



**Integriertes Städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK) Seßlach
mit Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für
die Sanierungsgebiete „Altstadt Seßlach“ und „Gemünda“**

Dezember 2022

transform

Impressum:

Auftraggeber: Stadt Seßlach
Marktplatz 98
96145 Seßlach
www.sesslach.de
info@sesslach.de



Verfasser: **transform**
Markus Schäfer, Yvonne Slanz
Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg
www.transform-online.de
info@transform-online.de

Datum: Dezember 2022

Dieses Projekt wird im Rahmen des
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Zukunft Stadtgrün“
mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



0

Inhalt

1	ISEK Seßlach mit Fortschreibung der VU	5
1.1	Anlass der Untersuchungen	5
1.2	Vorgehensweise	6
1.3	Prozess und Beteiligung	6
1.4	Betrachtungsgebiet	9
2	Bestehende Planungen	13
2.1	Landes- und Regionalplanung	13
2.2	Interkommunale Planung	14
2.3	Flächennutzungsplan	15
2.4	Sanierungssatzungen und Sanierungsbilanz	15
2.5	Abschluss der Sanierung	15
2.6	Weitere Grundlagen	15
3	Bestandsanalyse	21
3.1	Demografie	21
3.2	Siedlungsmorphologie	24
3.3	Verkehr	43
3.4	Grün und Freiraum	49
3.5	Arbeit und Wirtschaft	55
3.6	Infrastruktur und Daseinsvorsorge	57
3.7	Freizeit, Kultur, Naherholung und Tourismus	61
3.8	Klima und Energie	64
3.9	Interkommunale Zusammenarbeit	65
4	Stärken-und-Schwächen-Profil	66
5	Fazit Sanierungsgebiete	76
6	Entwicklungsstrategie	79
6.1	Ziele	80
6.2.	Maßnahmen	81
7	Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplan	122
8	Abschließende Empfehlungen	125
9	Evaluierungs- und Umsetzungshinweise	127
10	Anlagen	129
	Sanierungssatzung „Altstadt Seßlach“	
	Sanierungssatzung „Gemünda“	

1

ISEK Seßlach mit Fortschreibung der VU

1.1

Anlass der Untersuchungen

Seßlach mit seiner historischen Altstadt und dem umliegenden Siedlungsbereich soll aufbauend auf den städtebaulichen Veränderungen der letzten 40 Jahre ein den heutigen Herausforderungen entsprechendes integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erhalten.

Die historische Altstadt von Seßlach wurde 1974 in die Städtebauförderung aufgenommen. Aufbauend auf Vorbereitenden Untersuchungen (DGL München, 1976, Ergänzungen/Fortschreibungen u.a. SBS Planungsgemeinschaft München 1981 und 1985) wurde 1985 die Sanierungssatzung „Altstadt Seßlach“ rechtskräftig. In das Fördergebiet sind seit 1974 ca. 3,1 Millionen Euro Zuschüsse für öffentliche und private Maßnahmen geflossen, zuletzt aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Zukunft Stadtgrün“.

Der Ortsteil Gemünda wurde 1989 in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Die Sanierungssatzung für den Ortskern wurde 1996 rechtskräftig. Für die Sanierung öffentlicher Plätze, Straßen und Wege erhielt die Kommune bis 1998 rd. 880.000 Euro Fördermittel.

Seit 2001 ist Seßlach Teil der Initiative Rodachtal, die die Entwicklung der Gesamtregion vorantreiben und steuern möchte. Die Initiative besteht u.a. aus fünf thüringischen und sechs bayerischen Kommunen (siehe auch 2.2 interkommunale Planung). Mitglied im über 50.000 einwohnerstarken Bündnis sind auch die Landkreise Coburg und Hildburghausen.

Da die bislang bestehenden Konzeptionen und Grundlagen für die Stadtsanierung von Seßlach und Gemünda mit den Aufgaben heute weitgehend nicht mehr vereinbar sind, gilt es, ein auf den demografischen Wandel, die infrastrukturelle Ausweitung, das wirtschaftliche und touristische Verbesserungspotential und das ökologische, ökonomische und soziale Gefüge abgestimmtes Konzept zu entwickeln. Hierbei soll Seßlach auf einen zukunftsweisenden Weg mit dem darin einhergehenden Erhalt der traditionellen, kulturellen und denkmalgeschützten Strukturen, welche einen Grundpfeiler der Stadt Seßlach widerspiegeln, geführt werden. Die vorberatenen und vorbereiteten angedachten Veränderungen sollen hier genauso mit einfließen wie der Blick auf den Erhalt und die Verbesserung der Lebensbedingungen. Hier sollen insbesondere die Versorgungsstrukturen, das Arbeitsumfeld und die Attraktivität sowohl für Bürgerinnen und Bürger als auch für Gäste von Seßlach berücksichtigt werden.

Die beschriebenen Zielsetzungen aufgreifend, wurde ein integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, das nun als Handlungsempfehlung für die Stadt Seßlach vorliegt. 2019 wurde die Arbeitsgemeinschaft transform aus Bamberg mit der Erstellung des ISEK beauftragt.

Im Ergebnis sieht die Stadt Seßlach in den beiden Sanierungsgebieten noch Sanierungsbedarf, der in den nächsten Jahren fokussiert behoben werden soll. Die zugrundeliegenden Sanierungssatzungen sind weiterhin erforderlich. Die Durch-

führungsfrist der Sanierungsmaßnahmen gem. § 142 Abs. 3 BauGB der beiden Gebiete wurde 2021 durch den Stadtrat der Stadt Seßlach zunächst bis 31.12.2023 verlängert. Aufbauend auf den Ergebnissen des vorliegenden ISEK mit Fortschreibung der VU soll im Anschluss eine angepasste Frist beschlossen werden.

