

6

Entwicklungsstrategie



Der Grünfläche vor dem markanten Rothenburger Torturm soll als Teil des Grüngürtes aufgewertet werden.

©transform

Die integrierte Entwicklungsstrategie beschreibt einen Handlungs- und Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Seßlach über einen Zeitraum von ca. 10-15 Jahren und setzt sich aus Entwicklungszielen und konkrete Maßnahmen zusammen.

Die Entwicklungsziele bilden den übergeordneten Rahmen der Entwicklungsstrategie. Innerhalb dieses Rahmens werden Maßnahmen zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erarbeitet.

In den Maßnahmen können im Laufe der Umsetzung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes flexibel Anpassungen vorgenommen werden, indem bestehende Ideen weiterentwickelt, verworfen oder neue Maßnahmen hinzugenommen werden. Somit ist neben einer konstanten Zielrichtung auch die Flexibilität des Entwicklungskonzeptes gesichert, wodurch auf veränderte Rahmenbedingungen und Gegebenheiten reagiert werden kann.

Im Laufe der Konzepterstellung haben die Bürgerinnen und Bürger von Seßlach - zusammen mit Vertretern der Gemeindepolitik und Verwaltung - eine Entwicklungsstrategie erarbeitet, in der wichtige Aufgabenstellungen festgelegt, konkrete Ziele definiert und praxisorientierte Maßnahmen abgeleitet wurden. Diese basieren inhaltlich auf den durchgeführten Analysen, Erhebungen und Beteiligungsschritten.

6.1 Ziele der Stadtentwicklung

Aus der Bestandsanalyse wurden im Beteiligungsverfahren gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern und lokalen Akteuren Ziele und Handlungsbedarfe abgeleitet. Bei den Zielen wurde zwischen Oberzielen und Unterzielen unterschieden. Oberziele sind die hierarchisch am höchsten angesiedelten Ziele in einem Zielsystem. Sie haben den Charakter von strategischen Zielen. Die den Oberzielen untergeordnete Ziele richten sich am Oberziel aus und tragen zu dessen Erreichen bei.

1. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

2. 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)

3. Aufwertung und Umbau des öffentl. 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

4. Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes

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

5. Verbesserung der Mobilität

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

6. Erhalt und Stärkung Gewerbebestandort

- Vermarktung Gewerbegebiet Dietersdorf
- Keine Neuausweisung von Gewerbeflächen

7. Bildung und Soziales

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

8. Stärkung des Tourismus

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

9. Technische Infrastruktur

- Ausbau Breitband-Internetzugang

10. Weiterer Ausbau der interkommunalen Zusammenarbeit

6.2. Maßnahmen

Sowohl für Seßlach als auch für den Stadtteil Gemünda wurden zahlreiche Maßnahmen entwickelt, die dazu beitragen, die unter 6.1. genannten Ziele zu erreichen. Nicht alle Maßnahmen sind dabei gleich wichtig bzw. haben nicht die selbe Priorität. Sowohl mit den Bürger:innen als auch mit dem Stadtrat wurde im Rahmen des ISEK-Prozesses eine Priorisierung der Maßnahmen durchgeführt. Dabei haben sich sowohl in Seßlach als auch in Gemünda Maßnahmen herauskristallisiert, die für die Bürger:innen, für die Politik und auch für die Verwaltung eine besondere Bedeutung haben. Diese sogenannten Leitprojekte (siehe unten) spielen für die Stadtsanierung eine besondere Rolle und sie sollen auch möglichst zeitnah umgesetzt werden.

Jede Maßnahme bzw. jedes Projekt ist im Folgenden auf einer Seite kurz zusammengefasst und wird durch ein Foto und/oder einen entsprechenden Planausschnitt ergänzt. Des Weiteren wird ggf. das Eigentumsverhältnis dargestellt. Anschließend wird kurz die Problemstellung erläutert, es werden Zielstellungen formuliert und die Maßnahme oder das Projekt wird kurz beschrieben. Es findet sich auch ein Hinweis, falls die Maßnahme in Verbindung mit anderen Maßnahmen zu betrachten ist. Zudem werden der angedachte Umsetzungszeitraum, die Kosten sowie ggf. Fördermöglichkeiten angegeben.

6.2.1

Leitprojekte Seßlach

1. Neugestaltung des Spielplatzes am Dr.-Müller-Zwinger (S16)
2. Konzept für barrierearmes Pflaster inkl. Sanierung des Kirchplatzes (S01, S02)
3. Einrichtung einer behindertengerechten Toilette (S05)

6.2.2

Leitprojekte Gemünda

1. Neugestaltung der Dorfmitte (G01)
2. Machbarkeitsstudie Ärztehaus / Tagespflege (G13)
3. Konzept für barrierearmes Pflaster (G02)

S01 Konzept für eine barrierearme Pflastergestaltung

Foto / Plan



Leitprojekt

Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung Ein großer Teil der Straßen und Plätze im Sanierungsgebiet sind mit Natursteinpflaster gestaltet. Aufgrund des Materials ist eine Begehbarkeit für mobilitätseingeschränkte Menschen nicht oder nur teilweise gegeben.

Ziel(e) Neben einer ansprechenden Gestaltung sollen die Flächen so ausgestattet sein, dass diese für alle Nutzer:innen ohne Einschränkung und bei jeder Witterung begehbar sind.

