppen, serielles/ modulares Wohnen
- Prüfung: Tagespflege integrieren (Wirtschaftlichkeit beachten)
- Architekten-/ Investorenwettbewerb

**4.8 Entwicklung im Bereich „Brügel“**
- Abbruch älterer, nicht mehr zeitgemäßer Wohnbausubstanz
- Neubau moderner, zeitgemäßer Wohnbauten

***Sonstige Projekte/ Maßnahmen***

**4.9 Wohnraumvermarktung**
- Kommunizierung lokaler Wohnraumangebote (z.B. Wohnraumportal, Wohnraumbörse)

**4.10 Attraktives Wohnen in den Stadtteilen**
- Mobilitätssicherung, Optimierung Radwegenetz

## 5. Gesundheit, Bildung und Soziales

***Zentrale Projekte***

**5.1 Sicherung und Ausbau der medizinischen Versorgung**
- Ausweitung der ärztlichen Versorgung: Frauenarzt/ Kinderarzt, Check: Standorthindernisse, Suche nach geeigneten Immobilien in der Altstadt bzw. in unmittelbarer Altstadtnähe
- Prüfung: Etablierung Ärztehaus/ Multifunktions-Gesundheitszentrum (MVZ), Standortsuche (z.B. Alfons-Halbig-Platz)
- Prüfung: Einsatz von Gemeindeschwestern (vorgeschaltet vor Hausarzt)
- Zusätzliche Dienstleistungen aus dem Gesundheitsbereich

**5.2 Sicherung und Ausbau von Pflegeeinrichtungen**
- Sanierung Franziska-Streitel-Altenheim
- Zusätzliche Pflegeangebote (Tagespflege)
- Anwerbung von Pflegepersonal

**5.3 Sicherung und Ausbau der Kinderbetreuung**
- Sicherung und Qualifizierung bestehender Kindergärten
- Neubau evang. Kindergarten beim Franziska-Streitel-Altenheim, Prüfung: VgV-Verfahren
- Ausweitung von Hortplätzen, Betreuungsangebote für Schulkinder
- Unkomplizierte Anmeldung von Kindern in KiTas für neu zuziehende Familien

**5.4 Sicherung und Qualifizierung von Bildungsangeboten**
- Sicherung und Qualifizierung schulischer Angebote (Gymnasium, Realschule, Grund- und Mittelschule, berufliche Bildungsstätten)
- Stärkung kreativer Fächer in den Schulen (Kunsterziehung, Musik)
- Sicherung von Bildungsangeboten für Jung und Alt (Stadtbibliothek, VHS)
- Unkomplizierte Anmeldung von Kindern in Schulen für neu zuziehende Familien

**5.5 Raumangebote/ soziale Treffpunkte**
- Raumnutzungskonzept, Facility Management für Raumnutzung
- Raumangebote für Vereine/ private Initiativen/ Ehrenamtliche/ Familien
- Gemeinsame Raumangebote der Kirchen, vereinsunabhängige Angebote/ Treffpunkte
- Nutzbare Räume: Markthalle (z.B. Grüner Markt im Winter), Carl-Fritz-Stuben, 1. Stock im „Treffpunkt“, 1. Stock im nah & gut-Gebäude (z.B. Radfahrerunterkünfte)
- Soziale Treffpunkte für Senioren
- Soziale Treffpunkte in den Stadtteilen

***Sonstige Projekte/ Maßnahmen***

**5.6 Öffentliche Einrichtungen**
- Barrierefreie Einrichtungen, barrierefreie Zugänge
- Barrierefreie Gehwege im Umfeld öffentlicher Einrichtungen (z.B. Gehwegabsenkung im Umfeld der Lebenshilfe)

**5.7 Information/ Kommunikation**
- Gezielte Informationen für junge Familien zu sozialen Angeboten
- Ermöglichung eines schnellen Überblicks über vorhandene soziale Angebote
- Homepage aktualisieren

**5.8 Bürgerengagement**
- Förderung gemeinsamer Aktivitäten von Vereinen/ Bürgerinitiativen/ Ehrenamtlichen („Wir-Gefühl“), Vernetzung von Vereinen
- Motivationsarbeit bei Immobilienbesitzern/ Innenstadtakteuren, Anreize zu mehr Aktivitäten/ Investitionen

**5.9 Unterstützung von Flüchtlingen**
- Sprachunterricht
- Unterstützung bzgl. Wohn-/ Arbeitsmöglichkeiten

## 6. Kultur, Freizeit und Erholung

***Zentrale Projekte***

**6.1 Entwicklung Sportbad Mellrichstadt**
- Technische Abkopplung Freibad
- Zukunftskonzept für Hallenbad

**6.2 Entwicklung Skate-Park/ Pump-Track**
- Kopplung mit anderen Angeboten (z.B. Kiosk, Imbiss)
- Prüfung: mobile Grilleinheiten für Jugendliche/ Familien zur Verfügung stellen
- LEADER-Förderung möglich

**6.3 Entwicklung Freizeitgelände am Bahnhofweg**
- Spielplatz mit diversen Spielgeräten
- Boulderwand
- Grillplätze, Picknickbereiche

**6.4 Betreuungs-/ Freizeitangebote für Kinder/ Jugendliche**
- Raumangebote/ Treffpunktorte für Jugendliche (zu beachten: Haftungsfragen, Lärmakzeptanz bei Anwohnern, Betreuung oder Selbstorganisation von Jugendlichen)
- Jugendraum im ehem. THW: Nutzung langfristig sichern
- Außendarstellung außerschulischer Kinder-/ Jugendarbeit
- Prüfung: Ausweitung des Sommer-/ Ferienprogramms für Schüler (z.B. Spielenachmittag in Stadtbücherei, spezifische Angebote für Migrantenkinder)

***Sonstige Projekte/ Maßnahmen***

**6.5 Publikumswirksame Kulturveranstaltungen**
- Fortführung erfolgreicher Veranstaltungen (z.B. klassische Musiknacht, Streutal-Festival, Theater, Kleinkunst)
- Etablierung neuer Veranstaltungsformate (z.B. Kunstausstellung 2026)

**6.6 Entwicklung Kirschgarten**
- Gestalterische und funktionale Aufwertung
- Verbesserte Anbindung an Altstadt für Radfahrer und Fußgänger

**6.7 Betreuungs-/ Freizeitangebote für Senioren**
- Mehr-Generationen-Angebote

**Leitziel:**

**„Grünes Mellrichstadt“ mit hoher Freiraumqualität und gezielter Klimaanpassung**

## 7. Freiraum, Ökologie und Klima

***Zentrale Projekte***

**7.1 Begrünung in der Altstadt**
- Angemessene Begrünung unter Bewahrung des „steinernen Charakters“ der Altstadt
- Verwendung einheimischer und insektenfreundlicher Pflanzen, Nutzung von Staudengewächsen, möglichst geringer Wasserverbrauch
- Prüfung: Baumpflanzungen/ schattige Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum (insb. Marktplatz)
- Prüfung: Containerpflanzen/ transportable Blumenpyramiden (z.B. am Marktplatz)
- Prüfung: maschinell zu bepflanzende Blumenbeete (z.B. an Beethovenweg, Ignaz-Reder-Straße)
- Prüfung: Blühflächen (z.B. an Bahnhofstraße, Alfons-Halbig-Platz)
- Fassadenbegrünung (z.B. in Bauerngasse)

**7.2 Begrünung an der Stadtmauer**
- Prüfung: Neupflanzungen oder Belassung des Charakters „Steinerne Stadt“
- Regelmäßige Pflegemaßnahmen

**7.3 Gestaltung altstadtnaher Freiräume**
- Freiraumplanerische Aufwertung des nördlichen Stadteingangs (Alfons-Halbig-Platz)
- Gestaltung/ Weiterentwicklung des altstadtnahen Grüngürtels an Streu und Mahlbach („grünes Mellrichstadt“), Wassererlebnisräume, Wassererlebnisweg mit Info-Tafeln zum Thema „Wasser“
- Entwicklung der Grünachse an Mahlbach/ Mühlgraben als „Atmungsbringer“ für die Altstadt (Verbesserung Luftaustausch, Schaffung „klimatischer Einfallstüren“ zwischen Grünraum und Altstadt)

**7.4 Förderung der Energieeffizienz**
- Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung (energetische Sanierung, Wärmedämmung)
- Energieberatung, Energieleitfaden

**7.5 Entsiegelung/ Begrünung auf privaten Grundstücken**
- Rückbau versiegelter Flächen, Schaffung von Versickerungsflächen
- Begrünung/ Baumpflanzungen in Innen-/ Hinterhöfen
- Ökologische Gestaltung privater Gärten (keine Steingärten)
- Fassadenbegrünung, Anlage kleiner Pflanzflächen
- Beratung, Begrünungsleitfaden
- Förderung privater Begrünungsmaßnahmen

***Sonstige Projekte/ Maßnahmen***

**7.6 Ausbau/ Sanierung von Leitungsnetzen**
- Berücksichtigung zukünftig erforderlicher Leitungsnetze (z.B. Glasfasernetz) bei Straßenraumgestaltung
- Verlegung von Leitungen vorzugsweise in Nebenstraßen, Vermeidung baulicher Eingriffe in bereits neu gestalteten zentralen Bereichen

**7.7 Nahwärmenetz**
- Aktuelle Planung für Hainberg (Heizwerk mit Nahwärmenetz)
- Prüfung: Möglichkeiten für weitere Nahwärmenetze

**7.8 Kommunale Wärmeplanung**
- Konnexitätsprüfung vor möglicher Beauftragung
- Prüfung: Möglichkeiten für partielle Maßnahmen (s.o. Hainberg)

**7.9 Klimaschutzkonzept**
- Klimaschutzkonzept als Grundlage für Klimaanpassungsmaßnahmen/ Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien

**7.10 Nutzung erneuerbarer Energien**
- Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

**Leitziel:**

**„Arbeitsort Mellrichstadt“ mit guter verkehrlicher Anbindung und vielfältigem Arbeitsplatzangebot**

## 8. Verkehr und Mobilität

***Zentrale Projekte***

**8.1 Attraktivierung des Bahnhofs**
***(siehe auch Tourismus)***
- Attraktivere Gestaltung des Vorplatzes/ Bahnhofsumfelds
- Verbesserung der Wegeführung und Beschilderung in Richtung Altstadt

**8.2 Einrichtung von Mobilitätsstationen**
- Mobilitätsstationen am Bahnhof und in der Altstadt (E-Ladestationen, Leihräder)

**8.3 Verbesserung des Parkplatzangebots**
***(siehe auch Einzelhandel)***
- Parkraummanagement: Umwandlung eines Teils der Dauerparkplätze in Kundenparkplätze
- Schaffung privater Stellplätze in untergenutzten Immobilien

**8.4 Optimierung des Rad- und Fußwegenetzes**
- Alltagsradverkehrskonzept: Ausbau/ Ertüchtigung des Radwegenetzes zur besseren Anbindung der Stadtteile an die Kernstadt (Beispiel Mühlfeld: letztes Stück ausbauen)
- Verbesserung der Radwegverbindung vom Hainberg/ Hotel Sturm zur Altstadt (inkl. Beleuchtung): aktuell noch keine Planung für gesonderten Radweg, Prüfung: Pop-Up-Radweg (Markierung einer mind. 1,25 m breiten Radfahrspur auf bestehender Straße), Staatsstraße hierfür nicht geeignet
- Verbesserung der Fußwegverbindung vom Bahnhof zur Altstadt

**8.5 On-Demand-Verkehr „Callheinz“**
- Etablierung „Callheinz“ im Landkreisgebiet/ Gebiet der Streutal-Allianz
- Abrufbarkeit des „Callheinz“-Shuttles per App oder Telefon
- Anerkennung des Deutschland-Tickets bei „Callheinz“-Nutzung

***Sonstige Projekte/ Maßnahmen***

**8.6 Verbesserung des ÖPNV-Angebots**
- ÖPNV-Planung auf Landkreisebene: Sicherung des aktuellen Bedienungsniveaus im Landkreis (Bedienung der Hauptachsen im Stundentakt)
- Schulbuskonzept: Aufrechterhaltung der Grundbedienung für jeden Ort im Landkreis (Linienverkehr mit für Alle nutzbaren Schulbussen)
- Prüfung: Erhöhung der Bedienungsfrequenz, insb. zu Abend-/ Nachtzeiten
- Prüfung: Haltepunkt der „Erfurter Bahn“ in Mühlfeld (Bedarfshaltestelle)

**8.7 Alternative Mobilitätsangebote**
- Seniorengerechte Mobilitätsangebote
- Prüfung: Ausweitung alternativer Mobilitätsangebote (Rufbus, Carsharing, E-Mobilität, Mitfahrbank)

## 9. Wirtschaft und Gewerbe

***Zentrale Projekte***

**9.1 Aktivierung gewerblicher Leerstände/ Brachflächen *(siehe auch Aufwertung der Altstadt/ Einzelhandel)***
- Leerstands-/ Brachflächenmanagement
- Neunutzung von Leerstandsobjekten

**9.2 Temporäre Wohn-/ Übernachtungsangebote für Geschäftsreisende/ Geschäftskunden *(siehe auch Wohnen/ Tourismus)***
- Boarding-Häuser (auch für Azubis/ Praktikanten/ Fortbildung/ Referendare)
- Temporär nutzbare Wohnungen mit digitalen Zugangs-Codes für Geschäftskunden

**9.3 Standortmarketing/ Kommunikation**
- Kommunizierung positiver Standortfaktoren: gute Verkehrsanbindung (A 71, Bahnlinie), gute soziale Infrastruktur (u.a. KiTa-Plätze, Schulen, Pflegeeinrichtungen), vielfältige Vereinslandschaft, Veranstaltungsangebot (Kultur-Events, Feste)
- Gewinnung junger Arbeitskräfte/ Ingenieure aus dem Ausland oder aus entfernteren Regionen durch besondere lokale Anreize: geeigneter und bezahlbarer Wohnraum vor Ort, Angebote aus den Bereichen Kultur/ Freizeit/ Gastronomie, Arbeitsplatzsicherheit, gute Arbeitsbedingungen
- Werbung um Personal auf Ausbildungsmessen
- Steigerung der Medienpräsenz (Rundfunk, TV, Social Media), mehr positive Unternehmens-News

**9.4 Multifunktionsgebäude/ Servicecenter**
- Etablierung eines Multifunktionsgebäudes/ -geschosses (ggf. Leerstandsaktivierung): Servicecenter für temporäre Beratungsleistungen, Schulungs-/ Seminarräume
- Wirtschaftsförderung für Startups: preisgünstige Raumangebote, Coworking Space

**9.5 Sicherung gewerblicher Standorte in der Altstadt *(siehe auch Einzelhandel)***
- Sicherung adäquater Standortbedingungen für Handwerk/ Gewerbe/ Dienstleistungen in der Altstadt
- Bauliche Maßnahmen zur Modernisierung bzw. zum Umbau von Gewerbeimmobilien

***Sonstige Projekte/ Maßnahmen***

**9.6 Förderung betrieblicher Investitionen**
- Einfache und schnelle Abläufe in der Verwaltung bei betrieblichen Investitionsvorhaben
- Finanzielle Förderung/ staatliche Zuschüsse bei betrieblichen Investitionen

**9.7 Breitbandausbau**
- Schnelles Internet als wichtiger Standortfaktor für Betriebe mit hohem Digitalisierungs-/ Automatisierungsgrad
- Aktuell Verlegung von Leitungen im Rahmen des Breitbandausbaus

**9.8 Kooperation von Unternehmen und Vereinen**
- Förderung von Vereinen durch privates Sponsoring
- Werbung für Unternehmen in Vereinen (z.B. Bandenwerbung/ Trikotwerbung in Sportvereinen)

**9.9 Gewerbeflächenangebot**
- Gewerbeflächen mit guter verkehrlicher Anbindung (Autobahnanschluss A 71)
- Entwicklung von Reserveflächen im Gewerbegebiet „Am Lohgraben“
- Prüfung: Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen unmittelbar an der A 71 (d.h. direkt an der Autobahnausfahrt)

## 4.4 Zeitrahmen und Finanzierung

Die im Maßnahmen- und Rahmenplan enthaltenen Projekte und Maßnahmen sollten möglichst zeitnah in Angriff genommen werden. Zudem sollten in einem längerfristigen Zeitrahmen fortwährend Maßnahmen zur Qualifizierung der baulichen und freiräumlichen Qualität durchgeführt werden.

Grundsätzlich ist als Voraussetzung für die Realisierung der Projekte und Maßnahmen die Gewährung von öffentlichen Fördermitteln zu nennen. Für Mellrichstadt ist vor allem eine Förderung durch Mittel der Städtebauförderung innerhalb des nach § 142 BauGB festzulegenden Sanierungsgebiets in der Altstadt Mellrichstadt vorgesehen. Der vorliegende ISEK-Bericht enthält einen Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets. Ergänzend wird im ISEK-Bericht ein über das Sanierungsgebiet hinausgehendes Stadtumbaugebiet für die Kernstadt Mellrichstadt nach § 171b BauGB vorgeschlagen.

Die im Rahmen der Städtebauförderung förderfähigen Kosten der geplanten Projekte und Maßnahmen können im Regelfall mit 60% gefördert werden. Sie sind im nachfolgenden Maßnahmenplan noch nicht darstellbar.

Der Maßnahmenplan sieht neben der inhaltlichen Gewichtung der geplanten Projekte und Maßnahmen (zentrale Projekte, sonstige Projekte/ Maßnahmen) eine zeitliche Staffelung der geplanten Projekte und Maßnahmen in einem Zeitraum von etwa 15 Jahren vor. Neben kurzfristig umsetzbaren Projekten/ Maßnahmen (Umsetzung innerhalb von 1-2 Jahren) enthält der Maßnahmenplan daher auch kurz- bis mittelfristig umsetzbare Projekte/ Maßnahmen (Umsetzung innerhalb von 2-5 Jahren), mittelfristig umsetzbare Projekte/ Maßnahmen (Umsetzung innerhalb von 5-8 Jahren), mittel- bis langfristig umsetzbare Projekte/ Maßnahmen (Umsetzung innerhalb von 8-12 Jahren) sowie langfristig umsetzbare Projekte/ Maßnahmen (Umsetzung innerhalb von 12-15 Jahren). Zu beachten ist, dass einzelne Maßnahmen mit relativ frühzeitigem Beginn sich teilweise über einen längeren Zeitraum erstrecken können.

**Finanzierung**

Städtebauförderungsmittel können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB eingesetzt werden. Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt dies auch für entsprechende Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Stadt/ Gemeinde vertraglich verpflichtet hat, sowie für darüber hinausgehende Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll (§ 164a BauGB, Einsatz von Städtebauförderungsmitteln, Stand 1. Januar 2018).

Mit der Festsetzung eines Sanierungsgebietes können Hauseigentümer die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten gemäß EStG in Anspruch nehmen:

- § 7h EStG: Erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten von bis zu 9% in 8 Jahren und 7% in 4 Jahren, bei Herstellungs- und Anschaffungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- § 10f EStG: Sonderausgabenabzug für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen von 9% über 10 Jahre
- § 11a EStG: Absetzung des Erhaltungsaufwandes mit gleichmäßiger Verteilung über 2-5 Jahre

Neben der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel sollte die Beteiligung privater Akteure an der Finanzierung von Maßnahmen geprüft werden. Zu verweisen ist hier auf folgende Möglichkeiten:

- Einrichtung eines Verfügungsfonds (Beteiligung öffentlicher und privater Akteure, z.B. Mittel für Marketingmaßnahmen)
- Bereitstellung von Mitteln durch Stiftungen/ Vereine
- Public-Private-Partnership für Einzelvorhaben
- Privates Sponsoring

# Maßnahmenplan und Finanzierungsübersicht

| Nr. | Projektfelder/ Maßnahmen | Zeitrahmen | Beteiligte | Mögliche Finanzierung |
|---|---|---|---|---|
| **1.** | **Aufwertung der Altstadt** | | | |
| 1.1 | Überarbeitung Gestaltungssatzung/ Gestaltungsleitfaden | kurzfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer | Städtebauförderung |
| 1.2 | Werkzeugkasten Baugestaltung: Förderung privater Sanierungsmaßnahmen, kommunale Zuschüsse/ kommunales Förderprogramm, Förderberatung, Bauberatung, Architektengutscheine, Kommunizierung anschaulicher Beispiele | kurzfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer, Experten | Städtebauförderung, kommunale Zuschüsse |
| 1.3 | Leerstandsmanagement (siehe auch Einzelhandel/ Wirtschaft und Gewerbe): Leerstandskataster (fortlaufende Aktualisierung), Eigentümeransprache, Vermarktung/ Verkauf/ Neunutzung von Leerstandsobjekten | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Eigentümer, Investoren | ggf. Städtebauförderung, andere Förderung |
| 1.4 | Aufwertung/ barrierefreie Gestaltung von Straßen- und Platzräumen: Gestaltung als attraktive Aufenthaltsräume (Bauerngasse, Langgasse, Entensee), barrierefreie Zugänge zur Altstadt und zu öff. Einrichtungen | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer | Städtebauförderung |
| 1.5 | Marktplatzgestaltung: Erhalt/ Weiterentwicklung als lebendiges Stadtzentrum, Aufwertung Marktplatzmobiliar, Verschattung im Sommer | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer | Städtebauförderung |
| 1.6 | Entwicklung Stadtquartier „Stadtbalkon“ entlang der Langgasse: Multifunktionaler Raum mit wohnlicher, teils gemischter Nutzung, Prüfung: Zusammenlegung von Grundstücken, Raum für Parkplätze, Architektenwettbewerb | mittel-/ langfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer, Eigentümer, Investoren | Städtebauförderung, Wohnraumförderung, andere Förderung |
| 1.7 | Entwicklung Alfons-Halbig-Platz (siehe auch Einzelhandel): Funktionale Aufwertung, Etablierung zusätzlicher Infrastruktur/ Frequenzbringer (z.B. zeitgemäße Geschäftsimmobilie, Ärztehaus), Parkmöglichkeiten | mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer, Investoren | Städtebauförderung, andere Förderung |
| 1.8 | Entwicklung von Innen-/ Hinterhöfen: Entkernung, Balkone/ Terrassen, Gestaltung privater Freiräume | mittel-/ langfristig | Stadt Mellrichstadt, Eigentümer, Planer | Städtebauförderung, Wohnraumförderung |

| Nr. | Projektfelder/ Maßnahmen | Zeitrahmen | Beteiligte | Mögliche Finanzierung |
|---|---|---|---|---|
| **2.** | **Einzelhandel** | | | |
| 2.1 | Modernisierung/ Inwertsetzung von Einzelhandelsimmobilien (siehe auch Aufwertung der Altstadt/ Wirtschaft und Gewerbe): Aktives strategisches Leerstandsmanagement (inkl. Gastronomie), kopplungsrelevante Nutzungen außerhalb des Einzelhandels (z.B. Arztpraxen, Dienstleistungen), Förderung innerstädtisches Wohnen, temporäre Nutzungen | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Eigentümer, Investoren | ggf. Städtebauförderung, Wohnraumförderung, andere Förderung |
| 2.2 | Etablierung eines digitalen Nahversorgers in der Innenstadt: 24/7-Nahversorger in geeigneter Immobilie, Prüfung: Neunutzung ehem. nah & gut-Markt als Standort für digitalen Nahversorger | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Eigentümer, Investor | Städtebauförderung, andere Förderung |
| 2.3 | Etablierung Bäckerei-Café in der Innenstadt: Akquise Bäckerei-Café, Prüfung: Wiederbelebung Linsenbrunnenplatz durch Bäckerei-Café oder andere gastronomische Einrichtung | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Eigentümer, Investor | Städtebauförderung, andere Förderung |
| 2.4 | Verbesserung des Parkplatzangebots (siehe auch Verkehr und Mobilität): Parkraum-management, Umwandung Dauerparkplätze in Kundenparkplätze, private Stellplätze in untergenutzten Immobilien | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt | |
| 2.5 | Förderung baulicher Maßnahmen im Bestand (siehe auch Wirtschaft und Gewerbe): Sicherung adäquater Standortbedingungen, Modernisierung/ Umbau von Gewerbeimmobilien | mittel-/ langfristig | Stadt Mellrichstadt, Eigentümer, Investoren | Städtebauförderung, andere Förderung |
| 2.6 | Weiterbildung von Einzelhändlern: Beratung/ Weiterbildung im Internet-/ Social-Media-Marketing | kurz-/ mittelfristig | Einzelhändler | |
| 2.7 | Kooperation/ Stadtmarketing: Fortführung/ Verstärkung kooperativer Aktivitäten der Innenstadtakteure, Stadtmarketing „Aktives Mellrichstadt“ als zentrale Schnittstelle | kurz-/ mittelfristig | Lokale Akteure, Stadtmarketing | Verfügungsfonds |
| 2.8 | Entwicklung Alfons-Halbig-Platz (siehe auch Aufwertung der Altstadt): Entwicklung als Standort zeitgemäßer Geschäftsimmobilie | mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Eigentümer, Investoren | ggf. Städtebauförderung, andere Förderung |
| 2.9 | Sicherung/ Anpassung lokaler Versorgungsangebote: Sicherung/ Etablierung von Nahversorgungsangeboten in Altstadt/ Altstadtnähe, Verbindung mit anderen Angeboten (Gastronomie, Kultur, Freizeit, Soziales, Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen) | mittel-/ langfristig | Stadt Mellrichstadt, Eigentümer, Investoren | ggf. Städtebauförderung, andere Förderung |
| 2.10 | Einzelhandelsentwicklung am Stadtrand: Restriktive Bauleitplanung in Gewerbegebieten bzgl. Ansiedlung weiterer innenstadtrelevanter Einzelhandels-/ Dienstleistungsnutzungen, bessere Erreichbarkeit von Nahversorgern in Gewerbegebieten für Fußgänger/ Radfahrer | mittel-/ langfristig | Stadt Mellrichstadt | |

| Nr. | Projektfelder/ Maßnahmen | Zeitrahmen | Beteiligte | Mögliche Finanzierung |
|---|---|---|---|---|
| **3.** | **Tourismus** | | | |
| 3.1 | Sicherung und Weiterentwicklung des Beherbergungsangebots für Touristen/ Besucher: Zusätzliches Hotelangebot (Prüfung: Inwertsetzung „Gockelsburg“), Angebote für Wanderer/ Radwanderer, zeitgemäße Ferienwohnungen, zusätzliches Angebot für Wohnmobilisten | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, private Anbieter, Planer, Investoren | ggf. Städtebauförderung, andere Förderung |
| 3.2 | Temporäre Wohn-/ Übernachtungsangebote für Geschäftsreisende/ Geschäftskunden (siehe auch Wohnen/ Wirtschaft und Gewerbe): Boarding-Häuser, temporär nutzbare Wohnungen | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer, Investoren | ggf. Städtebauförderung, Wohnraumförderung, andere Förderung |
| 3.3 | Weiterentwicklung Heimatmuseum „Salzhaus“: Ertüchtigung/ Neukonzeption des Heimatmuseums, Professionalisierung des Museumsbetriebs, Thementouren | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, BLfD, Landkreis, Heimatpfleger | Städtebauförderung, andere Förderung |
| 3.4 | Neunutzung Fronhof: Gebäudesanierung, neue Nutzung (insb. kulturelle Nutzung), Prüfung: Pension für Radwanderer | mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer, Investor | Städtebauförderung, andere Förderung |
| 3.5 | Neunutzung Pfadfinderhaus: Gebäudesanierung, neue Nutzung (z.B. Radfahrerunterkünfte) | mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer, Investor | Städtebauförderung, andere Förderung |
| 3.6 | Inwertsetzung Stadtmauerweg/ Badpforte: Attraktiver Zugang von Badpforte zum Marktplatz, Vermarktung als „Stadtbalkon“ mit Streublick | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt | Städtebauförderung |
| 3.7 | Optimierung des Wander- und Radwanderangebots: Themenrundweg Altstadt inkl. digitalem Angebot, lokale Wanderwege, Themen-Radweg „Fachwerk“ und weitere Themen | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer, Landkreis, Streutalallianz | ggf. Städtebauförderung, Radwegförderung, Leader |
| 3.8 | Touristische Vermarktung: Gemeinsame Vermarktung Stadt/ Streutal/ Rhön, Vermarktung als „Tor zur Rhön“ (z.B. über Tafeln an A 71 und an Autobahnraststätte), weitere Professionalisierung Stadtmarketing | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Tourismusverbände, Streutalallianz, Stadtmarketing | Leader, Verfügungsfonds |
| 3.9 | Attraktivierung des Bahnhofs/ „Visitenkarte“ Bahnhof (siehe auch Verkehr und Mobilität): Wiedernutzung leerstehendes Gebäude, Gestaltung Vorplatz/ Bahnhofsumfeld, Verbesserung der Wegeführung/ Beschilderung in Richtung Altstadt | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Deutsche Bahn AG, Planer, Investor | ggf. Städtebauförderung. Deutsche Bahn AG, andere Förderung |
| 3.10 | Stärkung und Weiterentwicklung der Gastronomie: Weiterbetrieb Museumscafé, zusätzliche Angebote (z.B. Bäckerei-Café, Abendgastronomie, Angebote für Geschäftsreisende), Prüfung: Umbau Gastronomie-Immobilien | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, private Anbieter, Investoren | ggf. Städtebauförderung, andere Förderung |
| 3.11 | Inwertsetzung Bürgerturm: Prüfung Begehbarmachung | mittelfristig | Stadt Mellrichstadt | ggf. Städtebauförderung, Verfügungsfonds |
| 3.12 | Nutzung des Potenzials „Biosphärenreservat“ in Verbindung mit Lage am „Grünen Band“, Prüfung: Anlage Naturlehrpfad im Waldgebiet der Kernzone „Loh“ | mittel-/ langfristig | Stadt Mellrichstadt, Biosphärenreservat, Streutalallianz | Leader |

| Nr. | Projektfelder/ Maßnahmen | Zeitrahmen | Beteiligte | Mögliche Finanzierung |
|---|---|---|---|---|
| **4.** | **Wohnen** | | | |
| 4.1 | Gesamtstädtisches Konzept für wohnbauliche Entwicklung: Attraktives Wohnen in Kernstadt/ Stadtteilen, differenziertes Wohnraumangebot, Entwicklung von Flächen in städt. Eigentum, Innenentwicklung, moderates Bauplatzangebot, Nachverdichtung best. Wohnbaugebiete | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer | ggf. Städtebauförderung, ggf. Wohnraumförderung |
| 4.2 | Wohnkonzept für Altstadtwohnen: Attraktives Wohnraumangebot für Senioren/ Familien/ Singles, Anreize für Altstadtwohnen, Kommunizierung gelungener Beispiele für Altstadtwohnen (Musterhäuser) | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer | ggf. Städtebauförderung, ggf. Wohnraumförderung |
| 4.3 | Wohnen für Senioren: Angebote für ältere Singles/ kleinere Wohnungen, Mehr-Generationen-Wohnen, behindertengerechtes Wohnen, Wohngruppen, ambulant betreute Wohngemeinschaften | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer, Investoren | ggf. Städtebauförderung, Wohnraumförderung |
| 4.4 | Wohnen für Familien/ kleinere Haushalte: Attraktives Wohnraumangebot für Familien/ Alleinerziehende/ junge Paare/ junge Singles, verschiedene Wohnformen (z.B. Doppel-/ Reihenhäuser, Geschosswohnungsbauten), bezahlbarer Wohnraum für junge Arbeitskräfte/ Ingenieure | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer, Investoren | ggf. Städtebauförderung, Wohnraumförderung |
| 4.5 | Temporäre Wohn-/ Übernachtungsangebote für Geschäftsreisende/ Geschäftskunden (siehe auch Tourismus/ Wirtschaft und Gewerbe): Boarding-Häuser, temporär nutzbare Wohnungen | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer, Investoren | ggf. Städtebauförderung, Wohnraumförderung, andere Förderung |
| 4.6 | Entwicklung Areal ehem. Gärtnerei/ Bahnhofweg: Städtebaulicher Rahmenplan, Mix an verschiedenen Wohnungsgrößen, gemischte Wohnformen, serielles/ modulares Wohnen, ggf. soziale Einrichtungen | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer, Investor | Städtebauförderung, Wohnraumförderung, andere Förderung |
| 4.7 | Entwicklung Areal ehem. Brauerei: Konzeptstudie Alte Brauerei, Wohnen für Wohngruppen, serielles/ modulares Wohnen, ggf. Tagespflege, Architekten-/ Investorenwettbewerb | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer, Investor | Städtebauförderung, Wohnraumförderung, andere Förderung |
| 4.8 | Entwicklung im Bereich „Brügel“: Abbruch älterer Wohnbausubstanz, Neubau zeitgemäßer Wohnbauten | in Umsetzung | Stadt Mellrichstadt, Planer, Investoren | ggf. Städtebauförderung, Wohnraumförderung |
| 4.9 | Wohnraumvermarktung: Kommunizierung lokaler Wohnraumangebote (z.B. Wohnraumportal, Wohnraumbörse) | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt | |
| 4.10 | Attraktives Wohnen in den Stadtteilen: Mobilitätssicherung, Optimierung Radwegenetz | mittelfristig | Stadt Mellrichstadt | ggf. Städtebauförderung, Radförderung |

| Nr. | Projektfelder/ Maßnahmen | Zeitrahmen | Beteiligte | Mögliche Finanzierung |
|---|---|---|---|---|
| **5.** | **Gesundheit, Bildung und Soziales** | | | |
| 5.1 | Sicherung und Ausbau der medizinischen Versorgung: Frauenarzt/ Kinderarzt, geeignete Immobilien für Ärzte, Prüfung: Etablierung Ärztehaus/ MVZ, Prüfung: Einsatz von Gemeindeschwestern | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Ärzte, Träger MVZ | andere Förderung |
| 5.2 | Sicherung und Ausbau von Pflegeeinrichtungen: Sanierung Franziska-Streitel-Altenheim, zusätzliche Pflegeangebote (Tagespflege), Anwerbung von Pflegepersonal | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Einrichtungsträger | andere Förderung |
| 5.3 | Sicherung und Ausbau der Kinderbetreuung: Qualifizierung bestehender Kindergärten, Neubau evang. Kindergarten, Hortplätze, Betreuungsangebote für Schulkinder | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Einrichtungsträger | andere Förderung |
| 5.4 | Sicherung und Qualifizierung von Bildungsangeboten: Qualifizierung schulischer Angebote, Bildungsangebote für Jung und Alt (Stadtbibliothek, VHS) | mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Einrichtungsträger | andere Förderung |
| 5.5 | Raumangebote/ soziale Treffpunkte: Raumnutzungskonzept, Raumangebote für Vereine, kirchliche Angebote, vereinsunabhängige Angebote, Treffpunkte für Senioren, Treffpunkte in den Stadtteilen | mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Raumanbieter, Vereine | ggf. Städtebauförderung, andere Förderung |
| 5.6 | Öffentliche Einrichtungen: Barrierefreie Einrichtungen/ Zugänge, barrierefreie Gehwege im Umfeld | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt | |
| 5.7 | Information/ Kommunikation: Schneller Überblick über soziale Angebote, Homepage aktualisieren | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Stadtmarketing | Verfügungsfonds |
| 5.8 | Bürgerengagement: Aktivitäten von Vereinen/ Bürgerinitiativen/ Ehrenamtlichen, Vernetzung von Vereinen, Motivationsarbeit bei Immobilienbesitzern/ Innenstadtakteuren | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Vereine, Akteure, Stadtmarketing | |
| 5.9 | Unterstützung von Flüchtlingen: Sprachunterricht, Unterstützung bzgl. Wohn-/ Arbeitsmöglichkeiten | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Helferkreis | andere Förderung |

| Nr. | Projektfelder/ Maßnahmen | Zeitrahmen | Beteiligte | Mögliche Finanzierung |
|---|---|---|---|---|
| **6.** | **Kultur, Freizeit und Erholung** | | | |
| 6.1 | Entwicklung Sportbad Mellrichstadt: Technische Abkopplung Freibad, Zukunftskonzept für Hallenbad | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt | andere Förderung |
| 6.2 | Entwicklung Skate-Park/ Pump-Track: Kopplung mit Kiosk/ Imbiss, Prüfung: Mobile Grilleinheiten | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt | Städtebauförderung, Leader |
| 6.3 | Entwicklung Freizeitgelände am Bahnhofweg: Spielplatz, Boulderwand, Grillplätze, Picknickbereiche | in Umsetzung | Stadt Mellrichstadt | Städtebauförderung, andere Förderung |
| 6.4 | Betreuungs-/ Freizeitangebote für Kinder/ Jugendliche: Raumangebote/ Treffpunktorte für Jugendliche, Prüfung: Ausweitung Sommer-/ Ferienprogramm für Schüler | mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Jugendbeauftragter, Vertreter der Jugend | ggf. Städtebauförderung, andere Förderung |
| 6.5 | Publikumswirksame Kulturveranstaltungen: Fortführung erfolgreicher Veranstaltungen, Etablierung neuer Veranstaltungsformate | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt; Stadtmarketing | Verfügungsfonds |
| 6.6 | Entwicklung Kirschgarten: Gestalterische/ funktionale Aufwertung, verbesserte Anbindung an Altstadt für Radfahrer/ Fußgänger | mittelfristig | Stadt Mellrichstadt | ggf. Städtebauförderung, Leader |
| 6.7 | Betreuungs-/ Freizeitangebote für Senioren: Mehr-Generationen-Angebote | mittelfristig | Stadt Mellrichstadt; Seniorenbeauftragter | ggf. Städtebauförderung, andere Förderung |