1.2 Vorgehensweise

Zur Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) in Seßlach wurden die vorhandenen Informationen und Planwerke sowie aktuellen Planungen analysiert und ausgewertet. Fehlende bzw. unvollständige Informationen wurden soweit möglich recherchiert, ergänzt und ebenfalls bewertet. Begehungen und Untersuchungen durch die Planer:innen, diverse Gespräche mit lokalen Akteuren, ein Dorf- bzw. Stadtrundgang sowie eine Bürgerwerkstatt vervollständigten die Bestandsanalyse, aus der die Handlungsbedarfe abgeleitet wurden. In zwei weiteren Bürgerwerkstätten wurden gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern Ziele und Maßnahmenvorschläge für die Stadtentwicklung erarbeitet, nach Dringlichkeit priorisiert und abschließend vertieft. Um den jeweiligen Ortsspezifika gerecht zu werden, fand eine Werkstatt in Seßlach und eine in Gemünda statt.

Die Ergebnisse wurden durch die Fachplaner:innen ausgewertet und insbesondere in regelmäßigen Arbeitstreffen mit der Stadt Seßlach sowie im Rahmen der Sitzungen der Lenkungsgruppe erörtert und diskutiert.

1.3 Prozess und Beteiligung

Der Prozess zur Erarbeitung des ISEK war nicht allein auf die Leistungen der Fachplaner:innen gestützt, sondern enthielt mehrere Interaktionsstufen und Beteiligungsformen. Der Prozess-Zeitraum von mehr als drei Jahren liegt in den Auswirkungen der Corona-Pandemie begründet. Es wurde bewusst darauf verzichtet, Beteiligungsformate in den digitalen Raum zu verschieben.

Lenkungsgruppe

Neben dem Seßlacher Stadtrat als Entscheidungsgremium existierte eine projektbegleitende Lenkungsgruppe, die wichtige Entscheidungen für das ISEK vorbereitete und Ergebnisse im Vorfeld bewertete. Die Lenkungsgruppe in Seßlach setzte sich zusammen aus dem 1. Bürgermeister, der 2. Bürgermeisterin und dem 3. Bürgermeister, die gleichzeitig auch als Vertreter:innen der einzelnen Fraktionen fungieren, und dem Planungsbüro.

Auftaktveranstaltung (16. Okt. 2019)

Bei der öffentlichen Auftaktveranstaltung und Ideenwerkstatt präsentierten die Planer:innen die ersten Erkenntnisse und Fragestellungen in den relevanten Handlungsfeldern. Auf Stellwänden waren die Bürger:innen eingeladen, erste Anregungen und Ideen einzubringen sowie Handlungsschwerpunkte auf einem Luftbild zu markieren.



*Auftaktveranstaltung in
der Grund- und
Mittelschule Seßlach.
© transform.*

Spaziergang Gemünda und Seßlach (16. Okt. 2020, 02. Juli 2021)

Interessierte Bürger:innen begleiteten am 16.10.2020 die Planer:innen auf einem Dorfspaziergang durch Gemünda. Anhand spezifischer Fragestellungen wurden gemeinsam die Handlungsbedarfe und Ideen für die weitere Entwicklung von Gemünda zusammengetragen und erörtert.

Am 02. Juli 2021 beteiligten sich zahlreiche Bewohnende von Seßlach an einem vergleichbaren Stadtpaziergang durch ihren Wohnort und Lebensmittelpunkt.

Bürgerwerkstatt Gemünda und Seßlach (27. Sept. und 04. Okt. 2021)

Die Konkretisierung der bis zu dem Zeitpunkt formulierten Ziele und Maßnahmen standen im Fokus der 2. großen Beteiligungsrunde. Nach der Vorstellung des Handlungsprogramms durch die Planer:innen wurden mit den Teilnehmenden in den einzelnen Handlungsfeldern die Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung erörtert und bewertet.

Zwischenbericht im Stadtrat/ Verlängerung Sanierungssatzung (07. Dez. 2021)

In der öffentlichen Stadtratssitzung am 07. Dezember 2021 stellten die Planer:innen den Entwurf zu den Zielen und Maßnahmen vor. Sie erörterten mit den Stadträt:innen die bisherigen Ergebnisse und das weitere Vorgehen.

Die Stadträt:innen beschließen die die Frist zu Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zunächst bis 31.12.2023.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Ausgewählte Träger öffentlicher Belange sollen aufgefordert werden, zum Entwurf des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) Seßlach Stellung zu beziehen. Die Stellungnahmen werden in einem nächsten Schritt in Abstimmung mit dem Stadtrat abgewogen.



Übersichtskarte der Stadt Seßlach mit allen Stadtteilen, ohne Maßstab.
 © Geobasisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung, Darstellung transform.

1.4 Betrachtungsgebiet

Die Stadt Seßlach liegt im oberfränkischen Landkreis Coburg und grenzt im Westen an den unterfränkischen Landkreis Haßberge sowie im Norden an den thüringischen Landkreis Hildburghausen. Die Gesamtfläche des Stadtgebietes beträgt 72,54 km² (7254 ha).

Der Schwerpunkt der Untersuchungen lagen in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken auf dem Hauptort Seßlach und dem Stadtteil Gemünda. Die Altstadt Seßlach sowie der historische Ortskern von Gemünda sind jeweils als Sanierungsgebiet nach BauGB § 142 ausgewiesen.

Während der Hauptort Seßlach und der Ortsteil Gemünda in der Städtebauförderung berücksichtigt werden, werden in den Ortsteilen Autenhausen (einfache Dorferneuerung, Einzelmaßnahme Freibad Autenhausen), Gleismuthhausen, Merlach, Oberelldorf-Untereelldorf aktuell Maßnahmen der Dorferneuerung durchgeführt.

