



**Integriertes
Städtebauliches
Entwicklungs-
Konzept
Seßlach**

Bericht im Stadtrat Seßlach

07.12.2021

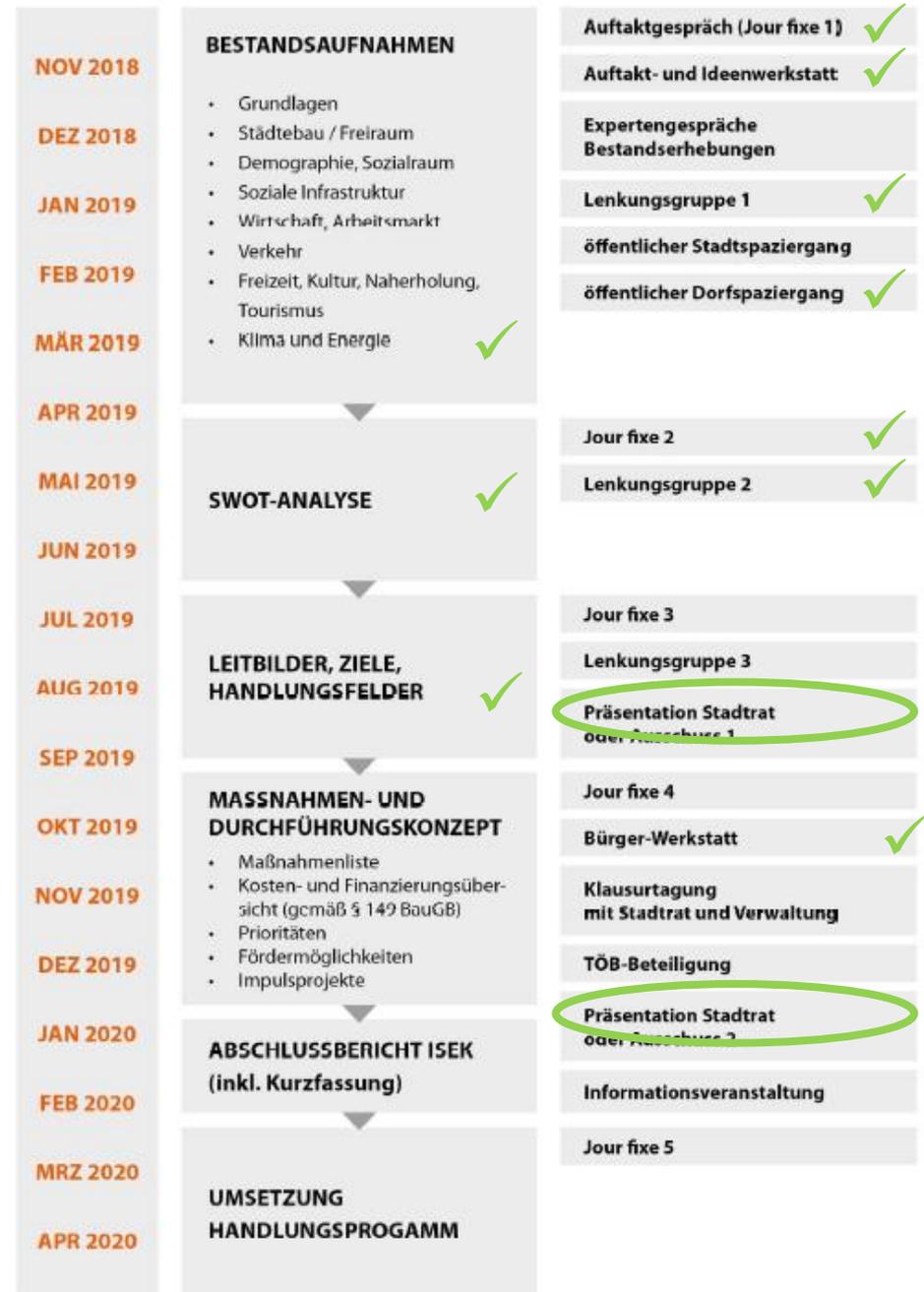
Programm

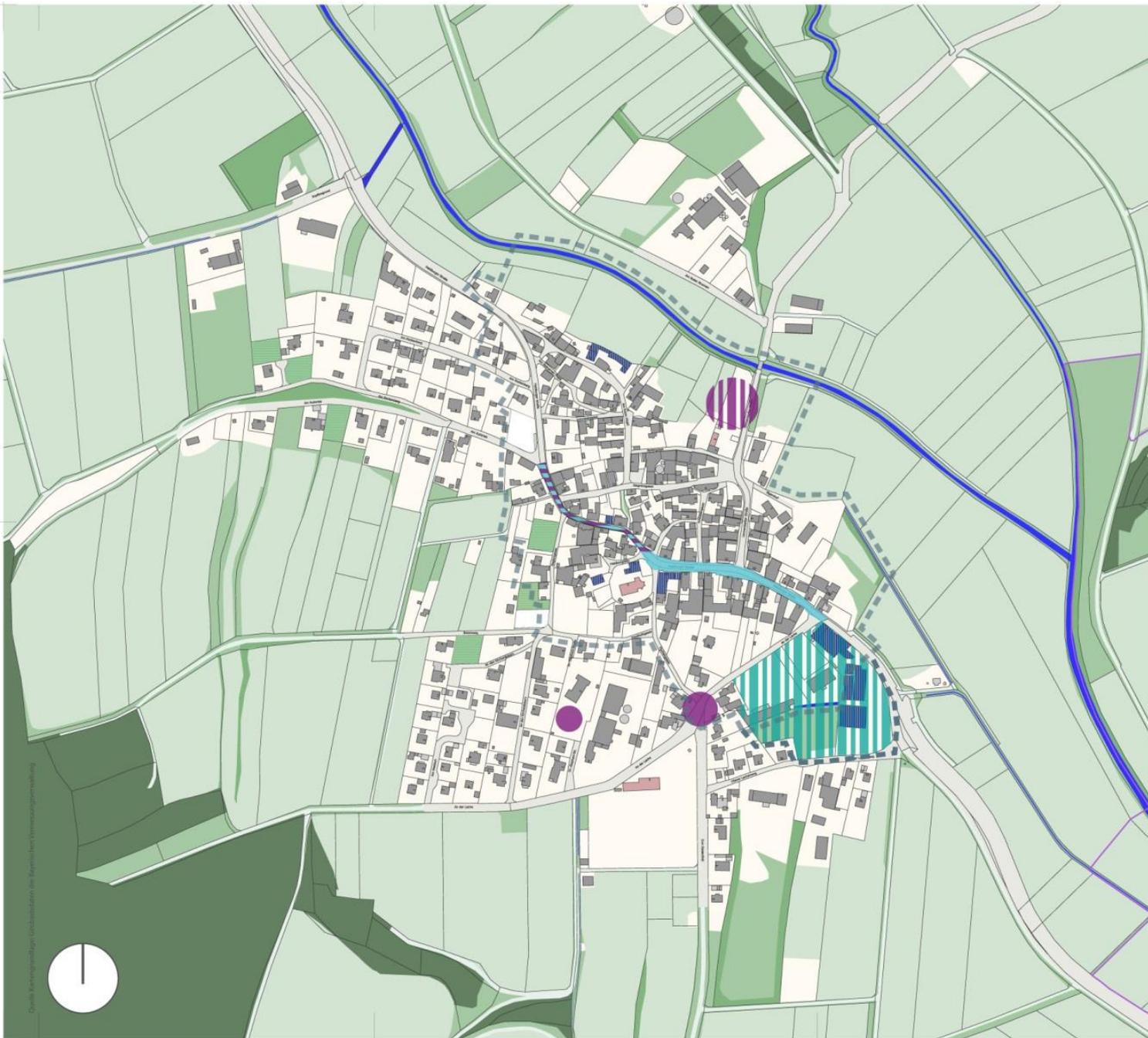
1. **Rückblick und aktueller Sachstand**
2. **SWOT-Analyse (Stärken / Schwächen / Potenziale)**
3. **Ziele**
4. **Maßnahmen**
5. **Planungshorizont**
6. **Verfahren und weiteres Vorgehen**