Kurzbeschreibung Ein geeignetes und erfahrenes Planungsbüro aus dem Bereich Landschaftsarchitektur soll ein Konzept entwickeln, das die oben genannte Zielstellung berücksichtigt. Insbesondere ist zu prüfen, wo besonderer Handlungsbedarf besteht und wie die Integration eines neuen, barrierefreien bzw. barrierearmen Pflasters in das vorhandene Pflaster umgesetzt werden kann. In einem entsprechenden Konzept soll zudem eine Art Handlungsleitfaden für Struktur und Charakter, Materialität und Gestaltung der Oberflächen erarbeitet werden.

in Verbindung mit S02 Sanierung Kirchplatz
S05 Einrichtung einer behindertengerichteten Toilette

Zeitraum 2023 - 2024

Kosten 30.000 €

Förderung Städtebauförderung

S02 Sanierung Kirchplatz

Foto / Plan



Leitprojekt

Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung Der eigentlich barrierefrei zu begehnde Plattenbelag vor der Kirche befindet sich in einem sehr schlechten Zustand und bedarf dringend einer Erneuerung.

Ziel(e) Neben einer ansprechenden Gestaltung sollen die Flächen so ausgestattet sein, dass diese für alle Nutzer:innen ohne Einschränkung und bei jeder Witterung begehbar sind.

Kurzbeschreibung Die Sanierung des Kirchplatzes soll unter Berücksichtigung des Konzepts für eine barrierearme Pflastergestaltung erfolgen (siehe auch S01).

in Verbindung mit S01 Konzept für eine barrierearme Pflastergestaltung

Zeitraum 2023 - 2024

Kosten 100.000 €

Förderung Städtebauförderung

S03 Stellplätze für Fahrräder in der Altstadt

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Stadt Seiblach

Problemstellung Seiblach ist ein beliebter Ort für Tagesausflüge. Für Fahrräder gibt es bisher nur wenige geeignete Abstellmöglichkeiten.

Ziel(e) Verbesserung der Fahrradinfrastruktur

Kurzbeschreibung In der Altstadt sollen an geeigneten Stellen Fahrradbügel eingerichtet werden. Um hierfür nicht weiteren öffentlichen Raum in Anspruch zu nehmen, soll geprüft, wo ggf. Stellplätze für Pkw durch Fahrradbügel ersetzt werden können

in Verbindung mit S01 Konzept für eine barrierearme Pflastergestaltung

Zeitraum 2023 - 2030

Kosten 50.000 €

Förderung Städtebauförderung

S04 Ankauf und Sanierung Konrad-Hartig-Platz 9

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Privat

Problemstellung Das Rathaus ist zu klein, um die zahlreichen Mitarbeiter:innen der Stadtverwaltung unterzubringen. Das benachbarte, leerstehende Anwesen steht zum Verkauf.

Ziel(e) Mehr Platz für die Stadtverwaltung
Unterbringung des Tourismusbüros an zentraler Stelle
Beseitigung Leerstand

Kurzbeschreibung Um den Raumbedarf für die Stadtverwaltung zu decken, soll das in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus befindliche Anwesen Luitpoldstraße 9 gekauft und saniert werden. Dort soll u.a. die Tourismus Information untergebracht werden.

in Verbindung mit S05 Einrichtung einer behindertengerechten Toilette
S07 Erstellung Tourismuskonzept

Zeitraum 2023 - 2027

Kosten 1.000.000 €

Förderung Städtebauförderung

S05 Einrichtung einer behindertengerechten Toilette

Foto / Plan



Leitprojekt

Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung In Seßlach fehlt eine öffentlich zugängliche, behindertengerechte Toilette.

Ziel(e) Durch die Einrichtung einer behindertengerechten Toilette wird die Situation mobilitätseingeschränkter Menschen verbessert.

Kurzbeschreibung Es gibt verschiedene Standortüberlegungen, die nochmals genauer betrachtet werden müssen. Priorisiert wird die Einrichtung einer solchen Toilette im noch zu erwerbenden Anwesen Konrad-Hartig-Platz 9. Denkbar wäre auch eine Unterbringung in einem Nebengebäude des Rothenburger Torturms oder als Neubau im Bereich der Grünzone vor dem Turm.

in Verbindung mit S04 Ankauf und Sanierung Konrad-Hartig-Platz 9

Zeitraum 2025 - 2027

Kosten 20.000 €

Förderung Städtebauförderung

S06 Konzept für Heimatmuseum 2.0

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung Das Heimat- und Stadtmuseum in Seßlach ist für Besucher:innen wenig attraktiv und aktuell auch geschlossen.

Ziel(e) Eine Sanierung führt zu einer weiteren Profilierung der Destination Seßlach und stärkt somit den Tourismus.

Kurzbeschreibung Das Heimat- und Stadtmuseum soll im Rahmen eines Museumskonzepts neu gestaltet und damit attraktiver werden. Insbesondere sollen Didaktik und Präsentation auf einen neuen Stand gebracht werden. Zudem gilt es, die Betriebsstrukturen des Museums weiter zu entwickeln. Gefordert ist auch die Entwicklung museumspädagogischer Angebote sowie eine Professionalisierung der Strukturen.

in Verbindung mit S07 Erstellung Tourismuskonzept

Zeitraum 2023 - 2024

Kosten 30.000 €

Förderung Landesstelle für nichtstaatliche Museen

S07 Erstellung Tourismuskonzept

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis -

Problemstellung Seßlach verfügt über einen der bedeutendsten historischen Stadtkerne Deutschlands und ist daher eine beliebte touristische Destination mit einer hohen Zahl von Tagestouristen. Im Vergleich mit anderen Städten bewegen sich die Übernachtungszahlen dagegen eher im Mittelfeld.