Seßlach ist Teil des Naturraums des Itz-Baunach Hügellandes. In den gliedernden Talabschnitten durchfließen mehrere Gewässer das Gemeindegebiet. Von Nordwesten bzw. Nordosten kommend sind dies die Alster sowie die südlich von Gemünda zusammenfließende Kreck und Rodach. Ihr Einmündungsgebiet wiederum ist die Itz im südlich gelegenen Itzgrund.

Die Staatsstraße 2204 verbindet Seßlach mit dem thüringischen Heldburg und der Bundesstraße 4, die in die Kreisstadt Coburg (rd. 14 km) und nach Bamberg (rd. 40 km) führt. In West-Ost-richtung durchquert die Bundesstraße 303 (Würzburg, Kronach) das Gemeindegebiet. Die nächstgelegene Autobahn ist die A73 (bei Coburg).

Seßlach gliedert sich seit 1978 mit Abschluss der Gebietsreform in Bayern in folgende Stadtteile:

- Autenhausen
- Bischwind
- Dietersdorf
- Eckersdorf
- Gemünda i. Ofr.
- Gleismuthhausen
- Hattersdorf
- Heilgersdorf
- Heinersdorf
- Krumbach
- Lechenroth
- Merlach
- Oberelldorf
- Rothenberg
- Setzelsdorf
- Untereelldorf
- Wiesen

Die Stadtteile der Stadt Seßlach

ohne Aumühle, Gehegmühle, Muggenbach und Schloss Geiersberg



Autenhausen



Bischwind



Dietersdorf



Eckersdorf



Gemünda i. Ofr.



Gleismuthhausen



Hattersdorf



Heiligersdorf



Krumbach



Lechenroth



Merlach



Oberelldorf



Rothenberg



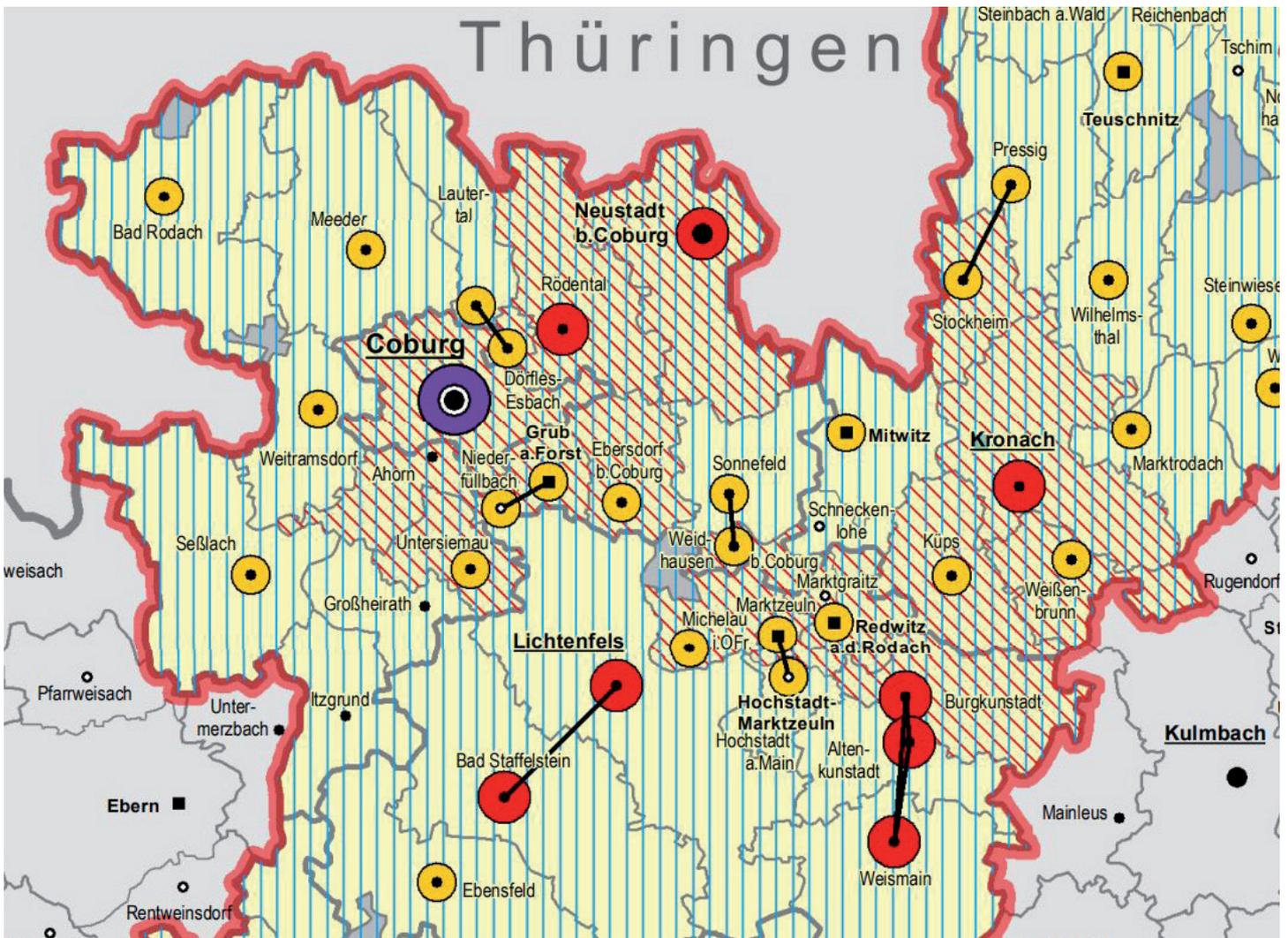
Setzelsdorf



Unterelldorf



Wiesen



Karte zur Raumstruktur für den Regionalplan in der Region Oberfranken-West (4), Auszug ohne Maßstab.

