



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

März 2023

transform

## Impressum:

**Auftraggeber:** Stadt Seßlach  
Marktplatz 98  
96145 Seßlach  
[www.sesslach.de](http://www.sesslach.de)  
[info@sesslach.de](mailto:info@sesslach.de)



**Verfasser:** **transform**  
Markus Schäfer, Yvonne Slanz  
Luitpoldstraße 25  
96052 Bamberg  
[www.transform-online.de](http://www.transform-online.de)  
[info@transform-online.de](mailto: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

<b>1</b>	<b>ISEK Seßlach mit Fortschreibung der VU</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass der Untersuchungen	5
1.2	Vorgehensweise	6
1.3	Prozess und Beteiligung	6
1.4	Betrachtungsgebiet	9
<b>2</b>	<b>Bestehende Planungen</b>	<b>13</b>
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
<b>3</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>21</b>
3.1	Demografie	21
3.2	Siedlungsmorphologie	24
3.3	Verkehr	43
3.4	Grün und Freiraum	51
3.5	Arbeit und Wirtschaft	57
3.6	Infrastruktur und Daseinsvorsorge	59
3.7	Freizeit, Kultur, Naherholung und Tourismus	63
3.8	Klima und Energie	65
3.9	Interkommunale Zusammenarbeit	67
<b>4</b>	<b>Stärken-und-Schwächen-Profil</b>	<b>68</b>
<b>5</b>	<b>Fazit Sanierungsgebiete</b>	<b>78</b>
<b>6</b>	<b>Entwicklungsstrategie</b>	<b>81</b>
6.1	Ziele	82
6.2.	Maßnahmen	83
<b>7</b>	<b>Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplan</b>	<b>124</b>
<b>8</b>	<b>Abschließende Empfehlungen</b>	<b>127</b>
<b>9</b>	<b>Evaluierungs- und Umsetzungshinweise</b>	<b>129</b>
<b>10</b>	<b>Anlagen</b>	<b>131</b>
	Sanierungssatzung „Altstadt Seßlach“	132
	Sanierungssatzung „Gemünda“	136
	Stellungnahmen „Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“	140



# 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 Stadtsparziergang 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.

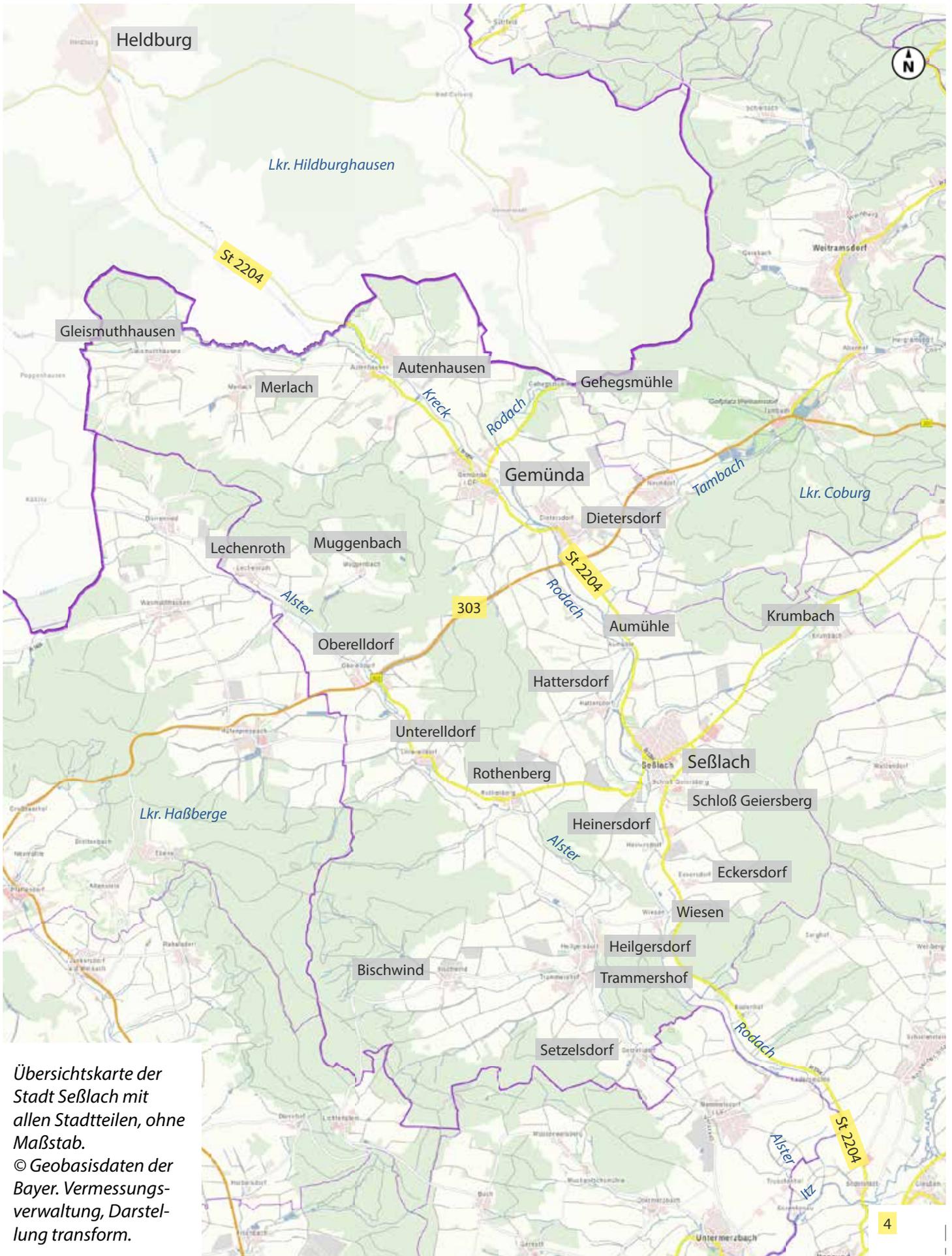
### **Zwischenbericht im Stadtrat/ Verlängerung Sanierungssatzung (07. Dez. 2021)**

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 km<sup>2</sup> (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-Ostrichtung 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



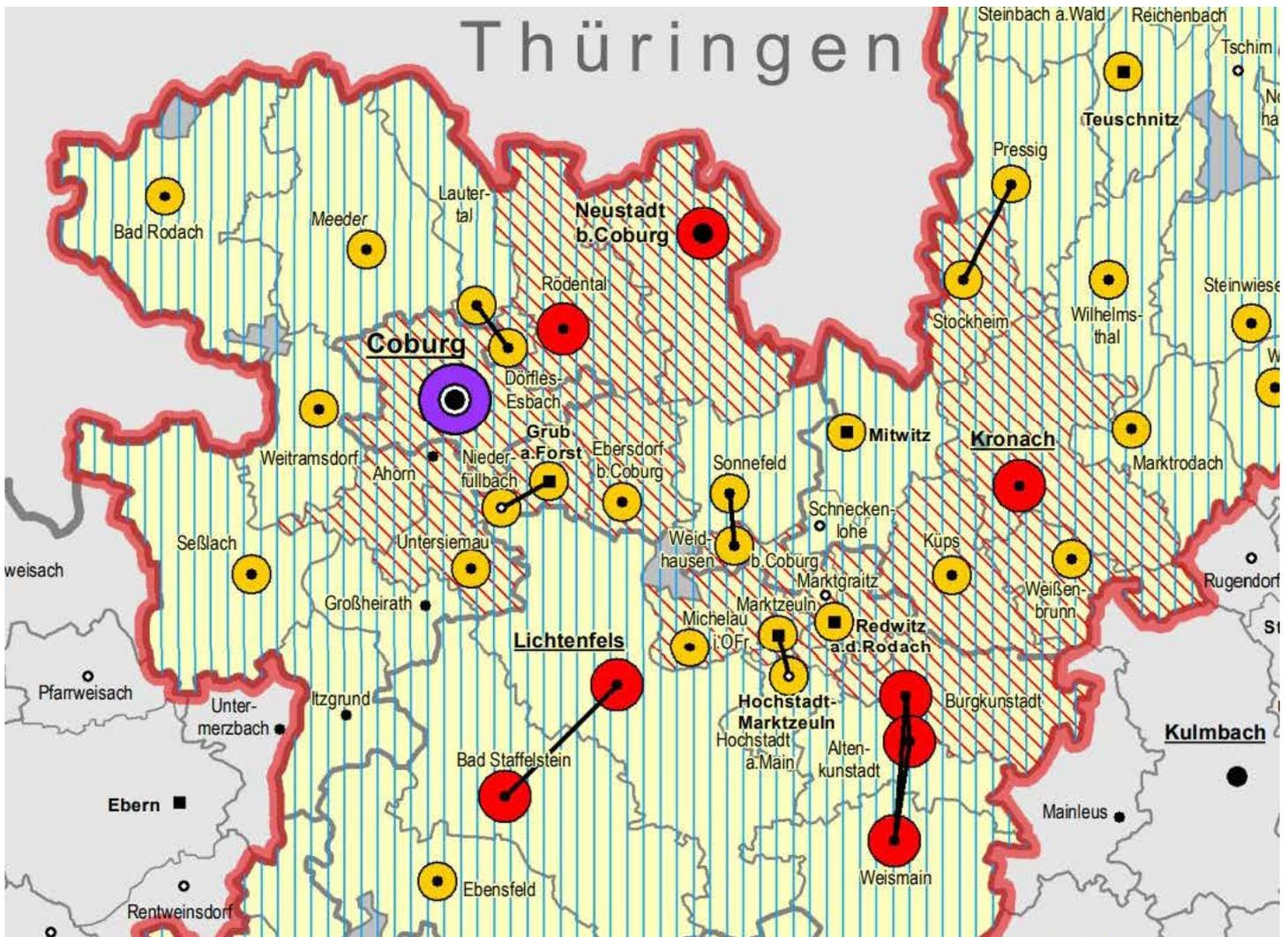
Setzelsdorf



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](http://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**

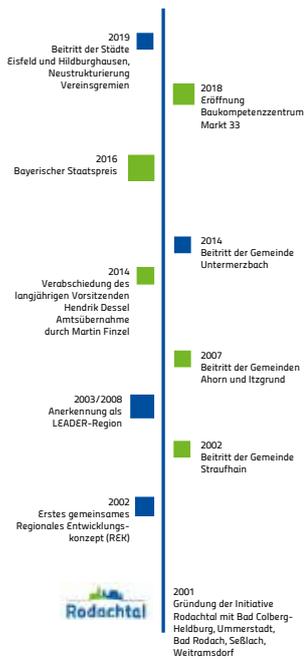
- Auf die Erhaltung und Erweiterung eines Netzes von Spezial- und Heimatmuseen in allen Teilen der Region soll hingewirkt werden. Das im Kleinzentrum Seßlach eingerichtete Heimatmuseum bedarf weiterer Unterstützung.
- In Kleinzentren, so auch in Seßlach, sollen vorhandene Büchereien zu leistungsfähigen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



### 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



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](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.

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 Fachwerkhouses („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.



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

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 Gewerbebestandort aufgewertet werden.

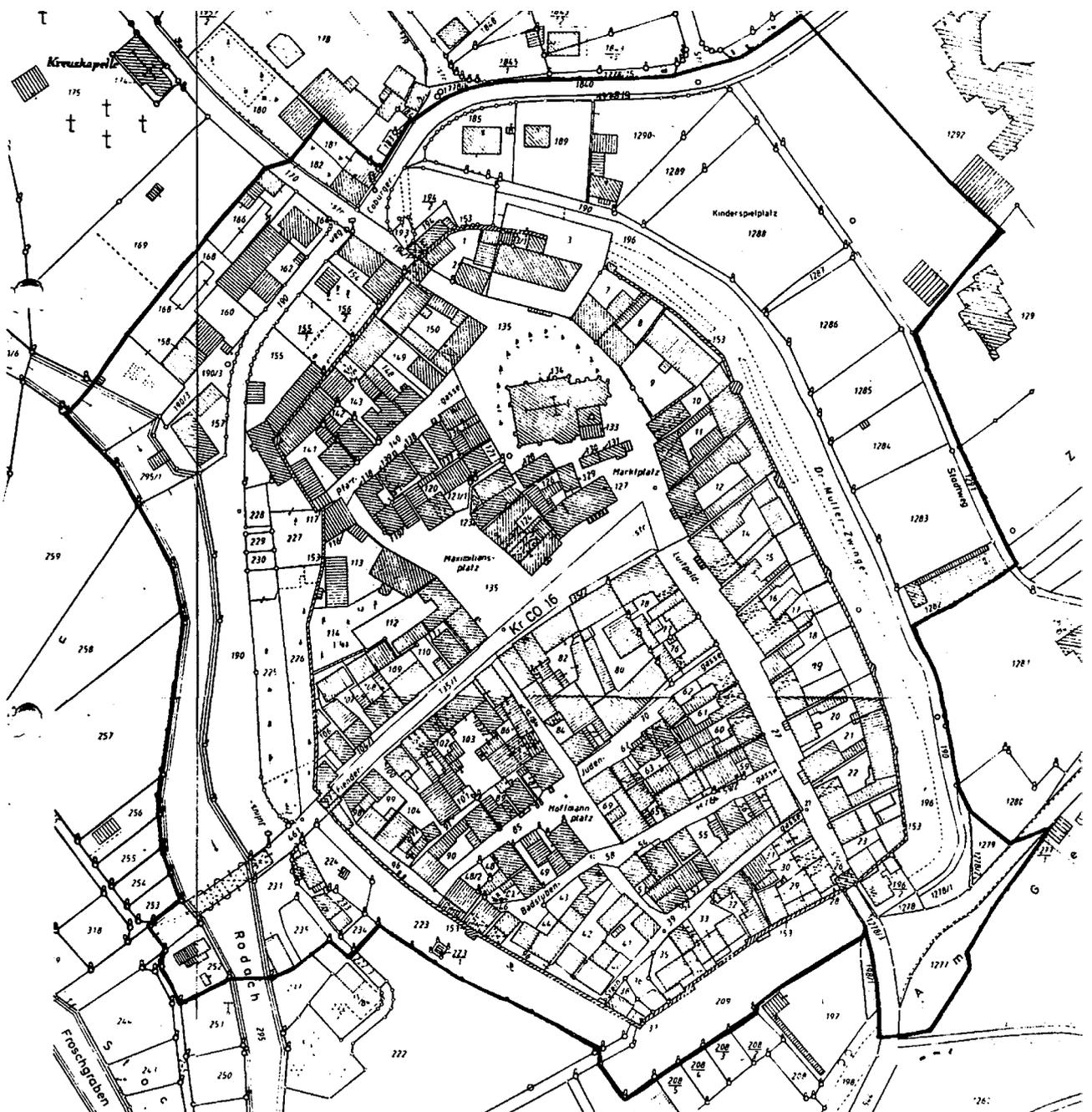
Die Finanzierung folgender Maßnahmen erfolgte mit Unterstützung durch die Städtebauförderung:

- 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.

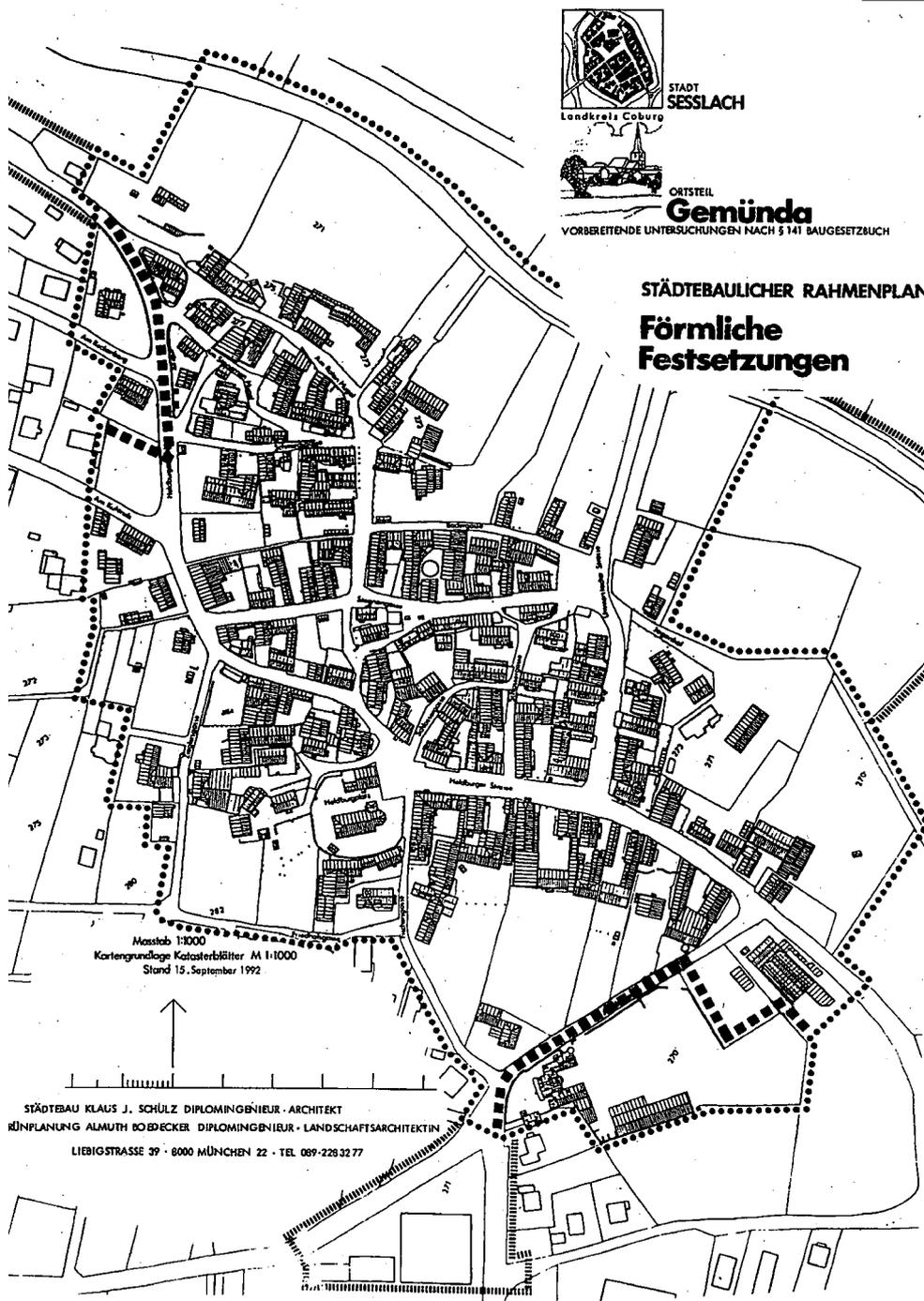
## Projektumsetzung

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 Sanierungsgebiet „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)

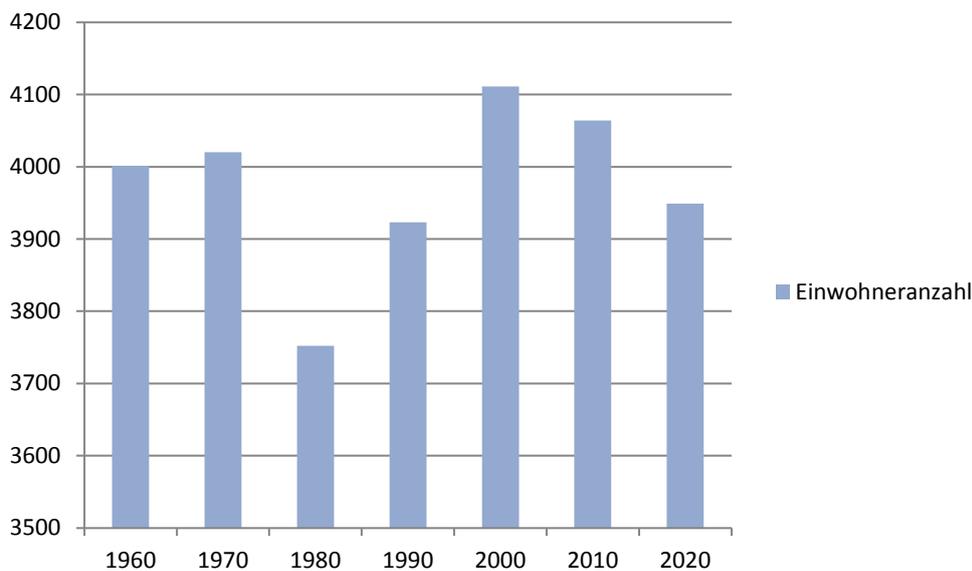
# 3

## Bestandsanalyse

### 3.1 Demografie

#### 3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Am 31. März 2021 zählte die Stadt Seßlach insgesamt 3.954 Einwohner:innen (Siehe <https://www.freistaat.bayern/dokumente/behoerde/16664450478>). Einen genauen Einblick in die Einwohnerentwicklung der Gemeinde geben die Aufzeichnungen durch das Bayerische Landesamt für Statistik. Der Blick auf die vergangenen 70 Jahre ergibt eine durchschnittliche Bevölkerungszahl von etwa 3.975 Einwohnern mit einem Tiefpunkt im Jahr 1980 mit 3.752 Einwohnern und einem Hochpunkt im Jahr 2000 mit 4.111 Einwohnern. Seit 20 Jahren verliert die Gemeinde wieder an Einwohnenden. Die Einwohneranzahl ist seitdem um rund 2,8 % gesunken. Eine Betrachtung der Entwicklung der Stadtteile konnte aufgrund mangelnder Daten nicht erfolgen

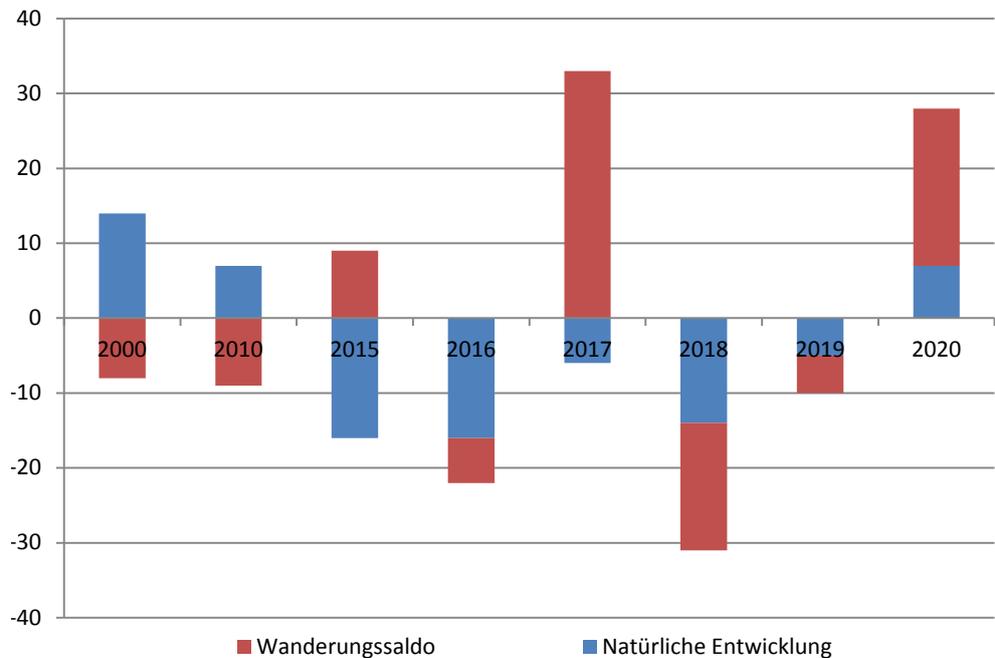


*Einwohnerentwicklung in Seßlach, ab 1960, in 10-Jahres-Schritten.  
© Datenbasis Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021, Darstellung transform.*

#### 3.1.2 Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung

Nachdem sich im Jahr 2000 die Zahl der Geburten und der Sterbefälle noch weitgehend die Waage hielten, sank seit dem Jahr 2015 die natürliche Entwicklung im Mittel um 8 Personen. Eine positive Entwicklung stellt sich beim Wanderungssaldo dar. Nachdem sich bis 2010 noch negative Trends abzeichneten, ist seit 2015 in Summe ein Zuzug zu verzeichnen. Der positive Wanderungssaldo schafft es jedoch nicht, die negativen Zahlen bei der natürlichen Entwicklung auszugleichen. Dies führt zu dem bereits beschriebenen Rückgang der Gesamtbevölkerung.

Durch den positiven Wanderungssaldo kann der Rückgang der Einwohnerzahl gemindert werden.  
 © Datenbasis Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021, Darstellung transform.



### 3.1.3 Bevölkerungsprognose

Im Demographiespiegel Bayern wird die Stadt Seßlach den „schrumpfenden“ Regionen und Gemeinden mit einer Veränderung der Bevölkerungszahlen im Zeitraum 2019 bis 2033 zwischen -7,5 und -2,5 Prozent zugeordnet (Bayerisches Landesamt für Statistik).

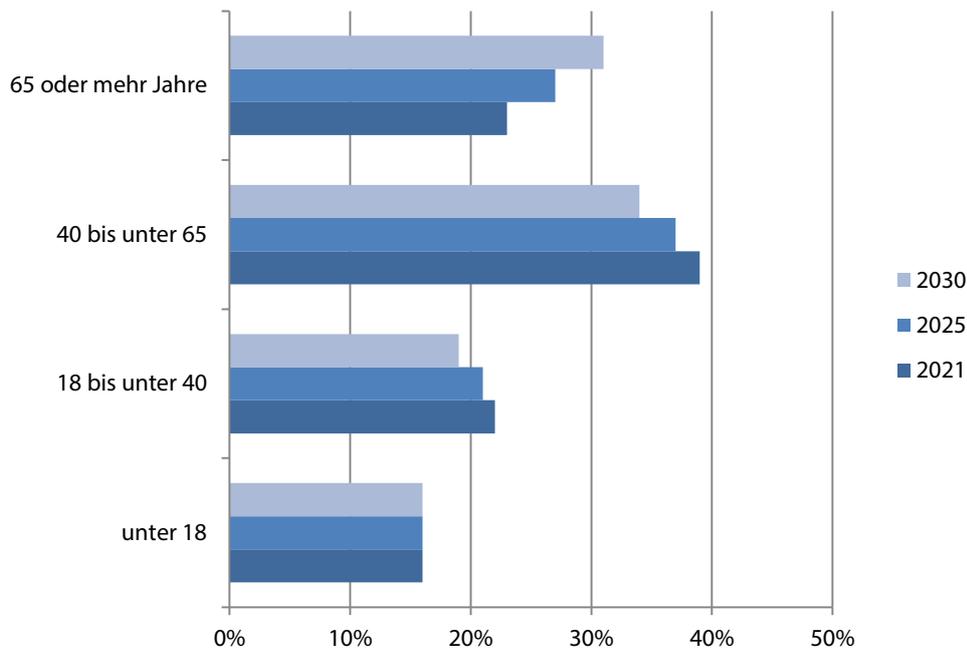
Die Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung Bayern konkretisieren die Vorausschau und prognostizieren einen leichten Bevölkerungsrückgang für Seßlach. Ausgehend von 2019 wird ein Verlust von rd. -2,8% bis zum Jahr 2033 erwartet. Damit würde sich der Trend der vergangenen Jahre fortsetzen.

### 3.1.4 Entwicklung der Altersstruktur

Das Durchschnittsalter in Seßlach ist seit 2009 von 42,3 auf 45,8 im Jahr 2019 gestiegen. Zum Vergleich: Im Landkreis Coburg betrug das Durchschnittsalter im Jahr 2019 genau 46,2. (Statistik kommunal Seßlach 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik)

Das „Altern“ der Bevölkerung wird auch bei der Betrachtung unterschiedlicher Altersgruppen deutlich. Zwischen 2011 und 2018 schrumpfte der Anteil junger und mittlerer Altersgruppen (bis unter 40 Jahre) in Seßlach von 43,2 % auf 39,9 %. Der Anteil älterer Menschen (40 Jahre und älter) wuchs hingegen von 56,8 % auf 60,0 % an. Diese Entwicklung wird sich auch künftig fortsetzen und langfristig einen „Umbau“ der Altersstruktur bewirken.

Laut der Untersuchung Flächenmanagement 3.0 der Initiative Rodachtal ist in Seßlach der Anteil der 18 bis unter 30-jährigen in den letzten 20 Jahren mit dem größten Anteil geschrumpft, was auf einen hohen Anteil an Bildungs- und Berufswandernden schließen lässt.



*Die Zahl der älteren Menschen in Seßlach wird in den kommenden Jahren zunehmen.  
© Datenbasis Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021, Darstellung transform.*

Neben einer prognostizierten leicht sinkenden Einwohnerzahl wird sich in Seßlach also zukünftig auch die Bevölkerungsstruktur ändern. Mit dem wachsenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen wird sich die Gemeinde auch auf geänderte Bedürfnisse und Erwartungen der Einwohnenden einstellen müssen.

### 3.1.5 Fazit Demografie

Die Einwohnerzahlen werden laut Prognose auch in Zukunft leicht sinken und gleichzeitig wird der Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen kontinuierlich wachsen. Die Gemeinde wird sich auf ändernde Bedürfnisse und Erwartungen der Einwohnenden einstellen müssen:

- Stagnierende Zahlen bei Kindern und Jugendlichen (Auswirkungen auf Kindertagesbetreuung und Schulen),
- Verluste im „kaufkräftigen“ Mittelbau der Bevölkerung (sinkende Nachfrage bei der Wohn-Eigentumsbildung),
- Zunahme der älteren und hochbetagten Menschen (Pflege und Betreuung, gesellschaftliche Teilhabe, Wohnen im Alter, Barrierefreiheit und Infrastruktur, Mobilität),
- damit verbunden steigende Kosten im Haushalt bei voraussichtlich stagnierenden bis sinkenden Einkommenssteuereinnahmen.

Aufgrund der Nähe zu Bamberg bzw. dem Bamberger Umland bestehen allerdings auch Chancen, von den dort prognostizierten positiven Bevölkerungszuwächsen zu profitieren.

## 3.2 Siedlungsmorphologie

### 3.2.1 Siedlungsmorphologie

Das heutige kommunale Siedlungsgebiet ist Ergebnis der Gemeindegebietsreform in Bayern. In den Jahren 1975 bis 1978 wurden die ehemals selbstständigen Gemeinden Oberelldorf, Gleismuthhausen, Lechenroth, Hattersdorf, Autenhäusen, Dietersdorf, Gemünda in Oberfranken, Heilgersdorf mit seinen Ortsteilen und dem (bereits 1971) eingemeindeten Bischwind, Merlach, Rothenberg und Unterelldorf unter dem Namen Stadt Seßlach zusammengeschlossen. Das Recht auf die Bezeichnung Stadt wurde von Seßlach eingebracht. Hier befindet sich auch der Sitz der heutigen Kommunalverwaltung.

Die Stadt Seßlach und ihre Stadtteile wurden nach Ende des Zweiten Weltkrieges stark von der Lage an der ehemaligen innerdeutschen Grenze geprägt. Nach der Öffnung des „eisernen Vorhang“ wurden alte Verbindungen nach Thüringen wieder aufgebaut.

Der Fokus der hier vorliegenden Untersuchungen liegt auf den Stadtteilen Seßlach und Gemünda in Oberfranken, die im Tal von Rodach bzw. Keck liegen und durch die nach Heldburg führende Staatsstraße 2204 miteinander verbunden werden.

### Seßlach

Der Siedlungsbereich von Seßlach gliedert sich überwiegend in zwei Bereiche. Die historische Altstadt erstreckt sich in leichter Hanglage östlich der Rodach. Sie wird von einer fast vollständig geschlossenen mittelalterlichen Stadtbefestigung mit vorgelagertem Grabenbereich umschlossen. Sie befindet sich am Fuße des Geiersberg, auf dem sich das gleichnamige Schloss mit seinen umfangreichen baulichen Anlagen erhebt.