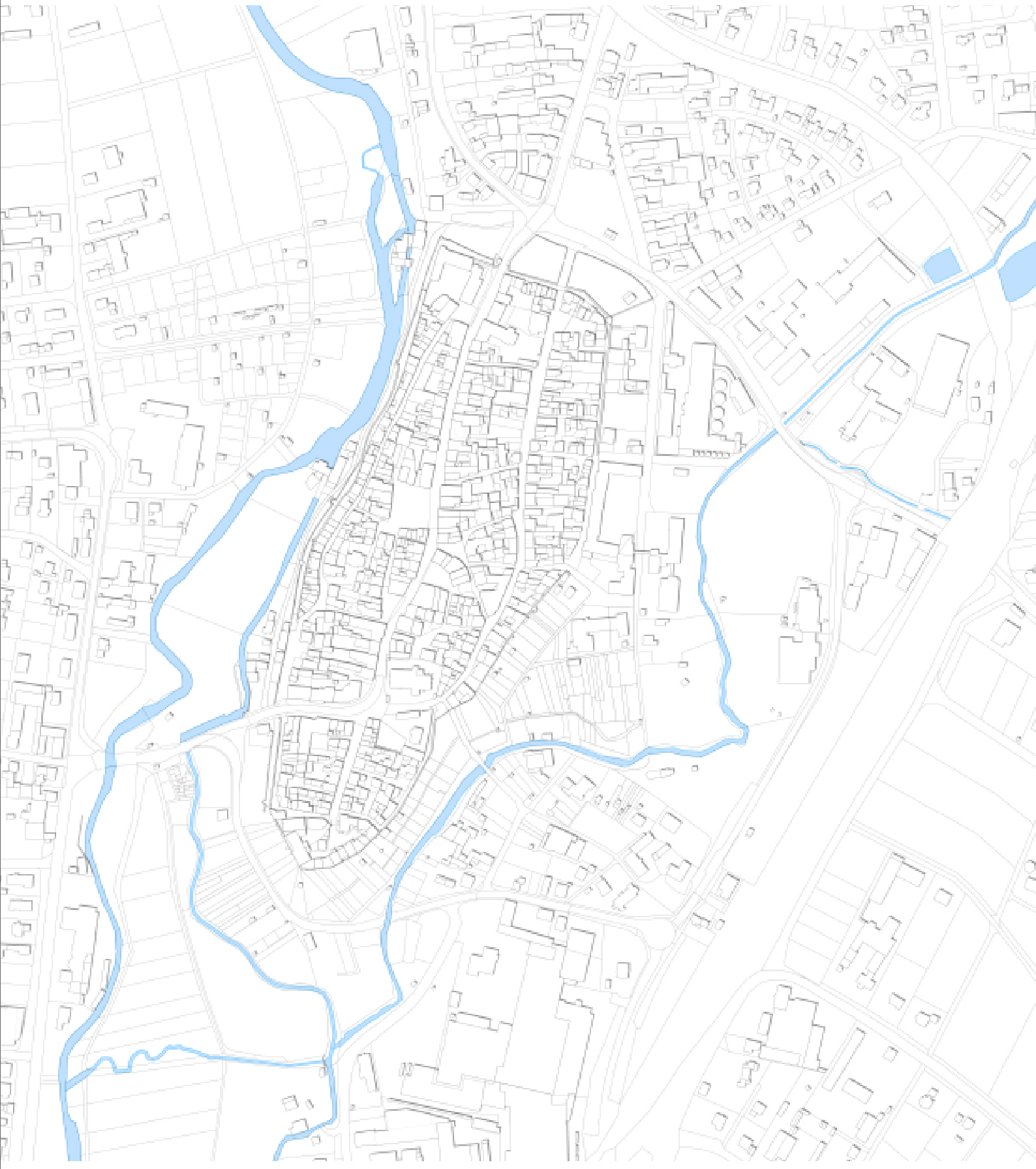
| Nr. | Projektfelder/ Maßnahmen | Zeitrahmen | Beteiligte | Mögliche Finanzierung |
|---|---|---|---|---|
| **7.** | **Freiraum, Klima und Ökologie** | | | |
| 7.1 | Begrünung in der Altstadt: Einheimische Pflanzen, Staudengewächse, Prüfung: Baumpflanzungen/ Containerpflanzen/ Blumenbeete/ Blühflächen, Fassadenbegrünung | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt | Städtebauförderung |
| 7.2 | Begrünung an der Stadtmauer: Prüfung Neupflanzungen, regelmäßige Pflegemaßnahmen | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt | Städtebauförderung |
| 7.3 | Gestaltung altstadtnaher Freiräume: Nördlicher Stadteingang, Grüngürtel an Streu/ Mahlbach, Wassererlebnisräume/ -weg, Verbesserung Luftaustausch zwischen Grünraum und Altstadt | mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer | Städtebauförderung |
| 7.4 | Förderung der Energieeffizienz: Energetische Sanierung, Wärmedämmung, Energieberatung, Energieleitfaden | mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Eigentümer, Planer | Städtebauförderung, Wohnraumförderung |
| 7.5 | Entsiegelung/ Begrünung auf privaten Grundstücken: Versickerungsflächen, Begrünung/ Baumpflanzungen in Innenhöfen, Fassadenbegrünung, Beratung, Begrünungsleitfaden | mittel-/ langfristig | Stadt Mellrichstadt, Eigentümer, Planer | ggf. Städtebauförderung |
| 7.6 | Ausbau/ Sanierung von Leitungsnetzen: Berücksichtigung Leitungsnetze (z.B. Glasfasernetz) bei Straßenraumgestaltung | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt | |
| 7.7 | Nahwärmenetz: Aktuelle Planung für Hainberg, Prüfung: Weitere Nahwärmenetze | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Fachgutachter, Planer | andere Förderung |
| 7.8 | Kommunale Wärmeplanung: Konnexitätsprüfung, Prüfung: Partielle Maßnahmen | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Fachgutachter, Planer | andere Förderung |
| 7.9 | Klimaschutzkonzept: Grundlage für Klimaanpassungsmaßnahmen/ Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien | mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Fachgutachter, Planer | andere Förderung |
| 7.10 | Nutzung erneuerbarer Energien: PV-Anlagen auf Dachflächen | mittel-/ langfristig | Stadt Mellrichstadt, Eigentümer | andere Förderung |

| Nr. | Projektfelder/ Maßnahmen | Zeitrahmen | Beteiligte | Mögliche Finanzierung |
|---|---|---|---|---|
| **8.** | **Verkehr und Mobilität** | | | |
| 8.1 | Attraktivierung des Bahnhofs (siehe auch Tourismus): Gestaltung Vorplatz/ Bahnhofsumfeld, Verbesserung der Wegeführung/ Beschilderung in Richtung Altstadt | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Deutsche Bahn AG | ggf. Städtebauförderung, Deutsche Bahn AG |
| 8.2 | Einrichtung von Mobilitätsstationen am Bahnhof und in der Altstadt (E-Ladestationen, Leihräder) | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Deutsche Bahn AG | ggf. Städtebauförderung, andere Förderung |
| 8.3 | Verbesserung des Parkplatzangebots (siehe auch Einzelhandel): Parkraummanagement, Umwandung Dauerparkplätze in Kundenparkplätze, private Stellplätze in untergenutzten Immobilien | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt | |
| 8.4 | Optimierung des Rad- und Fußwegenetzes: Alltagsradverkehrskonzept, Anbindung der Stadtteile an Kernstadt, Radwegverbindung Hainberg – Altstadt, Fußwegverbindung Bahnhof – Altstadt | mittelfristig | Stadt Mellrichstadt | ggf. Städtebauförderung, Radwegförderung |
| 8.5 | On-Demand-Verkehr „Callheinz“ im Landkreis/ in Streutal-Allianz, Abrufbarkeit Shuttle per App/ Telefon, Anerkennung des Deutschland-Ticket | in Umsetzung | Stadt Mellrichstadt, Landkreis, Streutal-Allianz | ÖPNV-Mittel |
| 8.6 | Verbesserung des ÖPNV-Angebots: Sicherung Bedienungsniveau im Landkreis (Bedienung der Hauptachsen im Stundentakt), Schulbuskonzept (Aufrechterhaltung der Grundbedienung) | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Landkreis, ÖPNV-Anbieter | ÖPNV-Mittel |
| 8.7 | Alternative Mobilitätsangebote: Seniorengerechte Angebote, Prüfung weiterer Angebote (Rufbus, Carsharing, E-Mobilität, Mitfahrbank) | mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Landkreis, ÖPNV-Anbieter | ÖPNV-Mittel |

| Nr. | Projektfelder/ Maßnahmen | Zeitrahmen | Beteiligte | Mögliche Finanzierung |
|---|---|---|---|---|
| **9.** | **Wirtschaft und Gewerbe** | | | |
| 9.1 | Aktivierung gewerblicher Leerstände/ Brachflächen (siehe auch Aufwertung der Altstadt/ Einzelhandel): Leerstands-/ Brachflächenmanagement, Neunutzung von Leerstandsobjekten | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Eigentümer, Investoren | ggf. Städtebauförderung, andere Förderung |
| 9.2 | Temporäre Wohn-/ Übernachtungsangebote für Geschäftsreisende/ Geschäftskunden (siehe auch Wohnen/ Tourismus): Boarding-Häuser, temporär nutzbare Wohnungen | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Planer, Investoren | ggf. Städtebauförderung, Wohnraumförderung, andere Förderung |
| 9.3 | Standortmarketing/ Kommunikation: Kommunizierung positiver Standortfaktoren, Gewinnung junger Arbeitskräfte durch lokale Anreize, Werbung um Personal auf Ausbildungsmessen, Medienpräsenz | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Stadtmarketing | Verfügungsfonds |
| 9.4 | Multifunktionsgebäude/ Servicecenter: Servicecenter für temporäre Beratungsleistungen, Schulungs-/ Seminarräume, preisgünstige Raumangebote für Startups, Coworking Space | mittelfristig | Stadt Mellrichstadt, Eigentümer, Planer, gewerbliche Akteure | ggf. Städtebauförderung, andere Förderung |
| 9.5 | Sicherung gewerblicher Standorte in der Altstadt (siehe auch Einzelhandel): Sicherung adäquater Standortbedingungen, Modernisierung/ Umbau von Gewerbeimmobilien | mittel-/ langfristig | Stadt Mellrichstadt, Eigentümer, Investoren | Städtebauförderung, andere Förderung |
| 9.6 | Förderung betrieblicher Investitionen: Schnelle Abläufe in der Verwaltung, staatliche Zuschüsse bei betrieblichen Investitionen | kurz-/ mittelfristig | Stadt Mellrichstadt | andere Förderung |
| 9.7 | Breitbandausbau: Schnelles Internet, Verlegung von Leitungen im Rahmen des Breitbandausbaus | in Umsetzung | Stadt Mellrichstadt | Breitbandförderung |
| 9.8 | Kooperation von Unternehmen und Vereinen: Vereinsförderung durch privates Sponsoring, Werbung für Unternehmen in Vereinen | in Umsetzung | Stadt Mellrichstadt | privates Sponsoring |
| 9.9 | Gewerbeflächenangebot: Entwicklung von Reserveflächen im Gewerbegebiet „Am Lohgraben“, Prüfung: Zusätzliche Gewerbeflächen an A 71 | mittel-/ langfristig | Stadt Mellrichstadt | |

# 5.

# UMSETZUNGSINSTRUMENTE



# 5.

# UMSETZUNGSINSTRUMENTE

## 5.1 Auswahl und Einsatz städtebaulicher Instrumente

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Mellrichstadt mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Altstadt von Mellrichstadt ist Grundlage der weiteren Schritte zur Entwicklung der Stadt Mellrichstadt – insbesondere im altstädtischen und altstadtnahen Bereich Mellrichstadts. Das ISEK mit VU ist vor allem Grundlage des zu beschließenden und festzusetzenden Sanierungsgebiets in der Altstadt Mellrichstadt nach § 142 BauGB einschließlich Sanierungssatzung, die zukünftig für dieses Gebiet gelten soll. Es enthält darüber hinaus auch Vorschläge zur Ausweisung eines über das Sanierungsgebiet hinausgehenden Stadtumbaugebiets für die Kernstadt Mellrichstadt nach § 171b BauGB.

Das ISEK mit VU zeigt, dass aufgrund der städtebaulichen Mängel und Funktionsschwächen im altstädtischen Untersuchungsgebiet eine Sanierung notwendig ist und eine zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Die Durchführung umfasst dabei die Ordnungs- und Baumaßnahmen, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind. Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt im öffentlichen Raum und auf der Attraktivierung der Wohn- und Lebensbedingungen in Mellrichstadt.

Auf Grundlage des ISEK mit VU kann die Stadt Mellrichstadt einen Beschluss über die Sanierungsziele und die Sanierungssatzung fassen. Dies ist Grundlage der Maßnahmen, für die eine Förderung beantragt wird.

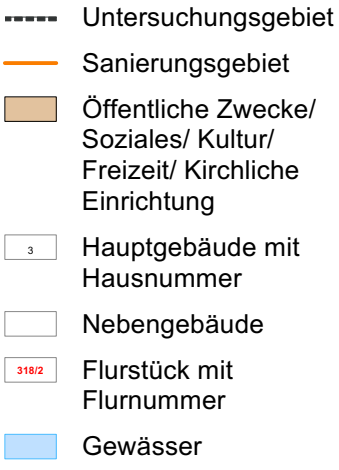
**Empfehlung: Sanierungsgebiet „Altstadt Mellrichstadt“**

Aufgrund der räumlichen und funktionalen Gegebenheiten im altstädtischen Untersuchungsgebiet und der hierin festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände wird die Ausweisung eines Sanierungsgebiets „Altstadt Mellrichstadt“ gemäß der Abgrenzung im nachfolgenden Lageplan empfohlen. Die Empfehlung sieht gegenüber dem bisherigen Sanierungsgebiet eine Ergänzung im Osten insbesondere um die Bereiche des Kindergartens St. Josef, der Malbach-Grundschule und der Ignaz-Reder-Realschule, des Areals der ehem. Gärtnerei an der Bahnhofstraße und des ehem. Postamts, des Großenbergparks sowie der Bereiche des Sportbads und der Oskar-Herbig-Halle vor.

Mit einer Fläche von rund 28,5 ha ist das mit dem altstädtischen Untersuchungsgebiet identische Sanierungsgebiet „Altstadt Mellrichstadt“ noch überschaubar. Insofern kann hier die Sanierung auch bei einem begrenzten Haushalt der Stadt Mellrichstadt in einem absehbaren Zeitraum durchgeführt werden.

**Ergänzender Vorschlag: Stadtumbaugebiet Mellrichstadt**

Ergänzend wird die Ausweisung eines ca. 60,9 ha umfassenden Stadtumbaugebiets Mellrichstadt vorgeschlagen, dessen Abgrenzung etwas über das Sanierungsgebiet „Altstadt Mellrichstadt“ hinausgeht. Innerhalb dieser Abgrenzung liegen u.a. der Bereich der ehem. Brauerei im Norden Mellrichstadts sowie größere Teile der Grünzonen an Streu und Mahlbach (siehe nachfolgenden Lageplan).



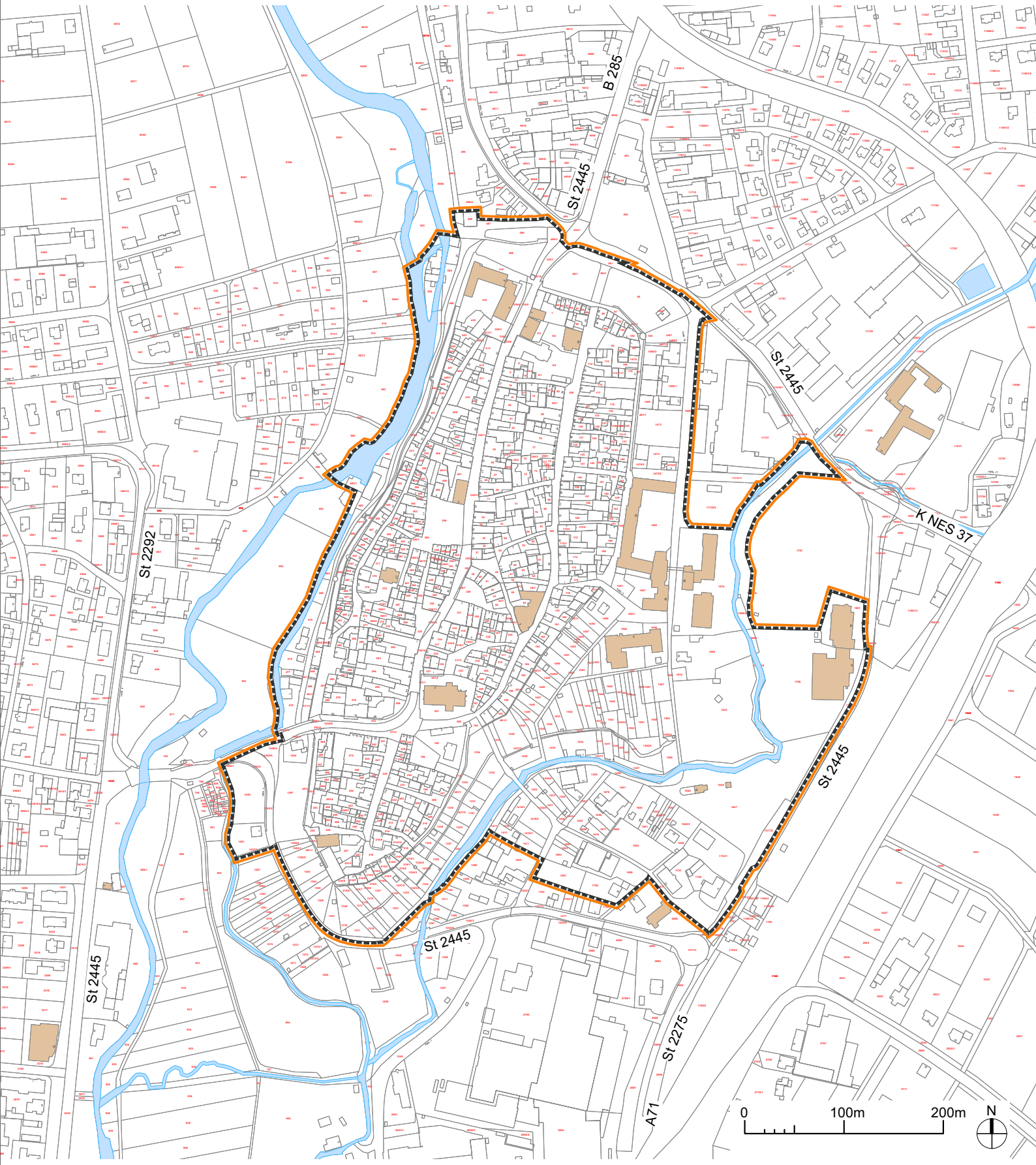
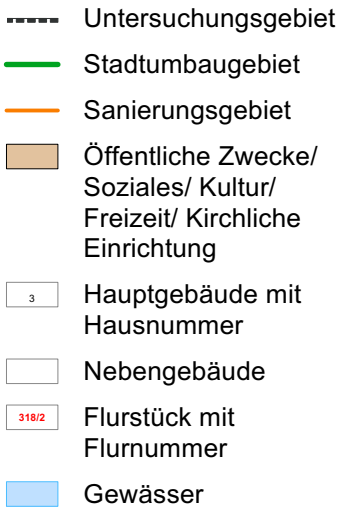



**Abb.148:** *Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Altstadt Mellrichstadt“ für die Stadt Mellrichstadt, M. 1:5.000*


Untersuchungsgebiet
Stadtumbaugebiet
Sanierungsgebiet
Öffentliche Zwecke/ Soziales/ Kultur/ Freizeit/ Kirchliche Einrichtung
3
Hauptgebäude mit Hausnummer
Nebengebäude
318/2
Flurstück mit Flurnummer
Gewässer

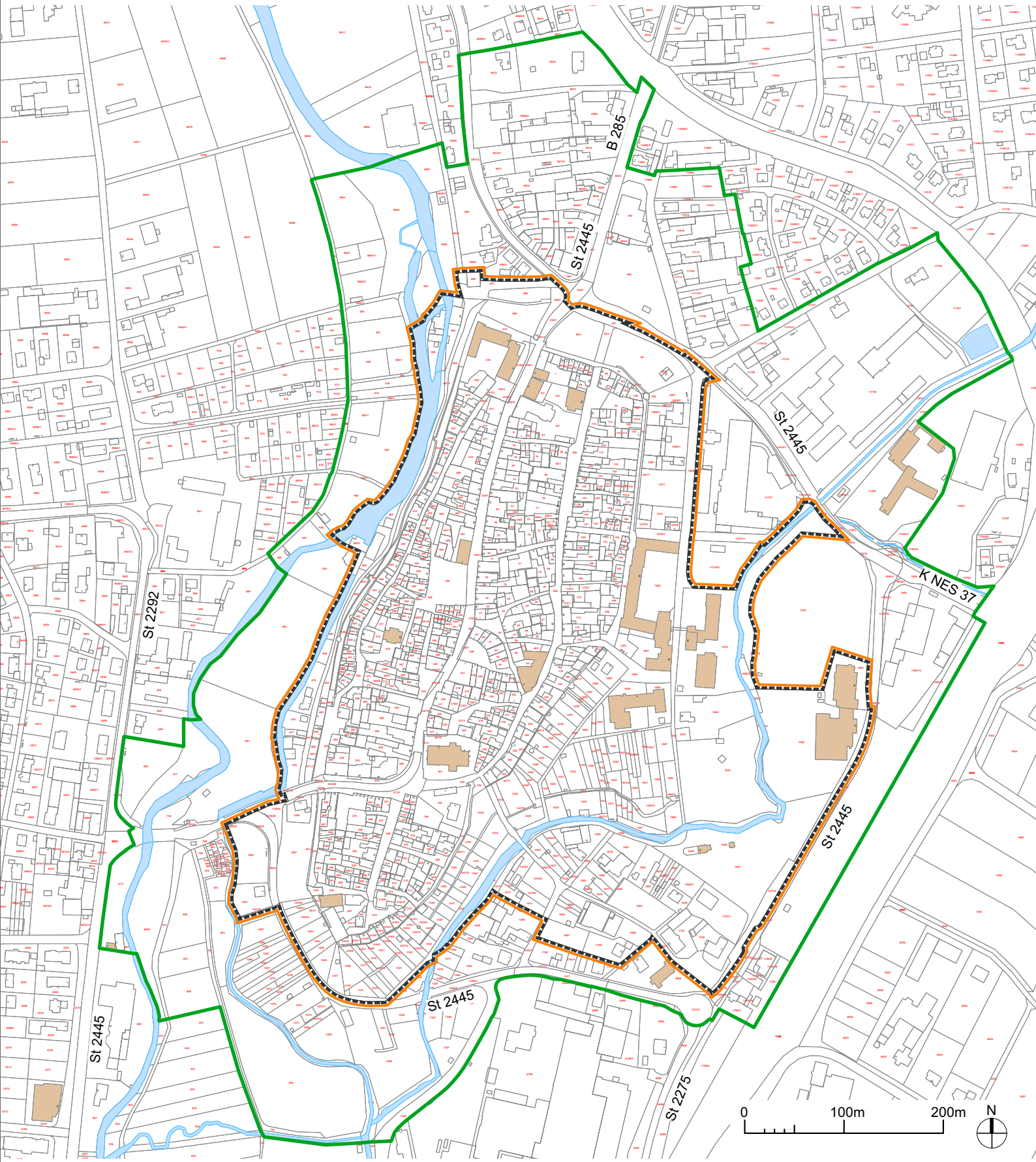



**Abb.149:** *Abgrenzung des Stadtumbaugebiets für die Stadt Mellrichstadt, M. 1:5.000*

### 5.2 Rechtliche Wirkung

Mit einer rechtsverbindlichen Sanierungssatzung erlangen neben den Vorschriften der §§ 136 bis 164b BauGB auch weitere Bestimmungen Bedeutung:

**Teilungsgenehmigung:**
Sofern die Stadt Mellrichstadt dies nicht im vereinfachten Verfahren ausschließt, bedarf die Teilung eines Grundstücks der Genehmigung.

**Vorkaufsrecht:**
Der Stadt Mellrichstadt steht das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu.

**Umlegung:**
Bei der Umlegung entfällt die Genehmigungspflicht nach § 51 Abs. 1 BauGB, soweit eine solche nach § 144 BauGB besteht.

**Enteignung:**
Eine Enteignung kann nach § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB auch zugunsten eines Sanierungsträgers erfolgen.

**Genehmigungspflicht:**
Über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge hat die Stadt Mellrichstadt nach § 145 Abs. 1 BauGB innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags zu entscheiden.

**Ausgleichsbeträge:**
Sofern das vereinfachte Verfahren durchgeführt wird, werden keine Ausgleichsbeträge erhoben. Jedoch werden für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge erhoben. Der Erschließungsaufwand umfasst dabei die Kosten der erstmaligen Herstellung (§ 128 BauGB).

Weiter besteht das Recht der Stadt Mellrichstadt Abgaben für sonstige Erschließungsanlagen (insbesondere für Abwasser, Wasser, Elektrizität, Gas, Wärme) nach dem KAG (Kommunales Abgabengesetz) zu erheben. Nach Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG n.F. werden mit Wirkung vom 01.01.2018 keine Straßenausbaubeiträge für die Verbesserung oder Erneuerung u.a. von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen und der Straßenbeleuchtung mehr erhoben.

**Miet- und Pachtverhältnisse:**
Die Vorschriften über die Aufhebung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen (§§ 182 bis 186 BauGB) werden anwendbar.

### 5.3 Förderrechtliche Bedeutung

Der Erlass einer Sanierungssatzung ist grundsätzlich Voraussetzung für die Förderung der Durchführung der Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Da die Stadt Mellrichstadt in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen worden ist, besteht nach der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets die Möglichkeit der Förderung vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Finanzmittel.

Kommunen können mithilfe der Städtebauförderung und zur vereinfachten Förderung kleinerer privater Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich festgelegter Sanierungsgebiete eigene kommunale Förderprogramme auflegen. (Quelle: Förderkompass für private Investitionen, 3. aktualisierte Auflage, https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/).

### 5.4 Abgaben- und Auslagenbefreiung, steuerliche Vergünstigungen

**Abgaben- und Auslagenbefreiung:**
Die Abgaben- und Auslagenbefreiung wird auf bestimmte Grunderwerbsvorgänge erweitert (vgl. § 151 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauGB).

**Steuervergünstigungen**:
Für bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist auf der Grundlage einer Sanierungssatzung eine erhöhte Absetzung von Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie eine Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand entsprechend den „Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStGBeschR §§ 7h, 10f und 11a) (neueste Fassung)“ möglich. Erforderlich ist ein Grundlagenbescheid der Stadt Mellrichstadt, der bei der zuständigen Finanzbehörde vorzulegen ist.

Um die Investitionskosten steuerlich für eine Maßnahme der Sanierung (zum Beispiel eines Gebäudes) absetzen zu können, müssen für die privaten Gebäudeeigentümer folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Der Eigentümer hat selbstgenutzten Wohnraum und ist Bauherr.
- Der Eigentümer stellt die Unterlagen der Sanierungsmaßnahmen bei der Stadt Mellrichstadt vor.
- Der Sanierungsbeauftragte der Stadt Mellrichstadt prüft die Unterlagen und erstellt die Modernisierungsvereinbarung (mit Anlagen).
- Der Eigentümer führt die Sanierungsmaßnahmen durch.
- Der Eigentümer legt die Original-Rechnungen sowie Fotos nach der Modernisierung vor.
- Der Sanierungsbeauftragte prüft die Unterlagen und stellt eine städtische Bescheinigung aus.
- Der Eigentümer legt die Bescheinigung mit Rechnungen bei der zuständigen Finanzbehörde vor.
- Der Eigentümer gibt seine jährliche Einkommensteuererklärung ab und erhält daraufhin die steuerliche Abschreibung.

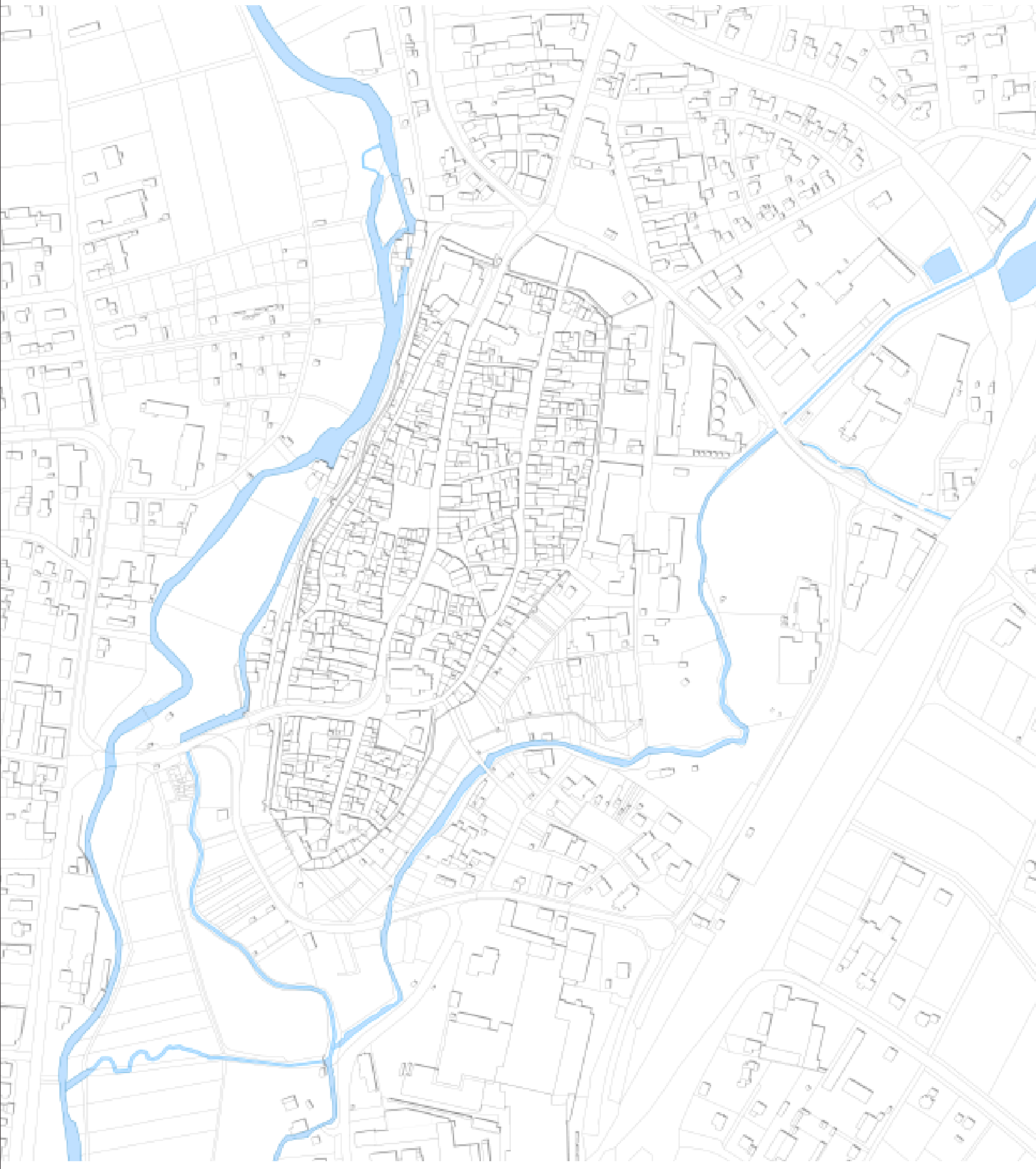
### 5.5 Begründung für das Sanierungsverfahren

Die Sanierung kann gemäß § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB im sogenannten vereinfachten Verfahren erfolgen. Ein umfassendes Verfahren gemäß §§ 152 bis 156 BauGB ist nicht erforderlich.
Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens können die angestrebten Ziele der Sanierung erreicht und die voraussichtlichen Maßnahmen durchgeführt werden.
Mit einer Wertsteigerung der Bodenpreise durch die Sanierungsmaßnahmen ist nicht zu rechnen, so dass es nicht erforderlich ist, Ausgleichsbeträge zu erheben.

Der Schwerpunkt der Sanierung liegt bei Maßnahmen im öffentlichen Raum oder auf Grundstücken im städtischen Eigentum.
Im privaten Bereich geht es vor allem um die Erhaltung und Modernisierung der Bausubstanz, durch welche Bodenwertsteigerungen nicht oder nicht kurzfristig zu erwarten sind. Für die Erhaltung und Neuordnung der privaten Anwesen wird empfohlen, die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB zu erhalten und nicht auszuschließen.

# 6.

# PLANUNGSPROZESS



# 6.

# PLANUNGSPROZESS

## 6.1 Beteiligung

Angesichts der anstehenden Zukunftsaufgaben ist eine Kooperation der Stadt Mellrichstadt mit ihren Bürgern und Akteuren im Rahmen der weiteren Stadtentwicklung anzuraten. Die Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die Stadt Mellrichstadt mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Innenstadt erfolgte daher in Gestalt eines interaktiven Planungsprozesses unter Einbindung aller Beteiligten (auftraggebende Kommune, Stadträte, Bürger, lokale Akteure, Gut-achter, Regierung von Unterfranken als Förderbehörde).

Mittels einer aktiv gestalteten Dialogplanung konnten einvernehmliche Lösungen durch die betroffenen Akteure erzielt werden. Deren im ISEK-Planungsprozess geäußerte Ideen und Anregungen wurden vom beauftragten Planer aufgegriffen; gleichzeitig wurden die aus planerischer Sicht für zweckmäßig erachteten Maßnahmen mit den Verantwortlichen Stadt Mellrichstadt und der Regierung von Unterfranken in einer Lenkungsgruppe abgestimmt. Als wesentliche Beteiligungsschritte im Rahmen des ISEK-Planungsprozesses wurden durchgeführt:

- **Lenkungsgruppensitzung** im Sitzungssaal der VG Mellrichstadt am 08.05.2024
- **Auftaktveranstaltung** für Bürger und Akteure in der Oskar-Herbig-Halle am 11.06.2024
- **Arbeitskreis „Einzelhandel und Tourismus“** im Sitzungssaal der VG Mellrichstadt am 09.01.2025
- **Arbeitskreis „Aufwertung der Altstadt, Klimaschutz, Verkehr und Anbindung der Stadtteile“** im Sitzungssaal der VG Mellrichstadt am 29.01.2025
- **Arbeitskreis „Wohnen und soziale Infrastruktur“** in der Oskar-Herbig-Halle am 11.03.2025
- **Arbeitskreis „Wirtschaft und Beschäftigung“** in der Oskar-Herbig-Halle am 27.03.2025
- **Bürger-Workshop** in der Oskar-Herbig-Halle am 20.05.2025
- **Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger** (§ 139 BauGB) vom ….. bis …..

Ergänzend zu den beschriebenen Beteiligungsschritten wurden im Rahmen des ISEK-Planungsprozesses leitfadengestützte Expertengespräche des Gutachters Dr. Popien mit der Mellrichstädter Stadtverwaltung, dem Verein „Aktives Mellrichstadt“, dem in Mellrichstadt ansässigen Management der „Streutalallianz“, diversen Tourismus-Büros umliegender Destinationen sowie ausgewählten Vertretern lokaler Institutionen und Unternehmen durchgeführt. Hinzu kamen mehrere Telefonate der Gutachter zur Abstimmung mit den verschiedenen Beteiligten.

### Stadtrat

Zentrales politisches Entscheidungsgremium ist der Stadtrat der Stadt Mellrichstadt. Die im Zuge des ISEK-Planungsprozesses erarbeiteten Ergebnisse müssen hier politisch bekräftigt werden. Mitglieder des Stadtrats waren am Planungsprozess beteiligt, so dass eine möglichst enge Abstimmung zwischen Politik, Verwaltung und Bürgern sichergestellt wurde.

Die Beschlussfassung des Stadtrats zum ISEK mit VU erfolgte im Rahmen der Stadtratssitzung im Sitzungssaal der VG Mellrichstadt am …..

## 6.2 Organisationsstruktur

Der Einsatz einer effizienten Organisationsstruktur zur Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen und Projekten ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Stadt Mellrichstadt und ihrer Innenstadt. Derzeit bestehen in Mellrichstadt als lokale Organisationsformen - neben dem Stadtrat als kommunalem Entscheidungsgremium - vor allem der Stadtmarketing-Verein „Aktives Mellrichstadt “ sowie weitere örtliche Vereine und Bürgerinitiativen. Zu verweisen ist zudem auf die begonnene Mitwirkung von Bürgern und Akteuren im Rahmen des ISEK-Planungsprozesses (Auftaktveranstaltung, Arbeitskreise, Bürger-Workshop).

Für eine effiziente Umsetzung der erarbeiteten Maßnahmen und Projekte in Mellrichstadt sind die bestehenden Strukturen nur bedingt geeignet. Zu empfehlen ist eine Fortführung der im Rahmen des ISEK-Planungsprozesses begonnenen Dialogplanung als Ergänzung der vorhandenen Strukturen. Je besser es gelingt, die verschiedenen Akteure aus den Bereichen Handel, Gewerbe, Bildung, Tourismus, Kultur und Soziales sowie die Bürgerschaft und Vertreter aus Politik und Verwaltung zu einem stabilen Netzwerk zu formieren, desto erfolg-

reicher wird der weitere Entwicklungsprozess in Mellrichstadt sein.

Eine denkbare Organisationsstruktur zur Steuerung des weiteren Entwicklungsprozesses könnte die Fortführung der im Rahmen des ISEK-Planungsprozesses eingerichteten Lenkungsgruppe beinhalten. Der Lenkungsgruppe gehören neben dem Ersten Bürgermeister der Stadt Mellrichstadt Vertreter der Verwaltung und der Stadtratsfraktionen, ein Vertreter der Regierung von Unterfranken als Förderbehörde sowie ein Fachgutachter an.

Weiter könnte die Organisationsstruktur die Bildung mehrerer Bürgerarbeitskreise bzw. Runder Tische als Fortsetzung der im Rahmen des ISEK-Planungsprozesses bereits durchgeführten Arbeitskreise vorsehen, in denen Bürger und Akteure an der Umsetzung konkreter Projekte mitwirken. In diese Arbeitskreise/ Runde Tische sollten Vertreter der bereits bestehenden lokalen Vereine und Initiativen integriert werden.

Empfohlen wird zudem mit Blick auf die Förderung der Innenentwicklung in Mellrichstadt die Etablierung eines zentralen Leerstandsmanagements (Leerstandskataster, Wohnraumbörse).

Besonders wichtig ist es, die Kontakte und Netzwerke einzelner lokaler Akteure zu nutzen und die „vernetzten“ Akteure in die Tätigkeit der verschiedenen Bürgerarbeitskreise einzubinden. Die Arbeitskreise arbeiten selbstständig an der Umsetzung der Zielvorgaben des ISEK und benennen jeweils einen Sprecher, der in regelmäßigen Abständen Bericht über das bislang Erreichte in der Lenkungsgruppe erstattet. In der Lenkungsgruppe kann jeweils entschieden werden, ob die Teilnahme von Fachgutachtern oder ergänzende Fachgutachten für bestimmte Themen nötig sind.

Von der Lenkungsgruppe wiederum fließen regelmäßige Informationen in den Stadtrat, der ggf. Zwischenbeschlüsse im Rahmen des weiteren Entwicklungsprozesses fasst. Zudem erfolgt in regelmäßigen Abständen eine Information der Bürger. Dies kann auf schriftlichem Wege durch Mitteilungen in Presse und Internet geschehen oder in Form von Bürgerversammlungen.

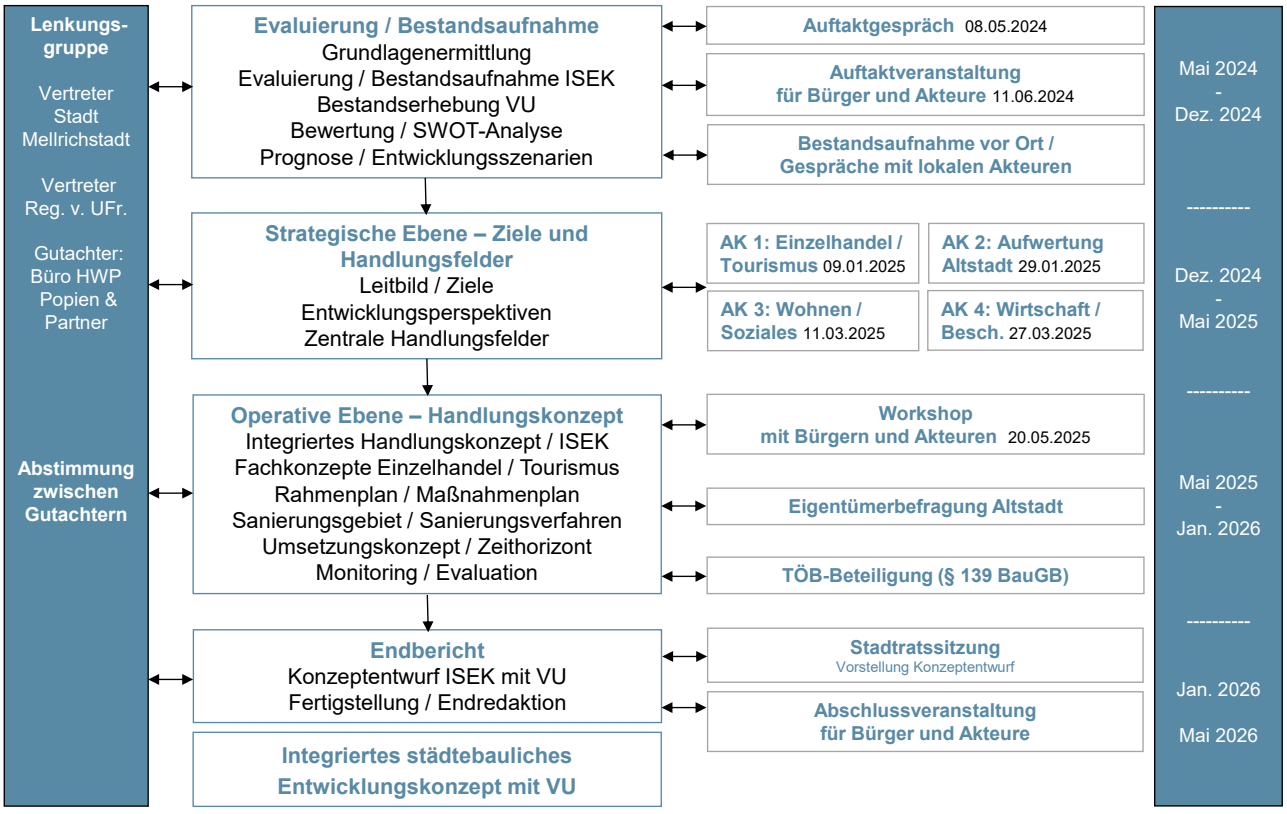



**Abb.150:** *ISEK-Planungsprozess*

## 6.3 Monitoring und Evaluation

Während der Projektumsetzungsphase und insbesondere nach Abschluss einzelner Projekte ist der Erfolg der eingeleiteten Maßnahmen zu überprüfen. Zu überprüfen sind einerseits der Projektfortschritt und der für die Projektumsetzung erforderliche finanzielle Aufwand. Andererseits ist zu überprüfen, inwieweit durch die Umsetzung von Projekten positive Effekte für die Stadt Mellrichstadt und ihre Bürger eingetreten sind.

Als Instrumente der Erfolgskontrolle kann auf sog. Monitoring- und Evaluierungssysteme zurückgegriffen werden. Vorteile, die sich durch den Einsatz dieser Systeme ergeben können, sind:

- Stärkung der kommunalen Analyse-Kompetenz
- Stärkung der Zusammenarbeit mit staatlichen und privaten Akteuren
- Vereinfachte Akquisition von Fördermitteln
- Verbesserung der Effizienz des Fördermitteleinsatzes

**Monitoringsysteme**

Monitoringsysteme stellen quantitativ orientierte Beobachtungssysteme dar, die angewandt werden können:

- auf Stadt-/ Gemeindeebene (Beobachtung von Strukturdaten)
- auf Ortsteilebene (Beobachtung von Strukturdaten)
- auf Projektebene (Beobachtung von Projektdaten/ Projektfortschritt)

Beobachtungsgegenstände des Monitorings können z.B. sein:

- Bevölkerung/ Sozialstruktur
- Flächennutzung
- Wohnungsbestand
- Wirtschaft/ Arbeitsmarkt
- kommunale Finanzen

Zweck des Monitorings sind u.a.:

- Information über aktuelle Situation
- Frühwarnsystem bei Fehlentwicklungen
- Erkennen von Handlungsschwerpunkten
- Akquisition von Fördermitteln
- Ermöglichung von Zielüberprüfungen

„Produkte“ des Monitorings können u.a. sein:

- Fortschreibung/ Aktualisierung statistischer Daten
- Monitoringberichte (z.B. 1 x jährlich)
- Projektberichte (z.B. 1 x jährlich)
- Veröffentlichungen
- Workshops
- Regelmäßige Gesprächsrunden

**Evaluierungssysteme**

Evaluierungssysteme stellen Instrumente zur Bewertung von Wirkungen dar. Evaluierungsgegenstände können u.a. sein:

- Programme
- Projekte/ Maßnahmen
- Produkte/ Leistungen
- Organisationen
- Technologien
- Entwicklungen (z.B. Stadtentwicklung)

Bei diesen Evaluierungsgegenständen erfolgt ein Vergleich zwischen vorab formulierten Zielen und dem tatsächlichen Zielerreichungsgrad.