Ziel(e) Das Tourismuskonzept soll zur Stärkung des Tourismus beitragen. Damit verknüpft ist eine Erhöhung der Gäste- und Übernachtungszahlen sowie eine Verbesserung des Kultur- und Freizeitangebots. Zudem gilt es, das Destinationsmanagement innovativ umzusetzen und die Zusammenarbeit mit lokalen Tourismusakteuren und überregionalen Partnern zu verbessern.

Kurzbeschreibung Tourismuskonzepte bilden die Grundlage für eine systematische und zielgerichtete Entwicklung des Wirtschafts- und Standortfaktors Tourismus auf Ebene der Kommunen. Die Konzepte sind ein Handlungsleitfaden für die Akteur:innen vor Ort sowie eine wichtige Voraussetzung für eine abgestimmte und kooperative Zusammenarbeit zur Stärkung des Tourismussektors. Im Fokus der Entstehung steht ein kooperativer Planungsprozess unter Beteiligung der verschiedenen Akteure sowie der Bürgerinnen und Bürger.

in Verbindung mit S04 Ankauf und Sanierung Konrad-Hartig-Platz 9
S06 Konzept für Heimatmuseum 2.0
S16 Umsetzung Lichtmasterplan

Zeitraum 2023 - 2024

Kosten 25.000 €

Förderung

S08 Neugestaltung Parkplatz Rodachau

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung Der wenig attraktiv gestaltete Parkplatz Rodachau liegt in fußläufiger Entfernung zur Altstadt und bietet ein hohes Aufwertungspotenzial.

Ziel(e) Die Fläche soll aufgewertet und attraktiviert werden.

Kurzbeschreibung Die große geschotterte Fläche soll gegliedert und zumindest teilweise entsiegelt werden. Zudem ist zu prüfen, ob bei der Neugestaltung nach dem Schwammstadt-Prinzip anfallendes Regenwasser lokal aufgenommen und gespeichert werden kann, statt es direkt abzuleiten.

in Verbindung mit S09 Aufwertung Grüngürtel

Zeitraum 2030

Kosten 250.000 €

Förderung Städtebauförderung

S09 Aufwertung Grüngürtel

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung Die historische Stadtmauer Seßlachs mit ihren zugehörigen Grünflächen ist aufgrund ihrer Erholungs- und Freizeitfunktion ein besonders schützenswerter Bereich. Der Grüngürtel, der die Altstadt fast vollständig umschließt, ist in einigen Teilen jedoch wenig attraktiv. Insbesondere die Wege befinden sich teilweise in einem schlechten Zustand. Eine Anpassung an die Klimaveränderungen ist ebenfalls erforderlich.

Ziel(e) Die Aufenthaltsqualität soll verbessert werden. Zudem sollen auch im Bereich des Grüngürtels die Wege möglichst barrierearm gestaltet werden. Grundsätzlich wird eine Erhöhung des Anteils qualifizierter Grün- und Freiflächen angestrebt.

Kurzbeschreibung Um diesen wichtigen Stadtraum zu schützen und aufzuwerten, bedarf es einer behutsamen Weiterentwicklung dieses vielseitig nutzbaren Grünraums. Als Leitmotiv gilt dabei „so viel wie nötig, so wenig wie möglich.“

in Verbindung mit S10 Schaffung einer Freifläche vor dem Rothenberger Tor
S13 Mehrgenerationen-Spielplatz an der Stadtmauer
S14 Sanierung des Hauses am Geiersberger Tor
S16 Neugestaltung Spielplatz am Dr.-Müller-Zwinger

Zeitraum 2023 - 2030

Kosten 500.000 €

Förderung Städtebauförderung

S10 Schaffung einer Freifläche vor dem Rothenberger Tor

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung Im Bereich vor dem Rothenberger Torturm befinden sich zwei sanierungsbedürftige Häuser im Bereich des HQ-100-Überschwemmungsgebiets, die zurückgebaut werden sollen.

Ziel(e) Das Umfeld soll durch den Rückbau aufgewertet und die Aufenthaltsqualität dadurch verbessert werden. Grundsätzlich wird eine Erhöhung des Anteils qualifizierter Grün- und Freiflächen angestrebt.

Kurzbeschreibung Nach dem Rückbau der Häuser soll hier zwischen Rodach und Altstadt eine attraktive Grünfläche entstehen, die dann Teil des öffentlich zugänglichen Grüngürtels wird, der um die Stadt herum führt.

in Verbindung mit S09 Aufwertung Grüngürtel
S11 Verbesserung Zugang zur Rodach
S13 Mehrgenerationen-Spielplatz an der Stadtmauer

Zeitraum 2025 - 2027

Kosten 250.000 €

Förderung Städtebauförderung

S11 Verbesserung Zugang zur Rodach

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung Die Rodach, die im Westen an Seßlach vorbei fließt, hat aktuell nur einen geringen Freizeitwert.

Ziel(e) Der Fluss bzw. das Flussufer soll zu einem Raum mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet und stärker in Szene gesetzt werden.