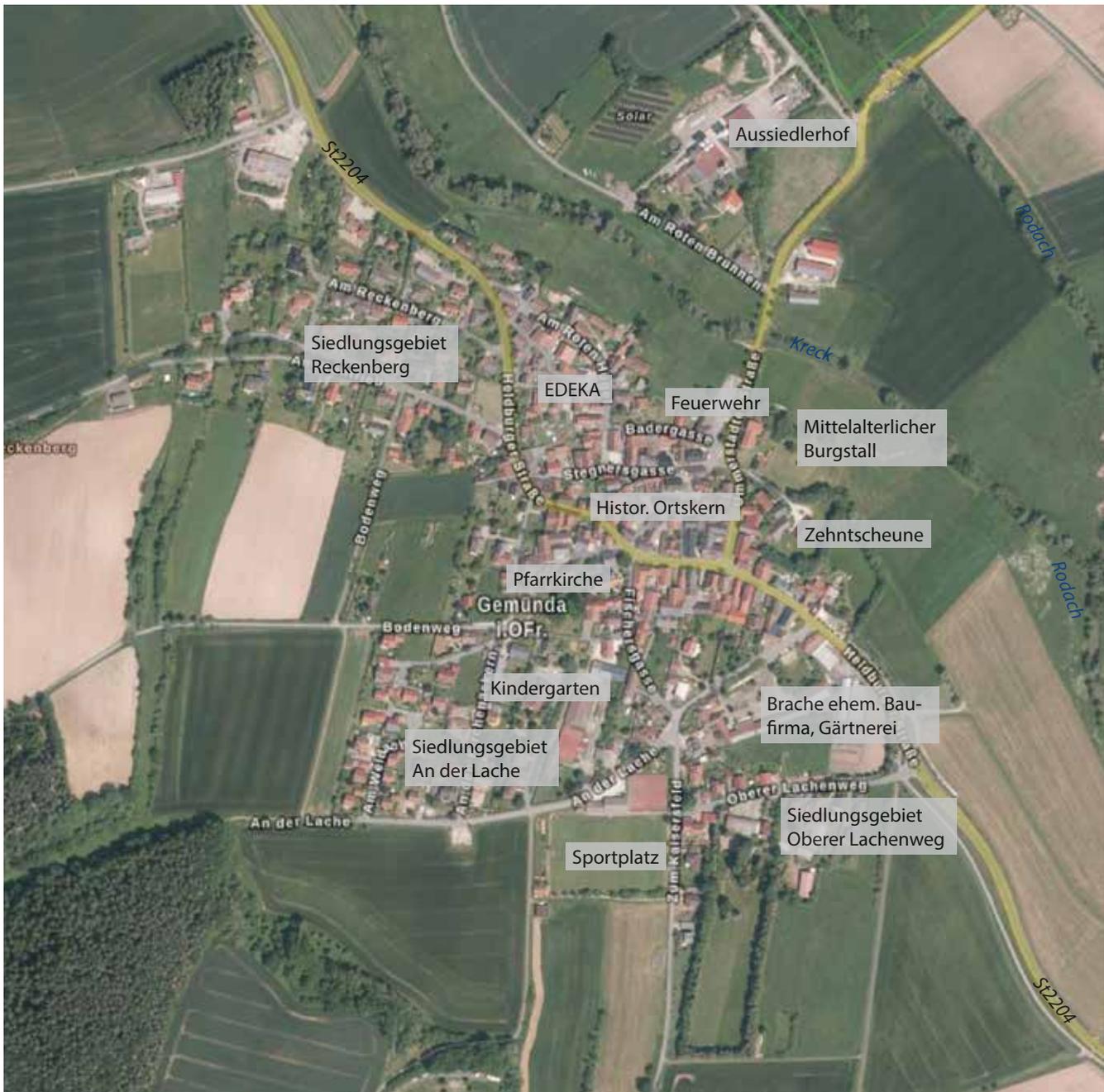
*Schrägluftbildaufnahme  
der Altstadt von Seßlach.  
© Stadt Seßlach*



Nördlich der Altstadt, zwischen der Staatstraße 2204 und der Kreisstraße CO16 entwickelten sich ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts die jüngeren Siedlungsbereiche. Diese Baugebiete (Wohn- bzw. Mischgebiet) mit überwiegend Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken nehmen eine in etwa sechs- bis siebenfache Fläche der Altstadt ein und bilden einen eigenständigen Siedlungskörper. So ist die Altstadt - nicht wie in vielen vergleichbaren Landstädtchen - von jüngeren Siedlungsringen umgeben, sondern liegt bis heute weitgehend frei von umliegender Bebauung im hügeligen Landschaftsbild.

An der nördlichen Ausfallstraße (Bahnhofstraße), in der Nachbarschaft des alten Bahnhofs an der ehemaligen Zugstrecke Breitengüßbach-Dietersdorf, liegt das vor einigen Jahren errichtete Nahversorgungszentrum mit Ärztehaus. Es ergänzt das vorhandene Nahversorgungsangebot der Altstadt. An der östlichen Ausfallstraße (Coburger Straße) befinden sich mit der Grund- und Mittelschule, dem Kindergarten und der Feuerwehr weitere notwendige Infrastruktureinrichtungen für Seßlach.

*Luftbild von Seßlach mit relevanten baulichen Strukturen.  
© Daten Bayerische Vermessungsverwaltung, Darstellung transform.*



Luftbild von Gemünda in Oberfranken mit relevanten baulichen Strukturen.  
© Daten Bayerische Vermessungsverwaltung, Darstellung transform.

Südwestlich bzw. südlich der Altstadt liegen satellitenartig zwei kleinere Gewerbegebiete. In der Industriestraße baute 1999 die Geiss AG ihre neuen Produktionsflächen auf. Das Maschinenbauunternehmen beschäftigt laut seiner Internetseite ca. 150 Mitarbeitende und ca. 20 Auszubildende. Darüber hinaus befinden sich kleinere gewerbliche Betriebe im sonstigen Siedlungsbereich von Seßlach.

Nordöstlich der Altstadt befindet sich an der Coburger Straße eine Sondernutzungsfläche. Dort gibt es ein größeres landwirtschaftliches Unternehmen, die Fernwärme Seßlach GmbH sowie die Wefa GmbH, eine Werkstatt und ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung der Diakonie Coburg.

Nördlich von Seßlach genießen Gäste ihren Urlaub auf dem Camping Sonnland. Neben Stellplätzen bietet die Einrichtung auch Ferienwohnungen sowie eine eigene Badelandschaft ihren Gästen an. Der Sportplatz liegt am nordöstlichen Ortsrand.

## Gemünda in Oberfranken

Das Dorf Gemünda in Oberfranken liegt nördlich von Seßlach im Mündungsgebiet von Kreck und Rodach. Die Staatsstraße 2204 von Seßlach (rd. 6 km) über Autenhausen nach Heldburg (rd. 15 km) führt durch den Ortskern. Die Gemarkung Gemünda grenzt im Norden an das benachbarte Thüringen.

Der heutige Siedlungsbereich von Gemünda entwickelte sich in einem topographisch bewegten Gelände und historisch gesehen aus einem sog. geschlossenen Haufendorf. Die Heldburger Straße als ein Abschnitt der Staatsstraße 2204 bildet den Hauptdurchzug, der sich auf einer Anhöhe zu einem Dorfplatz mit Linde aufweitet. Hier am höchsten Punkt steht auch die evangelisch-lutherische Pfarrkirche St. Johannis. Dieser Bereich kann wohl als ältester Siedlungskern angesehen werden. Das Dorf selbst erstreckte sich bis weit ins 20. Jahrhundert lediglich entlang des Hauptdurchzugs und rechts der Kreck als natürlicher Grenze der Bebauung. Hier hat sich bis heute, selbst nach der partiellen Verlegung des Flusslaufs in den 1960er Jahren, der erhöhte liegende historische Dorfrand mit Übergang in den Wiesengrund erhalten.

Die Siedlungserweiterungen mit Einfamilienhausgebieten (Reckenberg, An der Lache, Oberer Lachenweg) erfolgten ab den 1970er Jahren jenseits der Staatsstraße im Nordosten und Süden. Mit ihnen hat sich die Ortsgröße in etwa verdoppelt. Der alte Ortsrand ist auch hier noch partiell in Form von Gärten und Obstwiesen erkennbar.

Am südlichen Ortseingang befindet sich heute eine Brachfläche (ehem. Gärtnerei sowie ehem. Bauunternehmen), die Potenzial für eine mögliche Konversion zu einem Wohngebiet bietet.

In den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich das ursprünglich landwirtschaftlich und handwerklich geprägte Dorf zum Pendlerort. Heute sind in Gemünda vereinzelt kleinere Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie ein Bauunternehmen angesiedelt. Waren für den täglichen Bedarf sind bei einem Hofverkauf sowie einem Edeka-Laden erhältlich. Darüber hinaus gibt es eine Gaststätte mit Beherbergung, eine Veranstaltungsscheune sowie mehrere Ferienwohnungen. Der Sportplatz mit Vereinsheim liegt An der Lache. Von hier ist auch der Kindergarten erreichbar. Anziehungspunkt sind die Passionsspiele Gemünda, die von der Stiftung „1150 Jahre Dorfgemeinschaft Gemünda“ ausgerichtet werden und im Garten der Zehntscheune stattfinden.



*Historische Ansicht von Gemünda.  
© Schneier, W.: Gemünda. Geschichte eines fränkischen Dorfes, 1987*

Der Hattersdorfer Torturm markiert den nördlichen Stadteingang.  
© transform



### 3.2.2 Ortsbild und Denkmalschutz

#### Ensemble Altstadt Seßlach

Die historische Altstadt Seßlach einschließlich Befestigungsanlagen mit Grabenbereich wird in der Bayerischen Denkmalliste als herausragendes Ensemble gewürdigt und wird dort wie folgt beschrieben:

„Die am linken Ufer der Thüringer Rodach gelegene zweitkleinste Stadt Bayerns hat einen Altort von seltener Geschlossenheit. Die bis auf ein kurzes fehlendes Stück Stadtmauer noch heute vollständig befestigte Stadt bewahrt zur Feldseite mit dem Grabenbereich ein mittelalterliches Gepräge. Im Innern jedoch ist die Stadt durch die monumentalen und bürgerlichen Bauten des 17. und 18. Jahrhunderts mehr als barocke Landstadt charakterisiert.

Der um 800 bezugte, nordwestlich des Schlosses Geiersberg gelegene Ort erhielt 1335 nach Gelnhauser Muster Stadtrecht und damit das Recht sich zu befestigen. Damals wurde der unregelmäßig ovale Bering der Dreitoranlage begonnen, der bis ins 18. Jahrhundert immer wieder ausgebessert wurde, und dessen Tore erhalten sind: das Zinken bzw. Coburger oder Hattersdorfer Tor im Norden, das Geiersberger- oder Eckersdorfer Tor im Süden und das Rothenberger bzw. Zent- oder Schuldor im Westen.

Der Ort wird von einer großen Längsachse (Luitpoldstraße) durchzogen, von der nach Südwesten mehrere Querstraßen ausgehen, deren größte etwa in der Mitte die zum westlichen Tor führende Flenderstraße ist, die vor dem Rathaus den Marktplatz bildet und die sich an der Nordseite vor dem ehem. Amtshaus zum Maximiliansplatz öffnet.

Die spätgotische, barockisierte Stadtpfarrkirche steht auf dem Kirchhügel, einer kleinen Erhebung ehemals ganz in der Nordecke der Ummauerung, die später durch eine Erweiterung nördlich der jetzigen Pfarrgasse mehr ins Stadtinnere gerückt wurde.

Neben der sakralen Dominante der Pfarrkirche und den „städtischen“ Dominanten der Tore bestimmen die großen ehem. fürstbischöflichen Verwaltungsbauten das Stadtbild. Diese stattlichen dreigeschossigen und massiven Bauten (Luitpoldstraße 3, 7 und Maximiliansplatz 104) überragen deutlich die zweigeschossigen

bürgerlichen Fachwerkbauten.

Im Ortskern wurde gegenüber dem Rathaus nach einem Ortsbrand von 1905 mit einer einführenden Neubebauung in Formen des Heimatstils die innerstädtische Geschlossenheit der Hauptstraße wieder hergestellt.“

Auf der folgenden Seite ist ein Luftbild von der Altstadt zu sehen, in dem das Ensemble in seiner heutigen Ausdehnung (farblich und halbtransparent) markiert ist. Die in der Denkmalliste geführten Baudenkmäler sind als in Magenta-Farbe angelegte Objekte zur erkennen. Auffallend ist ihre Konzentration entlang der Haupterschließungsachsen und im Stadtkern von Seßlach.

Für die historische Gestalt und Strukturen sind aber auch der Stadtgrundriss und die Parzellenstruktur, die charakteristischen Straßen- und Platzräume, der historischen Stadtmauervorbereich sowie die zahlreichen stadtbildprägenden Gebäude von Bedeutung.

In Summe tragen diese Elemente zur nötigen „historischen Dichte“ bei, die wiederum den einzigartigen Charakter von Seßlach ausmacht.

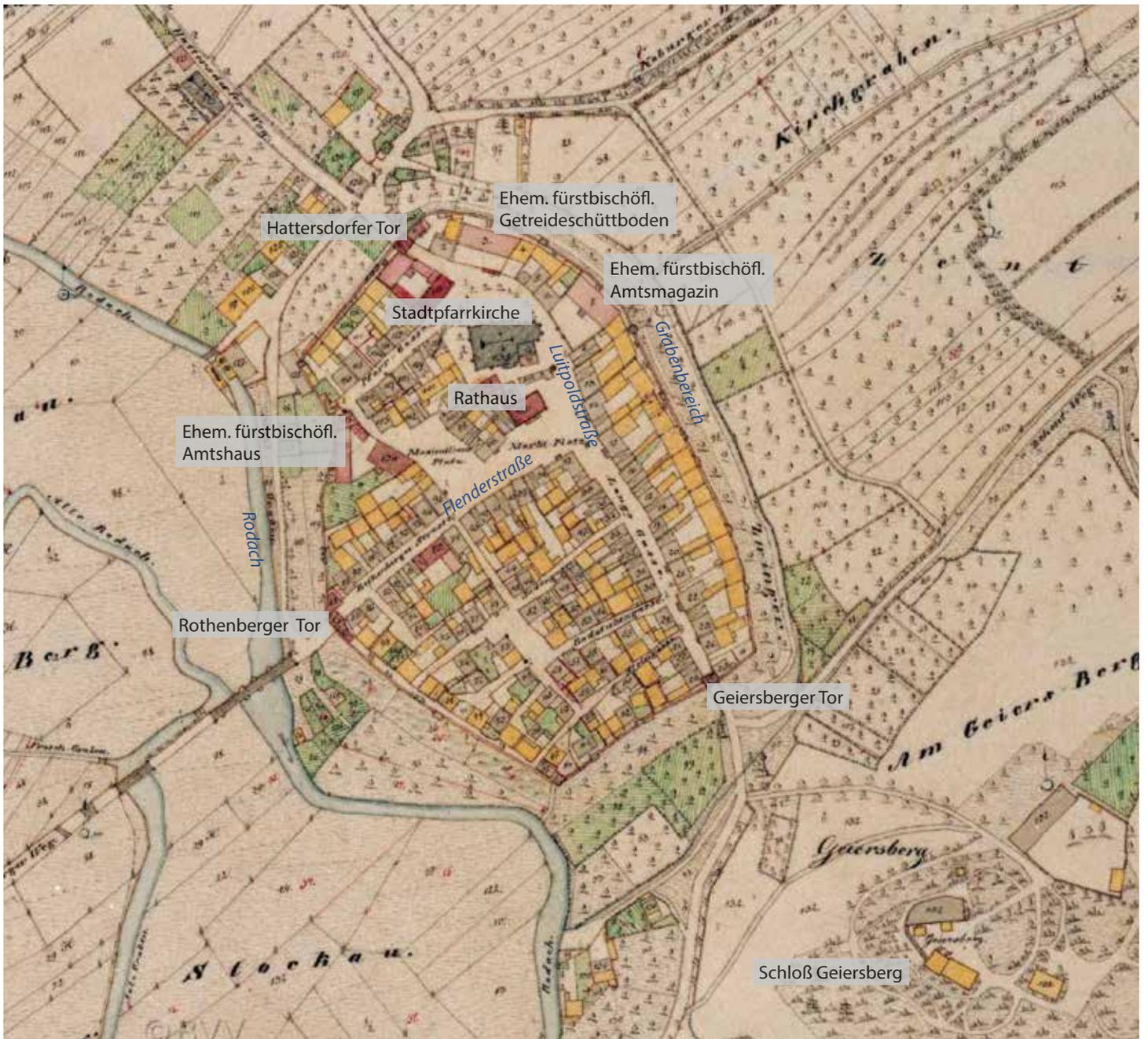
Die Stadt Seßlach hat bereits in den frühen 1970er Jahren mit der Sanierung der Altstadt begonnen. Dabei hat sie es sich zur Aufgabe gemacht, den landwirtschaftlichen Strukturwandel zu bewältigen und gleichzeitig das überkommene vielfältige historische Erbe für die weiteren Generationen zu bewahren. Dies ist auch geglückt, doch stehen auch heute noch vereinzelt historische Anwesen leer, und insbesondere ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude sind teilweise untergenutzt. Diese Objekten weisen teilweise einen hohen bis sehr hohen Sanierungs- und ggf. Modernisierungsbedarf auf. Mit entsprechend negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und die Funktionalität der Altstadt.

### **Historischer Ortskern Gemünda**

In der zusammenfassenden Beurteilung im Denkmalpflegerischen Erhebungsbogen heißt es zu Gemünda:

„Gemünda (das erstmals 837 nach Christus urkundlich erwähnt wird) ist bis heute in seiner historischen Struktur als Haufendorf mit leichter Längsstreckung entlang der Heldburger Straße gut erkennbar. Die ursprüngliche Anlage mit der Kirche am höchsten Punkt und dem daran anschließenden Dorfkern ist immer noch sehr gut ablesbar. Die Bausubstanz ist noch zu einem ansehnlichen Teil historisch, insbesondere entlang der Heldburger Straße ist noch ein in weiten Teilen geschlossenes Ensemble von Fachwerkwohnhäusern und –nebengebäuden erhalten. Die Ausbildung der Ortsränder ist auch in Teilen noch erhalten. Allerdings sind hier durch die Verlegung der Kreck in den 1960er Jahren sowie durch Neubaugebiete im Süden und Westen und Gärtnerei / Baugeschäft im Südosten bereits Verluste zu vermelden – hier müssen weitere Eingriffe unbedingt verhindert werden.“ (Aus Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen Gemünda; erstellt von Diana Büttner, Viktoria Piehl, Sandra Räder, Karen Veihelmann, 2009)

Das Dorf Gemünda widmet sich seit der Wendezeit im Rahmen der Städtebauförderung dem Erhalt seines historischen Ortskerns und dem Wandel zum Wohnort. Trotzdem stehen auch hier noch einzelne Gebäude leer oder sind untergenutzt und stark sanierungsbedürftig. Für diese Objekte wie beispielweise das Anwesen Goldener Löwe (Heldburger Straße 15) direkt am Dorfplatz fehlen passende Nutzungs- und Sanierungskonzepte für eine erfolgreiche Wiederbelebung.



Die Uraufnahme (1851) zeigt die bis heute gut erhaltene geschlossene historische Stadtanlage von Seßlach.

© Bayer. Vermessungsverwaltung, Darstellung transform.



*Der bayerische Denkmalatlas zeigt die hohe Denkmaldichte der Altstadt.  
© Daten Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung.*



Die Uraufnahme zeigt  
Gemünda im Jahr 1851.  
© Bayer. Vermessungs-  
verwaltung, Darstellung  
transform.



In Seßlach liegen folgende u.a. folgende Bodendenkmäler:

Stadt Seßlach, Landkreis Coburg

- D-4-5730-0008 - Mittelalterlicher Burgstall. [FlstNrn. 177; 178; 179; 190; 548; 549 Gmkg. Gemünda i.OFr.]

- D-4-5730-0042 - Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Johannes Baptista von Gemünda i.OFr. [FlstNrn. 36; 72/9 Gmkg. Gemünda i.OFr.]

- D-4-5831-0126 - Vorgängerbauten sowie Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Stadtpfarrkirche St. Johannes Baptista von Seßlach. [FlstNrn. 27; 128; 134; 135; 135/11 Gmkg. Seßlach]

*Der bayerische Denkmalatlas zeigt die Denkmaldichte im historischen Ortskern. Die halbtransparenten roten Flächen zeigen archäologische Funde.*

*© Daten Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung.*

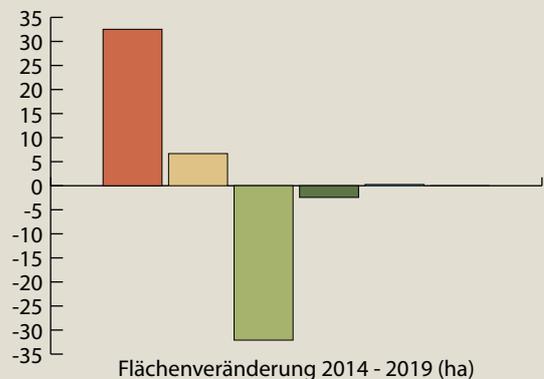
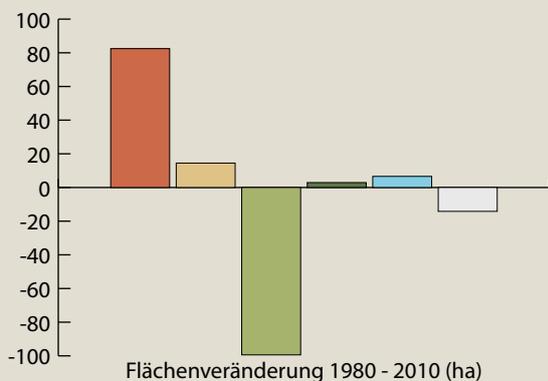
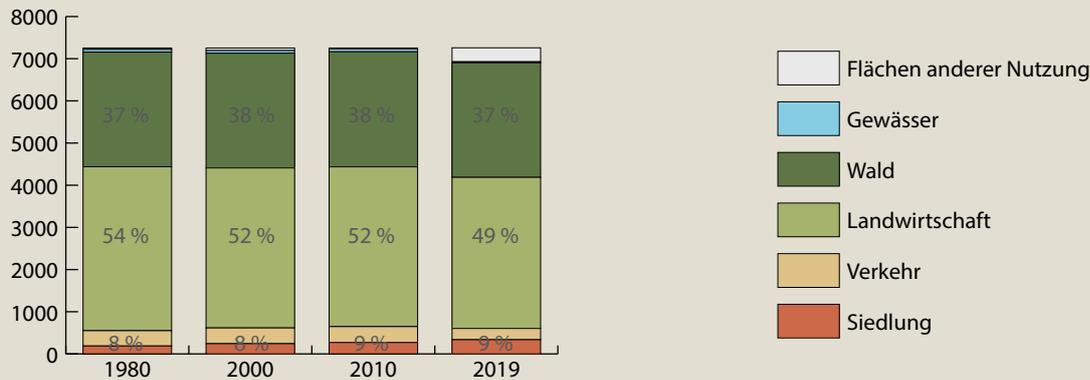
Die Liste der Denkmäler findet sich im öffentlich zugänglichen Bayerischen Denkmal-Atlas unter <http://www.denkmal.bayern.de>

### 3.2.3 Siedlungsentwicklung

Bei der Betrachtung der Flächenentwicklung für den Gesamtort fällt insbesondere auf, dass in den vergangenen rund 40 Jahren die Siedlungs- und Verkehrsflächen um rund 136 ha gewachsen sind. Dies ging vor allem zu Lasten der landwirtschaftlichen Flächen, die in einem vergleichbaren Maß gesunken sind.

Bei den statistischen Darstellungen gilt es grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die statistischen Erhebungen im Jahr 2014 auf ALKIS umgestellt wurden, und die Daten aufgrund von veränderten Flächenzuweisungen vor und nach 2014 nicht direkt verglichen werden können. Dennoch scheint zwischen den Jahren 2014 und 2019 mit rund 39 ha das Siedlungswachstum (von Siedlungs- und Verkehrsflächen) im Vergleich zu den Jahren zwischen 1980 und 2010 mit rund 97 ha überproportional gestiegen zu sein. Ein Trend, der sich aufgrund nicht mehr vorhandener neuer Bauflächen nicht fortsetzen würde – vorausgesetzt die Stadt Seßlach verfolgt die eingeschlagene Politik der Innenentwicklung auch in den kommenden Jahren weiter.

*Durch das Wachstum von Seßlach hat sich insbesondere die Landwirtschaftsfläche reduziert.*  
© Datenbasis Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021, Darstellung transform.



### 3.2.4 Flächenmanagement 3.0

Die Stadt Seßlach engagiert sich in der interkommunalen Initiative Rodachtal, die bereits seit über 10 Jahren im Bereich Innenentwicklung zusammenarbeitet. Im Rahmen des Projektes Flächenmanagement 3.0 wurden durch Planwerk Stadtentwicklung, Nürnberg, und unterstützt durch lokale Baulotsen die Innenentwicklungspotenziale für die Allianz-Gemeinden erhoben sowie Prognosen für den Wohnbaulandbedarf errechnet. Die Ergebnisse für die Stadt Seßlach und ihre Gemeindeteile ab ca. 50 Einwohnenden liegen seit dem Oktober 2020 vor. Die Erkenntnisse daraus werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Die umfassenden Ergebnisse einschließlich Erläuterungen zu Methodik und Herangehensweise einschließlich Einordnung in den allianzweiten Kontext können im Ergebnisbericht Flächenmanagement 3.0 Initiative Rodachtal (Oktober 2020, Planwerk Stadtentwicklung, Nürnberg) nachgelesen werden.

#### Innenentwicklungspotenziale

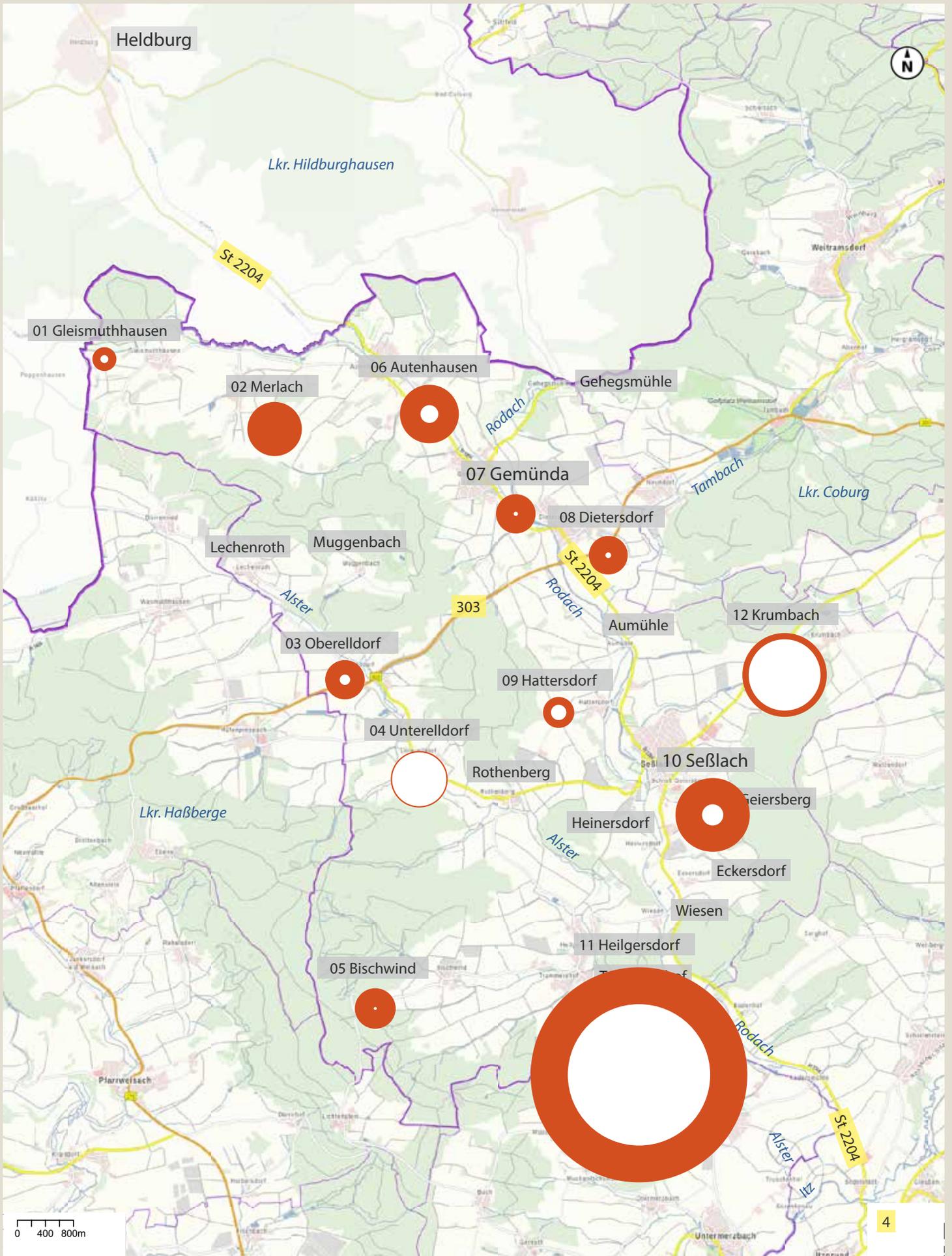
Im Rahmen der Erhebungen des Flächenmanagement 3.0 konnten in Seßlach insgesamt 202 sog. Innenentwicklungspotenziale mit einer Gesamtfläche von rund 29 ha ermittelt und ausdifferenziert werden. Die Tabelle führen leerstehende Wohnhäuser (67) und Hofstellen (17) an. Hinzukommen 49 Wohngebäude, für die aufgrund des Alters der Bewohnenden ein Leerstandsrisiko für die kommenden Jahren ermittelt wurde. Außerdem sind 63 vorhandene Baugrundstücke, sog. klassische Baulücken, nicht bebaut. Geringfügig bebaute Grundstücke (3), Hofstellen mit Restnutzung (2) und Gewerbebrachen (1) schlagen bei den Innenentwicklungspotenzialen zahlen- und flächenmäßig weniger zu Buche. Vereinzelt sind aufgrund ihrer Lage und Zuschnitts Flächen eingeflossen, die ganz oder teilweise nicht mehr im Innenentwicklungsbereich liegen.

Seßlach (Gesamt)	Anzahl	Größe (ha)
Baulücke klassisch	63	6,07
geringfügig bebautes Grundstück	3	0,12
Hofstelle mit Restnutzung	2	0,57
Wohngebäude leerstehend	67	5,61
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	49	14,14
Gewerbebrache (Leerstand)	1	0,40
Hofstelle leerstehend	17	1,86
Gesamtergebnis	202	28,77

*Innenentwicklungspotenziale in Seßlach (Gesamtgemeinde). © Flächenmanagement 3.0 Initiative Rodachtal, Oktober 2020, Planwerk Stadtentwicklung, Nürnberg, Darstellung transform.*

Bis auf wenige Ausnahmen befinden sich alle erhobenen Innenentwicklungspotenziale in privater Hand. Die schriftliche Befragung ergaben 10 Eigentümer:innen, die eine Verkaufsbereitschaft äußerten, und eine Eigentümer:in mit Tauschbereitschaft.

Es bleibt eine große Herausforderung, die ermittelten Innenentwicklungspotenziale zu erschließen bzw. zu aktivieren. Eigentümer:innen müssen aktiv überzeugt werden, ihre Flächen entweder selbst zu bebauen oder Objekte selbst zu sanieren und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen oder ihre Objekte zu verkaufen. Dann müssen Bauwillige gefunden werden, die sich der oft sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Objekte annehmen. Die erfolgreiche Vermarktung wird auch stark von weiteren Attraktivitätsmerkmalen wie der Lage der Flächen bzw. Anwesen abhängen.



