

# 4

## Stärken-und-Schwächen-Profil

Die Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen von Seßlach gründet auf den Ergebnissen der umfangreichen Grundlagenerhebungen und Analysen durch die Planer:innen. Einbezogen wurden zudem die Resultate aus den durchgeführten Expertengesprächen sowie den Veranstaltungen des Bürgerbeteiligungsverfahrens.

Aus den Stärken und Schwächen leiten sich im Weiteren die Handlungsfelder für die künftige Entwicklung der Kommune bzw. beiden Orte ab, wobei die Stärken besonders auf vorhandene oder entwickelbare Potenziale, die Schwächen auf mögliche Handlungsbedarfe hinweisen.

### Stärken u. Potenziale | Schwächen u. Mängel 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

Wanderwege- und Radwegenetz

Eingeschränkte Barrierefreiheit

Überhöhte Geschwindigkeit im Bereich der Schule

Gestaltungsdefizit Parkplatz an der Rodach

Sanierungsbedürftige Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder und Erwachsene

Unzureichende Aufenthaltsqualität und Erschließung Stadtmauerring, Defizite Vegetation, Gebäude an der Stadtmauer

Fehlende touristische Infrastruktur (Fahrradabstellanlagen, barrierefreie Toiletten, attraktive Touristeninformation)

Leerstehende und untergenutzte Anwesen

## Stärken u. Potenziale | Schwächen u. Mängel Gemünda

Attraktiver Ortskern mit zahlreichen Baudenkmälern

Historische Kellergasse

Kreck inkl. grünem Ortsrand

Identitätsstiftender Dorfplatz an der Kirche

Gestaltete Straßen und Plätze

Funktionierende Nahversorgung

Kindergarten

Gasthof

Hoher Anteil an regenerativen Energien

Wanderwege- und Radwegenetz

Festspiele

Eingeschränkte Barrierefreiheit

Beengter Straßenraum

Problematische Kreuzung Fischergasse / An der Lache

Parksituation am Kindergarten

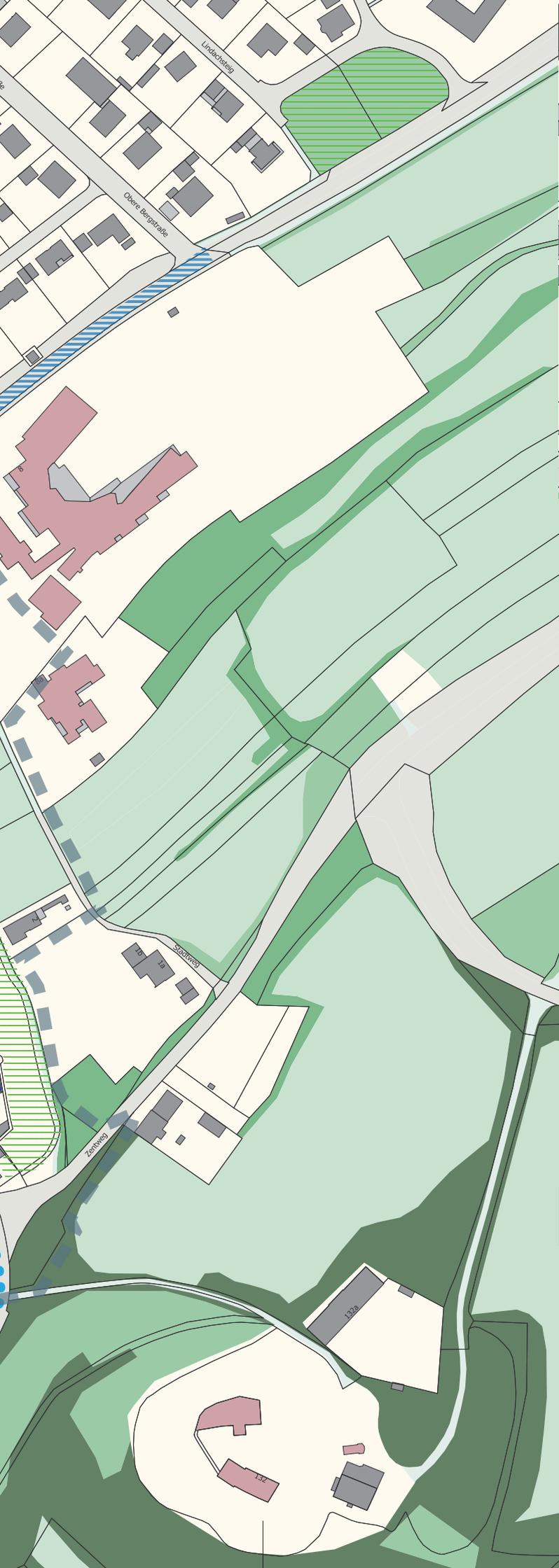
Gestaltungsdefizit Parkplatz an der Kreck