Kurzbeschreibung Durch einfache bauliche Maßnahmen wie beispielsweise das Einbauen von Sitzstufen soll der Zugang zur Rodach erleichtert und so besser erlebbar gemacht werden. S10 Schaffung einer Freifläche vor dem Rothenberger Tor

in Verbindung mit S10 Schaffung einer Freifläche vor dem Rothenberger Tor

Zeitraum 2025 - 2027

Kosten 50.000 €

Förderung Städtebauförderung

S12 Sanierungskonzept Rothenberger Torturm

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung Der Rothenberger Torturm weist einen Sanierungsbedarf auf.

Ziel(e) Das Gebäude soll saniert werden. Eine Nutzung des Turms ist wünschenswert.

Kurzbeschreibung Ein geeignetes Fachbüro soll in einem ersten Schritt damit beauftragt werden, die baulichen Mängel des Turms sowie der angrenzenden Gebäude zu erfassen und ein Sanierungskonzept zu erstellen. In diesem Zusammenhang kann auch eine potenzielle Nutzung geklärt werden.

in Verbindung mit S16 Umsetzung Lichtmasterplan

Zeitraum 2025 - 2027

Kosten 30.000 €

Förderung Städtebauförderung

S13 Mehrgenerationen-Spielplatz an der Stadtmauer

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung In Seßlach gibt es keinen Spielplatz, der sich bewusst an mehrere Generationen richtet. Im westlichen Bereich der Stadtmauer soll aufgrund der Nähe zum Pflegeheim ein entsprechender Spielplatz entstehen.

Ziel(e) Die Fläche entlang der Stadtmauer soll aufgewertet und das Miteinander der Generationen soll gefördert werden.

Kurzbeschreibung In dem Bereich zwischen Rothenburger Torturm und der südwestlichen Bastion sollen entlang des Weges verschiedene Spielgeräte errichtet werden, die bewusst nicht für Kinder sondern für alle Generationen konzipiert sind. Hierzu soll ein fachlich geeignetes Büro mit der weiteren Planung beauftragt werden. Zentrale Idee ist eine behutsame Gestaltung, die keinesfalls zu einer Bebauung des Grüngürtels führen darf.

in Verbindung mit S09 Aufwertung Grüngürtel
S10 Schaffung einer Freifläche vor dem Rothenberger Tor

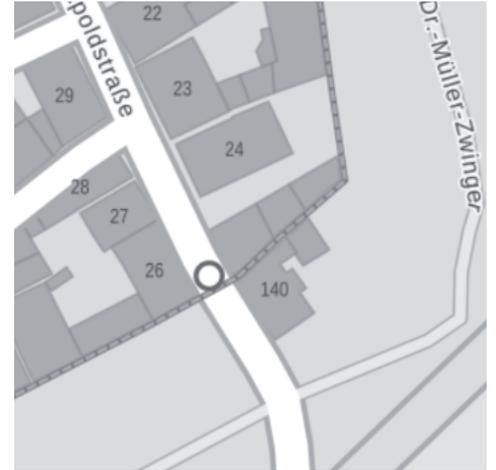
Zeitraum 2023 - 2024

Kosten 100.000 €

Förderung Städtebauförderung

S14 Sanierung des Hauses am Geiersberger Tor

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung Das Wohnhaus außerhalb des Geiersberger Tors wurde von der Stadt Seßlach mit dem Ziel erworben, es abzubrechen, um die Stadtmauer freizustellen. Das Ziel der Freistellung wird zugunsten des Erhalts des Gebäudes zurückgestellt. Stattdessen soll das Haus saniert und wieder zu Wohnzwecken genutzt werden.

Ziel(e) Das Haus soll saniert und so ein Leerstand beseitigt werden. Zudem entsteht so neuer Wohnraum.

Kurzbeschreibung Das Wohnhaus soll erhalten und saniert werden. Die wenig attraktiven Garagen und Nebengebäude des Anwesens sollen im Zuge der Sanierung rückgebaut werden.

in Verbindung mit S09 Aufwertung Grüngürtel

Zeitraum 2028 - 2030

Kosten 500.000 €

Förderung Städtebauförderung

S15 Neuordnung der Stellplätze am südlichen Stadteingang

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung Die Stellplätze für Pkw im Bereich des südlichen Stadteingangs am Geiersberger Torturm befinden sich unmittelbar an der Straße. Ein Gehweg existiert nicht.

Ziel(e) Der Bereich soll gestalterisch aufgewertet und die Verkehrssicherheit soll verbessert werden.

Kurzbeschreibung Vor allem aus Gründen der Verkehrssicherheit von Fußgänger:innen sollen die vorhandenen Stellplätze neu geordnet und ggf. reduziert werden.

in Verbindung mit

Zeitraum 2025 - 2027

Kosten 100.000 €

Förderung Städtebauförderung

S16 Neugestaltung Spielplatz am Dr.-Müller-Zwinger

Foto / Plan



Leitprojekt

Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung Der Spielplatz am Dr.-Müller-Zwinger ist in die Jahre gekommen und nur wenig attraktiv.

Ziel(e) Der Bereich, der auch an den Grüngürtel grenzt, soll gestalterisch aufgewertet werden. Der Spielplatz soll so zu einem attraktiven Treffpunkt für Kinder werden.

