

IMPRESSUM

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ORTSKERN MÖNCHRÖDEN

Beschlussfassung Stand o6.11.2023

AUFTRAGGEBER

Stadt Rödental Bürgerplatz 1 96472 Rödental

VERFASSER

dwplanung Dipl.-Ing. Daniel Waldhoff, Stadtplaner SRL

Mitarbeit: Elias Bohn

Salm & Stegen Dr. Volker Salm,

Diplom-Geograph und Stadtplaner ByAK

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt" mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.







INHALTSVERZEICHNIS

1 Ausgangslage der vorbereitenden Untersuchungen				
	1.1 Anlass			9
	1.2 Das Unt	ersuchungsgebiet		9
	1.3 Ziel der	vorbereitenden Untersuchungen		9
2 Be	estandsar	nalyse		12
:	2.1 Planung	ggrundlagen		12
	2.1.1	Flächennutzungsplan		12
	2.1.2	Bebauungspläne		12
	2.1.3	Integriertes Stadtentwicklungskonz	zept	12
:	2.2 Historie	9		16
:	2.3 Erschlie	eßung und Verkehr		18
	2.3.1	Straßennetz		18
	2.3.2	Verkehrszählungen		18
	2.3.3	Radwegenetz		18
	2.3.4	ÖPNV		22
:	2.4 Freiraum			24
:	2.5 Gebäud	lebestand und Nutzungsstruktur		26
	2.5.1	Nutzungsstruktur		26
	2.5.2	Baualter		26
	2.5.3	Gebäudezustand		28

	2.5.4	Baudenkmäler und ortsbildprägende Bauten	28
	2.5.5	Zustand der Grundstücke	32
	2.6 Eigent	umsverhältnisse	34
	2.7 Innene	ntwicklungspotenziale	36
	2.8 Demog	graphie und Daseinsvorsorge	38
	2.8.1	Methodische Herangehensweise	38
	2.8.2	Demographische Entwicklung der Stadt Rödental	38
	2.8.3	Demographische Strukturen im Untersuchungsgebiet	38
	2.8.4	Nahversorgungsangebot	39
	2.8.5	Soziale und kulturelle Infrastruktur	42
3	Beteiligung	rsprozess	46
	3.1 Beteilig	ung und Mitwirkung der Betroffenen	46
	3.2 Selbstnutzerquote		
	3.3 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aus Sicht der Grundeigentümer		
	3.4 Leerstand		
	3.5 Einstellung zur Sanierung		
	3.6 Konkrete Dispositionen		
	3.7 Erwartungen an die Sanierung		
	3.8 Infoveranstaltungen		
	3.8 Infover	anstaltungen	50
	_	anstaltungen gung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	50 51

4 Stärken un	52			
4.1 Zusamı	menfassung der Stärken und Schwächen	52		
4.2 Ableitu	4.2 Ableitung städtebaulicher Missstände gemäß §136 BauGB			
5 Sanierungs	skonzept	60		
5.1 Ziel und	d Zweck der Sanierung	60		
5.2 Abgrer	nzung des Sanierungsgebietes und Verfahrenswahl	63		
5.2.1	Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	63		
5.2.2	Verfahrenswahl	63		
5.2.3	Durchführungszeitraum	64		
5.2.4	Sanierungsrechtliche Abwägung	65		
5.2.5	Öffentliches Interesse	65		
5.3 Rahme	nplanung mit Erläuterung	70		
6 Kosten- un	nd Finanzierungsübersicht	86		

GENDER ERKLÄRUNG

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die Sprachform des generischen Maskulinums verwendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung des Maskulinums geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.



1 Ausgangslage der vorbereitenden Untersuchungen

1.1 Anlass

Für die Stadt Rödental wurde im Jahr 2018 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Im Ergebnis wurde für das Gebiet "Ortskern Mönchröden" ein städtebaulicher Erneuerungs- und Sanierungsbedarf festgestellt, zu dessen Behebung ggf. die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes notwendig ist. Mit Sitzung vom 14.06.2021 des Stadtrates der Stadt Rödental wurde der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss wurde im Amtsblattt der Stadt Rödental am 10.07.2021 bekannt gemacht.

1.2 Das Untersuchungsgebiet

Das festgelegte Gebiet der vorbereitenden Untersuchung (VU) umfasst den nordöstlichen Teil des Stadtteils Mönchröden mit den Siedlungsgebieten in den Hanglagen beidseits der Röden. Den südlichen Abschluss bilden die Erschließungsstraße "Lange Wiesen" und "Schulstraße" mit den anliegenden Grundstücken. Innerhalb des Untersuchungsgebiets (UG) liegt auch das ehemalige Kloster mit der angrenzenden Grundschule Rödental-Mönchröden. Durchschnitten wird das Untersuchungsgebiet durch die von Süd-West nach Nord-Ost verlaufende Bahnstrecke Coburg-Sonneberg (Thüringen) und das parallel verlaufende Gewässer Röden. Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung hat eine Fläche von rund 38,4 Hektar.

Das Untersuchungsgebiet liegt im östlichen Teil des Stadtteils Mönchröden und befindet sich am östlichen Rand des Stadtgebiets Rödental. Mönchröden bildet mit den Stadtteilen Oeslau und Einberg den Verdichtungsraum der Stadt Rödental, während die Umgebung eher ländlich, mit kleinteiligen dörflichen Siedlungsstrukturen, geprägt ist. Rödental gehört zum Landkreis Coburg, befindet sich im Einzugsgebiet des westlich gelegenen Oberzentrums Coburg.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist im nebenstehenden Plan dargestellt.

Die finale Gebietsabgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebiets wird sich letztendlich aus dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen ergeben und kann von der beschriebenen Linienführung des Untersuchungsgebiet abweichen.

1.3 Ziel der vorbereitenden Untersuchungen

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung (Ermittlung städtebaulicher Missstände), die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie über die Ziele und Durchführbarkeit der Sanierung zu gewinnen.





2 Bestandsanalyse

2.1 Planungsgrundlagen

2.1.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 ist der Altort Mönchröden größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt. In den Wohngebietslagen jüngeren Datums geht die Flächenausweisung in Wohnbaufläche über.

Flächen für den Gemeinbedarf finden sich im Bereich des Klosters Mönchröden, der Grundschule Rödental-Mönchröden sowie des AWO-Kindergartens. Der Friedhof und die an die ehemaligen Klostergebäude angrenzenden Parkanlagen sind als Grünflächen eingetragen. Die den Ortsteil umfassenden Landschaftsbestandteile in den östlichen Hanglagen sowie der Grünzug der Röden sind als "Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung" dargestellt. Nördlich der Schulstraße zieht sich diese Flächenausweisung als Finger in den Innenbereich mit der zusätzlichen Darstellung als zu erhaltene Gehölzstrukturen hinein.

Der Bahnhaltepunkt mit den angrenzenden Bahnflächen der Bahnlinie Coburg-Sonneberg ist als "Bahnanlage" dargestellt.

2.1.2 Bebauungspläne

Für den Ortskern Mönchröden wurden keine Bebauungspläne aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Am Schafsteg" setzt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest und ist direkt an das Untersuchungsgebiet in süd-westlicher Richtung angrenzend. Ebenfalls in süd-westlicher Richtung angrenzend ist der Bebauungsplan "Rothinestraße", welcher ein Besonderes Wohngebiet festsetzt.

2.1.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das im Jahr 2018 aufgestellte Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Rödental war Anlass für die vorbereitenden Untersuchungen in Oeslau und Mönchröden.

Das ISEK formulierte auf Basis einer Bestandsanalyse Handlungsräume und Projekte, die in einem Rahmenund Maßnahmenplan zusammengefasst wurden.

Schwerpunktbereiche für die städtebauliche Entwicklung sind die Stadtteilzentren Einberg, Oeslau-West und Mönchröden im zentralen Verdichtungsraum Rödentals.

Für das Untersuchungsgebiet Ortskern Mönchröden können folgende relevante Maßnahmen aus dem ISEK entnommen werden:

 Förderung der Zusammenarbeit zwischen Stadtrat, Verwaltung, Immobilieneigentümern und Geschäftsinhabern sowie die Mobilisierung privater



Auszug Flächennutzungsplan Rödental 1996

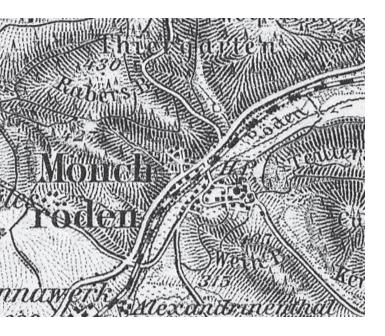
Bauträger jeweils durch die Arbeit eines Umsetzungsmanagements.