1. Rückblick / aktueller Sachstand



1. Rückblick / aktueller Sachstand





Gemüda Schwächen und Nutzungskonflikte

- Einschränkung Barrierefreiheit
- Enger Straßenraum
- Problematischer Kreuzungsbereich
- Parksituation Kindergarten
- Gestaltungsdefizit Freiraum
- Leerstand / Unternutzung
- Nutzungskonflikte / Neuordnungsbedarf
- Baulücke
- Sanierungsgebiet - bestehende Grenze
- Sanierungsgebiet - Vorschlag Neuabgrenzung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Seßlach



Gemüda Schwächen und Nutzungskonflikte

Auftraggeber: Stadt Seßlach
Marktplatz 98
96145 Seßlach
sesslach.de

Auftragnehmer: transform
Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg
transform-online.de

Bearbeiter: M. Schäfer/ Y. Slanz
Erhebung: 2020
Datum: April 2021
Maßstab: 1 : 2.000 (Din A 1)



Gemünda Stärken

-  Kreck / Rodach
-  Grüner Ortsrand bis zur Kreck
-  Historische Kellergasse
-  Baudenkmal
-  Historischer Ortskern
-  Identitätsstiftender Platz
-  Gestaltete Straßen / Gassen / Plätze
-  Fernwander- / Fernradweg
-  Bauplätze
-  Zentscheune / Festspielort
-  Nahversorgung / Hofladen / Hofcafé
-  Gaststätte / Beherbergung
-  Kindergarten / Kinderkrippe
-  Spielplatz
-  Dorflinde
-  Parkplatz
-  Hoher Anteil regenerativer Energie
-  Sanierungsgebiet - bestehende Grenze
-  Sanierungsgebiet - Vorschlag Neuabgrenzung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Seßlach



Gemünda Stärken

Auftraggeber: Stadt Seßlach
Marktplatz 98
96145 Seßlach
sesslach.de

Auftragnehmer: transform
Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg
transform-online.de

Bearbeiter: M. Schäfer/ Y. Slanz
Erhebung: 2020
Datum: April 2021
Maßstab: 1 : 2.000 (DinA 1)

2. SWOT-Analyse (Stärken / Schwächen / Potenziale)

Schwächen und Mängel in Gemünda

- Eingeschränkte Barrierefreiheit
- Beengter Straßenraum
- Problematische Kreuzung Fischersgasse / An der Lache
- Parksituation am Kindergarten
- Gestaltungsdefizit Parkplatz an der Kreck
- Leerstehende und untergenutzte Anwesen

Stärken und Potenziale in Gemünda

- Attraktiver Ortskern mit zahlreichen Baudenkmalern
- Kellergasse
- Kreck inkl. grünem Ortsrand
- Identitätsstiftender Dorfplatz an der Kirche
- Gestaltete Straßen und Plätze
- Funktionierende Nahversorgung
- Kindergarten
- Gasthof
- Hoher Anteil an regenerativen Energien
- Fernwanderweg
- Festspiele



Seßlach Schwächen und Nutzungskonflikte

-  Begehrbarkeit Pflaster
-  Überhöhte Geschwindigkeit
-  Gestaltungsdefizit Parkplatz
-  Leerstand
-  Baulücke

 Sanierungsgebiet „Altstadt Seßlach“

 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Seßlach



Seßlach Schwächen und Nutzungskonflikte

Auftraggeber: Stadt Seßlach
Marktplatz 98
96145 Seßlach
sesslach.de

Auftragnehmer: transform
Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg
transform-online.de

Bearbeiter: M. Schäfer/ Y. Slanz
Erhebung: 2020
Datum: April 2021
Maßstab: 1 : 2.000 (Din A 1)