Kurzbeschreibung Bei der Neugestaltung soll u.a. die Topographie des Ortes berücksichtigt und ggf. in das Konzept eingearbeitet werden. Hierzu soll ein fachlich geeignetes Büro mit der weiteren Planung beauftragt werden.

in Verbindung mit S09 Aufwertung Grüngürtel

Zeitraum 2023 - 2024

Kosten 250.000 €

Förderung Städtebauförderung

S17 Machbarkeitsstudie Stadtmauerhaus am Juliusweg

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung Das leerstehende Wohnhaus vor der der Stadtmauer am Juliusweg sollte ursprünglich zurück gebaut werden. Der Rückbau sollte dazu dienen, die Stadtmauer freizustellen. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird hier keine Notwendigkeit eines Rückbaus gesehen.

Ziel(e) Je nach Ergebnis der Studie soll das Haus soll saniert und so ein Leerstand beseitigt werden oder es erfolgt alternativ ein Rückbau mit dem Ziel der Freistellung der Stadtmauer.

Kurzbeschreibung Für das Gebäude soll eine Machbarkeitsstudie erstellt werden, um in einem ersten Schritt den Sanierungsbedarf zu ermitteln. Anschließend soll das weitere Vorgehen geklärt werden.

in Verbindung mit S09 Aufwertung Grüngürtel

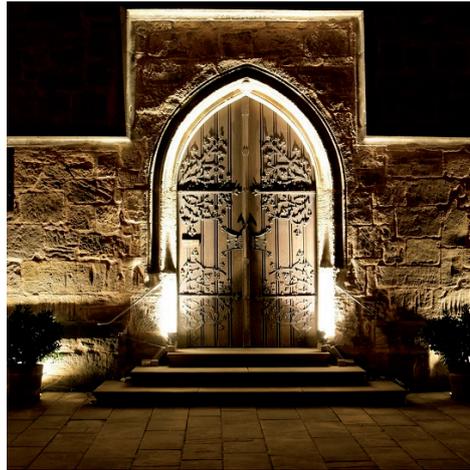
Zeitraum 2023 - 2024

Kosten 30.000 €

Förderung Städtebauförderung

S18 Umsetzung Lichtmasterplan

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung Der für die Stadt Seßlach erarbeitete Lichtmasterplan soll schrittweise umgesetzt werden. Im Fokus stehen dabei die Beleuchtung der Stadtmauer sowie prägnante Gebäude in der Altstadt.

Ziel(e) Durch die im Lichtmasterplan genannten Maßnahmen sollen die Stadtmauer und die Gebäude in der Altstadt besser in Szene gesetzt werden.

Kurzbeschreibung Die sofortige Umsetzung des Lichtmasterplans sollte aufgrund der aktuellen globalen Entwicklungen und der daraus resultierenden steigenden Energiepreise vorerst nicht weiter verfolgt werden. In jedem Fall ist genau zu prüfen, ob und welche der vorgeschlagenen Maßnahmen nachhaltig umgesetzt werden können.

in Verbindung mit S09 Aufwertung Grüngürtel

Zeitraum 2025 - 2030

Kosten 250.000 €

Förderung Städtebauförderung

S19 Intensivierung Leerstandsmanagement

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis -

Problemstellung Neben Baulücken und Brachflächen bilden leerstehende Häuser und Gewerbeobjekte das größte Entwicklungspotenzial einer Kommune. Hier bedarf einer Intensivierung des kommunalen Leerstandsmanagements.

Ziel(e) Die bestehenden Leerstände sollen beseitigt oder zumindest reduziert werden.

Kurzbeschreibung Zu einem aktiven Leerstandsmanagement gehört neben einem Kataster bzw. einer Datenbank der Leerstände auch die Möglichkeit für Eigentümer, bei der Kommunalverwaltung um Unterstützung zu bitten. Die Kommune muss zudem regelmäßig und proaktiv auf die Eigentümer:innen zugehen.

in Verbindung mit

Zeitraum 2023 - 2030

Kosten 50.000 €

Förderung Städtebauförderung

S20 Gestaltungssatzung, Förderprogramm, Sanierungsberatung

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis -

Problemstellung Die Sanierung von Gebäuden insbesondere im Ensemble der Altstadt von Seßlach ist aufwändig und teuer. Hier bedarf es eines abgestimmten Förderprogramms, von dem Eigentümer :innen profitieren.

Ziel(e) Der qualitätvolle Erhalt der historische Bausubstanz ist ein zentrales Ziel der Stadtsanierung.

Kurzbeschreibung Das bestehende kommunale Förderprogramm soll überarbeitet werden. Um gezielt Anreize für private Maßnahmen in zu fördern, soll geprüft werden, ob hier gesonderte Förderrichtlinien im Rahmen der Städtebauförderung erlassen werden können, z.B. auch für Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen. Von der bestehenden Gestaltungssatzung wurden bereits zahlreiche Befreiungen erteilt, sie hat nicht mehr die ihr zugedachte lenkende Wirkung. Sie sollte - in Abstimmung mit dem Denkmalschutz - hinsichtlich ihrer Notwendigkeit überprüft und ggf. angepasst werden.

in Verbindung mit

Zeitraum 2023 - 2024

Kosten 30.000 €

Förderung Städtebauförderung

S21 Prüfung neues Wohngebiet

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis -

Problemstellung Die Stadt Seiblach verfügt im Hauptort über so gut wie keine Bauplätze mehr. Eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets ist nicht mehr möglich; die Nachfrage nach Bauland ist jedoch vorhanden.