- Reduzierung des kleinteiligen Geschäftsleerstandes. Dabei Konzentration auf Wohnnutzung und der Attraktivierung des Wohnstandort.
- Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand zur langfristigen Stabilisierung und Stärkung des Standortes. Hierzu Initiierung einer Kommunalen Förderung (v.a. Beratungsgutscheine).
- Schaffung eines auch für Fußgänger attraktiven Straßenraums und der Reduzierung des reinen Durchgangsverkehrs (zwischen Coburg und Neustadt b. Coburg) im Bereich der Mönchrödener Straße.
- Machbarkeitsstudie zur Herrichtung einer öffentlichen Platzsituation im Bereich des historischen Ortszentrum Mönchrödens (zwischen Bahnhof und Klosterschenke) als Kreuzungspunkt von ÖPNV, Gastronomie, Rad-/Wanderwegen, sowie dem Kloster Mönchröden und der Grundschule Rödental-Mönchröden.
- Konsequente Verfolgung einer qualitativen Innenentwicklung durch [...] Vermarktung/Umnutzung von Leerständen und der Nachverdichtung von Brachflächen.
- Beauftragung eines planungs- und umsetzungsbegleitenden Managements zur Koordinierung

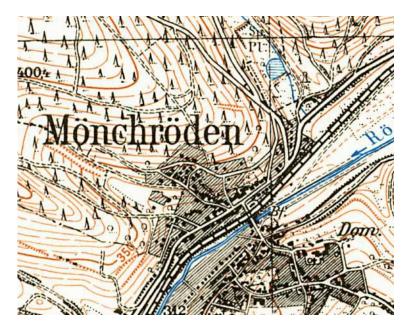
- und Umsetzung der Handlungsfelder und Maßnahmen des ISEK.
- Einrichtung eines kommunalen Förderprogrammes zur Sanierung der Gebäude im Bereich der Stadtteilzentren, der Quartiere sowie entlang der Stadtstraße.
- Sanierung und Ausbau von Freiflächen und öffentlichen Parkanlagen auf Quartiersebene.
- Überprüfung des hohen Verkehrsaufkommens durch eine Verkehrszählung entlang der Stadtstraße.
- Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung der Stadtstraße, einschließlich derer Anbindung an die Stadtteilzentren. Ziel: Umleitung des reinen Durchgangsverkehrs auf die Ortsumgehung; bessere Vernetzung der Stadtteile; Initiierung von Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung; Aufwertung und Gliederung des Straßenraums unter besonderer Berücksichtigung einer guten, möglichst barrierefreien fußläufigen Vernetzung und der Stärkung von Aufenthaltsqualitäten.
- Erarbeitung einer Parkraumkonzeption zur Neuordnung, dem Rückbau überflüssiger bzw. der Aufwertung wichtiger bestehender öffentlicher und privater Parkplatzflächen, sowie deren bessere Vernetzung untereinander.
- Sicherung und Weiterentwicklung der Bahnhaltestellen Rödental Mitte und Mönchröden unter



Auszug Rahmenplan ISEK 2018







Topographische Karte 1953

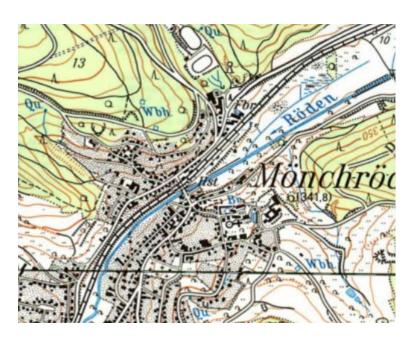
der Berücksichtigung angrenzender Parkplatzflächen und Neuordnungspotenziale.

 Abstimmung der ÖPNV-Taktung (Bus und Bahn) unter Berücksichtigung an die demografische Entwicklung. Weiterentwicklung und Ausbau von Mobilitätsangeboten unter Berücksichtigung der Energiewende und der alternden Bevölkerung (u.a. Elektromobilität, Sharing-Angebote).

2.2 Historie

Das Kloster Mönchröden hat seine erste schriftliche Erwähnung im Jahre 1149 und hatte als Wohn- und Arbeitsort für Mönche bis 1531 Bestand. Die damals im Coburger Land einziehende Reformation löste die Klosterlandschaft der Umgebung nach und nach auf. Die zentralen Gebäude des Klosters, insbesondere die Kirche und das Abthaus sind jedoch bis heute Teil des Ortes und finden seit 1912 als Pfarrstelle mit eigenem Seelsorger und Kirchenvorstand ihren Einsatz. Das Abthaus besteht aus Sandstein, der aus Steinbrüchen im Gebiet Rödental-Mitwitz-Kronach gewonnen wurde, in dem Gebäude zeichnen sich also auch die geologischen Gegebenheiten der näheren Umgebung ab.

Erst im 19. Jahrhundert entstand der eigentliche Ort Mönchröden an der Talengstelle zwischen Mahn- und Weinberg aus zwei Siedlungen, die beiderseits entlang der Röden lagen. Der neue Ort Möchröden befand







Topographische Karte 2008

sich somit in der direkten Umgebung des ehemaligen Klosters. Aus dieser Zeit sind noch das ehemalige Gasthaus Klosterschenke und vereinzelt Wohnhäuser in der Rothinestraße erhalten. Aber auch der im 19. Jahrhundert erbaute Damm, der das durch die Röden geteilte Mönchröden verbindet, ist noch in Benutzung.

Ähnlich wie im Nachbarort Oeslau, jedoch in geringerem Maße, ließ sich im 19. Jahrhundert auch in Mönchröden mit der Fabrik Alexandrinenthal Industrie nieder. Heute liegt ein Großteil des Geländes brach. Zusätzlich zur Fabrik Alexandrinenthal gehörten im 19. Jahrhundert die Weiler Gnailes und Schaffhausen zu Mönchröden.

Mönchröden ist städtebaulich und architektonisch nicht nur durch die religiöse, sondern auch durch die industrielle Vergangenheit geprägt. Dies zeigt sich unter anderem auch darin, dass die in dem 1989 durch das Annawerk übernommene Katharinenwerk produzierten Klinker und Dachziegel heute noch an vielen Fassaden sichtbar sind.

Im Jahr 1971 hat sich Mönchröden dann, angestoßen durch die Gebietsreform in Bayern, mit umliegenden Gemeinden zur Stadt Rödental zusammengeschlossen. Aus dem Ort Mönchröden wurde damit der Rödentaler Stadtteil Mönchröden.

2.3 Erschließung und Verkehr

2.3.1 Straßennetz

Die Mönchrödener Straße dient dem Ortsteil als zentrale Erschließungsstraße. Die Achse Coburger-Straße - Oeslauer-Straße - Mönchrödener Straße erschließt als wichtigste Erschließungsachse parallel zum Verlauf der Röden den gesamten zentralen Verdichtungsraum der Stadt Rödental. Der Stadtteil Mönchröden teilt sich durch die Verkehrsachse in zwei Siedlungsbereiche in den Hanglagen beidseits der Röden auf. Die überörtliche Anbindung an Neustadt bei Coburg in Richtung Osten ist über die Bundesstraße B4 gegeben. Die Bundesstraße wurde als Ortsumgehung zur Entlastung des innerörtlichen Verkehrs im Jahr 2012 vollständig in Betrieb genommen. Mönchröden verfügt über eine eigene Anschlussstelle an die B4 mit neu errichtetem Kreisel an der östlichen Ortseinfahrt. Am westlichen Stadtrand ist Rödental an die Bundesautobahn BAB 73 angebunden.

Im Südosten werden über die Brückenstraße in Mönchröden die Gemeindeteile Rothenhof, Kipfendorf und Thierach angebunden.

Die Anbindung an das Oberzentrum Coburg ist über die Coburger Straße via Dörfles-Esbach oder die A 73 gegeben.

Das Straßennetz Mönchrödens zeichnet sich durch Sammel- und Anliegerstraßen zur Erschließung der durch Wohnnutzung geprägten Quartiere aus. Der ruhende Verkehr wird meist auf den privaten Grundstücken, der durch Einfamilienhausbebauung geprägten Hanglagen abgebildet. Größere Kfz-Stellplatzanlagen finden sich im Untersuchungsgebiet nur am Bahnhaltepunkt Mönchröden sowie am Friedhof im Bereich Klosterhof/Schule.

2.3.2 Verkehrszählungen

Für die relevanten Verkehrsachsen im Untersuchungsgebiet liegen Verkehrszählungen aus den Jahren 2017-2020 vor. Südwestlich vom Bahnhof Mönchröden wurde in der Mönchrödener Straße (Höhe Hsnr. 44/Fa. Steinert) eine tägliche Gesamtbelastung von 5.943 Kfz, davon 326 LKW/LZ gezählt. Der Anteil der LKW liegt mit 5,49 Prozent im Vergleich am niedrigsten. Die Oeslauer Straße im westlichen Teil Rödentals ist dagegen deutlich stärker befahren mit berechneten 12.964 Kfz pro Tag. Mit einem Anteil von 1.358 Fahrzeugen und 10,48 Prozent ist der Schwerlastverkehr hier deutlich stärker vertreten.

Der höchste Schwerlastverkehrsanteil von 15,73 Prozent ist in der Brückenstraße in Mönchröden zu verzeichnen, für die insgesamt 5.607 Fahrzeuge/Tag gezählt wurden.

2.3.3 Radwegenetz

Mönchröden ist an das regionale Radnetz angebunden. Getrennt von der Hauptverkehrsachse und paralell zur Röden verläuft eine Radverkehrsverbindung mit hoher Nutzungsfrequenz des Freizeit und















Oben: Weggabelung Rothinestraße - Schafsteg Mitte: Lange Wiesen Höhe Nr. 30 Unten: Bahnübergang Mönchröden "Damm"

Alltagsradverkehrs. Auf dieser Wegeverbindung werden die überregionalen Radtouren Iron Curtain Trail, Main-Coburg-Tour und die Thementour "Puppenparadies" geführt. Für den Alltagsradverkehr ist die Geh- und Radwegeverbindung als Vorrangroute im Alltagsradwegenetzplan ausgewiesen und gilt als eine der wichtigsten Radverbindungen der überregionalen Anbindung zwischen Sonneberg — Neustadt bei Coburg — Rödental — Dörfles-Esbach — Coburg.