## Innentwicklungspotenziale in Seßlach nach Stadtteilen ab 50 EW

01 Gleismuthausen	Anzahl	Größe (ha)
Baulücke klassisch	2	0,17
Wohngebäude leerstehend	5	0,31
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	2	0,16
Hofstelle leerstehend	4	0,32
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>13</b>	<b>0,97</b>

07 Gemünda i. OFr.	Anzahl	Größe (ha)
Baulücke klassisch	6	0,56
Wohngebäude leerstehend	13	0,72
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	4	0,17
Hofstelle leerstehend	2	0,16
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>25</b>	<b>1,60</b>

02 Merlach	Anzahl	Größe (ha)
Wohngebäude leerstehend	1	0,22
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1</b>	<b>0,22</b>

08 Dietersdorf	Anzahl	Größe (ha)
Baulücke klassisch	2	0,17
geringfügig bebautes Grundstück	2	0,09
Wohngebäude leerstehend	8	0,68
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	2	0,23
Hofstelle leerstehend	2	0,39
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>16</b>	<b>1,57</b>

03 Oberelldorf	Anzahl	Größe (ha)
Baulücke klassisch	8	0,54
Wohngebäude leerstehend	2	0,46
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	2	0,42
Hofstelle leerstehend	1	0,18
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>13</b>	<b>1,60</b>

09 Hattersdorf	Anzahl	Größe (ha)
Baulücke klassisch	1	0,16
Wohngebäude leerstehend	1	0,03
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	4	0,62
Hofstelle leerstehend	3	0,45
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>9</b>	<b>1,26</b>

04 Unterelldorf	Anzahl	Größe (ha)
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	2	2,19
Hofstelle leerstehend	2	0,16
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4</b>	<b>2,35</b>

10 Seßlach (Hauptort)	Anzahl	Größe (ha)
Baulücke klassisch	17	1,49
Wohngebäude leerstehend	15	0,60
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	11	0,86
Hofstelle leerstehend	1	0,05
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>44</b>	<b>3,00</b>

05 Bischwind	Anzahl	Größe (ha)
Hofstelle mit Restnutzung	1	0,37
Wohngebäude leerstehend	3	1,16
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	1	0,12
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>5</b>	<b>1,65</b>

11 Heilgersdorf	Anzahl	Größe (ha)
Baulücke klassisch	14	1,24
Hofstelle mit Restnutzung	1	0,20
Wohngebäude leerstehend	12	1,16
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	8	5,75
Gewerbebrache (Leerstand)	1	0,40
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>36</b>	<b>8,75</b>

06 Autenhäusen	Anzahl	Größe (ha)
Baulücke klassisch	12	1,21
geringfügig bebautes Grundstück	1	0,03
Wohngebäude leerstehend	7	0,27
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	10	0,72
Hofstelle leerstehend	2	0,15
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>32</b>	<b>2,38</b>

12 Krumbach	Anzahl	Größe (ha)
Baulücke klassisch	1	0,51
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	3	2,90
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4</b>	<b>3,41</b>

 Flächenpotenzial  
Gesamtergebnis

 davon  
Leersandsrisiko

© Geobasisdaten Bayer.  
Vermessungsverwaltung/  
Flächenmanagement  
3.0 Initiative Rodachtal,  
Oktober 2020, Plan-  
werk Stadtentwicklung,  
Nürnberg, Darstellung  
transform.

## Wohnbaulandbedarf

Der Prognosezeitraum für die Berechnung des Wohnbaulandbedarfs erstreckt sich bis zum Jahr 2031. Für diese Berechnung werden drei Entwicklungen zu Grunde gelegt - nämlich die Entwicklung der Einwohnenden, der durchschnittlichen Haushaltsgrößen sowie des Wohnungsbestandes.

Für die Entwicklung der Einwohnenden werden zwei Varianten angesetzt. Eine Prognosevorschau beruht auf den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und geht mit 3.780 EW von leicht sinkenden Einwohnerzahlen aus. Die zweite Prognosevorschau geht mit 3.900 EW von stagnierenden Einwohnerzahlen aus. In der Annahme, dass sich die Entwicklung der vergangenen Jahre auch in Zukunft fortsetzen könnte.

Bei der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen wird der allgemeine Trend der sinkenden Haushaltsgrößen in Bayern berücksichtigt. Beträgt der Bezugsfaktor im Jahr 2019 noch 2,34 Personen pro Haushalt so wird er im Jahr 2031 mit 2,26 Personen pro Haushalt etwas geringer angesetzt - ein im Vergleich zum bayernweiten Faktor von 2,0 noch hoch angenommener Wert.

Der Wohnungsbestand in Seßlach ist in der Vergangenheit langfristig gesehen tendenziell leicht angestiegen. Für 2019 hat das Statistische Landesamt 1.675 Wohnungen in Ein-, Zwei und Mehrfamilienhäusern erfasst. Aus den oben abgebildeten Faktoren und einem angenommenen Wohnungsabgang von 0,3% kann für das Jahr 2031 und für die beiden Prognosevarianten abgeleitet werden, dass der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2031 leicht steigen wird.

Faktoren Wohnungsbedarf	Einheit	2019	2031 V1	2031 V2
Einwohnerentwicklung	EW	3.922	3.780	3.900
Durchschnittliche Haushaltsgröße	Pers./WE	2,34	2,26	2,26
Wohnungsbedarf	WE	1.675	1.744	1.797

Zwar werden aufgrund geringerer bzw. stagnierenden Einwohnerzahlen weniger bzw. keine zusätzlichen Wohnungen benötigt, aber sinkende Haushaltgrößen und zusätzliche Wohnungsabgänge (aufgrund Abriss, Umwandlung oder Zusammenlegung) machen zusätzliche Wohnungen erforderlich.

*Der Bedarf an Wohneinheiten wird bis zum Jahr 2031 trotz stagnierender bzw. leicht sinkender Einwohnerzahlen steigen. © Flächenmanagement 3.0 Initiative Rodachtal, Oktober 2020, Planwerk Stadtentwicklung, Nürnberg, Darstellung transform.*

Wohnungsbedarf 2031	Einheit	2031 V1	2031 V2
aufgrund Einwohnerentwicklung*	WE	-61	-9
aufgrund sink. Haushaltsgrößen**	WE	+60	+61
aufgrund Wohnungsabgang***	WE	+70	+70
Saldo/ Zusatzbedarf	WE	+69	+122
aufgeteilt nach Gebäudetypen:			
Ein- und Zweifamilienhäuser (80%)	WE	+55	+98
Mehrfamilienhäuser (20%)	WE	+14	+24

In der Summe benötigt Seßlach in der Prognosevariante V1 bis zum Jahr 2031 69 neue Wohnungen, in der Prognosevariante V2 steigt der Bedarf auf 122 Wohneinheiten.

Dieser Wohnungsbedarf sollte nicht nur mit Ein- und Zweifamilienhäusern, sondern aufgrund des wachsenden Bedarfs an Wohnungen für junge Erwachsene sowie Senior\*innen in Mehrfamilienhäusern gedeckt werden. Hier wird ein Verhältnis 80 : 20 festgelegt. Dies ergibt einen Zusatzbedarf an 55 Ein- und Zweifami-

liehnhäusern bei der Prognosevariante V1 sowie einen Zusatzbedarf von 14 Mehrfamilienhäusern bis zum Jahr 2031. Bei der Prognosevariante V2 ergibt sich einen Zusatzbedarf an 98 Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einen Zusatzbedarf von 24 Mehrfamilienhäusern bis zum Jahr 2031.

Aus den zusätzlichen Wohnungsbedarfen kann der Wohnbaulandbedarf (brutto) abgeleitet werden. Dabei werden für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Bruttobaulandverbrauch von 800 m<sup>2</sup> pro Einheit (= 12,5 WE pro ha) und für Mehrfamilienhäuser 200 m<sup>2</sup> pro WE (50 WE pro ha) angesetzt.

Im Jahr 2031 ergeben sich folgende Flächen für den Wohnbaulandbedarf:

Wohnbaulandbedarf 2031	Einheit	2031 V1	2031 V2
Ein- und Zweifamilienhäuser (80%)*	ha	4,4	+7,8
Mehrfamilienhäuser (20%)**	ha	0,3	+0,5
Gesamtbedarf	ha	+4,7	+8,3

\* Zusatzbedarf WE Ein- und Zweifamilienhäuser 2031 \* 800 m<sup>2</sup> / WE = Wohnbaulandbedarf 2031

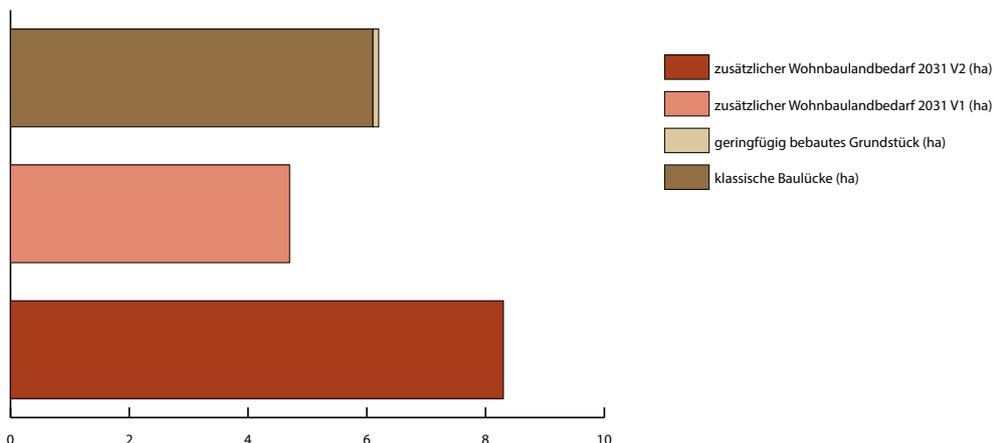
\*\* Zusatzbedarf WE Mehrfamilienhäuser 2031 \* 200 m<sup>2</sup> / WE = Wohnbaulandbedarf 2031

*Prognose Wohnbaulandbedarf 2031  
© Flächenmanagement 3.0 Initiative Rodachtal, Oktober 2020, Planwerk Stadtentwicklung, Nürnberg, Darstellung transform.*

### Gegenüberstellung Innenentwicklungspotenziale und Wohnbaulandbedarf

Im folgenden Diagramm werden die prognostizierten Wohnbaulandbedarfe V1 und V2 den vorhandenen klassischen Baulücken (6,07 ha) sowie den geringfügig bebauten Grundstücken (0,12 ha) gegenübergestellt. Es zeigt sich, dass bis zum Jahr 2031 je nach Entwicklung der Einwohnerzahl kein bzw. nur im geringen Maße (2,1 ha) mit zusätzlichem Bedarf an Wohnbauland zu rechnen ist.

Werden hier zusätzlich die Flächen mit leerstehenden Wohngebäuden (5,61 ha) und Hofstellen (1,86 ha) berücksichtigt, wäre in Variante V1 und V2 eine Überdeckung an benötigten Wohnflächen vorhanden.



*Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale mindern den prognostizierten Wohnbaulandbedarf weitgehend.  
© Flächenmanagement 3.0 Initiative Rodachtal, Oktober 2020, Planwerk Stadtentwicklung, Nürnberg, Darstellung transform.*

### Herausforderungen für die Innenentwicklung

Mit der Aktivierung der im Flächenmanagement 3.0 erhobenen Innenentwicklungspotenziale kann dem zusätzlichen Bedarf an Bauflächen bis zum Jahr 2031 zumindest entgegengewirkt werden. Voraussetzung hierfür sind die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer:innen und im Gegenzug eine entsprechende Nachfrage durch Bauwillige. Eine wachsende Herausforderung für die Stadt Seßlach. Die Lage der Flächen und Immobilien wird in Hinblick der

weiter alternden Gesellschaft und einem voraussichtlich wachsenden Angebot an Bestandsimmobilien in der Region an Bedeutung zunehmen. Welchen Einfluss die 2022 geänderte Zinspolitik und weiter steigenden Baukosten auf den Immobilienmarkt und die Baukonjunktur haben werden, kann dabei noch nicht eingeschätzt werden. Die Inwertsetzung von bestehender Bausubstanz kann aufgrund von Baustoffmangel gegenüber dem Neubau wieder attraktiver werden. In Folge stellt sich zudem die Frage, ob der Einsatz für die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen langfristig gesehen wirtschaftlich und in Hinblick von Klima- und Umweltschutz attraktiver ist als die Neuausweisung von neuen Baugebieten mit entsprechenden Folgekosten.

### 3.2.5 Gewerbeflächen

Im Hauptort Seßlach sind im Flächennutzungsplan drei Gewerbegebiete ausgewiesen und bebaut. Ein weiteres größeres Gewerbegebiet liegt noch an der Bundesstraße B303 in Dietersdorf. In den anderen Stadtteilen gibt es lediglich kleinere gewerblich genutzte Flächen.

#### Gewerbegebiet Bahnhofstraße / Ehem. BayWa-Gelände

Nordwestlich der Altstadt liegt das Gewerbegebiet Bahnhofstraße, das auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände entwickelt wurde. Auf diesen Flächen wurde in den vergangenen Jahren u.a. ein großer EDEKA-Markt und ein Ärztehaus eröffnet. Beide Einrichtungen dienen der Grund- bzw. Nahversorgung der Stadt Seßlach und sind zumindest für die in Seßlach wohnende Bevölkerung fußläufig weitgehend gut erreichbar.

Das nördlich anschließende ehemalige BayWa-Gelände stand zu Beginn der Untersuchungen bis auf die Tankstelle leer. Für das BayWa-Gebäude wurde inzwischen eine neue Nutzung gefunden.

Im Flächennutzungsplan war ab Höhe Friedhof zwischen Rodach sowie links und rechts der Bahnhofstraße die Entwicklung eines Grünzugs empfohlen.



*Die Gewerbeflächen für Bau- bzw. Produktionsfirmen liegen südlich von Seßlach.*

*© Geobasisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung, Darstellung transform.*



*In Dietersdorf stehen 6.500 m<sup>2</sup> erschlossene Gewerbeflächen bereit. © Geobasisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung, Darstellung transform.*

### **Gewerbegebiet Industriestraße**

Südwestlich der Altstadt befindet sich das Gewerbegebiet Industriestraße, das mit einem Kreisverkehr an die Kreisstraße CO16 angebunden ist. Die Bundesstraße B303 ist vier Kilometer entfernt.

Hier finden sich neben kleineren Betrieben die Möbelfabrik Kuttner GmbH & Co.KG mit ca. 40 Mitarbeitenden, die Hoffmann GmbH (Federkerne, Metallverarbeitungsunternehmen) sowie die GEISS AG (Fertigung von Produktionsmaschinen für technische Kunststoffteile), die seit 1999 und heute mit ca. 150 Mitarbeitenden in der Industriestraße ihren Produktionsstandort hat.

Auf dem IHK-Standortportal Bayern bewirbt die Stadt Seßlach eine unbebaute Fläche von 9.000 m<sup>2</sup> für eine weitere mögliche Gewerbenutzung. Bei der verfügbaren Fläche handelt es sich um zwei benachbarte Grundstücke innerhalb des erschlossenen Gewerbegebietes. Diese Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

### **Gewerbegebiet Mehrenbach/ Grubensteiner Weg**

Zwischen Seßlach und Eckersdorf an der Staatsstraße St2204 befindet sich das dritte Gewerbegebiet. Hier konzentrieren sich mit der Pfister GmbH & Co Betonwerk Sesslach KG und der AP Baumaschinen und -geräte GmbH & Co. KG Nutzungen des Baugewerbes. Freie Flächen stehen hier nicht zur Verfügung.

### **Gewerbegebiet Dietersdorf**

Neben den beschriebenen Flächen in Seßlach wurde im gesamten Stadtgebiet lediglich in Dietersdorf noch ein größeres Gewerbegebiet entwickelt. Dieses befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Dietersdorf und ist an die Bundesstraße B303 angebunden.

Laut IHK-Standortportal Bayern beträgt die unbebaute erschlossene Fläche 6.500 m<sup>2</sup>. Diese wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, befindet sich aber im Eigentum der Stadt Seßlach und kann somit zügig erschlossen bzw. bebaut werden. Aus Sicht der Stadt Seßlach könnten bei gegebener Nachfrage weitere 6 ha Gewerbeflächen geschaffen werden.

### 3.2.6 Fazit Siedlungsmorphologie

Die Altstadt von Seßlach und herausragendes Ensemble in der bayerischen Städtelandschaft liegt in einer reizvollen Umgebung und getrennt von den Siedlungsgebieten der jüngeren Zeit.

In den vergangenen 40 Jahren hat sich Seßlach von einer Ackerbürgerstadt zu einem attraktiven Wohn- und Tourismusstandort gewandelt. Auch das Dorf Gemünda mit seinem historischen Ortskern hat den landwirtschaftlichen Strukturwandel insgesamt gut gemeistert. Trotzdem stehen in beiden Kernbereichen vereinzelt Anwesen leer, ehemalige landwirtschaftliche Anwesen sind untergenutzt und weisen teilweise einen hohen bis sehr hohen Sanierungsbedarf auf.

Zukünftig muss aufgrund des zu erwartenden Umbaus der Altersstruktur im gesamten Stadtgebiet von einem wachsenden Angebot an Bestandsimmobilien ausgegangen werden.

In den vergangenen 40 Jahren sind die Siedlungsflächen um rund 136 ha gewachsen. Seit der Initiative Rodachtal aber konzentriert sich die Stadt Seßlach auf die Innenentwicklung.

Im Rahmen des Flächenmanagement 3.0 wurde ein geringer Bedarf an neuen Wohnbauflächen ermittelt. Dieser kann theoretisch bereit gestellt werden, sofern alle ermittelten Flächenpotenziale aktiviert werden. Hierfür hat die Stadt Seßlach gemeinsam mit der Initiative Rodachtal folgende Maßnahmen ergriffen:

- Kostenfreie Vermarktung von Immobilien über eine Immobilienbörse
- Erstberatung durch Baulotsen zu verfügbaren Flächen und Gebäuden
- Sanierungsanregungen über gute Beispiele für Bauten im Rodachtal
- Kostenlose Bauberatung für energetische Sanierungsmöglichkeiten und Möglichkeiten öffentlicher Förderprogramme der Stadt Seßlach (seit 2014)

In Gemünda stehen neben den ermittelten Flächenpotenzialen (Baulücken, Leertsände, etc.) auch Flächen einer ehemaligen Gärtnerei und eines Bauunternehmens für eine Konversion zur Verfügung. Eine Arrondierung der Wohnflächen bietet sich hier zudem an.

Der Bedarf an Wohnungen für jüngere Menschen und ältere Menschen ist nicht gedeckt. Für diese Zielgruppen gibt es kaum Angebote.

Den Wunsch nach einem neuen Baugebiet in Seßlach gilt es aufgrund der hier genannten Fakten zu überdenken und zunächst alle Anstrengungen in die Aktivierung vorhandener Potentiale zu verwenden. So können wirtschaftlichere, klimaschonende und identitätsstiftende Lösungen gefunden werden.

Aus Sicht der Stadt Seßlach sind die aktuell zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen ausreichend. Insbesondere mit dem Angebot in Dietersdorf mit 6.500 m<sup>2</sup> unbebauten öffentlichen Flächen können voraussichtlich die notwendigen Bedarfe für zu erwartende Gewerbeansiedlungen oder auch angestrebte Standortwechsel für ortsansässige Betriebe gedeckt werden.

### 3.3. Verkehr

Die Analyse der verkehrlichen Situation erfolgte durch mehrfache Begehungen und die Auswertung vorliegender Verkehrszahlen. Darüber hinaus gab es Hinweise aus den Reihen der Bevölkerung zu einzelnen verkehrlichen Konfliktsituationen. Eine umfassende verkehrsbezogene Bestandsanalyse mit entsprechenden Datenerhebungen und Verkehrszählungen war im Rahmen des vorliegenden Entwicklungskonzeptes nicht vorgesehen.

#### 3.3.1 Verkehrsanbindung

##### MIV und Bahn

Seßlach liegt etwa 15,5 km südwestlich der Kreisstadt Coburg. Bei Dietersdorf kreuzen die Bundesstraße B 303 (Schweinfurt, rd. 60 km - Coburg) und die Staatsstraße St 2204 (Bad Colberg-Heldburg, rd. 14,5 km) das Stadtgebiet. Die Staatsstraße St 2204 führt zur südlich gelegenen Bundesstraße B 4, über die Bamberg (rd. 39 km) bzw. Coburg erreicht werden kann. Die nächstgelegene Autobahn ist die A 73 (bei Coburg/ Lichtenfels) und liegt etwa 15 km entfernt.

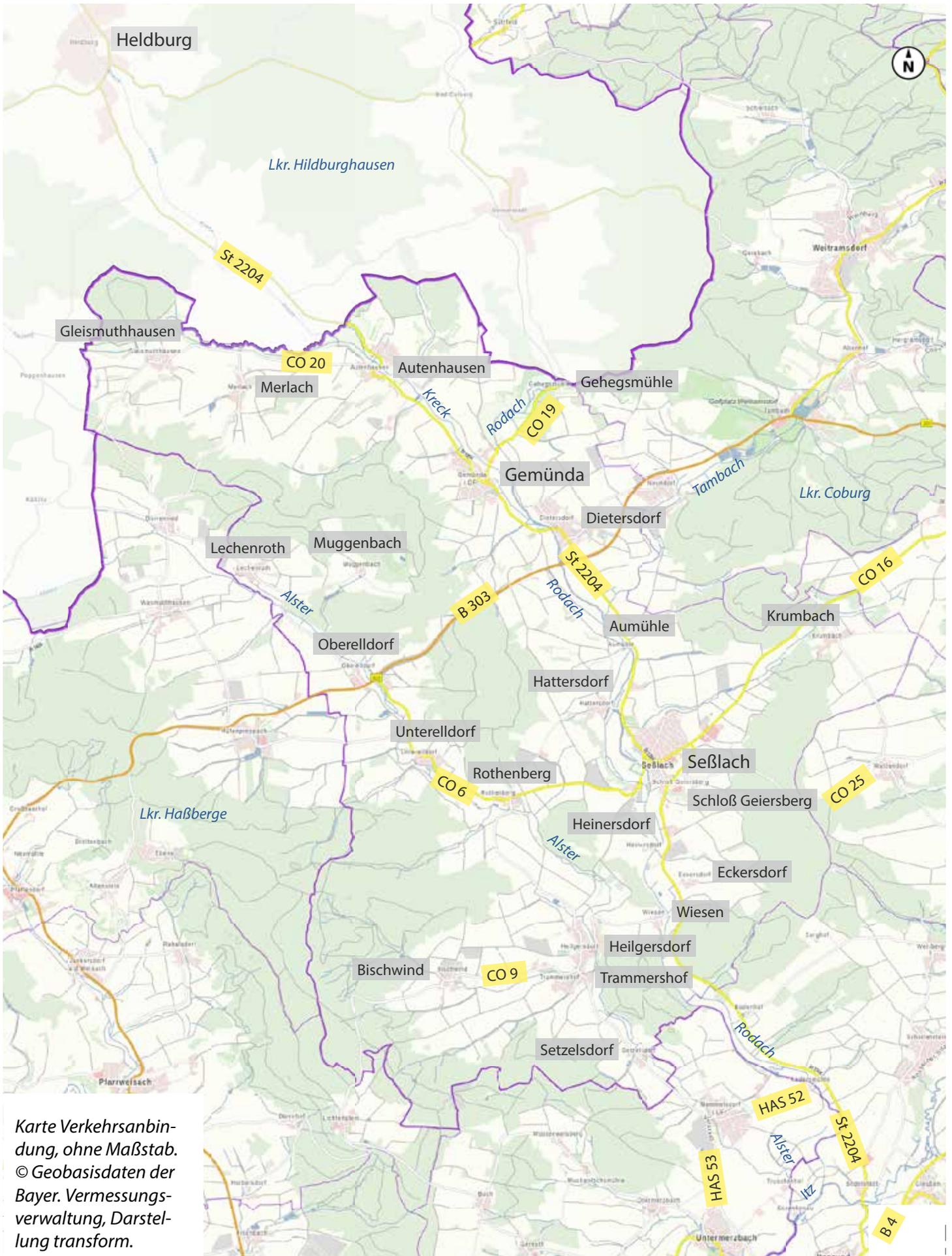
Der nächste Bahnhof befindet sich in Coburg bzw. Lichtenfels mit Verbindungen des regionalen und überregionalen Zugverkehrs nach Sonneberg, Erfurt und Berlin bzw. nach Bamberg, Nürnberg und München.

##### Rad- und Fernwanderwege

Seßlach ist Teil der 552 km umfassenden Radrunde Oberfranken, die Städte und Regionen in ganz Oberfranken mit dem Fahrrad verbindet und zugleich eine gute Erreichbarkeit von Coburg ermöglicht. In Seßlach kreuzen sich zudem die Thementour (Bad Rodach - Bayreuth) und Burgenstraße (Mannheim - Bayreuth). Auch der Werra-Obermain-Radweg (Hildburghausen — Bad Staffelstein) verläuft durch Seßlach. Alle Gemeindeteile sind über das Radwanderwegnetz des Landkreises Coburg gut angebunden. Folgende Fernwanderwege queren das Stadtgebiet: Zweiländerweg-Rodachtal, Europäischer Fernwanderweg E6 (Ostsee - Wachau-Adria), Friedrich-Rückert-Wanderweg, Burgen- und Schlösserweg und Amtsbotenweg. Von Seßlach startet der Pilgerweg nach Vierzehnheiligen.



Seßlach verfügt über ein breites Angebot an Rad- und Wanderwegen.  
© transform.



Karte Verkehrsanbindung, ohne Maßstab.  
 © Geobasisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung, Darstellung transform.

### 3.3.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für die Bundes-, Staats- und vereinzelt auch Kreisstraßen, die durch das Stadtgebiet führen, liegen Verkehrszahlen von offiziellen Zählstellen des Bayerischen Straßeninformationssystems vor. Die Zahlen stammen aus den Jahren 2015 bis 2018. In den Jahren 2020 und 2021 (in Zeiten der Corona-Pandemie) wurden die Zahlen nicht ausgewertet.

Auf der B 303 wurden (2015) zwischen Hafenpreppach und Dietersdorf insgesamt 4.132 Fahrzeuge gezählt, davon sind 620 Fahrzeuge dem Schwerlastverkehr (Busse sowie LKW ab 3,5 t) zugeordnet. Der Zählabschnitt von Dietersdorf bis Tam bach weist 6.151 Fahrzeuge auf, davon sind 676 Fahrzeuge dem Schwerlastverkehr zuzuordnen. Von den Stadtteilen liegen Oberelldorf und Dietersdorf an der B303, der Verkehr wird an beiden Orten vorbeigeführt.

Die St 2204 führt durch mehrere Stadtteile. Im Jahr 2016 wurden zwischen der Landesgrenze Thüringen bis Dietersdorf 2.508 Fahrzeuge gezählt, davon sind 93 Fahrzeuge dem Schwerlastverkehr zuzuordnen. Auf dem Abschnitt von Dietersdorf bis Seßlach führen 2.524 Fahrzeuge mit einem Schwerlastanteil von 134 Fahrzeugen. Die Zahlen an den Zählstellen der Kreisstraßen (CO 6 und CO 16) liegen in einem dreistelligen Bereich.

In Seßlach führt die St 2204 offiziell noch durch die Altstadt von Seßlach. Der Verkehr allerdings wird über die Kreisstraßen umgeleitet. Zur Verbesserung der Kreuzungssituation vor dem Hattersdorfer Tor wurde im Jahr 2021 ein Kreisverkehr gebaut. Vor dem Geierberger Tor kommt es aufgrund von Topographie und Straßenführung immer wieder zu Konflikten zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden.

In Gemünda wird an einer Engstelle der Ortsdurchfahrt (St 2204, Heldburger Straße) der Verkehr durch eine Ampel geregelt. Eine angedachte Ortsumfahrung im Wiesengrund der Kreck wird zwar im 7. Ausbauplan für die Staatsstraßen der Bayerischen Staatsregierung formuliert, hat aber nur eine geringe Priorität (Projekt BA 265-27). Eine zeitnahe Realisierung ist daher unwahrscheinlich und wird von Seiten der Kommune auch nicht weiterverfolgt bzw. unterstützt.

Der MIV in den anderen Stadtteilen funktioniert weitgehend störungsfrei.

### 3.3.3 Ruhender Verkehr

Der überwiegende Teil der benötigten Stellplätze im Stadtgebiet wird auf privaten Grundstücken vorgehalten, die in der Regel ausreichend Platz bieten, um die vorhandenen Fahrzeuge unterzubringen.

#### **Parken in der Altstadt von Seßlach**

Um die Verkehrslage der Altstadt von Seßlach zu beruhigen, beschloss der Stadtrat 1991 die Geschwindigkeit auf Tempo 30 zu reduzieren sowie den Durchgangs- und Parkverkehr zu beschränken.

An den Wochenenden (Sa 14 - So 22 Uhr) und Feiertagen (7 - 22 Uhr) werden die Stadttore geschlossen; Fußgänger können durch Schlupfe in Stadtmauer und Stadttoren hinein. Außerhalb der Stadtmauer, vor dem Rothenberger Tor und Geiersberger Tor sowie an Sportplatz und Schule stehen Parkplätze für Gäste zur Verfügung. Anwohnende erhalten eine Ausnahmegenehmigung und dürfen in die Altstadt einfahren. Außerhalb der oben genannten Zeiten (von So 22 - Sa 14 Uhr) ist die Altstadt als eingeschränkte Halteverbotszone ausgewiesen. Für Erledigungen ist während der Geschäftszeiten (Mo - Fr, jeweils 7 - 19 Uhr/ Sa 7 - 14 Uhr) eine kostenlose Kurzzeitparkzone von 2 Stunden eingerichtet.

*Der Maximiliansplatz  
wird zum großen Teil als  
Parkplatz genutzt.  
© transform*



Das beschriebene Konzept hat bis heute Bestand. Altstadtbewohnende allerdings wünschen sich die Ausweisung von Anwohnerstellplätzen. Diese könnten ggf. auf den außerhalb der Altstadt und fußläufig gut erreichbaren Parkplätzen ausgeschildert werden. Innerhalb der Altstadt dient der öffentliche Raum vermehrt dem Aufenthalt und somit der Lebensqualität.

Falls sich in Zukunft der Bedarf an einer höheren Verkehrsberuhigung abzeichnet, soll die Einrichtung eines Verkehrsberuhigter Bereichs (Spielstraße) für den Altstadtbereich geprüft werden.

### **3.3.4 Fußgänger- und Radverkehr**

Radfahrer in Seßlach teilen sich in der Regel den Straßenraum mit dem motorisierten bzw. dem landwirtschaftlichen Verkehr. Fußgängern fehlt ein durchgängiges Wegenetz. Fußläufige Erschließungen unabhängig vom motorisierten Verkehr stehen kaum zur Verfügung. In den Ortskernen sind vorhandene Gehwege zudem oft sehr schmal. In den Siedlungsgebieten sind die Straßen in der Regel sicher und gut begehbar, auch in Bereichen ohne Gehwege.

Die zentralen Einrichtungen für den täglichen Bedarf in der Altstadt und nordwestlich des Friedhofs von Seßlach sind fußläufig in einer angemessenen Zeit erreichbar. Von Seiten der Bürgerschaft wird eine sichere Querung über die Staatsstraße aus dem angrenzenden Siedlungsgebiet gewünscht.

Es gibt ein gut gepflegtes Wanderwegenetz. Einige Rundwege werden über gängige Online-Wander-Karten-Portale beworben.