Als Arten von Evaluierungssystemen können genannt werden:

- Indikatorengestützte quantitative Evaluierungssysteme
  - auf Stadt-/ Gemeindeebene
  - auf Ortsteilebene
  - auf Projektebene

- Qualitative Fremdevaluierung (Bewertung durch externen Evaluator)

- Qualitative Selbstevaluierung (Bewertung durch internen Evaluator)

Grundlage für diese Evaluierungssysteme, insbesondere für die indikatorengestützten quantitativen Systeme, sind i.d.R. die im Rahmen des Monitorings gesammelten Informationen.

Die qualitative Fremdevaluierung kann z.B. durch einen Beirat erfolgen, dem neben Vertretern aus der lokalen Politik und Verwaltung auch externe Experten aus Wissenschaft und Praxis angehören. Auch die Förderbehörden sind als Evaluatoren zu nennen.

Bei der qualitativen Selbstevaluierung erfolgt eine Selbstbewertung der Prozessbeteiligten zu Erfolgsfaktoren wie z.B.:

- Problemlagen/ Problemlösungen
- Zielvereinbarungen/ Zielerreichung
- Projektstruktur/ Projektfortschritt
- Verantwortlichkeiten
- Kommunikation/ Teamentwicklung
- Transparenz/ Information/ Dokumentation
- Prozess-/ Qualitätsmanagement
- Ressourcen/ Potenziale
- Lerneffekte

Wichtige Erkenntnisse können im Rahmen der Evaluierung auch durch Befragungen gewonnen werden (z.B. Befragung von Einwohnern, Gewerbetreibenden, Besuchern).

**Indikatoren aus städtebaulicher Sicht**

Der Erfolg einzelner Maßnahmen und Projekte, die in Mellrichstadt auf Grundlage des ISEK mit VU auf den Weg gebracht werden, lässt sich im Rahmen einer mittelfristigen Erfolgskontrolle anhand verschiedener Indikatoren messen. Aus Sicht des Städtebaus können dabei vor allem folgende Indikatoren genannt werden:

*Altortentwicklung*

- Anzahl innerörtlicher Versorgungseinrichtungen (Einzelhändler, Dienstleister, Handwerksbetriebe, Gastronomen)
- Betriebsaufgaben/ Betriebseröffnungen in der Innenstadt
- Anzahl leerstehender Gebäude/ Wohnungen/ Ladenlokale
- Anteil sanierungsbedürftiger Bausubstanz
- Anzahl von Sanierungen/ Modernisierungen/ Abbrüchen
- Investitionen für Modernisierung/ Abbruch/ Vermarktung
- Flächenanteil öffentlicher Freiräume/ innerörtlicher Grünzonen
- Besucherzahlen kultureller Einrichtungen
- Anzahl/ Besucherzahlen von Events/ Festveranstaltungen
- Anzahl privater Initiativen zur Nutzung von Freiräumen/ leerstehenden Räumen

*Leerstände und Brachflächen*

- Anfragen von Investoren und privaten Initiativen (allgemein und hinsichtlich verfügbarer Flächen/ Gebäude/ Räume)
- Neuansiedlungen/ Neunutzungen/ Betriebsaufgaben/ Betriebsverlagerungen (allgemein und im Bereich von Leerständen/ Brachflächen)
- Flächenverbrauch für Gewerbe und Handel
- Vergleich Innen-/ Außenentwicklung
- Anzahl und Größe von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden/ Räumen
- Verhältnis von genutzter/ ungenutzter Bausubstanz
- Investitionen für Sanierung/ Abbruch/ Vermarktung
- Entwicklung von Immobilienpreisen
- Beschäftigtenzahlen

*Wohnungswirtschaft*

- Zuzüge/ Fortzüge
- Flächenverbrauch für Wohnen
- Baufertigstellungen/ Baugenehmigungen
- Vergleich Innen-/ Außenentwicklung
- Anzahl und Größe von Baulücken
- Gebäude-/ Wohnungsleerstände
- Eigentumsquote im Wohnungsbestand
- Anzahl von Sanierungen/ Modernisierungen/ Abbrüchen
- Investitionen für Modernisierung/ Abbruch/ Vermarktung
- Wohnungsnachfrage (z.B. nach Seniorenwohnungen)
- Anzahl/ Belegung von Seniorenwohnungen
- Entwicklung von Miet-/ Immobilienpreisen
- Haushalts- und Sozialstruktur (z.B. Anteil Singles, Migranten, Arbeitslose, Empfänger von Transferleistungen)

*Infrastruktur*

- Anzahl/ Größe öffentlicher Einrichtungen (z.B. Bücherei)
- Besuchs-/ Nutzerzahlen öffentlicher Einrichtungen
- Unterhaltskosten für öffentliche Einrichtungen/ Vergleich von Kosten und Einnahmen
- Anzahl sozialer Betreuungsangebote (öffentlich/ privat)
- Schülerzahlen/ Klassenstärken in schulischen Einrichtungen
- Kinderzahlen/ Gruppenstärken in Kindergärten
- Raumbelegung in Schulen/ Kindergärten
- Anzahl/ Belegung von Plätzen in Seniorenheimen
- Anzahl von Ärzten/ Fachärzten
- Medizinischer Versorgungsgrad
- Zahlen zum Verkehrsaufkommen
- ÖPNV-Benutzerzahlen

**Indikatoren aus wirtschaftlicher und sozialer Sicht**

Ziel des ISEK mit VU ist es u.a., die wirtschaftliche und soziale Stabilität in Mellrichstadt zu gewährleisten. Um dies zu erreichen, ist ein System der Erfolgskontrolle notwendig, mit dessen Hilfe die wirtschaftliche und soziale Entwicklung über einen längeren Zeitraum beobachtet werden kann.

*Bevölkerung*

- Bevölkerungsentwicklung
- Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldos
- Entwicklung des Wanderungssaldos
- Geburtenentwicklung
- Entwicklung der Zahl von Kindern zwischen 3 bis unter 6 Jahren
- Entwicklung der Zahl von Kindern und Jugendlichen zwischen 6 bis unter 15 Jahren
- Entwicklung der Zahl der Jugendlichen und jungen Erwachsenen (15 bis unter 21 Jahre)
- Entwicklung des Erwerbspotenzials (21- bis unter 65-Jährige)
- Anteil der Senioren (65+)
- Entwicklung der Sterbefälle
- Entwicklung der Haushalte
- Abwanderungswünsche und Gründe für Abwanderung
- Zuzugswünsche externer Personen und Zuzugsgründe

*Wirtschaft*

- Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten
- Entwicklung der Beschäftigungsquote
- Entwicklung der Gesamtzahl der Betriebe
- Entwicklung des Pendlersaldos
- Entwicklung der Kaufkraft
- Entwicklung der Arbeitslosigkeit
- Entwicklung der Empfänger von Transferleistungen
- Zufriedenheit der Bevölkerung mit Wirtschaft und Arbeitsmarkt

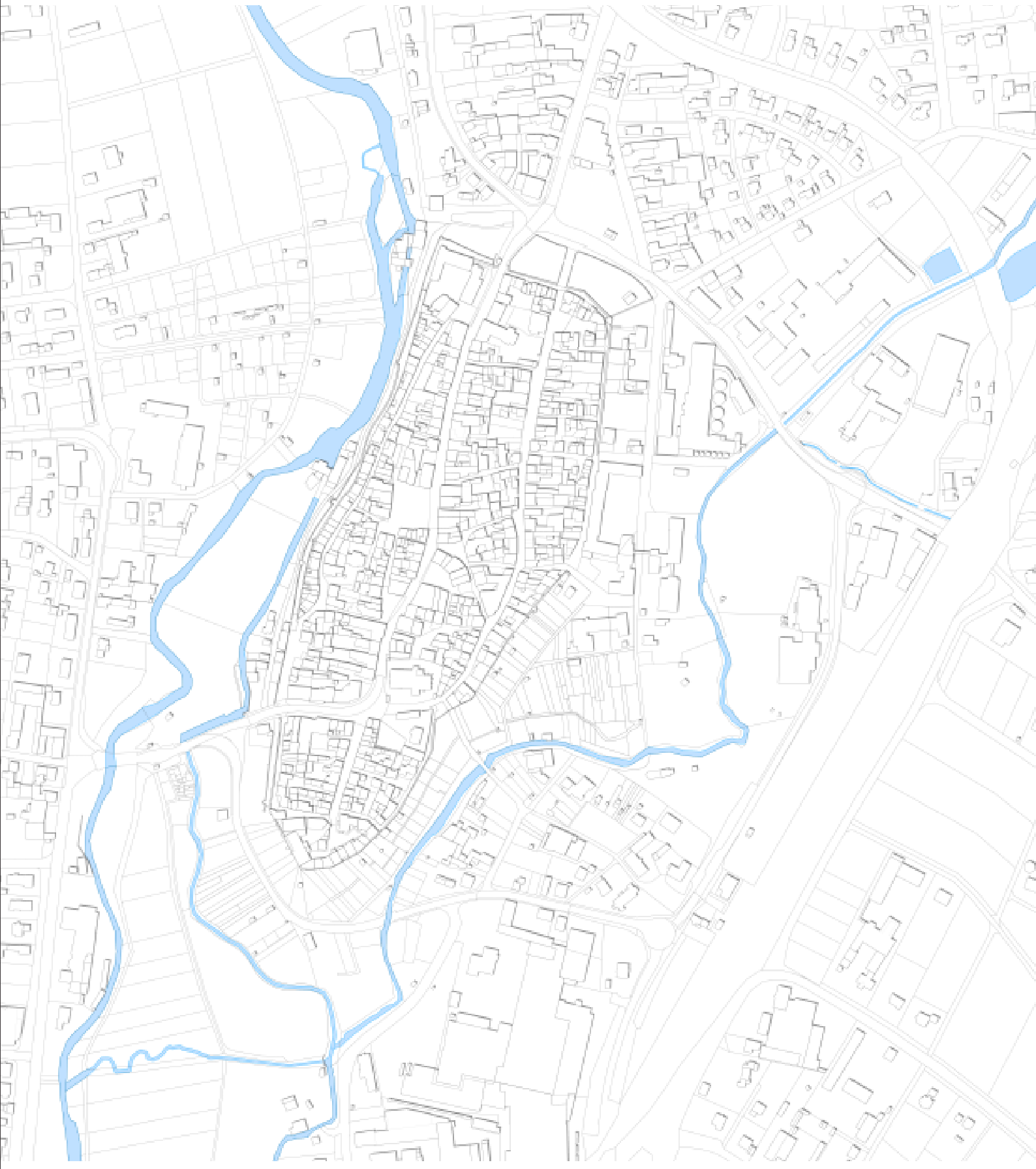
*Einzelhandel/ Versorgung*

- Bewertung des Gesamteindrucks
- Leerstandsquote bei Ladenlokalen
- Verbesserung des Gestaltungsniveaus
- Befragung bei Betrieben: Hat sich die Kundenfrequenz gesteigert? Wie haben sich die Umsätze entwickelt?
- Bürgerbefragung: Hat sich das Angebot verbessert? Wie ist die Servicequalität?

*Soziales*

- Entwicklung der medizinischen Versorgung (insb. Ärzte)
- Mitglieder in Vereinen
- Entwicklung der altengerechten Wohnungen, Plätze im Betreuten Wohnen, ambulante und teilstationäre Versorgung für Senioren
- Entwicklung der Anzahl der Kindergarten-, Kinderhort- und Kinderkrippenplätze
- Entwicklung der Angebote für Jugendliche
- Entwicklung der Schülerzahlen
- Entwicklung der offenen Jugendarbeit
- Einschätzung der Lebensqualität
- Zufriedenheit mit der ärztlichen Versorgung
- Veränderungswünsche
- Bürgerbeteiligung

# 7.
# ANHANG



# 7.

# ANHANG

## A FACHBEITRAG EINZELHANDEL

### 1. Der Einzelhandelsstandort Mellrichstadt - Einleitung, Fragestellungen

Die Kleinstadt Mellrichstadt im unterfränkischen Landkreis Rhön-Grabfeld ist mit 5.530 Einwohnern (31.12.2024) nach der Kreisstadt Bad Neustadt an der Saale (15.434 EW) und der Stadt Bad Königshofen im Grabfeld (6.034 EW) die drittgrößte Gemeinde des Landkreises. Bis zur Gebietsreform 1972 war Mellrichstadt Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises, welcher mit den benachbarten Kreisen der beiden o.g. Städte zum heutigen Kreis Rhön-Grabfeld fusionierte. Im Landesentwicklungsprogramm 2018 wurde Mellrichstadt als Mittelzentrum ausgewiesen - mit dem damit laut LEP verbundenen Versorgungsauftrag, neben der Grundversorgung für die Einwohner des Nahbereichs auch „Güter und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs“ vorzuhalten.

In einer Bestandsanalyse werden zunächst folgende Fragen geklärt:

- Wie ist die Stellung des Einzelhandelsstandortes Mellrichstadt im System der konkurrierenden Zentren ausgeprägt?
- Wie weit reicht der - nach Bedarfsstufen differenzierte - Einzugsbereich Mellrichstadts?
- Wie haben sich die Einzelhandelsstrukturen - differenziert nach Standortlagen - seit der letzten, 2012 durchgeführten Einzelhandelserhebung (CIMA 2013) entwickelt?
- Innenstadt: Wie sind die entscheidenden Attraktivitätsfaktoren des Einzelhandels - Erreichbarkeit, Branchenmix, Aufenthaltsqualität - ausgeprägt? Wie werden sie von Akteuren wichtiger Einzelhandelsbranchen eingeschätzt?

Unter Einbezug vorhandener Einzelhandelsuntersuchungen auch der Nachbarstädte sowie der Akteure vor Ort werden Potenziale zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Mellrichstadt identifiziert und entsprechende Maßnahmen erarbeitet.

Die Analyse erfolgt aus den Perspektiven der das ISEK begleitenden Fachwissenschaft sowie der unternehmerischen und weiteren Schlüsselakteure vor Ort.

Basiserhebung war eine Kartierung sämtlicher Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Gemarkung Mellrichstadt unter Aufnahme betrieblicher Merkmale wie Betriebstyp, Verkaufsflächenklasse und Branche/Sortiment. Zusätzlich wurden für den Einzelhandel kopplungsrelevante Dinstleistungsbetriebe sowie die leerstehenden Ladenlokale kartiert. Nicht berücksichtigt in der Kartierung wurden Betriebe, die ihre Verkaufsstätten an weniger als drei Tagen pro Woche offen halten.

Eine Beurteilung der Stärken, Schwächen und Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes Mellrichstadt ist ohne Betrachtung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes in konkurrierenden Städten nicht zu leisten. Mittels Begehungen und Internetrecherchen wurden Standorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe in entsprechenden Konkurrenz-Zentren erhoben. Darüber hinaus wurde eine Kurzkartierung der Innenstädte von Bad Neustadt und Meiningen vorgenommen.

Als wesentliche Bestandteile des 2013 vorgelegten Einzelhandelskonzepts werden die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Mellrichstadts nach BauGB sowie einer ortsspezifischen Liste innenstadtrelevanter Sortimente auf ihre weitere Verwendbarkeit überprüft.

Zur Einbindung lokaler Expertise wurden leitfadengestützte Gespräche u.a. mit der Mellrichstädter Stadtverwaltung, dem Verein „Aktives Mellrichstadt“, dem in Mellrichstadt ansässigen regionalen Vertreter des Handelsverbands Bayern (HBE), sowie ausgewählten Betriebsleitern oder Mitarbeitern von in der Innenstadt und in den Gewerbegebieten ansässigen Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen durchgeführt, um die Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandortes Mellrichstadt, seine spezifischen Probleme und Lösungsansätze aus Sicht der Akteure aufzuzeigen.

Die Essenz dieser Gespräche wurde mit den Ergebnissen der Arbeitsgruppe „Einzelhandel“ innerhalb des Arbeitskreises „Einzelhandel und Tourismus“ und denen eigener Beobachtungen, Recherchen und Analysen zu einem Stärken-Schwächen-Profil des Einzelhandelsstandortes Mellrichstadt und einem Maßnahmenbündel zur Steigerung seiner Attraktivität zusammengeführt. Auf eine - fakultativ angebotene - empirische Analyse aus Sicht der Nachfrager mittels Passanten- bzw. Kundenbefragungen hat die Stadtverwaltung verzichtet.

## 2. Mellrichstadt im System konkurrierender Zentren

Der **Landkreis Rhön-Grabfeld** ist Teil der im Großraum bzw. Regiopolregion Würzburg-Mainfranken gelegenen Planungsregion „Main-Rhön". Er gehört zu einer Reihe von ehemaligen Landkreisen des ehemaligen bayerischen „Zonenrandgebietes" entlang der Grenze zum damaligen Ostblock, die heute eine im Vergleich zu den prosperierenden Regionen Süddeutschlands eine unterdurchschnittliche **Kaufkraft** aufweisen (GFK 2024). Während die einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2025 mainfrankenweit bei 7.844 Euro pro Kopf und damit fast in der Höhe des bundesdeutschen Durchschnitts liegt (Kaufkraft-Index von 99,8) (IHK Würzburg-Schweinfurt Mainfranken 2025), beträgt dieser Wert im Landkreis Rhön-Grabfeld lediglich 7.572 Euro pro Kopf (Kaufkraftindex: 96,4). Auf der anderen Seite der Skala liegen Stadt und Landkreis Würzburg mit 103,6 bzw. 102,6 % des bundesdeutschen Durchschnitts.

Auf Gemeindeebene stehen im Wirtschaftsatlas Mainfranken keine Daten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zur Verfügung. Um die Potenziale für den Einzelhandel zu beleuchten, wird hier auf Werte der Gesamtkaufkraft zurückgegriffen (Mainfranken 2025 30.500, Landkreis Rhön-Grabfeld 29.149 Euro pro Kopf). Die Spannweite reicht vom „Schlusslicht" Willmars mit 24.026 (82,4 % des Regionswertes) bis zu Spitzenwerten einiger Gemeinden in den Landkreisen Würzburg und Kitzingen von 35.000 Euro pro Kopf (115 %) und punktuell weit darüber hinaus. Mellrichstadt liegt mit 29.853 Euro bei 97,9 % des Regionsdurchschnitts, die Werte der Gemeinden seines Einzugsbereichs im Landkreis fallen sämtlich, z.T. deutlich niedriger aus.

Das Oberzentrum der Region Main-Rhön ist die über die Autobahn A71 von Mellrichstadt in ca. 35 min (ca. 55 km) erreichbare **Stadt Schweinfurt** mit einem umfassenden Einzelhandelsangebot. Die Einzelhandelszentralität, i.e. das Verhältnis Umsatz pro einzelhandelsrelevanter Kaufkraft liegt 2024 bei 196,5. Der von der Landesplanung zuletzt ausgewiesene einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich des Oberzentrums Schweinfurt umfasst 267.075 Einwohner (vgl. Tab. 1). Auch angesichts prominenter Leerstände, einmal nach der im Januar 2024 erfolgten Schließung der Filiale des Warenhauskonzerns Galeria, zum anderen in der 2009 am Innenstadtrand eröffneten Shopping-Center „Stadtgalerie" (Leerstandsquote laut Centre-Management 2024: 31 %) ist Schweinfurt für die Bewohner des Landkreises Rhön-Grabfeld ein bedeutender Einkaufsort für Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Angesichts der Ausstrahlungskraft der Schweinfurter Innenstadt mit bekannten und kompetenten Anbietern bzw. Filialisten u.a. der Branchen Bekleidung, Uhren/Schmuck, Lederwaren/Taschen sowie der im Hafengebiet angesiedelten Fachmärkte (u.a. drei Baumärkte, ein großes Möbelhaus) fließt ein beachtlicher Anteil der Kaufkraft

**Tabelle 1:** *Mellrichstadt, Nachbargemeinden und Zentrale Orte in den Regionen Main-Rhön und Süd-Thüringen: Einwohnerzahlen Gemeinde (2024), Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich (2023), Mittel- und Nahbereich (Sep 2022)*

| | Gemeinde | Verflechtungs-bereich | Nah-bereich |
|---|---|---|---|
| Oberzentrum Schweinfurt | 54.481 | 267.075 | 54.503 |
| Bad Neustadt a.d. Saale (gemeinsames Doppeloberzentrum mit Bad Kissingen) | 15.434 | 80.389 *) | 28.142 |
| Meiningen (Teilfunktion im Oberzentrum Südthüringen) | 25.002 | 50.790 **) | n.v. |
| Mellrichstadt mit Nahbereich (Mellrichstadt, Stockheim, Oberstreu, Hendungen) | 5.530 | 17.424 | 9.033 |
| Bad Königshofen i.Gr. mit Nahbereich | 6.034 | 20.721 | 13.227 |
| Ostheim v.d. Rhön mit Nahbereich (Ostheim, Sondheim, Willmars) | 3.336 | 6.136 | 4.800 |
| Nahbereich Unsleben (Unsleben, Bastheim, Heustreu, Hollstadt, Wollbach) . | 2.075 ***) | n.v. | 7.223 |

*) Mittelbereich lt. Regierung von Unterfranken
**) Einzugsgebiet laut GMA 2017
***) Gemeinde Bastheim
Quellen: Regierung von Unterfranken (2023), Genesis Online

im Landkreis unter Umgehung seines Zentrums - der Kreisstadt Bad Neustadt a.d. Saale - in das Oberzentrum Schweinfurt. Mellrichstädter Akteure berichten auch von Einkaufsfahrten in die Oberzentren Würzburg (PkW-Entfernung: 49 min), Fulda und Erfurt als Standorte weit bekannter Mode- oder Möbelhäuser, welche in Schweinfurt nicht vertreten sind.

Mellrichstadt liegt im Schatten der **Kreisstadt Bad Neustadt a.d. Saale** bzw. wie ein Akteur formuliert, „eingeklemmt zwischen Bad Neustadt und Meiningen". Von Mellrichstadt aus ist Bad Neustadt in 18 PkW-Minuten zu erreichen, die Fahrtzeit der Bahn zwischen den Bahnhöfen der beiden Städte beträgt acht Minuten. Mit der 2018 in Kraft getretenen Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) wurde Bad Neustadt zusammen mit der Kreisstadt des benachbarten Landkreises Bad Kissingen als „gemeinsames Doppeloberzentrum", d.h. dem nach Schweinfurt zweiten Oberzentrum der Region Main-Rhön festgelegt. Im Einzugsbereich Bad Neustadts in seiner Funktion als Mittelzentrum (landesplanerisch ausgewiesener „Mittelbereich") leben 80.389 Einwohner. Von den 13 mainfränkischen Kommunen mit über 10.000 Einwohnern weist Bad Neustadt mit 227 Punkten die (nach Haßfurt) zweithöchste Einzelhandelszentralität auf.

Die **historische Bad Neustädter Altstadt** verfügt über ein gutes Einzelhandelsangebot mit wichtigen Magnetbetrieben bzw. bekannten Filialisten u.a. der Branchen Bekleidung (u.a. C&A, Wöhrl), Schuhe, Drogerie/Parfümerie (Müller mit weiteren Sortimenten wie Spielzeug, Haushaltswaren und Schreibwaren), Optik, Dekorationsartikeln sowie Bücher. Wie auch in Innenstädten anderer Mittelzentren ist seit längerer Zeit ein Rückzug des Einzelhandels aus den Nebenlagen außerhalb der Hauptachsen sowie der Verlust der Lebensmittelbranche zu beobachten. Im Herbst 2025 gab der letzte noch in der Bad Neustädter Altstadt verbliebene Lebensmittelmarkt sein Geschäft auf.

Ein am nördlichen Rand der Altstadt gelegenes Gewerbegebiet erfuhr von 2016 bis 2017 eine bedeutende funktionale und städtebauliche Aufwertung, von der auch die überwiegend kleinteilig strukturierte Altstadt zu profitieren vermag. Die Nutzung des Areals ist heute von Magnetbetrieben der Lebensmittelbranche (SB-Warenhaus Kaufland), Elektrobranche (Media-Markt) und den attraktiven Erweiterungsbauten der „Pecht Shopping Welt" (Mode, Wäsche, Sport und „Living", ergänzt um Gastronomie) geprägt. 2016 wurde eine neue Fußgängerbrücke zur Verbindung der neuen Einzelhandelsagglomeration mit der damit in gerade einmal 10 Minuten zu Fuß erreichbaren Altstadt errichtet. Insgesamt sind in der **Innenstadt (Altstadt und neues „Pecht"-Areal)** 59 Einzelhandelsbetriebe lokalisiert (Tab. 2). Ihr Angebot wird von 22 Gastronomiebetrieben und weiteren 21 „kopplungsrelevanten", i.e. haushaltsorientierten Dienstleistern (Wellness, Kosmetik, Post, Reisebüro …) im Erdgeschoss sowie einer Vielzahl von gesundheitsbezogenen Dienstleistungen (v.a. Arztpraxen) in der Innenstadt

**Tabelle 2:** *Erdgeschoss-Nutzungen 2024 im Innenstadt-Vergleich von Bad Neustadt a.d. Saale, Meiningen und Mellrichstadt - mit Angabe Leerstandsquote*

| | Bad Neustadt *) | Meiningen | Mellrichstadt |
|---|---|---|---|
| Einzelhandel | 59 | 78 | 21 |
| kopplungsrelevante Dienstleister | 21 | 47 | 15 |
| Gastronomie | 22 | 33 | 7 |
| Summe | 102 | 158 | 43 |
| nicht kopplungsrelevante Dienstleister | 10 | 31 | 14 |
| Leerstände | 22 | 21 | 23 |
| Leerstandsquote bezogen auf alle EG | 16 % | 10 % | 29 % |

*) historische Altstadt sowie Pecht-Areal
Quelle: Eigene Erhebungen

sowie im Kur- und Klinikviertel ergänzt. Letzteres spiegelt die Bedeutung Bad Neustadts als „Gesundheitsstadt“ wider. In den **Gewerbegebieten** Bad Neustadts (Saalestr., Industriegebiet Nord) bzw. in den Gemarkungen unmittelbar angrenzender Gemeinden (Niederlauer, Salz) fanden großflächige Fachmärkte wie Bau- und Möbelmärkte (incl. Haushaltswaren, Geschirr und Küchenausstattung), Lebensmittel- und Getränkemärkte sowie Fachmärkte u.a. der Branchen bzw. Formate Drogerie, Tierbedarf, Bekleidung, Non-Food-Discounter sowie Radsport ihren Standort.

Außer durch die Nachbarschaft zur Kreisstadt Bad Neustadt wird der Einzugsbereich Mellrichstadts (s.u.) durch den Einzugsbereich der thüringischen **Kreisstadt Meiningen** (25.002 Einwohner am 31.12.2024) eingeschnürt, deren Gemarkung unmittelbar an die Mellrichstadts angrenzt. Ihr Stadtzentrum ist 22 PkW-min von Mellrichstadt entfernt. Meiningen ist Teil des 2014 im Thüringischen Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgelegten Oberzentrums Südthüringen, welches funktionsteilig von den beiden größten Städten der Region, Suhl und Meiningen, sowie weiteren vier Städten gebildet wird. Der zuletzt 2016 empirisch ermittelte Einzugsbereich umfasst neben der Stadt Teile des Landkreises Schmalkalden-Meiningen mit damals rund 51.000 Einwohnern (GMA 2017) - welcher laut MB-Research (2024) einen Kaufkraft-Index von lediglich 90,4 aufweist. Für die Stadt Meiningen verweist die Website der städtischen Wirtschaftsförderung auf „deutlich über dem Durchschnitt“ liegende Kennzahlen der Kaufkraftbindung und Zentralitätskennziffer.

Meiningen weist ein **gutes innerstädtisches Einzelhandelsangebot** im mittelfristigen Bedarfsbereich auf. Unter den 78 im Stadtzentrum angesiedelten Einzelhandelsbetrieben (vgl. Tab. 2) befinden sich zahlreiche Vertreter der innerstädtischen Leitbranchen Mode und Schuhe, zwei kompetente Drogeriemarkt-Anbieter (Müller und dm), Filialen weiterer überregional bekannter bzw. organisierter Anbieter der Branchen Optik, Wäsche und Sport, eine attraktive Buchhandlung u.a.m. - nicht zuletzt auch ein inhabergeführter Supermarkt. 33 Gastronomiebetriebe und weitere 47 kopplungsrelevante Dienstleister incl. Arztpraxen in Erdgeschosslokalen ergänzen das innerstädtische Einzelhandelsangebot. Fachmärkte mittel- bis langfristiger Bedarfe (Bekleidung, Schuhe, Elektro, Baumarkt, Non-Food-Discounter) sind in **Gewerbegebieten** vor allem in der Nordstadt in der Nachbarschaft zu einer Reihe von Lebensmittelmärkten angesiedelt. Von Mellrichstadt aus schneller zu erreichen ist mit knapp 20 Fahrminuten das Gewerbegebiet Meiningen Süd mit einem SB-Warenhaus Kaufland sowie Fachmärkten der Branchen Möbel, Tierbedarf, Getränke und Bekleidung.

Das **Mittelzentrum Bad Königshofen im Grabfeld** stellt nach Einschätzung Mellrichstädter Akteure keine besondere Konkurrenz dar. Es erfüllt v.a. eine Nahversorgungsfunktion, u.a. mit dem wichtigen und zentralitätsfördernden Format Drogeriemarkt (Müller). Das Bekleidungsangebot wird neben einem Mode-Textil-Haus, einem Bad Kissinger Junge-Mode-Filialisten und einer Mode-Boutique durch Filialen preisorientierter Anbieter in der Innenstadt (NKD) sowie in Gewerbegebieten (Kik, Takko) geprägt.

Das Einzelhandelsangebot im nahe gelegenen **Unterzentrum Ostheim v.d. Rhön** weist v.a. Betriebe der Nahversorgung (Lebensmittel, Apotheke) und einzelne Angebote im mittelfristigen Bedarf auf. Eine Reihe ehemaliger - nach Information vor Ort v.a. im Zuge der Corona-Epidemie entstandener - Leerstände wurde jüngst wieder mit Geschäften belegt. Unter ihnen befindet sich ein Ladenlokal des Unternehmens „Rhönwild“, welches identitätsstiftende Oberbekleidung mit Lokalbezug verkauft und damit außer auf die Bevölkerung der Rhön auch auf ihre touristischen Gäste zielt.

Die **Kaufkraftabflüsse** aus Mellrichstadt und seinem Umland in die beiden nächst gelegenen Kreisstädte teilen sich nach Auskunft lokaler Handelsexperten im Verhältnis von ca. 70:30 auf Bad Neustadt vs. Meiningen auf. Sie sehen weniger das thüringische Meiningen, vielmehr das Landkreiszentrum Bad Neustadt als Haupt-Konkurrenzort an, wobei tradierte Bindungen aus Zeiten der deutschen Teilung eine Rolle spielen.

Mit seiner Lage zwischen den o.g. Zentren Bad Neustadt und Meiningen und mit seinem vergleichsweise begrenzten Einzugsgebiet (s.u.) **fällt Mellrichstadt aus dem Fokus der Standortabteilungen zugkräftiger Einzelhandelsfilialisten** innenstädtischer Leitbranchen sowie weiterer Filialisten des mittelfristigen Bedarfsbereichs heraus. Eine Durchsicht der Standorte von 16 Mode-Anbietern, die laut Konsumentenumfragen einen

hohen Bekanntheitsgrad aufweisen, zeigt auf, dass jeweils sechs von ihnen mit einer Filiale in Bad Neustadt bzw. Meiningen, acht in Schweinfurt und weitere zwei ausschließlich in der „Regiopole“ Würzburg ansässig sind. Am Standort Mellrichstadt sind mit lediglich drei überregionalen Modeanbietern v.a. solche mit einfachem Standardangebot (Takko, Kik und NKD) vertreten. In einem Gespräch mit Vertretern des attraktiven Bad Neustädter Modehauses Pecht über evtl. Möglichkeiten, eine Filiale in Mellrichstadt zu eröffnen, wird dies als unrealistisch eingeschätzt, nachdem dessen Kundschaft aus dem Mellrichstädter Einzugsgebiet schließlich nur kurze Wege nach Bad Neustadt zurückzulegen hat. Auch kommt Mellrichstadt nicht als Filialstandort für Fachmärkte der Elektro- oder Möbelbranche in Frage, nachdem für diese die Notwendigkeit weit aufgespannter Einzugsgebiete mit entsprechenden Bevölkerungszahlen besteht.

## 3. Einzugsgebiet

Nachdem keine empirischen „Point-of-Sale“-Befragungen zur Herkunft der Kunden des Mellrichstädter Einzelhandels zur Verfügung stehen, muss sich die Bestimmung des Einzugsgebiets auf Angaben der Händler bzw. Akteure vor Ort sowie auf ökonometrische Modelle zur Berechnung von Kaufkraftströmen stützen. Bei letzterem erfolgt i.d.R. eine Differenzierung nach Zonen wie Kern- vs. erweitertes Einzugsgebiet bzw. in der bayerischen Landesplanung nach dem Nahbereich vs. dem weiter reichenden Einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich. Zur Abgrenzung, welche Gemeinden bzw. Ortsteile dem jeweiligen Einzugsbereich einer Stadt zuzuschlagen sind, kommen dabei je nach Bearbeiter verschiedene Schwellenwerte zum Ansatz, z.B. eine - anhand von Raumdistanzen, Einwohner- und Kaufkraftdaten, vorhandenen Verkaufsflächen und durchschnittlichen Raumleistungen abgeschätzte - Kaufkraftbindung von > 10 bzw. > 50 %.

Der landesplanerisch ausgewiesene **Mellrichstädter „Nahbereich“** umfasst neben Mellrichstadt selbst lediglich die unmittelbar benachbarten bayerischen Gemeinden Stockheim, Hendungen und Oberstreu. Die CIMA (2013 und 2017) verwies dagegen auf weitere Gemeinden mit nennenswerten Kaufkraftzuflüssen nach Mellrichstadt. In Bezug auf die Nahversorgung konstatieren Mellrichstädter Akteure, dass, obwohl neue Lebensmittelangebote im Umland entstanden sind, nach wie vor eine hohe Bindung der weiteren Umland-Bevölkerung an Mellrichstadt zu verzeichnen ist. Insbesondere die 2015 erfolgte Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes in Nachbarschaft der bestehenden Lebensmittelmärkte an der Meininger Landstraße im nördlichen Stadtgebiet führte dort zu einer sich gegenseitig verstärkenden Agglomerationswirkung der drei Nahversorgerformate Vollsortimenter (E-Center), Discounter und Drogeriemarkt. So strahlt das Nahversorgungsangebot auch bis in den Nahbereich Bastheim/Unsleben, in die Region Ostheim und in manche Stadt- bzw. Ortsteile der an die Gemarkung Mellrichstadt angrenzenden Kommunen Meiningen und Grabfeld aus. Der entsprechend anteilig definierte **Einzugsbereich der Nahversorgung** umfasst rund 13.600 Einwohner.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** haben sich nach Angaben der Akteure die Strukturen im Einzugsgebiet in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert. In den 2013 von der CIMA aufgelisteten bayerischen Gemeinden und südthüringischen Stadt- bzw. Gemeindeteilen des „erweiterten Einzugsgebiets“ leben heute rund 22.800 Einwohner. Dieser als Gemeinden mit einer nennenswerten Kaufkraftbindung an Mellrichstadt (> 10 %) definierte Einzugsbereich fällt weiter aus als der anders operationalisierte, von der Regierung von Unterfranken formal ausgewiesene „Einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich“ Mellrichstadts 2023 mit 17.424 Einwohnern. Bevölkerungsprognosen für die einzelnen Gemeinden im Einzugsbereich liegen nicht vor, auf Landkreisebene wird ein leichter Bevölkerungsrückgang von 2023 bis 2043 um 1,2 % erwartet (BayLfSt 2024).

Unter den Fachgeschäften der Innenstadt befinden sich einzelne Anbieter der Branchen Sport und Schuhe/Outdoor, die sich mit ihrem Angebot und ihren Beratungsleistungen gut gegen die Konkurrenz z.B. der Kreisstadt Bad Neustadt behaupten und Kunden aus dem gesamten Landkreis nach Mellrichstadt ziehen.

Angesichts der regionalen Konkurrenzsituation ist eine Ausdehnung des Einzugsgebietes durch die Ansiedlung weiterer namhafter Filialisten bzw. Magnetbetriebe unwahrscheinlich. Nach der Sandortaufnahme einer Reihe von Fachmärkten am heutigen, 2019 eröffneten Verkehrskreisel Meininger Landstraße (2015: Drogeriefachmarkt, 2017: Schuhe (lokaler Umzug) sowie Beklei-

dung) und 2020 eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters am BayWa-Kreisel (Rewe) erlahmte das Interesse von Handelsunternehmen an den darüber hinaus von der Stadt für weiteren Einzelhandel vorgesehenen Flächen. Um diese, nördlich des E-Centers gelegenen Sondergebietsflächen auch für Interessenten anderer gewerblicher Wirtschaftszweige zu erschließen, wurden sie - ohne expliziten Ausschluss von Einzelhandel - zu Gewerbegebieten umgewidmet.

Außer durch die regionale Konkurrenzsituation wird die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Mellrichstadt durch zunehmende Anteile des **Online-Handels** begrenzt. Für Mainfranken stellt eine Studie (IHK Würzburg-Schweinfurt 2022) diese nach Branchen differenziert dar. Während in den Nahversorger-Branchen Lebensmittel und Drogerie/Kosmetik lediglich drei bzw. 15 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Online-Handel ausgegeben werden, erreicht er in den Branchen Bekleidung, Schuhe, Spiel, Freizeit, Sport und Verlagsprodukte zusammengefasst rund 38 %. In der Elektro-Branche und insbesondere bei Produkten der Informations- und Kommunikationstechnik werden Online-Anteile von 41 bzw. 61 % ausgemacht. Für 2024 weist der HDE für die Kategorie „Fashion & Accessoires“ bundesweit einen Onlineanteil von 42,5 % aus (HDE 2025, S. 12). In einer bayernweiten Umfrage gaben fast die Hälfte bzw. zwei Drittel der Altersgruppen von 20-29 bzw. 15-19 Jahren an, „zukünftig (…) mehr online ein(zu)kaufen“ (HBE / Rid-Stiftung / CIMA 2025, S. 35), bei den Älteren sind es je nach Altersgruppe noch 17 bis 41 Prozent.

In ihrer Dokumentation zum „Workshop Stadtentwicklung Mellrichstadt 2035“ (CIMA 2019) berichtete die CIMA von Untersuchungen des Handelsverbandes Deutschland (HDE), dass nur noch ein Drittel des Non-Food-Umsatzes „ohne Online-Einfluss“ erwirtschaftet wird, d.h. unter rein stationär/“offline“ eingeholter Information im stationären Handel zustande kommt.

Manche Experten der Handelsbranche gehen davon aus, dass in Zukunft überwiegend hochwertige Konsumprodukte sowie Medizinprodukte mit Beratungs- und Servicebedarf vor Ort, Frischewaren (Lebensmittel, Pflanzen) und weitere Produkte, die eine Besichtigung vor Ort benötigen, sowie anzuprobierende und stofflich zu prüfende Bekleidung im stadtprägenden lokalen Handel Bestand haben werden. Für die meisten anderen Produkte können - mit Ausnahme von Notfallbedarf in 24/7-Shops - insbesondere kleinflächige Läden nur begrenzt mit der immensen Auswahl im Internet und den dort gegebenen Preisvergleichs- sowie Informationsmöglichkeiten incl. Kundenrezensionen konkurrieren. So wie vor längerer Zeit inhabergeführte Fachgeschäfte durch Filialisten mit großflächigen Fachmärkten aufgrund derer Vorteile bei den entscheidenden Kriterien Preis, Auswahl und Öffnungszeiten unter Druck geraten sind, gilt dies in verstärktem Maß für weite Bereiche des Non-Food-Handels aufgrund entsprechender Vorteile des Online-Einkaufs.

## 4. Einzelhandelsentwicklung von 2012 bis 2025

### 4.1 Räumliche Verteilung, Verhältnis Peripherie - Innenstadt

Von 2012 bis 2025 ist die Gesamtzahl der in Mellrichstadt ansässigen Einzelhandelsbetriebe von 54 auf 43 gesunken. Besonders stark vom Rückgang war die klein parzellierte historische Altstadt betroffen. Im Standortraum Innenstadt ist der Betriebsbestand um ein Drittel (von 33 auf 21) zurückgegangen, während die Zahl der Lebensmittel- bzw. Fachmärkte in den nicht integrierten Gewerbe- bzw. Sondergebieten am nördlichen Ortsrand zugenommen hat (Tab. 3 und Abb. 1). Das 2012 bestehende Verhältnis der Verkaufsflächen in der Innenstadt zu denen in der Peripherie von 4.975 zu 10.145 qm, i.e. 33 zu 67 Prozent hat sich weiter deutlich zur Peripherie verschoben, so dass in der Innenstadt heute weniger als ein Viertel der Mellrichstädter Verkaufsflächen zu verzeichnen ist.