Quelle: Kartengrundlage: Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung





Seßlach Stärken und Potenziale

-  Rodachau / Krumbach / Froschgraben mit Umfeld
 -  Rodach / sonst. Gewässer
 -  Klare Trennung von Altstadt / Siedlung
 -  „Zwinger“ / grüner Stadtmauervorbereich
 -  Erweiterter „Grüngürtel“
 -  Baudenkmal
 -  Altstadt-Ensemble
 -  Gestaltete Straßen / Gassen / Plätze
 -  Fernwander- / Fernradweg
 -  Beliebte Altstadt
 -  Bauplätze
 -  Grund- und Mittelschule
 -  Kindergarten / Kinderkrippe
 -  Kirchl. Gemeindezentrum / Senioren- und Pflegeheim
 -  Ärzte(haus) / Apotheke / Werkstätte für Behinderte
 -  Läden / Banken / Lebensmittel / Café
 -  Gaststätte / Beherbergung / Städtische Brauerei
 -  Tourismus Büro / Heimat- und Stadtmuseum
 -  Spielplatz
 -  Campingplatz
 -  Parkplatz
 -  Verkehrsberuhigtes Wochenende
 -  Hoher Anteil regenerativer Energie
-  Sanierungsgebiet „Altstadt Seßlach“

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Seßlach



Seßlach Stärken und Potenziale

Auftraggeber: Stadt Seßlach
Marktplatz 98
96145 Seßlach
sesslach.de

Aufnahmer: transform
Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg
transform-online.de

Bearbeiter: M. Schäfer / Y. Slanz
Erhebung: 2020
Datum: April 2021
Maßstab: 1 : 2.000 (DinA 1)

Quelle: Luftbildgrundlagen: GeoBaustatistik der Stadt Seßlach, 2019

2. SWOT-Analyse (Stärken / Schwächen / Potenziale)

Schwächen und Mängel in Seßlach

- Eingeschränkte Barrierefreiheit
- Überhöhte Geschwindigkeit im Bereich der Schule
- Gestaltungsdefizit Parkplatz an der Rodach
- Leerstehende und untergenutzte Anwesen

Stärken und Potenziale in Seßlach

- Attraktiver Ortskern mit zahlreichen Baudenkmalern
- Grüner Ortsrand mit Rodachau / Krumbach / Froschgraben
- Grüner Stadtmauerring
- Altstadt klar getrennt von Siedlung
- Belebte Altstadt
- Funktionierende Nahversorgung
- Kindergarten + Schule
- Gasthöfe
- Campingplatz
- Nahwärmenetz
- Fernwanderweg

3. Ziele

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- vorrangige Nutzung der Innenentwicklungspotenziale
- Nutzung und Reaktivierung leerstehender oder untergenutzter Bausubstanz
- Berücksichtigung flächensparender Bauweisen bei Neuausweisungen von Siedlungsflächen

Anpassung an den Klimawandel

- energetische Gebäudesanierung im Bestand
- Qualifizierung und Ausbau der Grün- und Freiräume
- Schaffen von verschatteten Bereichen zum Aufenthalt (öffentlicher Raum, Frei- und Spielflächen)

Aufwertung und Umbau des öffentlichen Raums sowie der Grün- und Freiflächen

- Schaffen öffentlicher Räume mit hoher Aufenthaltsqualität
- barrierefreie bzw. barrierearme Gestaltung der öffentlichen Räume
- Erhöhung des Anteils qualifizierter Grün- und Freiflächen

3. Ziele

Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes

- Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- Überarbeitung des Kommunalen Förderprogramms inkl. Gestaltungshandbuch und Beratung
- Schärfung bebauter/unbebauten Bereiche, Schaffung klarer Übergänge zur Landschaft

Verbesserung der Mobilität

- Erhalt ÖPNV
- Ausbau Fuß- und Radwegenetz (inkl. Stellplätze)
- Aufbau E-Mobilitätsinfrastruktur

Erhalt und Stärkung Gewerbestandort

- Vermarktung Gewerbegebiet Dietersdorf
- Keine Neuausweisung von Gewerbeflächen

3. Ziele

Bildung + Soziales

- Ausbau der Kinderbetreuung
- Erhalt der Schule
- Ausbau der Alten- und Pflegeeinrichtungen (insbesondere Tagespflege)

Stärkung des Tourismus

- Weitere Profilierung (Museum, Beherbergung, etc.)
- Erhöhung der Gäste- und Übernachtungszahlen
- Verbesserung des Kultur- und Freizeitangebots