Leerstehende und untergenutzte Anwesen



# Seßlach

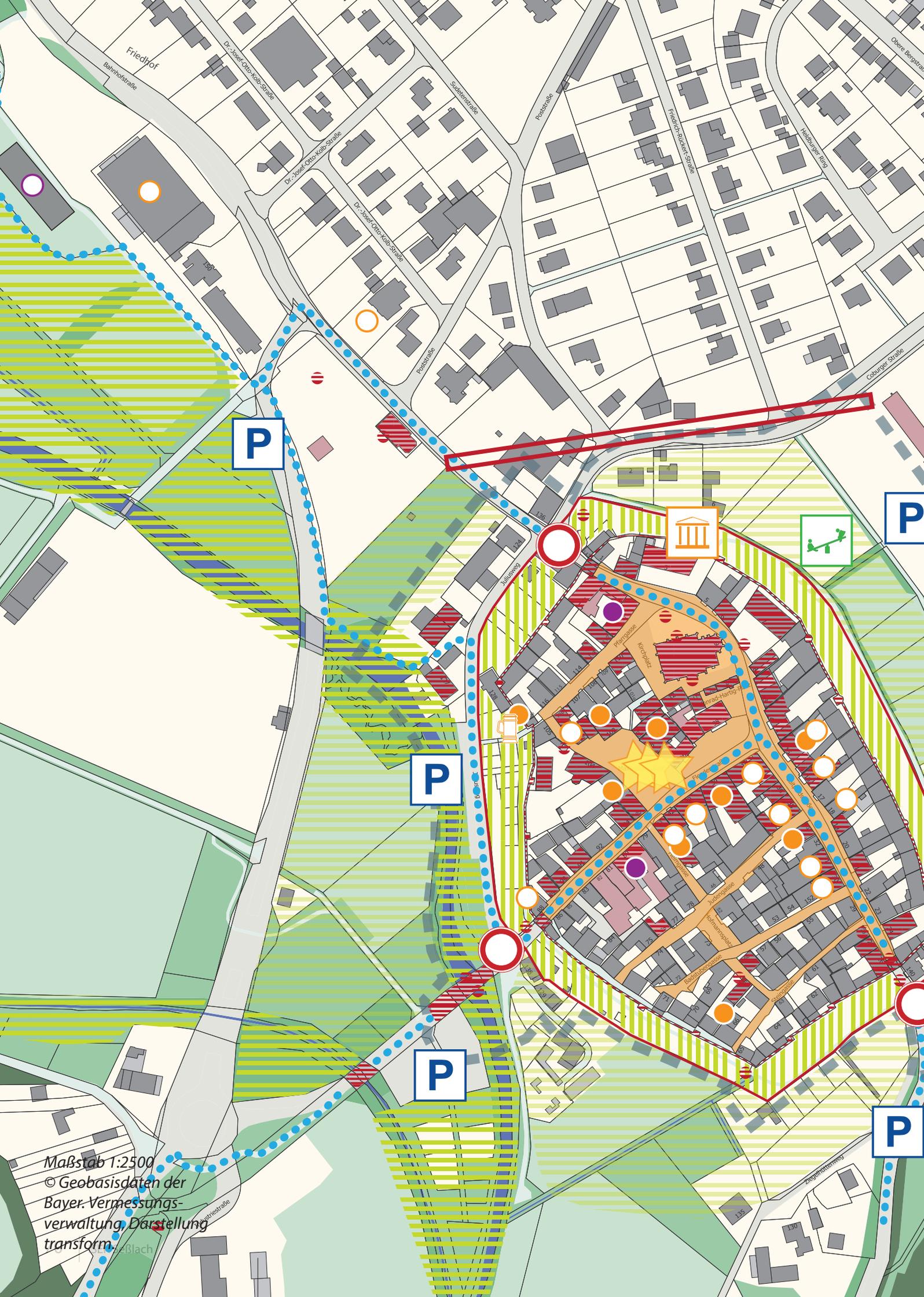
## Schwächen und Nutzungskonflikte



-  Begehbarkeit Pflaster
-  Überhöhte Geschwindigkeit
-  Gestaltungsdefizit Parkplatz
-  Grüngürtel Defizite Gestaltung, Vegetation, Wege, Spielplatz / Bebauung Stadtmauervorbereich

 Sanierungsgebiet „Altstadt Seßlach“

Maßstab 1:2500  
© Geobasisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung, Darstellung transform.

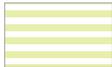


Maßstab 1:2500  
© Geobasisdaten der Bayer. Vermessungs-  
verwaltung, Darstellung  
transform.