**Tabelle 3:** *Entwicklung Anzahl Einzelhandelsbetriebe von 2012 bis 2025 nach Lage*

| | 2012 | 2025 |
|---|---|---|
| Innenstadt | 33 | 21 |
| sonstige integrierte Lagen, Streulagen | 8 | 6 |
| nicht integrierte Ortsrandlage | 13 | 16 |
| Summe | 54 | 43 |

Quellen: CIMA (2013), Eigene Erhebungen

Neben der Innenstadt (s.u.) bestehen zwei weitere räumliche Schwerpunkte des Einzelhandels. Bei diesen Lagen ist zwischen integrierten Standorten, d.h. solchen in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen im unmittelbaren Umfeld vs. nicht integrierten Standorten zu unterscheiden. Zu ersteren zählt der **Südabschnitt der St2445** Richtung Oberstreu und Bad Neustadt. Entlang der Staatsstraße bzw. am unmittelbar parallel zu ihr verlaufenden Beethovenweg verteilen sich Einzelhandelsbetriebe des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmitteldiscounter Norma, Bäkkerei mit Café, Apotheke, Metzgerei), welche zusammen mit einer Reihe von Arztpraxen sowie einem Döner-Imbiss v.a. eine Nahversorgungs- und Treffpunktfunktion für das westlich angrenzende Wohngebiet am Hainberg darstellen. Die Betriebe sowie eine Tankstelle mit Shop zielen darüber hinaus auf die Verkehrsteilnehmer zwischen Mellrichstadt und der Kreisstadt Bad Neustadt. Zwischen den genannten Betrieben bestehen zu hohe Distanzen, als dass sie zu Fuß gemeinsam auf einem Einkaufsgang aufgesucht werden könnten. Bis 2017 wurde die Discounter-Immobilie von einer Filiale des Unternehmens Netto belegt. Nach deren Umzug in einen Neubau am heutigen Kreisel Meininger Landstraße (s.u.) siedelte sich in der 2021 modernisierten Immobilie ein weiterer Discounter (Norma) an. So konnte die Nahversorgersituation für das Gebiet Hainberg aufrecht erhalten werden.

Als **Streulagen** werden die Standorte von Solitärbetrieben kategorisiert, in deren Nachbarschaft sich weder weitere Einzelhandelsbetriebe, noch ergänzende Dienstleister (Arztpraxen etc.) befinden. Bis vor kurzem (April 2025) zählte dazu noch eine Bäckerei mit Café im Bahnhofsgebäude (s.u.). Südlich des Mellrichstädter Industriegebietes an der Industriestraße ist mit dem „Rhön-Jagd-Store“ ein Fachgeschäft für Jäger, Angler und Sportschützen lokalisiert. Sein Sortiment ergänzt - unter Kooperation der beiden Betriebsinhaber - das Outdoor-Angebot des innerstädtischen Schuh- und Outdoor-Fachgeschäftes.

In **nicht integrierter Ortsrandlage**, rund um einen 700 m nördlich der Altstadtzufahrt installierten Verkehrskreisel der Meininger Landstraße ist das Grós der Mellrichstädter Super- und Fachmärkte angesiedelt. Zusätzlich zu den 2012 in diesem Areal bestehenden Märkten (Vollsortimenter E-Center, Discounter Aldi und Lidl, Bekleidung kik, Schuhmarkt k+k (heute Reno), Getränkemarkt logo) wurden 2015 ein Drogeriefachmarkt (Rossmann) und 2017 in Zusammenhang mit einem Neubau für den zuvor im Stadtteil Hainberg ansässigen Discounter (Netto) ein Neubau für den ansässigen Schuhmarkt und einen neuen Bekleidungsmarkt (Takko) errichtet. Damit und mit der 2014 erfolgten Modernisierung des ansässigen kik-Marktes wurde die Funktion des Mittelzentrums Mellrichstadt als Einzelhandelsstandort - wenn auch außerhalb der Innenstadt - gestärkt. Im Gegensatz zu größeren Mittel- bzw. Großstädten ist in der Mellrichstädter Innenstadt kein nennenswerter Bestand von Flächen zwischen 100 und 400 qm und darüber hinaus verfügbar, welche für den modernen Non-Food-Facheinzelhandel von Bedeutung sind. Mit der Ansiedlung des Drogeriemarktes konnte das seit der vorangegangenen Insolvenz der Schlecker-Kette bestehende Angebots-Defizit in dieser Branche beseitigt werden und die Kaufkraftabflüsse nach Bad Neustadt konnten wieder zurückgeholt werden.

Weitere Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich nicht integrierten Ortsrandlagen sind ein 2020 neu errichteter, somit zweiter Lebensvollsortimenter (Rewe) an der Sondheimer Straße („BayWa-Kreisel“), sowie der nach seiner Insolvenz 2020 wieder sanierte und mit einem Basis-Sortiment an einem neuen Standort im nördlichen Gewerbegebiet Am Lohgraben eröffnete Heimwerkermarkt Edinger.

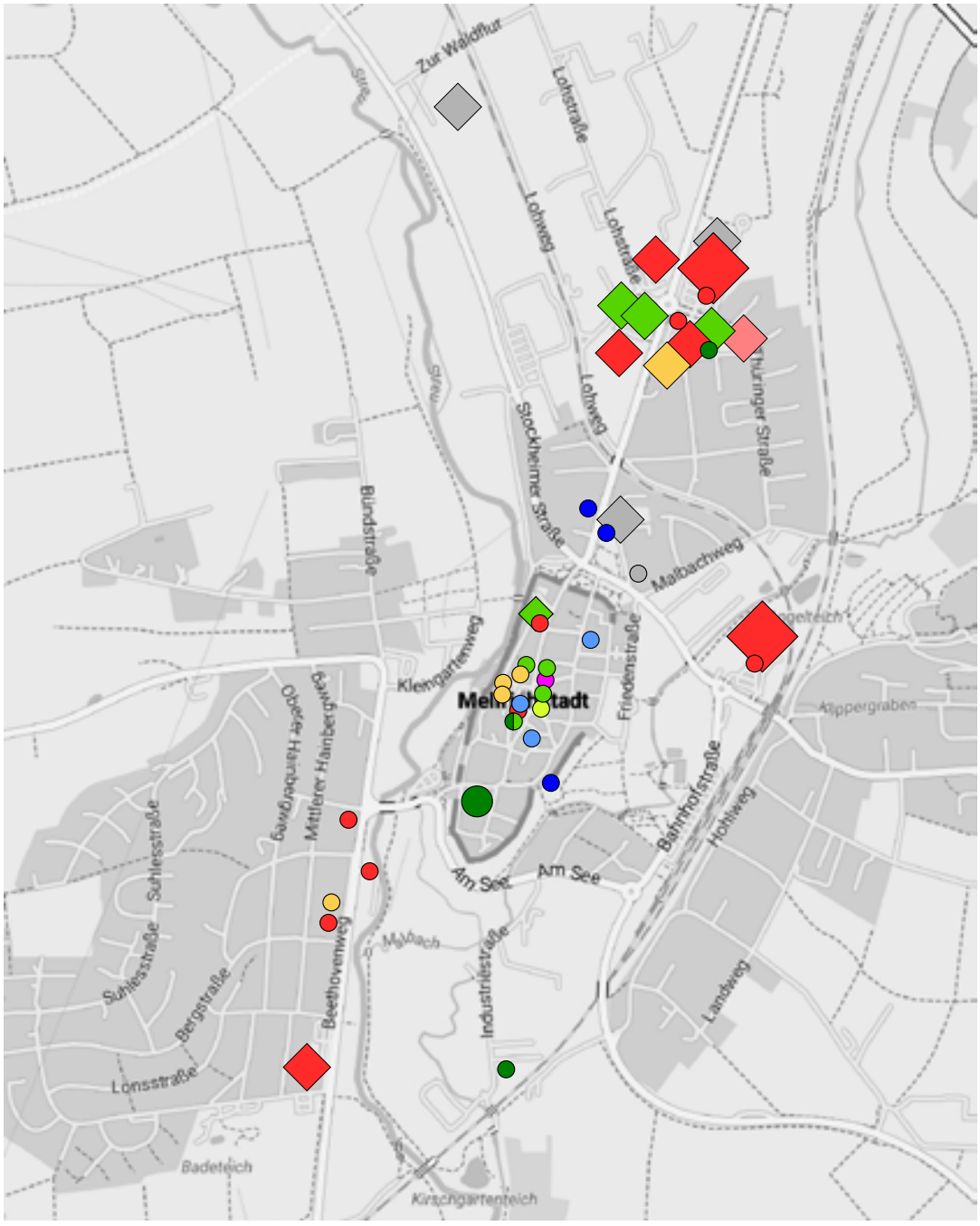
Die Einzelhandelsagglomeration am Kreisel Meininger Landstraße ist sehr gut an den PkW-Vekehr angebunden und verfügt über eine hohe, für solche Fachmarktstandorte typische Zahl von PkW-Parkplätzen. Ihre periphere Lage bedeutet allerdings, dass keine unmittelbaren Kopplungseffekte zur Innenstadt gegeben sind.

In den **Mellrichstädter Ortsteilen** mit ihren äußerst geringen Einwohnerzahlen - das Spektrum reicht von unter 50 über rund 150 bis knapp über 400 - existieren bis auf einen Hofladen an der Meininger Landstraße nach Eußenhausen keine Einzelhandelsangebote.

### 4.2 Nahversorgung

Mit der 2017 erfolgten Verlagerung des Hainberger Discounters in einen Neubau am heutigen Kreisel Meininger Landstraße, der Wiederbelegung der Immobilie

**Abb. 1:** *Einzelhandelsbesatz Mellrichstadt*




**Quelle: Eigene Erhebungen**

mit einem weiteren Discounter sowie der Neuerrichtung eines zweiten großflächigen Vollsortimenters am BayWa-Kreisel (2020) stieg die Anzahl von **Lebensmittelmärkten außerhalb der Innenstadt** auf sechs mit einer Verkaufsfläche von insgesamt knapp 7.500 qm an. Eine 2017 im Zuge der Diskussion um die Ansiedlung des zweiten Vollsortimenters durchgeführte Kundenbefragung vor den bestehenden Lebensmittelmärkten (CIMA 2017a) zeigte auf, dass zwei Drittel der Einkäufer in der Agglomeration Edeka/ Aldi an der Meininger Landstraße aus dem Umland Mellrichstadts stammen. Umgekehrt wurde für den Hainberger Discounter am Beethovenweg ermittelt, dass zwei Drittel seiner Kunden aus Mellrichstadt kommen.

Das primär **auf PkW-Kunden orientierte Areal** am Kreisel Meininger Landstraße weist keine wesentlichen Wohnanteile im fußläufigen Einzugsgebiet auf. Von den vor Edeka bzw. Aldi befragten Kunden gaben 97 bzw. 99 % an, mit dem Auto gekommen zu sein. Die Standortwahl von Lebensmittelmärkten in solchen nicht integrierten bzw. Ortsrand-Lagen an überörtlichen Verbindungsstraßen trägt auch dem Umstand Rechnung, dass ein beachtlicher Anteil von Lebensmittelkäufen nicht vom Wohnort aus, sondern von Beschäftigten auf ihrem Nachhauseweg von der Arbeitsstätte aus durchgeführt wird. Mit der autogerechten Zufahrtsgestaltung des Areals gehen Schwierigkeiten insbesondere für mobilitätseingeschränkte Gruppen einher, es zu Fuß aufzusuchen bzw. die ansässigen Märkte untereinander zu Fuß zu koppeln.

Der Einsatz des Verkehrsmittels **Fahrrad** als Alternative zum PkW-Einkauf wird nach Einschätzung der im Arbeitskreis „Einzelhandel und Tourismus“ zusammengekommenen Akteure durch eine Reihe von Defiziten im örtlichen Radwegenetz erschwert. Nicht an allen Stellen ist ein gefahrloses, vom Autoverkehr unbeeinträchtigtes Radfahren möglich. Dies gilt v.a. für die zunehmend verwendeten Lastenräder bzw. Fahrradanhänger.

Den umfangreichen Lebensmittel-Verkaufsflächen am Stadtrand stand zuletzt am Roßmarkt **in der Innenstadt ein 2022 von „Kupsch“ zu „nah & gut“ umfirmierter Lebensmittelhändler** mit einer Verkaufsfläche von lediglich 370 qm und einer entsprechend begrenzten Auswahl gegenüber. Sein Anteil an den in Mellrichstadt erzielten Lebensmittelumsätzen wurde 2017 auf ca. neun Prozent geschätzt (CIMA 2017b). Drei Viertel seiner Kundschaft stammte aus Mellrichstadt, darin nach Angaben des Betreibers ein überproportional großer Anteil von Älteren. Bei der o.g. Kundenbefragung gaben 40 Prozent der Einkäufer im Nah-und-Gut-Markt an, ihn zu Fuß aufzusuchen. Neben der im Umfeld wohnhaften Stadtbevölkerung gehörten zu ihnen auch in der Innenstadt beschäftigte Arbeitnehmer sowie Schüler aus den benachbarten Schulen. Im Gegensatz zum Vollsortimenter und zum Discounter am Stadtrand, bei denen 2017 pro Einkauf im Durchschnitt 45 bzw. 66 EUR ausgegeben wurden, lag der Durchschnittsbon im Nah-und-Gut-Markt bei lediglich 30 EUR. Nach Aussage des Betriebsleiters wurden größere Einkäufe lediglich von den naturgemäß immer weniger werdenden älteren Kunden geleistet. Im Zuge einer weiterhin verstärkten, verfestigten Einkaufsorientierung auf die Märkte am Stadtrand hatte der Nah-und-Gut-Markt Umsatzrückgänge zu verzeichnen, welche bei gleichzeitig erheblich gestiegenen Strom- und Energiekosten keinen rentierlichen Betrieb mehr ermöglichten. Im April 2025 schließlich wurde er aufgegeben - ebenso wie eine vom Betreiber geführte Filiale in der Bad Neustädter Altstadt.

Die **Schließung des letzten in der Innenstadt ansässigen Lebensmittlers** wird von einigen Akteuren v.a. in Zusammenhang mit der Neu-Ansiedlung des zweiten großflächigen Vollsortimenters am „BayWa-Kreisel“ gebracht. Es ist allerdings davon auszugehen, dass eine mit dem Schutz des Innenstadtmarktes begründete kommunalpolitische Entscheidung gegen den Vollsortimenter nicht zwingend zum längerfristigen Erhalt des Nah-und-Gut-Marktes geführt hätte - was auch so vom Betriebsinhaber in einem Medienbericht (Mainpost 10.02.2025) bestätigt wurde. Wesentliche Nachteile des Nah-und-Gut-Marktes im Vergleich zu den Märkten in den Gewerbegebieten waren die beschränkte Auswahl in der **kleinflächigen Laden-Immobilie** sowie die **schwierige Anbindung an den PkW-Verkehr**. Wie verschiedene Untersuchungen belegen, ist das Auto - zusammen mit dem Einkaufswagen - das mit Abstand am häufigsten genutzte Transportmittel für den Lebensmitteleinkauf - im ländlichen Raum liegt der Autoanteil bei 85 % (iwd-marketresearch.de 2024). Beim Einkauf mit dem PkW gilt dann, dass - neben den Auswahlmöglichkeiten im Markt - nicht nur die reine Fahrtzeit, sondern auch

eine möglichst zügige, stressfreie Fahrt und v.a. die Garantie auf einen freien Parkplatz vor dem Markt entscheidende Faktoren der Einkaufsstättenwahl darstellen. Letzteres ist bei den Märkten am Ortsrand gegeben (z.B. 109 Parkplätze im Fachmarktkomplex Netto-K+K-Takko, 83 vor Aldi mit Rossmann und 111 Parkplätze vor dem REWE-Vollsortimenter), nicht aber am Roßmarkt (nur 9 1-h-Kurzparkplätze) und seinem unmittelbaren Umfeld (s.u.). Zudem führte die - aus Aspekten der Aufenthaltsqualität begrüßenswerte - Verkehrsberuhigung in der Altstadt zu einer verlangsamten Zufahrt vor den Nah-und-Gut-Markt. Versuche der Stadtverwaltung, andere Lebensmittelkonzerne bzw. Kaufleute als Nachfolger der Nah-und-Gut-Filiale zu akquirieren, blieben erfolglos. Damit schließt sich Mellrichstadt an die umfangreiche Reihe der Kommunen an, in denen die letzten im Ortszentrum noch verbliebenen kleinen Lebensmittelgeschäfte aufgeben mussten. Für das insbesondere in kleinen Kommunen vielfach erfolgreiche Modell eines mit Personal besetzten „Dorfladens“ kommt Mellrichstadt nicht in Frage, da das für dieses Format entscheidende Standortkriterium „5 km Mindestdistanz zum nächstem Vollsortimenter“ nicht gegeben ist.

In der Kategorie **Vollsortimenter / Supermärkte** (ohne Discounter) besteht in Mellrichstadt eine für seinen Einzugsbereich der Nahversorgung **angemessene Ausstattung** in Bezug auf die Anzahl der Betriebe (Tab. 4) und ihre Verkaufsflächen. Bundesweit entfallen auf 13.600 Einwohner 2,0 Supermärkte / Vollsortimenter - ebenso in Mellrichstadt. Die Verkaufsfläche kleinerer und großer Supermärkte / Vollsortimenter für 13.600 Einwohner beträgt im bundesweiten Durchschnitt 3.925 qm (EHI 2024) - in Mellrichstadt sind es heute rund 3.600 qm. Mit einer avisierten und bauplanerisch genehmigten Erweiterung des E-Centers werden die Vollsortimenter-Flächen zukünftig 4.200 qm betragen. Überversorgt hingegen zeigt sich Mellrichstadt mit Lebensmitteldiscountern. Während bundesweit lediglich 2,6 Discounter auf 13.600 Einwohner entfallen, sind in Mellrichstadt vier Betreiber dieses Formats ansässig.

Mit der Schließung des Nah-und-Gut-Marktes entfiel - nach einer vorangegangenen Aufgabe der letzten Altstadt-Bäckereifiliale (s.u.) - die einzige noch verbliebene Möglichkeit, in der Altstadt Backwaren einzukaufen. Die **Nicht-Existenz einer Bäckerei in der Innenstadt** stellt nicht nur aus Nahversorgungs-Aspekten des Einzelhandels eine bedeutende Funktionsschwäche dar. Nachdem dieses Format i.d.R. mit einem Bäckerei-Café verknüpft ist, fehlt der Mellrichstädter Altstadt ein wichtiges gastronomisches, frequenzbringendes Angebot und nicht zuletzt die damit verbundene Treffpunkt-Funktion. 2022 bekundete eine Rhöner Großbäckerei mit rund 160 Filialbetrieben in Hessen, Bayern und Thüringen (Pappert) Interesse, am Standort Mellrichstadt eine Filiale zu eröffnen. Der von der Stadt unternommene Versuch, das Unternehmen in einen der Leerstände der Altstadt zu vermitteln, schlug fehl, nachdem seine wichtigsten Standortkriterien dort nicht erfüllt waren: zum einen eine hohe Frequenz bzw. ein hohes Verkehrsaufkommen an einer Ortseinfallstraße mit ausreichend Parkplätzen vor dem Betrieb,

**Tabelle 4:** *Ausstattung Mellrichstadts mit ausgewählten Formaten der Nahversorgung, Anzahl der Betriebe*

| Betriebstyp | bundesweiter Durchschnitt für 13.600 EW *) | Mellrichstadt |
|---|---|---|
| großer Supermarkt / SB-Warenhaus (>2.500 qm) | 0,3 | - |
| Supermarkt / Vollsortimenter 400 - 2.500 qm | 1,7 | 2 |
| Lebensmitteldiscounter | 2,6 | 4 |
| Getränkeabholmarkt | 1,2 | 1 |
| Drogeriemarkt | 0,8 | 1 |
| Bäckerei Verkaufsstelle | 4,8 **) | 4 |
| Apotheke | 2,7 | 3 |

*) Einzugsbereich Nahversorgung
**) bezogen auf Nahbereich (ca. 9.050 EW)
Quellen: EHI-Handelsdaten, statista

zum anderen ein ausreichendes Raumangebot für Sitzplätze der Gastronomie. Als Standort kam schließlich das Parkplatzareal vor dem Discounter Aldi am Kreisel Meininger Landstraße zum Ansatz, auf dem das Bäckerei-Café Ende 2024 mit einer überdachten Außenterrasse eröffnete.

Ein in der Innenstadt produzierendes inhabergeführtes Bäckerei-Unternehmen schloss sein an die Backstube angeschlossenes Verkaufsgeschäft in der Hauptstraße, nachdem es 2015 im historischen Bahnhofsgebäude ein Bäckerei-Café eröffnet hatte. Die Standortaufnahme am Bahnhof zielte damals auf den bogenförmig außerhalb der Altstadt geführten PkW-Verkehr, auf die Mitarbeiter der Firmen im nahe gelegenen Industriegebiet, auf die mit der Bahn ankommenden Arbeitspendler und weitere Bahnreisende sowie nicht zuletzt auf die Ausflugsgruppen zur Museumsbahn nach Fladungen. Aufgrund steigender Energiekosten und laut Betriebshinhabern sinkender Umsätze angesichts der zunehmenden Konkurrenz durch die Großbäckerei-Filialen im Vorfeld der Lebensmittelmärkte sowie der SB-Angebote in den Märkten selbst konnte der Betrieb nicht mehr aufrecht gehalten werden und wurde im April 2025 eingestellt.

## 5. Der Einzelhandelsstandort Innenstadt

### 5.1 Räumlich-funktionale Struktur

Zum Standortraum „Innenstadt“ und somit zu dem von der CIMA 2013 ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich zählt neben der von der historischen Stadtmauer umfassten Altstadt noch das rund um den Alfons-Halbig-Platz gelegene Straßendreieck Sondheimer, Friedens- und Meininger Landstraße mit dort lokalisierten Einzelhandelsnutzungen der Branchen bzw. Formate Blumen, Baumarkt, Farben und Raumausstattung. Der Baumarkt (eine von rund 350 Filialen des Unternehmens Sonderpreis) operiert als Discounter auf einer im Branchenvergleich kleinen Fläche. Für seine Größe stehen ausreichend Parkmöglichkeiten an der nördlichen Friedenstraße zur Verfügung - von denen allerdings der mehr als 500 m entfernte Marktplatz in der historischen Altstadt nicht profitieren kann. Dies liegt auch darin begründet, dass entlang des Weges über das ehemalige Obere Tor in die Altstadt hinein und weiter zum Marktplatz neben den o.g. Betrieben lediglich noch zwei Einzelhandelsbetriebe (NKD-Bekleidungsfachmarkt und Metzger) in der Hauptstraße lokalisiert sind (vgl. Abb.1).

Das Einzelhandelsangebot der Altstadt ist relativ eng auf den Bereich rund um den Marktplatz konzentriert, dazu kommt ein weiterer funktionaler Schwerpunkt am südlichen Altstadtzugang (ehemaliges Unteres Tor) mit Sporthaus (s.u.), Ärztehaus und einer Gaststätte. Auf dem von hier aus zum Marktplatz führenden Abschnitt der Hauptstraße mit weiteren stadtbildprägenden Plätzen (Linsenbrunnplatz, Roßmarkt) ist - ebenso wie auf dem Abschnitt nördlich des Marktplatzes - der Ausfall ehemaliger Handels- als auch Gastronomienutzungen zu verzeichnen.

In den Seitengassen sowie in den parallel zur Hauptstraße verlaufenden Straßenzügen in 2. Reihe haben sich lediglich zwei einzelne Geschäfte (Blumen, Spezialbedarf „Alles vom Schaf“) halten können.

Ein großer Anteil der Betriebsflächen entspricht nicht den Marktanforderungen an Größe, übersichtlichen Zuschnitt und Barrierefreiheit. Für einmal leergefallene Einzelhandels- und auch Gastronomie-Immobilien lassen sich kaum Nachfolgenutzungen aus diesen Bereichen finden. Sie wurden, wenn überhaupt, von Büros nicht kopplungsrelevanter Dienstleister (Taxi-Unternehmen, Versicherung, …) und ortsansässiger Handwerksbetriebe sowie in einem Einzelfall temporär von einer „Negativnutzung“ (Spielhalle) belegt. Die Zahl der **Leerstände** liegt bei 23, bezogen auf alle Ladenlokale und Gastronomieimmobilien im Erdgeschoss beträgt die Leerstandsquote 29 % - damit ist sie fast doppelt so hoch wie in der Kreisstadt Bad Neustadt. Manche Leerstände werden durch Nutzung ihrer Schaufenster für andere Betriebe einigermaßen kaschiert oder als Abstellraum für Mobiliar genutzt.

### 5.2 PkW-Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten

Mellrichstadt gehört zu den bayerischen Städten mit bis zu 10.000 Einwohnern, deren Innenstadt - im Gegensatz zu denen größerer Städte - in erster Linie mit dem PkW aufgesucht wird. Das Auto ist für 68 % ihrer Besucher das Hauptverkehrsmittel ihres Besuchs (HBE / Rid-Stiftung / CIMA 2025, S. 21). So stellen die **Erreichbarkeit für den Autoverkehr** und die **Parkmöglichkeiten** für den innerstädtischen Einzelhandel entscheidende Standortfaktoren dar. Wie Akteure

aus dem Arbeitskreis „Einzelhandel und Tourismus“ vermerken, hat sich in der Innenstadt - entgegen der Ansicht mancher - die Anzahl der Parkplätze nach dem Stadtumbau 2011 nicht verringert, sondern erhöht.

Vor der südlichen Einfahrt in die Altstadt ist der zentrale Großparkplatz „Streuwiese“ installiert, welcher jedoch in erster Linie für Dauerparker - i.e. ohne Parkzeitbegrenzung - reserviert ist. Von den rund 50 Stellplätzen sind lediglich sieben als Kurzparkplätze (2h) ausgewiesen. Nach der Einfahrt in die Altstadt über das ehemalige Untere Tor finden PkW-Kunden im Umfeld des südlichen Funktionsschwerpunktes Sporthaus/Ärztehaus (Hauptstraße sowie von ihr abgehende Nebenstraßen Langgasse, Brügel und Bauerngasse) weitere 32 öffentliche Kurzparkplätze sowie eine Reihe von Kundenparkplätzen auf privaten Grundstücken vor. Die Fortsetzung der Hauptstraße zum zentralen Marktplatz ist als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen (s.u.).

Bei der nördlichen Zufahrt zur Altstadt (Bereich Oberes Tor) lassen sich zwar rund um den Alfons-Halbig-Platz fast 70 Stellplätze im öffentlichen Raum zählen (Parkplatz „Altstadt 1“, Sackgasse Tränke-Mühlenweg, Meininger Landstraße sowie Friedenstr.), von denen jedoch ca. 50 nicht als Kurzparkplätze ausgewiesen sind, sondern für Dauerparker vorgesehen sind. Entscheidet sich der PkW-Kunde zur direkten Durchfahrt in die Altstadt, steht ihm vor dem Rathaus zunächst ein Parkplatz mit 16 Stellplätzen (2h) zur Verfügung. Der weitere Straßenraum der Hauptstraße, des zentralen Marktplatzes und weiterer an der Haupstraße anliegender kleinerer Plätze bis zum Kirchplatz („Franziska-Streitel-Platz“) wurde als verkehrsberuhigte Zone mit höhengleichem Straßenraum für PkWs und Fußgänger ausgewiesen, in der nur Schrittgeschwindigkeit erlaubt ist. Am Marktplatz und in seinem unmittelbaren Umfeld stellt sich die Verkehrs- und Parksituation als unübersichtlich dar. Der Parksuchverkehr sowie der ruhende Verkehr außerhalb der ihm zugewiesenen Zonen gerät an manchen Stellen in Konflikt zur Aufenthaltsqualität am Platz und in den Außenbereichen der Gastronomie.

Im Zuge des damaligen Stadtumbaus wurde Wert darauf gelegt, dass nach wie vor Parkmöglichkeiten unmittelbar vor den Geschäftseingängen bestehen. In der verkehrsberuhigten Zone wurden insgesamt rund 50 Parkplätze abmarkiert, etwas mehr als die Hälfte davon als Kurzzeitparkplätze (15 min, 1 h, 2 h) mit entsprechender Beschilderung. Bei geschätzt 23 durch verändertes Straßenpflaster gekennzeichneten Stellplätzen wurde auf ihre Beschilderung als Kurzzeitparkplatz verzichtet, dementsprechend darf auf ihnen unbegrenzt geparkt werden. Dies wird in der Arbeitsgruppe „Einzelhandel“ sowie während Gesprächen mit einer Reihe von weiteren Geschäftsinhabern kritisiert, da dadurch gerade in der Zone mit der höchsten Geschäftsdichte das Problem von Dauerparkern entsteht, welche die für die Kundschaft wichtigen Parkplätze blockieren. Zu den Dauerparkern gehören neben Anwohnern auch Mitarbeiter innerstädtischer Betriebe.

Dem ortskundigen PkW-Fahrer bieten sich fast 50 Parkplätze in der zweiten Reihe, d.h. in der parallel zur Hauptstraße verlaufenden Bauerngasse an. Das Grós davon entfällt auf einen großzügigen, formal als Kundenparkplatz der Sparkasse ausgewiesenen Parkplatz und einen öffentlichen Kurzzeit-Parkplatz hinter dem

**Tabelle 5:** *Anzahl Parkplätze in und am Rand der Altstadt*

| | Dauer-parkplätze *) | Kurzpark- und Kunden-parkplätze **) |
|---|---|---|
| Bereich Oberes Tor | 49 | 44 |
| verkehrsberuhigter Bereich Marktplatz / Hauptstraße Mitte | 23 | 27 |
| Bereich Unteres Tor | 46 | 47 |
| Zweite Reihe Bauerngasse | 44 | 46 |
| Summe | 162 | 164 |

*) ohne Parkplatz „Altstadt 2“ Friedenstraße
**) ohne Kundenparkplatz Baumarkt Sonderpreis
Quelle: Eigene Erhebungen

Stadthotel Reich. Von dort aus lassen sich Hauptstraße und Marktplatz über Seitengassen bzw. z.Tl. über Privatgrundstücke auf kurzen Fußwegen erreichen. Soz. in dritter bzw. vierter Reihe befindet sich an der Friedenstr. der ohne Zeitbegrenzung nutzbare Parkplatz „Altstadt 2“.

### 5.3 Branchenmix und weitere Attraktivitätsfaktoren

Nach dem Rückzug des letzten innerstädtischen Nahversorgers Nah-und-Gut sowie der Betriebsschließung der o.g. inhabergeführten Bäckerei beschränkt sich das **kurzfristige Angebot** in der Innenstadt auf zwei am Marktplatz gelegene Apotheken, zwei Blumenfachgeschäfte sowie einen gut bewerteten Metzger, welcher jedoch nur eingeschränkte Öffnungszeiten (drei Tage pro Woche) vorhält. Dazu kommt am Marktplatz ein gut sortiertes Geschäft für Schreib- und Bürowaren, welches sein Angebot um die wichtige und frequenzbringende Funktion als Postfiliale mit Paketshop sowie - auf einer relativ begrenzten Fläche - um das mittelfristige Sortiment Bücher ergänzt. Einmal in der Woche findet auf dem Marktplatz der „Grüne Markt“ mit Anbietern regionaler Lebensmittel und Imbiss statt, welcher an den Markttagen eine deutliche Belebung der Innenstadt nach sich zieht.

Die im Einzelhandelskonzept aus 2013 formulierte Handlungsempfehlung, das zu einer Innenstadt gehörende Schlüsselsortiment **„Drogeriewaren“** dort (wieder) anzusiedeln, konnte aufgrund fehlender geeigneter Betriebsflächen in der Innenstadt und der generellen Präferenz der Anbieter für Fachmarktlagen nicht umgesetzt werden.

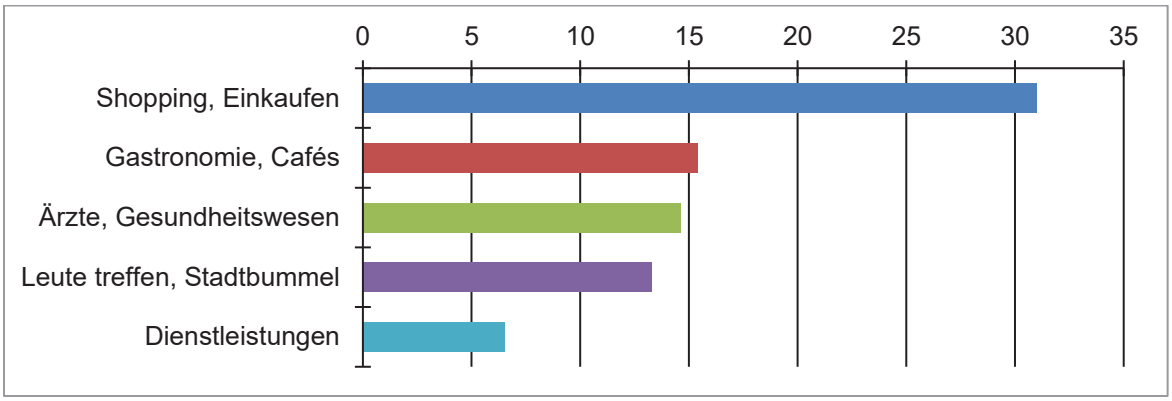
Neben den sechs Betrieben des kurzfristigen Angebotes existieren in der Innenstadt 15 Anbieter mit **mittelfristigem bzw. speziellem Bedarf**. Die innerstädtische Leitbranche Textilien bzw. Bekleidung ist mit vier Anbietern vertretern, darin der überregionale Filialist NKD sowie ein Filialunternehmen aus Bad Kissingen mit Junger Mode. Wichtige Anbieter anderer Branchen sind ein Schuh-und-Outdoor-Fachgeschäft sowie ein Sporthaus, welche eine landkreisweite Anziehungskraft entfalten. Das Sporthaus operiert auf zwei Verkaufsetagen und zeichnet sich durch eine gute Laden- und Sortimentsgestaltung aus. Durch die Herausnahme von früher noch vorgehaltenen Sortimenten wie Spielwaren konnte es sich auf seine Kernkompetenz konzentrieren.

Das mittelfristige Angebot wird abgerundet durch je ein Fachgeschäft der Branchen bzw. Formate Optik, Sanitätshaus, Spiritousen („Whisky-Garage“), Raumausstattung, Baumarkt, „FaTaBo“ (Farben, Tapeten, Bodenbeläge) und Elektro. Letzteres bestreitet seinen Umsatz - wie die allermeisten inhabergeführten Elektrobetriebe - nur mehr zu sehr geringen Anteilen aus dem Einzelhandel.

Die Fachgeschäfte mit Angeboten des mittelfristigen Bedarfs (Innenstadt sowie Streulage) erhalten in Google-Maps gute (4,4) bis sehr gute (5,0) Bewertungen durch die online rezensierende Kundschaft. Im Durchschnitt wird der sehr gute Wert von 4,8 erreicht.

Dass sich manch inhabergeführte Fachgeschäfte gegen die Konkurrenz der Fachmarktstandorte sowie des Online-Handels behaupten können, liegt auch und insbesondere an ihren Beratungsleistungen sowie Serviceleistungen (z.B. Sehanalyse, Schuhorthopädie, Skibindungsmontage,

**Abb. 2:** *Bayern: Hauptbesuchsgründe für den Innenstadtbesuch, Angaben in Prozent*




Quellen: HBE / Rid-Stiftung / CIMA 2025, S. 10

Reparaturen, Farbmischservice), die vielfach nur bei Anwesenheit des Kunden vor Ort durchgeführt werden können.

Das innerstädtische Einzelhandelsangebot ist im mittelfristigen Bedarf (noch) als adäquat für die zentralörtliche Funktion Mellrichstadts mit seinem durch Bad Neustadt und Meiningen eingeschnürten Einzugsbereich einzustufen. Es wird ergänzt durch 22 **kopplungsrelevante Funktionen** in den Erdgeschossen, wie Gastronomie, Gesundheitswesen, Friseure, Computer-Reparatur sowie Banken/Sparkassen mit ATM-Zonen (Geldautomaten).

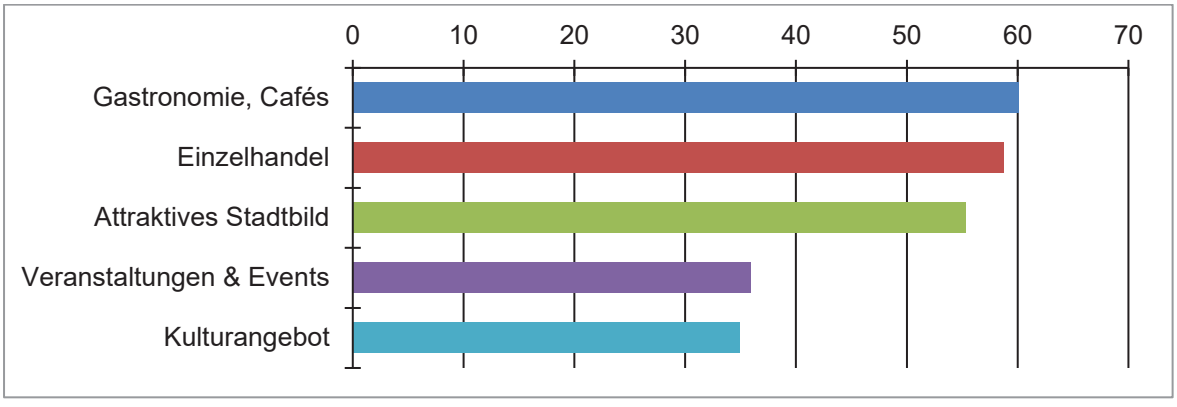
Der **Gastronomie** kommt in Innenstädten eine zunehmende frequenzbildende und stadtbildprägende Funktion zu. Neben dem Einkaufen stellt der Besuch von Gastronomiebetrieben und von Ärzten und weiteren Dienstleistern des Gesundheitswesens den Hauptbesuchsgrund für den Besuch einer Innenstadt dar (vgl. Abb. 2). Für 60 % von Bewohnern bayerischer Kleinstädte zeichnen außer dem Einzelhandel die Gastronomie  bzw. Cafés „in (deren) Augen eine attraktive Innenstadt aus“ (HBE / Rid-Stiftung / CIMA 2025, S. 29, vgl. Abb 3). In der Mellrichstädter Innenstadt bestehen dabei erhebliche Defizite - v.a. mit dem Fehlen eines Bäckerei-Cafés mit Imbiss- bzw. Brotzeit-„To Go“-Angebot, nachdem letzteres mit dem Weggang des Nah-und-Gut-Marktes nicht mehr vorgehalten wird. Die Defizite in der Gastronomie werden von der Händlerschaft auch deswegen als problematisch eingestuft, da sie die Attraktivität der Innenstadt für Touristen beeinträchtigen, welche ein nicht zu unterschätzendes Kundensegment des Einzelhandels darstellen.

Unter den kopplungsrelevanten Dienstleistungen spielen neben der Gastronomie v.a. Arztpraxen und weitere Dienstleister des Gesundheitswesens eine wichtige Rolle im funktionalen Angebot einer Innenstadt (vgl. Abb. 2). Die im Arbeitskreis „Einzelhandel und Toursimus“ vertretene Mellrichstädter Händlerschaft gibt an, dass sie stark vom Ärztebesatz in der Innenstadt profitiert.

Insgesamt kann die Ausstattung der Mellrichstädter Innenstadt nicht mit den **ungleich vielfältigeren Angeboten in den Innenstädten** der nahe gelegenen, mit oberzentralen Teilfunktionen ausgewiesenen Zentren **Bad Neustadt und Meiningen** mithalten. Die Anzahl der dort in den Erdgeschossen ansässigen Einzelhandels-, Gastronomie- und kopplungsrelevanten Dienstleister-Einrichtungen übertrifft die der Mellrichstädter Innenstadt um ein Vielfaches (vgl. Tab. 2). Eine Reihe von dort anzutreffenden innenstadtrelevanten Branchen (Haushaltswaren, Spielwaren, Kinderausstattung, Stoffe/Bastelbedarf) sind in der Mellrichstädter Innenstadt nicht existent bzw. konnten nicht erfolgreich etabliert werden. Auch fällt Mellrichstadt als Standort bekannter Filialunternehmen der Branchen „Living“ / Deko / Wohnaccessoires (wie u.a. Tchibo, Depot) und Telekommunikation (wie z.B. Telekom shop, Vodafone shop) aus. Im Arbeitskreis „Einzelhandel und Tourismus“ wurde eine stärkere Ausrichtung der Sortimente an jüngeren Kunden angemahnt.