© Regionaler Planungsverbund Oberfranken-West, www.oberfranken-west.de/Regionalplan/Karten, Aufruf am 03.09.2021.

Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Grundzentrum
- Verbindungslinien zur Kennzeichnung Zentraler Doppel- oder Mehrfachorte

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Allgemeiner Ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf
- Regionsgrenze

Zusätzliche Darstellungen

- Gemeinde
- Mitgliedsgemeinde
- Verwaltungsgemeinschaft (VG)
- Große Kreisstadt
- ⦿ Kreisfreie Stadt
- Gemeinde mit VG-Sitz
- Große Kreisstadt mit VG-Sitz

2

Bestehende Planungen

2.1

Landes- und Regionalplanung

Aus dem Regionalplan Oberfranken-West ergeben sich für die Stadt Seßlach folgende Grundsätze und Zielsetzungen:

Zentralörtliche Gliederung

- Die Stadt Seßlach liegt in räumlicher Nähe zum Oberzentrum Coburg und wird - entsprechend der Vorgaben des aktuell geltenden Landesentwicklungsprogramms - im Regionalplan als „Ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen.
- Im Regionalplan ist Seßlach als Grundzentrum (vormals Kleinzentrum bzw. Unterzentrum) festgelegt. Dies folgt der Nomenklatur der Landesentwicklungsplanung.
- Als Grundzentrum soll die Stadt Seßlach darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.
- In der Erfüllung ihrer zentralörtlichen Aufgaben soll Seßlach im Versorgungs- und Siedlungskern in ihrer Grundversorgungsfunktion für den Nahbereich gesichert und bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden.
- Insbesondere soll in Seßlach die Sicherung der Versorgungsinfrastruktur sowie die Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze angestrebt werden.

Die Textfassung des Regionalplans wurde teilweise in den 1980er und 1990er Jahren erarbeitet. Einige Zielaussagen sind inzwischen überholt, und eine Einarbeitung des Landesentwicklungsplanes von 2020 ist noch zu erwarten. Folgende Ziele sind im Regionalplan mit besonderem Bezug zu Seßlach formuliert:

Gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen

- In Seßlach sind für den sektoralen Wirtschaftsbereich (Z) Vorrang- und (G) Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. In Muggenbach das Vorranggebiet TO 1 und Vorbehaltsgebiet TO 10 für Ton, Blähton, Blähschiefer; in Heilgersdorf das Vorranggebiet SS 2 und Vorbehaltsgebiet SS 6 für Sandstein.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

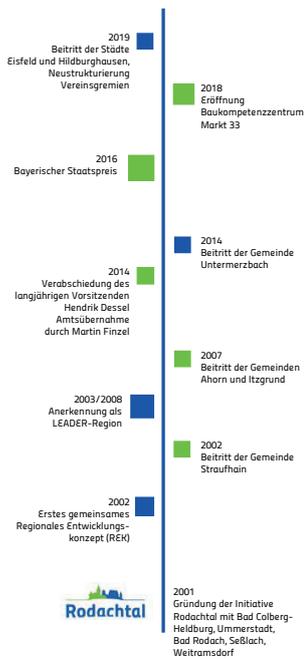
- Auf die Erhaltung und Erweiterung eines Netzes von Spezial- und Heimatmuseen in allen Teilen der Region soll hingewirkt werden. Das im Kleinzentrum Seßlach eingerichtete Heimatmuseum bedarf weiterer Unterstützung.
- In Kleinzentren, so auch in Seßlach, sollen vorhandene Büchereien zu leistungsfähigen Einrichtungen der Grundversorgung ausgebaut werden.

Flurbereinigungsplanung, Energieversorgung und Straßenbau

- Durchführung und Abschluss von Flurbereinigungsverfahren in Seßlach.
- Verbindung des Nahbereichs Seßlach mit der B 4 (St 2204) (Im 7. Ausbauplan für die Staatsstraßen ist die Ortsumgehung Gemünda aufgeführt; aus kommunaler Sicht soll diese nicht weiterverfolgt werden.)
- Watzendorf-West (61), Gemeinde Großheirath und Stadt Seßlach, Lkr. Coburg ist u.a. als Vorranggebiet für Windkraftanlagen ausgewiesen.

Siedlungswesen

- Denkmalpflegerisch bedeutende Ortskerne sollen in ihrer unverwechselbaren Gestalt funktionsgerecht erhalten werden. Ausdrücklich genannt wird der Ortskern von Seßlach, dem neben anderen Ortskernen regionalplanerische Bedeutung zukommt. Auf charakteristische Ortsbilder und Siedlungsformen soll Rücksicht genommen werden.
- Zielsetzungen für flächensparende Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung, Konzentration auf zentrale Orte.
- Bedarfsgerechter Ausbau und Modernisierung des Wohnungsbestandes und Hinwirken auf mehr Geschosswohnungsbau.



Herausgeber:
Rodachtal
 Initiative Rodachtal e.V.
 Marktstraße 33 Tel. 03 68 71/3 03 17
 98663 Ummerstadt Fax 03 68 71/3 03 18
 www.initiative-rodachtal.de - post@initiative-rodachtal.de

Gestaltung: plan & Patrick Delleert
 Bildquellen: Initiative Rodachtal, Bettina Knauth, Feuerwehr Linden, Florian Kirfel, Henning Rosenbusch, Titel: www.rainerbrabec.de



Wir stellen uns vor



Wer wir sind

Nach Jahren der Trennung durch die deutsch-deutsche Grenze war 1989 das Bedürfnis der Menschen groß, nachbarschaftliches Miteinander neu aufleben zu lassen. Auch Dörfer und Städte begannen sich auszutauschen und zu kooperieren.