Im Bereich "Damm" erfolgt die Anbindung an die als "Radwege Coburger Land" gekennzeichnete Wegeverbindung Richtung Rüttmannsdorf und den parallel zur B4 verlaufenden Radweg.

Obwohl es sich dabei um eine offiziell gekkenzeichnete Radwege-Verbindung handelt, existiert an der Mönchrödener Straße kein baulich hervorgehobener Radweg oder -streifen.

Auf diese Verbindung, die durch das Stadtgebiet Rödentals führt und Mönchröden mit Einberg und Oeslau verbindet lässt sich ebenfalls aus Neustadt und Rüttmannsdorf kommend auffahren.

Eine direkte Anbindung der regionalen Radwege an die Stadtmitte besteht nicht. Baulich getrennte Radwege bzw. Radverkehrsstreifen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.



Straßenklassifikation und Radwege Ortskern Mönchröden

2.3.4 ÖPNV

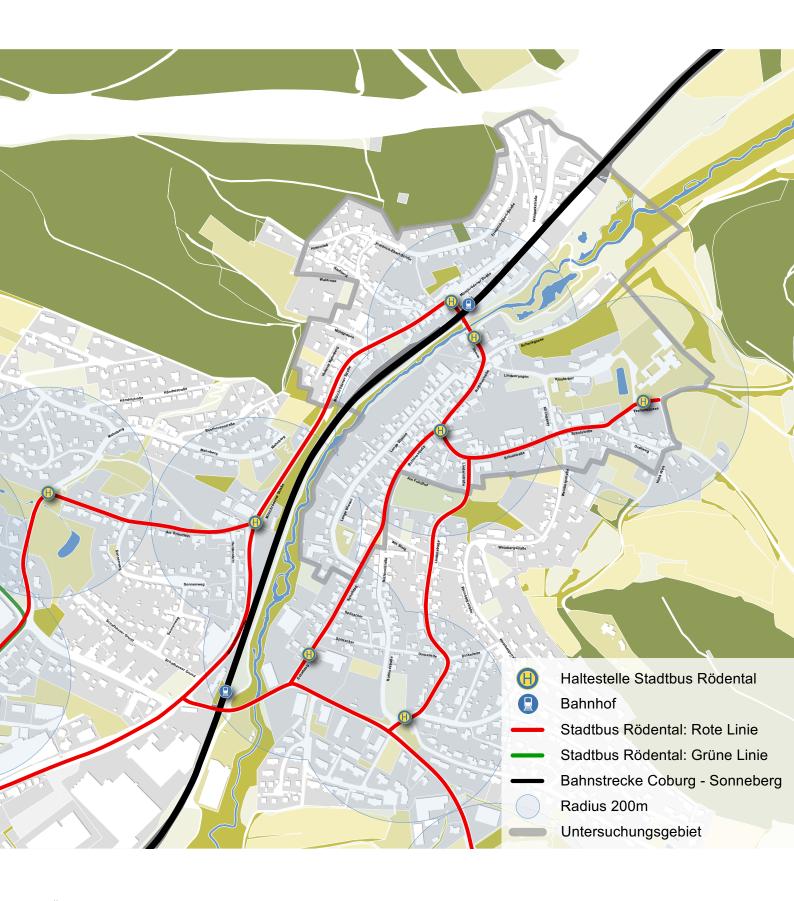
Mit Blick auf den ÖPNV befindet sich mit dem Bahnhof Mönchröden ein wichtiger Mobilitätsknotenpunkt der Stadt Rödental im Untersuchungsgebiet. Dort halten die Regionalzüge RE 19 und RE 49. Durchschnittlich wird diese Strecke stündlich bedient, unterstützt durch ein Zwischenaufkommen während der Pendlerzeiten morgens und nachmittags. Zusätzlich grenzt an das Untersuchungsgebiet der Bahnhof Rödental Mitte, der ebenfalls Teil der Bahnstrecke Coburg-Sonneberg (Thüringen) ist. Im Untersuchungsgebiet befinden sich drei Bushaltestellen, die vom Stadtbus Rödental angefahren werden.

Die Haltestellen, die sich am Bahnhof, an der Schulstraße und an der Grundschule Rödental-Mönchröden befinden, werden von der Linie 1 des Stadtbus Rödental ("rote Linie") bedient. Die Stadt Rödental verfügt über zwei Stadtbuslinien, die von einer privaten Firma betrieben werden. Verwendet werden Mercedes Sprinter Minibusse. Die Linie 1 ("rote Linie") bindet die südlichen Ortsteile an die Stadtmitte und den Bahnhof an. Über die Linie 2 ("grüne Linie") wird der nördliche Teil des Stadtgebietes erschlossen.

Der Stadtbus Rödental verbindet Mönchröden aus Mobilitätsperspektive vor allem mit den anderen Stadtteilen der Stadt Rödental. Die Stadtgebiete nördlich der Mönchrödener Straße sind jedoch nicht vollständig durch das Busnetz abgedeckt. Nur wenige Straßenzügen wie die Wildparkstraße und Teile der Friedrich-Ebert-Straße oder der Rießberg sind weiter als 200m von der nächsten Haltestelle entfernt.

Die überörtliche Busanbindung erfolgt über die Linie 3 der SÜC Coburg, welche allerdings am Bahnhof Rödental in Oeslau endet.

Eine Einzelfahrt im Netz des Stadtbus Rödental kostete im Jahr 2022 1,60€. Zum 01.01.2024 erfolgt der Beitritt zum Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN), wodurch sich der Fahrkartenpreis verändern wird Verkehrsräumlich ist das Untersuchungsgebiet Mönchröden nicht mehr an das Verkehrsnetz der SÜC Coburg angeschlossen.



Öffentlicher Personennahverkehr

2.4 Freiraum

Der Stadtteil Mönchröden lässt sich naturräumlich dem Itz-Baunach-Hügelland zuschlagen. Er wird durch den Talraum der Röden aufgeteilt. Zu beiden Seiten des Flusslaufs steigt die Landschaft z.T. stark an und rahmt den Siedlungsbereich mit mehreren Hochpunkten ein: dem Mahnberg (426m) im Nordosten und südöstlich dem Deutersberg (434m) sowie dem Weinberg (442m). Die Höhenzüge sind meist waldbedeckt. Nördlich der Bundesstraße 4 liegt der Mönchrödener Forst als größeres Waldgebiet und ist als Landschaftsschutzgebiet "Thanner Grund" eingetragen.

Die Röden wird in ihrem weitgehend mäandrierenden Verlauf durch lineare Begleitgehölze eingegrünt. Der Flusslauf ist ab der Brücke "Damm" in Richtung Westen durchgehend als Biotop geschützt. Der Talraum ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt, das sich teilweise auch auf bestehende Wohnbebauung erstreckt.

In den Hanglagen entwickelten sich der Topografie folgende Erschließungsstraßen mit einer lockeren Einzelhausbebauung. Im Innenbereich finden sich teils großzügige Privatgrundstücke mit rückwärtigen, um-

fangreichen Grünflächen, die größere, attraktive Freiräume bilden wie beispielsweise zwischen der Lindenund Weinbergstraße oder zwischen der Rothine- und Schulstraße. Teilflächen sind punktuell als Biotope geschützt (z.B. naturnahe Hecken).

Das ehemalige Kloster wird durch großzügige, teils parkartig gestaltete Freianlagen umgeben. Der dortige, eher als technisches Bauwerk anmutende Teich, ist ebenfalls als Biotop geschützt. Mit dem angrenzenden Schulgelände bildet sich hier der Siedlungsrand und es folgt der Übergang in die freie Landschaft, die durch extensives Grünland, Streuobstwiesen und naturnahe Heckenstreifen geprägt ist. Das Gebiet um den Deuters- und Weinberg ist durch lokale Wanderwege erschlossen und stellt ein attraktives Naherholungsziel für die Mönchrödender Bevölkerung dar.

Am Westhang zur Röden entwickelte sich der kleinere Siedlungsbereich Mönchrödens ebenfalls als aufgelockerte Einzelhausbebauung mit zum Teil größeren Grundstücken und zwischenliegenden Freiräumen sowie gehäuften Baulücken, der nach Norden durch Wald abgegrenzt wird.

Links: Streuobstwiese am Kloster Mönchröden Unten: Der Grünzug an der Röden Rechts: Grün- und Freiraumstrukturen







2.5 Gebäudebestand und Nutzungsstruktur

2.5.1 Nutzungsstruktur

Der Gebäudebestand Mönchrödens ist einerseits geprägt durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung entlang der Straßenzüge an den Höhenlagen beidseitig des Talraums der Röden. Es dominiert die Wohnnutzung. Andererseits prägen mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbebauten die Bebauung entlang der Mönchrödener Straße.

Gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich auf den nordöstlichen Ortseingang an der Mönchrödener Straße in Gestalt eines Logistikunternehmens und mittelständischer Handwerksbetriebe (u.a. KfZ-Werkstatt, Raumausstatter). Mit der Puppenfabrik Engel am Mühlgraben ist noch ein Mönchrödener Traditionsbetrieb der Puppenherstellung im Untersuchungsgebiet vertreten. Dem Anschein nach werden aber nur noch Teile der Betriebsgebäude genutzt, der angegliederte Fabrikverkauf wurde inzwischen aufgegeben.

Kleinere Dienstleistungsbetriebe sind im Untersuchungsgebiet nur untergeordnet und in geringer Zahl vertreten. Neben zwei Kosmetik- bzw. Massagepraxen ist noch ein Geschäft für Möbel- und Büroausstattung vorhanden. Räumliche Konzentrationen von Dienstleistungsbetrieben haben sich nicht herausgebildet.