Der für eine Innenstadt besonders wichtige **Attraktivitätsfaktor Stadtbild / Aufenthaltsqualität / Atmosphäre** (vgl. Abb. 3) ist nach einhelliger Ansicht der Akteure mit dem vergangenen Stadtumbau erheblich verbessert worden. Durch die Umgestaltung des Marktplatzes u.a. mit Sitzmöglichkeiten, Wasserspiel und

**Abb. 3:** *Bayerische Städte bis 10.000 Einwohner: Antwort auf die Frage “Was zeichnet in Ihren Augen eine attraktive Innenstadt aus?”, Angaben in Prozent*




Quellen: HBE / Rid-Stiftung / CIMA 2025, S. 29

Außengastronomie mit Sonnenschirmen konnte dort die Aufenthaltsqualität deutlich gesteigert werden. Zusammen mit dem neuen Pflasterbelag der niveaugleich umgebauten Hauptstraße und einer Reihe von Gebäudesanierungen bzw. -neubauten wurde das Stadtbild insgesamt aufgewertet - gleichwohl wird es durch die hohe Zahl von Leerständen und manch sanierungsbedürftiger Bausubstanz an prominenten Stellen beeinträchtigt.

Positiv von den Akteuren eingeschätzt werden die **Aktivitäten des Stadtmarketing**-Vereins „AM Aktives Mellrichstadt“, in dem - neben Unternehmen weiterer Wirtschaftszweige - drei Viertel der inhabergeführten innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe Mellrichstadts Mitglied sind. Mit einer Reihe von Veranstaltungen wie Stadtfest, Erlebnisnacht, Nostalgischer Weihnachtsmarkt und weiteren frequenz- und imagefördernden Events (u.a. Standkonzerte, Wochenmarkt Grüner Markt, weitere Märkte incl. Musikdarbietungen, winterliche Schlittschuhbahn) werden Besucher von außerhalb angezogen, die damit auch das innerstädtische Einzelhandelsangebot wahrnehmen. Auch wenn der Besuch eines Events vielfach in erster Linie dem Freizeitvergnügen und der Wahrnehmung kulinarischer Angebote dient und nicht unbedingt gleichzeitig mit dem Einkauf in einem Geschäft gekoppelt wird, können Einzelhandelsbetriebe davon profitieren, dass ihr Angebot im Bewusstsein der Besucher verankert wird. Weitere Aktivitäten des Stadtmarketings zur Bindung von Kaufkraft vor Ort sind die Auflage von Imagebroschüren zum Einkaufsstandort, die Herausgabe bzw. der Verkauf von Einkaufs-Geschenkgutscheinen, welche bei den Mitgliedern des Vereins AM eingelöst werden können, sowie der Verkauf einer lokalen Payback-Karte („am-Card“) mit Rabattangeboten bei einem Teil der Händlerschaft.

## 6. Fazit - Stärken und Schwächen, Handlungsempfehlungen: Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Mellrichstadt

In Übersicht 1 werden die bisher angeführten Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandortes Mellrichstadt zusammengefasst. Im Anschluss daran werden Maßnahmen zur Stärkung des Standortes bzw. weiteren Nutzung seiner Potenziale sowie zur Überwindung seiner Schwächen vorgestellt, die nach Übereinkuft der Fachexperten und der Mitglieder des Arbeitskreises „Einzelhandel und Tourismus“ Niederschlag im Handlungsprogramm des ISEK Mellrichstadt finden sollten (Übersicht 2). Mit (P) gekennzeichnet werden solche Maßnahmen, denen noch eine intensive Prüfung ihrer Machbarkeit vorauszugehen hat.

**Übersicht 1:** *Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandortes Mellrichstadt*

***Stärken***

- Nahversorgung: vollständige Ausstattung mit Betrieben der Lebensmittelbranche
- Nahversorgung Hainberg: Wieder-Inwertsetzung Lebensmittelmarkt-Immobilie
- Existenz Drogeriemarkt: Kaufkraftbindung Umland, Stärkung zentralörtlicher Funktion
- an Einzugsbereich angepasstes Angebot im mittelfristigen Bedarf
- besondere, landkreisweit wirksame Kompetenz im Bereich Sport / Outdoor
- Innenstadt: Ärzte als Kopplungspartner
- Innenstadt: gute Aufenthaltsqualität nach Stadtumbau
- Existenz und Aktivitäten des Stadtmarketing-Vereins „Aktives Mellrichstadt“

***Schwächen Gesamtstandort***

- Nahversorgungsformate überwiegend in nicht integrierter Lage, Defizite in der Erreichbarkeit zu Fuß bzw. per Fahrrad
- begrenzte Entwicklungspotenziale durch Konkurrenz der starken Zentren Bad Neustadt und Meiningen

***Schwächen Innenstadt***

- Fehlen wichtiger Formate des kurzfristigen Bedarfs: Drogerie, Lebensmitel, Bäckerei mit Café / Imbiss
- mittelfristiger Bedarf: unvollständiger Branchenmix im Zentrenvergleich, eingeschränkte Auswahlmöglichkeiten
- Blockierung Parkplätze durch Dauerparker
- Immobilienbestand mit kleinteiliger Parzellenstruktur: Defizite bzgl. Marktanforderungen an Größe, übersichtlichen Zuschnitt und Barrierefreiheit
- hohe Leerstandsquote, räumliche Lücken im Geschäftsbesatz
- geringe Zahl kopplungsrelevanter Gastronomie-Betriebe

**Übersicht 2:** *Handlungsfelder und Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Mellrichstadt*

***Kommunale Entwicklungsplanung***

- Nutzungsmix Innenstadt: Fokus auf kopplungsrelevante Nutzungen auch außerhalb des Einzelhandels: Gastronomie, Dienstleistungen incl. Arztpraxen, Beherbergungswesen
- Förderung Wohnen in Altstadt zur Stärkung des Nachfragepotenzials für Nahversorgung
- Entwicklung Alfons-Halbig-Platz als Standort zeitgemäßer Geschäfts-Immobilie (P)
- restriktive Bauleitplanung in Gewerbegebieten in Bezug auf Ansiedlung weiterer innenstadtrelevanter Einzelhandels- sowie Dienstleistungsnutzungen
- Nahversorgung: Verbesserung Erreichbarkeit Gewerbegebiete für Fußgänger und Radfahrer

***Verbesserung Parksituation***

- Parkraummanagement: Umwandlung Dauer- in Kurzzeitparkplätze
- Schaffung privater Stellplätze in untergenutzten Immobilien

***Gewerbliche Immobilien am Marktplatz und entlang der Hauptstraße***

- aktives strategisches Leerstands- und Ansiedlungsmanagement incl. Frequenzbringer Gastronomie
- Förderung von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen
- temporäre Nutzung von Leerständen durch Schaufensterdekorationen bzw. Pop-Up-Stores

***Marketing***

- Fortführung und Verstärkung kooperativer Aktivitäten des Stadtmarketings
- Beratungsangebote Händlerschaft bzgl. Internet-/Social-Media-Marketing

***Sicherung Nahversorgungsangebote in der Innenstadt***

- Akquise Bäckerei-Café
- Etablierung eines digitalen 24/7-Nahversorgers in geeigneter Immobilie (P)

Nach Einschätzung von Experten und von Akteuren vor Ort besteht nur ein **begrenzter Handlungsspielraum** zur weiteren Entwicklung des Einzelhandelsangebotes. In Bezug auf den innerstädtischen Einzelhandel erlauben es die gesamtwirtschaftlichen sowie vor Ort gegebenen Rahmenbedingungen (Konkurrenz durch die starken Zentren Bad Neustadt und Meiningen, durch die Fachmarktstandorte am Ortsrand sowie durch den Online-Handel) zusammen mit der baustrukturell gegebenen kleinteiligen Parzellenstruktur der Altstadt nicht, die zentrale Achse der Altstadt wieder durchgängig mit Einzelhandelsnutzungen zu belegen.

Mit einem städtischen Leerstandsmanagement einschießlich einer aktiven Akquise wichtiger Betriebsformate (s.u.) sowie einem fortgesetzten Stadtmarketing kann zwar ein weiterer Rückgang der innerstädtischen Einzelhandelsfunktion aufgehalten werden - zur Belebung der Innenstadt ist jedoch der Fokus auf einen **Nutzungsmix** zu legen, der außer Einzelhandelsfunktion weitere Nutzungen aus der Gastronomie, kopplungsrelevanten Dienstleistern und nicht zuletzt dem Beherbergungswesen (vgl. dazu Fachbeitrag Tourismus) ins Auge fasst. Anders als bei den vielfach online von zu Hause aus erledigten Einzelhandelskäufen ist bei einer Reihe von Dienstleistern, v.a. bei Arztpraxen die persönliche Anwesenheit der Nachfrager vor Ort notwendig.

Im Arbeitskreis „Einzelhandel und Tourismus“ wurde die Förderung des **innerstädtischen Wohnens** insofern angemahnt, als dass damit auch das Nachfragepotenzial für die heute in der Altstadt fehlenden Funktionen der Naversorgung gesteigert werden könnte.

Frühere Projekte zur **Entwicklung des in unmittelbarer Altstadtnähe gelegenen Alfons-Halbig-Platzes** wurden aufgrund vielfacher, auch emotional getragener Bedenken gegen seine Bebauung nicht weiter verfolgt. Sofern noch Bedarf an den damals diskutierten Nutzungen (Arztpraxen) besteht, und falls sich u.g. Projekte der Nahversorgung nicht in Bestandsimmobilien der Altstadt verwirklichen lassen sollten, bestünde am Alfons-Halbig-Platz die Möglichkeit zur Errichtung einer zeitgemäßen Geschäftsimmobilie. Ein solches Projekt sollte jedoch nicht das Ziel einer Betriebsverlagerung von zentral am Marktplatz bestehenden Nutzungen (wie eine Apotheke) verfolgen, sondern i.S. eines Lückenschlusses Nutzungen wie Arztpraxen, Bäckerei-Café oder einen digitalen Nahversorger (s.u.) in sich vereinen. Positive

Standortfaktoren am Alfons-Halbig-Platz sind seine Lage an der Ortseinfallsstraße Meininger Landstraße, die schon jetzt in der Friedenstr. prinzipiell gegebenen Parkmöglichkeiten sowie die Kopplungsmöglichkeiten mit der Altstadt. Letztere könnte von neuen Frequenzbringern am Alfons-Halbig-Platz profitieren.

Flankierend zu den hier skizzierten Entwicklungsmaßnahmen zur Förderung des innenstädtischen Einzelhandels gilt es, **restriktive Instrumente der Bauleitplanung in den Gewerbegebieten** anzuwenden. So sollte die noch bestehende Zulassung von Einzelhandelsbetrieben in den Erweiterungsflächen am Kreisel Meininger Landstraße zugunsten ihres expliziten Ausschlusses aufgegeben werden. In den peripher gelegenen Fachmarkt- und Supermarkt-Arealen ist nicht nur die Ansiedlung von weiteren innenstadtrelevanten Einzelhandelsfunktionen zu verhindern, sondern auch von solchen Dienstleistungsfunktionen, welche noch zur Stärkung der Innenstadt beizutragen vermögen.

Die 2018 von der CIMA erfolgte Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB: Altstadt und Areal Alfons-Halbig-Platz) sollte beibehalten werden. Außerhalb des ZVB sind Sortimente des Innenstadtbedarfs auszuschließen. Zu deren Festlegung kann die „Mellrichstädter Liste“, die die CIMA 2103 auf Basis der im LEP verwendeten Liste von Sortimenten des Innenstadtbedarfs detailliert erarbeitet hat, mit einer Ausnahme übernommen werden:

Im Gegensatz zu vielen anderen Städten existiert in Mellrichstadt innerhalb des ZVB mit dem Sonderpreis-Baumarkt ein sonst i.d.R. als Großfläche in peripheren Fachmarktstandorten angesiedeltes Format. Um diesen Standort in Altstadtnähe nicht durch evtl. Neuansiedlungen in der Peripherie bzw. durch Umzugspläne dorthin zu gefährden, sollten auch die üblicherweise als nicht innenstadtrelevant gelisteten Sortimente Baumarktartikel und Eisenwaren in die Mellrichstädter Liste überführt werden.

Um Einkäufe der Nahversorgung auch mobilitätseingeschränkten Älteren ohne PkW-Besitz zu ermöglichen bzw. generell das Einkaufen zu Fuß oder mit dem Verkehrsmittel Fahrrad zu fördern, ist das **örtliche Fußweg- und Radfahrnetz** hinsichtlich einer besseren und sicherer gestalteten Wegeführung zu den peripheren Gewerbegebieten zu optimieren.

Zur Verbesserung der Parksituation in der Innenstadt sollten die in der Hauptstraße gelegenen Dauerparkplätze, jene im Parkplatz Altstadt 1 und in der Friedenstraße am Alfons-Halbig-Platz sowie weitere ein bis zwei Reihen des Parkplatzes Streuwiese in Kurzzeitparkplätze - mit einer je nach Entfernung zum Marktplatz gestaffelten Höchstparkzeit - umgewidmet werden. Damit könnte die Anzahl der Kurzzeitparkplätze entlang der Altstadt-Achse, vor allem im zentralen Abschnitt der Hauptstraße, deutlich erhöht werden. Vom Parkplatz Streuwiese und vom Alfons-Halbig-Platz aus mögen die Distanzen zu den Betrieben des kurzfristigen Bedarfs am Marktplatz (Apotheken, Schreibwaren, Postfiliale) zwar zu hoch sein, gleichwohl kommen am Altstadtrand ausgewiesene Parkplätze für andere Besuchszwecke (Gastronomie, Stadtbummel, Tourismus) in Frage und können so zur Entlastung zentraler Bereiche gerade auch für Kunden der erstgenannten Betriebe beitragen.

Kunden und Betriebe sollten verstärkt auf die bestehenden Parkmöglichkeiten in zweiter Reihe (Bauerngasse) aufmerksam gemacht werden. Mit der Sparkasse sollte eine Umwidmung der auf ihrem Grundstück formal nur für ihre Kunden ausgewiesenen Parkplätze zu einem allgemein zugänglichen Parkplatz verhandelt werden.

Zur generellen Entlastung des öffentlichen Straßenraums vom ruhenden Verkehr durch Anwohner, Betriebsinhaber und Beschäftigte sollten Möglichkeiten zur Umwandlung von heute in zweiter Reihe leerstehender bzw. untergenutzter Immobilien oder Brachflächen in private Abstellmöglichkeiten bzw. Garagen genutzt werden.

Ganz oben in der Liste der in der Bürgerwerkstatt und in den Arbeitskreisen „Einzelhandel und Tourismus“ sowie „Altstadt, Verkehr“ erarbeiteten Maßnahmen steht ein auch von Experten in einem vorangegangenen Workshop (CIMA 2019) gefordertes **aktives strategisches Leerstands- und Ansiedlungsmanagement**, um gezielt bestehende Angebots- bzw. Formatlücken in der Innenstadt zu schließen. Neben wichtigen Einzelhandelsformaten (s.u.) ist dabei insbesondere die Gastronomie als Frequenzbringer in den Blick zu nehmen (vgl. auch CIMA 2019: „Gastronomie pushen als (…) Aufgabe des **Zentrenmanagements**“). Hier gilt es, Informationen zu leerstehenden

Einzelhandels- und Gastronomie-Immobilien zu sammeln, um sie potenziellen Interessenten bereit zu stellen. Darüber hinaus kann die Stadt durch den Ankauf von Schlüsselimmobilien Einfluss auf zukünftige Nutzungen nehmen.

Eine Reihe von leerstehenden gewerblichen Immobilien wird nur nach ihrer **Modernisierung bzw. eines Umbaus zu zeitgemäßen Betriebsflächen** in Wert gesetzt werden können. Mit finanzieller Förderung dieser Maßnahmen kann ein Beitrag zum Abbau heute bestehender Defizite im Immobilienbestand der Altstadt geleistet werden. Im Rahmen des o.g. Zentrenmanagements sind private Immobilieneigner gezielt anzusprechen und über bestehende Förderkulissen bzw. noch aufzulegende Förderprogramme zu informieren. Ein Programm zur Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und weiteren kopplungsrelevanten Dienstleistungen sollte Um- und Ausbaumaßnahmen zur Beseitigung baulicher Mängel und zur Aufwertung bestehender Geschäftsflächen - incl. energetischer Sanierungen - sowie zur Zusammenlegung bestehender Flächen in den Erdgeschosslagen unterstützen.

O.g. Maßnahmen sind auf die zentrale und noch einigermaßen frequentierte Achse der Altstadt zu konzentrieren. In den Seitengassen und in der zweiten Reihe ist kein rentierlicher Einzelhandelsbetrieb mehr möglich. Wenn auch städtebauliche Aufwertungen dieser Nebenlagen aus Aspekten eines insgesamt attraktiven Stadtbildes angezeigt sind, wäre es verfehlt, dort eine Inwertsetzung durch Einzelhandelsnutzungen zu erwarten.

Um die Negativwirkungen leerstehender Ladenlokale zu verringern, sollten bis zu Entscheidungen über einen Umbau bzw. eine weitere Nutzung ihre **Schaufenster** als attraktive Werbeflächen für andere Betriebe dekoriert werden bzw. sollten sie zu günstigen Konditionen an temporäre „Pop-Up-Stores“ vergeben werden.

Zur weiteren Fortführung der vielfältigen **Aktivitäten des bestehenden Stadtmarketings** ist nach Einschätzung von Akteuren eine erhöhte Kooperationsbereitschaft mancher lokaler Händler sowie Gastronomen angezeigt. Zu einem verstärkten Einsatz betrieblicher und städtischer Marketing-Maßnahmen wurden auf einem „Workshop Stadtentwicklung 2035“ mit der Vorstellung von Best-Practice-Beispielen aus anderen Städten wichtige Impulse gegeben und dokumentiert (CIMA 2019).

Aus Reihen der Händlerschaft ist der Wunsch nach **Beratungsangeboten zum Einsatz von Internet- und Social-Media-Marketinginstrumenten** vernehmbar. In der Arbeitsgruppe „Einzelhandel“ im Arbeitskreis „Einzelhandel und Tourismus“ wurde dazu auf entsprechende Seminare sowie auf weitere Vor-Ort-Coaching-Angebote (CIMA Beratung + Management / Günther Rid Stiftung für den bayerischen Einzelhandel) verwiesen.

Es sollten alle Versuche unternommen werden, mit der **Akquise eines Bäckerei-Cafés** die bzgl. dieses Formats bestehende Lücke in der Innenstadt zu schließen. Die dazu notwendigen Investitionen zum Umbau geeigneter Immobilien sollten im Rahmen eines wie o.g. Förderprogramms unterstützt werden. Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang eine evtl. Kombination des Formats mit einem kleinflächigen digitalen 24/7-Nahversorger:

Eine mögliche Alternative zu dem in der Innenstadt nicht mehr rentablen Nah-und-Gut-Betrieb stellt das Format eines **digitalen 24/7-Kleinstsupermarktes** dar. Ein solcher Betriebstyp kann das neue bayerische Ladenschlussgesetz nutzen, das seit August 2025 auf Verkaufsflächen bis max. 150 qm einen digitalen, i.e. personallosen Einzelhandelsbetrieb ohne Sortimentsbeschränkung auch außerhalb der geltenden Ladenöffnungszeiten, d.h. täglich 24 Stunden und auch an Sonn- und Feiertagen ermöglicht. Die betriebswirtschaftlichen Vorteile gegenüber dem aufgegebenen Nah-und-Gut-Format sind die Einsparung von Personalkosten durch die digitale und bargeldlose Abwicklung des Einkaufsvorgangs sowie die Nutzung der Konsumentennachfrage während der sonst geltenden Ladenschließzeiten, v.a. an Sonn- und Feiertagen. Betreiber bestehender Formate berichten davon, dass Sonn- und Feiertage ihre umsatzstärksten Tage darstellen. Aufgrund der gesetzlich begrenzten Fläche ist die Auswahl im Vergleich zu Supermärkten eingeschränkt, bietet gleichwohl ein Basis-Format der Nahversorgung. So sollte auch, um keine überzogenen Erwartungen zu wecken, das Format nicht als „Supermarkt“, sondern als „Nahversorger“ bezeichnet werden. Je nach Franchisegeber kommen unterschiedliche Modelle des Kundenzugangs (mit bzw. ohne vorherige Online-Registrierung), des digitalen Bezahlvorgangs und seiner Kontrollmöglichkeiten

zum Ansatz. Je unkomplizierter diese gestaltet sind, desto eher werden sie auch von älteren - zunehmend digital agierenden - Bevölkerungsgruppen in Anspruch genommen. Wie weit die Akzeptanz eines solchen neuen „Smartstore“-Formats ausfallen könnte, wird sich im Landkreis Rhön-Grabfeld anhand des ersten Betriebs seiner Art in der Gemeinde Schönau a.d. Brend beobachten lassen.

Ein digitaler 24/7-Nahversorger-Betrieb kann mit weiteren Angeboten, wie denen eines lokalen Metzgers oder/und einer regionalen Bäckereikette kombiniert werden. Zu den regulären Ladenöffnungszeiten kann der Betrieb auch auf größeren Flächen sowie mit Verkaufs- und Kassen-Personal („Hybrid 24/7“-Konzept) geführt werden. Potenziellen Betreibern eines solchen Nahversorgers in der Innenstadt sollten Mittel der Städtebauförderung bzw. bei Nutzung städtischer Immobilien günstige Pachtkonditionen in Aussicht gestellt werden. Sollte sich für einen solchen Betrieb bzw. für eine solche Betriebskombination keine geeignete Immobilie innerhalb der historischen Altstadt finden, kämen als weitere Standortalternativen der Alfons-Halbig-Platz oder - an nachgeordneter Stelle - das Bahnhofsgebäude in Betracht.

**Literaturverzeichnis**

BayLfSt (2024): Beiträge zur Statistik - Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043

CIMA 2013: Aktualisierung Einzelhandelskonzept Mellrichstadt

CIMA 2017a: Mellrichstadt. Point-of-Sale-Befragung

CIMA 2017b: Städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Einrichtung eines Rewe Supermarktes in Mellrichstadt, Sondheimer Straße

CIMA 2019: Evaluation ISEK-Prozess - Stadtentwicklung Mellrichstadt 2035. Dokumentation des Workshops und Strategiepapier

GMA 2017: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Meiningen

GFK 2024: GfK Kaufkraft Deutschland 2024 nach Landkreisen

HBE / Rid-Stiftung / CIMA 2025: Bayernstudie. Handelsstandort Innenstadt

HDE 2025: Online-Monitor

IBI - DIHK 2024: Der deutsche Einzelhandel 2024 - dritte IHK-ibi-Handelsstudie. Ergebnisse für die Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt

IHK Würzburg-Schweinfurt Mainfranken (2022): Einzelhandel in Mainfranken, IHK-Branchenreport

IHK Würzburg-Schweinfurt Mainfranken (2025) = https://www.wuerzburg.ihk.de/handel: Kennzahlen und Brancheninformationen

IHK Würzburg-Schweinfurt Mainfranken (2025): Wirtschaftsatlas Mainfranken 2025

IWD market research GmbH 2024: Mobilität beim Lebensmitteleinkauf in Deutschland

MB Research (2024): Kaufkraft 2024 in Deutschland nach Landkreisen

Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung 2023: Unterfranken in Zahlen. Zentrale Orte, Verflechtungsbereiche, Gebietskategorien

Stadt Meiningen 2015: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Fortschreibung 2030

# ANHANG

# B FACHBEITRAG TOURISMUS

## 1. Die Tourismusdestination Mellrichstadt „vor der Rhön“ - Einleitung, Fragestellungen

Die Kleinstadt Mellrichstadt ist eine der sechs - auf der Landkreis-Website als „charmant“ bezeichneten - Städte des unterfrän-kischen Landkreises Rhön-Grabfeld. Mit 5.530 Einwohnern (31.12.2024) ist sie nach der Kreisstadt Bad Neustadt an der Saale (15.434 EW) und der Stadt Bad Königshofen im Grabfeld (6.034 EW) die drittgrößte Gemeinde des Landkreises Rhön-Grabfeld. Die zwei namensgebenden Gebiete des Kreises sind zwei touristischen Regionen zuzuordnen: Im Osten gehören Teilgebiete des dort lokalisierten Grabfelds zum bayerischen Naturpark Haßberge. Große Teile des westlichen Landkreises werden vom Naturpark Bayerische Rhön umfasst, welcher sich darüberhinaus über den benachbarten Landkreis Bad Kissingen erstreckt.

Mellrichstadt ist geographisch etwa in der Mitte der beiden genannten Regionen lokalisiert, wobei Akteure und Einwohner sehr viel stärker zur Rhön als ins Grabfeld orientiert sind. Bis zur Gebietsreform 1972 war Mellrichstadt Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises, welcher mit den benachbarten Kreisen der beiden o.g. Städte zum heutigen Kreis Rhön-Grabfeld fusionierte. Die Stadt liegt am Fluss „Streu“, welcher in der Rhön entspringt und auf seinem Weg bis zur Fränkischen Saale eine Reihe von Gemeinden des entsprechend bezeichneten Streutals passiert.

In einer Bestandsanalyse werden - gestaffelt nach den Ebenen Rhön / Streutal / Mellrichstadt - folgende Fragen geklärt:

- Welche touristischen Attraktionen und welche Alleinstellungsmerkmale bietet die Destination Mellrichstadt im Set der Tourismusregion „Rhön“?
- Wie sind touristische Kennziffern im interkommunalen und regionalen Vergleich ausgeprägt?
- Welche Qualitäten bietet das ortsansässige Hotellerie- und Gastronomieangebot?

Unter Einbezug vorhandener regionaler Tourismuskonzepte und Leitbilder sowie der Akteure vor Ort werden Potenziale zur Stärkung der Destination Mellrichstadt im Rahmen seiner Funktion als „Tor zur“ bzw. in Kooperation mit der Rhön identifiziert und entsprechende Maßnahmen erarbeitet.

Die Analyse erfolgt aus den Perspektiven der das ISEK begleitenden Fachwissenschaft sowie der unternehmerischen und weiteren Schlüsselakteure vor Ort und in der Region. Dazu wurden leitfadengestützte Expertengespräche u.a. mit der Mellrichstädter Stadtverwaltung, dem Verein „Aktives Mellrichstadt“, dem in Mellrichstadt ansässigen Management der „Streutalallianz“, diversen Tourismus-Büros umliegender Destinationen, sowie ausgewählten Vertretern lokaler Institutionen und Unternehmen durchgeführt, um die Stärken und Schwächen des Tourismus-Standortes Mellrichstadt, seine spezifischen Probleme und Lösungsansätze aus Sicht der lokalen und regionalen Akteure aufzuzeigen.

Die Essenz dieser Gespräche wurde mit den Ergebnissen des Arbeitskreises „Einzelhandel und Tourismus“ und denen eigener Beobachtungen, Recherchen und Analysen zu einem Stärken-Schwächen-Profil des Tourismus-Standortes Mellrichstadt und einem Maßnahmenbündel zur Steigerung seiner Attraktivität zusammengeführt.

Auf eine - fakultativ angebotene - empirische, zielgruppenspezifische Analyse aus Sicht der Nachfrager (Tagestouristen und Übernachtungsgäste) hat die Stadtverwaltung verzichtet.

## 2. Die Tourismusregion Rhön

Die folgenden Ausführungen sollen neben einem Überblick über das von Mellrichstadt gut erreichbare touristische Angebot der Region auch Anregungen für ggf. am Standort Mellrichstadt geeignete Projekte vermitteln.

### 2.1 Naturpark und Bäderland Bayerische Rhön

Der bayerische Tourismusverband Franken e.V. („FrankenTourismus“) vermarktet die Rhön als eine von insgesamt 16 fränkischen Tourismusregionen („Urlaubslandschaften“) wie u.a. die weiteren Mittelgebirgs-Regionen Spessart, Haßberge, Steigerwald, Frankenwald oder das Fichtelgebirge mit ihren insgesamt zehn Naturparks. Diese umfassen nicht ganz die Hälfte der Fläche Frankens und dienen „sowohl dem Schutz und Erhalt der Kulturlandschaften (...) als auch der Erholung, dem nachhaltigen Tourismus (...) sowie auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung“ (Bundesamt für Naturschutz). Ein wesentliches Ziel ist, dass die Besucher unberührte Natur erleben können, ohne die sensiblen Lebensräume zu gefährden. Im touristischen Dreiklang von Natur, Kultur und Kulinarik spielt die Ver-

mittlung besonderer Naturerlebnisse und der damit verbundene Ausbau attraktiver Wander- und Radfahrrouten (s.u.) eine wesentliche Rolle.

Für das in den letzten Jahren immer bedeutendere Segment des **Wohnmobil-Tourismus** weist FrankenTourismus unter dem Motto „Freie Fahrt zur Vielfalt" zum einen thematisch angelegte Routen (u.a. Wein und Wasser, Kultur), zum anderen regional sortierte „schönste Touren" durch die fränkischen Landschaften aus. Die durch die bayerische Rhön führende Tour wird unter dem Motto „Wandergenuss und Wellnessmomente" vorgestellt, sie fokussiert zum einen auf die „faszinierenden" Landschaften wie das Schwarze Moor oder die Mittelgebirgsgipfel Wasserkuppe (hessische Rhön) und Kreuzberg (s.u.) und auf die Heilbäder der Rhön (s.u.) mit ihren Wellness-Angeboten. Die Route führt durch 11 Städte und Gemeinden mit 14 Wohnmobil-Stellplätzen, einer davon „Am Malbach" in Mellrichstadt (s.u.). Neben den Naturerlebnissen und Wellness-Angeboten werden als besondere kulturelle Attraktionen zwei Stationen im Streutal (s.u.) hervorgehoben, einmal das Fränkische Freilandmuseum in Fladungen, zum anderen die Kirchenburg in Ostheim v.d. Rhön. Das Thema „Kulinarik" schließlich findet seinen Niederschlag in den Stationen Kreuzberg (Klosterbrauerei) und Hammelburg a.d. Saale („älteste Weinstadt Frankens").

Die beiden Landkreise, die der Naturpark Bayerische Rhön im wesentlichen umfasst, verzeichnen eine im Landesvergleich überdurchschnittliche **Tourismusintensität** - gemessen in Übernachtungen pro Einwohner. Während Bayern 2023 einen Wert von 7,8 aufwies, kam der Landkreis Rhön-Grabfeld auf einen Wert von 11,3 und der Landkreis Bad Kissingen sogar auf 19,3 Übernachtungen pro Einwohner. Diese Werte liegen in Größenordnungen, wie sie etwa auch in Kreisen des Bayerischen Waldes erreicht werden - ohne freilich an die besonders hohe Tourismusintensität in Landkreisen der Bayerischen Alpen bzw. Voralpen heranzureichen (z.B. Landkreise Oberallgäu oder Garmisch-Partenkirchen mit 37,1 bzw. 37,7).

Die Bettenauslastung der bayerischen Rhön-Landkreise liegt mit 55,1 % für Bad Kissingen und 44,6 % für Rhön-Grabfeld deutlich höher als im bayerischen Durchschnitt (39,3 %).

Die überdurchschnittlich hohen Werte der touristischen Kennzahlen für die bayerische Rhön sind im wesentlichen auf die fünf Bäder im **„Bäderland Bayerische Rhön"** mit ihren Kur-, Rehabilitations- und Wellness-Einrichtungen rund um 15 staatlich anerkannte Heilquellen zurückzuführen. Zu ihnen zählen die drei historisch gewachsenen Staatsbäder Bad Kissingen, Bad Bocklet und Bad Brückenau im Landkreis Bad Kissingen sowie Bad Neustadt a.d. Saale und Bad Königshofen im Kreis Rhön-Grabfeld. 2021 wurde Bad Kissingen mit seinen gut erhaltenen historischen, architektonisch hochattraktiven Kurbauten gemeinsam mit zehn weiteren Kurstädten als „Bedeutende Kurstädte Europas" in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen.

Auf das Übernachtungsangebot der Bäder, welches mit knapp 60 % überdurchschnittlich ausgelastet ist, entfallen drei Viertel der insgesamt in den beiden Landkreisen verzeichneten Übernachtungen. In den Gebieten außerhalb der Bäder beträgt die Auslastung lediglich 36 % (Tab. 1).

Mellrichstadt vermag nicht unmittelbar von den durch die Staatsbäder des Nachbarlandkreises Bad Kissingen induzierten Touri-

**Tabelle 1:** *Übernachtungen 2023 in den Landkreisen der Bayerischen Rhön - Anteil Bäder*

| | Übernachtungen | Auslastung in % |
|---|---|---|
| Landkreis Rhön-Grabfeld | 905.781 | 44,6 |
| Landkreis Bad Kissingen | 2.018.055 | 55,1 |
| Summe | 2.923.836 | 51,4 |
| darin: 5 Bäder*) | 2.195.533 | 59,8 |
| darin: Landkreise ohne Bäder | 728.303 | 36,0 |

*) Bad Kissingen, Bad Bocklet, Bad Brückenau, Bad Neustadt a.d. Saale, Bad Königshofen i. Grabfeld

stenströmen zu profitieren. Das Zeitbudget der Kurenden bzw. Reha-Patienten wird durch die therapeutischen Anwendungen in einem Maße eingeschränkt, dass die verbleibende Freizeit v.a. mit Spaziergängen bzw. Wanderungen in der unmittelbaren Nachbarschaft oder durch Ausflüge verbracht wird, welche sich dann auf die bekanntesten und attraktivsten Ziele der Rhön und angrenzender Regionen konzentrieren. So bieten Bad Kissinger Reisebüros „Rhön-Rundfahrten“ bzw. Omnibus-Ausflüge zu den Zielen Hochrhönstraße, Wasserkuppe, Schwarzes Moor, Kreuzberg mit Franziskanerkloster an. Auch die Mellrichstadt benachbarte Stadt Ostheim v.d. Rhön stellt mit ihrer Kirchenburg (s.u.) eine besondere Etappe einer Rhön-Rundfahrt dar. Mellrichstadt spielt dagegen in den „Mental Maps“ der Tourismus-Akteure Bad Kissingens oder Bad Bocklets keine Rolle.

Die 25 km von Mellrichstadt entfernte Kurstadt **Bad Königshofen** im östlichen Teil des Landkreises Rhön-Grabfeld ist Standort der „Gesundheits- und Wellness-Oase FrankenTherme“. Sie feierte 2024 das Jubiläum „50 Jahre Heilbad“, welches mit der Neu-Eröffnung ihrer nun zeitgemäß und modern gestalteten Trinkkur- und Wandelhalle verbunden wurde. Neben seiner Funktion als Gesundheits- und „Erlebnis“-Bad wirbt Bad Königshofen mit dem „besonderen Flair“ seiner fränkischen Fachwerkbauten in der historischen Altstadt sowie mit dem 2019 neu gestalteten Archäologiemuseum, einer Zweigstelle der Archäologischen Staatssammlung München in der denkmalgerecht sanierten Alten Schranne aus dem 17. Jahrhundert.

2018 eröffnete die Kur-Betriebsgesellschaft Bad Königshofen einen neuen **Komfortstellplatz für 31 Wohnmobile** in der Nähe des bestehenden Stellplatzes samt Sanitärgebäude in unmittelbarer Nähe zur FrankenTherme. Er bietet neben einer Stromversorgung durch Münzeinwurf neue großzügig gestaltete Duschen und WCs, Hauswirtschaftsräume mit Waschmaschine, Trockner und Spülbereich, sowie getrennte Ver- und Entsorgungsanlagen incl. automatisierter „CamperClean“-Technologie, Wasserentnahmestellen für Brauchwasser, kostenloses WLAN und nicht zuletzt eine Gartenlaube als Treffpunkt im Grünen. Der Stellplatz ist in erster Linie für Pauschal-, Kur- oder Langzeit-Urlauber reserviert.

Die ca. 15 km von Mellrichstadt entfernte Kreisstadt des Landkreises **Bad Neustadt an der Saale** hält in ihrer Funktion als Kur- und Gesundheitsstandort entsprechende Einrichtungen (Solequelle, histori-scher Kurpark, Rhön-Klinikum Campus Bad Neustadt, Erlebnisbad Triamare) vor und bietet das für einen Kurort seiner Größenordnung typische Kultur- und Veranstaltungsprogramm. Dabei spielt die 2017 eröffnete Stadthalle eine Rolle auch für die weitere Region. Als touristische Attraktion ist neben der fast vollständig erhaltenen Stadtmauer v.a. die Salzburg aus dem 12. Jhdt. zu nennen, welche jedoch nur im Rahmen von Führungen und Veran¬staltungen zugänglich ist.

Bad Neustadt a.d. Saale und weitere 13 Gemeinden in seinem Umland - Mellrichstadt gehört nicht dazu - haben sich zur **„NES-Allianz“** zur Regionalentwicklung zusammengeschlossen. Eines ihrer Projekte ist die Entwicklung von vier **thematisch fokussierten Freizeit-Fahrradrundwegen**, so z.B. unter dem Motto „Türme - Klöster - Hochgenuss“. Die dazu entwickelten Flyer stellen Routen entlang „historischer Sehenswürdigkeiten, Naturhighlights und empfehlenswerter Gastronomie“, „schönen Ortszentren, Badeмöglichkeiten“, „historischer und kultureller Eindrücke im Wechsel mit erfrischendem Naturerlebnis“ oder „tollen Ausblicken, Schlössern, Streu und Saale“ vor und visualisieren entsprechende Höhepunkte fotografisch. Darüberhinaus werden zu Hofläden, Einzelhändlern mit lokalen Produkten und zu den empfohlenen Gastronomiebetrieben QR-Codes abgedruckt, welche auf deren - mit der NES-Website verlinkten - Webseiten verweisen. Eine der Touren führt zu zwei Ortschaften (Heustreu und Unsleben) im Tal der Streu (s.u.), welche - von Mellrichstadt nach Süden führend - nahe Heustreu in die Fränkische Saale mündet. Mit einem weiteren Flyer werden „Wassererlebnisse in der NES-Allianz“ vermittelt, worunter neben öffentlichen Schwimmbädern und Badeseen auch Wasserstellen wie Bachläufe, Flussstrände und Tretbecken zusammengefasst werden. Die NES-Allianz-Radwege „Saurier, Kaiser, Könige“ und „Türme, Klöster, Hochgenuss“ werden im Online-Portal „outdooractive“ zu den 10 schönsten Radtouren in der Rhön gezählt.

**Bad Neustadt a.d. Saale** vermarktet sich mit seiner Lage „am Fuße der bayerischen Rhön“ als **„Das Tor zur Rhön“**: „Bad Neustadt ist ein optimaler Ausgangspunkt für Rad- und Wandertouren im Naturpark Bayerische Rhön“. Dabei wirbt die Stadt mit den

auch von FrankenTourismus und der Rhön GmbH (s.u.) kommunizierten Vorzügen der Rhön: „Im Herzen Deutschlands gelegen, zählt die Rhön zu den großartigsten Naturparks und Erholungslandschaften Mitteleuropas. Die einzigartige Landschaft (...) nimmt in der Vielfalt der deutschen Mittelgebirge einen besonderen Platz ein. Nicht umsonst wird sie das Land der offenen Fernen genannt. Die Rhön ist geprägt von geheimnisvollen Mooren, basaltenen Bergen, wertvollen Biotopen und weiteren einzigartigen Naturschätzen“ (Tourismus und Stadtmarketing Bad Neustadt).

### 2.2 UNESCO-Biosphärenreservat Rhön

Der Naturraum „Rhön“ erstreckt sich über die Bundesländer Bayern, Thüringen und Hessen. Kurz vor der Wiedervereinigung im Oktober 1990 wurde die thüringische Rhön zum Biosphärenreservat (BR) erklärt. Anschließend stellten die drei Länder separate, später dann vom Bund zusammengeführte Anträge auf Anerkennung als UNESCO-Biosphärenreservat, welche 1991 erteilt wurde. Die Drei-Länder-Rhön ist eines von 18 nationalen Biosphärenreservaten, darin 17 mit dem zusätzlichen „UNESCO“-Titel. Im Gegensatz zu Nationalparks, in denen sich die Natur ohne menschlichen Einfluss entwickeln soll und 75 % der Gesamtfläche einer Nutzung entzogen sind, streben Biosphärenreservate gemäß dem UNESCO-Programm „Man and Biosphere“ den Erhalt und Schutz einer durch Menschen geprägten Kulturlandschaft an. In ihnen werden bis zu 80 % der Fläche als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum genutzt („Entwicklungszone“). Als weitere Zonen ausgewiesen werden eine Pflegezone (min. 10 %), in der eine extensive Nutzung möglich ist, und schließlich auf lediglich min. 3 % eine Kernzone, in der die Natur sich gemäß ihrer eigenen Dynamik entwickeln kann. Im Biosphärenreservat Rhön (BRR) sind dies v.a. Hochmoore und Naturwälder. Auf Wunsch der Landkreise und Gemeinden im bayerischen Teil der Rhön wurde das BRR 2014 um weitere 22 Gemeinden der Landkreise Bad Kissingen und Rhön-Grabfeld erweitert, darunter die Kreisstädte Bad Kissingen und Bad Neustadt sowie Mellrichstadt. In Mellrichstadt bildet die Staatsstraße St2445 die östliche Grenze des BRR.

Nach den Internationalen Leitlinien haben Biosphärenreservate außer ihrer Schutzfunktion für Landschaften und ihrer Umwelt-Bildungsfunktion eine Entwicklungs-Funktion „zur Förderung einer wirtschaftlichen und menschlichen Entwicklung, die soziokulturell und ökologisch nachhaltig ist“ (UNESCO 1996). Dabei geht es auch um die touristische Inwertsetzung der Kulturlandschaft (u.a. durch Wanderwege) unter weitestgehender Berücksichtigung von Natur und Landschaft.