Die Radwege des Coburger Landes durch das Stadtgebiet sind gut ausgeschildert und attraktiv in der Wegeführung. Die Haupttroutenanbindung von Seßlach über Witzmannsberg und Schorkendorf nach Coburg (entlang der C016) ist vollständig gut asphaltiert und durchgängig abgesetzt als eigener Weg bis zu den Ortseingängen. Folgende Haupttroutenverbindungen bestehen zwischen den Ortsteilen:

- Autenhausen - Gemünda - Dietersdorf - Hattersdorf - Seßlach

überwiegend unabhängige Radwegeführung und asphaltiert, nicht asphaltiert zwischen Hattersdorf und Seßlach (entlang der Staatsstraße, alte Bahntrasse); hier ist von einer Verbesserung im Rahmen des für 2023/24 erwarteten Neubaus der St2204 auszugehen

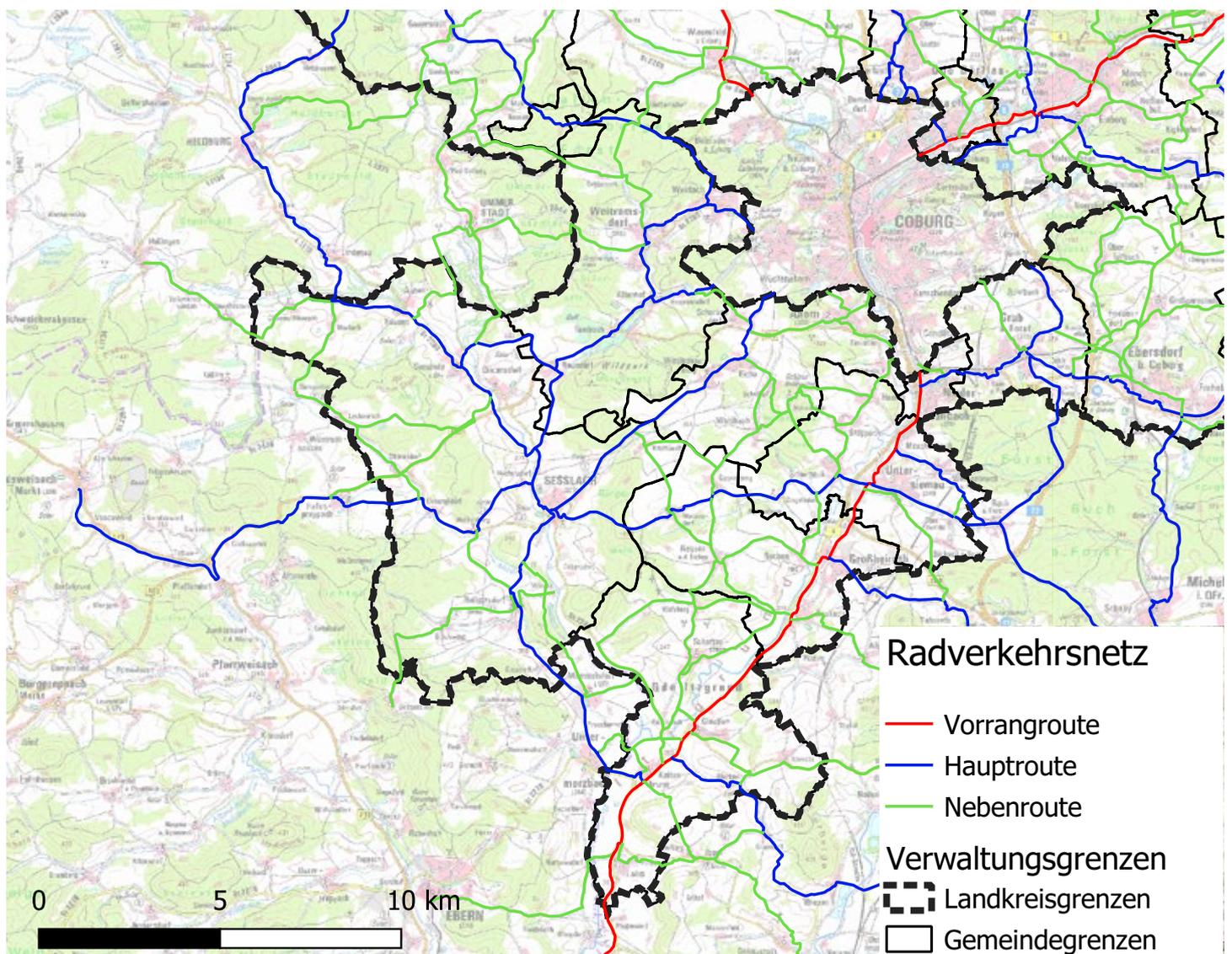
- Seßlach - Heilgersdorf - Setzelsdorf  
asphaltierter Weg in gutem Zustand von Seßlach nach Heilgersdorf, von Heilgersdorf über Setzelsdorf nach Memmelsdorf fährt man über die Straße - hier fehlt eine Radinfrastruktur
- Seßlach - Hattersdorf - Rothenberg - Unterelldorf - (Hafenpreppach)  
Gute Infrastruktur in Richtung Unterelldorf von Seßlach aus kommend bis Rothenberg; zwischen Rothenberg und Unterelldorf fehlt eigene Radinfrastruktur

Die Anbindung weiterer Ortsteile erfolgt über Nebenrouten: Gleismuthausen, Merlach, Lechenroth, Oberelldorf, Bischwind, Wiesen, Krumbach  
Somit sind nur der Ortsteil Eckersdorf (direkt an der St 2204) sowie Heinersdorf nicht über das Alltagsradwegenetz angebunden.

Folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Radwege in Seßlach werden im Radverkehrskonzept des Landkreises Coburg erwähnt.

- Querungshilfe (Mittelinsel) an Lindenstraße St2204 östlich von Autenhausen:  
Es handelt sich um eine T-Kreuzung zweier Radverkehrsrouten mit Querverkehr über die Straße. Es ist keine Querungshilfe über die Staatsstraße vorhanden und diese soll entsprechend errichtet werden (kurzfristige Umsetzung).

*Ausschnitt aus der Anlage 4 - Karte 4 Radverkehrsnetz 2.0 aus dem Radverkehrskonzept 2022 des Landkreises Coburg  
© LRA Coburg*





Die Stadt Seßlach wirbt auf ihrer Internetseite für das Radfahren.  
© Stadt Seßlach

- Asphaltieren des Radweges entlang an der St2204 nördlich von Seßlach: Es ist bereits geplant, den gemeinsamen Geh-/Radweg im Zuge des für 2023 oder 2024 erwarteten Neubaus der St2204 auf dem Bahndamm mit auszubauen (kurzfristige Umsetzung).
- Asphaltieren des Radweges zum nördlichen Ortsausgang parallel zur Bahnhofstraße: Es ist bereits geplant, den gemeinsamen Geh-/Radweg im Zuge des für 2023 oder 2024 erwarteten Neubaus der St2204 auf dem Bahndamm mit auszubauen (kurzfristige Umsetzung).
- Bau einer Radverkehrsanlage entlang der 0016 zwischen Unterellendorf und Rotenberg: Es fehlt ein Radweg an der breit ausgebauten und mit Mittelmarkierung ausgestatteten Kreisstraße, die mit hohen Geschwindigkeiten befahren wird (mittelfristige Umsetzung).
- Thementour der Fachwerkromantik, die durch Seßlach führt und vor allem die schönen Fachwerkhäuser in und um Seßlach thematisiert, in Bericht erwähnen als zusätzliches Radtourenangebot im LK Coburg.

Als zusätzliches Radtourenangebot im Landkreis Coburg ist die Thementour der Fachwerkromantik zu erwähnen, die durch Seßlach führt und vor allem die schönen Fachwerkhäuser in und um Seßlach thematisiert.

### 3.3.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

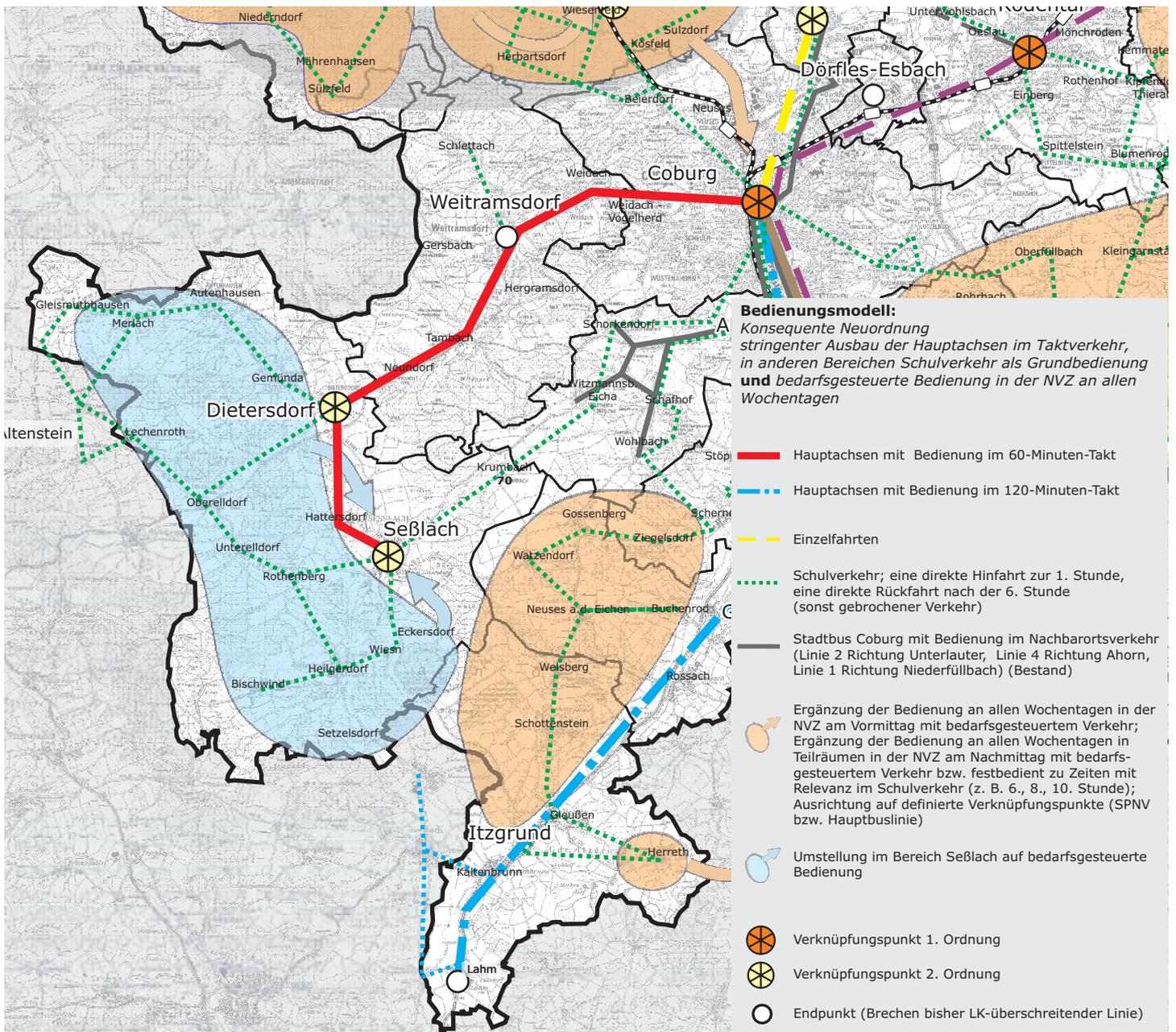
Der Stadt und Landkreis Coburg bilden einen gemeinsamen Nahverkehrsraum. Im Zuge der Fortschreibung des Nahverkehrsentwicklungsplans (NVP) wurde im Jahr 2016 der Busverkehr zwischen Coburg und Seßlach angepasst.

Die Buslinie 8301 wurde als Hauptlinie Seßlach-Dietersdorf-Coburg eingerichtet. Die Fahrzeit von Seßlach nach Coburg bzw. in Gegenrichtung beträgt nun in etwa eine halbe Stunde. Von Montag bis Freitag fährt der Bus in beide Richtungen von 06.00/ 06.30 Uhr bis 23.00 Uhr in einem stündlichen Takt, am Samstag sowie an Sonn- und Feiertagen von 07.00/ 09.00 Uhr bis 23.00 Uhr in einem Zweistundentakt.

Die Stadtteile werden mit dem Rufbus 8301.1 bedarfsgesteuert bedient. Die Haltestellen Seßlach (Schule) und Dietersdorf (Trafo-Haus) fungieren dabei als Verknüpfungshaltestellen für den Anschluss an die Buslinie 8301. Die Fahrzeiten sind

ÖPNV-Bedienmodell im Landkreis Coburg, seit 2016.

© Fortschreibung NVP Stadt und Landkreis Coburg.



dabei auf die Hauptlinie 8301 abgestimmt.

Während der Schulzeiten gibt es morgens und nach der 6. Stunde weiterhin direkte Verbindungen der Hauptlinie 8301 aus den Stadtteilen Richtung Coburg bzw. Seßlach und in Gegenrichtung. Die Hauptlinie 8301 ist an den regionalen bzw. überregionalen Bahnverkehr angebunden.

Im IEK 2020 der Initiative Rodachtal wird zudem eine Mitfahrzentrale erwähnt, die als ergänzendes Angebot für Bewohnende der Stadt und des Landkreises Coburg eingerichtet wurde. (IEK, 2021, IPU S. 38)

### **3.3.6 Fazit Verkehr**

Im ländlichen Raum, so auch in Seßlach spielt das Auto eine wesentliche Rolle, um Leben, Arbeiten und Alltag zu organisieren. Der dabei erzeugte MIV verläuft auf den Straßen im Stadtgebiet weitgehend störungsfrei. An Engstellen und Kreuzungsbereichen der Ortsdurchfahrtsstraßen kann es zwischen einzelnen Verkehrsteilnehmenden zu Konflikten kommen. In Gemünda wurde deswegen als Lösung eine Ampel eingerichtet, in Seßlach vor dem Hattersdorfer Tor ein Kreisverkehr. Vor dem Geiersberger Tor wären Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit zu erörtern. Darüber hinaus wäre die Überprüfung einer sicheren Querung am Nahversorgungszentrum an der Bahnhofstraße über die St 2204 empfehlenswert.

Die 1991 beschlossene Verkehrsberuhigung der Altstadt hat bis heute Bestand und hat sich bewährt. Es gilt Tempo 30. Aufgrund der weitgehend niveaugleichen Oberflächen nutzen Fußgänger wie selbstverständlich die Straßen und Gassen als „Shared Space“. Falls es zukünftig vermehrt zu Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmern kommen sollte, wäre ggf. die Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereichs (Spielstraße) abzuwägen, und in diesem Zusammenhang der Rückbau der noch verbliebenen Gehwege. Dies hätte aber auch zu Folge, dass nur noch auf ausgewiesenen Flächen gehalten werden darf. Trotz der Parkregulierung dominiert der ruhende Verkehr das Zentrum der Altstadt.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch den Landkreis Coburg organisiert. Eine Kombination aus einer Haupt-Buslinie und einem Rufbus sichert eine regelmäßige Anbindung aller Ortsteile und die Erreichbarkeit von Seßlach sowie Coburg als Versorgungs- und Ausbildungszentren.

## 3.4

### Grün und Freiraum

#### 3.4.1 Naturraum und Landschaftsstruktur

Das Stadtgebiet von Seßlach liegt im Naturraum des „Itz-Baunach-Hügelland“. Die vorkommenden naturräumlichen Prägungen sind im Landesentwicklungsplan Oberfranken West zusammengefasst und tabellarisch beschrieben. Die folgenden Aussagen sind dem LEP entnommen und könnten anhand der Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Seßlach konkretisiert werden. ([https://www.oberfranken-west.de/custom/lek4/textband/kap3/kap31/kap31.htm#abb\\_3\\_1](https://www.oberfranken-west.de/custom/lek4/textband/kap3/kap31/kap31.htm#abb_3_1), Aufruf vom 10.06.2021)

Den größten Flächenanteil im Itz-Baunach-Hügelland nehmen Keupergesteine ein (v.a. Sandsteinkeuper). In Talbereichen beispielsweise zwischen Seßlach und dem Maintal bei Bad Staffelstein sind Schichten des Juras erhalten geblieben. Liasinseln sind umsäumt von Sandsteinstufen des Rhäts und des steileren Stufen des Feuerletten.

In den Tälern - so auch von Kreck, Rodach und Alster - finden sich Sand- und Schotterablagerungen quartären Ursprungs. Auf älteren Terrassen können Lößmassen und Bereiche mit Fließerdern abgelagert sein.

Die Hügellandschaft ist reich gegliedert und stark wellig. Es überwiegen weiche Geländeformen und weite mulden- bzw. trogförmige Täler.

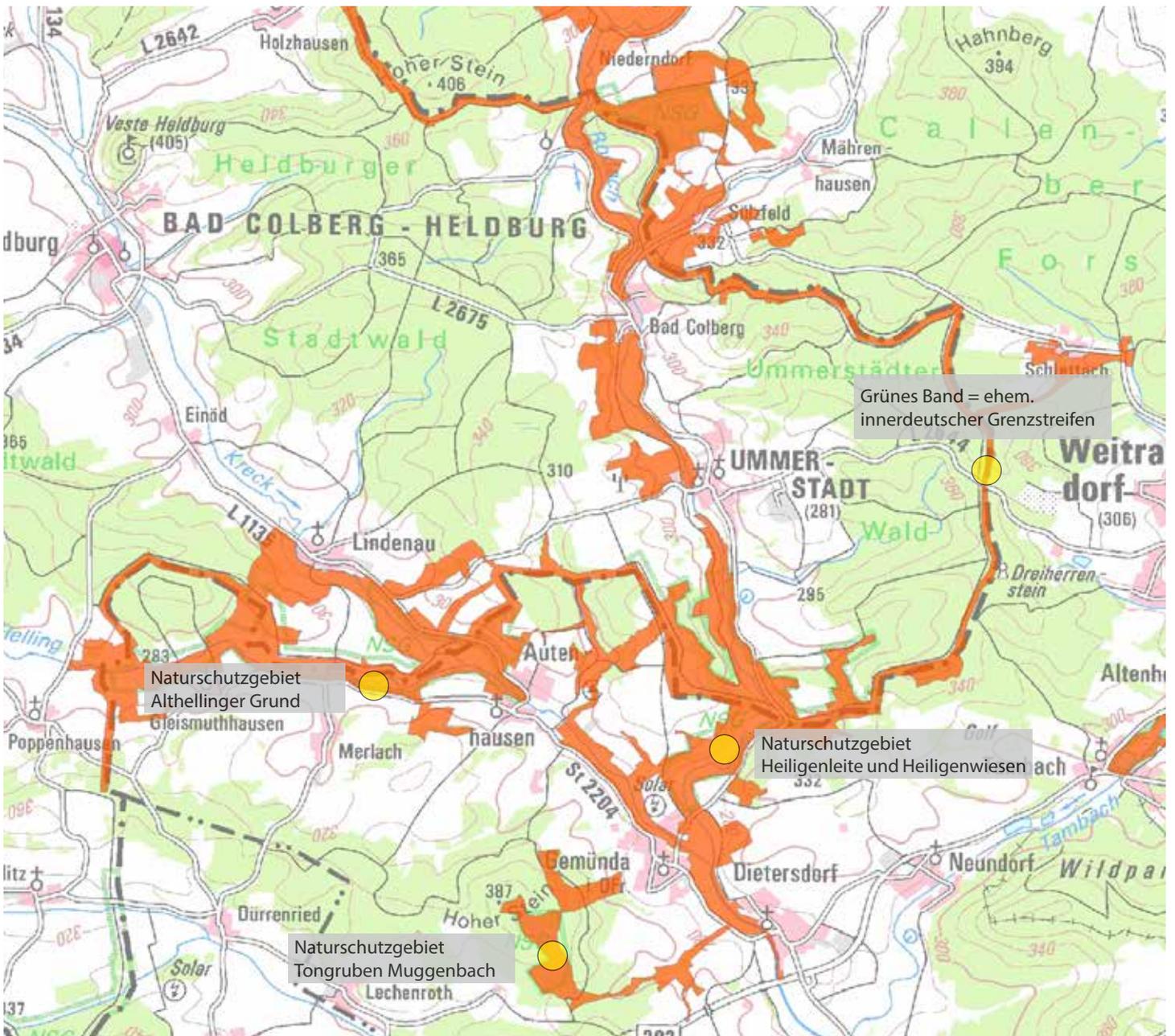
Entsprechend dem Wechsel zwischen Sandstein und Tonstein treten stark unterschiedliche Böden auf, die insbesondere im Keuper auch kleinräumig wechseln können.

Vorherrschend sind Sandsteinverwitterungsböden mit geringem Nährstoffgehalt. Im Lias- und Feuerlettenbereich sind Pelosole und Pelosol-Braunerden verbreitet. Die Böden des Lias zeichnen sich durch eine überdurchschnittliche natürliche Bodenfruchtbarkeit aus. In den Tälern überwiegen Lehm-, aber auch Tonböden (Pseudogley-Pelosole, Gleye) sind gängig.

Es besteht ein überwiegend dichtes Gewässernetz. Die Entwässerung erfolgt größtenteils in südlicher Richtung über Itz, Baunach und Rodach zum Main und damit quer zur Abdachung und Schichtenneigung.



*Naturschutzgebiet  
Heiligenwiesen und  
Heiligenleite bei  
Gemünda.  
© LBV Coburg.*



**Großnaturschutzprojekt**  
 „Grünes Band - Rodachtal - Lange Berge - Steinachtal“, Flächen in Seßlach.  
 © <https://www.ngpr-gruenes-band.de/>, Aufruf am 10.06.2021.

Der unregelmäßige Wechsel von Sandstein- und Tonsteinlagen im Sandsteinkuper ergibt die Ausprägung als bedingter Kluft-/(Poren-)Grundwasserleiter mit eher regionaler Bedeutung. Die Feuerletten-, Rhät- und Liasschichten wirken überwiegend grundwasserhemmend bis -stauend. Im Liasgebiet können Sandsteinhorizonte als lokale Kluftgrundwasserleiter fungieren.

Es besteht ein relativ trockenes Mittelgebirgsklima. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt zwischen 7° und 8° C, der jährliche Jahresniederschlag zwischen 600 mm und in Tallagen 600 mm. Je nach Lagegunst schwankt die Vegetationsperiode zwischen 196 und 221 Tagen.

Die Höhenlagen des Hügellandes mit höheren Sandsteinrücken sowie Hängen des Feuerletten- und Rhäts sind meist bewaldet. In den übrigen Bereichen dominiert der Ackerbau.

In den Tallagen können sich noch regelmäßig überschwemmte Grünlandbereiche befinden. In Muggenbach wurden seit dem 19. Jahrhundert Spezialtonne gewonnen. Seit dem 21. Jahrhundert befindet sich hier das Naturschutzgebiet der Muggenbacher Tongruben. Weitere besondere Lebensräume für Flora und Fauna konnten sich entlang der Helling an der thüringischen Grenze bei Auten-

hausen sowie an den Heiligenwiesen, Heiligenleite und am Geiershügel bei Gemünda erhalten bzw. sich dort entwickeln. Diese Naturschutzgebiete sind Teil des Naturschutzgroßprojektes „Grünes Band - Rodachtal - Lange Berge - Steinachtal“. Leitziel des Naturschutzgroßprojektes ist der Biotopverbund zahlreicher naturschutzfachlich wertvoller Lebensräume, wobei dem Grünen Band als „Rückgrat“ und mit einer Länge von 126,5 km eine Vernetzungsfunktion zukommt. Großflächige Wälder, wertvolle Kulturlandschaftsbiotope und Fließgewässer sind über geeignete Trittsteine und Korridore daran angebunden. Das Fördergebiet weist eine Flächengröße von ca. 82 km<sup>2</sup> auf. Der abgebildete Kartenausschnitt zeigt die Flächen auf dem Stadtgebiet von Seßlach. (<https://www.ngpr-gruenes-band.de/>, Aufruf am 10.06.2021)

Das Großnaturschutzprojekt knüpft an die Bestrebungen des BayernNetzNatur-Projektes „Rodachtalachse“ an, das das Gebiet der interkommunalen Initiative Rodachtal umfasst. Bei diesem ASBSP-Umsetzungsprojekt liegt der Hauptfokus neben dem innerdeutschen Grenzstreifen (Grünes Band) auf dem Fluss-System der Rodach und den strukturreichen Kulturlandschaftsteilen im gesamten Projektgebiet. (<https://www.landkreis-coburg.de/481-0-Arten--und-Biotopschutzprogramme.html>, Aufruf am 10.06.2021)

### 3.4.2 Erholung in freier Landschaft

Für die Naherholung und das Naturerleben ist das Vorhandensein einer intakten Natur und attraktiven Landschaft Voraussetzung. So dient das Grüne Band mit seinen umfassenden Projekten im Kerngebiet und entlang der Verknüpfungsbereiche auch der Attraktivität der Region und spielt eine durchaus positive Rolle bei der regionalen Entwicklung und dem ländlichen Tourismus sowie für die Lebensqualität der Menschen vor Ort.



*Rundweg um Seßlach  
über grüne Wiesen und  
Felder.  
© Urlaubsregion  
Coburger Rennsteig.*

### 3.4.3 Erholung öffentlicher und privater Grünraum

Neben der Erholung in der freien Landschaft finden viele Bewohnende Erholung in ihren privaten Höfen und Gärten, die je nach Bebauungsform und Baualter unterschiedlich ausgeprägt und gestaltet sein können. Darüber hinaus bieten die Sport- und Vereinseinrichtungen ausreichend Angebote für die Tages- und Wochenenderholung im Freien. Auch die Flächen der Friedhöfe sind ein wichtiger Teil der öffentlichen Grünflächen.

#### Altstadt Seßlach

In der Altstadt von Seßlach dienen öffentliche Plätze dem Aufenthalt und der Begegnung. Diese sind weitgehend attraktiv gestaltet, doch sind die Oberflächen im Sinne der Barrierefreiheit nur eingeschränkt gut begeh- und berollbar, auch sind sie abschnittsweise sanierungsbedürftig und weisen funktionale Mängel auf. Dies betrifft beispielsweise den Kirchplatz und insbesondere den Zugang zur Pfarrkirche.

Der historische Stadtmauervorbereich kann auf einem Rundweg umrundet werden. Der erhaltene Grabenbereich und die vorgelagerten Grünflächen bilden einen Grüngürtel aus, die zu Bewegung, Kontemplation und Spiel einladen. Die Wegeinfrastruktur allerdings ist abschnittsweise sanierungsbedürftig und sehr schmal, der Spielplatz an der Schule in die Jahre gekommen und wenig attraktiv. Die Freistellung der Stadtmauer am Rothenberger Turm ist langjähriges Ziel der Stadtsanierung. Die Gebäude im Umfeld konnten inzwischen durch die Stadt erworben werden. Nach dem Rückbau soll dieser Bereich angemessen gestaltet werden. Auch besteht der Wunsch, den Rodachlauf im Umfeld und die Uferbereich zugänglicher zu gestalten. Hier gab es bereits Bestrebungen. So wurde vor einigen Jahren ein „Strand“ angelegt, der allerdings einem Hochwasser zum Opfer fiel. Mögliche Maßnahmen - wie ein gewünschter Zugang zur Rodach - sollten nur in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgen.

Persönliche Rückzugsorte für Bewohnende bieten private Höfe, die begrünt und im Schatten liegend auch im Hochsommer einen angenehmen Aufenthalt bieten können. Weitere Entsiegelung und Begrünung von Hofflächen können wesentlich dazu beitragen, mögliche sommerliche Hitzebelastungen in der Altstadt von Seßlach zu mindern.



*Altstadt Seßlach,  
Grabenbereich mit Stadt-  
mauerbefestigung.  
© transform*



*Attraktive Fußwegeverbindung im Ortskern von Gemünda.*  
© transform

### **Ortskern Gemünda**

Der Heldburgplatz mit alter Dorflinde und Pfarrkirche im Hintergrund bildet den Dorfmittelpunkt von Gemünda. Zum Kirchgang oder auch bei geselligen Zusammenkünften der Dorfgemeinschaft ist der Platz ein Ort der Begegnung. Beim Dorfspaziergang äußerten Bewohnende den Wunsch nach ansprechenden Sitzgelegenheiten.

Treffpunkte darüber hinaus sind auf dem Sportplatz oder für Kinder auf dem angrenzenden Spielplatz. Durch eine Umgestaltung der Schotterfläche vor dem Vereinshaus könnte dieser Bereich insgesamt aufgewertet werden.

Zentrales Thema im Rahmen der öffentlichen Beteiligungen war der sog. Brauhausplatz, der auch für Festivitäten genutzt wurde. Es besteht der Wunsch, diese Schotterfläche Höhe Feuerwehrhaus (Ummerstadter Straße 9) neu zu gliedern und mit schlichten gestaltenden Maßnahmen aufzuwerten und für vielfältige Nutzungen attraktiv zu machen.

Hier im Umfeld der Kreck wurde ebenso angeregt, den Zugang zu dem Fließgewässer zu verbessern und beispielsweise eine Kneipp-Anlage zu errichten. An dieser Stelle und der gesamten nordöstlichen Seite von Gemünda reicht der Wiesengrund der Kreck bis zum Dorfrand hinauf. Hier verlief auch der vormalige Mühlkanal. Eine diskutierte Neuanlage des verschütteten Mühlkanals wird nicht weiterverfolgt. Ebenso wird empfohlen, von einem Ausbau der Kellergasse abzu sehen. Bewohnenden ist der authentische Charakter des Bereichs mit Baumbestand und Kelleranlagen vordringlich.

Ansonsten gilt das Gleiche wie in der Altstadt von Seßlach: Der wichtigste Naherholungsort bleiben die privaten Frei- und Grünflächen. Begrünung und Entsiegelung werten diese Flächen auf und leisten einen ökologischen Beitrag im heimischen Umfeld.

### 3.4.4 Fließgewässer

Die Tallagen im Stadtgebiet werden u.a. durch die Fluss- und Bachläufe von Alster, Kreck, Rodach und Tambach durchzogen. Auch wenn diese ggf. vereinzelt Hochwasser führen, mussten von amtlicher Seite keine Überschwemmungsgebiete auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt werden.

### 3.4.5 Fazit Freiraum

Die bewegte Hügellandschaft mit einem vielfältigen Naturraum und den Gewässern in den Tallagen sind wichtig für die Naherholung und das Naturerleben und damit für die Lebensqualität der Menschen vor Ort. Gleichzeitig spielt die Landschaft eine durchaus positive Rolle bei der regionalen Entwicklung und dem ländlichen Tourismus. Aspekte, die es bei Erhalt und Entwicklung der Natur- und Freiräume zu berücksichtigen gilt.

Dies gilt auch für die Grün- und Freiräume um und in der Altstadt von Seßlach. Der Grabenbereich um die Altstadt von Seßlach ist ein wichtiger Ausgleichsort für die dicht bebaute Stadt. So suchen Bewohnende auf den Grünflächen und entlang der Wege Kontemplation, treiben aber auch Sport und Spiel. Die Wege sind abschnittsweise allerdings sanierungsbedürftig und schmal, und Spielflächen sind in die Jahre gekommen, und die Vegetation leidet unter den sommerlichen Hitzeperioden. Mit dem Erwerb der leerstehenden Anwesen vor dem Rothenberger Tor durch die Stadt Seßlach kann nun endlich die lang erwünschte Freistellung der Stadtmauer erfolgen und der Vorbereich in den Grüngürtel eingebunden und attraktiv gestaltet werden. Eine zukünftige Entwicklung der Stadtmauervorbereiche muss allen Nutzerinteressen gerecht werden. Dies wurde von Teilnehmenden an den öffentlichen Beteiligungen deutlich gemacht.

Innerhalb der Altstadt sind die Straßen- und Plätze ansprechend gestaltet, doch die Oberflächen sind lediglich eingeschränkt im Sinne von Barrierefreiheit gut begehb- und berollbar. Die Oberflächen sind abschnittsweise auch sanierungsbedürftig und weisen funktionale Mängel auf. Hierzu zählt beispielsweise der Kirchplatz.

In Gemünda steht der Dofplatz (Heldburger Straße) und die Schotterfläche am Feuerwehrhaus (Ummerstadter Straße 9) im Fokus der Bewohnenden. Sie wünschen sich eine angemessene Gestaltung, die einen qualitätvollen Aufenthalt im Alltag und bei Festen bzw. einen Zugang zur Kreck ermöglicht.