# Seßlach

## Stärken und Potenziale



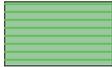
-  Rodachau / Krumbach / Froschgraben mit Umfeld
-  Rodach / sonst. Gewässer
-  Klare Trennung von Altstadt und Siedlung
-  „Zwinger“ / grüner Stadtmauervorbereich
-  Erweiterter „Grüngürtel“
-  Baudenkmal
-  Altstadt-Ensemble
-  Gestaltete Straßen / Gassen / Plätze
-  Fernwander- / Fernradweg
-  Bel(i)ebte Altstadt
-  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
-  Sanierungsgebiet „Altstadt“



# Gemünda

## Schwächen und Nutzungskonflikte



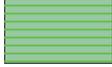
-  Einschränkung Barrierefreiheit
-  Enger Straßenraum
-  Problematischer Kreuzungsbereich
-  Parksituation Kindergarten
-  Gestaltungsdefizit Freiraum
-  Leerstand / Unternutzung
-  Neuordnungsbedarf Flächen ehem. Baufirma, Brache Gärtnerei
-  Baulücke
-  Sanierungsgebiet angenommene Grenze

Maßstab 1:2500  
© Geobasisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung, Darstellung transform.



# Gemünda Stärken und Potenziale



-  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
-  Gaststätte /  
Beherbergung
-  Kindergarten /  
Kinderkrippe
-  Spielplatz
-  Dorflinde
-  Parkplatz
-  Anteil regenerative Energie /  
Kleines Fernwärmenetz

 Sanierungsgebiet  
angenommene Grenze

Maßstab 1:2500  
© Geobasisdaten der  
Bayer. Vermessungs-  
verwaltung, Darstel-  
lung transform.

# 5

## Fazit Sanierungsgebiete (§136 BauGB)

Mit den bislang durchgeführten Maßnahmen der Stadtsanierung konnten in beiden Sanierungsgebieten bereits wesentliche Verbesserungen für die Wohn- und Lebenssituation für die Menschen vor Ort erreicht werden.

Das ehemals landwirtschaftlich geprägte Gemünda ist heute ein Wohnort mit einer funktionierenden Nahversorgung. In der Seßlacher Altstadt ist der Wandel von einer Ackerbürgerstadt zu einem beliebten Wohn- und Tourismusstandort gelungen. Der beworbene Wandel der Altstadt in einen innerstädtischen Geschäftsstandort allerdings ist nur für kurze Zeit geglückt. Hier steht die Stadt vor neuen Herausforderungen. Auch das Tourismuspotenzial erscheint noch nicht ausgereizt.

Hinzukommen der demografische Wandel und dessen Auswirkungen als gesamtstädtische Aufgabe und die bestehenden städtebaulichen Missstände nach § 136 (2) Baugesetzbuch, die nachfolgend und getrennt nach den beiden Sanierungsgebieten zusammengefasst werden:

### 5.1

#### Altstadt Seßlach

- In der Altstadt stehen einzelne Anwesen seit Jahren leer und weisen in Folge einen sehr hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Ein erhöhtes Leerstandsrisiko aufgrund einer Überalterung der Bewohnenden bzw. Hauseigentümer:innen konnte im Rahmen des Flächenmanagements 3.0 nicht festgestellt werden. In den kommenden Jahren wird die Gesellschaft in Seßlach allerdings weiter altern, so dass das Leerstandsrisiko voraussichtlich steigen wird.
- Ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude sind teilweise untergenutzt und weisen dabei teilweise einen hohen bis sehr hohen Sanierungsbedarf auf. Der Sanierungsaufwand muss vor allem im Verhältnis von Baumassen und ihrer Nutzbarkeit als hoch angesehen werden.
- In Folge, und um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Ortsstruktur zu vermeiden, ist die Überarbeitung der Gestaltungsverordnung aus dem Jahr 1976, die aufgrund zahlreicher Befreiungen ihre zugedachte lenkende Wirkung verloren hat, empfehlenswert. Sie sollte - in Abstimmung mit dem Denkmalschutz - hinsichtlich ihrer Notwendigkeit überprüft und ggf. angepasst werden. Um gezielt Anreize für private Maßnahmen in den beiden Sanierungsgebieten zu fördern, sollte überlegt werden, ob hier gesonderte Förderrichtlinien im Rahmen der Städtebauförderung erlassen werden (vgl. StBauFR Nr. 20.1), z.B. auch für Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang ist eine Fortführung und aktivierende Sanierungsberatung für private Hauseigentümer:innen empfehlenswert.