2005 kam ein Gutachten „Biosphärenreservat Rhön: Bekanntheit und Anziehungkraft im Vergleich zu anderen Biosphärenreservaten in Deutschland“ nach einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage zum zentralen Ergebnis: „Die Rhön ist den meisten bekannt - aber nicht das Biosphärenreservat Rhön“ (Beiträge Region und Nachhaltigkeit RN 2/2005, S. 84ff). Drei Viertel der erwachsenen Deutschen hatten schon von der Rhön gehört, aber weniger als ein Prozent dachten dabei auch an das BRR“. Die Bekanntheit eines Biosphärenreservats vermischt sich mit der gegebenen Bekanntheit der jeweiligen Naturräume und ihrer gewachsenen Popularität als Urlaubs- und Ausflugsregion. Sie wird auch und v.a. durch die Häufigkeit der Erwähnung in Massenmedien geprägt.

Insgesamt bestand bei den Befragten nur eine vage Vorstellung von dem, was die UNESCO mit ihrem BR-Programm intendiert. Bei der offenen Frage nach den Vorstellungen, die mit BR in Verbindung gebracht werden, nannten fast zwei Drittel derer, die den Begriff kennen, Aspekte, die einen strengen Schutzcharakter haben („Naturschutz“, „Landschaftsschutz“), und 22 % assoziierten mit BR „ursprünglicher Zustand wird belassen“. Fast die Hälfte der Befragten glaubten fälschlicherweise, dass sich in einem BR keine Betriebe ansiedeln dürfen. Gerade einmal zwei Prozent derer, die BR als Begriff kennen, meinen, dass in BR „Menschen, Tiere und Pflanzen im Einklang mit der Natur leben“.

Neben der Bekanntheit des BRR wurde auch seine Anziehungskraft ermittelt und zwar durch die Frage „sind unter diesen BR (auf einer vorgegebenen Liste) welche, die Sie schon mal besucht haben oder gern besuchen möchten?“ Es nannten 22 % das BRR, dieses lag damit - nach u.a. dem Bayerischen Wald sowie vor z.B. den Berchtesgadener Alpen und dem Pfälzerwald - im Mittelfeld, also in einer zum damaligen Zeitpunkt der Studie (2005) „ausbauwürdigen und steigerungsfähigen Position“.

Eine 2023 veröffentlichte Studie zu den regionalökonomischen Effekten des Tourismus in Biosphärenreservaten Deutschlands (Job u.a. 2023) ermittelte für das BR Rhön anhand von Statistik-Recherchen und eigenen Befragungen vor Ort 6,4 Mio Besuchstage für den Zeitraum von 08/2010 bis 07/2011. 68 % von diesen Besuchstagen entfielen dabei auf Tagesgäste aus der Umgebung und 32 % auf Übernachtungsgäste mit ihren mehrfach höheren Ausgaben pro Tag. Zwar gaben knapp drei Viertel der befragten Gäste des BR Rhön an, dass ihnen seine Existenz bekannt ist, aber lediglich bei rund 14 % der BR-Besucher spielte der Schutzstatus der Rhön als BR eine Rolle bei ihrer Besuchsentscheidung. Eine relativ hohe Bedeutung des BR als touristischer Markenträger wurde am Befragungsstandort „Schwarzes Moor“ (s.u.) ausgemacht, dort betrug der Anteil 28 %.

Im Rahmen der Studie wurde auch nach den Aktivitäten Wandern und Radfahren gefragt. Im Vergleich zu den anderen BRen Deutschlands nannte im BR Rhön ein besonders hoher Besucheranteil „Wandern“ als Aktivität (91 % vs. 79 % im Schnitt aller Reservate). Bei der Aktivität „Radfahren (incl. Mountainbike und E-Bike)“ ergab sich ein ausbaufähiger Anteil von lediglich 4 %, welcher weit unter dem Durchschnitt aller Reservate von 16 % lag.

Zusammen mit den beiden bayerischen Landkreisen des Naturparks fungieren der hessische Kreis Fulda sowie die thüringischen Kreise Wartburgkreis und Schmalkalden-Meiningen als Gesellschafter der **länderübergreifenden „Rhön GmbH - Gesellschaft für Tourismus und Markenmanagement“**. Sie stellte 2020 Erhebungen vor, nach denen die Rhön beim Bekanntheitsgrad bundesweit an Position zwei hinter dem Schwarzwald und vor dem Harz rangiert. Im Rahmen der Vorstellung ihrer „Destinations- und Markenstrategie Rhön“ (2020) formulierte sie als Zielvorstellung, dass die Rhön das bekannteste Mittelgebirge Deutschlands werden sollte. Der nicht sofort von allen verständliche Marketing-Claim „Land der offenen Fernen“ wurde dabei um den Begriff „Weitblick“ ergänzt. Er soll die auf zahlreichen Bergkuppen gegebene Möglichkeit einer malerischen Fernsicht als ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal der Rhön auf den Punkt bringen. Neben der Steigerung des Bekanntheitsgrades wird als wesentliches Leitziel die „Nachhaltige Entwicklung eines sanften Tourismus (...) in der einzigartigen Natur der Rhön“ formuliert, mit „Absicherung und Ausbau der Qualität des Standortes Rhön“. Als Hauptzielgruppe des Marketings wird aus den zehn sozialwissenschaftlich definierten sog. „Sinus-Milieus“ das (Neo)-“Ökologische Milieu“, i.e. Gruppen, die einem „Nachhaltigen Lebensstil ohne Verzichtsideologie“ folgen, sowie als Nebenzielgruppe das von Sinus als „ambitioniert, urban, hip, digital“ beschriebene „Expeditive Milieu“ „auf der Suche nach unkonventionellen Erfahrungen“ festgelegt (RHÖN GMBH 2020, S, 13). Im März 2024 wurde der Rhön die im Deutschlandtourismus anerkannte Auszeichnung „Nachhaltiges Reiseziel“ des Zertifizierungsunternehmens TourCert verliehen.

## 2.3 Ausflugsziele und touristische Attraktionen

Die höchste Erhebung der Rhön, die in Hessen gelegene **Wasserkuppe** und das dort ansässige Luftsportzentrum wurden in der o.g. bundesweiten Befragung mit am häufigsten bei der offenen Frage nach spontanen Assoziationen mit der Rhön genannt. Jeweils rund 20 % der Befragten, die Interesse am BRR zeigten, nannten die Punkte „(Wasser-) Kuppe“, „Segelfliegen“ sowie „Wandern“. Die Wasserkuppe wird als „legendärer Berg der Flieger“ vermarktet. Seine Besucher können bei der ansässigen Fliegerschule - ohne vorherige Anmeldung - an einem Segelflug oder einem Motorflug mit entsprechend beeindruckenden Ausblicken teilnehmen. Auch Gleitschirm-Tandemflüge werden angeboten.

Ein weiterer bekannter bzw. als besonderes Highlight kommunizierter Berg ist zum einen der in der bayerischen Rhön gelegene **Kreuzberg** mit dem dort lokalisierten Franziskanerkloster. Neben einer attraktiven Aussicht vom „heiligen Berg der Franken“ werden mit Kapellenkreuzweg und Wallfahrtskirche spirituelle Eindrücke und mit dem Bier aus der Klosterbrauerei kulinarische Genüsse versprochen. Zum anderen gilt die hessische **„Milseburg“**, welche keine Burg, sondern einen markanten Berg darstellt, zusammen mit der an ihrem Fuß gelegenen Kunststation Kleinsassen als attraktives Ausflugsziel.

Ein weiterer Berg, die thüringische Hohe Geba wird in Zusammenhang mit einem besonderen Alleinstellungsmerkmal der dünn

besiedelten Rhön als „Dark Sky Park“ bzw. **Sternenpark** gebracht. Mit dem von der International Dark Sky Association vergebenen Zertifikat „Sternenpark“ werden besonders dunkle Lichtschutzgebiete ausgezeichnet, über denen ein beeindruckender nächtlicher Sternenhimmel beobachtet werden kann. Außer in der Rhön existieren in Deutschland nur weitere fünf solcher besonders vor urbaner Lichtverschmutzung geschützter Parks. Im Sternenpark Rhön sind einige mit bequemen Wellenliegen ausgestattete „Sternenkinos“ bzw. spezielle Himmelsschauplätze ausgewiesen, an denen darüberhinaus Sternenkarten und Polarsternfinder installiert sind. Im Marketing der Rhön GmbH steht der damit vermittelte sog. „Sternenzauber“ an prominenter Stelle; der Begriff wird auf der Website unmittelbar nach den Hauptclaims „Weitblick“ bzw. „Land der offenen Fernen“ und dem Verweis auf die vielfältigen Wandermöglichkeiten vorgebracht. Die „Streutalallianz“ (s.u.) plant die Errichtung eines Himmelsschauplatzes, wobei Mellrichstadt mit seiner städtisch-gewerblichen Prägung als Standort ausscheidet.

**Tabelle 2:** *Attraktionen und “Top”-Ausflugsziele der Rhön inn. 50 km Distanz zu Mellrichstadt*

| | Distanz in km | touristische Funktionen |
|---|---|---|
| Ostheim v.d. Rhön | 8 | größte und am besten erhaltene Kirchenburg in D mit Renaissance-Kirche, Orgelbaumuseum |
| Fladungen | 18 | Fränkisches Freilandmuseum mit historischen Bauten, Gärten, Obstwiesen, ländlichen Tieren, Handwerk Station der historischen Dampflok-Bahn "Rhön-Zügle"; Regionalmuseum "Rhönmuseum" |
| Bad Neustadt a.d. Saale | 18 | Altstadt, Stadtmauer, Stadthalle mit "Hörbar", Wellness- und Erlebnisbad Triamare |
| Theaterstadt Meiningen (Thüringen) | 21 | Staatstheatervorstellungen, Theatermuseum, Museum Schloss Elisabethenburg mit Barock-Café |
| Schwarzes Moor | 25 | Bohlen-Wander- und Lehrpfad durch Hochmoor-Geotop, Aussichtsturm mit Panoramablick |
| Bad Königshofen | 25 | FrankenTherme mit Natur-Heilwassersee, Museen in der Schranne |
| Hohe Geba (Thüringen) | 25 | Sternenbeobachtung bei Dunkelheit |
| Erlebniswelt Rhönwald VG Hohe Rhön (Thüringen) | 29 | "Entdecker"-Lehrpfad zwischen Besucherzentrum "Arche Rhön" und Aussichtsturm "Noahs Segel" |
| Münnerstadt | 30 | Fachwerkbauten, Riemenschneider-Altar |
| Märchenwald Sambachshof/ Bad Königshofen | 31 | Freizeitpark für Familien mit Kindern |
| Rotes Moor (Hessen) | 32 | Bohlen-Wander- und Lehrpfad durch Hochmoorlandschaft, Loipenzentrum |
| Kreuzberg mit Franziskanerkloster | 32 | Aufstieg Kapellenkreuzweg mit Wallfahrtskirche, Klosterbrauerei |
| Bad Bocklet mit Schloss Aschach | 34 | Museen Schloss Aschach |
| Wasserkuppe (Hessen) | 35 | Bergwandern, Aussicht, Segel- und Motorflüge, Sommerrodelbahn, Wintersport |
| Wildpark Gersfeld | 36 | Wildtier-Beobachtung in natürlicher Umgebung, Streichelzoo |
| Maßbach | 37 | Theater Schloss Maßbach mit Freilichtbühne |
| Kleinsassen/Milseburg (Hessen) | 43 | Bergwandern mit Panoramablick, Kunststation mit Ausstellungen, Kunst-Workshops |
| Poppenhausen (Hessen) | 43 | Steinwand (Kletterfelsen) |
| Bad Kissingen | 43<br>50 (über A71) | Historische Kuranlagen, attraktive Jugendstilbauten, Wellness-Therme KissSalis<br>Internationales Musikfestival Kissinger Sommer |

Quellen: Materialien der Tourismusverbände Franken, Rhön, Thüringer Rhön, Bad Neustadt, Mellrichstadt, des ADACs; Baedeker: Reiseführer Franken; Nestmeyer: Reiseführer “Franken” (Michael Müller Verlag individuell reisen); Fiedler / Tief: 52 kleine und große Eskapaden in der Rhön (Dumont Eskapaden); Die Heimatmacher: Rhönguide, Website der “Rhöner 5”; lokale Prospekte; Eigene Begehungen

Das Versprechen auf einzigartige Naturerlebnisse wird in den zwei größten und bekanntesten **Hochmoorgebieten** der Rhön, dem Schwarzen Moor (Bayern) und dem Roten Moor (Hessen) eingelöst: Beide Moore stehen als Lebensräume für seltene Pflanzen und Tiere unter Schutz und sind auf Bohlenpfaden erkundbar.

Das in der Kernzone des Unesco-BRR gelegene „Schwarze Moor" wurde nach Beendigung des Torfabbaus 1939 unter Naturschutz gestellt und gilt heute als eines der „schönsten Geotope Bayerns". Ein 3,3 km langer, überwiegend auf Holzbohlen angelegter Naturlehrpfad mit 23 Informationstafeln ermöglicht eine gleichermassen beeindruckende wie lehrreiche Besichtigung von Teilbereichen, ohne das empfindliche Ökosystem zu beeinträchtigen. Ein Aussichtsturm bietet einen attraktiven Panoramablick über dieses Naturphänomen.

In dem 1979 als Naturschutzgebiet ausgewiesenen und nach früherem Torfabbau renaturierten „Roten Moor" (z.Tl. Kernzone des Unesco-BRR) führt ein 1,2 km langer, mit Lehrtafeln bestückter Bohlenweg durch in Europa nur äußerst selten anzutreffende Karpatenbirkenwälder. Auch hier wurde ein Aussichtsturm errichtet. Im Winter steht ein rund 80 km langes naturverträglich angelegtes Loipennetz zur Verfügung, welches vom Deutschen Skiverband als Nordic-Aktiv-Zentrum zertifiziert ist.

In Tab. 2 werden die von Mellrichstadt aus erreichbaren, bisher genannten besonderen Attraktionen der Rhön mit denen des Streutals (s.u.) und weiteren Ausflugszielen zusammengefasst.

### 2.4 Wander- und Radwanderwege

Unter dem Slogan „Unterwegs sein. Wandern. Natur. Draussen" verweist die Rhön GmbH auf insgesamt 7.800 km ausgeschilderte **Wanderwege**, darunter explizit auf den besonders aussichtsreichen Weitwanderweg „Hochrhöner" vom thüringischen Bad Salzungen ins Staatsbad Kissingen sowie auf Premium-Rundwanderwege („Extratouren"). 2020 formulierte die Rhön GmbH als Entwicklungsziel, das Wander- und Fahrradwegenetz zugunsten der Qualität der Streckenführung zu verkleinern und damit übersichtlicher für den Gast zu machen.

Der „Hochrhöner" entstand 2006 als Projekt einer länderübergreifenden Arbeitsgruppe ARGE Rhön. Mit ihrem Konzept „Wanderwelt Nr. 1" verfolgte sie das Ziel, die Rhön zu einer der führenden Wanderdestinationen zu machen. Dazu gehörte v.a. die Optimierung von Wegebeschreibungen und -führungen, welche sich auf die attraktivsten Routen konzentrierte. Mit einer deutlichen Reduzierung der Zahl der markierten örtlichen Wanderwege - in der bayerischen Rhön von 2008 bis 2017 von 346 auf 272 (ILEK Streutalallianz S. 64) ging ein besseres Pflegeniveau einher.

Der im hessischen Fulda registrierte, 1876 gegründete Rhönklub e.V. bemüht sich in ehrenamtlicher Arbeit um die Erschließung der Rhön als Wandergebiet „unter größtmöglicher Schonung der Natur" (rhoenklub.de). Er hat „die Rhön als Wanderdestination erfolgreich bekannt gemacht" (ILEK 2018, S. 73). Durch Mellrichstadt führt der von ihm präsentierte „Klosterweg" (4-Tageswanderung, 86 km).

Weitere vier Fernwanderwege führen durch Mellrichstadt, die Europäischen Fernwanderwege E3 und E6, die „Via Romea Germanica" und der „Fränkische Marienweg".

Die 35 in einem Flyer der Rhön GmbH ausgewiesenen **„Extratouren"** sind zwischen 6,5 und 20 km lang und eignen sich somit für Halb- oder Ganztageswanderungen. Hinsichtlich ihres Erlebniswertes sind sie sämtlich vom Deutschen Wanderverband bzw. vom Deutschen Wanderinstitut („Deutsches Wandersiegel") als Premium-Wanderweg zertifiziert. Die Namen der Extratouren beziehen sich entweder auf geographische Bezeichungen („Bad Bockleter", „Hochrhöntour", „Kreuzbergtour", „Ostheimer", „Der Meininger" ...), auf eine besondere Flora („Wacholderheide") oder auf historisch-kulturelle Themenfelder („Keltenpfad", „Museumstour", „Mühlentour").

Mellrichstadt liegt weit abseits des Hochrhöner-Premium-Wanderwegs und wird auch von keiner der ausgewiesenen Extratouren berührt.

Im Tourenportal der Rhön GmbH können über eine Karte insgesamt 381 Wanderwege innerhalb und am Rand der Rhön abgerufen werden - beim stufenweise Vergrößern der Karte wird sichtbar, dass keiner davon Mellrichstadt als Station hat.

Das unter der staatlichen Dachmarke **„Radlland Bayern"** ausgewiesene „Bayernnetz für Radler" weist 125 „Themenrouten" aus, von denen vier durch die

Rhön bzw. an ihrem Rand entlang führen:

Der auf der Website der Rhön GmbH an erster Stelle präsentierte Rhönradweg (176 km) - von dem Mellrichstadt nicht berührt wird - führt von Bad Salzungen und Vacha (Thüringen) aus in Nord-Süd-Richtung über die Hochrhön, passiert die drei Kurbäder der Bayerischen Rhön und endet in der Weinstadt Hammelburg an der Fränkischen Saale. Sein relativ anspruchsvoller Abschnitt durch die Hochrhön wird als „grandioses Landschaftserlebnis“, insbesondere für Mountainbike-Fahrer, vermarktet. Mit dem Anwachsen von Haushalten, die über ein E-Bike verfügen, wird die Mittelgebirgslandschaft Rhön zunehmend für den Fahrrad-Tourismus interessant, nachdem nun auch strenge Steigungen und weite Strecken einfacher bewältigt werden können.

In Gemünden am Main beginnen zwei Themenrouten des Bayernnetzes:

Der nach dem Flusstal der Sinn - nicht aber nach dem gleichfalls befahrenen Streutal - benannte Radfernweg Rhön-Sinntal (117 km) führt entlang der Sinn hoch in die Rhön und über das Streutal zum Endpunkt Mellrichstadt.

Der Radwanderweg Fränkische Saale (127 km) führt durch das Saaletal über die Weinstadt Hammelburg und die an der Saale gelegenen Kurorte Bad Kissingen, Bad Neustadt und Bad Königshofen bis zur Quelle an der Grenze zu Thüringen.

Über eine Verbindung zwischen Mellrichstadt und Bad Königshofen werden die beiden genannten Routen zu dem als Rundweg konzipierten **Radfernweg „Vom Main zur Rhön“** (256 km) verbunden. Er wurde vom Allgemeinen Deutschen Fahrrad Club (ADFC) als Qualitätsfahrradroute mit dem Gütesiegel „3 Sterne“ ausgezeichnet.

Von den weiteren 16 auf einem Flyer der Rhön GmbH bzw. weiteren 10 auf ihrem Radtourenportal (incl. Gravelbike und Mountainbike) besonders präsentierten Radrouten passiert noch ein Fernweg die Stadt Mellrichstadt: der im BayernNetz ausgewiesene Main-Werra-Radweg (124 km). Er verbindet die fränkischen Städte Würzburg und Schweinfurt über Bad Neustadt mit der thüringischen Stadt Meiningen. Im Vergleich zum o.g. Weg „Vom Main zur Rhön“ wird er nach Aussagen lokaler Akteure nicht besonders stark frequentiert.

Nicht von der Rhön-GmbH, sondern von Haßberge-Tourismus vorgestellt wird der durch Mellrichstadt führende Radweg Meiningen - Haßfurt („MH“, 104 km), der die „Ausläufer der Rhön bei Mellrichstadt touchiert“ (Haßberge-Tourismus) und weiter durch das Grabfeld mit Bad Königshofen führt.

### 2.5 Touristische Kennzahlen

2024 hatten in der hessischen und bayerischen Rhön (Angaben zur thüringischen Rhön sind nicht vorhanden) 441 **Beherbergungsbetriebe** (mit 10 oder mehr Gästebetten sowie Campingplätze mit 10 oder mehr Stellplätzen) geöffnet. In den 28.500 Betten (ohne Campingplatz-Stellplätze) wurde eine durchschnittliche Betten-Auslastung von 43 % erreicht. Die höchste Auslastung ist in den Sommermonaten Juli und August zu verzeichnen.

Die **Übernachtungszahlen** in den fünf Rhön-Landkreisen stabiliserten sich nach dem pandemiebedingten Einbruch im Frühjahr 2020 wieder und erreichten 2024 5,045 Mio Übernachtungen (Rhön GmbH 2025, S. 4). Die durchschnittliche Übernachtungsdauer lag 2024 bei 3,7.

**Tabelle 3:** *Tourismus-Umsätze in der Rhön nach Unterkunftsart der Gäste*

| | Ausgaben pro Tag 2022 in € | Umsatz 2024 in Mio € |
|---|---|---|
| Gewerbliche Betriebe >= 10 Betten | 131,20 | 629 |
| Camping, Dauercamping, Reisemobilisten | 41,80 | 28 |
| Privatquartiere (<10 Betten) | 85,50 | 43 |
| Zwischensumme | | 700 |
| Tagesreisen | 22,20 | 424 |

Quelle: Rhön GmbH 2025, S. 6f

Zum Segment der Übernachtungsgäste, durch die 2022 (laut dwif, Berechnungen nach Rhön-GmbH 2025) ein Tourismus-Umsatz von rund 700 Mio € erwirtschaftet wurde, kommen Umsätze durch Tagesgäste, also durch Besucher, die eine Tagesreise bzw. einen Ausflug in die Rhön unternehmen, ohne dort zu übernachten und somit geringere Ausgaben pro Tag aufweisen als die Übernachtungsgäste (vgl. Tab. 3). Ihr Anteil an allen Gästen wird jedoch mit 69 % als sehr hoch eingeschätzt (Rhön-GmbH 205, S. 6), so dass sie mit weiteren 424 Mio € in einem erheblichen Maße zum Gesamtumsatz im Tourismus beitragen.

## 3. Touristische Infrastruktur in Mellrichstadt und umliegenden Kommunen

### 3.1 Mellrichstädter Umland: Streutal und ehemaliges Grenzgebiet

Tourismus-Kennzahlen zur „Region Streutal“, die im wesentlichen die im Flusstal liegenden Gemeinden des früheren Landkreises Mellrichstadt umfasst, können aus der amtlichen Statistik nicht gebildet werden; aus Geheimhaltungsgründen werden Daten zu kleinen Gemeinden mit nur einzelnen Beherbergungsbetrieben nicht veröffentlicht, eine Aggregierung zu anderen räumlichen Zuschnitten als der von Landkreisen ist daher nicht möglich.

Als besonderes Flaggschiff der Hotellerie gilt das Familienhotel Rhön Park Aktiv Resort bei Roth in der Gemeinde Hausen mit über 1.200 Betten in mehr als 300 Wohneinheiten. Offizielle Zahlen liegen aus o.g. Gründen nicht vor, das ILEK Streutalallianz berichtet von „ca. 210.000 bis 240.000 Übernachtungen (...) (Bürgermeister Interview), (es ist) somit eine der wichtigsten Unterkünfte im Streutal“ (ILEK 2018, S. 72).

Die beiden bekanntesten und für den Tourismus attraktivsten Gemeinden des Streutals sind die acht bzw. 18 km flussaufwärts von Mellrichstadt gelegenen Städte Ostheim v.d. Rhön (3.344 EW am 31.12.2024) und Fladungen (2.092 EW).

Der Luftkurort **Ostheim v.d. Rhön** vermarktet sich als „Perle der Streu“ mit einem attraktiven Angebot im touristischen Dreiklang „Kultur, Natur und Kulinarik“. Die Hauptattraktion der Stadt ist ihre sehenswerte Kirchenburg, welche als größte und eine der am besten erhaltene ihrer Art in Deutschland gilt. Innerhalb ihrer Ringmauern befindet sich eine Kirche im Renaissance-Stil. Weitere Sehenswürdigkeiten sind die historische, von Fachwerkhäusern geprägte Altstadt, ein Orgelbaumuseum im Schloss Hanstein sowie die oberhalb der Stadt gelegene Lichtenburg mit attraktiver Aussicht.

Die Lichtenburg ist Ausgangspunkt einer der von der Rhön GmbH besonders beworbenen o.g. „Extratouren“ (natur- und landschaftsorientierter Rundwanderweg „Ostheimer“). Die Stadt bietet darüberhinaus ein Set attraktiv gestalteter Flyer zu sieben Rundwanderwegen (u.a. „Pilzweg“, „Blumenweg“, „Fuchsweg“, „Hasenweg“) vom zentralen Parkplatz (incl. dessen Geokoordinaten) aus an. Zusätzlich zu Karte und textlicher Wegbeschreibung enthalten die Flyer QR-Codes, die auf die im BayernAtlas hinterlegten Wegrouten verlinken und so eine Navigation per Handy ermöglichen. Weitere von der Stadt vermarktete Routen sind - neben dem obligatorischen historischen Stadtrundgang - solche mit den Themenschwerpunkten Wasser / Leben an der Streu (Gewässerlehrpfad), Natur (Bäume) in Kombination mit Kunst („Rhöner BaumART“) sowie Sportrouten (Nordic Walking Trails).

Ein besonderes, für den Tourismus relevantes Image konnte sich Ostheim v.d. Rhön als Hauptsitz des Bio-Getränkeherstellers Bionade aufbauen. In den 1990er Jahren hat ein dort ansässiger Braumeister mit der alkoholfreien, mit Malz gebrauten Bionade den Getränkemarkt um heute „hippe“ Limonaden erweitert, die v.a. in urbanen Milieus große Beliebtheit genießen.

Mit der jährlich stattfindenden Open-Air-Feinschmeckermesse „Rhöner Wurstmarkt“ mit rund 50 Ausstellern auch weiterer regionaler Lebensmittel leistet Ostheim v.d. Rhön einen Beitrag zum Themenfeld „Kulinarik / Regionale Spezialitäten“.

Eine besonders attraktive Kombination von Kultur, Natur und Kulinarik bietet das - zu zwei Dritteln vom Bezirk Unterfranken und zu knapp einem Drittel vom Landkreis getragene - **Fränkische Freilandmuseum Fladungen**. Auf dem Museumsgelände wird anhand von 32 baulichen Stationen (Hofstellen, Mühlen, Brauhaus, Backhaus, Dorfschule, ...) ländliche Baukultur sowie dörfliches Wohnen und Wirtschaften vom 17. Jahrhundert bis in die 1970er Jahre präsentiert. Die Museumsbauten sind in eine historische Kulturlandschaft aus verschiedenen Themengärten,

Streuobstwiesen und Weiden eingebettet, auf denen alte Haustierrassen, darunter das bekannte und im Tourismusmarketing häufig visualisierte „Rhönschaf“ gehalten werden.

Mehrmals im Jahr wird ein auf dem Gelände ausgestelltes ehemaliges Gemeindebackhaus für einen „Backtag“ in Betrieb genommen. In einem historischen Gasthaus neben dem Museumseingang werden fränkische Speisen serviert und am Museumsparkplatz bietet ein Rhöner Bauernladen regionale Spezialitäten an.

Wie auch Ostheim v.d. Rhön ist Fladungen Ausgangspunkt einer besonderen Rhöner „Extratour“. Die „Museumstour“ führt vom Fränkischen Freilandmuseum über Aussichtspunkte im ehemaligen innerdeutschen Grenzgebiet zum Parkplatz des o.g. Natur-Highlights „Schwarzes Moor“.

Das weitere touristische Angebot der Stadt Fladungen umfasst das Heimat- und Regional-Museum „Rhön“-Museum, eine Reihe von Rundwanderwegen durch die Altstadt, zu Aussichtspunkten im Umland sowie als Nordic-Walking-Strecken und nicht zuletzt eine besondere Attraktion, welche Fladungen und Mellrichstadt verbindet, die Museumsbahn „Rhön-Zügle“:

Unmittelbar am Fränkischen Freilandmuseum befindet sich der Bahnhof der historischen Lokalbahn **„Museumsbahn Rhön-Zügle“**, welche an ausgewählten Tagen (ca. 20 p.a.) mit Dampf- oder Diesellokomotiven durch das als „malerisch“ bzw. „lieblich“ bezeichnete Streutal nach Ostheim v.d. Rhön bzw. weiter nach Mellrichstadt und zurück fährt. Als besonders attraktiv und entsprechend frequentiert gelten die Fahrten mit der Dampflok aus dem Jahr 1924. Für Besucher Fladungens bietet sich entweder am Vormittag, vor einem Besuch des Freilandmuseums, oder nach einem Museumsbesuch nachmittags eine Fahrt nach Mellrichstadt und zurück an. Der Aufenthalt am Mellrichstädter Bahnhof bietet das eindrucksvolle Spektakel eines Fahrtrichtungswechsels, während dem die dampfende und pfeifende Lok umgesetzt wird. Ein Zu-Fuß-Abstecher in die Mellrichstädter Altstadt ist jedoch aus Zeitgründen nicht möglich. Dem Vernehmen nach ist nicht Fladungen, sondern Mellrichstadt die Station, von der aus die meisten Bahnnutzer den Zug besteigen. Sie fahren vormittags nach Fladungen zum Besuch des Freilandmuseums, um am Nachmittag wieder nach Mellrichstadt zurückzukehren.

Die Tourist-Information Fladungen-Rhön hat sich mit den entsprechenden Institutionen der Städte Ostheim v.d. Rhön, Mellrichstadt und Bischofsheim (Standort des o.g. Klosters Kreuzberg) sowie des Marktes Oberelsbach (Standort des Biosphären-Infozentrums „Haus der Langen Rhön“) zur touristischen **Dachmarke „Rhöner 5“** zusammengeschlossen. Auf der entsprechenden Website werden die attraktivsten Angebote in und um den Gemeinden aus den Themenbereichen Wandern, Radfahren, Kultur, Genuss und Ausflüge sowie aktuelle Veranstaltungen gebündelt vorgestellt.

Ein weiteres - weit über das bloße Tourismusmarketing hinausgehendes - Netzwerk von Städten und Gemeinden des Streutals ist die 2014 vorbereitete und auf Grundlage eines Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts (**ILEK**) formalisierte **„Streutalallianz“** mit Sitz in Mellrichstadt. In ihr haben sich 11 Kommunen (die Städte Fladungen und Ostheim v.d. Rhön, die Verwaltungsgemeinschaft Mellrichstadt mit ihren Gemeinden Bastheim, Oberstreu, Hendungen und Stockheim, sowie die Gemeinden Hausen, Nordheim v.d. Rhön, Sondheim v.d. Rhön und Willmars) zusammengeschlossen, um mit gemeindeübergreifenden Projekten solche Aufgaben wahrzunehmen, deren Lösung allein auf Kommunalebene nicht möglich ist. Dazu gehören laut ILEK im Bereich „Tourismus und Naherholung“ einmal das gemeinsame Marketing und zum anderen die Schaffung touristischer Basisinfrastruktur (Rad- und Wanderwege, Gastronomie, Beherbergung, Sehenswürdigkeiten) und die Errichtung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

In seiner Potenzialanalyse „Tourismus und Naherholung“ attestiert das ILEK der Streutalallianz „ein attraktives Spektrum von naturtouristischen Angeboten (...), (welche) durch hochwertige kulturelle Agebote ergänzt“ werden. Letztere konzentrieren sich in den als Tourismusschwerpunkten identifizierten drei Städten Fladungen, Ostheim v.d. Rhön und Mellrichstadt (s.u.).

Durch Mellrichstadt und das Streutal führt eine Reihe von **regionalen und lokalen Radwegen**. Auf der Website rhoen-fuehrer.de wird der - relativ leichte - Streutal-Radweg vorgestellt (37 km), der von Bad Neustadt a.d. Saale aus über Heustreu durch

**Abb. 1:** *Sehenswürdigkeiten im Umland von Mellrichstadt - Fotos und Lageplan, M. 1:100.000*

*1. Schloss Neustädtles*

*2. Schloss Völkershausen*

*3. Wehrkirche Nordheim*

*4. Lichtenburg*

*5. Stockheimer Warte*

*6. Kirchenruine Ellenbach*

*7. Skulpturenpark*

*8. Ostheimer Warte*

*9. Kirchenburg Ostheim*

*10. Wehrtürme Stockheim*

*11. Galgenturm*

*12. Schloss Wolzogen*

*13. Ortskern Unterwaldb.*

*14. Suhlesturm*

*15. Wasserschloss Roßr.*

*16. Frickenhäuser See*

*17. Wehrkirche Oberstreu*

*18. Kloster Wechterswinkel*

*19. Wehrkirche Mittelstreu*

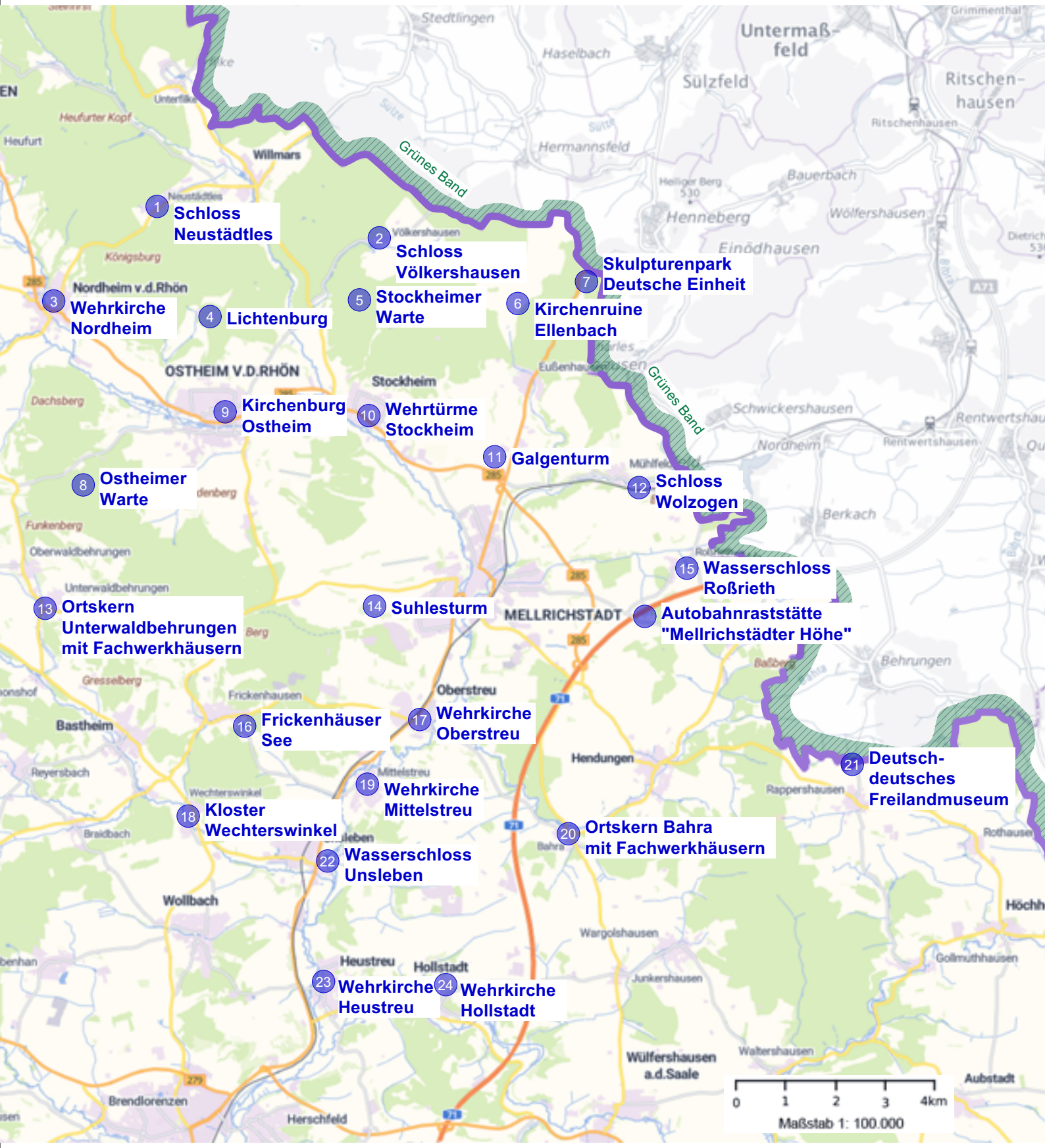
*20. Ortskern Bahra*

*21. Freilandmuseum*

*22. Wasserschloss Unsl.*

*23. Wehrkirche Heustreu*

*24. Wehrkirche Hollstadt*


1 Schloss Neustädtles
2 Schloss Völkershausen
3 Wehrkirche Nordheim
4 Lichtenburg
5 Stockheimer Warte
6 Kirchenruine Ellenbach
7 Skulpturenpark Deutsche Einheit
8 Ostheimer Warte
9 Kirchenburg Ostheim
10 Wehrtürme Stockheim
11 Galgenturm
12 Schloss Wolzogen
13 Ortskern Unterwaldbehrungen mit Fachwerkhäusern
14 Suhlesturm
15 Wasserschloss Roßrieth
16 Frickenhäuser See
17 Wehrkirche Oberstreu
18 Kloster Wechterswinkel
19 Wehrkirche Mittelstreu
20 Ortskern Bahra mit Fachwerkhäusern
21 Deutsch-deutsches Freilandmuseum
22 Wasserschloss Unsleben
23 Wehrkirche Heustreu
24 Wehrkirche Hollstadt
Grünes Band
MELLRICHSTADT
OSTHEIM V.D.RHÖN
Nordheim v.d.Rhön
Stockheim
Willmars
Oberstreu
Hendungen
Wollbach
Bastheim
Wülfershausen a.d.Saale
0 1 2 3 4km
Maßstab 1: 100.000

das Streutal bis nach Fladungen führt. Unter den vom Tourenportal der Rhön GmbH (touren-rhoen.de) 36 vorgestellten Rad- bzw. E-Bike-Touren befinden sich die u.g. E-Bike-Runde der Streutalallianz sowie ein Themenradweg „Keltentour“, welcher in Form eines Rundwegs zu Hügelgräbern, Ringwallanlagen und den Museumsbeständen Keltischer Kultur (Rhönmuseum Fladungen) führt. Unter dem Thema „Kulinarik und Genuss: Bier“ wird auf der Website des Tourismusverband Franken der - nicht ausgeschilderte, nur per GPX-Datei navigierbare - „Bierradweg Rhön“ vorgestellt, der neun Brauereien bzw. deren Brauereigaststätten, zwei Landwirte und eine Mälzerei (letztere aus Mellrichstadt) verbindet und mit Tafeln über die regionale Bierkultur informiert. Die Mellrichstädter Mälzerei wurde im erfolgreichen Erweiterungsantrag zum BRR aus 2014 explizit als Betrieb mit Potenzial zu(m) Modellbetrieb“ genannt.

Am nordöstlichen Stadtrand von Mellrichstadt wurde ein **Flowtrail**, i.e. ein speziell für Mountainbikefahrer ausgelegter Radsportweg errichtet. Er wird den Gästen des Hotels Sturm (s.u.) neben Bayerns längstem Flowtrail am Kreuzberg als weitere Möglichkeit direkt vor Ort vorgestellt.

Eine Projektübersicht der Streutalallianz aus 2024 stellt als **Projekte zum Handlungsfeld Tourismus und Naherholung** mit Status „in Bearbeitung“ die Erstellung einer themenbezogenen Freizeitkarte „Gewässer erleben in der Streutalallianz“ sowie die Installation eines Himmelsschauplatzes vor. Abgeschlossen wurden zwei Projekte zum Themenfeld **„E-Bike“**: In Mellrichstadt und weiteren Gemeinden des Streutals wurde eine flächendekkende E-Bike-Ladeinfrastruktur incl. einem Netz von Fahrrad-Reparaturstationen im Allianzgebiet geschaffen. Darüber hinaus wurde eine „E-Bike-Runde“ durch das Streutal (74 km) entwickelt, welche zusammen mit weiteren E-Bike-Routen durch Rhön und Grabfeld vermarktet sowie mit der App „Outdoor Active“ verlinkt wird. Die Route führt von Bad Neustadt a.d. Saale aus flussaufwärts über Mellrichstadt bis nach Fladungen über eine Reihe von Dörfern mit historischen Bauensembles (s.u.) zurück nach Bad Neustadt. Auf dem Rückweg wird der in der Gemarkung Mellrichstadt liegende Frickenhäuser See passiert, welcher auch eine Station auf der „Lieblingstour Mellrichstadt“ darstellt, einer der von den Rhöner Fünf entsprechend vorgestellten Wanderungen.