## 3.5 Arbeit und Wirtschaft

### 3.5.1 Entwicklung der Beschäftigtenzahlen

Im Jahr 2021 bestanden in Seßlach 1.155 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse. Seit 2012 entspricht dies einer Steigerung von rund 10 %. Damit entwickeln sich die Beschäftigtenzahlen etwas besser als im Landkreis Coburg. Hier betrug im selben Zeitraum der Anstieg rund 8 %. Im Jahr 2021 ist ein geringfügiger Rückgang der Zahlen zu verzeichnen, ggf. machten sich hier die pandemischen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt bemerkbar.

Die Entwicklung der Beschäftigten am Wohnort Seßlach stagnierte in all den Jahren, während im gleichen Zeitraum im Landkreis eine Steigerung um rund 7 % zu verzeichnen war.

### 3.5.2 Entwicklung der Wirtschaftsbereiche

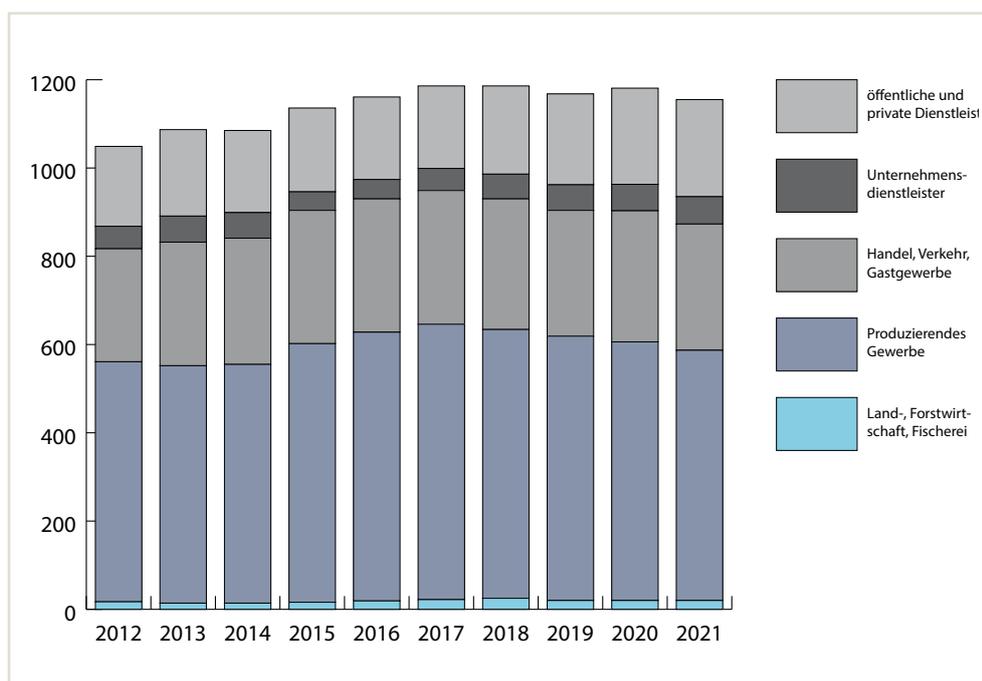
Die Statistik bei den Arbeitsplatzzahlen für das produzierende Gewerbe zeigt einen uneinheitlichen Verlauf. Nach einer insgesamt positiven Entwicklung bis zum Jahr 2017 sind die Zahlen seitdem rückläufig. Im Zeitraum von 2017 bis 2021 sanken die Beschäftigtenzahlen um mehr als 9 % auf 567.

Die Zahlen der Arbeitsplätze im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe gingen im gleichen Zeitraum um etwa 5 % zurück.

Auffällig ist die Steigerung bei öffentlichen und privaten Dienstleistern. Im Zeitraum von 2017 bis 2021 kam es hier zu einem Anstieg von etwa 17 % auf 220 Beschäftigte. Auch bei Unternehmensdienstleistern zeigt sich eine positive Entwicklung.

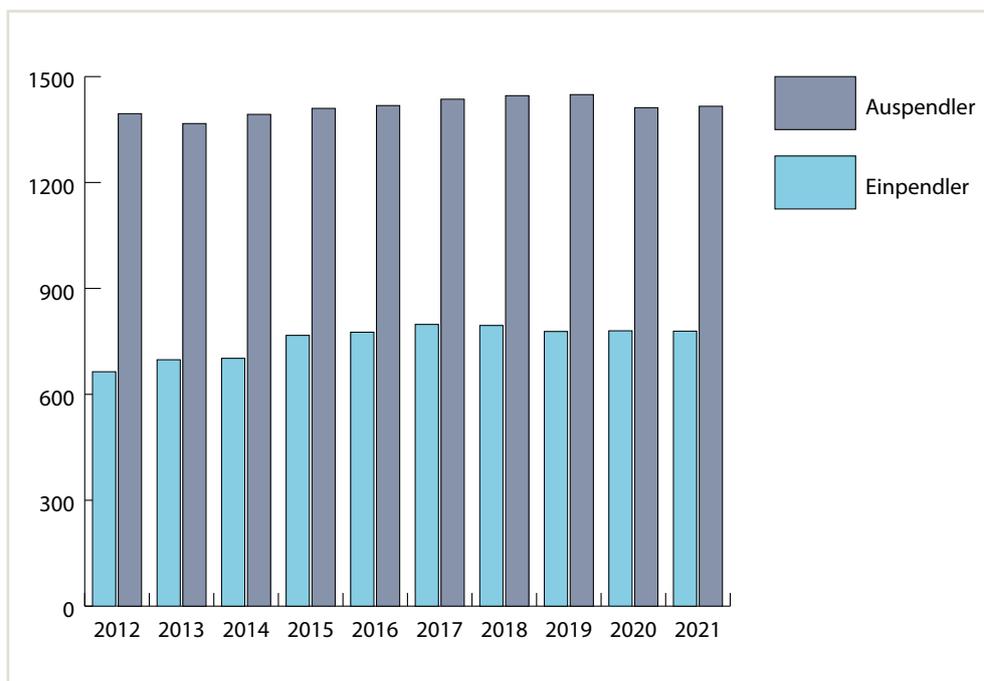
Die Land- und Forstwirtschaft spielt keine gewichtige Rolle.

In der Summe Trends, die sich auch in der gesamten Region abzeichnen.



*Beschäftigte am  
Arbeitsort (Anzahl)  
Stichtag, jeweils 30.06.  
© Datenbasis Bayerisches  
Landesamt für Statistik,  
Fürth 2021, Darstellung  
transform*

Ein- und Auspendler  
(Anzahl),  
Stichtag, jeweils 30.06.  
© Datenbasis Bayerisches  
Landesamt für Statistik,  
Fürth 2021, Darstellung  
transform.



### 3.5.3 Wirtschaftsstruktur

In Seßlach besteht im Jahr 2018 der überwiegende Teil der Betriebe im produzierenden Gewerbe (609 Betriebe). Danach folgen die Sektoren Handel, Gastgewerbe und Verkehr (296 Betriebe) und sonstige Dienstleistungen (256 Betriebe). Hierbei sind vor allem die zahlreichen Handwerksbetriebe in der Region ausschlaggebend. Insbesondere fällt auf, dass es einen guten Bestand an Handwerksbetrieben im Bauwesen gibt. Betriebe in der Land- und Forstwirtschaft sind zahlenmäßig geringfügig vertreten. (Vgl. IEK Initiative Rodachtal 2020, IPU, S. 40)

### 3.5.4 Pendler

Die Stadt Seßlach weist einen erheblichen Auspendlerüberschuss auf. Das heißt, die Zahl der Auspendler übertrifft die der Einpendler deutlich. In den vergangenen Jahren blieb das Pendlersaldo weitgehend konstant. Dies ist ein in Kommunen dieser Größenordnung übliches Bild und spiegelt vor allem die meist spezialisierte Arbeitskräfte-Nachfrage der lokal ansässigen Betriebe wider.

## 3.6 Infrastruktur und Daseinsvorsorge

### 3.6.1 Nahversorgung

Der Hauptort Seßlach verfügt als Grundzentrum über die notwendigen Angebote mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Davon befindet sich eine gewisse Anzahl in der Altstadt von Seßlach. Maßgeblich für die Sicherung der Nahversorgung ist der großflächige Lebensmitteleinzelhandel an der Bahnhofstraße, der in den vergangenen Jahren errichtet wurde und zumindest für die Seßlacher Bewohnenden fußläufig erreichbar ist.

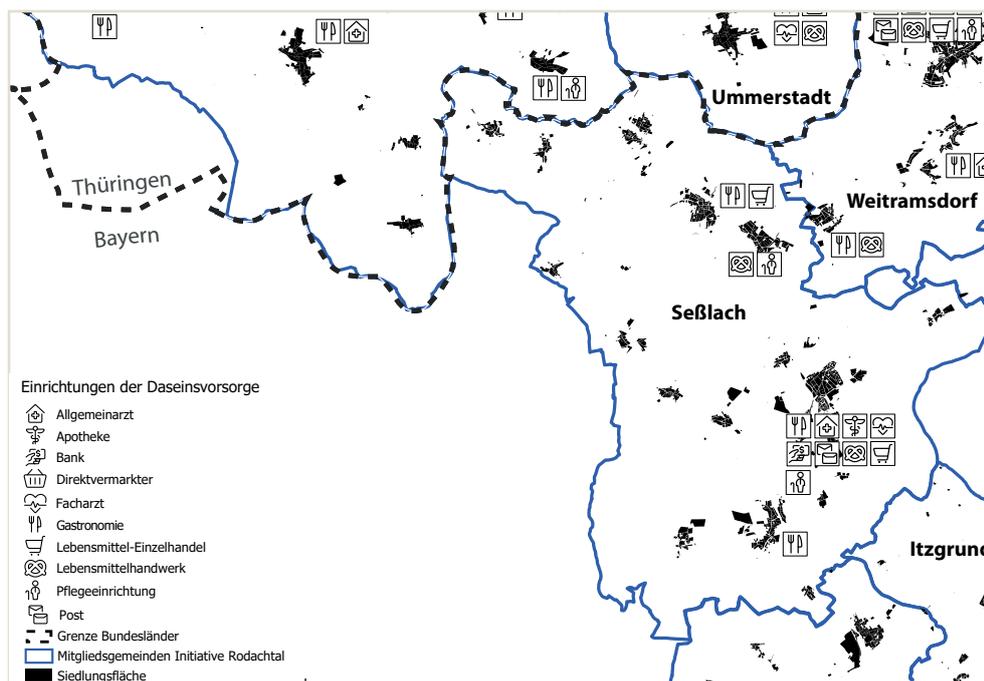
Unter den weiteren Stadtteilen hat Gemünda eine privilegierte Situation. Hier befinden sich ein Nahversorger, der durch EDEKA beliefert wird, und ein Direktvermarkter aus der Landwirtschaft. In Dietersdorf gibt es ein Metzgereigeschäft. In den weiteren Stadtteilen finden sich keine nennenswerten weiteren Angebote der Nahversorgung. Die dortigen Bewohnenden fahren für notwendige Einkäufe nach Seßlach und oder in das Oberzentrum Coburg.

Gastronomische Angebote sind in Seßlach, Gemünda und Heilgersdorf verortet.

### 3.6.2 Gesundheitsversorgung

In Seßlach befindet sich ein Standort von Regiomed Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) Coburg, das von Allgemeinmedizinerinnen betrieben wird. Das MVZ und die Apotheke sind aus der Altstadt in die Bahnhofstraße und in das direkte Umfeld des Lebensmitteleinzelhandels umgesiedelt. Darüber hinaus gibt es im Stadtteil Dietersdorf noch eine Allgemeinarztpraxis. Die verwaiste Allgemeinarztpraxis in Gemünda kann vermutlich nicht wieder besetzt werden – auch wenn es ein großer Wunsch der Bewohnenden in Gemünda bleibt.

Ein Zahnarzt hat noch seine Niederlassung in Seßlach, weitere Fachärzte sind nicht zu finden. Im therapeutischen Bereich bieten mehrere Physiotherapeuten Angebote in Seßlach an



Ausgewählte  
Einrichtungen der  
Daseinsvorsorge in  
Seßlach, IEK Initiative  
Rodachtal 2020.  
© IPU

### 3.6.3 Pflege und Betreuung im Alter

Im Stadtgebiet gibt es zwei Einrichtungen, die Pflegeangebote im unterschiedlichen Leistungsformat anbieten.

Die Diakoniestation Weitransdorf-Seßlach GmbH in Dietersdorf ist spezialisiert auf ambulante Pflege- und Beratungsleistungen. Die Angebote umfassen Palliativpflege, Demenz-Betreuungsgruppen (Di, Mi und Fr, jeweils 2 bis 2,5 Stunden), Essen auf Rädern, Hausnotruf, Wohnberatung und Entlastungsangebote für pflegende Angehörige von an Demenz erkrankten Menschen (Gesprächskreis, Telefonsprechstunde).

Das Seniorenheim der Flender'schen Spitalstiftung liegt inmitten der Altstadt von Seßlach und wird durch die Stadt Seßlach verwaltet. Die 1763 für ein Armenhaus gegründete Flender'sche Spitalstiftung bietet als vollstationäres Pflegeheim 47 Pflegeplätze. Die Angebote umfassen vollstationäre Pflege, eingestreute Kurzzeit- und Verhinderungspflege sowie Tagespflege mit jeweils entsprechenden gerontopsychischen Betreuungsangeboten. Der historische Altbau in der Flenderstraße 80 wurde 2011 mit einem Neubau erweitert.

Konkrete Angebote im Stadtgebiet für altersgerechtes bzw. betreutes Wohnens sind nicht vorhanden, wären aber empfehlenswert und sind grundsätzlich ein Standortfaktor für die Generation 65+. Dies wurde im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum ISEK erörtert und ist auch Thema im Flächenmanagement 3.0 der Initiative Rodachtal. Für Gemünda wurde das ehemalige leerstehende Anwesen (An den Kirchenäckern 3) für eine Entwicklung beispielsweise für Betreutes Wohnen ins Gespräch gebracht. Allerdings befindet sich das Anwesen im Privateigentum.

### 3.6.4 Kinderbetreuung und Bildung

#### Kindertagesstätten

Im Stadtgebiet gibt es drei Kindertagesstätten. Die städtischen Einrichtungen befinden sich in Seßlach und Gemünda. Darüber hinaus gibt es eine evangelische Kindertagesstätte in Heilgersdorf.

#### Volkshochschule (VHS)

Die Volkshochschule (VHS) Coburg bietet ausgewählte Kurse und Seminare auch in Seßlach an. Das Angebot ist überschaubar.

#### Jugendtreffs und Jugendpflege

Die städtische Jugendpflegerin steht als Ansprechpartnerin für alle Bereiche der Kinder- und Jugendarbeit zur Verfügung. Sie kümmert sich um die Kinder- und Jugendtreffs sowie die Planung und Durchführung der Ferienprogramme.

#### Grund- und Mittelschule

Ihren Standort hat die Grund- und Mittelschule nordöstlich der Altstadt an der Coburger Straße 8. Die Schüler:innen können die Mittags- und Nachmittagsbetreuung besuchen. Die Mittelschule ist im Bestand laut Regierung von Oberfranken bislang nicht gefährdet - trotzdem hat eine Anpassung der Schulsprengelaufteilung ab 2022 und in dieser der Verlust der Gemeinde Itzgrund negative Auswirkungen auf die Schülerzahlen und damit auf die Anzahl der Klassen bzw. die Klassengrößen. Der Mittelschulstandort wird wohl auch die M-Klasse in Vorbereitung der Mittleren Reife verlieren. Insgesamt verliert die Mittelschule damit an Attraktivität.

## **Bücherei**

In der Alten Schule (Luitpoldstraße 3) befindet sich die Pfarr- und Stadtbücherei. Die Öffnungszeiten beschränken sich auf Montag und Freitag auf jeweils eineinhalb bis zwei Stunden. Ein Ausbau der Angebote wäre erstrebenswert.

### **3.6.5 Inklusion**

Am weißen Weg an der Coburger Straße liegen die Werkstätten für angepasste Arbeit bzw. anerkannte Werkstätten für Behinderte (Wefa gGmbH). Mit derzeit 100 Beschäftigten bieten die Werkstätten verschiedene Arbeitsbereiche. Der Schwerpunkt liegt im Fertigungsbereich für die Automobilindustrie – neben den Bereichen Verwaltung, Lagerwesen, Haustechnik, Hauswirtschaft und Landwirtschaft. Darüber hinaus versuchen die Werkstätten in zwei speziellen Gruppen, besondere Bedürfnisse von Menschen mit schweren Behinderungen als auch von Menschen mit psychischer Behinderung zu berücksichtigen.

### **3.6.6 Kirchengemeinden**

Neben der religiösen Bedeutung sind die Kirchengemeinden wesentlicher Teil und mit ihren karitativen Angeboten Stütze der Gesellschaft. In Seßlach befindet sich das Kath. Pfarramt St. Johannes der Täufer mit seinen attraktiv sanierten Einrichtungen. Darüber hinaus gibt es noch Ev.-Luth. Kirchengemeinden in Gemünda und in Heilgersdorf.

### **3.6.7 Sportinfrastruktur**

Sport- und Bewegungsangebote werden überwiegend in Vereinen organisiert. Der DJK/FC Seßlach bietet in den vier Abteilungen Fußball, Tischtennis, Gymnastik und Dart ein breites Sportangebot. Der TSV 1925 Gemünda fördert den Breitensport und pflegt die Geselligkeit. Fußball, Tennis, Tischtennis, Gymnastik und Theater sind die Sparten des Vereins. Neben den sportlichen ist das Sportheim für vielfältige Veranstaltungen offen. Badespaß für die ganze Familie bietet das als Naturbad umgestaltete Freibad in Autenhausen, an das auch ein Zeltplatz angegliedert ist. Im Rahmen der Beteiligung zum ISEK wurde kein Handlungsbedarf für die bestehende Sportinfrastruktur angemeldet.

### **3.6.8 Vereine und Dorfgemeinschaften**

In allen Stadtteilen existieren neben den genannten Sportvereinen weitere zahlreiche Vereine, die eine wichtige Integrations- wie auch Sozialisationsfunktion übernehmen. Daher ist es wichtig, dass die Vereinslandschaft erhalten wird und die Vereine in Hinblick ehrenamtliches Engagement und Alterung der Mitgliedschaften fit für die Zukunft zu machen.

Gemünda beispielsweise hat eine starke Dorfgemeinschaft, die in unterschiedlichen Aktivitäten sichtbar wird und die sich mit der Stiftung „1150 Jahre Dorfgemeinschaft Gemünda“ für die Attraktivität ihres Dorfes einsetzt. Die Dorfgemeinschaft richtet z. B. die Passionsspiele Gemünda, aus. Diese finden im privaten Garten der Zehntscheune statt. Hierfür wünscht sich die Dorfgemeinschaft die langfristige Sicherung der Nutzung der Flächen für diese Festivität. Im Rahmen der Bürgerwerkstatt wurde ein Nutzungskonzept für das leerstehende „Alte

Schulhaus“ (Heldburger Straße 1), das Begegnungsmöglichkeiten für die Dorfgemeinschaft berücksichtigt, hoch bewertet.

### **3.6.9 Technische Infrastruktur**

#### **Breitband**

Teile des Stadtgebiets von Seßlach und die Ortsteile Autenhausen, Dietersdorf, Hattersdorf, Heinersdorf und Eckersdorf wurden 2017 mit Glasfaseranschlüssen versorgt. Seitdem sind Datenübertragungsraten von mindestens 100 Mbit/s möglich. (IEK Initiative Rodachtal 2020, S.40 bzw. 41)

#### **Trinkwasser**

Das Trinkwasser wird aus eigenen Brunnen, aus Brunnen des Zweckverbandes Heilgersdorfer Gruppe entnommen sowie aus dem überörtlichen Netz der Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO) bezogen. Die FWO als größter Wasserversorger im Regierungsbezirk Oberfranken bezieht Rohwasser der Talsperre Mauthaus, die vom Freistaat Bayern betrieben wird.

#### **Abwasser**

Die Stadt Seßlach mit ihren 17 Stadtteilen ist komplett an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Beseitigung erfolgt über drei Abwasserreinigungsanlagen (Tropfkörper-, Kleintropfkörperanlage, Abwasserteich). Der Klärschlamm sowie das Rechgut werden im Müllheizkraftwerk Coburg angeliefert und verwertet.

### **3.6.10 Fazit Infrastruktur und Daseinsvorsorge**

Seßlach verfügt über ausreichend und zeitgemäße Einrichtungen der Nah- und Gesundheitsversorgung, die zumindest für Bewohnende aus dem Hauptort fußläufig erreichbar sind.

In Seßlach gibt es ein Seniorenheim und in Dietersdorf eine Station für ambulante Pflege. Die drei Kirchengemeinden organisieren Angebote für ältere Menschen und tragen wesentlich zur Stärkung der Dorfgemeinschaften bei. Aufgrund der alternden Gesellschaft von Seßlach werden die Pflege- und Versorgungsbedarfe mittel- bis langfristig wachsen.

Die Grund- und Mittelschule ist zum jetzigen Zeitpunkt im Bestand gesichert und über den ÖPNV gut angeschlossen. Es gibt eine Mittags- und Tagesbetreuung. Durch den Verlust des Mittleren-Reife-Zugs verliert der Mittelschulstandort insgesamt an Attraktivität.

Die VHS bietet einzelne Kurse für unterschiedliche Alters- und Interessengruppen an. Es gibt eine Pfarr- und Stadtbücherei, deren Angebote ausbaufähig wären.

Drei Kindertagesstätten sichern die Kinderbetreuung in Seßlach.

Eine Besonderheit sind die inklusiven Werkstätten für angepasste Arbeit und Arbeit für Behinderte, die außerhalb von Seßlach 100 Menschen eine Tätigkeit in unterschiedlichen Bereichen bieten.

In allen Stadtteilen existieren Vereine, die eine wichtige Integrations- wie auch Sozialisationsfunktion übernehmen. Der Erhalt der Vereinslandschaft ist wichtig, dafür gehören die Vereine fit für Zukunft gemacht.

Der Breitbandausbau wurde in den vergangenen Jahren vorangetrieben.

## 3.7

# Freizeit, Kultur, Naherholung und Tourismus

### 3.7.1 Übernachtungszahlen

Aus der amtlichen bayerischen Statistik können folgende touristische Kennwerte für Seßlach entnommen werden: Seit dem Jahr 2017 gibt es drei Beherbergungsbetriebe mit 10 oder mehr als 10 Betten. Die Übernachtungszahlen sind in den vergangenen 10 Jahren im Durchschnitt gestiegen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer im Jahr 2019 betrug 2,1 Tage.

Deutlich bemerkbar im Beherbergungssegment machen sich die vergangenen zwei pandemischen Jahre. Die Anzahl der Gästeankünfte ist mit 7.929 Gästeankünften im Jahr 2019 auf 5.582 Gästeankünfte im Jahr 2021 erheblich gesunken. Die wirtschaftlichen Auswirkungen für die Betriebe werden sich ggf. erst in den darauffolgenden Jahren für Seßlach bemerkbar machen.

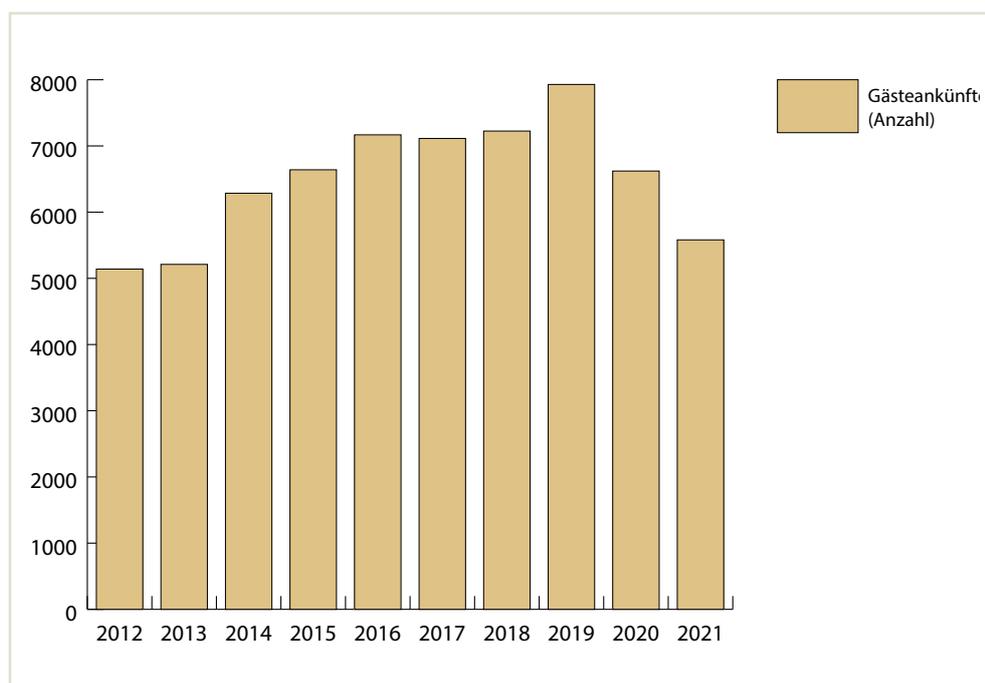
Nicht eingeflossen in die Bewertungen sind Privatunterkünfte und Betriebe unter 10 Betten - ebenso die Campinganlage mit Naturbadeteich nördlich der Altstadt von Seßlach. Hierfür lagen im Rahmen der Untersuchungen keine Daten vor.

Insgesamt deuten die Zahlen darauf hin, dass Seßlach attraktiv ist für Tages- und auch Wochenendausflügler.

### 3.7.2 Brau- und Gasthauskultur

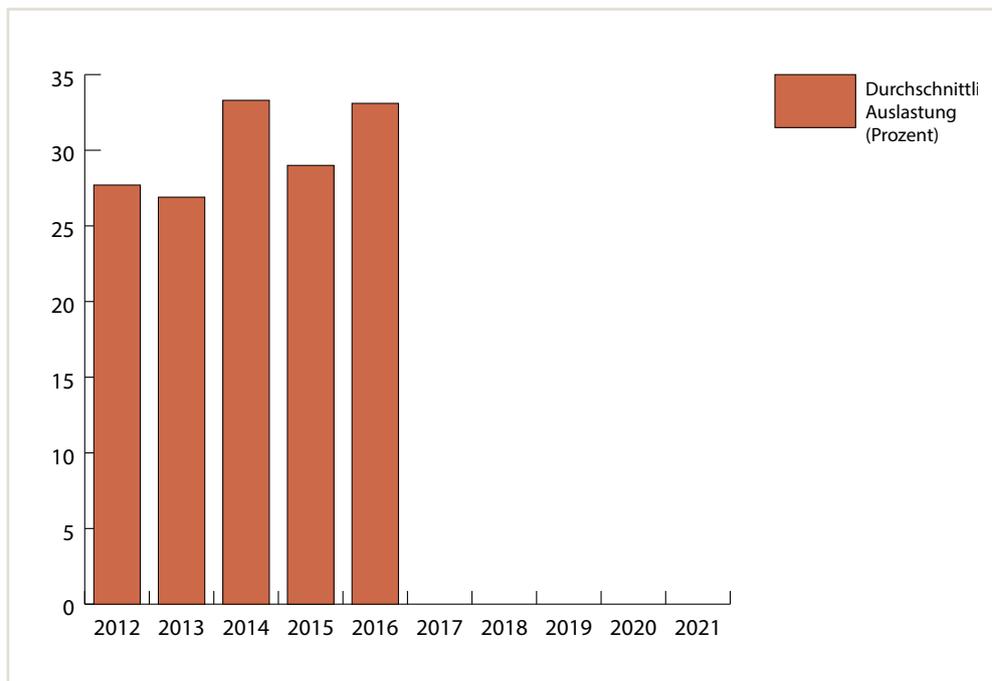
In der Altstadt von Seßlach gibt es vier Gastronomen, die Gäste mit traditionell fränkischer, aber beispielsweise auch mediterraner Küche begrüßen. Diese Familienbetriebe und ein Café sind wichtiger Anziehungspunkt für Bewohnende und Besucher.

Hinzu kommt das Kommunbrauhaus. Mit einfachsten Mitteln wird hier gebraut und das seit 1335 bestehende Braurecht am Leben erhalten. Neben Bewohnenden holen hier auch Gastronomen ihr Bier für den Ausschank.



*Entwicklung von  
Gästeankünften in den  
Beherbergungsbetrieben.  
© Datenbasis Bayerisches  
Landesamt für Statistik,  
Fürth 2022, Darstellung  
transform*

Durchschnittliche Auslastung Beherbergungsbetriebe  
© Datenbasis Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021, Darstellung transform



Darüber hinaus gibt es in Heilgersdorf eine Brauerei, die in Verbindung mit einer Gaststätte betrieben wird und in Gemünda den Ochsenwirt.

### 3.7.3 Altstadt und touristische Angebote

Die Altstadt von Seßlach kann zu den bedeutenden Sehenswürdigkeiten im Coburger Land gezählt werden. Tagesbesucher wie Übernachtungsgäste schätzen die pittoreske Altstadt mit der vollständig erhaltenen Stadtmauer, die sie entweder auf eigenen Streifzügen erkunden oder bei Stadtführungen, die bei der Stadt Seßlach gebucht werden können. Beliebt ist auch ein Besuch von Seßlach zu den unterschiedlichen Veranstaltungen im Jahreslauf.

Das Heimat- und Stadtmuseum ist laut städtischer Internetseite vorübergehend geschlossen. Es befindet sich in zentraler Lage in der Altstadt in einem barocken ehem. Schüttspeicher des Würzburger Juliusspitals. Allerdings ist die heimatkundliche Ausstellung zur Stadtgeschichte und Stadtentwicklung und über das Leben in Seßlach in die Jahre gekommen und Bedarf einer dringenden Überarbeitung. Wahrnehmbar für Gäste wie Bewohnende ist der schleichende Rückgang von Läden und Geschäften.

### 3.7.4 Touristische Vermarktung

Die Stadt Seßlach setzt bei der touristischen Vermarktung auf mehrere Bausteine.

#### Tourismus-Büro

Auf kommunaler Ebene betreibt die Stadt seit vielen Jahren ein städtisches Tourismus-Büro. Mit einer personellen Neubesetzung soll dieses neu aufgestellt, und ein gesamtstädtisches Tourismuskonzept entwickelt werden. Dies solle auch Überlegungen zur Überarbeitung des Heimat- und Stadtmuseums beinhalten.

#### Tourismusverband Franken e.V./ Urlaubsregion Coburger Rennsteig

Auf regionaler und überregionaler Ebene engagiert sich die Stadt im Tourismus-

verband Franken e.V. sowie bei der Urlaubsregion Coburg Rennsteig. Im Fokus des Marketings steht der Besuch der Altstadt als einer von 100 Genusssorten Bayerns. Durch zahlreiche Unterkünfte und eine hervorragende Gastronomie wird die Stadt als idealer Ausgangspunkt auf den Rad- und Wanderwegen oder als Etappenstopp für einen kulinarischen und kulturellen Aufenthalt beworben

### **Initiative Rodachtal**

Als Mitglied der Initiative Rodachtal ist Seßlach auch Teil der Tourismusoffensive der bayerisch-thüringischen Allianz. Die Zielsetzungen im Themenfeld Tourismus wurden im Integrierten Entwicklungskonzept 2020 fortgeschrieben.

## **3.7.5 Naturnahe Naherholung**

Ein jüngeres Projekt der Initiative Rodachtal ist beispielsweise die Vermarktung des Rad- und Wanderweges auf den Spuren des Films „Luther“ oder von anderen historischen Routen und von Wegen entlang der einstigen deutsch-deutschen Grenze. Rund um Seßlach selbst finden sich aber auch eine Vielzahl an Rad- und Wanderwegen über unterschiedliche Distanzen. Die Angebote sind für Bewohnende und Gäste attraktiv. (Siehe hierzu auch die Kapitel 3.3 und 3.4)

## **3.7.6 Fazit Freizeit, Naherholung, Kultur und Tourismus**

Die Altstadt von Seßlach zählt im Coburger Land zu den bedeutenden Sehenswürdigkeiten.