Ziel(e) Ein neues Wohngebiet würde sich vermutlich positiv auf die Bevölkerungszahlen auswirken und wahrscheinlich zu einer Verringerung des Bevölkerungsverlusts führen.

Kurzbeschreibung Es soll geprüft werden, ob im Bereich nordöstlich der Kreisstraße CO 25 ein neues Wohngebiet entstehen kann. Zu klären ist hier insbesondere, wie ein solches Gebiet an die bestehende Siedlung angebunden werden soll und mit welchen Kosten zu rechnen ist. Aufgrund der Entwicklung der Baupreise und der steigenden Zinsen ist jedoch von einer verringerten Nachfrage nach Einfamilienhäusern auszugehen.

in Verbindung mit

Zeitraum 2023 - 2024

Kosten 50.000 €

Förderung

G01 Neugestaltung Dorfmitte/ Dorfplatz

Foto / Plan



Leitprojekt

Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung Die Dorfmitte von Gmünda befindet sich an der Linde östlich der Kirche. Hier besteht der Wunsch nach einer Aufwertung.

Ziel(e) Der öffentliche Raum im Bereich der Kirche soll aufgewertet und somit auch als Treffpunkt attraktiver werden.

Kurzbeschreibung Der Platz rund um die Linde soll durch eine partielle Neugestaltung mit Sitzbänken attraktiver werden.

in Verbindung mit G02 Konzept für eine barrierearme Pflastergestaltung

Zeitraum 2023 - 2024

Kosten 50.000 €

Förderung Städtebauförderung

G02 Konzept für eine barrierearme Pflastergestaltung

Foto / Plan



Leitprojekt

Eigentumsverhältnis -

Problemstellung Ein großer Teil der Straßen und Plätze im Sanierungsgebiet sind mit Natursteinpflaster gestaltet. Aufgrund des Materials ist eine Begehbarkeit für mobilitätsbehinderte Menschen nicht oder nur teilweise gegeben.

Ziel(e) Neben einer ansprechenden Gestaltung sollen die Flächen so ausgestattet sein, dass diese für alle Nutzer:innen ohne Einschränkung und bei jeder Witterung begehbar sind.

Kurzbeschreibung Ein geeignetes und erfahrenes Planungsbüro aus dem Bereich Landschaftsarchitektur soll ein Konzept entwickeln, das die oben genannte Zielstellung berücksichtigt. Insbesondere ist zu prüfen, wo besonderer Handlungsbedarf besteht und wie die Integration eines neuen, barrierefreien bzw. barrierearmen Pflasters in das vorhandene Pflaster umgesetzt werden kann. In einem entsprechenden Konzept soll zudem eine Art Handlungsleitfaden für Struktur und Charakter, Materialität und Gestaltung der Oberflächen erarbeitet werden.

in Verbindung mit G01 Neugestaltung Dorfmitte/ Dorfplatz

Zeitraum 2023 - 2024

Kosten 20.000 €

Förderung Städtebauförderung

G03 Aktivierung Backhaus

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Evangelische Kirche

Problemstellung Das Backhaus, das sich auf dem Grundstück des Pfarrhauses befindet, verfällt und wird nicht mehr genutzt.

Ziel(e) Stärkung der Dorfgemeinschaft

Kurzbeschreibung Das Backhaus soll so ertüchtigt werden, dass es von der Dorfgemeinschaft wieder als Backhaus und Treffpunkt genutzt werden kann.

in Verbindung mit

Zeitraum 2023 - 2024

Kosten 10.000 €

Förderung Städtebauförderung

G04 Machbarkeitsstudie Altes Schulhaus (Heldburgplatz 1)

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung Das ehemalige Schulhaus am Heldburgplatz wird kaum genutzt. Es besteht die Überlegung, es als Dorfgemeinschaftshaus oder Haus der Vereine zu aktivieren.

Ziel(e) Stärkung der Dorfgemeinschaft

Kurzbeschreibung Für das Gebäude soll eine Machbarkeitsstudie erstellt werden, um sowohl den Sanierungsbedarf als auch potenzielle Nutzungen zu ermitteln.

in Verbindung mit G01 Neugestaltung Dorfmitte/ Dorfplatz

Zeitraum 2025 - 2027

Kosten 20.000 €

Förderung Städtebauförderung

G05 Machbarkeitsstudie Heldburger Straße 15

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis privat

Problemstellung Das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Gasthaus Zum Goldenen Löwen steht leer. Der Eigentümer ist bereit, das Gebäude zu sanieren. Aufgrund der exponierten Lage und der wertvollen historischen Bausubstanz besteht ein öffentliches Interesse an der Sanierung.