Neben der Wohnnutzung stellen Gemeinbedarfseinrichtungen und soziale Einrichtungen einen Nutzungsschwerpunkt im Gebiet dar. Einen Gemeinbedarfsschwerpunkt bilden das ehemalige Kloster, die evangelische Christuskirche mit Gemeindehaus, sowie

die Grundschule Mönchröden mit der angrenzenden AWO-Kindertagestätte.

Mit der BRK-Sozialstation befindet sich an der Mönchrödener Straße vis-à-vis dem Bahnhof eine weitere Einrichtung der sozialen Infrastruktur. In der Straße Lange Wiesen befindet sich die Wefa GmbH (gemeinnützige Werkstätten für angepasste Arbeit) des Diakonischen Werkes Coburg e.V. Es handelt sich um eine Bildungs-, Arbeits- und Beschäftigungsstätte für Menschen mit Behinderung.

Im Untersuchungsgebiet treten vereinzelt Gebäudeleerstände auf, die sich an der Rothinestraße und dem Ortseingang Nordost häufen. Besonders prägend ist die leerstehende Fabrikanlage in der Wildparkstraße (ehemals Fa. Datox).

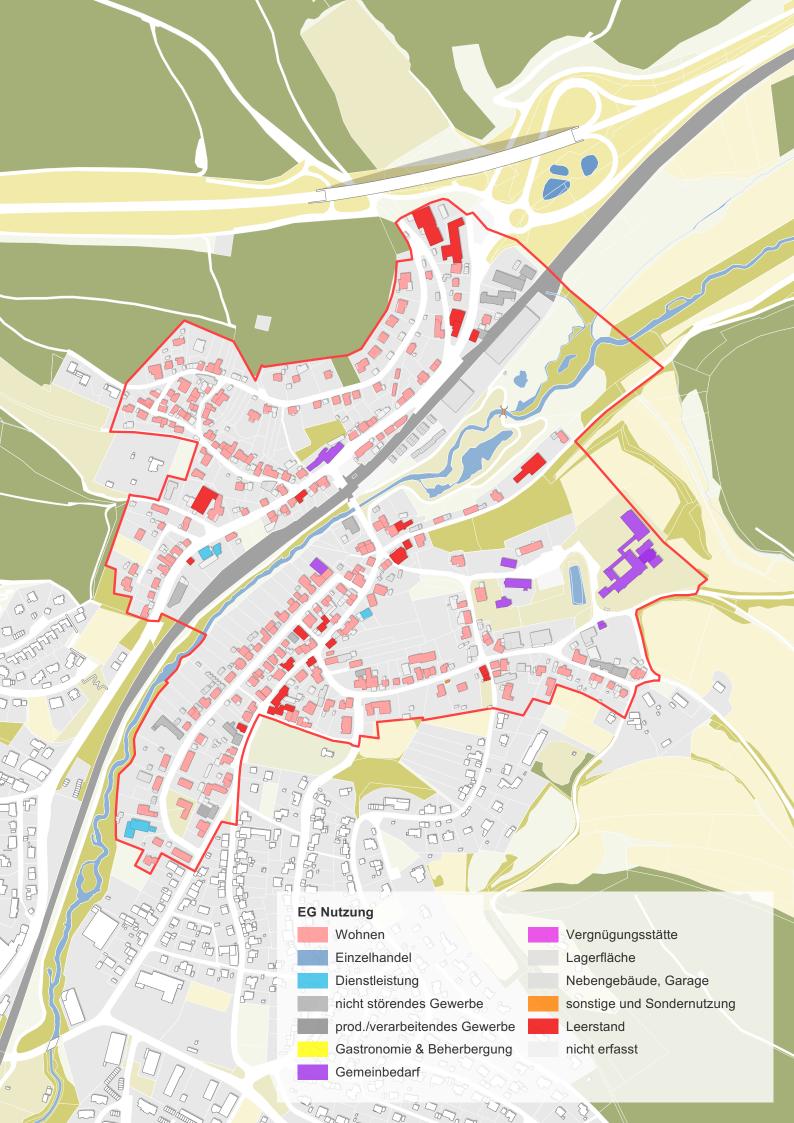
Den historischen Siedlungskern Mönchrödens bildete der Bereich Schenkgasse/Damm bis zur Mönchrödener Straße. Hier wurde bis zum Jahr 2021 eine Schankwirtschaft betrieben, die inzwischen aber aufgegeben wurde.

2.5.2 Baualter

Mit Blick auf das Baualter der Gebäude zeigt sich ein heterogenes Bild in Mönchröden. Zwar gibt es im Untersuchungsgebiet kaum Baubestand jüngeren Datums, der Entwicklungskern Mönchrödens im Bereich der Schenkgasse bis zum ehemaligen Kloster stammt jedoch überwiegend aus dem 19. Jahrhundert und ist überwiegend denkmalgeschützt.

Die Ursprünge des ehemaligen Klosters lassen sich bis in die Mitte des 12. Jahrhunderts zurückführen.

Rechts: Erdgeschossnutzungen im Untersuchungsgebiet









2.5.3 Gebäudezustand

In den Wohnstraßen der Hanglagen (z.B. Lange Wiesen, Friedrich-Ebert-Straße) zeigt sich allgemein kein Handlungsbedarf bei der Gebäudesubstanz. Punktuell treten Gebäude mit Sanierungsbedarf, oft einhergend mit gestalterischen Defiziten im Wohnumfeld auf, die das Gesamtbild aber nicht bestimmen.

Schwerpunktbereiche sanierungsbedürftiger Bausubstanz sind entlang der Rothinestraße mit mehreren sanierungsbedürftigen, stark überformten und teilweise baufälligen Gebäuden feststellbar. Ein heterogenes Bild zeigt sich an der Schulstraße. Dort wechseln sich gepflegte Wohnanwesen ohne erkennbaren Handlungsbedarf mit sanierungsbedürftiger Bausubstanz und teils stark versiegelten Grundstücken ab. Hierbei handelt es sich beispielsweise um die alte Schule und teilweise größere Anwesen.

Der nördliche Ortseingang Mönchrödens wird optisch durch die erhöht liegende Gewerbebrache der Firma Datox beeinträchtigt. Die ehemals gewerblich genutzten Baukörper sind stark sanierungsbedürftig. Auch der Zustand der Grundstücksflächen fällt durch einen hohen Versiegelungsgrad und ehebliche gestalterische Defizite auf.

Links oben: Gewerbeleerstand Datox Links mitte: Leerstand Rothinestraße Links unten: Scheune Schenkgasse 2 Rechts: Gebäudezustand, Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude









Oben: Grundstücksflächen und Vorzonen Rechts: Das ehemalige Refektorium des Klosters Mönchröden

2.5.4 Baudenkmäler und ortsbildprägende Bauten

Im Ortskern Mönchrödens befinden sich neben dem denkmalgeschützen Ensemble des ehemaligen Klosters weitere vier denkmalgeschützte Anwesen. Alle vier Bauwerke befinden sich im direkten Umfeld der Klostergebäude und auf der südlichen Seite des durch die Röden getrennten Mönchrödens.

Beim Damm handelt es sich um eine einjochige Steinbogenbrücke im neugotischen Stil, die aus der Mitte des 19. Jahrhunderts stammt und das durch den Fluss entzweite Mönchröden miteinander verbindet.

Die Brücke führt direkt zur Schenkgasse 2, dem ehemaligen Gasthaus Klosterschänke, einem zweigeschossigen Walmdachbau mit Verschieferung aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Durch die Straße Lindenrangen ist das ehemalige Gasthaus auch räumlich mit dem Klosterkomplex verbunden.

Im direkten Umfeld befinden sich noch die Anwesen Rothinestraße 1 und Rothinestraße 7. Bei beiden Gebäuden handelt es sich um ein zweigeschossiges Satteldachhaus mit Fachwerk, wobei das Gebäude der Rothinestraße 1 aus dem 17. oder 18. Jahrhundert und das Gebäude der Rothinestraße 7 aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts stammt.

Beim Kloster Mönchröden handelt es sich um ein Ensemble von Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen. Bis heute noch gut erhalten sind, als zentrale Gebäude des Klosterlebens, die ehemalige Klosterkirche,



das ehemalige Refektorium und die ehemalige Prälatur. Die ehemalige Benediktinerkirche (Kirchgasse 3/ Klosterhof 2) im spätgotischen Stil stammt aus dem 16. Jahrhundert, wurde 1788 jedoch umgebaut. Die Kirche zeichnet sich durch einen eingezogenen Chor und Dachreiter aus und wird heute als Pfarrkirche genutzt und ist somit für die Bewohner Mönchrödens noch betretbar. Bei dem nur wenige Meter von der Kirche entfernten ehemaligen Refektorium (Klosterhof 6) handelt es sich um einen zweigeschossigen spätgotischen Satteldachbau, der seinen Ursprung im Jahr 1516 hat und von den Mönchen als Speise- und Wohnhaus genutzt wurde. Mit der ehemalige Prälatur/Abthaus (Klosterhof 5) schließt das Klosterensemble ab. Der viergeschossige massive Satteldachbau wurde an der Südseite mit einem charakteristischen Erker ausgestattet. Das Abthaus stammt aus der zweiten Hälfte des 14. Jahrhundert, ein Umbau wurde 1512 vollendet. Kirche, Refektorium und Abtshaus bestehen zum Teil aus Buntsandsteinquardern, die aus lokalen Steinmienen stammen.