Die Stadt Seßlach gehört zu den 100 Genusssorten Bayerns und ist besonders durch die traditionelle fränkische Küche sowie das Seßlacher Hausbier bekannt. Der Erhalt der Brau- und Gasthauskultur ist für Bewohnende wie Gäste von besonderer Bedeutung.

Im Fokus der touristischen Vermarktung steht der Besuch der Altstadt und als Genusssort Bayerns. Durch zahlreiche Unterkünfte und eine hervorragende Gastronomie wird die Stadt als idealer Ausgangspunkt auf den Rad- und Wanderwegen oder als Etappenstopp für einen kulinarischen und kulturellen Aufenthalt beworben.

Die vielfältigen Rad- und Wanderwege dienen ebenso der Naherholung der Bewohnenden.

Der Rückgang von Läden und Geschäften in der Altstadt ist spürbar.

In der Zusammenschau war und ist Seßlach als Ziel von Tagesbesuchern aus der Region aber auch für Wochenendausflügler attraktiv.

Das touristische Potenzial erscheint noch nicht ausgeschöpft.

Mit der Neubesetzung des städtischen Tourismus-Büros soll auch die touristische Entwicklung der „Perle im Coburger Land“ wieder verstärkt in den Fokus genommen werden. Ein herausragendes Thema hierbei könnte die Wiederbelebung des Heimat- und Stadtmuseums sein.

## 3.8 Klima und Energie

Ein besonderer Aufgabenschwerpunkt ergibt sich zukünftig im Bereich der Energieversorgung im Hinblick auf mögliche Energieeinsparungen und die Nutzung regenerativer Energien. Eigene Erhebungen und Schlussfolgerungen waren jedoch nicht Aufgabe des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Die Stadt Seßlach war lange Jahre Vorbild und Pionier. Sie baute in den Jahren 2005 bis ca. 2015 sukzessive ein eigenes Fernwärmenetz auf, mit dem ein Teil der Häuser in der Siedlung und Altstadt sowie die Schule Seßlach und die Werkstätten für Menschen mit Behinderung mit Wärme versorgt werden. Energieträger sind Biomasse bzw. Hackschnitzel, die zumindest zum Teil oder ganz aus den umliegenden Wäldern von Seßlach entstammen. Die Stadt Seßlach ist Hauptgesellschafter der Fernwärme Seßlach GmbH und trägt 76 % der Anteile des Unternehmens. Weiterer Gesellschafter ist die Waldbauern Seßlach GdbR mit 24 %.

Der bestehende Energienutzungsplan von 2014 und seine Umsetzung wurde nicht weiterverfolgt und dürfte in Hinblick technischer Entwicklung inzwischen überholt sein. (Energienutzungsplan 2014, lFE)

In Gemünda wurde um die Jahrtausendwende am Ortstrand eine Photovoltaikanlage errichtet. Im Jahr 2006 heißt es, das Dorf werde zu 50% mit umweltfreundlichem Strom erzeugt. Aufgrund der technischen Entwicklung und der kommenden E-Mobilisierung wird es für Privathaushalte immer attraktiver zur Selbstversorgung eigene Anlagen auf Dächern zu montieren. Im Allgemeinen steigt die Nachfrage seit dem Beginn des Ukraine-Krieges im Februar 2022 und den Auswirkungen u.a. auf dem Energiemarkt stetig.

Im Integriertem Entwicklungskonzept der Initiative Rodachtal von 2020 wird darauf hingewiesen, dass lange bestehende Ziele zur Energieautarkie nicht erreicht und Maßnahmen im Bereich Klimaschutz und Energie kaum umgesetzt wurden. Es wird die Erstellung einer Solarstrategie empfohlen sowie die Fortsetzung der Klimagipfelreihe 2015 bis 2000. Darüber hinaus werden allgemeine Hinweise zu möglichen Klimaanpassungsmaßnahmen im Bereich Forst- und Landwirtschaft gegeben sowie zu möglichen Zielkonflikten bei einer energiewirtschaftlichen Nutzung von Flächen. (IEK Initiative Rodachtal 2020, S. 71 f.)

Zu Klimaanpassungs- und Energieeinsparmaßnahmen sind neben der Kommune auch Privatpersonen und Immobilien-Eigentümer:innen aufgerufen.

Sie sollen den CO<sub>2</sub>-Verbrauch verringern, indem sie Energie (Strom und Wärme) einsparen. Dabei spielt die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebereich vor allem durch fachgerechte Sanierungs- und Baumaßnahmen (u. a. Dämmung der Gebäudehülle, Erneuerung der Heiztechnik, Lüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung, passive Nutzung der Solarenergie) eine herausragende Rolle. Die Stadt Seßlach bietet energetische Erstberatungen durch einen Energieberater an. Trotz ungewisser energetischer Förderkulissen wäre es empfehlenswert, die Beratungsangebote weiterhin aufrechtzuerhalten.

Die vergangenen Dürrejahre machen zudem bewusst, dass ein sparsamer und bewusster Umgang mit Trinkwasser im wachsenden Maße erforderlich sein wird. Zudem müssten Flächen (auch aufgrund zunehmender Starkregenereignisse) wieder entsiegelt oder dürften nicht versiegelt werden, um Retentionsflächen zur Versickerung von Regenwasser bzw. Oberflächenwasser zu schaffen.

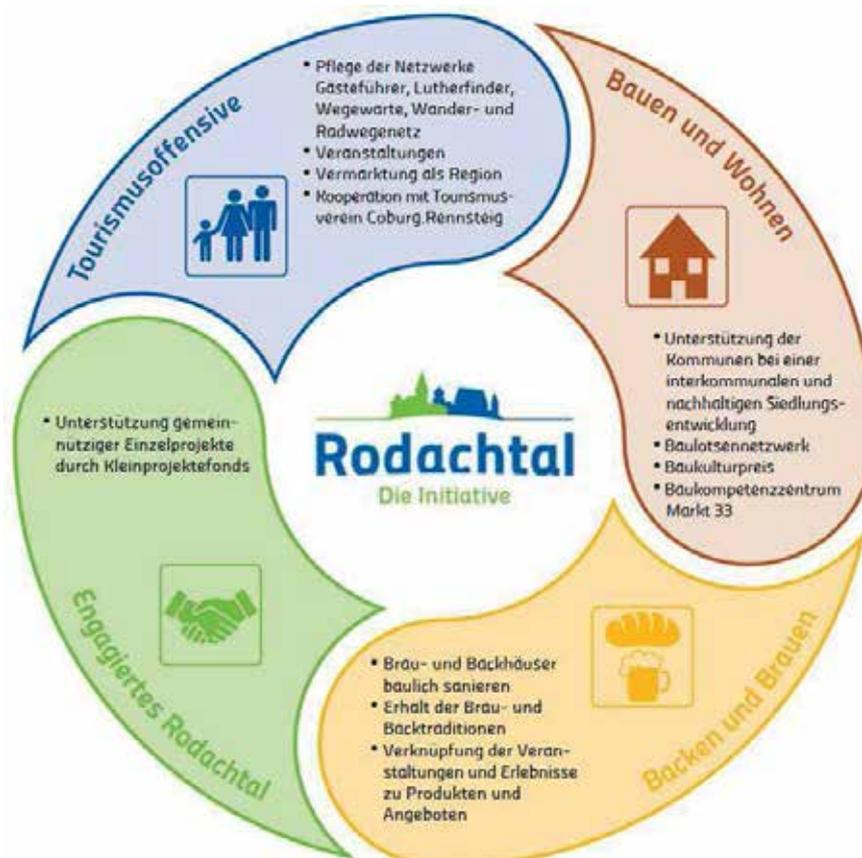
Zur Kühlung von den im Sommer immer heißer werdenden eng bebauten Ortschaften kann grundsätzlich durch (grüne) Verschattungsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

### 3.9 Interkommunale Zusammenarbeit

Die Stadt Seßlach ist Gründungsmitglied im Verein „Initiative Rodachtal“. Er bündelt seit 2001 alle Aktivitäten zum Erhalt und zur nachhaltigen Entwicklung des namengebenden Rodachtals.

Ausgangspunkt für die interkommunale Zusammenarbeit war ein Modellvorhaben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sowie des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Jahre 2000. Ziel war es, neue Formen der Zusammenarbeit zu erproben, um die einstige Trennung der Regionen nach dem Fall der Mauer 1989 zu überwinden. Seit 2001 arbeiten die Kommunen in länderübergreifenden „Initiative Rodachtal“ zusammen und diese wächst. Inzwischen gehören zu dem Zusammenschluss fünf thüringische (Eisfeld, Heldburg, Hildburghausen, Straußhain, Ummerstadt) und sechs bayerische Gemeinden (Ahorn, Bad Rodach, Itzgrund, Seßlach, Untermerzbach, Weitramsdorf). Mitglied im über 50.000 einwohnerstarken Bündnis sind auch die Landkreise Coburg und Hildburghausen. (<https://www.initiative-rodachtal.de>, Aufruf am 05.08.2022).

Die Erfolgsgeschichte schreibt sich mit dem seit 2021 vorliegenden neuen Integrierten Entwicklungskonzept „Perspektive Zukunft - Tradition und Innovation“ fort. Die Herausforderung für die Stadt Seßlach wird sein, die Entwicklung der Region Rodachtal im Rahmen der ländlichen Entwicklung (EU-Förderprogramme LEADER, EFRE, usw.) und die städtebauliche Entwicklung von Seßlach im Rahmen der Stadtsanierung und Städtebauförderung miteinander zu verknüpfen und zu nutzen. Für sich hat die Initiative Rodachtal folgende Zukunftsthemen herausgearbeitet, und an Ihnen soll in den kommenden Jahren verstärkt gearbeitet werden:



Zukunftsthemen der Initiative Rodachtal, IEK 2020. © IPU.

# 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

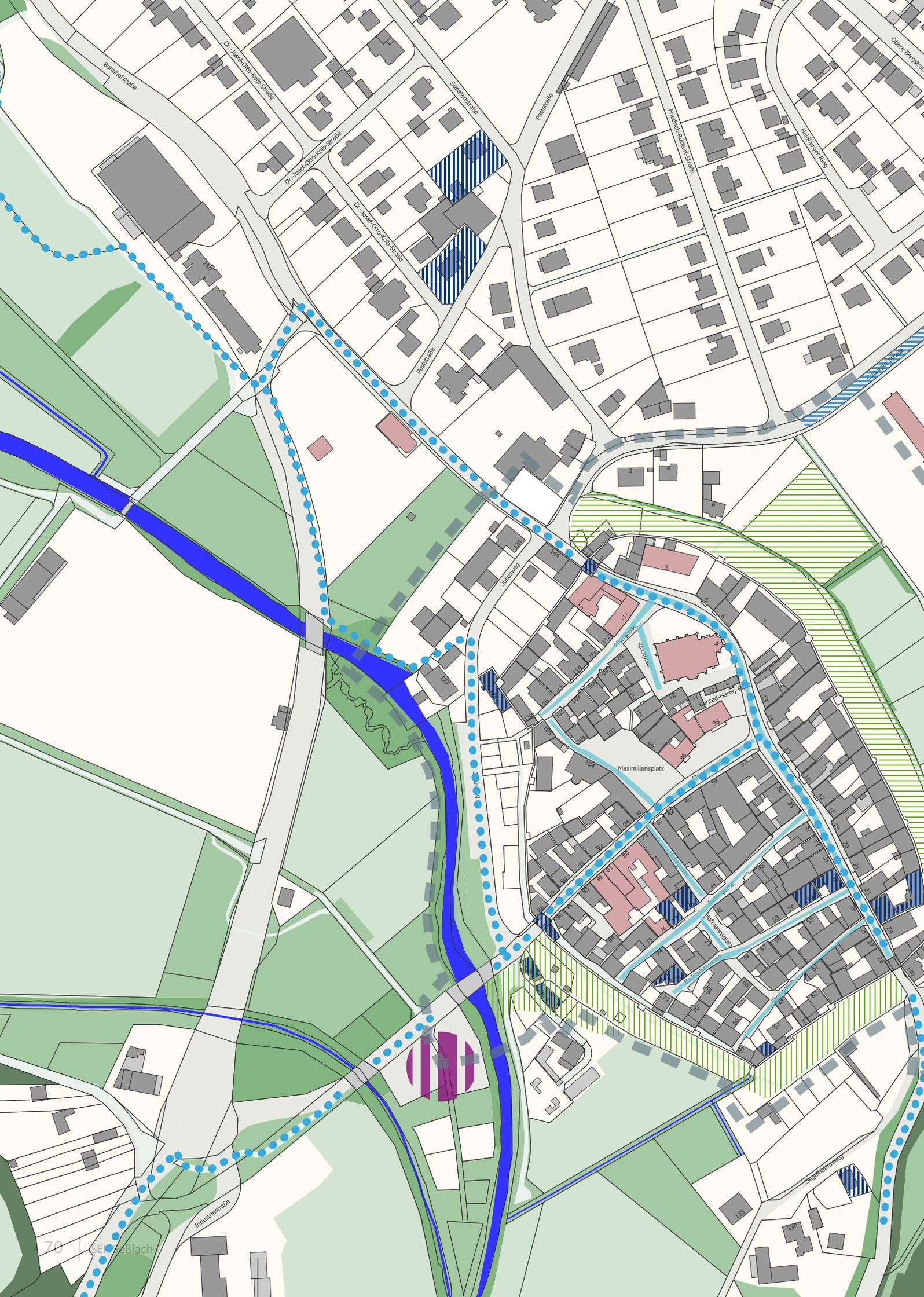
Beengter Straßenraum

Problematische Kreuzung Fischergasse / An der Lache

Parksituation am Kindergarten

Gestaltungsdefizit Parkplatz an der Kreck

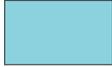
Leerstehende und untergenutzte Anwesen



# Seßlach

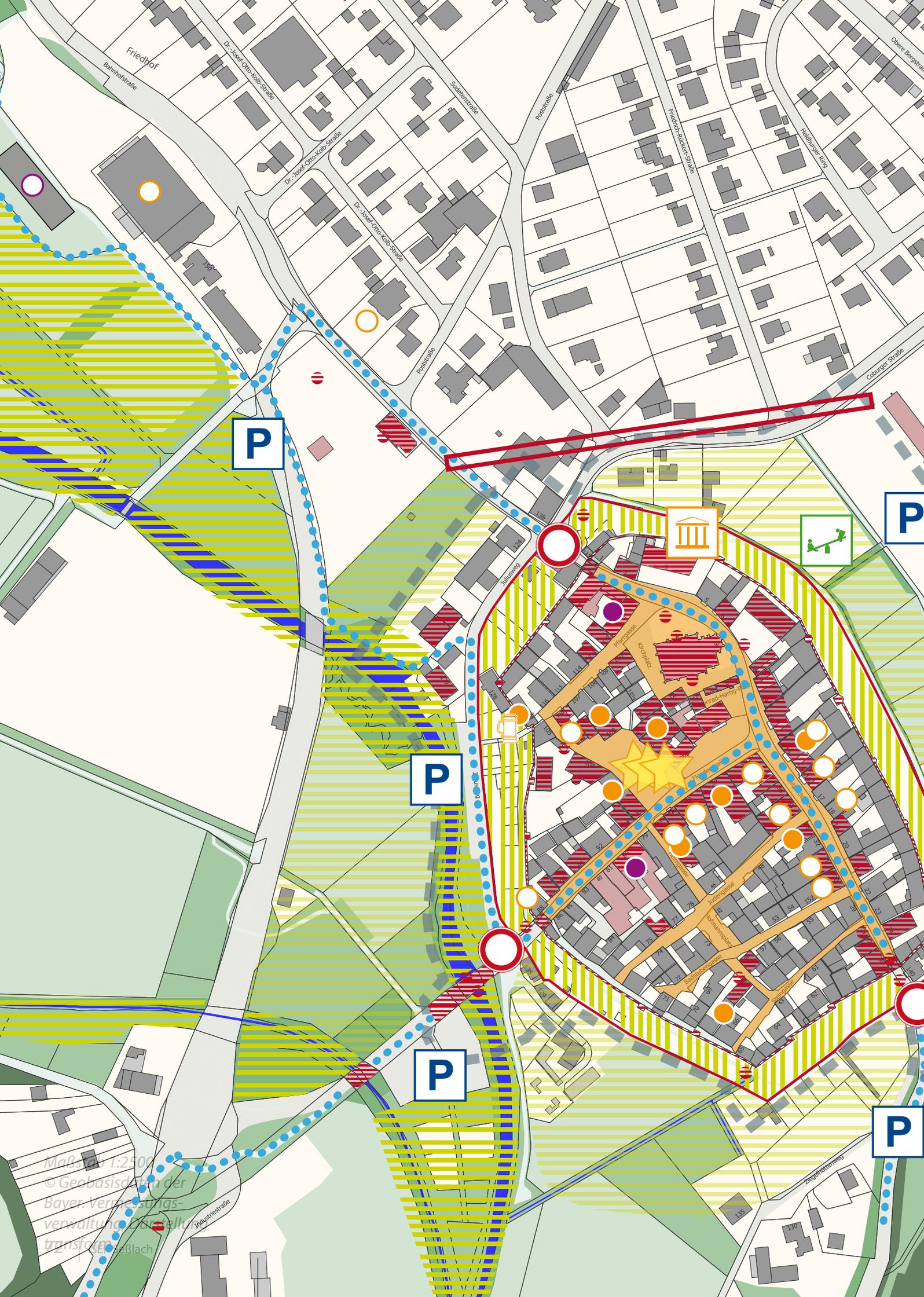
## Schwächen und Nutzungskonflikte



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

 Sanierungsgebiet „Altstadt Seßlach“

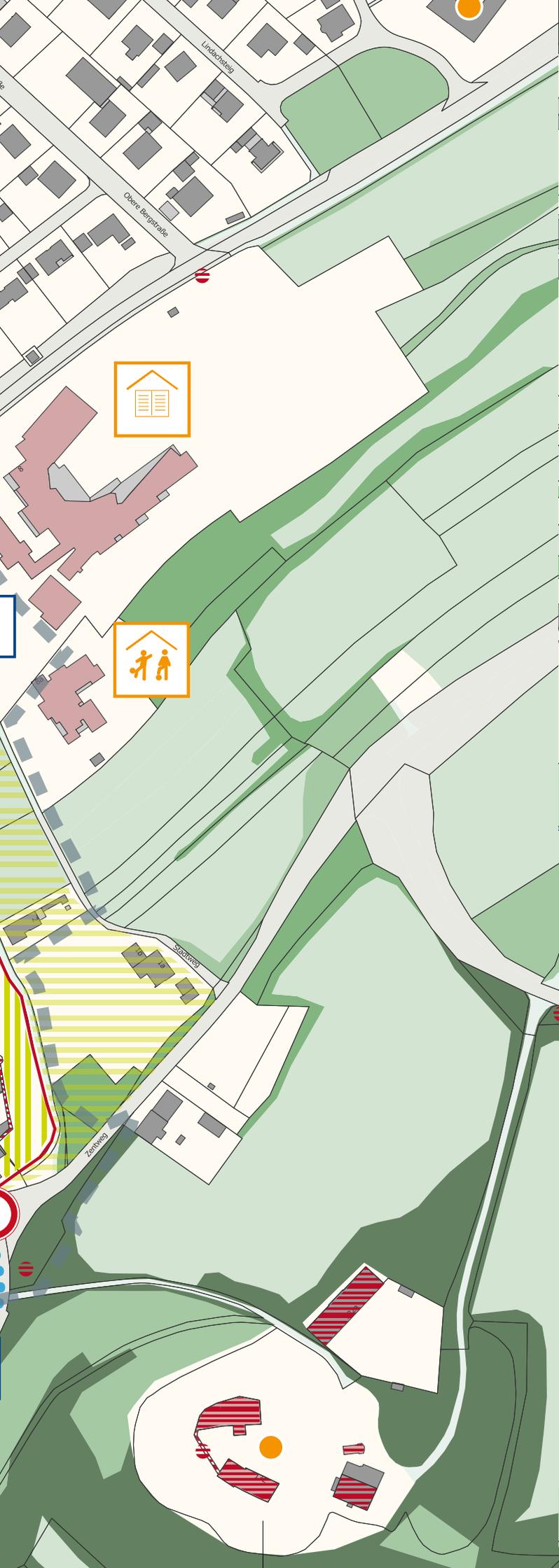
Maßstab 1:2500  
© Geobasisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung, Darstellung transform.

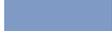
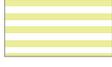


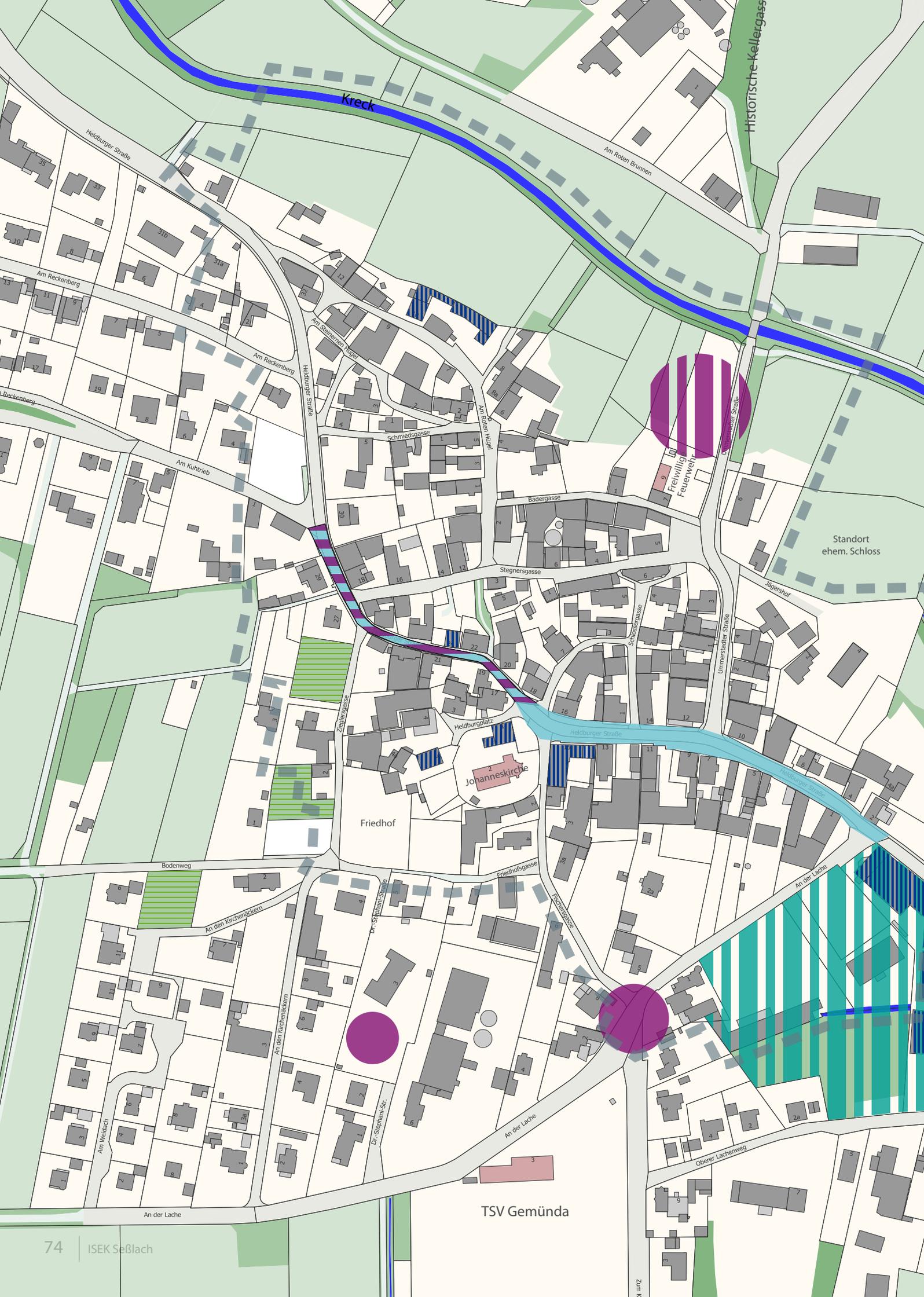
Maßstab 1:2500  
© Geobasisdaten der  
Bayer. Vermessungs-  
verwaltung, Darstellung:  
transfor, Blach

# Seßlach

## Stärken und Potenziale

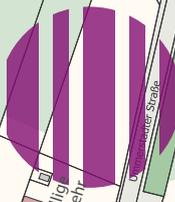


-  Rodachau / Krumbach / Froschgraben mit Umfeld
-  Rodach / sonst. Gewässer
-  Klare Trennung von Altstadt und Siedlung
-  „Zwinger“ / grüner Stadtmauervorbereich
-  Erweiterter „Grüngürtel“
-  Baudenkmal
-  Altstadt-Ensemble
-  Gestaltete Straßen / Gassen / Plätze
-  Fernwander- / Fernradweg
-  Bel(i)ebte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



Kreck

Historische Kellergass



Freiwillige  
Feuerwehr

Standort  
ehem. Schloss

Johanneskirche

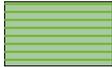
Friedhof

TSV Gemünda

# Gemünda

## Schwächen und Nutzungskonflikte



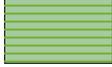
-  Einschränkung Barrierefreiheit
-  Enger Straßenraum
-  Problematischer Kreuzungsbereich
-  Parksituation Kindergarten
-  Gestaltungsdefizit Freiraum
-  Leerstand / Unternutzung
-  Neuordnungsbedarf Flächen ehem. Baufirma, Brache Gärtnerei
-  Baulücke
-  Sanierungsgebiet angenommene Grenze

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 begehb- und berollbar, 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.

# 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 Seiblach

**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 behindertengerechten 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. Die Oberflächen sollen gemäß DIN 18040, Teil 3 barrierefrei hergestellt 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 Seiblach

**Problemstellung** Die historische Stadtmauer Seiblachs 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. Die Oberflächen sollen gemäß DIN 18040, Teil 3 barrierefrei hergestellt werden.

**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. Es soll zudem darauf geachtet werden, dass der Zugang ebenfalls barrierefrei ist. Bei Bedarf sollte auch ein barrierefreies Spielgerät berücksichtigt werden. Der Bodenuntergrund sollte eben sein. Sitzplätze/Wartebereich sind vorzusehen.

**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

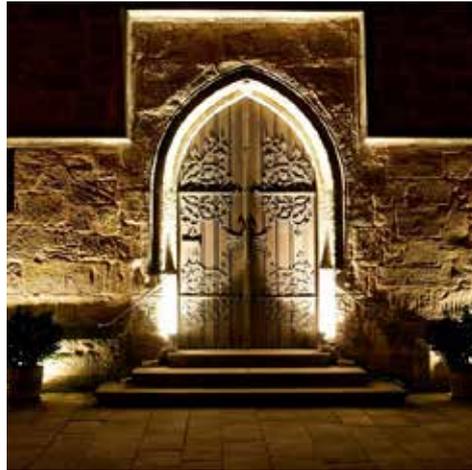
**Zeitraum** 2023 - 2024

**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 Seiblach 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 Seßlach 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.  
Das potenzielle Wohngebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten. Südlich der CO 25 befinden sich die Grenzen des geplanten (sich in Überarbeitung befindlichen) WSG der Stadt Seßlach.  
Die Zustimmung des Wasswirtschaftsamts zum Wohngebiet kann nur erfolgen, wenn entsprechende Planunterlagen zum Thema Abwasser und Kläranlage vorgelegt werden.

**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 sowie das Umfeld um die Kirche inklusive Weg zum Friedhof und Gemeindegarten 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** Evangelische Kirchengemeinde

**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

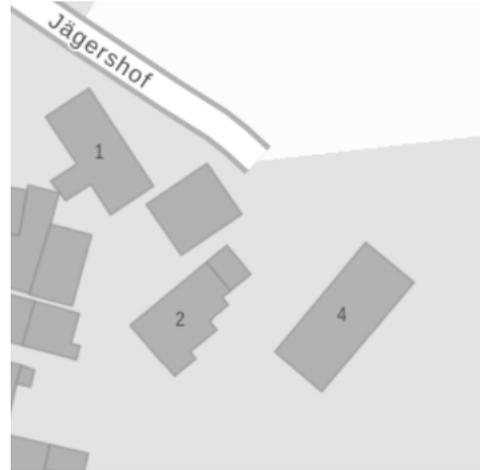
**Zeitraum** 2025 - 2027

**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 Mittel als Multifunktionsfläche neugestaltet werden und gut begeh- und befahrbar sein. Die Vorgaben der DIN 18040, Teil 3 sollen Anwendung finden. 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 Kreuzungsbereich 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 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** 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. Da sich die Gärtnerei gemäß Überschwemmungsgebietsermittlung überflutet werden kann, müssen in jedem Fall entsprechende Maßnahmen berücksichtigt werden.

**in Verbindung mit**

**Zeitraum** 2025 - 2030

**Kosten** 500.000 €

**Förderung**

## **G13 Machbarkeitsstudie Ärztehaus/ Tagespflege**

Die Maßnahme G13 wird aufgrund von eigentumsrechtlichen Belangen nicht weiter verfolgt.