Ziel(e) Aktivierung eines Leerstands

Kurzbeschreibung Für das Gebäude soll eine Machbarkeitsstudie erstellt werden, um sowohl den Sanierungsbedarf als auch potenzielle Nutzungen zu ermitteln.

in Verbindung mit G01 Neugestaltung Dorfmitte/ Dorfplatz

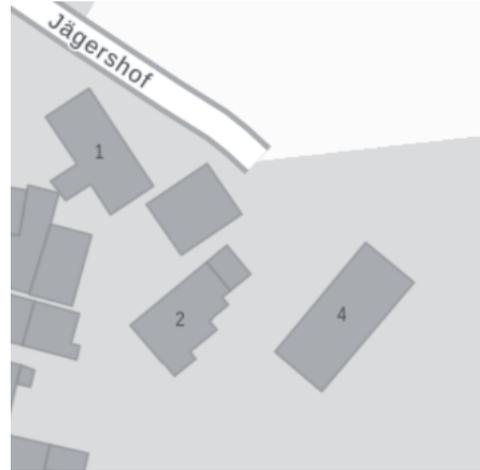
Zeitraum 2025 - 2027

Kosten 30.000 €

Förderung Städtebauförderung

G06 Sicherung kulturelle Nutzung der Zehntscheune

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis privat

Problemstellung Die Zehntscheune ist der Veranstaltungsort der auch überregional bekannten Passionsspiele. Die Scheune befindet sich in Privatbesitz. Um sie als Spielort für die Passionsspiele dauerhaft zu sichern, soll mit den Eigentümern eine entsprechende Regelung gefunden

Ziel(e) Stärkung des Tourismus

Kurzbeschreibung Es ist zu klären, in welcher Form die Scheune sowie die dazugehörige Freifläche dauerhaft für die Passiosnspeiele und ggf. für weitere kulturelle Ereignisse genutzt werden kann.

in Verbindung mit

Zeitraum 2023 - 2024

Kosten

Förderung

G07 Neugestaltung Parkplatz an der Kreck

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung Der wenig attraktive (Park-)Platz am nördlichen Ortsausgang wird als Multifunktionsfläche genutzt und dient während der Passionsspiele als Großparkplatz.

Ziel(e) Die Fläche soll aufgewertet und attraktiviert werden.

Kurzbeschreibung Der Parkplatz am nördlichen Ortsausgang soll mit einfachen Mitteln als Multifunktionsfläche neugestaltet werden. Die große geschotterte Fläche soll gegliedert und zumindest teilweise entsiegelt werden. Zudem sollen die vorhandenen Container mit einer Hecke eingefriedet werden. Es ist zu prüfen, ob bei der Neugestaltung nach dem Schwammstadt-Prinzip anfallendes Regenwasser lokal aufgenommen und gespeichert werden kann, statt es direkt abzuleiten.

in Verbindung mit

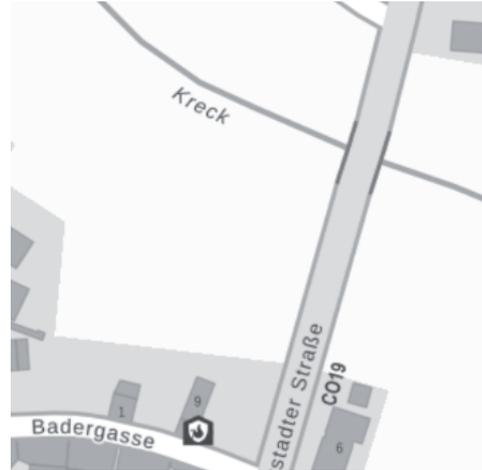
Zeitraum 2028 - 2030

Kosten 250.000 €

Förderung Städtebauförderung

G08 Zugang zur Kreck

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach / privat

Problemstellung Die Kreck, die im Nordosten an Gemünda vorbei fließt, hat aktuell nur einen geringen Freizeitwert.

Ziel(e) Der Fluss bzw. das Flussufer soll zu einem Raum mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet und stärker in Szene gesetzt werden.

Kurzbeschreibung Durch einfache bauliche Maßnahmen wie beispielsweise das Einbauen von Sitzstufen soll der Zugang zur Kreck erleichtert und so besser erlebbar gemacht werden. Denkbar ist hier auch die Umsetzung einer Kneipp-Anlage.

in Verbindung mit

Zeitraum 2028 - 2030

Kosten 50.000 €

Förderung Städtebauförderung

G09 Neugestaltung Kreuzung Fischergasse / An der Lache

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung Im Bereich Fischergasse / An der Lache kommt es immer wieder zu Beschwerden wegen des dortigen Verkehrs.

Ziel(e) Die Verkehrssicherheit soll verbessert werden.

Kurzbeschreibung Im Bereich der Einmündung Fischergasse / An der Lache soll der Kreuzungsbe-
reich gestalterisch so angepasst werden, dass die Verkehrssicherheit verbessert
wird.

in Verbindung mit

Zeitraum 2028 - 2030

Kosten 50.000 €

Förderung Städtebauförderung

G10 Intensivierung Leerstandsmanagement

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis -

Problemstellung Neben Baulücken und Brachflächen bilden leerstehende Häuser und Gewerbeobjekte das größte Entwicklungspotenzial einer Kommune. Hier bedarf einer Intensivierung des kommunalen Leerstandsmanagements.

Ziel(e) Die bestehenden Leerstände sollen beseitigt oder zumindest reduziert werden.

Kurzbeschreibung Zu einem aktiven Leerstandsmanagement gehört neben einem Kataster bzw. einer Datenbank der Leerstände auch die Möglichkeit für Eigentümer, bei der Kommunalverwaltung um Unterstützung zu bitten. Die Kommune muss zudem regelmäßig und proaktiv auf die Eigentümer:innen zugehen.

in Verbindung mit

Zeitraum 2023 - 2030

Kosten 100.000 €

Förderung Städtebauförderung

G11 Gestaltungssatzung, Förderprogramm, Sanierungsberatung

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis -

Problemstellung Die Sanierung von historisch wertvollen Gebäuden ist aufwändig und teuer. Hier bedarf es eines abgestimmten Förderprogramms, von dem Eigentümer :innen profitieren.