Oben: Das Ensemble der ehemaligen Klostergebäude Rechts: Zustand der Grundstücke und sonstige Mängel

Ebenfalls ist das heute als Pfarrhaus genutzte Gebäude des Klosterhofs 2 denkmalgeschützt. Der im Kern spätgotische zweigeschossige Satteldachbau gehört zwar nicht unmittelbar zu den Klosterensemble, durch die evangelische Kirche besteht heutzutage durchaus eine Verbindung.

Das Klostergelände ist zusätzlich als Bodendenkmal mit "Befunden des Mittelalters und der frühen Neuzeit eingetragen".

Teils lässt sich auch die industrielle Geschichte Rödentals in den Ziegelfassaden vereinzelter Häuser (u.a. Mönchrödener Straße 53) wiederfinden. An einigen Exemplaren, wie am Damm oder in der Straße Lange Wiesen, sind auch wiederkehrende, aus hellerem Ziegel bestehende Verzierungen zu erkennen. Ziegelfassaden sind im süddeutschen Raum eher untypisch und prägen daher im besonderem Maße die Erscheinung Mönchrödens. Das Baumaterial wurde zum Teil lokal im Annawerk produziert und entstammt Grubenfeldern in Kipfendorf und Spittelstein.

2.5.5 Zustand der Grundstücke

Die privaten Grundstücksfächen befinden sich überwiegend in einem guten Zustand. In Teilen treten gestalterische Defizite im Wohnumfeld oder störende Nebengebäude auf. Erhebliche Mängel sind jedoch nur selten zu finden. Stark versiegelte, meist durch Wohngebäude bebaute Grundstücke, finden sich vor allem entlang der Rothinestraße.



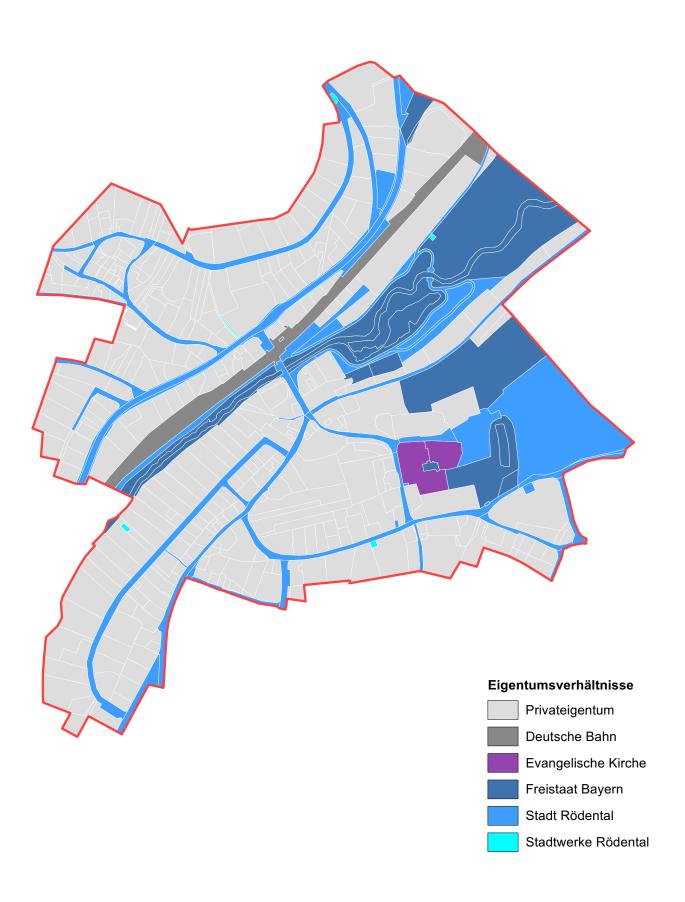
Das brachliegende Grundstück der Firma Datox am nordöstlichen Ortseingang weist erhebliche Mängel auf und beeinträchtigt das Ortsbild als städtebaulicher Missstand.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Im Eigentum der Stadt Rödental befinden sich die Flurstücke der öffentlichen Erschließungsstraßen, Wegeachsen und Grünflächen entlang der Röden sowie die Erschließungsflächen eines Garagenhofes am "Damm". Weitere Gemeindeflächen umfassen das Schulgelände wobei sich davon Teile (Teich und Grünflächen) in Richtung Kloster sowie zur Schenkgasse im Eigentum des Freistaates Bayern befinden. Der Flusslauf der Röden und der sich in Richtung Osten öffnende Talbereich sind im Eigentum des Freistaates Bayern. Die Klostergebäude südlich der Straße "Klosterhof" sind Eigentum der evangelischen Kirche. Der nördliche Teil des Ensembles gehört dagegen Privateigentümern.

Das Untersuchungsgebiet umfasst auch einen Abschnitt der Bahnstrecke Coburg – Sonneberg, dessen Flächen sich im Eigentum der Deutschen Bahn befinden.

Die restlichen Flurstücke befinden sich im überwiegend kleinteiligen Privateigentum



2.7 Innenentwicklungspotenziale

Das Untersuchungsgebiet weist mehrere Innenentwicklungspotenziale auf, die durch eine moderate bauliche Nachverdichtung einer geordneten städtebauliche Entwicklung zugeführt werden können. Dies betrifft insbesondere geringfügig ausgenutzte Grundstücke, die nicht oder durch Nebengebäude bebaut sind.

Insgesamt 8 klassische Baulücken verteilen sich ohne erkennbare Häufung in den Wohnstraßen. Weiterhin können rund 25 Grundstücke als geringfügig bebaut eingestuft werden. Durch eine bauliche Nachverdichtung, teils mehrere Wohneinheiten umfassend, könnten damit nennenswerte Innentwicklungspotenziale aktiviert werden. Mehrere geringfügig bebaute Grundstück finden sich beispielsweise entlang der Rothine- und Schulestraße. Auch an der Mönchrödener und Friedrich-Ebert Straße häufen sich Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzialen.

In den Hanglagen im nördlichen Untersuchungsgebiet erschwert die Topografie eine Bebauung der Grundstücke bzw. Nachverdichtung. Noch dazu wird eine Vielzahl der erfassten Flächenpotenziale als privater Garten genutzt, so dass sich die tatsächlich aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale deutlich reduzieren dürften. Im südöstlichen Untersuchungsgebiet wäre eine Bebauung untergenutzter Grundstücke oder von Baulücken jedoch in vielen Fällen vorstellbar.

Als weitere Potenzialfläche ist die Gewerbebrache der Firma Datox zu nennen. Der ehemalige Gewerbestandort mit einer Grundstücksfläche von rund 5.000 m² ist durch mehrere leerstehende Gebäude bebaut und könnte im Zuge einer Revitalisierung der Wohnungsbau- und Gewerbeentwicklung dienen.

Insgesamt sind es im Untersuchungsgebiet Mönchröden vor allem Leerstände in Gebäuden, untergenutzte Grundstücke sowie Gewerbebrachen mit oder ohne Restnutzung, die im Zuge der Sanierung aktiviert und einer angemessenen Nutzung bzw. Bebauung zugeführt werden sollten. Eine Beratung der Eigentümer zu den Entwicklungsmöglichkeiten gehört zu den Aufgaben der Sanierungsberatung. Im Einzelfall kann die Ausübung des Vorkaufsrechts bzw. der Zwischenerwerb durch die Stadt eine geeignete Maßnahme zur Vorbereitung der Innenentwicklung sein.



2.8 Demographie und Daseinsvorsorge

2.8.1 Methodische Herangehensweise

Die Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung basieren auf den Daten der amtlichen Statistik (LfStaD Demographiespiegel für bayerische Gemeinden).

Die kleinräumige Auswertung der Bevölkerungsstrukturen wurde anhand eines Datensatzes des Einwohnermeldeamtes mit Stand zum 31.12.2020 geleistet.

2.8.2 Demographische Entwicklung der Stadt Rödental

Der Landkreis Coburg und mit diesem die Stadt Rödental werden im Demographiespiegel Bayern den "stabilen" Regionen zugeordnet. Dazu zählen Räume mit einer Veränderung der Einwohnerzahl im Zeitverlauf 2019 bis 2033 zwischen -2,5 und +2,5 Prozent.

Konkret wird für die Stadt Rödental für den Zeitraum 2019 bis 2033 ein Bevölkerungsrückgang um 1,3 Prozent vorausberechnet.

In den letzten Jahren stagniert die Einwohnerzahl der Stadt bei etwas über 13.000 Einwohnern (31.12.2021: 13.046 Einwohner).

In der weiteren demographischen Entwicklung wird der Anteil der 65-Jährigen und älter stark zunehmen, im Zeitraum 2019 bis 2039 voraussichtlich um 30,9 Prozent. Gleichzeitig verlieren die anderen Alters-

gruppen an Einwohnern, am stärksten die Gruppe der 40- bis unter 65-Jährigen mit -17,5 Prozent im Zeitraum 2019 bis 2039. Das Durchschnittsalter wird von bereits im Jahr 2019 hohen 46,6 Jahren auf 49,1 Jahre im Jahr 2039 steigen.

Die städtebauliche Erneuerung im Ortsteil Mönchröden muss diesen demographischen Rahmenbedingungen freilich Rechnung tragen. Dies beinhaltet u.a. eine entsprechende barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes oder die Berücksichtigung altersgerechter Wohnformen bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Wohngebäuden.

Aber auch "Gegenmaßnahmen" in Form einer Schaffung bezahlbaren Wohnraums für junge Menschen und Familien gehören zu den städtebaulichen Zielen der Stadt Rödental.