Der **Frickenhäuser See** ist ein halbseitig von einer hohen Felswand umschlossener Natursee („Erdfall See“). Er zählt zu den vom Bayerischen Landesamt für Umwelt ausgewiesenen 100 „Schönsten Geotopen Bayerns“. Am See befinden sich eine baumbestandene Liegewiese und ein Seecafe/Restaurant, welches neben „Deutschen Klassikern“ indische Küche anbietet. Einer intensiveren touristischen Vermarktung dieses attraktiven Naturdenkmals steht allerdings die Tatsache entgegen, dass für den See aus Aspekten des Naturschutzes ein offizielles Badeverbot besteht.

Im Gebiet der Streutalallianz können „Besondere Orte, die durch eine **regionaltypische Baukultur** geprägt sind und in einer reizvollen, bewegten Landschaft liegen“ (ILEK, S. 94) ausgemacht werden. Ihren Niederschlag findet diese sehenswerte Baukultur in einer Reihe von attraktiven Fachwerkbauten bzw. -Ensembles oder in historischen Einzelbauten. Hier sind außer den o.g. Städten z.B. die Mellrichstädter Ortsteile Sondheim/Grabfeld (Ortskern) und Bahra (Kirchplatz), Roßrieth (Wasserschloss) und Mühlfeld (Fachwerkhäuser, Schloss Wolzogen) sowie die Orte Bastheim (Klosteranlage Wechterswinkel mit Kultur-Veranstaltungen und Kunstausstellungen), Nordheim, Hendungen, Oberstreu (Kirchen-Gadenburg), Unsleben (Wasserschloss), Heustreu (Ortsmitte) und Unterwaldbehrungen (Ortsmitte) zu nennen. Die in Privatbesitz befindlichen Schlösser Roßrieth und Unsleben allerdings sind nicht für die Allgemeinheit zugänglich. Letzteres bietet sich auch nicht unbedingt für einen Fotostop auf einer Radtour an, da die Zufahrt als Privatweg ausgewiesen ist. Im Schloss Wolzogen befinden sich verschiedene Ausstellungen (Thüringer Porzellan, Bilder und Fotografien lokaler Künstler), welche ohne Anmeldung allerdings nur im Sommer am ersten und dritten Sonntag eines Monats für drei Stunden geöffnet sind.

Kulturelle Highlights eigener Art bietet die mit ihrer Gemarkung unmittelbar an Mellrichstadt angrenzende Kreis- und „Theaterstadt“ **Meiningen**. Als Residenzstadt des ehemaligen thüringischen Herzogtums Sachsen-Meiningen ist sie Standort einmal des Schlosses Elisabethenburg (mit Museum und Schlosscafé in Barocksaal), des Meininger Theaters (mit angeschlossenem Theatermuseum) sowie einer Reihe weiterer historischer Bauten.

Mit dem Blick über die **ehemalige innerdeutsche Grenze** rückt als ein touristisches Alleinstellungsmerkmal des Streutals und Mellrichstadts deren Lage am Rand des früheren Grenzgebietes zur DDR in den Fokus. Sie ermöglicht das Zusammenbringen von besonderen Naturerlebnissen mit einer speziellen Erinnerungskultur:

Auf dem ehemals von jeglicher Nutzung ausgeschlossenen früheren innerdeutschen Grenzstreifen konnte sich die Natur über Jahrzehnte ungestört entwickeln und es entstand ein besonderer Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten. Die Flächen entlang der ehemaligen Grenze wirken heute als sog. **„Grünes Band“** als national bedeutender Biotopverbund. 113 km davon verlaufen durch den Thüringer Teil des UNESCO-Biosphärenreservats Rhön. 2018 wurde der Bereich vom Thüringer Landtag als Nationales Naturmonument unter Schutz gestellt. Zur Erschließung dieses Landschaftsraums entwickelte der Deutsche Wanderverband (DWV) ein naturtouristisches Wanderwegekonzept, das „Grüne Band Thüringen“. Der Grenzwanderweg passiert dabei auch die ehemalige, inzwischen weitestgehend abgebaute Grenzübergangsstelle für den „kleinen Grenzverkehr“ zwischen dem Mellrichstädter Ortsteil Eußenhausen und dem thüringischen Henneberg. Durch Henneberg und weitere an die Gemarkung Mellrichstadt angrenzende thüringische Dörfer führt der Fernradweg „Iron Curtain Trail“ entlang dem ehemaligen Eisernen Vorhang. Dieser auch als EuroVelo 13 bekannte, vom Europarat als Kulturweg zertifizierte, knapp 10.000 km lange Radweg durch 20 Länder „steht symbolisch für die Überwindung der Teilung Europas“ und „lädt Radfahrer dazu ein, diesen wichtigen Teil der Geschichte (…) selber zu be- und erfahren“ (Website der Rhön GmbH).

Vom ehemaligen Grenzübergang Mellrichstadt-Eußenhausen - Henneberg aus führt der 40 km lange Wanderweg **„Friedensweg“** entlang der einstigen Grenze bis zur Hohen Rhön. Er arbeitet die deutsch-deutsche Geschichte von 1945-1990 auf und informiert über das „Leben an der Grenze, (den) Ausbau der Sicherungsanlagen und Schicksale der Menschen, die versucht haben, diese Grenze zu überwinden“ (Tourist Information Fladungen: Rundwanderwege, Themenwanderwege).

In Mellrichstadt-Eußenhausen ist neben einem „Skulpturenpark Deutsche Einheit“ mit speziellen, nicht jedermanns Geschmack treffenden Kunstwerken ein sog. „Grenzmuseum“ lokalisiert. Es besteht aus nur wenigen Überresten des Übergangs und bietet keinen besonderen Einblick in die ehemaligen Grenzanlagen - ganz im Gegensatz zum 14 km entfernten **Deutsch-deutschen Freilandmuseum** im Ortsteil Behrungen der Gemeinde Grabfeld im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Dort eröffnet sich ein Gesamtbild der vollständigen Grenzstaffelung der früheren DDR incl. Beobachtungsturm sowie Objekten und Grenzmarkierungen auf bayerischer Seite.

In den Bad Königshofener Museen in der Schranne wurde 2006 unter dem Titel „Museum für Grenzgänger - Nachbarn im Grabfeld“ eine zeitgemäß gestaltete Ausstellung des früheren Bad Königshofener Grenzmuseums eröffnet.

2024 wurde das „Grüne Band“ auf die deutsche Vorschlagsliste für ein potenziell gemischtes UNESCO-Welterbe (Natur- als auch Kulturerbe) aufgenommen. Mit einer erfolgreichen Anerkennung als doppelt ausgezeichnete Welterbestätte wäre ein für den Tourismus werbewirksames Label geschaffen. Davon könnte zukünftig neben dem Land Thüringen, das die Bewerbung gemeinsam mit dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) vorantreibt, auch die Destination Mellrichstadt profitieren

### 3.2 Mellrichstadt

Mellrichstadt weist neben zwei besonderen Alleinstellungsmerkmalen (Museumsbahnhof (s.o.) und Biohotel Sturm (s.u.)) nur begrenzte touristische Potenziale auf - bietet sich aber als zentral gelegener und gut erreichbarer Ausgangspunkt für Touren und Ausflüge in das Streutal und in die Rhön an.

#### 3.2.1 Verkehrsanbindung

Nach der Wiedervereinigung rückte der Landkreis Rhön-Grabfeld von seiner Lage im „Zonenrandgebiet“ ins geografische Zentrum Deutschlands. Als eines der Verkehrsprojekte „Deutsche Einheit“ wurde 2005 mit einem Festakt in Mellrichstadt die neue 152 km lange Trasse der **Autobahn A71** zwischen Schweinfurt/Unterfranken und Erfurt/Thüringen eröffnet. Von Würzburg aus ist Mellrichstadt heute in weniger als einer Stunde zu erreichen, von Erfurt aus i.d.R. in 1h 20 min.

Mit der A71 ist die bayerische Rhön sehr gut an das europäische Fernstraßennetz angebunden.

Den Autofahrern auf der A71 präsentieren sich die attraktivsten Ziele in der Region mit touristischen „Unterrichtungstafeln“, so u.a. das „Bäderland Bayerische Rhön“, „Bad Kissingen UNESCO Welterbe Kurstädte“, „Bad Königshofen“, „Bad Neustadt a.d. Saale Gesundheit und Geschichte“, das „Freilandmuseum Fladungen“, die „Kirchenburg Ostheim“ und nicht zuletzt „Mellrichstadt“. Im Vergleich jedoch z.B. zum Frankenwald, durch den die frühere Transitstrecke A9 Nürnberg-Berlin führt, wird die A71 von erheblich weniger KfZ durchfahren (Tab. 4) und entsprechend weniger wahrgenommen. Mit der Autobahntankstelle und Raststätte „Mellrichstädter Höhe“ erscheint der Name der Stadt auf entsprechenden Hinweisschildern und im Bewusstsein ihrer potenziellen Besucher. Bis jetzt wurde aber eine frühere Anregung, am Parkplatz der Tankstelle bzw. im Eingangsbereich der Raststätte Hinweistafeln bzw. Flyer zu Mellrichstadt, zum Streutal und dur Rhön bereit zu stellen, nicht umgesetzt.

Mellrichstadt profitiert erheblich vom **Bahnausbau** durch eine Reihe von Neubaustrecken zur Ertüchtigung der Verbindung Nürnberg - Berlin (Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 8). Mit ihrer Fertigstellung 2017 wurde auch der Bahn-Knoten Erfurt ausgebaut. Von Berlin aus ist der Bahnhof Mellrichstadt heute im Zwei-Stundentakt innerhalb von 3h15min - mit einem Umstieg in Erfurt - zu erreichen. In den Sommermonaten können die mit der Bahn anreisenden Gäste mit der Freizeitbuslinie **„Streutalbus“** von Mellrichstadt aus Ausflüge zu den touristischen Zentren Ostheim v.d. Rhön, Fladungen und Bad Neustadt a.d. Saale unternehmen. In den beiden letztgenannten Städten bestehen dann Anschlüsse an weitere Freizeitbuslinien durch die Rhön, wie den „Hochrhönbus“ und den „Bäderlandbus“.

Mellrichstadt kann als Zentrum des Streutals die dort gegebenen „Potenziale (nutzen), verstärkt ein Zielgebiet für die Naherholung und für Tages- bzw. Wochenendausflüge der umliegenden gut erreichbaren Städte zu werden“ (ILEK S. 16). So ist der Bahnhof Mellrichstadt im Zwei-Stundentakt in gut einer Stunde aus von Würzburg zu erreichen, wobei eine Fahrradmitnahme möglich ist.

Der Ankunftsbereich an den Gleisen des Bahnhofs Mellrichstadt südlich des leerstehenden Alten Bahnhofsgebäudes präsentiert sich den Reisenden als ungestaltete Brachfläche und somit als unattraktive Visitenkarte der Stadt. Darüberhinaus erschließt sich den Ankommenden nicht eindeutig, welcher Weg nach Überquerung der Bahnhofstraße in Richtung Altstadt führt.

### 3.2.2 Touristische Angebote

Mellrichstadt vermarktet sich als „junge, aktive“ bzw. „junge Stadt in alten Mauern“. Zwischen lokalen Akteuren und Experten im Arbeitskreis „Einzelhandel und Tourismus“ besteht Einigkeit, dass die Stadt **keine außergewöhnlichen touristischen Angebote bzw. Sehenswürdigkeiten** aufweist, wegen derer potenzielle Touristen eigens eine Reise nach Mellrichstadt antreten würden. Im Gegensatz zu touristisch besonders attraktiven (Groß-) Städten gehört Mellrichstadt nicht zu solchen Destinationen, die mit spannenden Burgen, prachtvollen Schlössern, bekannten Freizeit-Parks, Wellness-„Tempeln“ oder bedeutenden Museen aufwarten können. Eine Durchsicht einer Reihe von Reiseführern bzw. Reiseliteratur zur Region Rhön zeigt, dass Mellrichstadt nur äußerst selten, und wenn, dann v.a. als Endstation der Museumsbahn von Fladungen aus Erwähnung findet.

Der **Altstadtkern** verfügt über eine besondere „städtebauliche Qualität durch drei parallel verlaufende Straßenräume mit quadratischem Marktplatz an Hauptstraße“ (ILEK 2018). Nach einer 2012 im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungs-

**Tabelle 4:** *BAB 71 im Vergleich zur BAB 9: tägliche KfZ-Zahlen*) an ausgewählten Zählstellen*

| | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|
| A71 Mellrichstadt | 11.495 | n.v. | n.v. |
| A71 Eichelberg /Thüringen | 12.034 | 12.499 | 13.201 |
| A9 Lobenstein | 35.906 | 39.335 | 40.701 |

*) KfZ-Verkehr (ohne Schwerverkehr), beide Richtungen, durchschnittliche Anzahl Fahrzeuge pro Tag

programm Stadtumbau erfolgten Umgestaltung (v.a. Neugestaltung des Marktplatzes und niveaugleicher Ausbau der Hauptstraße mit neuem Pflasterbelag) hat er erheblich an Aufenthaltsqualität gewonnen.

Auch wenn in Mellrichstadt im Gegensatz zu ausgesprochenen „Fachwerkstädten" kein umfangreiches geschlossenes historisches Stadtbild besteht und nur punktuell besonders sehenswerte Bauensembles vorhanden sind (z.B. an der Südwestecke des Marktplatzes), bietet ein Rundgang durch die historisch gewachsene Altstadt manch sehenswerte Abschnitte, darunter die westlich der Altstadt begehbare Stadtmauer mit Ausblikken über die parallel fließende Streu.

Die von Frankentourismus vorgeschlagene Wohnmobil-Tour Rhön führt als „sehenswert" in Mellrichstadt die Punkte „Historische Altstadt, Stadtmauer, Kreisgalerie im Alten Spital, Salzhaus" an, welche auch von den Rhöner 5 unter ihren Ausflugstipps als „sehenswert" gelistet werden.

Die Mehrzahl der vom Stadtmarketing vorgestellten Bauten und kulturellen Einrichtungen erweist sich als gar nicht („Altes Schloss", genutzt als Verwaltungsbau; Bürgerturm) oder nur während **sehr begrenzter Zeitfenster** bzw. mit Voranmeldung zur Besichtigung geöffnet (Sammlungen Schloss Wolzogen im Ortsteil Mühlfeld, Heimatmuseum im Salzhaus, Dokumentationszentrum Hainbergkaserne - eine Grenzgarnison im Kalten Krieg mit Luftschutz- und Führungsbunker). Die landkreiseigene Gemälde- und Skulpturensammlung regionaler Künstler (Kreisgalerie im historischen Alten Spital) war während der Erarbeitung des ISEK wegen eines Brandschadens geschlossen. Seit Juni 2025 sind der Bereich der Wechselausstellungen sowie das Museumscafé wieder geöffnet.

Im attraktiven Fachwerkbau „Salzhaus" aus dem 17. Jhdt., dem Fruchtspeicher des banachbarten „Fronhofs", ist das **Heimatmuseum** der Stadt untergebracht. Seine Sammlungen bieten Eindrücke in die früheren Lebensräume ländlicher Wohn- und Handwerkskultur. Es wurde 1983 eröffnet und bewusst so konzipiert, dass es nicht viel zu lesen gibt, sondern der Eindruck vermittelt wird, der Handwerker oder der Kaufmann hätte eben die Werkstatt oder den Laden verlassen. Mit den Themen Schule, Flachsverarbeitung, Weben, Schmiede, Getreideernte, Küche, Echter-Tor, Uhrenhandwerk wird ein breites - von manchen dann auch „Sammelsurium" genanntes - Spektrum entsprechender Exponate in einer „lebensnahen Darstellung" präsentiert. Manche Ausstellungsstücke und ältere Maschinen dürfen berührt und ausprobiert werden. Jedoch vermittelt nicht nur die Sammlung der vielfach interessanten Objekte den Eindruck, dass die Zeit stehen geblieben ist - auch die seit Jahrzehnten nicht mehr überarbeitete museale Präsentation.

Das Heimatmuseum ist nur wenige Stunden in der Woche unter Einsatz von ehrenamtlichem Personal geöffnet. Dem Vernehmen nach ist es nur dann gut besucht, wenn in der Stadt große Veranstaltungen stattfinden und ein Teil der Gäste bei dieser Gelegenheit auch das Heimatmuseum besucht. Umgekehrt gilt das Museum nicht als Anlass zum Besuch der Stadt. Mit seiner inzwischen aus der Zeit gefallenen Konzeption stellt es keine frequenzbringende touristische Attraktion dar.

Für **sportliche Aktivitäten** steht den Gästen Mellrichstadts außer den o.g. regionalen Wander- und Radwegen das städtische Hallen- bzw. im Sommer das angeschlossene Freibad mit Schwimmer-, Kleinkind- und Wellenbecken zur Verfügung. An der Stadtmauer (Bahnhofweg) konnte im Sommer 2025 mit Mitteln der Städtebauförderung ein hoch attraktives Freizeit-Areal mit abwechslungsreichen Spiel- und Klettergeräten für Kinder und Jugendliche mit Zugang zum Malbach errichtet werden.

Für **Radfahrer** werden auf der - gestalterisch nicht besonders inspirierenden - „Freizeitkarte Mellrichstadt" vier Tourenvorschläge (15 bis 50 km) rund um die Stadt gemacht, welche zum Teil auf den Strecken der o.g. regionalen bzw. Fernradwege entlang der Streu geführt werden. Darüberhinaus wird eine Rund-Route (Route 2, 25 km) zu den Mellrichstädter Ortsteilen bzw. Nachbardörfern ausgewiesen, die sich durch besondere Fachwerkbauten bzw. -ensembles oder Schlossbauten auszeichnen (Ortsteile Mühlfeld mit Schloss Wolzogen, Roßrieth mit Wasserschloss (in Privatbesitz), Sondheim/Grabfeld, Gemeinden Hendungen und Oberstreu) - allerdings ohne sie thematisch als solche zu bezeichnen.

Als **lokale Rundwanderwege** um Mellrichstadt weist die „Freizeitkarte Mellrichstadt" neben einem auf das Stadtgebiet beschränkten „Kolpingweg" sechs entspre-

chend durchnummerierte Wege um die Stadt (Weglänge 6 bis 12 km), sowie vier weitere um drei südlich benachbarte Dörfer des Streutals aus. Auf den in Mellrichstadt installierten Wegweisern der Rundwanderwege sind diese als „Rhön"-Rundwege bezeichnet, was insofern etwas irritiert, als sie nicht eine Rundtour durch die Rhön, sondern auf das Stadtumfeld begrenzte Routen darstellen. Ein Wegweiser der Route Nr. 4 führt zu einem Stelenfeld mit fotogenen Holzskulpturen und Aussicht in die weite Landschaft. Die Aufenthaltsqualität am Stelenfeld wird allerdings durch das Stakkato getrübt, welches durch die PkW-Fahrten über die Fahrbahnfugen der unmittelbar angrenzenden Autobahn A71 erzeugt wird.

Die Gestaltung der **„Freizeitkarte Mellrichstadt"** weist eine Reihe von Defiziten auf. Sie ist graphisch nicht attraktiv aufbereitet und verzichtet auf eine Darstellung von besonderen Aussichtspunkten entlang der ausgewiesenen Rundwanderwege bzw. Radweg-Tourenvorschläge um Mellrichstadt. Die Darstellung von Sehenswürdigkeiten beschränkt sich auf äußerst kleine Symbole zu einzelnen Baudenkmälern, Verweise auf attraktive Ortsbilder fehlen. Die Karte enthält kein fotografisches Bildmaterial. Darüber hinaus ist sie nur in einem relativ unhandlichen Print-Format erhältlich und nicht im Internet abrufbar.

1996 entstand aus dem Zusammenschluss des damaligen städtischen „Fremdenverkehrsbüros" und der lokalen Werbegemeinschaft der Verein **„Aktives Mellrichstadt - Verein für Tourismus und Stadtmarketing"** (AM). Seine Schwerpunktaufgaben sind neben der Entwicklung Mellrichstadts als Einkaufsstadt und Wirtschaftsstandort die Förderung des Tourismus, der Betrieb der städtischen Tourismusinformation und die Förderung sowie Vermarktung kultureller Angebote. Darüberhinaus tritt er als Hauptorganisator u.g. Veranstaltungen auf.

Gemäß dem Motto „Aktives Mellrichstadt" bietet der Jahreskalender der Stadt neben regelmäßigen Stand- und Freiluftkonzerten sowie Konzerten im Schloss Wolzogen eine vielfältige Reihe von **Kulturveranstaltungen bzw. „Mellerschter" Events**, die dann auch ihren Niederschlag im Tourismus-Marketing finden, so der „Mellerschter Frühling", das Stadtfest „Mellrichstädter Leckerbissen", der „Mellerschter Herbst", die „Mellrichstädter Erlebnisnacht" bzw. Musiknacht, ein Weihnachtsmarkt sowie seit 2023 ein mehrtägiges Streutal-Rock-Pop-Festival auf dem Gelände „Streuwiese". Im Reisemagazin treffpunktdeutschland.de wird für den Sommer 2025 das Volksfest „Mellerschter Streuwiesn" präsentiert. Dieses früher als „Rummel" bekannte Event soll zukünftig wieder als feste Veranstaltung etabliert werden.

### 3.2.3 Hotellerie und Gastronomie

Amtliche Daten aus der Tourismusstatistik liegen für Mellrichstadt aus Gründen des Datenschutzes erst ab 2023 vor. Im Jahr 2023 wurden rund 8.800 Ankünfte erhoben, welche bis 2024 um 13 % auf knapp 10.000 anstiegen (Tab. 5). Im Gegensatz zu den Bädern mit den dort zu verzeichnenden längeren Kur- bzw. Rehabilitations-Aufenthalten (vgl. Tab. 6) betrug in Mellrichstadt die Aufenthaltsdauer 2023 nur 2,2 Tage. Sie sank für 2024 auf unter zwei Tage, so ist bei den Übernachtungen ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Der Anteil von Übernachtungen durch Gäste aus dem Ausland fiel von 2023 noch 7 % auf 3 % im Jahr 2024.

Die Tourismusintensität - gemessen in Übernachtungen pro Einwohner - liegt in Mellrichstadt mit lediglich 3,4 deutlich unter dem Landkreisdurchschnitt und unter den Werten, wie sie in Fladungen oder Bischofsheim i.d. Rhön zu verzeichnen sind. Von den 2024 insgesamt im Landkreis außerhalb der beiden Kurorte / Bäder ermittelten knapp 500.000 Übernachtungen entfallen gerade einmal 3,8 % auf Mellrichstadt. Dieser Wert ist zweieinhalb mal so

**Tabelle 5:** *Mellrichstadt: touristische Kennzahlen 2023 und 2024*

| | Ankünfte | Übernachtungen | Anteil Ausland | Aufenthaltsdauer |
|---|---|---|---|---|
| 2023 | 8.793 | 19.194 | 7 % | 2,2 |
| 2024 | 9.945 | 18.806 | 3 % | 1,9 |

**Tabelle 6:** *2024: Mellrichstadt: touristische Kennzahlen im Landkreisvergleich*

| | Ankünfte | Über-nachtungen | Aufenthalts-dauer | Intensität*) | Auslastung |
|---|---|---|---|---|---|
| Landkreis Rhön-Grabfeld | 230.595 | 915.842 | 4,0 | 11,5 | 46,1 |
| darin Bad Neustadt | 40.881 | 335.633 | 8,2 | 21,7 | 69,3 |
| Bad Königshofen | 19.031 | 82.357 | 4,3 | 13,7 | 50,7 |
| Landkreis ohne Bäder | 170.683 | 497.852 | 2,9 | n.v. | 37,2 |
| darin Mellrichstadt | 9.945 | 18.806 | 1,9 | 3,4 | 40,9**) |
| Ostheim v.d. Rhön | 4.455 | 12.122 | 2,7 | 3,6 | 20,6 |
| Fladungen | 16.592 | 44.937 | 2,7 | 21,0 | 43,8 |
| Hausen (2021) | 31.211 | 129.462 | 4,1 | 190,4 | 29,4 |
| Bischofsheim | 32.467 | 76.037 | 2,3 | 16,0 | 22,4 |

*) Übernachtungen pro Einwohner **) nur fürs Winterhalbjahr ausgewiesen

niedrig wie der entsprechende Einwohneranteil Mellrichstadts (9,5 %).

Beiden in Mellrichstadt ansässigen Hotels wird im Hotel-Portal Trivago eine „hervorragende“ (9 bzw. 9,1 von 10) Bewertung (Tab. 7) attestiert. Auch in weiteren Portalen erhalten sie sehr gute Bewertungen und sehr hohe Weiterempfehlungsraten.

Das 2014 eröffnete und entsprechend zeitgemäß gestaltete **„Stadthotel Reich“** (lediglich 12 Zimmer, darunter eine Suite mit eigener Dachterrasse) liegt zentral in der Altstadt. Errichtet wurde es von den Inhabern des in Mellrichstadt ansässigen Industriebetriebes „Reich GmbH“ (2023: 875 Mitarbeiter, Zulieferer v.a. für die Automobilindustrie, Hersteller von Präzisionsdrehteilen und Spezial-Kugellagern) v.a., um den Geschäftsbesuchern des Werks eine angemessene Unterkunft zu bieten. Die Gästestruktur verteilt sich ca. 50:50 auf Geschäftsreisende und Touristen (Radfahrer bzw. Wanderer). Dem Hotel angeschlossen ist das Restaurant „Zur Trophäe“, welches in erster Linie klassisch deutsch-fränkische Gerichte anbietet. Es verfügt über eine überdachte und beheizte Außenterrasse, welche einen Blick auf das Leben in der Altstadt bieten sollte. Dieser Blick wird jedoch häufig durch parkende Autos auf einer unmittelbar vor der Terrasse befindlichen Park-Markierung verstellt.

Ein besonderes Glanzstück der Mellrichstädter Hotellerie stellt das **Biohotel Sturm** (45 Zimmer, 79 Betten) am südlichen Ortsrand dar. Das in den 1970er Jahren im damals typischen Stil erbaute Hotel erfuhr in den 2010er Jahren eine hoch attraktive Umgestaltung. Leitidee war die Hinzufügung einer neuen Raumschicht unter Wahrung der alten Bausubstanz. Der ehemalige braune achtgeschossige Klinkerturm mit Sichtbetondecken wurde weiß geschlämmt, die ehemals ungestalteten Erdgeschossbereiche wurden mit einer filigranen Holzlammellenfassade umgeben und im Inneren wurden die Zimmer sowie die Erdgeschossbereiche stilvoll neu gestaltet. Dem Besucher bietet sich ein Entreé mit ansprechender Optik, welche bewusst nicht durch anderweitig vielfach sichtbare Kleinmöbel oder Flyer-Materialien beeinträchtigt wird. In den Zimmern, die nach Süden gerichtet sind, besteht eine weite und unverbaute Aussicht in die Rhöner Natur.

**Tabelle 7:** *Bewertungen Hotellerie Mellrichstadt*

| | booking | | Trivago | | Tripadvisor | | Holidaycheck | | Google | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | von 10 | n | von 10 | n | von 5 | n | von 6 | n | von 5 | n |
| Biohotel Sturm | 9,0 | 225 | 9,0 | 706 | - | 2 | 5,4 | 13 | 4,6 | 499 |
| Stadthotel Reich | 8,9 | 22 | 9,1 | 350 | 4,4 | 27 | 5,4 | 612 | 4,6 | 205 |

Außer der architektonischen Umgestaltung des Hotels Sturm erfolgte eine Umstellung des Hauses zu einem zertifizierten Biohotel, i.e. die Einhaltung von Kriterien eines „nachhaltigen, ökologischen, fairen und regionalen Tourismus“ (Hotel Sturm). Dies gilt auch für das Hotel-Restaurant mit offener Küche, in der vorwiegend Zutaten biozertifizierter Produzenten aus der Region verarbeitet werden. Das Hotel fand im Erweiterungsantrag für das UNESCO-Biosphärenreservat Rhön aus 2014 unter dem Punkt „Modellbetriebe“ eine besondere Erwähnung als das damals einzig biozertifizierte Hotel in der Region.

Bei Schlechtwetter sind das hoteleigene Restaurant und v.a. das **Wellness-Angebot** im Hotel Sturm wichtige Säulen, ohne die nach Angaben der Hotelbetreiber keine Rentabilität möglich wäre. Das Wellness-Angebot („Rhön Spa“) umfasst Saunen (finnische Sauna, Kräutersauna, Dampfbad sowie eine Blockhaussauna im Garten), eine „Frischluftgrotte“, Wellness- und Yoga-Programme, großzügige Ruheräume und nicht zuletzt einen Naturteich als ökologische Alternative zu einem gechlorten Pool. Neben dem Spa-Bereich wurde im hoteleigenen Garten ein Schwimmteich angelegt, dessen Reinigung auf natürliche Weise durch Pflanzzonen und zwei Bachläufe erfolgt. Der mit Schilf bewachsene Randbereich des Teichs ist Heimat von Fröschen - „Auge in Auge“ mit ihnen ein Bad zu nehmen ist ein Höhepunkt während eines sommerlichen Hotel-Aufenthaltes. 2022 wurde die Anlage um 12 erdgeschossige Gartenblick-Zimmer erweitert - ohne Fernseher, dafür mit Blick bzw. Zugang von der eigenen Terrasse auf den bzw. zum Naturbadeteich.

Als weiteres Naturerlebnis außerhalb der hoteleigenen Anlagen werden den Gästen des Hotels Sturm Laufstrecken bzw. Wege für ausgedehnte Spaziergänge entlang der Streu oder dem „wunderschönen“ (Hotel Sturm) Mellrichstädter Naherholungsgebiet Kirschgarten empfohlen. Das Kirschgartenareal - mit kleinem See, Kneippanlage, Biergarten und Spielplatz - wird auch von den „Rhöner 5“ als eines der insgesamt fünf für jede Gemeinde vorgestellten Ausflugsziele bzw. Freizeit-Tipps für die Sommerferien vorgestellt.

Nach Information der Geschäftsführung weist das Hotel Sturm einen weiten Einzugsbereich auf, er reicht in Gebiete, die bis zu 4h Autofahrt entfernt sind, z.Tl. auch darüber hinaus. So kommen aus Berlin Gäste, die z.B. zur trubeligen Silvesterzeit dem Großstadtleben entfliehen möchten - zugunsten von Ruhe und Entspannung in der Rhön bzw. innerhalb der Hotelanlagen. Das Haus beherbergt auch Gäste aus Holland, die in Abwechslung zur heimatlichen Landschaft die sanft bewegte Mittelgebirgslandschaft der Rhön nachfragen. Der weitaus größte Anteil der Hotelgäste sind „Städter auf einem Kurztrip“ - die Aufenthaltsdauer beträgt im Durchschnitt 2,5 Tage. Das - preislich eher gehobene - Hotel weist eine gute, für eine ökonomische Rentabilität ausreichende Auslastung auf, welche über dem Durchschnitt der Region liegt.

Neben den beiden genannten Hotels sind im Unterkunftverzeichnis des Vereins für Tourismus und Stadtmarketing - Aktives Mellrichstadt (AM) 12 innerhalb der Gemarkung Mellrichstadt gelegene **Ferienwohnungen** sowie weitere 4 Angebote in den Nachbargemeinden Stockheim und Oberstreu gelistet. Als ein Vorzeigeobjekt gilt eine Ferienwohnung im Bereich Brügel, ansonsten überwiegt nach Einschätzung von AM ein einfacher, nicht mehr zeitgemäßer Standard mit entsprechenden Modernisierungsbedarfen (ILEK 2018, S. 72: „Investitionsstau, v.a. in den kleinen nicht gewerblich betriebenen Unterkünften“). Darüberhinaus werden Defizite im Marketing und in der Digitalisierung des Buchungswesens ausgemacht; lediglich zwei der Mellrichstädter Gastgeber sind bei der Rhön GmbH online gelistet. Eine Professionalisierung dieser Bereiche ist jedoch nicht auf kommunaler, sondern auf regionaler Ebene anzugehen.

Als Defizit wird von Akteuren vor Ort das Fehlen einer Economy-Unterkunft für Radfahrer, die nur eine Nacht bleiben, ausgemacht. Eine Vielzahl der ansässigen Ferienwohnungen steht nur für längere Aufenthalte zur Verfügung. Das **Potenzial weiterer Übernachtungsangebote** wird auf insgesamt 24 bis 30 Zimmer bzw. 48 bis 60 Betten geschätzt - eine Hälfte davon als Economy-Unterkunft für Radfahrer, die andere Hälfte im selben Niveau wie das bestehende Hotel Reich.

Der - bis auf die Strom- und Frischwassergebühren kostenlose und somit stark belegte - **Reisemobilstellplatz „Am Malbach“** (zehn Stellplätze) bietet eine einfache Basis-Infrastruktur (Strom- und Frischwasseranschluss, Entsorgungsmöglichkeit „Holiday Clean“) ohne sanitäre Anlagen. Er wird zwar in der

Print-Broschüre „Camping- und Reisemobilwelt Rhön 2024“ (41 Einträge), nicht aber auf der Internet-Seite der Rhön GmbH (20 Einträge von Camping- und Stellplätzen) gelistet. Das Spiel- und Freizeitangebot im unmittelbaren Umfeld beschränkt sich auf eine Spielwiese und eine Tischtennisplatte. Das Potenzial zusätzlicher Stellplätze wird von den Akteuren am Ort auf zwölf geschätzt.

In dem für den Tourismus besonders relevanten Wirtschaftsbereich **Gastronomie** weist Mellrichstadt erhebliche Defizite auf. Außer den o.g. Hotel-Restaurants „Trophäe“ (Stadthotel Reich) und Otto´s (Bio-Hotel Sturm) existieren am Ort oder in den Ortsteilen keine Gaststätten, Restaurants oder Landgasthöfe mit überörtlich empfohlenen besonderen Angeboten regionalspezifischer Kulinarik. In der von „Die Heimatmacher GmbH“ betriebenen App „Rhöner Heimat“ bzw. auf ihrer Website „RhönTravel“ werden 77 Rhöner Restaurants und Gasthöfe vorgestellt - davon mit dem Restaurant „Trophäe“ nur eines aus Mellrichstadt. Die Website der „Rhön GmbH“ verlinkt unter dem Themenfeld „Erlebnisse - Kulinarik („Genießer sein“) - Regionale Gastronomie“ auf die Partnerbetriebe des Vereins Dachmarke Rhön, welcher mit seinem „Qualitätssiegel Rhön“ engagierte Betriebe bei der Vermarktung regionaler sowie qualitativ hochwertiger Produkte unterstützt. Von diesen Unternehmen sind in Mellrichstadt zwar zwei Produzenten ansässig (Bio-Schafhof mit Hofladen in der Bauerngasse, Qualitäts-Metzger in der Hauptstraße), jedoch keiner der insgesamt 44 mit dem „Qualitätssiegel Rhön“ zertifizierten Gastronomiebetriebe.

Durch den Stadtumbau 2012 wurde auch Außengastronomie am **Marktplatz** ermöglicht, dort existiert eine Reihe von Lokalen (Eisdiele, Asia-Bistro, Restaurant sowie Ristorante-Pizzeria) - jedoch **keines folgender von Touristen besonders nachgefragter Formate**: Fränkischer Gasthof bzw. Restaurant in historischer Atmosphäre, Café incl. Kuchen- bzw. Tortenangebot mit Außengastronomie, Bäckerei-Café mit Imbissangebot, abends geöffnete Bar. Gut bürgerliche Küche steht dem Touristen mit dem „Brauhaus-Grill“ (mit Biergarten) am südlichen Altstadteingang zur Verfügung.

Insgesamt wird das Gastronomieangebot von den Akteuren vor Ort als unzureichend eingestuft. Besonders bedauert wird die 2018 erfolgte Betriebsaufgabe eines Gasthauses in einem historischen Fachwerkbau am Linsenbrunnenplatz. Das Gebäude steht bis heute leer - mit einem entsprechenden Attraktivitätsverlust des früher durch die Außengastronomie belebten Platzes.

Wie in anderen Regionen leidet die Gastronomie auch nach Überwindung der vergangenen Corona-Pandemie unter schwierigen Rahmenbedingungen wie stark steigenden Energiekosten und insbesondere unter einem Fachkräftemangel. Damit geht eine Einschränkung der Öffnungszeiten einher, so dass Touristen bei einem Teil der Betriebe damit rechnen müssen, dass die Gaststätte auch an mehr als nur einem Ruhetag pro Woche geschlossen hat.

Ein **Café-Angebot** findet sich am Nordeingang im Museumsgebäude der Kreisgalerie. Ein Einzelhandelsbetrieb mit angeschlossenem Café im Innenhof, jedoch ohne Sitzmöglichkeiten vor dem Lokal, musste Anfang 2025 schließen, u.a. da die Umsätze im Café-Bereich nicht den Erwartungen an die Lage (Hauptstraße) entsprachen.

Eine noch verbliebene innerstädtische Bäckerei-Café-Alternative, das „Café Bahnhof“ eines lokalen Bäckerei-Familienbetriebes, hat im Frühling 2025 den Betrieb aufgegeben. Das inhabergeführte Unternehmen konnte nicht mehr in der Konkurrenz zu regionalen Großbäckereien bzw. zu den im Gewerbegebiet am Ortsrand angesiedelten Supermärkten mit entsprechenden Angeboten in bzw. vor den Märkten bestehen. Mit dem Wegfall des Bahnhof-Cafés entfällt auch ein wichtiger Anlaufpunkt für Gäste der zwischen Fladungen und Mellrichstadt verkehrenden Museumsbahn.

Das Fehlen eines Bäckerei-Cafés in der Altstadt führt dazu, dass Radtouristen, die während ihrer Tour online nach entsprechender Verpflegung suchen, statt in die historische Altstadt in die touristisch uninteressanten Gewerbegebiete gelenkt werden.

## 4. Fazit - Stärken und Schwächen, Handlungsempfehlungen: Maßnahmen zur Stärkung des Tourismusstandortes Mellrichstadt

In Übersicht 1 werden die bisher angeführten Stärken und Schwächen des Tourismusstandortes Mellrichstadt zusammengefasst. Im Anschluss daran werden Maßnahmen zur Stärkung des Standortes bzw. weiteren Nutzung seiner Potenziale sowie zur Überwindung seiner Schwächen

vorgestellt, die nach Übereinkuft der Fachexperten und der Mitglieder des Arbeitskreises „Einzelhandel und Tourismus“ Niederschlag im Handlungsprogramm des ISEK Mellrichstadt finden sollten (Übersicht 2). Mit (P) gekennzeichnet werden solche Maßnahmen, denen noch eine intensive Prüfung ihrer Machbarkeit vorauszugehen hat.