Ziel(e) Der qualitätvolle Erhalt der historische Bausubstanz ist ein zentrales Ziel der Stadtsanierung.

Kurzbeschreibung Das bestehende kommunale Förderprogramm soll überarbeitet werden. Um gezielt Anreize für private Maßnahmen in zu fördern, soll geprüft werden, ob hier gesonderte Förderrichtlinien im Rahmen der Städtebauförderung erlassen werden können, z.B. auch für Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen. Von der bestehenden Gestaltungssatzung wurden bereits zahlreiche Befreiungen erteilt, sie hat nicht mehr die ihr zugeordnete lenkende Wirkung. Sie sollte - in Abstimmung mit dem Denkmalschutz - hinsichtlich ihrer Notwendigkeit überprüft und ggf. angepasst werden.

in Verbindung mit

Zeitraum 2023 - 2024

Kosten 20.000 €

Förderung Städtebauförderung

G12 Konversion ehemalige Gärtnerei zum Wohngebiet

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis privat

Problemstellung Die ehemalige Gärtnerei am südlichen Ortsausgang von Gemünda steht leer. Eine nachnutzung als Gärtnerei ist unwahrscheinlich.

Ziel(e) Stärkung der Innentwicklung durch Schaffung von Bauland im innerörtlichen Bereich.

Kurzbeschreibung Die Gärtnerei und insbesondere die Gewächshäuser sollen zurückgebaut werden. Hier kann ein kleines Baugebiet entstehen, ohne dass eine aufwändige Erschließung erforderlich ist und neue Flächen versiegelt werden müssen. Es ist zu klären, inwieweit der Rückbau über die Städtebauförderung förderfähig ist. Sollte die Maßnahme nicht bis zum Ablauf der Sanierung umgesetzt sein, ist die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gemäß §142 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen.

in Verbindung mit

Zeitraum 2025 - 2030

Kosten 500.000 €

Förderung

G13 Machbarkeitsstudie Ärztehaus/ Tagespflege

Foto / Plan



Leitprojekt

Eigentumsverhältnis privat

Problemstellung Das ehemalige Wohnhaus mit Arztpraxis steht leer.

Ziel(e) Die sooziale Infrastruktur in Gemünda soll durch eine entsprechende Einrichtung deutlich verbessert werden.

Kurzbeschreibung Für das Gebäude soll eine Machbarkeitsstudie erstellt werden, um sowohl den Sanierungsbedarf als auch die zukünftige Nutzung zu ermitteln. Im Rahmen eines Nutzungskonzepts soll insbesondere geprüft werden, ob hier wieder eine Arztpraxis entstehen kann. Alternativ soll untersucht werden, ob sich das bestehende Gebäude zu einer Einrichtung der Tagespflege umnutzen lässt.

in Verbindung mit

Zeitraum 2023 - 2024

Kosten 20.000 €

Förderung Städtebauförderung

G14 Schaffung von E-Ladestationen

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis Stadt Seßlach

Problemstellung Die Zahl von Elektro-Autos wird in den kommenden Jahren zunehmen. Hier bedarf es eines Ausbaus der entsprechenden Infrastruktur.

Ziel(e) Verbesserung von ressourcenschonender Mobilität

Kurzbeschreibung Das Thema E-Mobilität soll durch die Unterstützung des Ausbaus lokaler und öffentlich zugänglicher E-Tankstellen gefördert werden.

in Verbindung mit

Zeitraum 2025 - 2030

Kosten 50.000 €

Förderung

G15 Erstellung Tourismuskonzept

Foto / Plan



Eigentumsverhältnis -

Problemstellung Seßlach verfügt über einen der bedeutendsten historischen Stadtkerne Deutschlands und ist daher eine beliebte touristische Destination mit einer hohen Zahl von Tagestouristen. Im Vergleich mit anderen Städten bewegen sich die Übernachtungszahlen dagegen eher im Mittelfeld.

Ziel(e) Das Tourismuskonzept soll zur Stärkung des Tourismus beitragen. Damit verknüpft ist eine Erhöhung der Gäste- und Übernachtungszahlen sowie eine Verbesserung des Kultur- und Freizeitangebots. Zudem gilt es, das Destinationsmanagement innovativ umzusetzen und die Zusammenarbeit mit lokalen Tourismusakteuren und überregionalen Partnern zu verbessern.

Kurzbeschreibung Tourismuskonzepte bilden die Grundlage für eine systematische und zielgerichtete Entwicklung des Wirtschafts- und Standortfaktors Tourismus auf Ebene der Kommunen. Die Konzepte sind ein Handlungsleitfaden für die Akteur:innen vor Ort sowie eine wichtige Voraussetzung für eine abgestimmte und kooperative Zusammenarbeit zur Stärkung des Tourismussektors. Im Fokus der Entstehung steht ein kooperativer Planungsprozess unter Beteiligung der verschiedenen Akteure sowie der Bürgerinnen und Bürger.

in Verbindung mit S06 Konzept für Heimatmuseum 2.0

Zeitraum 2023 - 2024

Kosten 25.000 €

Förderung