## 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.

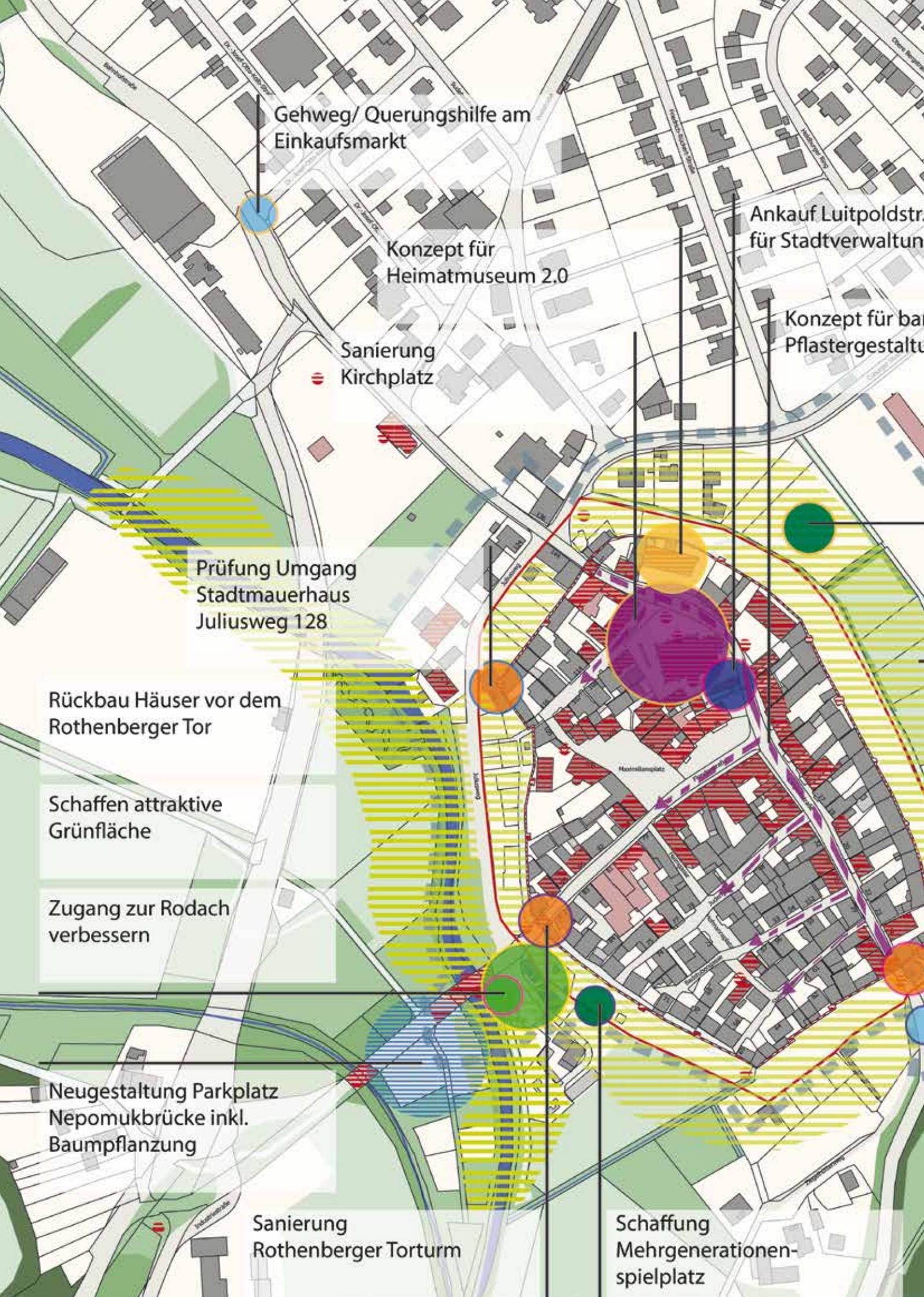
**Kurzbeschreibung** Tourismuskonzepte bilden die Grundlage für eine systematische und zielgerichtete Entwicklung des Wirtschafts- und Standortfaktors Tourismus auf Ebene der Kommunen. Die Konzepte sind ein Handlungsleitfaden für die Akteur:innen vor Ort sowie eine wichtige Voraussetzung für eine abgestimmte 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**



Gehweg/ Querungshilfe am Einkaufsmarkt

Konzept für Heimatmuseum 2.0

Sanierung Kirchplatz

Ankauf Luitpoldstr. für Stadtverwaltung

Konzept für barrierefreie Pflastergestaltung

Prüfung Umgang Stadtmauerhaus Juliusweg 128

Rückbau Häuser vor dem Rothenberger Tor

Schaffen attraktive Grünfläche

Zugang zur Rodach verbessern

Neugestaltung Parkplatz Nepomukbrücke inkl. Baumpflanzung

Sanierung Rothenberger Torturm

Schaffung Mehrgenerationenspielfeld



-  Konzept für barrierearme Pflastergestaltung
-  Sanierung Kirchplatz
-  Ankauf Luitpoldstraße 9 für die Stadtverwaltung
-  Sanierung Rothenberger 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 Rothenberger 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
-  Neuordnung Parkplätze Südzufahrt
-  Überprüfung Optim. Schaffen Verkehrsberuhigung E-Ladestationen
-  Stellplätze für Fahrräder in der Altstadt
-  Gehweg/ Querungshilfe am Einkaufsmarkt
-  Baudenkmal
-  Ensemble-Umgriff
-  Sanierungsgebiet „Altstadt Seßlach“

Überprüfung  
Herstellung Kanal

Konzept barrierearme  
Pflastergestaltung

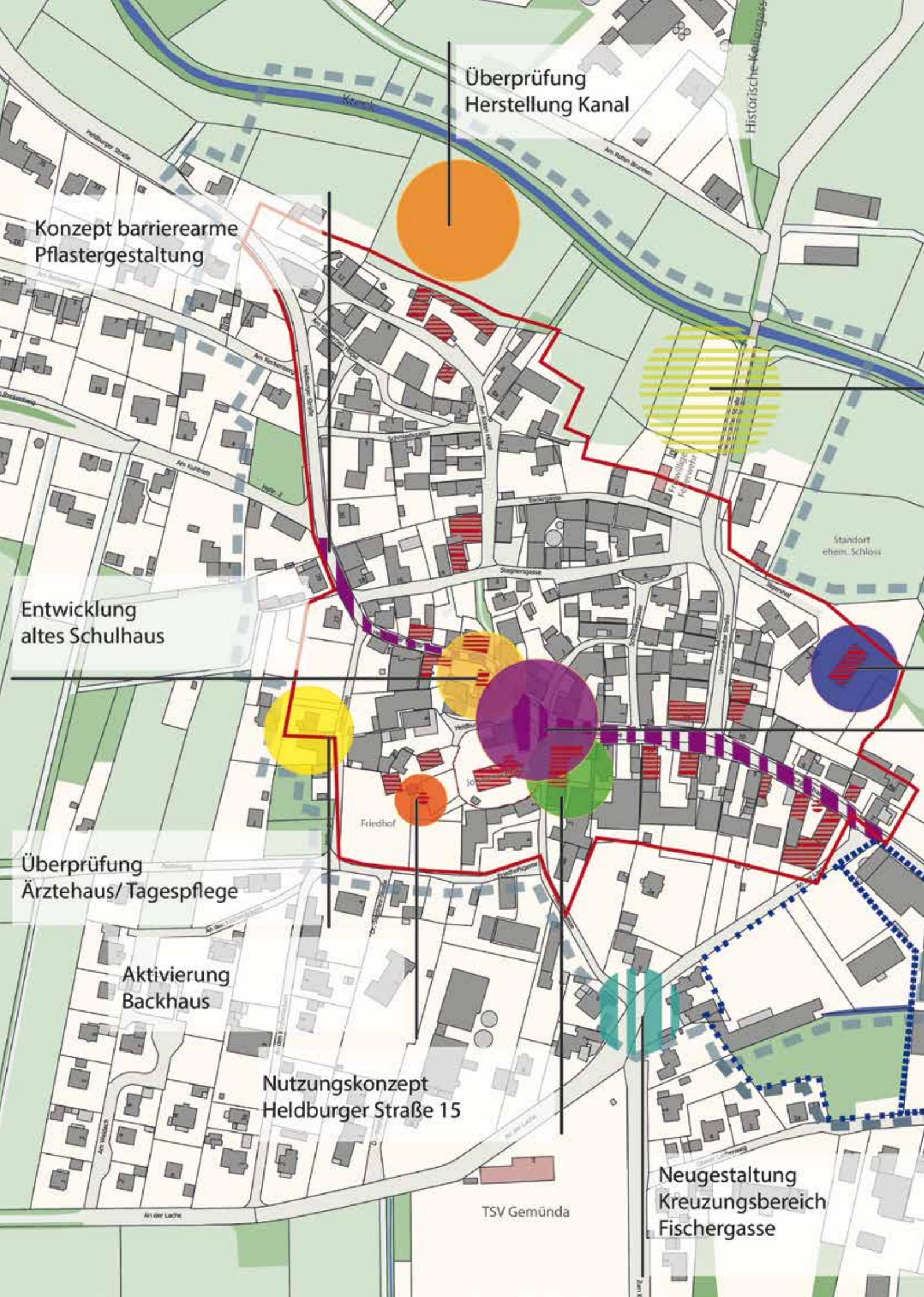
Entwicklung  
altes Schulhaus

Überprüfung  
Ärztelhaus/Tagespflege

Aktivierung  
Backhaus

Nutzungskonzept  
Heldburger Straße 15

Neugestaltung  
Kreuzungsbereich  
Fischergasse



Historische Kellergrube

Standort  
ehem. Schloss

TSV Gemünda

An der Lärche

An Wiesen

An der Lärche

# Gemünda Rahmenplan



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

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

# 7

## Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplan

Der Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplan enthält für alle Maßnahmen eine grobe Kostenschätzung sowie eine zeitliche Priorisierung. Die Reihenfolge und die Nummerierung der dargestellten Maßnahmen stimmt mit der Gliederung im Handlungsprogramm überein.

### **Zeithorizont und Priorisierung**

Der Zeithorizont für die Umsetzung der Maßnahmen umfasst die Zeitphasen kurzfristig (1-2 Jahre), mittelfristig (3-5 Jahre) sowie langfristig (ab 6 Jahre). Darüber hinaus können Maßnahmen auch als Daueraufgabe der Gemeindeentwicklung verstanden werden. Die Priorisierung der Maßnahmen erfolgte im Rahmen des Beteiligungsverfahrens. Bürger bewerteten die einzelnen Maßnahmen nach ihrer „Bedeutung für die Gemeindeentwicklung“. Das Ergebnis der Priorisierung wurde mit der Lenkungsgruppe rückgekoppelt und bestätigt. (Siehe Kapitel 5.3) Die Priorisierung spiegelt sich in den Vorschlägen zu den zukünftigen Entwicklungsschwerpunkten und Impulsprojekten wieder.

### **Kostenschätzung und (Ko-)Finanzierung**

Die Kosten, die im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen entstehen, wurden überschlägig nach allgemein gültigen Kostenansätzen bzw. nach Erfahrungswerten geschätzt. Kosten für Maßnahmen, die aufgrund des momentanen Planungsstandes nicht ermittelt werden können, sind mit dem Vermerk „keine Angabe“ versehen. Die Verfügbarkeit der finanziellen Mittel - seien es kommunale, private oder sonstige - muss jeweils überprüft werden. Mögliche Fördergeber, wie die Städtebauförderung, zur Kofinanzierung von Maßnahmen sind angegeben.

### **Akteure und Träger**

Im Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplan sind für jede Maßnahme darüber hinaus mögliche Akteure bzw. Träger aufgeführt, die sich für die Umsetzung verantwortlich zeigen können bzw. sollen.

## 7.1

### Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplan Seßlach

Nr.	Projekt / Maßnahme	2023 - 2024	2025 - 2027	2028 - 2030	Kosten in Tausend €	Träger/ Akteur	Ko- Finanzierung
<b>Maßnahmen in Seßlach</b>							
S01	Konzept für eine barrierearme Pflastergestaltung				30	Seßlach	StBauF
S02	Sanierung Kirchplatz				100	Seßlach	StBauF
S03	Stellplätze für Fahrräder in der Altstadt				50	Seßlach	StBauF
S04	Ankauf und Sanierung Luitpoldstraße 9				1.000	Seßlach	StBauF LfD
S05	Einrichtung einer behindertengerichteten Toilette				20	Seßlach	StBauF
S06	Konzept für Heimatmuseum 2.0				30	Seßlach	LfnMiB
S07	Erstellung Tourismuskonzept				25	Seßlach	
S08	Neugestaltung Parklatz Rodachau				250	Seßlach	StBauF
S09	Aufwertung Grüngürtel				500	Seßlach	StBauF
S10	Schaffung einer attraktiven Freifläche vor dem Rothenberger Tor				250	Seßlach	StBauF
S11	Verbesserung Zugang zur Rodach				50	Seßlach	StBauF
S12	Sanierungskonzept Rothenberger Torturm				30	Seßlach	StBauF LfD
S13	Schaffung eines Mehrgenerationen-Spielplatzes an der Stadtmauer				100	Seßlach	StBauF
S14	Sanierung des Hauses am Geiersberger Tor				500	Seßlach	StBauF
S15	Neuordnung Stellplätze südlicher Stadteingang				100	Seßlach	StBauF
S16	Neugestaltung Spielplatz am Dr.-Müller-Zwinger				250	Seßlach	StBauF
S17	Machbarkeitsstudie Stadtmauerhaus				30	Seßlach	StBauF
S18	Umsetzung Lichtmasterplan und Beleuchtung Stadtmauer / Altstadt				250	Seßlach	StBauF
S19	Intensivierung Leerstandsmanagement				50	Seßlach	StBauF
S20	Gestaltungssatzung, Förderprogramm, Sanierungsberatung				30	Seßlach	StBauF
S21	Prüfung neues Wohngebiet				50	Seßlach	

## 7.2

### Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplan Gemünda

Nr.	Projekt / Maßnahme	2023 - 2024	2025 - 2027	2028 - 2030	Kosten in Tausend €	Träger/ Akteur	Ko- Finanzierung
<b>Maßnahmen in Gemünda</b>							
G01	Neugestaltung Dorfmitte/ Dorfplatz				50	Seßlach	StBauF
G02	Konzept für eine barrierearme Pflastergestaltung (siehe auch S01)				20	Seßlach	StBauF
G03	Aktivierung Backhaus				10	Seßlach	StBauF
G04	Machbarkeitsstudie Altes Schulhaus (Heldburgplatz 1)				20	Seßlach	StBauF LfD
G05	Machbarkeitsstudie Heldburger Straße 15				30	Seßlach	StBauF
G06	Sicherung kulturelle Nutzung der Zehntscheune				-	Seßlach	
G07	Neugestaltung Parkplatz				250	Seßlach	StBauF
G08	Verbesserung Zugang zur Kreck				50	Seßlach	StBauF
G09	Neugestaltung Kreuzungsbereich Fischergasse				50	Seßlach	StBauF
G10	Intensivierung Leerstandsmanagement				100	Seßlach	StBauF
G11	Überarbeitung kommunales Förderprogramm und Sanierungsberatung				20	Seßlach	StBauF LfD
G12	Konversion ehemalige Gärtnerei zum Wohngebiet				500	Seßlach	StBauF
G13	Machbarkeitsstudie Ärztehaus/ Tagespflege	Die Maßnahme G13 wird aufgrund von eigentumsrechtlichen Belangen nicht weiter verfolgt.					
G14	Schaffung von E-Ladestationen				50	Seßlach	
G15	Erstellung Tourismuskonzept (siehe auch S07)				25	Seßlach	

# 8

## Abschließende Empfehlungen

Die Begründung zur Entwicklungsfähigkeit der Stadt Seßlach erfolgt auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Analyse der Stadt Seßlach, des Stadtteils Gemünda und der sich daraus ergebenden Stärken-Schwächen-Analyse. Es sind Defizite in verschiedenen Bereichen vorhanden. Die Gesamtlage der Stadt ist insgesamt aber stabil, so dass davon auszugehen ist, dass der festgestellte Handlungsbedarf über die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen abgearbeitet und die Entwicklungsziele erreicht werden können.

### **Handlungsschwerpunkte in den kommenden Jahren**

Die Aufgabe liegt in Zukunft der weiteren gestalterischen Aufwertung der beiden Untersuchungsgebiete. Gleichzeitig gilt es, bei der Gestaltung dem Aspekt der Barrierefreiheit in besonderem Maße Rechnung zu tragen.

### **Sanierungsgebiete Seßlach und Gemünda**

Im Zuge der vorliegenden Untersuchungen wurden beide Sanierungssatzungen nochmals bis zum 31.12.2023 verlängert. Da bis Ende 2023 die beschriebenen Missstände nicht behoben werden können, ist eine Erneuerung beider Sanierungsgebiete und Sanierungssatzungen nach dem Besonderen Städtebaurecht erforderlich.

Siehe hierzu auch 2.5 Abschluss der Sanierung auf S. 20

### **Erweiterung des Sanierungsgebiets in Gemünda**

Der Bereich der ehemaligen Gärnerei in Gemünda soll inklusive der benachbarten Grundstücke Teil des Sanierungsgebiets werden.

### **Verstetigung des Prozesses**

Zur Verstetigung des Prozesses können verschiedene Bausteine beitragen, die zeitnah eingerichtet bzw. umgesetzt werden sollten:

- Quartiersmanagement, das sich um die Koordination, Betreuung und Beratung im Sanierungsgebiet kümmert
- Offene Gesprächsplattform für Bürgerinnen und Bürger mit dem Ziel, den Bürgerkontakt und -dialog aufrecht erhalten (z.B. durch turnusmäßige Veranstaltung für alle Interessierten)
- Prozessbegleitendes Gremium (Lenkungskreis), die die Arbeit des Quartiersmanagements begleiten

## **Verfügungsfonds**

Für die schnelle Umsetzung von Maßnahmen soll ein Verfügungsfonds eingerichtet werden. Mit dem Instrument des Verfügungsfonds steht ein hoheitliches Anreizinstrument für die kooperative Unterstützung der Städtebauförderprogramme zur Verfügung, das die folgenden Ziele verfolgt:

- Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzressourcen für den Erhalt und die Entwicklung zentraler Stadtbereiche
- Herbeiführung und Stärkung von Kooperationen unterschiedlicher Akteure in den Stadt- und Ortsteilzentren sowie in anderen Fördergebieten
- Stärkung der Selbstorganisation der privaten Kooperationspartner
- Flexibler und lokal angepasster Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung
- Flexible Umsetzung „eigener“ Projekte in Gebieten der Städtebauförderung

Jede Gemeinde, die Mittel aus der Städtebauförderung des Bundes und der Länder erhält, kann einen Verfügungsfonds einrichten. Der Gesamtetat des Verfügungsfonds wird von der Gemeinde jährlich festgelegt. Der Fonds finanziert sich i.d.R. zu mindestens 50 % aus privaten Mitteln und wird zu gleichen Teilen aus Mitteln der Städtebauförderung kofinanziert. Das bedeutet: Jeder Euro, der aus privatem Vermögen in den Verfügungsfonds eingezahlt wird, wird mit dem gleichen Betrag aus dem Etat der Städtebauförderung (Bund, Land, Kommune) bezuschusst. Der Anteil aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Kommunen darf 50 % des Gesamtetats nicht überschreiten.

Mit diesem Finanzierungsanteil dürfen ausschließlich investive, investitionsvorbereitende und - begleitende Maßnahmen finanziert werden. Der private Anteil des Verfügungsfonds kann von Akteuren der lokalen Wirtschaft, Grundstücks- und Immobilieneigentümern, Immobilien- und Standortgemeinschaften oder engagierten Privatpersonen akquiriert werden. Es können dafür aber auch zusätzliche Mittel der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden. Der private Anteil kann außer für Investitionen und investitionsvorbereitende Maßnahmen auch für nicht-investive Maßnahmen eingesetzt werden. Über die Verwendung der Gelder aus dem Fonds entscheidet ein lokales Gremium in Eigenregie.

# 9

## Evaluierungs- und Umsetzungshinweise

Innerhalb der Stadtentwicklung hat die Evaluierung in erster Linie die Funktion der Eigenkontrolle, d.h. sie dient als wichtige Reflexionsmöglichkeit und Hilfestellung für das eigene Handeln. Die Evaluierung des Gemeindeentwicklungsprozesses ist auf folgende Zielsetzung ausgerichtet:

- Überprüfung, inwieweit die Maßnahmen und damit zusammenhängende Ziele und Strategien des ISEK wirken
- Überprüfung, inwieweit die eingesetzten Mittel und Ressourcen in einem angemessenen Verhältnis zu den erreichten Ergebnissen stehen (Kosten-Nutzen-Verhältnis)
- Anpassung und Fortschreibung des ISEK auf der Grundlage von Umsetzungsergebnissen
- Dokumentation von Vorgehensweisen, Abläufen und Ergebnissen

Grundsätzlich lassen sich bei der Erfolgskontrolle u.a. zwei maßgebliche Betrachtungsebenen unterscheiden:

- **Effizienz:**  
Inwieweit konnten die eingesetzten Ressourcen in wirksame Ergebnisse umgesetzt werden (Verhältnis Kosten-Nutzen)?
- **Wirksamkeit:**  
Inwieweit haben Maßnahmen und Projekte zur Erreichung der angestrebten Ziele beigetragen?

### **Spezielle Ziele der Evaluierung von Entwicklungs- und Umsetzungsaktivitäten**

Wichtig ist die Einbeziehung der lokalen Akteure in die Evaluierung, im Sinne einer ehrlichen Eigenbewertung. Ziel ist dabei nicht, ausschließlich auf Erfolge des Gemeindeentwicklungsprozesses einzugehen, sondern auch eventuelle Hemmnisse offen anzusprechen und aufzuzeigen. So bietet sich die wichtige Möglichkeit, entsprechende Rückschlüsse für die künftige Arbeit zu ziehen und nötige Handlungsbedarfe für das weitere Vorgehen abzuleiten. In einer bedarfsorientierten Fortschreibung sollten Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen überdacht und ggf. angepasst werden.



# 10

## Anlagen

- Sanierungssatzung „Altstadt Seßlach“
- Sanierungssatzung „Gemünda“
- Übersicht der Stellungnahmen
- Stellungnahmen (gekürzt) in tabellarischer Form

Stadtsanierung in Seßlach;

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch Erlaß einer Satzung gemäß

§ 5 StBauFG

1. Nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen durch die Deutsche Bauernsiedlung - Deutsche Gesellschaft für Landentwicklung (DGL München) sowie den weiteren Vorbereitungen zur Stadtsanierung durch die SBS-Planungsgemeinschaft München bestehen im Sanierungsgebiet "Altstadt Seßlach" städtebauliche Mißstände, welche die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 1 Städtebauförderungsgesetz (StBauG) dringend erforderlich machen.

Begründung:

Das Gebiet weist städtebauliche Mängel und deutliche Sanierungsmerkmale auf, deren Behebung durch Sanierungsmaßnahmen erforderlich ist. Sanierungsziel ist die Bewahrung und Verbesserung des Charakters der Altstadt, insbesondere durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. Die vorgesehenen Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen werden keine erheblichen Bodenwertsteigerungen bewirken; den Bodenwert beeinflussende Ordnungsmaßnahmen sind nur noch in geringem Umfang vorgesehen. Insbesondere daraus ergibt sich für das Sanierungsverfahren in der Altstadt von Seßlach, daß die Anwendung des besonderen Bodenrechts des Städtebauförderungsgesetzes nicht erforderlich ist.

2. Der Stadtrat Seßlach beschließt deshalb folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt Seßlach":

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBL. S. 903) und des § 5 Abs. 1 des Gesetzes über städtebauliche Sanierung und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz - StBauFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2318, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.11.1984 (BGBl. I S. 1321), erläßt die Stadt Seßlach folgende mit Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 20.09.1985 Nr. 420-4652 c-1/85 genehmigte

### S a t z u n g

#### § 1

#### Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem Gebiet, das umgrenzt wird vom Norden durch die Kreisstraße CO 16 (Coburger Straße), im Nordosten durch das Gelände der Volksschule und des

Kindergartens, im Osten und im Südosten durch die Gemeindeverbindungsstraße Seßlach - Watzendorf sowie das Gelände von Schloß Geiersberg, im Süden durch die Staatsstraße 2204 sowie dem Ziegelhüttenweg, im Südwesten durch die Rodach und im Westen durch den Juliusweg, sollen Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz durchgeführt werden.

## § 2

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren (§ 5 Abs. 1 Satz 4 StBauFG) durchgeführt. Die Anwendung der §§ 6, 15 - 23, 41 Abs. 4 - 11 und des § 42 werden ausgeschlossen.

## § 3

Das Sanierungsgebiet mit einer Fläche von 9,6 ha besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Seßlach:

Flurstücke Nrn. 1, 2, 3, 3/1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27 (Straße), 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 (Straße), 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 48/2, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 (Straße), 59, 59/2, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 70 (Straße), 76, 77, 78, 80, 82, 83, 84, 85 (Straße), 86, 87, 89, 90, 91, 91/2, 96 (Fußweg), 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 103/2, 104 (Straße), 104/1 (Gehsteig), 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 121/1, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 133, 134, 135 (Straße), 135/1 (Straße), 136, 137, 138, 139, 140 (Straße), 141, 142, 143, 148, 149, 150, 153, 154, 155, 155/1, 156/2, 157, 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170 Teilfläche, (Straße), 181, 182, 185, 189, 190 (Fußweg u. Straße), 190/3, 193, 194, 194/1, 194/2, 196/2, 196, 209, 223, 223/1, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 233, 234, 235, 252, 295<sup>\*)</sup>, 295/1, 461<sup>\*)</sup> (Straße), 1277, 1278 (Straße), 1278/1, 1278/2, 1278/3 (Straße), 1279, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291<sup>\*)</sup>, Teilfläche aus 1292, 1840<sup>\*)</sup>, 69, 88, 232, 544 Teilfläche, 68, 210 Teilfläche, 1249 Teilfläche und 1778/9 Teilfläche

\*) Teilfläche

Es wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Altstadt Seßlach". Der beigegefügte Lageplan (M 1:500) des Vermessungsamtes Coburg vom Juni 1985 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach der Genehmigung durch die Regierung von Oberfranken am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Seßlach in Kraft.

Die Satzung ist gemäß § 5 Abs. 2 Städtebauförderungsgesetz der Regierung von Oberfranken zur Genehmigung vorzulegen.

Seßlach, den 7. Oktober 1985

Stadt Seßlach



Hendrik Dressel

1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde nach Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO in Verbindung mit § 1 Abs. 1 BekVO im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Seßlach vom 11. Oktober 1985 Nr. 40 amtlich bekanntgemacht.

Seßlach, 11. Oktober 1985

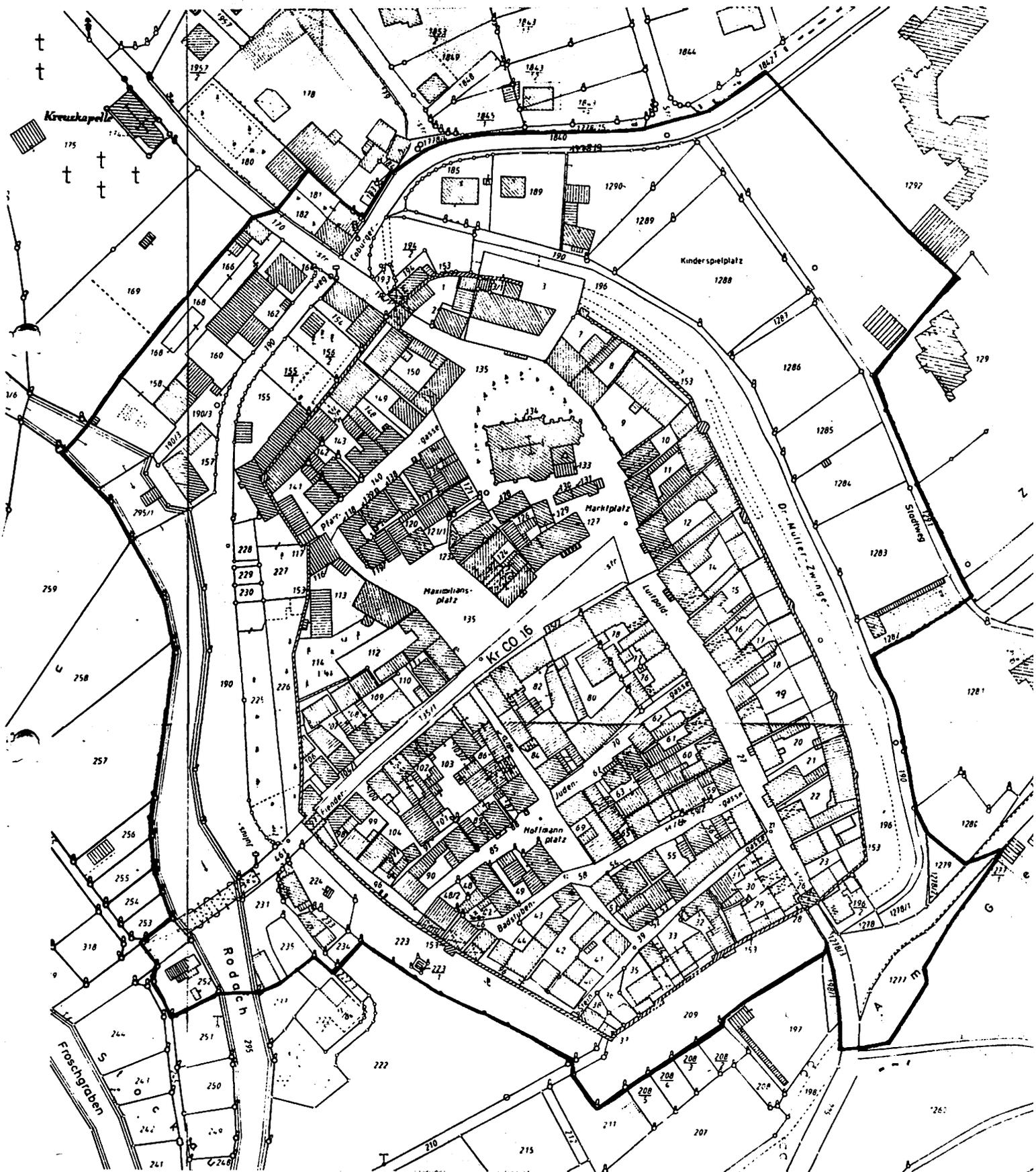
Stadt Seßlach



Hendrik Dressel

1. Bürgermeister

# Anlage zur Satzung nach § 5 StBauFG



Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
"Gemünda" (17,32 ha) in der Stadt Seßlach

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und des § 42 Baugesetzbuch (BauGB) erläßt die Stadt Seßlach gemäß Stadtratsbeschuß vom 08.02.1994 folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Gemünda".

## Satzung der Stadt Seßlach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Gemünda

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches erläßt die Stadt Seßlach folgende Satzung:

### § 1

#### Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 17,32 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung "Gemünda".

Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1 : 1000 des Ingenieurbüros Koenig und Kühnel, Großheirath vom 18.02.1994 abgegrenzten Fläche.

Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beige-fügt.

### § 2

#### Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen.

### § 3

#### Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

§ 4  
Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2, Satz 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Seßlach rechtsverbindlich.

Seßlach, den 17.01.1996

Stadt Seßlach



Hendrik Dressel  
1. Bürgermeister

Hinweise:

1. Diese Satzung wurde der Regierung von Oberfranken gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.02.1994 angezeigt. Diese hat mit Schreiben vom 22.12.1995 Az. 420-4653 c-7/93 mitgeteilt, daß sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
2. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
3. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.
4. Der mit dieser Bekanntmachung abgedruckte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Vermerk über die amtliche Bekanntmachung:

Die Satzung wurde nach Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO i.V.m. § 1 Abs. 1 BekV im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Seßlach Nr. 3 vom 25.01.1996 amtlich bekanntgemacht.