Technische Infrastruktur

- Ausbau Breitband-Internetzugang

Weiterer Ausbau der interkommunalen Zusammenarbeit



Gemünda Rahmenplan

- Neugestaltung Dorfmitte/ Dorfplatz
- Sicherung kulturelle Nutzung Zehntscheune
- Konzept für eine barrierearme Pflastergestaltung
- Entwicklung altes Schulhaus
- Neugestaltung Parkplatz/ Zugänge Kreck
- Aktivierung Backhaus
- Neugestaltung Kreuzungsbereich Fischergasse
- Überprüfung Herstellung Kanal
- Konversion ehem. Gärtnerei zu Wohngebiet
- Nutzungskonzept Heldburger Straße 15
- Erstellung Tourismuskonzept (Gesamtort)
- Überprüfung Ärztehaus/ Tagespflege
- Überarbeitung Komm. Förderprogramm/ Sanierungsberatung
- Intensivierung Leerstandsmanagement
- Schaffen E-Ladestationen
- Baudenkmal
- Historischer Ortskern - Umgriff
- Sanierungsgebiet - bestehender Umgriff (?)
- Sanierungsgebiet - Vorschlag Neuabgrenzung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Seßlach



ENTWURF

Gemünda Rahmenplan

Auftraggeber: Stadt Seßlach
Marktplatz 98
96145 Seßlach
sesslach.de

Auftragnehmer: transform
Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg
transform-online.de

Bearbeiter: M. Schäfer/ Y. Slanz
Erhebung: 2020
Datum: 07.12.2021
Maßstab: 1 : 2.000 (DinA 1)

4. Maßnahmen Gemünda



Neugestaltung
Dorfmitte/ Dorfplatz



Konzept für eine
barrierearme
Pflastergestaltung



Aktivierung
Backhaus



Nutzungsgespräche
Pfarrhaus
(läuft bzw. abgeschlossen)



Entwicklung altes
Schulhaus
(Heldburgplatz 1)



Nutzungskonzept
Heldburger Straße 15

4. Maßnahmen Gemünda



Sanierung Mühle
(läuft)



Überprüfung
Herstellung Kanal



Sicherung kulturelle
Nutzung Zehntscheune

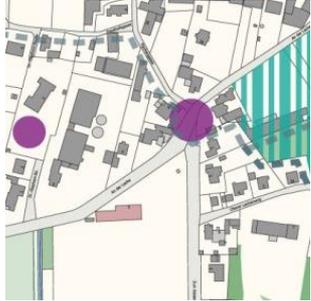


Neugestaltung
Parkplatz

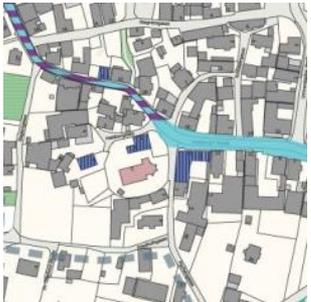


Zugang zur Kreck

4. Maßnahmen Gemünda



Neugestaltung
Kreuzungsbereich
Fischergasse



Intensivierung
Leerstandsmanagement



Überarbeitung kommun.
Förderprogramm +
Sanierungsberatung



Konversion ehemalige
Gärtnerei zum
Wohngebiet

4. Maßnahmen Gemünda



Überprüfung
Ärztzhaus/
Tagespflege



Schaffung von
E-Ladestationen



Erstellung
Tourismuskonzept
(Gesamtort)

Seßlach Rahmenplan

-  Konzept für barrierearme Pflastergestaltung
-  Sanierung Kirchplatz
-  Ankauf Luitpoldstraße 9 für die Stadtverwaltung
-  Sanierung Rothenburger Torturm
-  Sanierung Haus am Geiersberger Tor/ Rückbau Nebengebäude
-  Prüfung Umgang Stadtmauerhaus Juliusweg 128
-  Konzept für Heimatmuseum 2.0
-  Erstellung Tourismuskonzept
-  Errichtung behindertengerechte Toilette
-  Fortschreibung Gestaltungssatzung/ Komm. Förderprogramm/ Sanierungsberatung
-  Intensivierung Leerstandsmanagement + Überarbeitung kommun. Förderprogramm + Gestaltungshandbuch + Beratung
-  Aufwertung Grüngürtel Stadtmauer
-  Rückbau Häuser vor dem Rothenburger Tor + Schaffen attraktive Grünfläche
-  Zugang zur Rodach verbessern
-  Schaffung Mehrgenerationenspielplatz
-  Neugestaltung Spielplatz am Dr. Müller-Zwinger
-  Umsetzung Lichtmasterplan + Beleuchtung Stadtmauer/ Altstadt
-  Neugestaltung Parkplatz Nepomukbrücke inkl. Pflanzung von Bäumen
-  Neuordnung Parkplätze Südzufahrt
-  Überprüfung Verkehrsberuhigung
-  Stellplätze für Fahrräder in der Altstadt
-  Schaffen E-Ladestationen
-  Baudenkmal
-  Ensemble-Umgriff
-  Sanierungsgebiet „Altstadt Seßlach“