Im Jahr 2001 schlossen sich fünf Kommunen zur Initiative Rodachtal e.V. zusammen. Heute arbeiten 11 Gemeinden und Städte aus Thüringen und Bayern, sowie die Landkreise Hildburghausen, Coburg und Hof in unserem – rund 50.000 Menschen starken – Bündnis zusammen. Die aktive Mitarbeit in unserer Allianz bietet den einzelnen Kommunen neue Entwicklungschancen, die sie aus eigener Kraft nicht stemmen könnten.

Die Akteure: Vertreter der Kommunen, das Team der Geschäftsstelle in Ummerstadt und unser Regionalmanagement in Erfurt



Vorsitzender
Martin Finzel,
1. Bürgermeister
Ahorn



Vorsitzende
Christine Bordin,
Bürgermeisterin
Ummerstadt



Stellv. Vorsitzender
Helmut Dietz,
1. Bürgermeister
Untermerzbach



Stellv. Vorsitzender
Christopher Other,
Bürgermeister
Heldburg



Geschäftsstelle:
Martina Rohner
(Leitung)
Kathrin Morgenroth



Ehrenamtliche
Netzwerke wie z. B.:
Wegewarte, Arbeits-
kreis Historische
Bausubstanz

Regionalmanagement, IPU GmbH Erfurt:
Frank Neumann, Annd Hertwig, Philipp Ruhstorfer

Flyer der Initiative
 Rodachtal e.V.
www.initiative-rodachtal.de
 Aufruf am 03.09.2021.

2.2 Interkommunale Planung

Die Stadt Seßlach ist Gründungsmitglied im Verein „Initiative Rodachtal“. Er bündelt seit 2001 alle Aktivitäten zum Erhalt und zur nachhaltigen Entwicklung des namensgebenden Rodachtal. Inzwischen besteht der Zusammenschluss aus fünf thüringischen (Eisfeld, Heldburg, Hildburghausen, Straufhain, Ummerstadt) und sechs bayerischen Kommunen (Ahorn, Bad Rodach, Itzgrund, Seßlach, Untermerzbach, Weitramsdorf). Mitglied im über 50.000 einwohnerstarken Bündnis sind auch die Landkreise Coburg und Hildburghausen.

Im Jahr 2020 wurde das Integrierte Entwicklungskonzept unter dem Motto „Perspektive Zukunft - Tradition und Innovation“ erneut fortgeschrieben. Die Zukunftsthemen mit Zielen und Maßnahmen sind im Kapitel 3.9 angerissen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2000 aufgestellt. Eine Analyse der Flächennutzungspotenziale für das Themenfeld Wohnen erfolgte im Rahmen des Flächenmanagement 3.0 der Initiative Rodachtal. Die Ergebnisse sind in das Kapitel Siedlungsentwicklung des vorliegenden ISEK eingeflossen. Dort werden auch die Gewerbeflächen genauer betrachtet.

2.4 Sanierungsgebiete und Sanierungsbilanz

2.4.1 Altstadt Seßlach

Seßlach gilt als ein frühes Beispiel für eine gelungene Sanierung einer historischen Kleinstadt im peripher gelegenen ländlichen Raum. Bereits im Jahr 1974 wurde die Altstadt von Seßlach im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. In den Jahren folgten mehrere Programmwechsel und Preise. Seit dem Jahr 2009 und mit Projektstand des Jahres 2009 wird Seßlach auf den Internetseiten des BMI als Praxisbeispiel der Städtebauförderung geführt. (Vgl. https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/ProgrammeVor2020/SanierungEntwicklung/Praxis/praxis_node.html, Aufruf vom 15.08.2021) Die folgenden Darlegungen wurden diesen Seiten entnommen und durch weitere Recherchen ergänzt bzw. mit Informationen der Regierung von Oberfranken, Sachgebiet Städtebauförderung abgeglichen. Der Stadt Seßlach wird zur Dokumentation der langjährigen Sanierung empfohlen, die umfassenden Unterlagen der Stadtsanierung aus der Hand des vormaligen betreuenden Stadtplanungsbüros in städtische Hand zu überführen.

Projektumsetzung

1974	Aufnahme in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm
1979	Aufnahme in die Bund-Länder-Städtebauförderung (Grundprogramm)
1985	Beschluss und In-Kraft-Treten der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Seßlach“
1987/88	Landessieger im Bayerischen Wettbewerb „Bürger, es geht um Deine Gemeinde“
2001	Landessieger im Wettbewerb „Modellhafte Stadt- und Dorfsanierung“
2009	Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz
2011	Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Kleinere Städte und Gemeinden
2017	Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Zukunft Stadtgrün
2021	2021 Verlängerung der Durchführungsfrist gem. § 142 BauGB bis 31.12.2023

Ausgangslage

Die Altstadt Seßlach hatte Mitte der 1970er Jahre knapp 500 Einwohner und war geprägt von häufig nicht mehr zeitgemäßen landwirtschaftlichen Anwesen. Wegen der kompakten baulichen Struktur und Gebäudetypologie hatte die Altstadt

an Attraktivität für Bewohnende verloren. Jüngere wanderten ab, die ältere Bevölkerung blieb zurück. Aufgrund der schlechten Nutzungssituation waren Gebäude dem Verfall preisgegeben. Handel und Handwerk verloren ihre Existenzgrundlage. Der Gebäudeleerstand und die sozioökonomische Erosion nahmen weiter zu.

Projektbeschreibung und Einzelmaßnahmen

Ziel der Sanierungsmaßnahme war es, die Folgen des landwirtschaftlichen Strukturwandels zu bewältigen und die Abwanderung aus der Stadt zu beenden, u. a. durch Schaffung neuer Erwerbsmöglichkeiten. Weiterhin standen der Erhalt der Altstadt, die Verbesserung der Ausstattungsstandards von Gebäuden, Wohnumfeld-Verbesserungen sowie eine Weiterentwicklung von Freiflächen im Mittelpunkt. Öffentliche Maßnahmen sollten private Investitionen anstoßen. Dazu sollte die Kooperation mit der Bevölkerung gestärkt werden.