**Übersicht 1:** *Stärken und Schwächen der Tourismusdestination Mellrichstadt*

***Stärken***

- zentrale Lage innerhalb Deutschlands mit direktem Autobahnanschluss
- gute Erreichbarkeit für Bahnreisende
- Lage am Rand des UNESCO-Biosphärenreservats Rhön: naturnahe Landschaft und gewachsene Kulturlandschaft mit hohem Erholungswert, „Sternenpark“ als überregionales Alleinstellungsmerkmal
- „Tor zur Rhön“: Nähe zu einer Vielzahl attraktiver Ausflugsziele (vgl. Tab. 2)
- Station attraktiver Radwegrouten durch die Rhön bzw. am Rand der Rhön
- Standort eines hoch attraktiven Bio- und Wellness-Hotels mit Naturbadeteich
- Station der Museumsbahn Fladungen - Ostheim v.d. Rhön - Mellrichstadt
- Standort eines landkreiseigenen Museums - „Kreisgalerie“
- Lage im Streutal mit einer Vielzahl städtebaulich attraktiver Fachwerk-Ortsteile und -Dörfer
- Mitglied der Streutalallianz, mit Projekt: E-Bike-Runde durchs Streutal mit Ladestationen und Fahrrad-Reparaturstationen
- „Aktives Mellrichstadt“: vielfältiges, überlokal wirksames Veranstaltungsangebot

***Schwächen***

- außer den zwei o.g. (Bio-Hotel, Station Museumsbahn) keine besonders nennenswerte touristische Attraktionen bzw. Alleinstellungsmerkmale
- Defizite im Übernachtungswesen, v.a. im Angebot für Radtouristen
- Defizite in der Gastronomie, u.a.: kein Bäckerei-Café in der Altstadt, leerstehende Gastronomiegebäude
- kulturelle Angebote nur mit äußerst eingeschränkten Öffnungszeiten
- Heimathaus: nicht mehr zeitgemäßes Museumskonzept
- Bahnhof: unattraktive und unübersichtliche Verbindung zur Altstadt

**Übersicht 2:** *Handlungsfelder und Maßnahmen zur Stärkung des Tourismusstandortes Mellrichstadt*

***Marketing***

- Stärkung der bestehenden Kooperation zwischen Stadt und den Regionen Streutal sowie Rhön
- weitere Professionalisierung des Stadtmarketings
- Vermarktung als „Tor zur Rhön“
- A71: Schriftzug „Mellrichstadt - Tor zur Rhön“ auf braun-weißen touristischen Unterrichtungstafeln; Kooperation mit Autobahnraststätte „Mellrichstädter Höhe“ (Tafel, Flyer)

***Sicherung und Weiterentwicklung des Beherbergungs- bzw. Übernachtungsangebotes***

- Economy-Angebot für Zielgruppe Wanderer / Radwanderer (potenzielle Immobilien z.B „Padfinderhaus“ oder Gebäude im Fronhof)
- zusätzliches Hotelangebot (analog Stadthotel Reich)
- Inwertsetzung „Gockelsburg“ (historische Baustruktur) als attraktives Hotel (P)
- Ferienwohnungen: Modernisierung bestehender Angebote, Professionalisierung der Vermarktung, zusätzliche Angebote mit zeitgemäßem Standard für Urlaubs- und Geschäftsreisende
- Optimierung / Erweiterung des Angebotes für Wohnmobilisten

***Stärkung und Weiterentwicklung der Gastronomie***

- Anwerbung bzw. Etablierung zusätzlicher gastronomischer Angebote: Bäckerei-Café, Abendgastronomie, regionalspezifische Kulinarik
- Förderung der Sanierung und des Umbaus von Gastronomie-Immobilien, v.a. Goldenes Ross am Linsenbrunnenplatz (P)

***Optimierung Wander- und Radwanderangebot***

- Themenrundweg Altstadt incl. digitalem Angebot
- Lokale Wanderwege: Vermarktung mit Namen statt Nummern, Ertüchtigung Warttürme, Kooperation mit Eignern des Wasserschlosses Roßrieth; Schaffung „Extra-Tour“ (P)

- Verbesserung der Rad-Verbindung Bio-Hotel Sturm - Altstadt (incl. Beleuchtung)
- Themen-Radweg „Fachwerk“ und weitere Themen (z.B. Grenzerfahrung, Wasser) durch ausgewählte attraktive Ortsteile und umliegende Dorf-Ensembles
- Professionalisierung Freizeitkarte und weitere Informationsmedien: Print (Flyer, Broschüren) und Internet (eigene Website, Einstellung attraktiver Routen in überregionale Portale)

***Optimierung / Inwertsetzung bestehender touristischer Sehenswürdigkeiten***

- Ertüchtigung / Neukonzeption des Heimatmuseums „Salzhaus“ im Fronhof incl. Etablierung neuer Nutzung im Nachbargebäude (P)
- Inwertsetzung westlicher Stadtmauerweg, „Stadtbalkon“ mit Streublick („Instagrammability“); Sanierung Bereich Badpforte
- Schaffung einer Aufstiegsmöglichkeit im Bürgerturm (P)

***„Visitenkarte“ Bahnhof***

- Wieder-Inwertsetzung leerstehendes Gebäude mit Bäckerei-Filiale bzw. Systemgastronomie
- attraktivere Gestaltung Vorplatz
- verbesserte Wegeführung in die Altstadt

***Nutzung des Potenzials „Biosphärenreservat“ in Verbindung mit Lage am „Grünen Band“***

- Anlage Naturlehrpfad im Waldgebiet der Kernzone „Loh“ (P)

So positiv die schon bestehenden Strukturen des Stadtmarketings und des überlokalen Tourismusmarketings zu bewerten sind, so notwendig sind ihr weiterer Ausbau und eine weitergehende Professionalisierung. Dabei sollte, nachdem Mellrichstadt außer dem besonders attraktiven Bio-Hotel Sturm und dem Bahnhof als Station der historischen Museumsbahn keine weiteren besonderen touristischen Attraktionen aufweist, der Schwerpunkt auf die **Vermarktung als „Tor zur Rhön“** gelegt werden. Damit würde die Funktion Mellrichstadts als ein mit PkW und Bahn sehr gut erreichbarer Standort für einen Aufenthalt zur Erkundung der touristisch attraktiven Rhön herausgestellt.

An der **A71** sollte der Schriftzug der touristischen Unterrichtungstafel („Mellrichstadt“) um den einprägsamen - und auch im Gegensatz zu manch anderen Tafeln nur wenige Silben umfassenden - Schriftzug „Tor zur Rhön“ erweitert werden. Um bei den passierenden Fernreisenden die Wahrnehmung Mellrichstadts als potenzielle Destination zu verstärken, sollte darüber hinaus die schon im letzten ISEK gemachte Anregung einer Kooperation mit der Raststätte „Mellrichstädter Höhe“ (Anbringung Hinweistafel, Auslegung Flyer) umgesetzt werden.

Zur Überwindung der Defizite im **Beherbergungswesen** ist die Etablierung einmal einer Economy-Unterkunft angezeigt, welche - neben länger verweilenden Urlaubern - gerade auch Wanderern bzw. Radfahrern, für die Mellrichstadt eine Etappen-Station darstellt, Unterkunft für ein bis zwei Nächte bietet. Als potenziell für ein solches Projekt geeignete Immobilien werden das „Pfadfinderhaus“ am Platz der Stadtpfarrkirche (Franziska-Streitel-Platz) und eine derzeit untergenutzte Immobilie im Fronhof in unmittelbarer Nachbarschaft des Heimatmuseums (s.u.) genannt. Darüber hinaus besteht nach Einschätzung der Akteure und Experten Potenzial für ein weiteres innerstädtisches, über die Economy-Klasse hinausgehendes Hotel analog dem bestehenden „Stadthotel Reich“, welches auch Potenziale durch Geschäftsreisende mit Terminen in bzw. im Umfeld der nahe gelegenen Kreisstadt Bad Neustadt abzuschöpfen vermag. Insgesamt wird das Potenzial weiterer Übernachtungsangebote der Hotellerie auf 48 bis 60 Betten geschätzt. Geprüft werden sollte die Machbarkeit des Umbaus einer bestehenden historischen Immobilie am Franziska-Streitel-Platz, der sog. „Gockelsburg“, in ein Hotel, welches den Gästen gerade auch in der Innenarchitektur eine besondere historische Anmutung vermittelt. Eine solche Inwertsetzung der „Gockelsburg“ könnte auch als Impuls zur notwendigen Sanierung weiterer Häuser am Platz - wie jetzt schon vorbildlich in Nr. 5 erfolgt - wirken.

Im Bereich der **Ferienwohnungen** besteht bei einem Großteil der Anbieter die Notwendigkeit zur Modernisierung ihrer Angebote und zur Professionalisierung der Vermarktung. Zusätzliche Angebote mit zeitgemäßem Standard können außer auf Urlaubsreisende auch auf Geschäftsreisende zielen. Der Fokus sollte auf die Erdgeschosslagen in Nebenlagen der Altstadt gelegt werden, deren Inwertsetzung mit anderen Nutzungen sich zunehmend schwieriger gestaltet.

Zur Deckung des zunehmenden Bedarfs an Wohnmobilstellplätzen und Erfüllung der gestiegenen Ansprüche an deren Ausstattung sollte der bestehende einfache **Wohnmobilstellplatz** modernisiert und erweitert bzw. an anderer Stelle neu errichtet werden. Umfragen des ADAC verweisen darauf, dass bei Vorhandensein einer attraktiven Infrastruktur am Platz (moderne Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. sanitäre Anlagen) auch eine Bereitschaft besteht, eine entsprechende Übernachtungsgebühr zu bezahlen. In der Auftaktveranstaltung und bei den Bürger-Workshops wurde auch der Ruf nach einem attraktiven, gehobeneren Ansprüchen genügenden Campingplatz laut - gleichzeitig wurde jedoch auf die Problematik zukünfig zu erwartender Hochwasserereignisse an potenziellen Standorten verwiesen.

Ohne die Etablierung von bisher am Marktplatz bzw. in der Altstadt nicht ansässigen **Gastronomie-Formaten**, welche der Erwartungshaltung von Ausflugs- bzw. Übernachtungsgästen entsprechen (Bäckerei-Café, Abendgastronomie und weitere Angebote einer regionalspezifischen Kulinarik) wird sich Mellrichstadt nicht als attraktive Tourismusdestination empfehlen können. Angezeigt ist neben einer aktiven Anwerbung entsprechender Betriebe die Förderung des Umbaus von Gastronomie-Immobilien. Hier ist insbesondere zu prüfen, mit welchen Mitteln die derzeit leerstehende Immobilie des ehemaligen „Goldenen Rosses“ am Linsenbrunnenplatz wieder in Wert gesetzt werden kann und so zur Wieder-Belebung dieses - neben dem Marktplatz - die Altstadt prägenden Platzes beitragen kann.

Außerhalb der Altstadt ist mit geeigneten restriktiven Bebauungsplänen die Ansiedlung weiterer Bäckereien mit Café-Angebot in der Peripherie zu verhindern und somit die Chance zur Installierung eines entsprechenden Betriebsformates in der Altstadt nicht weiter zu schmälern.

Zur **Optimierung des Wander- und Radwanderangebotes** waren sich die Akteure im Arbeitskreis „Einzelhandel und Tourismus“ einig, dass in der Altstadt eine Reihe von Stationen eines potenziellen Themenwegs besteht, welche sich zur Erzählung spannender historischer Geschichten eignen - sei es im Rahmen geführter Altstadtwanderungen oder mit der Anbringung von QR-Codes, die auf entsprechende, attraktiv zu gestaltende digitale Angebote verweisen. Darüber hinaus wurde angeregt, anstatt der blossen Nummerierung der lokalen Wanderwege zugkräftigere Benennungen zu verwenden. Als Vorbild dafür und für die Gestaltung passender Printmedien sowie der digitalen Anbindung soll an dieser Stelle auf die attraktiv gestalteten Materialien der Nachbarstadt Ostheim v.d. Rhön (s.o.) verwiesen werden.

Im Stadtgebiet Mellrichstadts existieren zwei historische Wartttürme („Galgenturm“ und „Suhlesturm“) mit Aufstiegsmöglichkeiten und Rundumblick. Nach ihrer im Frühjahr 2025 beschlossenen Sanierung bzw. Sicherung sollten sie als besondere Stationen lokaler Wanderrouten visualisiert und vermarktet werden.

Bei entsprechender Kooperationsbereitschaft der Eigner könnte das Wasserschloss Roßrieth als attraktiver Besichtigungspunkt einer lokalen Wanderroute geöffnet werden bzw. als Erlebnisort kultureller Nutzungen angeboten werden.

Bei der Print- und Online-Vermarktung lokaler Wander- und Radwanderwege sollte bei der Darstellung einzelner Anlaufpunkte darauf geachtet werden, dass hinsichtlich ihrer Öffnungszeiten und des Gastronomie- bzw. Café-Angebotes keine falschen Erwartungen geweckt werden, welche dann zur Enttäuschung der Besucher führen könnten. Begrenzte Zeitfenster und fehlende Verpflegungsangebote sind als solche von vornherein deutlich zu kennzeichnen.

Zu prüfen ist die Schaffung eines zertifizierten Premium-Rund-Wanderweges, z.B. „Schöne Aussichten: Schlösser und Türme“, der die entsprechenden Stationen mit ausgewählten Stopps an besonders aussichtsreichen Stellen („Panoramapunkte“) verknüpft. Um die Position Mellrichstadts im regionalen Rhön-Marketing zu verbessern bzw. darin überhaupt eine besondere Erwähnung zu erhalten, sollte die Anlage eines solchen Weges mit dem Ziel verbunden werden, ihn als „Extra-Tour“ im Angebot der Rhön-GmbH unterzubringen.

Für die Radwege-Verbindung zwischen dem Bio-Hotel Sturm und dem südlichen Eingang zur Altstadt wurde ihre Optimierung incl. einer Verbesserung der Beleuchtung angemahnt.

In Ergänzung bzw. Abwandlung der 74 km langen E-Bike-Runde durch das Streutal sollte eine kürzere, dementsprechend auch für Radfahr-Ausflüge auf

nicht-elektrifizierten Fahrrädern geeignete Rund-Route entwickelt werden, die sich thematisch insbesondere der besonderen Fachwerk-Architektur der Region widmet. Als ergänzendes inhaltliches Thema einer solchen **„Fachwerk-Radtour“** durch die besonders attraktiven Ensembles Mellrichstädter Ortsteile und umliegender Gemeinden (s.o.) bietet sich z.B. unter dem **Motto „Grenzerfahrungen“** ein Abstecher zum Deutsch-deutschen Freilandmuseum Behrungen im thüringischen Grabfeld, einem spezifischen Ort der Erinnerungskultur (s.o.) an. Ein weiteres gerade auch in den Sommermonaten zu bespielendes Thema ist **„Wasser“** mit geeigneten Stopps z.B. am Kirschgarten-See, an der Streu und am Wassertretbecken der Kneippanlage in Mittelstreu. Als Ausgangspunkt einer solchen, als Marketing-Instrument für Mellrichstadt einzusetzenden Tour ist der gerade auch für Naherholungssuchende aus den umliegenden Stadtregionen schnell erreichbare Bahnhof gut geeignet. Zur Ausführung eines solchen Projektes sei hier auf die Gestaltung der Themenrouten der benachbarten NES-Allianz (s.o.) bzw. auf die ADAC-Wickelfalzflyer der hessichen Rhön verwiesen. Zusätzlich zu den in der Verwaltungsgemeinschaft Mellrichstadt bzw. in der Streutalallianz zusammengeschlossenen Gemeinden bedarf es der organisatorischen Einbindung und der Kooperationsbereitschaft weiterer von einem solchen Themen-Rundweg betroffenen Gemeinden v.a. aus Südthüringen und dem Gebiet der benachbarten „NES“-Allianz.

Zu den bestehenden und zukünftig neu gestalteten Wander- und Fahrradrouten sollten **attraktivere Informationsmaterialien** als derzeit produziert werden. Die bestehende Freizeitkarte bedarf einer grundlegenden Aufarbeitung hin zu einer visuell inspirierenden Gestaltung. Für einzelne besonders attraktive Wander- und Radwanderwege sollten ansprechende eigene Printmaterialien (Flyer) gestaltet werden, welche auch an der Touristeninformation außerhalb ihrer Öffnungszeiten sowie am Bahnhof zugänglich sind.
Die Routen sind auch über das Internet zugänglich zu machen, wobei neben dem städtischen Internetauftritt die Website der Rhön GmbH und überregionale Tourenportale zu bespielen sind.

Ein Akteur konstatiert mit seinen Worten, „statt teures Großes (ein anderer Akteur: „Luftschlösser“) neu zu schaffen“ gilt es, „die bestehende Infrastruktur zu pflegen, aufzuhübschen und besser zu verkaufen“. Handlungsbedarf besteht hier insbesondere beim **Heimatmuseum im Salzhaus**. In Zusammenarbeit mit ausgewiesenen Museums-Experten und unter einer möglichen Anwerbung von Fördermitteln der Landesstelle für nichtstaatliche Museen in Bayern sollte das nicht mehr zeitgemäße Ausstellungskonzept aus den 1980er Jahren überarbeitet werden. Mit einer behutsamen Modernisierung, die den speziellen Charakter der Sammlung berücksichtigt, könnte es gelingen, dem in einem architektonisch beeindruckenden Fachwerkgebäude untergebrachten Heimatmuseum, und damit dem Tourismusstandort Mellrichstadt zu höheren Frequenzen zu verhelfen. Angesichts der auch andernorts bestehenden Problematik fehlender Finanzmittel zum Einsatz von Aufschließ-, Kassen- und Aufsichtspersonal wurde im Arbeitskreis „Einzelhandel und Tourismus“ der Vorschlag gemacht, diese Personalaufgaben mit denen einer neuen, im nicht bzw. untergenutzten Nachbargebäude unterzubringenden Einrichtung zu verknüpfen, so z.B. mit Büroräumen oder der o.g. Economy-Unterkunft für Radfahrer. Andere Akteure verweisen darauf, dass eine Neukonzeption des Heimamuseums die derzeit bestehende Möglichkeit zur temporären Nutzung bestehender Räumlichkeiten für Veranstaltungen und deren Catering nicht verunmöglichen sollte bzw. mit der Schaffung neuer kultureller Nutzungen mit Bezug zum Heimatmuseum verbunden werden sollte.

Der Weg auf bzw. entlang der gut erhaltenen **westlichen historischen Stadtmauer** ermöglicht Ausblicke auf die Streu und über sie hinaus. Als besondere Teilstrecke eines Altstadtrundgangs sollte er für Fußgänger noch attraktiver gestaltet werden (incl. verbesserter Beleuchtung). Im Rahmen des Tourismus-Marketings, welches zunehmend über soziale Medien erfolgt, bietet sich das Wegstück als visuell inspirierender „Stadtbalkon mit Streublick“ an, d.h. als attraktive Kulisse mit „Instagrammability“-Qualitäten. Auf das Umfeld der Badpforte (westlicher Durchlass der Stadtmauer), das über zwei Gassen einen direkten Zugang zum Marktplatz ermöglicht, sollte ein besonderer Fokus städtebaulicher Sanierungen gelegt werden.

Für den **Bürgerturm** ist eine **Aufstiegsmöglichkeit** zu prüfen. Er könnte eine attraktive Aussicht auf die besondere städtebauliche Struktur der ellipsenförmigen, von der Stadtmauer aus dem 13. bis 15. Jhdt. umfassten „Steinernen

Stadt“ mit ihrem umgebenden Grüngürtel bieten. Vergleichbare Projekte in anderen Tourismusdestinationen benötigen für den Besichtigungsbetrieb keinen zusätzlichen Personalaufwand, indem sie den Zugang mit einem Drehkreuz sichern und im Touristenbüro papierene Codes zu dessen Öffnung ausgeben bzw. verkaufen.

Um den **Bahnhof** als attraktive „Visitenkarte“ der Stadt zu gestalten, gilt es zum einen, das nach Rückzug des inhabergeführten Bäckerei-Cafés leerstehende Bahnhofsgebäude wieder mit einer entsprechenden Nutzung zu belegen, z.B. durch die Akquirierung einer Filiale einer der beiden regional aufgestellten („roten“ bzw.“grünen“) Bäckerei-Filialisten. Zum anderen ist die derzeitige Brachfläche an den Gleisen im Ankunftsbereich zu gestalten und eine verbesserte, eindeutige Wegführung in die Altstadt herzustellen.

In Zusammenarbeit mit Entscheidungsträgern des Biosphärenreservats Rhön sollte geprüft werden, ob das Waldgebiet der 2014 westlich des Mellrichstädter Ortsteils Eußenhausen ausgewiesenen Kernzone (i.e. Schutzzone ungestörter Naturentwicklung mit Wegegebot) zur Anlage eines **Naturlehrpfades** geeignet ist. Ein solches Projekt könnte wegetechnisch und auch im Marketing mit dem nahe gelegenen überregionalen Grenz-Wanderweg des - potenziell zukünftigen UNESCO-Welterbes - Thüringer „Grünen Bandes“ und dem „Iron Curtain Trail“ verknüpft werden.

**Literaturverzeichnis**

Wittmann, D. / Engel, S. (2005): Zum Gutachten „Biosphärenreservat Rhön: Bekanntheit und Anziehungskraft im Vergleich zu anderen Biosphärenreservaten in Deutschland“; in: Beiträgte RN 2/2005, S. 84ff

Rhön GmbH - Gesellschaft für Tourismus und Markenmanagement (2020): Destinations- und Markenstrategie Rhön, Wildflecken-Oberbach

Rhön GmbH - Gesellschaft für Tourismus und Markenmanagement (2025): Tourismuszahlen Rhön 2018 - 2024, Wildflecken-Oberbach

ILEK Streutallianz (2018): Schirmer Architekten + Stadtplaner: Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept Streutalallianz, Würzburg

Job u.a. (2023): Regionalökonomische Effekte des Tourismus in Biosphärenreservaten Deutschlands. BfN-Schriften 667

**Abbildungsverzeichnis**

Fotos Abb. 1:

1. https://www.alleburgen.de/bd.php?id=3016

2. Google Maps – Google Street View

3. https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/3/32/NoRh%C3%B6n_Treppenaufgang.jpg/1200px-NoRh%C3%B6n_Treppenaufgang.jpg

4. Google Rezensionen – Alexander Helmerich

5. https://de.wikipedia.org/wiki/Stockheimer_Warte

6. Google Rezensionen – Juergen Brueckner

7. Google Rezensionen – Erich Fürst

8. https://www.ostheimrhoen.de/kultur/naturdenkmaeler/ostheimer-warte-2/

9. https://www.frankentourismus.de/poi/kirchenburg_ostheim-15884/

10. https://www.alleburgen.de/bd.php?id=34306 Foto: Jürgen Brückner

11. https://de.m.wikipedia.org/wiki/Datei:Galgenturm_%28Mellrichstadt%29.jpg Foto: Jörg Braukmann

12. https://de.wikipedia.org/wiki/Schloss_Wolzogen#/media/Datei:Mellrichstadt,_M%C3%BChlfeld,_Schlo%C3%9F_Wolzogen,_002.jpg13.

13. https://bastheim.de/denkmaeler/

14. https://www.mainpost.de/regional/rhoengrabfeld/der-suhlesturm-wacht-ueber-mellrichstadt-art-10453761 Foto: Björn Hein

15. Google Rezensionen – Hobby Photography

16. https://www.mellrichstadt.de/kultur-freizeit/freizeiteinrichtungen/frickenhaeuser-see

17. https://www.alleburgen.de/bd.php?id=3034

18. Google Rezensionen - Stephan Fink

19. https://www.burgenwelt.org/deutschland/mittelstreu_kb/object.php

20. Google Maps – Google Street View

21. https://www.thueringen.info/deutsch-deutsches-freilandmuseum.html

22. https://www.fewo-direkt.de/ferienwohnung-ferienhaus/p2873054?pwaThumbnailDialog=thumbnail-gallery&pwaDialogNested=media-gallery

23. https://www.heustreu.de/leben-erleben/kirchen

24. https://www.burgenwelt.org/deutschland/hollstadt_kb/object.php

# ANHANG

# C EVALUATION ISEK-PROZESS 2007-2019

**ISEK-Prozess 2007-2019:**

**Stand der Umsetzung von Projekten / Maßnahmen des ISEK 2007 (in der Tabelle schwarz gekennzeichnet) unter Berücksichtigung zusätzlicher Ideen / Maßnahmenvorschläge des Bilanzworkshops 2019 (in der Tabelle blau gekennzeichnet)**

## 1. Handlungsfeld Städtebau/ Freiraum/ Innenstadtentwicklung

| | |
|---|---|
| Aufwertung und Nutzung von Plätzen und Gassen | weitgehend umgesetzt |
| Aufwertung der Hauptstraße | umgesetzt |
| Nutzungsoptimierung von Gebäuden: Bürgerhaus, ehem. jüdische Lateinschule, hist. Badhaus | noch offen |
| Attraktivierung des Bahnhofbereichs | noch offen |
| Autobahnraststätte: Hinführung nach Mellrichstadt, Vermarktung, Angebot regionaler Produkte | noch offen |
| Nördlicher Stadteingang | teilweise umgesetzt |
| Südlicher Stadteingang | umgesetzt |
| Östlicher Stadteingang | teilweise umgesetzt |
| Optimierung Parkplatzangebot | noch offen |
| Optimierung Wegenetz im altstadtnahen Bereich | noch offen |
| Leitsystem | umgesetzt |
| Östlich der Altstadt: Entwicklung Bahnhofweg, Campingplatz, Parkplätze | noch offen |
| Grüne Altstadt: Aufwertung des Grüngürtels, Aktivierung „Stadtbalkon Streutal“ | teilweise umgesetzt |
| Hervorheben des Stadtkerns (Beleuchtungskonzept) | weitgehend umgesetzt |
| Bespielbare Platzräume | weitgehend umgesetzt |
| Veranstaltungen in Räumen: Event-Büro, Ausstellungen/ Events | weitgehend umgesetzt |
| Aufbereitung historischer Themen | teilweise umgesetzt |
| Fußgängerüberweg Hauptstraße (durch Verkehrskonzept erledigt) | umgesetzt |
| Arkaden fördern: Arkadengestaltung bei Neu-/ Umbauvorhaben | noch offen |
| Alte Schmiede: Inwertsetzung | weitgehend umgesetzt |
| „Rhön-Fahne“ an Stadteinfahrten | noch offen |
| Gestaltung und Sicherung der Brücken/ Empfangssituation | noch offen |
| Spielangebote in der Innenstadt („Nicht nur Wasser“) | weitgehend umgesetzt |
| Empfangssituation am Stadtrand entschleunigen (Torsituation), ggf. noch im oberen Eingangsbereich | umgesetzt |

## 2. Handlungsfeld Einzelhandel/ Versorgung

| | |
|---|---|
| Einzelhandelsentwicklung (Markthallen-Areal, Riedel-Areal) | weitgehend umgesetzt |
| Projekt „Gezielt Lücken schließen“/ Leerstehende Räume und Gebäude | noch offen |
| Existenzgründerzentrum | noch offen |
| Flächenzusammenlegung Innenstadt | teilweise umgesetzt |
| Außenbewirtschaftung | teilweise umgesetzt |
| Qualitäts- Audit und Coaching v.a. Innenstadtbetriebe | teilweise umgesetzt |
| Unterhaltung für Jugendliche: Disco an Autobahnanschlussstelle, Jugend-Trendshop | noch offen |
| Mellrichstädter oder Rhön – Hausaufgabenheft | noch offen |
| Einbeziehen städt. Einrichtungen in Events (Schwimmbad, Stadtmauer) | teilweise umgesetzt |
| Liedermacher-Events/ Tanz/ Modenschau: Talentförderung durch Events, Wettbewerb | weitgehend umgesetzt |
| „Mellrichstadttag“: stadttypische Angebote, Besuchertransport per Bus und Bahn | teilweise umgesetzt |
| Gemeinschaftlicher Werbeauftritt: einheitliches Werbekonzept | noch offen |

| | |
|---|---|
| Verbesserung der Service-Kultur: Schulung des Personals | teilweise umgesetzt |
| Projekt Schule: Befragung von Arbeitnehmern durch Schüler zu Angebotsvorstellungen | umgesetzt |
| Kundenbindungssystem: Akzeptanz und Nutzung der „AM-Card“ steigern | teilweise umgesetzt |
| Werbebroschüren: Broschüren zu Themen „Einkaufen/ Erleben“ | teilweise umgesetzt |
| Newsletter: Information über aktuelle Angebote per E-Mail | noch offen |
| Angebotsabstimmung zw. Firmen: Angebotsoptimierung, Mitarbeitertraining | noch offen |
| Gemeinsame Veranstaltungen: Kooperation bei Events und größeren Aktionen | weitgehend umgesetzt |
| Attraktivierung des Einzelhandels: Leerstände, Schaufenster, Werbeanlagen, Öffnungszeiten, Serviceleistungen | noch offen |
| Lichter-/ Einkaufsnacht | umgesetzt |
| Baustellenmarketing | umgesetzt |
| Cross-Selling Potenziale | noch offen |
| Sortimentserweiterung/ Sortimentsabstimmung, Branchenlücken schließen (Drogerie) | teilweise umgesetzt |
| Betriebsumsiedlung | noch offen |
| Standortverdichtung | noch offen |
| Profilierung Sport, Freizeit, Mode | noch offen |
| Treffs, Engagement für Jugend | teilweise umgesetzt |
| Gastronomie pushen | noch offen |
| Neue Gewohnheiten der Jugend (Internetbestellungen), Multichannel im Handel | noch offen |
| Kaufkraftbindung und -abflüsse | noch offen |

### 3. Handlungsfeld Tourismus/ Freizeit/ Kultur/ Natur

| | |
|---|---|
| Tourismuskonzept: Kulturkonzept, tourist. Zentrum, Marketingkonzept, Themenwege | noch offen |
| Ausweitung kultureller Angebote: Altes Schloss/ Schlosshof, Kulturhof, Platz vor VG-Gebäude: Freiraumgastronomie, Museum/ Fronhof | teilweise umgesetzt |
| Tourismus-/ Freizeitinfrastruktur nahe der Altstadt: „Stadtbalkon Streutal“, Stadtmauer Rundweg | noch offen |
| Themenbezogene Events: Nightshopping, Themenwochen, Mühlenfestival, Lichternacht | teilweise umgesetzt |
| Thematische Routen: Historischer Rundweg, Themenwege, Stadtführungen | teilweise umgesetzt |
| Vermarktung/ Gästeinformation | teilweise umgesetzt |
| Kulturkonzept/ Museumskonzept | teilweise umgesetzt |
| Touristisches Zentrum/ Tourist-Information am Marktplatz | teilweise umgesetzt |
| Gesundheits-/ Sport-/ Freizeitzentrum (ggf. Hallenbad Fitness) | teilweise umgesetzt |
| Tourist. Konzept Hainberg-Kaserne (Dokumentationszentrum neben Gewerbeflächen) | weitgehend umgesetzt |
| Themen-/ Eventpark | noch offen |
| Angebote für Senioren | teilweise umgesetzt |
| Projekt „Ländliches Leben“ : LandArt, hölzerner Aussichtsturm, Direktvermarktung regionaler Produkte, Urlaub auf dem Bauernhof | noch offen |
| Naturerlebnis: Wander-/ Radwegenetz optimieren, Genuss-/ Kulturwandern, Hüttenkonzept, Reiten, Bewirtung am Kirschgarten | teilweise umgesetzt |
| Service-/ Qualitätskampagne: Verbesserung gastronomischer Qualitätsstandards, Klassifizierung von Betrieben, Qualitätsschulung | noch offen |
| Attraktivierung von Kulturstätten: Schilder und QR | noch offen |
| Attraktivierung Altstadtumfeld: „Stadtbalkon Streutal“, Gartenlokal, Lesepark, Großenbergkapelle | teilweise umgesetzt |
| Konzerte/ Musiktheater/ Sprechtheater | weitgehend umgesetzt |
| Themenmärkte: Honigmarkt, Bauernmarkt, Kartoffelfest, Knödelfest | teilweise umgesetzt |

| | |
|---|---|
| Führungen: Führungen auf hist. Wanderwegen, Nachtwächterführungen, Stadtführung „Kulinarische Zeitreise“ | teilweise umgesetzt |
| Marketingkonzept | noch offen |
| Allianzen und Vernetzungen: AG oberes Streutal, ggf. mit Flächenmanager, geographisch, thematisch | teilweise umgesetzt |
| Campingplatz ansiedeln | noch offen |

### 4. Handlungsfeld Wohnen/ Wohnumfeld

| | |
|---|---|
| Projekt „Wohnen in der Altstadt“: Aktion Leerstandsmanagement, Vermarktung, Modellprojekt Niedrigpreiswohnen, Seniorenwohnen (Carl-Fritz-Wohnanlage), Singlewohnungen, kleine Wohnungen, Wohnungsbörse | teilweise umgesetzt |
| Wohnen am Hainberg | weitgehend umgesetzt |
| Wohnen in den Stadtteilen: Wohnbaulandausweisung in moderatem Umfang | noch offen |
| Vermarktung von Wohnangeboten: ggf. gemeinsame Wohnungsbörse (mit Baugenossenschaft) | noch offen |
| Seniorengerechte Versorgung Innenstadt | noch offen |
| Dorferneuerung | noch offen |
| Anschluss zu Fuß Wohngebiete an Freizeitbereich/ Natur | noch offen |
| Zusammenlegung von Grundstücken, Eigentümeransprache/ Flächenmanagement | noch offen |
| Flächen für Neubau in Innenstadt schaffen (Brügel) | teilweise umgesetzt |
| Fußwege stärken (generationentauglich) | teilweise umgesetzt |
| Parkraum für Innenstadtwohnen | noch offen |

### 5. Handlungsfeld Wirtschaft/ Beschäftigung

| | |
|---|---|
| Förderung von Neuansiedlungen, Betriebsansiedlung | teilweise umgesetzt |
| Förderung ansässiger Betriebe | noch offen |
| Gewerbebrachen (östliche Kernstadt): Rückführung brachgefallener Einzelstandorte und leerstehender Gebäude in den Wirtschaftskreislauf, Ermöglichung von Zwischennutzungen | noch offen |
| Gewerbepotenziale Hainberg-Kaserne: Gewerbliches Neunutzungskonzept, Vermarktung Technische Bereiche, Existenzgründerzentrum | teilweise umgesetzt |
| Beratungsdienstleistungen für Arbeitssuchende: Angebote für Jugendliche, Migranten, Arbeitslose, Einkommensschwache | teilweise umgesetzt |
| Beratungsdienstleistungen für Unternehmen: Fördermittelberatung, Beratung bei Verlagerungs-/ Erweiterungsabsichten | noch offen |
| Vermittlung betrieblicher Praktika: Praktika für Schüler und junge Erwerbsfähige | umgesetzt |
| Geringfügige/ Teilzeitbeschäftigung | teilweise umgesetzt |
| Ausbildungsförderung | teilweise umgesetzt |

### 6. Handlungsfeld Infrastruktur/ öff. Einrichtungen/ Verkehr

| | |
|---|---|
| Hallen- und Freibad: Konzept zur Spezialisierung und Rationalisierung | noch offen |
| Schulen und Kindergärten: Multifunktionale Nutzung (Nutzung freiwerdender Raumkapazitäten für soziale oder kulturelle Zwecke), Zusammenarbeit von Schulen mit örtl. Wirtschaft | teilweise umgesetzt |
| Medizinische Versorgung: Konzentration von Angeboten | noch offen |
| Soziale Angebote: Kinderbetreuung, Attraktivierung des Freizeitangebots für Jugendliche, Seniorenbetreuung, Mehrgenerationenhaus | teilweise umgesetzt |
| Ehem. Kreiskrankenhaus: Abbruch, Neubau Pflegeheim für Behinderte durch Lebenshilfe, Altenwohnheim, Kindergarten | weitgehend umgesetzt |

| | |
|---|---|
| Innerstädtischer Verkehr: verkehrliche Neuordnung entlang der Hauptstraße, Attraktivierung der vorhandenen Mobilitätsnetze (auch Parkraumkonzept für Innenstadt, Leitsystem) | teilweise umgesetzt |
| ÖPNV-Angebot: Anpassung an Bedürfnisse versch. Nutzergruppen | Abstimmung LRA |
| Projekt „Schilderfreies Mellrichstadt“: Geschwindigkeitsreduzierung beim Kfz-Verkehr durch „Rechts-vor-Links“-Regelung | noch offen |
| Taktung von Bussen und Zügen: Reduzierung von Wartezeiten am Bahnhof, Rufbusse (Einführung „Callheinz“) | Abstimmung LRA, teilweise umgesetzt |
| Handyparken: kostenloses Parken für erste 30 Minuten | noch offen |
| Flexibilität in der Kinderbetreuung | noch offen |
| Freibad: Umkleiden und Toiletten | noch offen |
| Freibad: barrierefreier Zugang | noch offen |
| Bessere Vermarktung soz. Angebote | noch offen |
| Verköstigung weg von Schule, regionale Aspekte | noch offen |

### 7. Handlungsfeld Soziales/ Beteiligung

| | |
|---|---|
| Beteiligungsinstrumente: Arbeitskreise, Bürgerworkshops, Projektgruppen, lokales Bürgernetzwerk | teilweise umgesetzt |
| Stärkung des Vereins „Aktives Mellrichstadt“: Aktivierung zusätzlicher personeller Ressourcen | teilweise umgesetzt |
| Bürgernetzwerk: Soziale Dienstleistungen, Vernetzung ehrenamtlicher Aktivitäten | noch offen |
| Aktion „Saubere Stadt“ | noch offen |

### 8. Handlungsfeld Kooperation/ Kommunikation/ Vermarktung

| | |
|---|---|
| Städtische Homepage: Internetauftritt einfacher, übersichtlicher und aktueller gestalten | noch offen |
| Hinweisschild an Autobahn: Hinweisschild „Mellrichstadt – Tor zur Rhön“ | weitgehend umgesetzt |
| Kooperation verstärken/ Info-Austausch: Mitgliedsgemeinden der „Rhöner 5“, Ostheim, Nachbargemeinden | weitgehend umgesetzt |
| Gemeinsame Handlungsfelder festlegen: Verwaltung, Infrastruktur, Tourismus | noch offen |
| Presse-/ Medienarbeit: Zeitungsartikel, TV-Interviews, Prospektmaterial | teilweise umgesetzt |
| Lokale Organisation/ Kooperation | noch offen |
| Interkommunale Kooperation, Stadt-Umlandgespräche anstoßen | noch offen |
| Lokaler Innovationsbereich: Gemeinsame Projekte und Veranstaltungen von Einzelhändlern und anderen Akteuren, gemeinsamer Stadtumbau-Fonds | teilweise umgesetzt |
| Mehr Kooperation, Zusammenarbeit mit Thüringen | noch offen |
| Webcam: Was ist los … | noch offen |
| Ausschilderung Fahrradwege | noch offen |

# ANHANG

# D QUELLEN

Stadt Mellrichstadt
Internetseite: https://www.mellrichstadt.de/

Landkreis Rhön-Grabfeld
Internetseite: https://www.rhoen-grabfeld.de

*Zukunftsweisender Städtebau – Integriert, flexibel, bürgernah* (Arbeitsblatt)
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021,
Internetseite: https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/zukunftsweisender-staedtebau.pdf

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Internetseite: https://www.blfd.bayern.de/

Umweltbundesamt, Gewässertyp des Jahres 2023,
Kartendienst: https://gis.uba.de/maps/resources/apps/gdj/index.html?lang=de

Bayerisches Landesamt für Umwelt
Internetseite: https://www.lfu.bayern.de/

Bayerisches Landesamt für Umwelt:
https://www.lfu.bayern.de/index.htm
Zuletzt besucht: 19.03.2024

Bayerisches Landesamt für Umwelt; Umwelt Atlas:
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de
Zuletzt besucht: 19.03.2024

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.):
Abschlussbericht Schutzgutkarte Klima/Luft
Stand: 10/2021

Regionalplan Region Main-Rhön (3),
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Main-Rhön,
Datenquelle: Regierung von Unterfranken, Internetseite: https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/aufgaben/177666/177670/eigene_leistung/el_00283/index.html
Zuletzt besucht: 14.03.2024

Regionalplan Main-Rhön (3). Fortschreibung des Kapitels „Zentrale Orte“
23.11.2022, redaktionell geändert am 12.01.2023

Bayerisches Landesamt für Statistik:
Statistikdaten, Genesis-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth,
Internetseite: https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/

Bayerisches Landesamt für Statistik:
Statistik kommunal 2023, Stadt Mellrichstadt
Herausgegeben: März 2024

Bayerisches Landesamt für Statistik:
Statistikdatenbank: Monatserhebung im Tourismus
Tourismus: Gemeinde, Ankünfte, Übernachtungen, Herkunft der Gäste, Jahre
Stand: 02.04.2024

Bayerisches Landesamt für Statistik:
Demographie-Spiegel für Bayern, August 2021
Zuletzt besucht: 15.03.2024

Bayern Atlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Internetseite des Kartenviewers: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/

Aktives Mellrichstadt: Stadtinformation, Ausgabe 2/ 2019

IHK-Standortoprtal Bayern:
https://standortportal.bayern/de/BayStandorte/Unterfranken/RhoenGrabfeld/MellrichstadtSt.html
Zuletzt besucht: 21.01.2025

Rhön-Grabfeld Wärme:
chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://rhoengrabfeld-waerme.de/fileadmin/user_upload/W%C3%A4rme/Infoveranstaltung_Nahw%C3%A4rme_Mellrichstadt_Hainberg.pdf
Informationsveranstaltung zum Projekt am 04.07.2023

Frankentourismus:
https://www.frankentourismus.de/orte/mellrichstadt-313/
Zuletzt besucht: 08.03.2024

Bayern Tourismus:
https://tourismus.bayern/unser-angebot/statistiken-und-studien/
Zuletzt besucht: 12.03.2024

Streutalallianz:
https://streutalallianz.de/
Zuletzt besucht: 13.03.2024

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)
Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/
Zuletzt besucht: 14.03.2024

Rhön-Grabfeld Regionalmanagement:
https://www.rhoen-grabfeld.de/verwaltung/ueber-den-landkreis/regionalmanagement#regionalmanagement
Zuletzt besucht: 14.03.2024

Deutschlandatlas:
https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-uns-bewegen/106-PKW-Zentraler-Orte.html
Zuletzt besucht: 15.03.2024

Bundeszentrale für politische Bildung:
Schrumpfung als Trend?
https://www.bpb.de/themen/stadt-land/stadt-und-gesellschaft/216863/schrumpfung-als-trend/#node-content-title-3
Veröffentlicht: 09.07.2018

Bundesagentur für Arbeit:
Verbesserte Ermittlung des Arbeitsortes - Gemeinden mit den Veränderungsraten
Erstellungsdatum: 28.03.2023

Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen:
https://www.wwa-kg.bayern.de/trinkwasser/landkreis_nes/index.htm
Zuletzt besucht: 18.03.2024

Überlandwerk Rhön:
https://www.uew-rhoen.de/
Zuletzt besucht: 18.03.2024

Übersichtskarte Region Main-Rhön Thema: Windenergie
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung
Stand: November 2022

Regierung von Unterfranken:
Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung - Umsetzung in Unterfranken
Newsletter: 13.03.2024

Deutsche Bundesstiftung Umwelt:
https://www.dbu.de/naturerbe/
Zuletzt besucht: 21.03.2024

Baugenossenschaft Mellrichstadt:
https://www.bauge-mellrichstadt.de/
Zuletzt besucht: 25.03.2024

Die Deutsche Wirtschaft
https://die-deutsche-wirtschaft.de/standort/mellrichstadt/
Zuletzt besucht: 22.01.2025

Reich GmbH:
https://www.reich-gmbh.com/de
Zuletzt besucht: 22.01.2025

Weihrauch & Weihrauch Sport GmbH & Co. KG:
https://www.weihrauch-sport.de/
Zuletzt besucht: 22.01.2025

WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens, hg. von Ganz C., Schnur O. u. Aring J.,
vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., Berlin/ Boston 2024