Weitere Ausführungen zu den demographischen Strukturen auf gesamtstädtischer Ebene enthält das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (2018) für die Stadt Rödental.

2.8.3 Demographische Strukturen im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet Mönchröden hatten zum 31.12.2020 822 Menschen ihren Erst- oder Hauptwohnsitz. Laut Melderegister betrug der Einwohnerstand der Gesamtstadt zu diesem Zeitpunkt 13.131 Einwohner.

	Stadt Rödental	Mönchröden (UG)
Fläche in ha	4.997	38,4
Einwohner zum 31.12.2020	13.131	822
Einwohnerdichte EW/ha	2,6	21,4
Durchschnittsalter in Jahren	45,9	42,1
Remanenzeffekte (1 Haus mit 1 Bewohner 65plus)	281	29
Jugendquotient (0–17-Jährige / 18-64-Jährige)	0,26	0,27
Altenquotient (65-Jährige und älter / 18-64-Jährige)	0,39	0,27
Greying-Index (80-Jährige und älter / 60-79-Jährige)	0,34	0,36
Anteil Ausländer in Prozent	5,7	7,7
Anteil Personen mit doppelter Staatsbürgerschaft in Prozent	5,6	5,1

Größere Auffälligkeiten hinsichtlich der demographischen Struktur im Untersuchungsgebiet bestehen nicht. Mit einem Durchschnittsalter von 42,1 Jahren lag das Durchschnittsalter unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 45,9 Jahren. Der Altenquotient liegt ebenfalls deutlich unter dem gesamtstädtischen Quotienten.

Konkrete Hinweise auf sozial instabile Sozialstrukturen oder eine wirtschaftliche Benachteiligung von Einwohnergruppen im Untersuchungsgebiet konnten im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen nicht ermittelt werden.

Aussagen zu einer Entwicklung der Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet können aufgrund fehlender Vergleichswerte aus früheren Jahren leider nicht getroffen werden. Diese wichtige Beobachtung sollte künftig Aufgabe eines die Sanierung begleitenden Monitorings sein.

Bemerkenswert ist die Zahl von 29 Remanenzeffekten, also Gebäuden, die nur noch von einer Person bewohnt werden, die gleichzeitig 65 Jahre oder älter ist. Diese Zahl, bei der gleichzeitig vergleichsweise jungen Altersstruktur, ist ein Indiz dafür, dass freiwerdende Wohngebäude wieder nachgenutzt werden, ein Generationenwechsel scheint sich zu vollziehen.

Die Sanierung sollte insofern dazu beitragen, dass v.a. in den sanierungsbedürftigen Wohngebäuden zeitgemäßer Wohnraum geschaffen wird, Nachnutzungen bzw. Nachvermietungen weiterhin stattfinden sowie eine angemessene Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) erzielt wird.

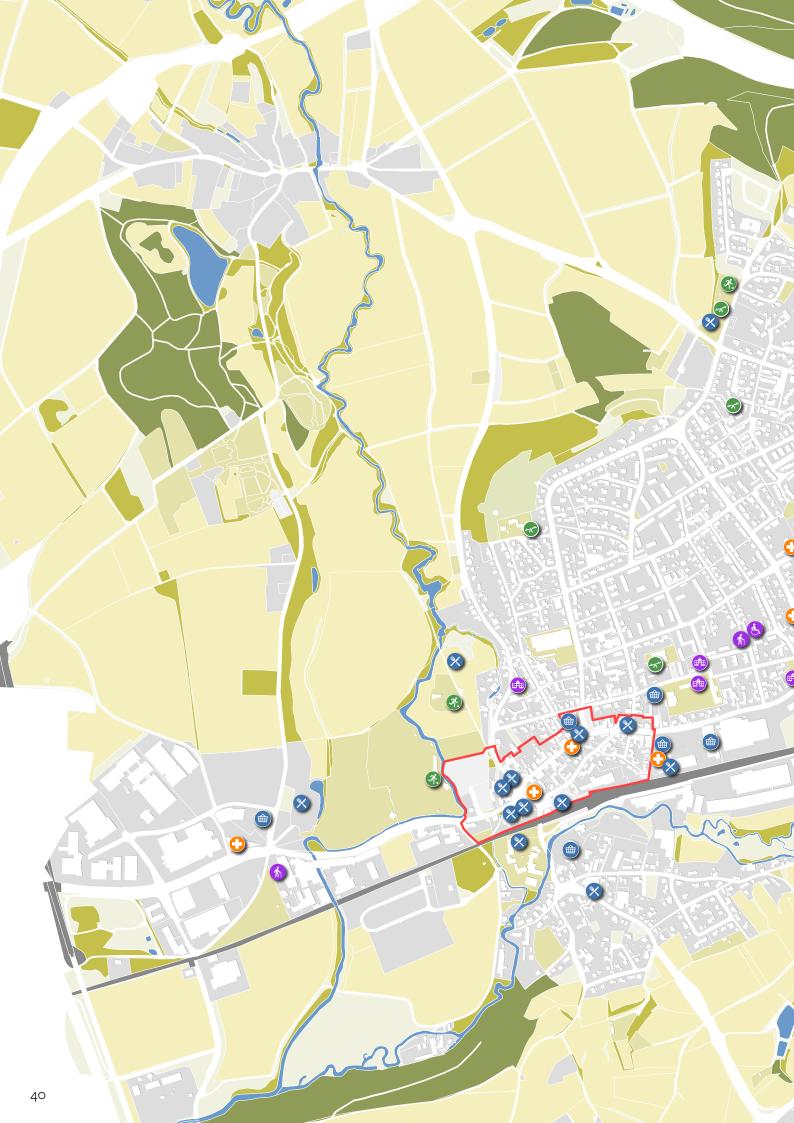
2.8.4 Nahversorgungsangebot

Wie bereits dargestellt, spielt die Einzelhandelsnutzung im Untersuchungsgebiet keine Rolle. Angebote der Nahversorgung und des täglichen Bedarfs gibt es nicht.

Der nächste größere Lebensmittelmarkt (Lidl) befindet sich jedoch ca. 450m südwestlich des Untersuchungsgebietes und ist fußläufig und mit dem Rad gut und schnell erreichbar.

Mit dem Bahnhof Mönchröden gibt es einen direkten Anschluss an das Bahnnetz, wodurch es möglich ist, in wenigen Minuten Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt Rödental zu erreichen, die sowohl Angebote der Daseinsvorsorge als auch verschiedene Dienstleistungen und gastronomische Angebot abdecken.

Bis zum Jahr 2021 hat die ehemalige Klosterschenke (Schenkgasse 2) den gastronomischen und sozialen





Mittelpunkt des Untersuchungsgebiets gebildet. Direkt daran angrenzend bestand der Kirchweihplatz, welcher als Festplatz ein wichtiger Treffpunkt für Mönchröden war. Außer der ehemaligen Klosterschenke haben sich keine gastronomische Angebote im zentralen Untersuchungsgebiet etabliert. Im westlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes sind an der Mönchrödener Straße eine Pizzeria und ein Bistro ansässig.

2.8.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Mit der Grundschule Rödental-Mönchröden und der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde befinden sich zwei zentrale Träger der sozialen und kulturellen Infrastruktur direkt im Untersuchungsgebiet.

Abgesehen von der Grundschule gibt es keine Einrichtungen der Kindertagesbetreuung bzw. schulischen Betreuung in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebiets. Dem Untersuchungsgebiet ist diesbezüglich eine gewisse Zentralität zu attestieren.

Mit der BRK-Sozialstation ist im Untersuchungsgebiet auch ein Träger der Pflege und Betreuung älterer Menschen sowie von Menschen mit Behinderung verortet. Von hier wird vor allem eine häusliche Pflege geleistet. Die Wefa GmbH (gemeinnützige Werkstätten für angepasste Arbeit) des Diakonischen Werkes Coburg e.V. ist eine Einrichtung für Menschen mit Behinderung, deren Bedeutung ebenfalls über das Untersuchungsgebiet hinaus reicht. Es handelt sich um eine Bildungs-, Arbeits- und Beschäftigungsstätte für Menschen mit Behinderung.

Apotheken und die weitere medizinische Versorgung befinden sich überwiegend nicht in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebiets und sind nicht fußläufig erreichbar.

Die Hausarztpraxis an der Rothinestraße in zentraler Lage des Untersuchungsgebietes ist für die medizinische Versorgung des Quartiers wichtig und wird sehr gut frequentiert. Jedoch wird von Anwohnern und Patienten immer wieder bemängelt, dass die Stellplatzsituation vor Ort nicht ausreichend ist. Gerade für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen schränkt das die Erreichbarkeit dieses wichtigen Angebotes ein.

Notfallmedizinisch befinden sich die nächsten Krankenhäuser in Coburg und in Neustadt bei Coburg.

Ein Großteil der Freizeitangebote im Stadtgebiet werden von Vereinen und Verbänden angeboten, die hauptsächlich durch die Arbeit von Ehrenamtlichen gestützt werden. Solche Vereinsangebote sind eine wichtige Stütze für die soziale und kulturelle Infrastruktur einer Stadt. Die Stadt Rödental listet auf ihrer Homepage 91 Vereine mit unterschiedlichem und vielfältigem Angebot auf. Neben den Sportanlagen der Grundschule bestehen im Untersuchungsgebiet keine weiteren vergleichbaren Angebote.

Die Räumlichkeiten der Grundschule werden auch von Vereinen oder für Veranstaltungen der vhs genutzt. Darüber hinaus gibt es im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Räumlichkeiten für größere Veranstaltungen oder niedrigschwellige, soziale Begegnung.