Das Erneuerungskonzept wurde von Beginn an durch vielfältige öffentlichkeitswirksame Nutzungen ergänzt, die in Zusammenarbeit mit den Bürgern entstanden.



Die Sanierung des Buhlschen Hauses gilt als Schlüsselprojekt der Stadtsanierung und beherbergt heute die Flender'sche Spitalstiftung. © Flender'sche Spitalstiftung

Im Rahmen der Sanierung erfolgte zunächst die Umgestaltung der Straßen, Gassen und Plätze im Sinne der Denkmalpflege. Es folgte die Installation einer altstadtgerechten Verkehrsführung und Bepflanzung. Die erste Baumaßnahme nach Umgestaltung des öffentlichen Raums war eine beispielhafte Sanierung eines im Eigentum der Stadt befindlichen Fachwerkhäuses („Buhlsches Haus“, Judengasse 76). Dieses Schlüsselprojekt veranschaulichte den Wert der historischen Bauten und stieß private Investitionen in die innerstädtische Substanz an. Zahlreiche öffentliche und private Modernisierungsmaßnahmen folgten.

Um die Jahrtausendwende erfolgte die ökologische Sanierung und Renaturierung des Rodachflusses und Verlegung von Gärten an der Rodachau. Ein Teil der Altstadt und die Siedlung werden inzwischen über ein lokales Nahwärmenetz einer Biomasse- und Biogasanlage versorgt. Durch diese und weitere Aufwertungsmaßnahmen konnte die Innenstadt als Wohn- und Gewerbestandort aufgewertet werden.

Die Finanzierung folgender Maßnahmen erfolgte mit Unterstützung durch die Städtebauförderung:

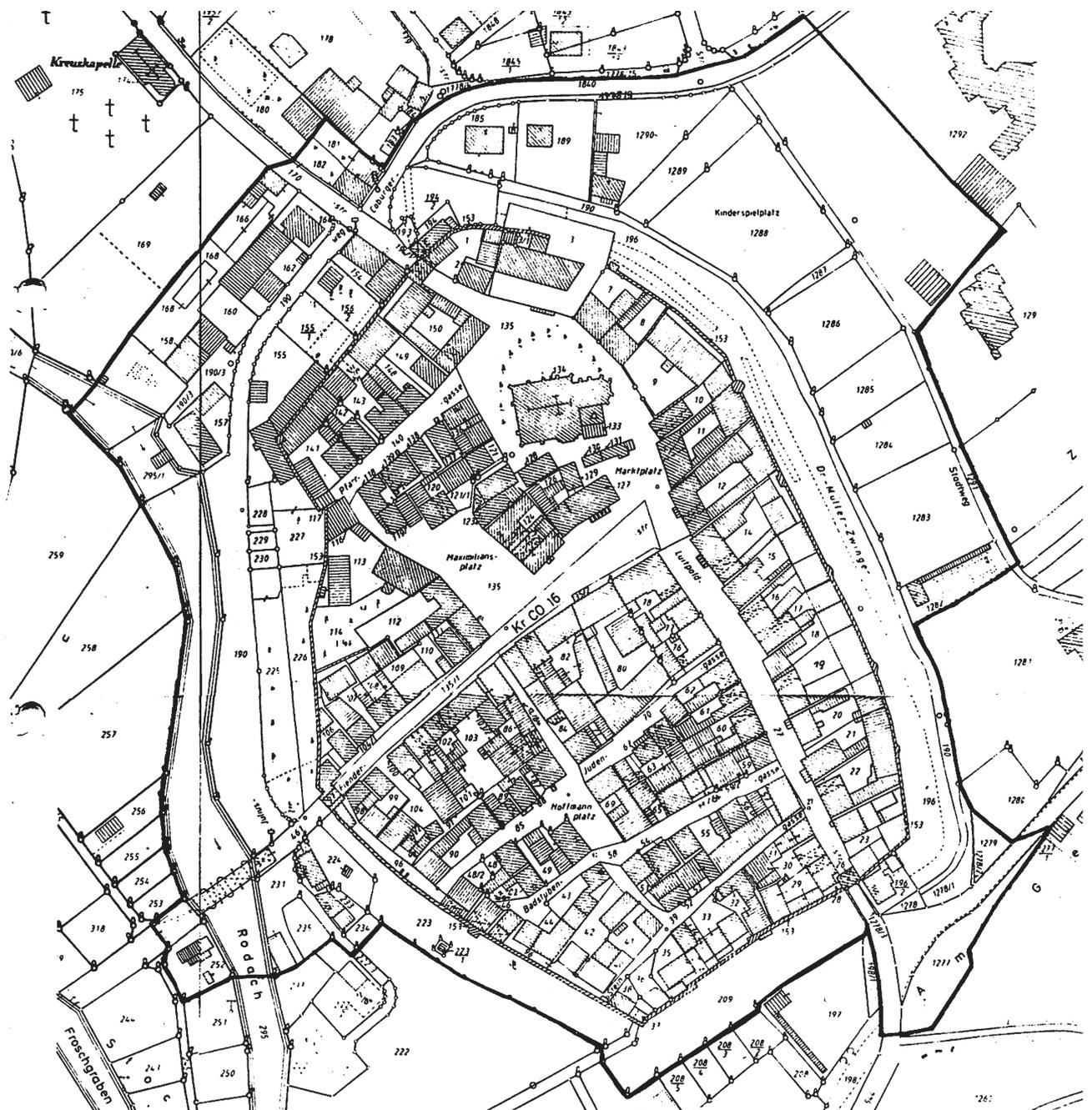
- Erstellung Vorbereitender Untersuchungen einschl. Fortschreibungen, Vertiefungen, Ergänzungen,
- Erstellung einer Integrierten Energieleitplanung
- Erstellung eines Lichtmasterplans
- Bauberatungen für bau- und sanierungswillige Bürgerinnen und Bürger
- Sanierung und Erweiterung Pfarrsaal
- Modernisierung Flenderstraße 80/82
- Modernisierung Buhl'sches Haus, Judengasse 76
- Sanierung Rathaus (Neben- und Rückgebäude) inkl. Innenhof
- Instandsetzung Brauhaus
- Modernisierung „Alte Schule“
- Sanierung Flenderstraße