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Seßlach



ENTWURF

Seßlach Rahmenplan

Auftraggeber: Stadt Seßlach
Marktplatz 98
96145 Seßlach
sesslach.de

Auftragnehmer: transform
Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg
transform-online.de

Bearbeiter: M. Schäfer/ Y. Slanz
Erhebung: 2020
Datum: 07.12.2021
Maßstab: 1 : 2.000 (DinA 1)



-  Konzept für barrierearme Pflastergestaltung
-  Sanierung Kirchplatz
-  Ankauf Luitpoldstraße 9 für die Stadtverwaltung
-  Sanierung Rothenburger Torturm
-  Sanierung Haus am Geiersberger Tor/ Rückbau Nebengebäude
-  Prüfung Umgang Stadtmauerhaus Juliusweg 128
-  Konzept für Heimatmuseum 2.0
-  Erstellung Tourismuskonzept
-  Errichtung behindertengerechte Toilette
-  Fortschreibung Gestaltungssatzung/ Komm. Förderprogramm/ Sanierungsberatung
-  Intensivierung Leerstandsmanagement + Überarbeitung kommun. Förderprogramm + Gestaltungshandbuch + Beratung
-  Aufwertung Grüngürtel Stadtmauer
-  Rückbau Häuser vor dem Rothenburger Tor + Schaffen attraktive Grünfläche
-  Zugang zur Rodach verbessern
-  Schaffung Mehrgenerationenspielplatz
-  Neugestaltung Spielplatz am Dr. Müller-Zwinger
-  Umsetzung Lichtmasterplan + Beleuchtung Stadtmauer/ Altstadt
-  Neugestaltung Parkplatz Neopomukbrücke inkl. Pflanzung von Bäumen
-  Verkehrliche Sicherheit (Süd-)Zufahrt
-  Überbrückung Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeit Altstadt
-  Stellplätze für Fahrräder
-  Gehweg/ Querungshilfe am Einkaufsmarkt
-  Baudenkmal
-  Ensemble-Umgriff
-  Sanierungsgebiet „Altstadt Seßlach“

4. Maßnahmen Seßlach



Konzept für eine
barrierearme
Pflastergestaltung
für Seßlach



Sanierung Kirchplatz



Stellplätze für Fahrräder in der
Altstadt (Fahrradbügel)



Ankauf Luitpoldstraße 9
für die Stadtverwaltung



Einrichtung einer
behindertengerechte Toilette

4. Maßnahmen Seßlach



Konzept für
Heimatmuseum 2.0



Erstellung
Tourismuskonzept

4. Maßnahmen Seßlach



Neugestaltung Parkplatz
inkl. Pflanzung von Bäumen



Aufwertung
Grüngürtel (Wege,
Beleuchtung,
Pflanzungen, ...)



Rückbau der Häuser vor
dem Rothenberger Tor +
Schaffung einer attraktiven
Grünfläche



Zugang zur Rodach verbessern



Sanierung Rothenberger
Torturm



Schaffung eines
Mehrgenerationen-
spielplatzes an der
Stadtmauer

4. Maßnahmen Seßlach



Sanierung des Hauses an
am Geiersberger Tor +
Rückbau Nebengebäude



Neuordnung Parken
Süd-Zufahrt



Neugestaltung Spielplatz am
Dr.-Müller-Zwinger



Prüfung Umgang
Stadtmauerhaus am
Juliusweg



Umsetzung
Lichtmasterplan und
Beleuchtung Stadtmauer /
Altstadt

4. Maßnahmen Seßlach



Intensivierung
Leerstandsmanagement +
Überarbeitung
Gestaltungssatzung/
kommun. Förderprogramm
/ Sanierungsberatung