Seßlach, den 26.01.1996

Stadt Seßlach



Hendrik Dressel  
1. Bürgermeister



STADT  
**SESSLACH**

Landkreis Coburg



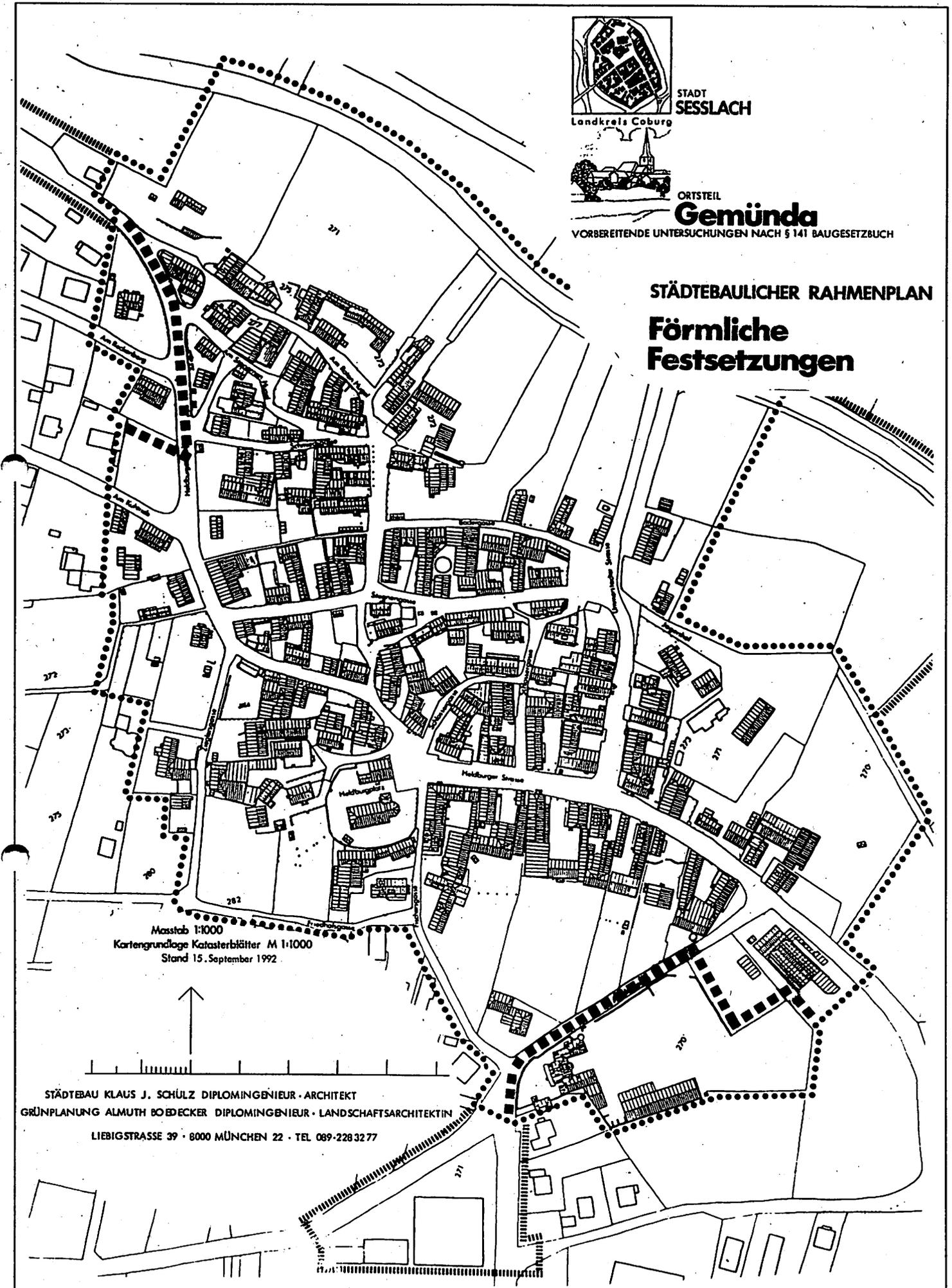
ORTSTEIL

**Gemünda**

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN NACH § 141 BAUGESETZBUCH

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

# Förmliche Festsetzungen



Maßstab 1:1000  
Kartengrundlage Katasterblätter M 1:1000  
Stand 15. September 1992

STÄDTEBAU KLAUS J. SCHÜLZ DIPLOMINGENIEUR · ARCHITEKT  
GRÜNPLANUNG ALMUTH BOEDECKER DIPLOMINGENIEUR · LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
LIEBIGSTRASSE 39 · 8000 MÜNCHEN 22 · TEL 089-2283277

Ergänzung



STADT  
SESSLACH



ORTSTEIL  
**Gemünda**

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN NACH § 141 BAUGESETZBUCH

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

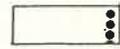
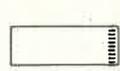
# Förmliche Festsetzungen



Masstab 1:1000  
Kartengrundlage Katasterblätter M 1:1000  
Stand 15. September 1992

STÄDTEBAU KLAUS J. SCHULZ DIPLOMINGENIEUR - ARCHITEKT  
GRÜNPLANUNG ALMUTH BOEDECKER DIPLOMINGENIEUR - LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
LIEBIGSTRASSE 39 · 8000 MÜNCHEN 22 · TEL 089-2283277

FÖRMICHE FESTSETZUNGEN

-  Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB
-  Sanierungsgebiet  
förmlich festgesetzt nach § 142 (1) BauGB
-  Ergänzungsgebiet  
förmlich festgesetzt nach § 142 (2) BauGB

# ISEK Stadt Seßlach

## Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
(Beteiligungszeitraum 16.12.2022 – 20.01.2023)

		Anregungen und Hinweise	Keine Anregungen	Keine Äußerung	Seitenzahl
A	Öffentlichkeit				
A1	Bürger				1
B	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und andere Interessensverbände				
B3.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	X			1
B4.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	X			2
B11.	Amt für ländliche Entwicklung	X			4
	Bayerischer Bauernverband			X	
B9.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	X			3 - 4
B10.	Bayernwerk		X		
B6.	Bayernwerk Netz GmbH		X		2
	Bund Naturschutz			X	
B12.	Deutsche Telekom	X			4
	E.ON Netz			X	
	Gemeinde Ahorn			X	
B13.	Gemeinde Großheirath		X		
	Gemeinde Itzgrund			X	
B16.	Gemeinde Pfarrweisach				13
	Gemeinde Untermerzbach			X	
	Gemeinde Weitramsdorf			X	
B1.	Handwerkskammer Oberfranken		X		1
	Industrie- und Handelskammer			X	
B14.	Kreisheimatpfleger Reiner Wessels	X			
B15.	Landratsamt Coburg	X			6 - 13
	Markt Maroldsweisach			X	
	Regierung von Oberfranken			X	
B7.	Regionaler Planungsverband Oberfranken West		X		2
B2.	Staatliches Bauamt Bamberg	X			1
B5.	SÜC Energie und H2O GmbH		X		2
	Verwaltungsgemeinschaft Ebern			X	
	Verwaltungsgemeinschaft Heldburger Unterland			X	
B8.	Vodafone		X		3
B14.	Wasserwirtschaftsamt Kronach	X			7, 8

# ISEK Stadt Seßlach

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Beteiligungszeitraum 16.12.2022 – 20.01.2023)

A. Öffentlichkeit			
Nr.	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
A1.	Bürger 29.12.2022 per Mail	Beim Leitprojekt G01 "Neugestaltung Dorfmittle/Dorfplatz" soll das gesamte Areal im Umfeld der Kirche (Weg zum Friedhof, Gemeindegarten) aufgenommen werden, da die beschriebenen Flächen von hoher Bedeutung für die Dorfgemeinschaft sind.  Eigentümerin der Alten Schule ist die ev. Kirchengemeinde.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung   Kenntnisnahme und Berücksichtigung

B. Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und andere Interessensverbände			
Nr.	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
B1.	Handwerkskammer für Oberfranken 16.12.2022 per Mail	Wir gehen davon aus, dass die Interessen des Handwerks berücksichtigt werden und erachten deshalb eine weitere Beteiligung am Verfahren für nicht notwendig.	Kenntnisnahme
B2.	Staatliches Bauamt Bamberg 29.12.2022 per Mail	Stellungnahmen zu den geplanten Maßnahmen können auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen noch nicht abschließend abgegeben werden. Einige geplante Maßnahmen werden sich nur in Abstimmung und unter der Berücksichtigung der Belange der Straßenbauverwaltung umsetzen lassen. Daher ist die Straßenbauverwaltung weiterhin in die Planungs- und Realisierungsschritte mit einzubeziehen.	Kenntnisnahme
B3.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 10.01.2023 per Mail	<u>Bereich Landwirtschaft</u> Aus Sicht der Landwirtschaft bestehen keine Einwände gegen die vorgelegten Entwicklungskonzepte.  <u>Bereich Forsten</u> Von den im [...] geplanten Maßnahmen [...] ist lediglich bei Maßnahme S21 „Prüfung neues Wohngebiet“ eine Betroffenheit von Wald i.S.d. Art. 2 Abs. 2 Bayerisches Waldgesetz wahrscheinlich. Wir bitten daher bei konkreten Planungen dazu, um Beteiligung im Verfahren. Ansonsten bestehen aus forstlicher Sicht keine Einwände gegen das Konzept	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme

Nr.	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
B4.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	<p>Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Coburg hat keine Einwände gegen die dargestellten Planungen.</p> <p>Folgende Hinweise sollten berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für Bereiche, in denen die Rahmenpläne für Seßlach und Gemünda Maßnahmen vorzusehen, liegt der Grenznachweis im Liegenschaftskataster nicht überall mit hoher Genauigkeit vor. [...] Zur Schaffung eines einwandfreien Katasternachweises und somit für die Rechtssicherheit dieser Grenzen empfehlen wir vor Durchführung von Maßnahmen mit Grenzbezug dringend eine Grenzfeststellungsvermessung beim ADBV Coburg zu beantragen.</li> <li>2. Bezüglich des Gebäudebestandes ist nicht sichergestellt, dass alle derzeit vorhandenen Gebäude in der Plangrundlage lückenlos enthalten sind.</li> <li>3. Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass Grenzzeichen, die im Zug von Baumaßnahmen verändert oder zerstört worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Wir empfehlen deshalb, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV Coburg ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.</li> </ol>	Kenntnisnahme
B5.	SÜC Energie und H2O GmbH	Bitte um Zusendung Lichtmasterplan, ansonsten keine weiteren Anregungen und Einwendungen	Kenntnisnahme
B6.	Bayernwerk Netz GmbH	Keine Einwendungen	Kenntnisnahme
B7.	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	Keine Einwände	Kenntnisnahme
B8.	Vodafone GmbH	<p>keine Einwände</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
B9.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 16.01.2023 per Mail	<p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange</u> Die im ISEK formulierten Ziele sind im Einklang mit den denkmalfachlichen Zielen der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege zur Erhaltung und qualifizierten Weiterentwicklung des bedeutenden Ensembles Altstadt Seßlach und der Einzelbaudenkmäler in Seßlach und den Ortsteilen. Da bei allen Maßnahmen das Ensemble, Einzeldenkmäler oder deren Wirkungsbereich betroffen sind, wird um jeweils frühzeitige Einbindung des BLfD in die Konzeption und ggf. Vorbereitung der Maßnahmen gebeten.</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange</u> Im Geltungsbereich des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Seßlach“ mit Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Sanierungsgebiete "Altstadt Seßlach" und "Gemünda" liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler: Stadt Seßlach, Landkreis Coburg D-4-5730-0008 - <i>Mittelalterlicher Burgstall</i>. [FlstNm. 177; 178; 179; 190; 548; 549 Gmkg. Gemünda i.OFr.] D-4-5730-0042 - <i>Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Johannes Baptista von Gemünda i.OFr.</i> [FlstNm. 36; 72/9 Gmkg. Gemünda i.OFr.] D-4-5831-0126 - <i>Vorgängerbauten sowie Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Stadtpfarrkirche St. Johannes Baptista von Seßlach</i>. [FlstNm. 27; 128; 134; 135; 135/11 Gmkg. Seßlach]</p> <p>Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Für Seßlach sind u. a. mit den beschriebenen Maßnahmen S01 „Konzept für eine barrierearme Pflastergestaltung“, S02 „Sanierung Kirchplatz“, S05 „Errichtung einer behindertengerechten Toilette“, S12 „Sanierungskonzept Rothenberger Torturm“, S13 „Schaffung eines Mehrgenerationen-Spielplatzes an der Stadtmauer“ und S18 „Umsetzung Lichtmas-terplan und Beleuchtung Stadtmauer/ Altstadt“ anscheinend auch Erdarbeiten vorgesehen, die mit Eingriffen in die erhaltene Bodendenkmalsubstanz verbunden wären. Dies trifft auch auf das Sanierungsgebiet Gemünda mit u. a. den beschriebenen Maßnahmen G01 „Neugestaltung Dorfmitte/Dorfplatz“, G02 „Konzept für eine barrierearme Pflastergestaltung“ und G09 „Neugestaltung Kreuzungsbereich Fischergasse“ zu.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Das ISEK wird um einen entsprechenden Hinweis auf die Bodendenkmäler ergänzt.</p>

Nr.	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
B9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege		Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in die Planunterlagen zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen.	Auf die Eintragung der Bodendenkmäler im Plan wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.
B10.	17.01.2023 per Brief	Keine Einwände	Kenntnisnahme
B11. Amt für ländliche Entwicklung Bamberg	18.01.2023 per Mail	Die Förderung von Kleinunternehmen der Grundversorgung über das Amt für Ländliche Entwicklung könnte im ISEK noch erwähnt werden. Unternehmen, die mit Dienstleistungen oder Gütern zur Deckung des täglichen bis wöchentlichen Bedarfs zur Grundversorgung beitragen, können gefördert werden.	Kenntnisnahme
B12. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH	19.01.2023 per Mail	<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung der geplanten Maßnahmen so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung, Verlegung oder auch Erneuerung unserer vorhandenen Telekommunikationslinien können wir erst Angaben machen, sobald uns endgültige Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen und der zeitliche Ablauf der Maßnahmen bekannt ist. Es ist daher zwingend erforderlich, dass diese zur Aufrechterhaltung der Telekommunikation rechtzeitig schriftlich angezeigt werden und eng mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abgesprochen werden.</p> <p>Sollten in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Änderungen an unseren Telekommunikationslinien notwendig werden, so sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.</p>	Kenntnisnahme
B13. Gemeinde Großheirath	20.01.2023 per Mail	Keine Einwände	Kenntnisnahme



Nr.	Wasserwirtschaftsamt Kronach	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
B14.			<p><u>Oberirdische Gewässer, Gewässerentwicklung, Überschwemmungsgebiete</u> Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserisikomanagement-Richtlinie die Überschwemmungsgebiete für die Gewässer Rodach zur Itz, Kreck, Helling, Tambach und Alster auch im Gemeindegebiet der Stadt Seßlach ermittelt und in Kartenform dargestellt wurden. [...] Insbesondere die Gewässer Rodach zur Itz, Kreck und Helling sind in der Risikokulisse 2018 enthalten, dessen 2. Bearbeitungszyklus 2022 abgeschlossen wurde. Aber auch für die Alster und die Tambach liegen entsprechende Ermittlungen und Pläne vor.</p> <p>Wir halten es durchaus für notwendig, die Hochwassergefahrenlage und mögliche Betroffenheiten mit in den Planungen und im Bericht aufzunehmen. Als Beispiel wird darauf hingewiesen, dass der Bereich der ehemaligen Gärtnerei im Ortsteil Gemünda gemäß Überschwemmungsgebietsermittlung überflutet werden kann. Hier ist im Bericht eine Umnutzung zu Wohnzwecken vorgesehen.</p>	Kenntnisnahme und Berücksichtigung
B14.	Reiner Wessels Kreisheimatpfleger	22.01.2023 per Mail	<p>Es besteht aus der Sicht des Kreisheimatpflegers eine weitgehende Zustimmung. Bei heimatkundlichen und insbesondere denkmalpflegerischen Fragestellungen bin ich jederzeit zur ehrenamtlichen Mitarbeit bereit.</p>	Kenntnisnahme
B15.	Landratsamt Coburg	30.01.2023 per Mail	<p><u>Wasserrecht</u> Im Rahmen der Bestandsanalyse sollten auch folgende Punkte berücksichtigt werden: zu 3.4.4 Fließgewässer: Für die Überschwemmungsgebiete an den Gewässern Helling, Kreck und Rodach besteht nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG, Art. 46 Abs. 3 BayWG eine Pflicht zur vorläufigen Sicherung und Festsetzung durch Rechtsverordnung. Diese erfolgt, sobald uns das Wasserwirtschaftsamt die fertigen Ermittlungen geliefert hat. zu Nr. 3.6.9 Technische Infrastruktur — Trinkwasser: Der Brunnen der Stadt Seßlach ist gegen Oberflächenwasserzutritte mangelhaft abgedichtet und erschließt außerdem im untersten Abschnitt hochsalinare Wässer, die zur Trinkwasserversorgung nicht geeignet sind. Die Stadt beabsichtigt, den Brunnen 2023 zu sanieren. zu Nr. 3.6.9 Technische Infrastruktur — Abwasser: Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Seßlach endet mit Ablauf des 31.12.2024. Die Erlaubnis ist mit mehreren Sanierungsaufgaben verbunden, die bislang nicht erfüllt sind. Die Kläranlage Oberellendorf hält die Überwachungswerte der wasserrechtlichen Erlaubnis nicht zuverlässig ein. Sie soll deshalb saniert oder aufgelassen werden.</p>	Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Nr.	Landratsamt Coburg	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
B. 15	Landratsamt Coburg		<p><u>Denkmalschutz</u> Gegen die im ISEK formulierten Ziele bestehen grundsätzlich keine Einwendungen. Da bei fast allen Maßnahmen das Ensemble Altstadt Seßlach, Einzelbaudenkmäler oder deren Wirkungsbereich betroffen sind, wird um eine frühzeitige Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde gebeten. Die Notwendigkeit einer Aktualisierung der Gestaltungssatzung von 1976 wird als dringend erforderlich angesehen, da diese noch keine Aussage zum Thema PV-Anlagen beinhaltet. Zum Erhalt der harmonischen Dachlandschaft in der Altstadt muss die Errichtung von PV- oder Solarthermiemodulen reglementiert werden.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Wird die Neuausweisung eines Gewerbegebietes in Dietersdorf mit weiteren 6 ha verfolgt, wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht bereits jetzt darauf hingewiesen, dass eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich wird. Es wird generell darauf hingewiesen, dass einzelne Vorhaben, beispielsweise bezüglich der Bebaubarkeit mit Wohnen (G12) oder ihrer Nutzung für kulturelle Veranstaltungen (G06, G07), je nach Umsetzung immissionsschutzfachliche Untersuchungen erfordern. Bezüglich des Lichtmasterplans wird auf Art. 9 BayImSchG, den Leitfaden des Bayerischen Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung — Handlungsempfehlung für Kommunen“ (<a href="http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_natur_0025.htm">www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_natur_0025.htm</a>) und die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung der Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LA) vom 08.10.2012 hingewiesen.</p> <p><u>Untere Straßenverkehrsbehörde</u> Geplante verkehrsrechtliche Maßnahmen (Verbote, Beschränkungen, Hinweise etc., Einrichtung weiterer Querungsmöglichkeiten, wie z.B. Fußgängerampelanlagen) sind [...] zu beantragen. Die Polizei sowie das Tiefbauamt des Landratsamtes Coburg und das Staatliche Bauamt Bamberg, Servicestelle Kronach als Straßenbaulastträger sind hierbei unmittelbar oder im Laufe des Antragsverfahrens zu beteiligen. Für Verbesserungen im Radwegenetz sind die jeweiligen Straßenbaulastträger sowie die Stabsstelle Büro Landrat/Mobilität im Landratsamt Coburg erste Ansprechpartner.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Landratsamt Coburg	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
B. 15			<p>Auf die Vorschriften der Straßenverkehrsordnung (StVO), der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO), der Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ 2001), der Richtlinien für Lichtsignalanlagen (RiLSA) und der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt.06) wird rein vorsorglich hingewiesen. Grundsätzlich dürfen die angestrebten Maßnahmen der Widmung der Kreis-, Staats- und Bundesstraßen sowie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dieser Straßen nicht entgegenlaufen.</p> <p>Für konkrete baurechtliche Maßnahmen [...] oder für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen in kommunaler Straßenbaulast, welche sich jeweils auf den Verkehr der überörtlichen Straßen auswirken, sind die Straßenbaulastträger der überörtlichen Straße (Tiefbauamt des LRA Coburg für die Kreisstraße, Staatliches Bauamt Bamberg, Servicestelle Kronach, für die Staats- und Bundesstraße) sowie die untere Straßenverkehrsbehörde einzubinden. [...]</p> <p>Ansonsten bestehen gegen die weiterführenden Sanierungsplanungen unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen aus verkehrrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
			<p>Tiefbau</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Landkreises als Straßenbaulastträger der betroffenen Kreisstraßen wird auf die verkehrrechtliche Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt verwiesen. Im Sanierungsgebiet Altstadt Seßlach sind bei den Einzelmaßnahmen nur die Kreisstraßen CO 16 und CO 25 direkt betroffen:</p> <p>Bei den Maßnahmen S08, S10, S11 und S12 erfolgt der Hinweis, dass die Planung mit dem Fachbereich Tiefbau abzustimmen ist, sofern die geplante Abstufung zur Stadtstraße bis zum Maßnahmenbeginn noch nicht erfolgt ist.</p> <p>Bei der Maßnahme S21 — Prüfung neues Wohngebiet wird darauf hingewiesen, dass zur Erschließung der Grundstücke keine Einzelzufahrten auf die CO 16 oder CO 25 zulässig sind. Zudem ist die Planung ist mit dem Fachbereich Tiefbau abzustimmen.</p> <p>Geplante Baumaßnahmen des Landkreises im Sanierungsgebiet gemäß Investitionsplan: CO 16 Ausbau am Schulberg (von Kreisverkehrsplatz bis Einmündung CO 25) im Jahr 2024; CO 25 Deckenbau von Einmündung Zehntweg bis zum Seßlacher Berg im Jahr 2023</p> <p>Im Sanierungsgebiet Gemünda ist bei den Einzelmaßnahmen nur die Kreisstraße CO 19 direkt betroffen: G08 — Zugang zur Kreck: Angrenzend an die CO 19. Die Planung ist mit dem Fachbereich Tiefbau abzustimmen.</p> <p>Geplante Baumaßnahmen des Landkreises im Sanierungsgebiet gemäß Investitionsplan: CO 19 Neubau der Kreckbrücke mit Ausbau bis zur Rodachbrücke im Jahr 2023</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Landratsamt Coburg	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
B. 15	Landratsamt Coburg		<p><u>Behindertenbeauftragte</u></p> <p>Das ISEK beinhaltet den Bereich der Altstadt Seßlach und den direkten Umgriff. Für die Barrierefreiheit sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die wie folgt bewertet werden:</p> <p>S01 — Konzept für eine barrierearme Pflastergestaltung: Das ISEK schlägt hier nur die Schaffung eines Konzeptes vor ohne weitergehenden Vorschlag der eigentlichen Ausführung. Aufgrund der vorhandenen Pflasterstruktur wäre hier eine Erüchtigung zur besseren Begehrbarkeit dringend erforderlich.</p> <p>S02 — Sanierung Kirchplatz: Hier sind die schadhafte Sandsteinplatten durch gehfreundliche Platten (vorgesehen Granit) zu ersetzen. Dazu sollte am Kirchenseiteneingang noch ein barrierefreier Zugang hergestellt werden.</p> <p>S05 — Errichtung einer behindertengerechten Toilette: Die Erstellung und zur Verfügungstellung eines behindertengerechten WCs werden seit einigen Jahren gefordert und sind dringend notwendig. Dieses WC sollte entweder (bereits vorhanden) im katholischen Pfarrheim genutzt oder in der Luitpoldstraße 9 errichtet werden. Dies wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>S08 — Neugestaltung Parkplatz Rodachau: Die Oberflächen sollen entsprechend barrierefrei hergestellt werden. Dies hat der DIN 18040, Teil 3, zu entsprechen.</p> <p>S10 — Schaffung einer attraktiven Freifläche vor dem Rothenberger Tor: Auch dieser Bereich sollte der DIN 18040, Teil 3, entsprechen. Es sind ausreichend Ruhebänke oder Ruhebereiche vorzusehen.</p> <p>S13 — Schaffung eines Mehrgenerationen-Spielplatzes: Hier erscheinen Kosten und Nutzen fraglich. Die Annahme, dass dieser Spielplatz durch Bewohner des bestehenden Seniorenheimes genutzt werden wird, erscheint recht unwahrscheinlich. Hier sollte die Stadt sich bei anderen Gemeinden nach eigentlicher Nutzung befragen und deren Intensität.</p> <p>S16 — Neugestaltung Spielplatz am Dr.-Müller-Zwinger: Hier soll darauf geachtet werden, dass der Zugang ebenfalls barrierefrei ist. Bei Bedarf sollte auch ein barrierefreies Spielgerät zur Aufstellung gelangen. Der Bodenuntergrund sollte eben sein. Sitzplatze/Wartebereich sind vorzusehen.</p> <p>G01 — Neugestaltung Dorfmitte/Dorfplatz: Der Dorfplatz im Bereich der Kirche, Linde und des alten Schulhauses ist derzeit mit sehr unterschiedlichen Materialien ausgestattet. Das vorhandene Pflaster ist uneben und sehr schlecht begehbar. Unterschiedliche Höhenlagen des Geländes sind nur schwer überwindbar. Bei einer Neugestaltung muss auf einen barrierefreien Zugang der unterschiedlichen Ebenen geachtet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Notwendigkeit eines Konzeptes ergibt sich aufgrund der besonderen Herausforderungen, da Belange der Denkmalpflege und der Barrierefreiheit in Einklang zu bringen sind.</p> <p>Der geplante Mehrgenerationenspielplatz richtet sich an alle Bewohner:innen der Stadt Seßlach. Aufgrund der räumlichen Nähe zum bestehenden Seniorenheim sowie der barrierefreien Erreichbarkeit kann von einer entsprechenden Attraktivität ausgegangen werden.</p> <p>ansonsten Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>

Nr.	Landratsamt Coburg	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
B. 15			<p>G02 — Konzept für eine barrierearme Pflastergestaltung: Das eingebaute Kalksteinpflaster ist äußerst uneben und sowohl für Rollstühle, Rollatoren aber auch für ältere Mitbürger und Kinderwagen äußerst schlecht begehbar.</p> <p>Das Pflaster in der derzeitigen Form wurde bei der letzten Straßenausbaumanierung eingebaut. Hier wären dringend Änderungen an der Form und/oder Oberflächengestaltung durchzuführen. Alternativ käme der Ersatz durch geeignetes Material in Betracht.</p> <p>G03 — Neugestaltung Platz vor dem Feuerwehrhaus: Der Platz soll bei einer Neugestaltung gut begeh- und befahrbar sein. Hier wären die Vorgaben der DIN 18040, Teil 3, grundsätzlich einzuhalten. Ruhebänke im Bereich der Kreck oder im Bereich des Feuerwehrhauses wären wünschenswert.</p> <p>Den Grundlagen und Grundzügen des ISEK kann unter den vorherigen Vorgaben zugestimmt werden.</p> <p><u>Klimaschutzmanagement</u></p> <p>Es bestehen keine Einwendungen. Wünschenswert wäre, dass in einem auf „das ökologische, ökonomische und soziale Gefüge abgestimmtes Konzept“ (S.5) in den geplanten Maßnahmen neben Klimaanpassung vor allem auch Klimaschutzaspekte berücksichtigt werden, z.B. bei der Sanierung des Kirchplatzes oder der Gemündaer Dorfmitte (Begründung, Materialwahl usw.).</p> <p><b>Mobilität</b></p> <p><i>Ergänzungen zu Kapitel 3.3.1 (S. 43)— MIV und Bahn:</i> Zuganbindung von Coburg aus nach Sonneberg ergänzen. Agilis Anbindung von Coburg aus nach Bad Rodach ergänzen. „[...] mit Verbindungen des regionalen und überregionalen Zugverkehrs nach Saalfeld“: Saalfeld besitzt seit 2017 keinen ICE-Halt mehr. Besser als Saalfeld würde hier Erfurt passen. Zusätzlich könnte man auch Berlin - Hamburg hinzufügen, wenn man schon Bamberg, Nürnberg und München nennt (überregionale Verbindungen Coburg — Erfurt — Berlin — Hamburg &amp; Coburg — Bamberg — Nürnberg — München). <i>Ergänzungen zu Kapitel 3.3.1 (S. 43)— Rad- und Fernwanderwege:</i> Auch der Weirra-Obermain-Radweg (Hildburghausen — Bad Staffelstein) führt durch Seßlach. <i>Ergänzungen zu Kapitel 3.3.4 Fußgänger- und Radverkehr (S.46):</i> Alltagsradwegenetz aus dem Radverkehrskonzept des Landkreises Coburg erwähnen: Haupttrutenanbindung von Seßlach über Witzmannsberg und Schorkendorf nach Coburg (entlang der C016): vollständig gut asphaltiert und durchgängig abgesetzt als eigener Weg bis zu den Ortseingängen</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>

Nr.	Landratsamt Coburg	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
B. 15			<p>Hauptverbindungen zwischen den Ortsteilen:  Autenhausen — Gemünda — Dietersdorf — Hattersdorf — Seßlach: überwiegend unabhängige Radwegführung und asphaltiert, nicht asphaltiert zwischen Hattersdorf und Seßlach (entlang der Staatsstraße, alte Bahntrasse);  Verbesserung im Rahmen des für 2023/24 erwarteten Neubaus der St2204  Seßlach — Heilgersdorf — Setzelsdorf: asphaltierter Weg in gutem Zustand von Seßlach nach Heilgersdorf, von Heilgersdorf über Setzelsdorf nach Memmelsdorf fährt man über die Straße — hier fehlt eine Radinfrastruktur  Seßlach — Hattersdorf — Rothenberg — Unterellendorf — (Hafenpreppach): Gute Infrastruktur in Richtung Unterellendorf von Seßlach aus kommend bis Rothenberg, zwischen Rothenberg und Unterellendorf fehlt eigene Radinfrastruktur  Anbindung weiterer Ortsteile über Nebenrouten: Gleismuthausen, Merlach, Lechenroth, Oberellendorf, Bischwind, Wiesen, Krumbach  Somit sind nur der Ortsteil Eckersdorf (direkt an der St 2204) &amp; Heinersdorf nicht über das Alltagsradwegnetz angebunden.</p> <p>Maßnahmen zur Verbesserung der Radwege in Seßlach aus dem Radverkehrskonzept:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Querungshilfe (Mittelinsel) an Lindenstraße St2204 östlich von Autenhausen: Es handelt sich um eine T-Kreuzung zweier Radverkehrsrouten mit Querverkehr über die Straße. Es ist keine Querungshilfe über die Staatsstraße vorhanden und diese soll entsprechend errichtet werden (kurzfristige Umsetzung).</li> <li>- Asphaltieren des Radweges entlang an der St2204 nördlich von Seßlach: Es ist bereits geplant, den gemeinsamen Geh-/Radweg im Zuge des für 2023 oder 2024 erwarteten Neubaus der St2204 auf dem Bahndamm mit auszubauen (kurzfristige Umsetzung).</li> <li>- Asphaltieren des Radweges zum nördlichen Ortsausgang parallel zur Bahnhofstraße: Es ist bereits geplant, den gemeinsamen Geh-/Radweg im Zuge des für 2023 oder 2024 erwarteten Neubaus der St2204 auf dem Bahndamm mit auszubauen (kurzfristige Umsetzung).</li> <li>- Bau einer Radverkehrsanlage entlang der 0016 zwischen Unterellendorf und Rothenberg: Es fehlt ein Radweg an der breit ausgebauten und mit Mittelmarkierung ausgestatteten Kreisstraße, die mit hohen Geschwindigkeiten befahren wird (mittelfristige Umsetzung).</li> </ul> <p>Thementour der Fachwerkromantik, die durch Seßlach führt und vor allem die schönen Fachwerkhäuser in und um Seßlach thematisiert, in Bericht erwähnen als zusätzliches Radtourangebot im LK Coburg.</p>	<p>Kennzeichnung und Berücksichtigung</p>



Nr.	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
B.15	Landratsamt Coburg	<p>Das ISEK der Stadt Seßlach führt daneben in ihren ISEK Maßnahmen, wie „G 10“ und „S 19“, die Intensivierung des Leerstandsmanagements an. Auch auf diesem Gebiet gibt die Wirtschaftsförderung des Landkreises ihre vorbehaltlose Unterstützung zur Kenntnis.</p> <p>Beim Fokus auf gewerblich nutzbare Immobilien erfolgt bereits die aktive Unterstützung durch die Wirtschaftsförderung. Nicht immer können bei Bestandsimmobilien jedoch gewerbliche Folge- oder Nachnutzungen realisiert werden. Die Gründe dafür sind vielfältig und können beispielsweise in der jeweiligen Bausubstanz oder durch veränderte Nachbarschaftsverhältnisse oder einfach im Faktor Zeit begründet sein. Da das Bau- und Immissionschutzrecht hier auch oft sehr stark reglementiert, könnte die Stadt Seßlach über ihr ISEK „experimentelle Modellvorhaben“ der gewerblichen Siedlungsentwicklung mit höheren Stellen (Sonderprogramme der Ministerien, u.a.) anstreben. Dass es hier Ansätze gibt, beweisen aktuelle Entwicklungen in (Groß-)Städten, wo mancherorts zum Beispiel in Modellprojekten versucht wird, Handwerksbetriebe wieder verstärkt in Innenstadtlagen (und in Nachbarschaft zu Wohngebäuden) zu etablieren.</p> <p>Auch wenn die Nachnutzung und ein Flächensparen prioritär zu sehen sind, gibt die Wirtschaftsförderung die im ISEK (noch) fehlende Neuausweisung von Gewerbeflächen zu bedenken. Die Planung weiterer gewerblicher Potenzialflächen entlang der B 303 (z.B. im Stadtteil Dietersdorf) würde Spielräume für weitere, zukünftige Ansiedlungen neuer Gewerbebetriebe schaffen. Auch als Gewerbeflächenreserve für bereits ansässige Betriebe wären solche Überlegungen wichtig. Die Wirtschaftsförderung rechnet perspektivisch mit weiteren Reglementierungen bei zukünftigen Flächenausweisungen, die ggf. eine gewerbliche, wirtschaftliche Entwicklung mangels Flächenreserven später gänzlich ausschließen könnte. Auch Ansätze einer interkommunalen Gewerbegebiets- und Flächenentwicklungspolitik könnten in das ISEK der Stadt Seßlach Einzug finden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Aktuell sieht die Stadt Seßlach aufgrund ihrer Größe hier keine Handlungsnotwendigkeit.</p> <p>Siehe Anmerkung auf Seite 12</p>
B16:	Gemeinde Pfarweisach	Keine Einwände	Kenntnisnahme
	15.02.2023 per Mail		