- Sanierung Gehsteig Luitpoldstraße
- Umgestaltung Maximiliansplatz inkl. Bürgerbrunnen
- Parkplatz zwischen Schule und Altstadt
- Fußweg Altstadt - Entlastungsparkplatz
- Freilegung der Stadtmauer am Juliusweg
- Verlegung der Gärten Rodachau
- Modernisierung der Anwesen Flenderstraße 43, Flenderstraße 88, Flenderstraße 89, Luitpoldstraße 8, Luitpoldstraße 15, Luitpoldstraße 24 (private Maßnahmen)

Durch die Bündelung weiterer Mittel ist es der Stadt Seßlach über Jahrzehnte gelungen, den Sanierungsprozess in kleinen Schritten voranzutreiben. Beratend und planend stand der Stadt Seßlach bis zum Jahr 2019 das Büro für Städtebau und Freiraum aus München zur Seite.

Das bestehende Sanierungsgebiet „Altstadt Seßlach.“

© Stadt Seßlach



Vorbereitenden Untersuchungen (1980) und Sanierungssatzung (1985)

Die Sanierungssatzung vom 07.10.1985 (siehe Anlagen) besteht bis heute und bildet die Grundlage der Stadtsanierung. Basis dieser Satzung sind die Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1980. Die Durchführungsfrist der Sanierungsmaßnahmen gem. § 142 Abs. 3 BauGB der beiden Gebiete wurde 2021 durch den Stadtrat der Stadt Seßlach zunächst bis 31.12.2023 verlängert.

Resümee

Seit Fertigstellung der Sanierungsarbeiten am Altenpflegeheim der Flender'schen Spitalstiftung sowie der Sanierung und Erweiterung des Pfarrsaals (ca. 2013) wurden keine baulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet Seßlach, die mit Städtebauförderungsmitteln unterstützt wurden, mehr durchgeführt. Im Rahmen des vorliegenden ISEK mit VU sollte daher überprüft werden, inwiefern noch städtebauliche Missstände vorliegen und eine Anpassung der Durchführungsfrist der Sanierungsmaßnahmen gerechtfertigt erscheint.

2.4.2 Gemünda

Im Jahr 1989 hat die Stadt Seßlach die Aufnahme von Gemünda im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm erreicht. Ziel der Verantwortlichen war, diesen Stadtteil von Seßlach behutsam und schrittweise zum handwerklich landwirtschaftlich orientierten Wohnort mit Erholungsfunktion in einem landschaftlich wertvollen Naturraum umzustrukturieren. Das Wachstum des Dorfes sollte dabei in die Innenentwicklung fließen und massiv die Erneuerung des historischen Dorfes zum politischen, sozialen, wirtschaftlich-ökologischen und kulturellen Mittelpunkt stärken. Der Stadtteil Gemünda hat die Potenziale der deutsch-deutschen Wiedervereinigung genutzt und profitiert seitdem von der Zusammenarbeit mit den thüringischen Nachbargemeinden, die in der Initiative Rodachtal e.V. ausgebaut wurde. Die Bürger-Stiftung 1150 Jahre Dorfgemeinschaft zeugt vom Engagement der Bewohnenden für die Entwicklung ihres Dorfes. (Vgl. S. 5 Gemünda, Materialien zur Bewerbung des Stadtteils für den Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden, unser Dorf hat Zukunft“, 2006)

Sanierungssatzung (1996)

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Gemünda per Satzung erfolgte im Jahr 1996. (Sanierungssatzung, siehe Anlage)

In der Begründung wurden folgende fachliche Gründe und Ziele für die Notwendigkeit für die Durchführung der Sanierung herangezogen:

- Erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf von Gebäuden,
- Reduzierung der Immissionen durch gewerbliche und landwirtschaftliche Einwirkungen und durch den Straßenverkehr,
- Anpassung der Straßen, Gassen und Plätze aufgrund der höheren Verkehrsbelastungen durch wiedereröffnete Verkehrsbeziehungen zwischen Bayern und Thüringen,
- Verkehrsberuhigung,
- Neudiskussion der Funktionsfähigkeit des Verkehrsgefüges aufgrund der Wiedervereinigung,
- Funktionswandel in der Nutzung der vormals landwirtschaftlich genutzten Gebäude,
- sparsamer Umgang mit der Ausweisung von Neubauflächen und
- Umsetzung infrastruktureller Erschließungsmaßnahmen.