Prüfung neues
Wohngebiet

4. Maßnahmen Seßlach



Überprüfung
Verkehrsberuhigung
Altstadt



Gehweg /
Querungshilfe am
Einkaufsmarkt



Schaffung von
E-Ladestationen

ISEK Seßlach



Wohnmobil-Stellplätze

5. Planungshorizont Seßlach: Kurzfristig (1 – 2 Jahre)

Konzept für eine
barrierearme
Pflastergestaltung
für Seßlach

Sanierung Kirchplatz

Überprüfung
Verkehrsberuhigung
Altstadt

Stellplätze für Fahrräder in der
Altstadt (Fahrradbügel)

Aufwertung
Grüngürtel (Wege,
Beleuchtung,
Pflanzungen, ...)

Ankauf Luitpoldstraße 9
für die Stadtverwaltung

Intensivierung
Leerstandsmanagement +
Überarbeitung
Gestaltungssatzung/
kommun. Förderprogramm
/ Sanierungsberatung

Neugestaltung Spielplatz am
Dr.-Müller-Zwinger

Einrichtung einer
behindertengerechte Toilette

Rückbau der Häuser vor
dem Rothenberger Tor +
Schaffung einer attraktiven
Grünfläche

Erstellung
Tourismuskonzept

Konzept für
Heimatmuseum 2.0

Zugang zur Rodach verbessern

5. Planungshorizont Seßlach: Mittelfristig, langfristig

Mittelfristig (3 – 5 Jahre)

langfristig (ab 6 Jahre)

Neugestaltung Parkplatz
inkl. Pflanzung von Bäumen

Gehweg /
Querungshilfe am
Einkaufsmarkt

Neuordnung Parken
Süd-Zufahrt

Schaffung eines
Mehrgenerationen-
spielplatzes an der
Stadtmauer

Schaffung von
E-Ladestationen

Prüfung Umgang
Stadtmauerhaus am
Juliusweg

Umsetzung
Lichtmasterplan und
Beleuchtung Stadtmauer /
Altstadt

Sanierung Rothenberger
Torturm

Wohnmobil-Stellplätze

Sanierung des Hauses an
am Geiersberger Tor +
Rückbau Nebengebäude

5. Planungshorizont Gemünda: Kurzfristig (1 – 2 Jahre)

Neugestaltung
Parkplatz

Zugang zur Kreck

Intensivierung
Leerstandsmanagement

Nutzungskonzept
Heldburger Straße 15

Überarbeitung kommun.
Förderprogramm +
Sanierungsberatung

Überprüfung
Ärztzhaus/
Tagespflege

5. Planungshorizont Gemünda: Mittelfristig , langfristig:

Mittelfristig (3 – 5 Jahre)

Konversion ehemalige
Gärtnerei zum
Wohngebiet

Aktivierung
Backhaus

Entwicklung altes
Schulhaus
(Heldburgplatz 1)

langfristig (ab 6 Jahre)

Konzept für eine
barrierearme
Pflastergestaltung

Neugestaltung
Dorfmitte/ Dorfplatz

Neugestaltung
Kreuzungsbereich
Fischergasse

Sicherung kulturelle
Nutzung Zehntscheune

Überprüfung
Herstellung Kanal

6. Weiteres Vorgehen

- Berichtlegung ISEK und Ergänzungen Fortschreibung VU
- Abwägung Vorbereitende Untersuchungen
- Bericht Stadtrat
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- Abschlussbericht ISEK



Beschlussvorschläge

Beschlussvorschlag Seßlach

Der Stadtrat der Stadt Seßlach beschließt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „**Altstadt Seßlach**“ die Festsetzung der Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen bis zum 31.12.2023 gemäß § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 235 Abs. 4 Baugesetzbuch.

Beschlussvorschlag Gemünda

Der Stadtrat der Stadt Seßlach beschließt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „**Gemünda**“ die Festsetzung der Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen bis zum 31.12.2023 gemäß § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 235 Abs. 4 Baugesetzbuch.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit.