Erwähnenswert ist, dass der Kreisjugendring Coburg eine Herberge in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets bewirtschaftet.







Oben: BRK-Sozialstation an der Mönchrödener Straße Mitte: Sporthalle mit Sportanlagen an der Grundschule Unten: Grundschule Rödental-Mönchröden







3 Beteiligungsprozess

3.1 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Die Kooperation zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde ist als dauerhafte Aufgabe während des gesamten Sanierungsverfahrens anzusehen. In §137 BauGB ist die Verpflichtung formuliert, die von der Sanierung "Betroffenen" möglichst frühzeitig über die geplante Sanierung zu informieren und zur Mitwirkung zu motivieren.

Aus diesem Grund wurden im Frühjahr 2022 alle Grundeigentümer in dem rund 38,4 Hektar umfassenden Untersuchungsgebiet angeschrieben.

Es wurden insgesamt 763 Anschreiben mit einem Fragebogen sowie einem Informationsflyer zur städtebaulichen Sanierung von der Stadt verschickt. Im Rücklauf der Befragung liegen mit 252 auswertbaren Fragebögen Informationen zu ca. 30 Prozent der überbauten Fläche im Untersuchungsgebiet vor.

3.2 Selbstnutzerquote

Die Selbstnutzerquote ist mit rund 77 Prozent recht hoch. Selbstnutzerquote meint, dass 77 Prozent der Grundeigentümer angeben, das betreffende Grundstück oder Gebäude ausschließlich oder zumindest in Teilen selbst zu nutzen.

Weitere 18 Prozent der Grundstücke, Wohnungen oder Gebäude sind vermietet bzw. verpachtet.

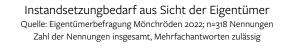
Sechs Prozent der befragten Grundeigentümer haben keine Angabe zu der Nutzung ihres Grundstückes gemacht.

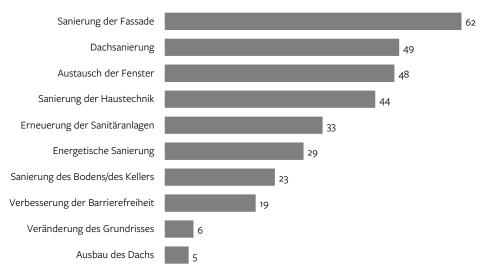
Erfahrungsgemäß ist der Anteil an Selbstnutzern im Rücklauf solcher Erhebungen aufgrund der höheren Identifikation und Verbundenheit dieser Personengruppe mit einem Ort meist größer als in der Grundgesamtheit.

3.3 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aus Sicht der Grundeigentümer

In der städtebaulichen Sanierung ist zwischen einem normalen Instandhaltungsbedarf der Gebäude und einem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf gemäß §177 BauGB zu unterscheiden. Diese Unterscheidung ist vor allem in Hinblick auf besondere Förder- oder steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten von Bedeutung.

Jedoch besteht im Ergebnis einer Selbsteinschätzung der Grundeigentümer eine gewisse Unschärfe zwischen diesen Begriffen. Insgesamt liefert die Befragung aber Hinweise auf einen empfundenen Handlungsbedarf aus Sicht der Eigentümer.





Fast jeder zweite der befragten Eigentümer (42 Prozent) sieht einen Handlungsbedarf an seinem Gebäude oder auf seinem Grundstück.

Sanierungsmaßnahmen, wie an Fassade, Dach oder der Haustechnik, sowie der Austausch der Fenster werden am häufigsten als notwendige Maßnahmen genannt. Eine Aufgabe in der städtebaulichen Sanierung ist es, die Grundeigentümer in der Durchführung dieser Maßnahmen bei Bedarf zu beraten und ggf. auch finanziell zu unterstützen. Dies kann über entsprechende Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen, eine städtebauliche Beratung im Hinblick auf bestimmte Gestaltungs- und Qualitätsstandards oder auch im Rahmen einer niedrigschwelligen Förderung von privaten Maßnahmen über ein aufzulegendes kommunales Förderprogramm geschehen.

In Bezug auf das Grundstück wird nur vereinzelt (neun Nennungen) ergänzender Handlungsbedarf aufgeführt. Dabei werden insbesondere notwendige und spezifische Sanierungsmaßnahmen, wie an Außenanlagen, Balkon oder Privatstraße, aufgezählt. Aber auch Zufahrtsmöglichkeiten auf das Grundstück werden erwähnt.

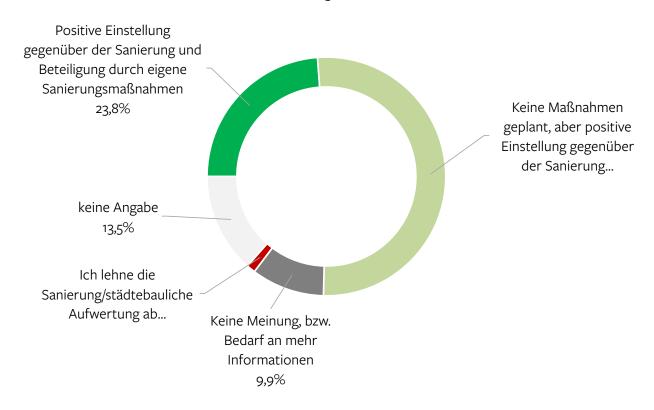
3.4 Leerstand

Leerstand und Unternutzung als Funktionsmängel spielen aus Sicht der Grundeigentümer eine zentrale Rolle und werden teilweise als ursächlich für eine zunehmende Verwahrlosung im Untersuchungsgebiet wahrgenommen.

Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks und der hohen Nachfrage nach Wohnraum sind Gebäudeleerstände eher im Kontext einzelner, stark sanierungsbedürftiger Gebäude von Bedeutung. Die im Einzelfall mit dem Leerstand einhergehende Verwahrlosung kann sich auf die "Atmosphäre" des Standortumfeldes und des Ortsteils insgesamt auswirken.

Leerstand als Funktionsmangel wird von 15 Eigentümern benannt.

Ortsteil Mönchröden Einstellung der Grundeigentümer zur Sanierung n=252



3.5 Einstellung zur Sanierung

In kleineren Gemeinden stößt der Begriff der Sanierung oft auf Vorbehalte, da dieser eher in Verbindung zu größeren Städten und sogenannten "Glasscherbenvierteln" gebracht wird.

Umso erfreulicher ist die positive Resonanz der Grundeigentümer in Mönchröden auf die vorbereitenden Untersuchungen und die geplante städtebauliche Sanierung.

3.6 Konkrete Dispositionen

Konkrete Überlegungen und Planungen zum Umgang mit der eigenen Liegenschaft haben 81 Eigentümer. Zu den geplanten Maßnahmen gehören (in Klammern Zahl der Nennungen):

- Sanierung im Bestand (41)
- Veräußerung der Liegenschaften (28)
- Teilung des Grundstücks (16)
- Anbau (8)
- Bebauung des Grundstücks (6)
- Abriss eines Gebäudes (2)

Für 43 Prozent der Eigentümer sind dabei Fördermöglichkeiten grundsätzlich von Interesse.

Den Wunsch nach einem Beratungsgespräch mit der Stadtverwaltung haben 68 (!) Eigentümer geäußert. Das ist ein ungewöhnlich hoher Gesprächsbedarf, der jedoch zeigt, dass ein privates Interesse an der Sanierung besteht. Dieses Interesse sollte im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsberatung aufgegriffen und moderiert werden.

Die Veräußerung der Liegenschaft an die Stadt Rödental kommt für 46 Grundeigentümer grundsätzlich in Betracht. Zu prüfen ist, ob und unter welchen Konditionen für die Stadtentwicklung wichtige Grundstücke oder Gebäude tatsächlich erworben werden könnten.

3.7 Erwartungen an die Sanierung

Ein Großteil der Erwartungen an die städtebauliche Sanierung sind positiv konnotiert. Vereinzelt spiegeln sich in den Erwartungen aber auch die Sorgen der Grundeigentümer wider. Zu der Erwartung, dass die Sanierungsmaßnahmen zu einer Aufwertung des Ortsbildes und damit zu einer Verbesserung der Lebensqualität führen, mischt sich die Sorge, dass die Kosten der öffentlichen Sanierungsmaßnahmen auf die Grundeigentümer umgelegt werden. Große Hoffnung werden in die Lösung der Verkehrsproblematiken (fließender und ruhender Verkehr) gelegt.

3.8 Infoveranstaltungen

Am 16.09.2022 fand eine Informationsveranstaltung im Foyer des Rathauses zu der vorbereitenden Untersuchung Mönchröden statt.

Die beauftragten Planungsbüros erläuterten den Anwesenden zunächst die sich aus einem Sanierungsgebiet für Eigentümer ergebenden Vorteile und Förderungsmöglichkeiten. Anschließend wurden erste Analysergebnisse aus der Bestandsaufnahme mit daraus resultierenden Stärken, Schwächen und Handlungsansätzen vorgestellt. An Plänen und Luftbildern konnten sich die Teilnehmer detaillierter mit dem Untersuchungsgebiet auseinandersetzen und ihre Ideen zum Handlungsbedarf einbringen.

Dabei wurden zum Einen die Handlungsfelder "Ortsbild und Gestaltung", "Wohnen, "Wirtschaft und Gewerbe", "Grün-, Freiräume & Naherholung" sowie "Verkehr & Mobilität" in den Fokus genommen. Andererseits konnten am Luftbild Maßnahmenbedarfe verortet sowie Lieblingsorte, Orte mit besonderem Handlungsbedarf und der eigene Wohnort markiert werden.