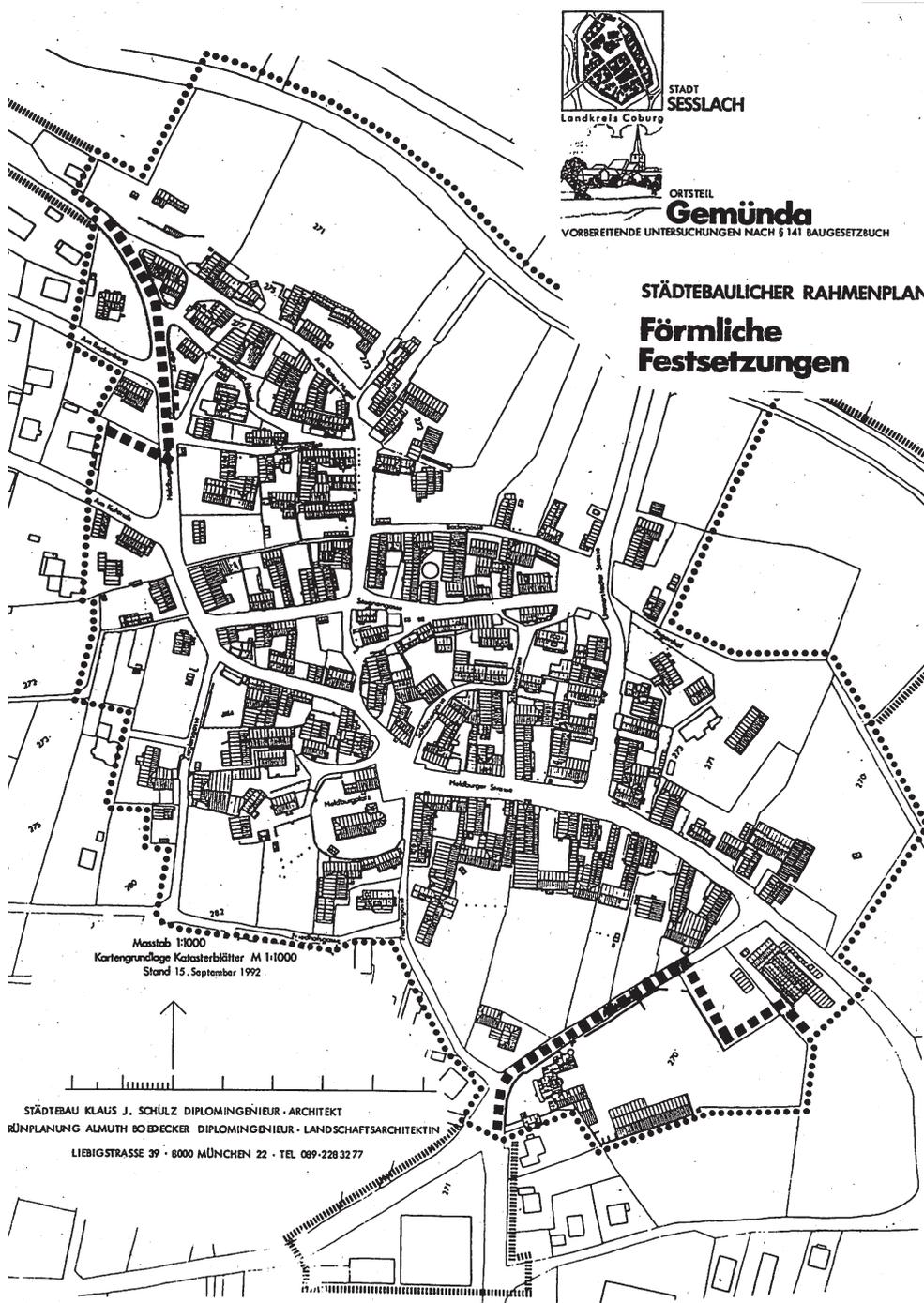
Projektumsetzung

1989	Aufnahme in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm
1994	Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gemünda“
1996	In-Kraft-Treten der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gemünda“
2021	Verlängerung der Durchführungsfrist gem. § 142 BauGB bis 31.12.2023

Projektbeschreibung und Einzelmaßnahmen

Mit finanzieller Unterstützung durch die Städtebauförderung wurden folgende Maßnahmen zwischen 1989 und 1998 durchgeführt:

- Erstellung Vorbereitender Untersuchungen (1989)
- Bauberatungen für bau- und sanierungswillige Bürgerinnen und Bürger



Das bestehende Sanie-
rungsgebiet „Gemünda“.
© Stadt Seßlach

- Katasterneuvermessung
- Neugestaltung der Straße „An der Lache“
- Neugestaltung der „Stegnersgasse“
- Neugestaltung der „Heldburger Straße“
- Modernisierung des Anwesens Heldburger Straße 9 (private Maßnahme)

Resümee

Mit Abschluss der Sanierung des Anwesens Heldburger Straße 9 in 2004 wurden keine weiteren Maßnahmen im Sanierungsgebiet im Rahmen der Städtebauförderung mehr durchgeführt. Im Rahmen des vorliegenden ISEK mit VU sollte daher überprüft werden, inwiefern noch städtebauliche Missstände vorliegen.

2.5 Abschluss der Sanierung

Sanierungssatzungen sind gem. § 162 BauGB aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist oder die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder die nach § 142 Absatz 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben. Die Frist für die Durchführung der Sanierung soll gem. § 142 15 Jahre nicht überschreiten. Die Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt Seßlach und in Gemünda laufen seit 1985 bzw. 1996, d.h. nunmehr 37 bzw. 26 Jahre. Die Stadt Seßlach ist daher aufgerufen, die Sanierungsziele und die sich daraus abzuleitenden Maßnahmen kritisch zu überprüfen und Maßnahmen, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, entsprechend zeitnah umzusetzen. Die beiden Sanierungsgebiete gilt es zeitnah aufzuheben.

Im weiteren sollte geprüft werden, ob für die Altstadt von Seßlach der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sinnvoll ist, um ggf. weiterhin den Einsatz von Städtebauförderungsmittel für die erforderlichen baulichen Maßnahmen zum Erhalt, der Stärkung, Anpassung und Revitalisierung der historischen Altstadt zu ermöglichen.

2.6 Weitere Grundlagen

Als weitere Grundlagen vor allem im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet „Altstadt Seßlach“ liegen vor:

- Energienutzungsplan 2014
- Lichtmasterplan 2014
- Bebauungsplan „Stärkung der Naherholung Altstadt Seßlach durch Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der Rodachau“
- Gestaltungsverordnung Altstadtbereich Seßlach 1976
- Kommunales Förderprogramm für alle Stadtteile 2014 (Initiative Rodachtal)