- In den vergangenen Jahren wurden die Nahversorgungsfunktionen in der Bahnhofstraße ausgebaut. Arztpraxis und Apotheke folgten an diesen Standort. Geschäfte in der Altstadt werden aufgegeben. Diese Funktionsverluste in der Altstadt müssen ausgeglichen werden, um die Altstadt attraktiv für Bewohnende und Gäste zu erhalten. Mögliche Auswirkungen der pandemischen Jahre auf die Gastronomie können noch nicht bemessen werden.
- Die Oberflächen von Straßen und Plätzen in der Altstadt sind nicht barrierefrei begehbare und befahrbar, abschnittsweise sind sie sanierungsbedürftig (bspw. Kirchplatz).
- Der Rothenberger Torturm und Hattersdorfer Torturm als Teile der mittelalterlichen Stadtbefestigung sind sanierungsbedürftig.
- Die Grünanlagen der Stadtmauervorbereiche weisen Defizite auf. Die Vegetation leidet sichtlich unter dem Klimawandel, Baumbestand ist bereits ausgefallen. Dies wirkt sich negativ auf die Aufenthaltsqualität der Grünanlagen aus. Auch entsprechen die Grünanlagen teilweise nicht mehr heutigen Ansprüchen an Aufenthalt, Bewegung und Spiel. Die Wege sind abschnittsweise sanierungsbedürftig und sehr schmal. Der Spielplatz ist mangelhaft.
- Vor dem Rothenberger Tor stehen mehrere stark sanierungsbedürftige Anwesen leer. Die Stadt hat diese Gebäude erworben, um den Bereich neu zu ordnen und in die bestehenden Grünanlagen einzubinden sowie das Umfeld dieses Stadteingangs insgesamt aufzuwerten.
- Vor dem Geiersberger Tor kommt es zu Konflikten zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden.

## 5.2

### Ortskern Gemünda

- In der Altstadt stehen einzelne Anwesen seit Jahren leer und weisen in Folge einen sehr hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Ein erhöhtes Leerstandsrisiko aufgrund einer Überalterung der Bewohnenden bzw. Hauseigentümer:innen konnte im Rahmen des Flächenmanagements 3.0 nicht festgestellt werden. Doch auch in Gemünda altert die Gesellschaft voraussichtlich zunehmend. Das Leerstandsrisiko wird voraussichtlich steigen.
- Ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude sind teilweise untergenutzt und weisen dabei teilweise auch einen hohen bis sehr hohen Sanierungsbedarf auf. Der Sanierungsaufwand muss vor allem im Verhältnis von Baumassen und ihrer Nutzbarkeit als hoch angesehen werden.
- Für die leerstehenden Objekte direkt am Dorfplatz fehlen passende Nutzungs- und Sanierungskonzepte für eine erfolgreiche Wiederbelebung. Hierzu zählt beispielsweise auch das Anwesen Goldener Löwe (Heldburger Straße 15).
- In Folge, und um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Ortsstruktur zu vermeiden, wäre eine Fortführung und aktivierende Sanierungsberatung für private Hauseigentümer:innen empfehlenswert. Um gezielt Anreize für private Maßnahmen in den beiden Sanierungsgebieten zu fördern, sollte überlegt werden, ob hier gesonderte Förderrichtlinien im Rahmen der Städtebauförderung erlassen werden (vgl. StBauFR Nr. 20.1), z.B. auch für Begrü-

nungs- und Entsiegelungsmaßnahmen.

- Die Oberflächen an der Heldburger Straße sind nicht barrierefrei begeh- und berollbar, abschnittsweise sind sie sanierungsbedürftig. Der kleine Platz an der Dorflinde, in der Dorfmitte hat nur eine geringe Aufenthaltsqualität.
- Gassen weisen vereinzelt und abschnittsweise funktionale Mängel auf (bspw. Am roten Hügel)
- Der für die Dorfgemeinschaft wichtige Platz an bzw. neben der Feuerwehr hat gestalterische Mängel und keine Aufenthaltsqualität.
- Am südöstlichen Ortsrand stehen die Flächen einer ehemaligen Gärtnerei und eines vormaligen Baubetriebes (An der Lache, Heldburger Straße/ Oberer Lachenweg) für eine Neuordnung zur Disposition. Hier wären im Sinne der Innenentwicklung die Möglichkeiten für die Entwicklung von Wohnflächen zu überprüfen.

## **Verlängerung der Sanierungssatzungen**

Auf Grundlage der Bestandserhebung und Analyse wurde festgestellt, dass in den beiden Sanierungsgebieten Altstadt Seßlach und Gemünda weiterhin städtebauliche Missstände vorliegen, die den Einsatz des besonderen Städtebaurechts rechtfertigen. Die Stadt Seßlach beabsichtigt, Maßnahmen zur Behebung der Missstände und Verbesserung der Sanierungsgebiete zügig durchzuführen.