Wichtige Aspekte und Anregungen für die städtebauliche Sanierung aus der Bürgerdiskussion:

- Erhaltung der lokal typischen Architekturmerkmale
- Förderung von Fassadenbegrünung
- Rückbau fremd wirkender Architektur
- Vermeidung von weiteren Wohnsiedlungen im Bereich Klosterhof, Dregge und Hohe Wart, umweitere Verkehrsbelastungen für Schulstraße/Rothinestraße/Lindenstraße auszuschließen
- Bau von Wasserspielplätzen im Grünzug Röden
- Erhalt von Freiräumen
- Straßenbegrünung durch Pflanztröge und Bäume
- Verbesserung des Bahnhofsumfelds
- Verbesserung der Verkehrssituation an der Mönchrödener Straße, insbesondere Verringerung des Lkw-Verkehrs, Geschwindigkeitsreduzierung, Fußgängerwege und -übergänge und Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Minderung der Verkehrsbelastung an der Schulstraße, insbesondere durch Geschwindigkeitsüberschreitungen und Verbesserung der Stellplatzsituation





Lieblingsorte:

 Bahnhof Rödental-Mönchröden, Kloster sowie umliegende Grünflächen, Grünzug an der Röden

Orte mit besonderem Handlungsbedarf:

- Verkehrsbelastung und Leerstände entlang der Mönchrödener Straße
- ehemalige Klosterschenke sowie Platzgestaltung und Gebäude in direkter Umgebung
- ehemaliges Datox Betriebsgelände
- Verkehr und Leerstände entlang Rothine- und Schulstraße
- Stellplatzsituation an der Pflegestation des BRK,
- Vorfahrtsregelung sowie Stellplatzsituation in der Rothinestraße

3.9 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

In seiner Sitzung am 24.07.2023 billigte der Stadtrat der Stadt Rödental den vorliegenden Entwurf der vorbereitenden Untersuchung und beschloss die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Rahmenplanung berührt werden könnte, wurde im Zeitraum vom 07.08.2023 – 22.09.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine Einwendungen an der Planung oder notwendige Änderungen an der Planung. Es wurden folgende Ergänzungen bzw. Klarstellungen vorgenommen:

 Anpassung der Bezeichnung und Taktung von Buslinien.

- Klarstellung der Anbindung an regionale Radwegeverbindungen.
- Ergänzende Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Weiterhin wurden Hinweise eingebracht, die in den weiteren Planungsphasen zu berücksichtigen sind. Die Stellungnahmen wurden tabellarisch zusammengefasst, abgewogen und sind in der Anlage dieses Berichts aufgeführt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellung genommen:

- Landratsamt Coburg
- Regierung von Oberfranken
- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg
- Landesamt f
 ür Denkmalpflege
- Staatliches Bauamt
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Autobahndirektion Nordbayern
- Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- Stadtwerke Rödental
- SÜC Energie und H2O GmbH
- Bayernwerk AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- IHK Coburg
- ADFC Coburg
- Stadt Coburg
- Stadt Neustadt bei Coburg
- Stadt Schalkau

4 Stärken und Schwächen Analyse

4.1 Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

SCHWÄCHEN

- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Bereich privater Gebäude und Freiflächen bis hin zu baufälligen Gebäuden
- Hoher Parkdruck im direkten Wohnumfeld
- Gewerbebrachen und -leerstände mit negativer Symbolwirkung
- Keine funktionale und gestalterisch erkennbare Ortsmitte
- Geringe Ausstattung mit privaten und öffentlichen Dienstleistungen (z.B. Nahversorgung)
- Mangel an Gemeinbedarfsräumen für Vereine, Aktivitäten, Feste, etc.
- Störende Emissionen (Lärm, Abgase, Feinstaub, Erschütterung) durch den fließenden Verkehr entlang der Mönchrödener Straße
- Fehlende Wohnumfeldqualitäten entlang der Mönchrödener Straße
- Mangelhafte Verkehrsführung und Aufenthaltsqualität für den Fußverkehr
- Mangelhafte Anbindung an das überörtliche Radwegenetz
- Fehlende innere Radwegeerschließung
- Neuordnungsbedarf des ruhenden Verkehrs/Gestaltungsdefizite privater und öffentlicher Stellplätze
- Untergenutzte Grundstücke
- Funktionsschwächen in Form von Gebäudeleerständen

STÄRKEN

- + Ortsbildprägende Gebäude, vor allem im Bereich der historischen Ortsmitte und des Klosters
- + Grünzug Röden
- Attraktiver Landschaftsraum Geisental
- + Großzügige Freiraumstrukturen im Innenbereich der Wohnquartiere
- + Soziales/kulturelles Zentrum rund um Schule und Kloster
- + Hohe Wohnqualität in den Hanglagen
- + Anbindung an den ÖPNV durch den Bahnhaltepunkt Mönchröden
- + Anschlussstelle Mönchröden zur Bundesstraße B4
- Vorhandenes Wander- und Radwegenetz
- + Nahversorgung durch Angebote im näheren Umfeld gesichert

4.2 Ableitung städtebaulicher Missstände gemäß §136 BauGB

Voraussetzung für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind das Vorliegen städtebaulicher Missstände einerseits sowie das öffentliche Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Maßnahmen andereseits.

Ein städtebaulicher Sanierungsbedarf ergibt sich für den Stadtteil Mönchröden aufgrund vorhandener und sich abzeichnender Substanz- und Funktionsmängel.

Zu den festgestellten Mängeln gehört unter anderem der Zustand unbebauter und bebauter Grundstücke (§136 Absatz 3 Nr. 1 e) BauGB). Dazu zählen insbesondere die größeren Gewerbebrachen mit und ohne Restnutzung, Grundstücke mit Tendenzen der Verwahrlosung und auch der hohe Versiegelungsgrad privater Flächen.

Untergenutzte und brachliegende Grundstücke sollen durch eine städtebauliche Neuordnung, u.a. den Rückbau störender Nebengebäude und nicht erhaltenswerter Bausubstanz, einer der Lage angemessenen bauliche Nutzung zugeführt werden.

Zu den Funktionsmängeln zählen auch die Gebäude(-teil-)leerstände im Untersuchungsgebiet.

Zahlreiche Gebäude weisen nach dem äußeren Erscheinungsbild einen vorhandenen Modernisierungsund Instandsetzungsbedarf auf (§136 Absatz 3 Nr. 1 b)

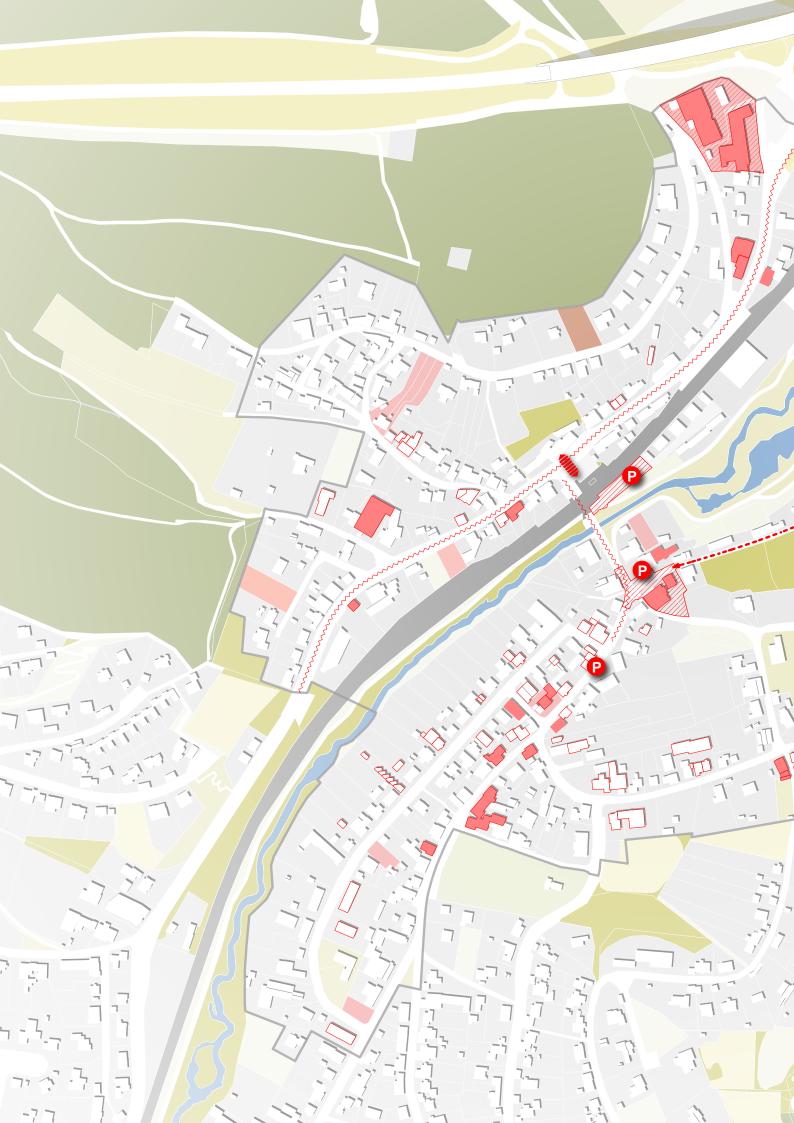
BauGB). Ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Gebäuden ist gestreut in allen Bereichen des Untersuchungsgebietes vorhanden.

Das Baualter vieler Gebäude im Untersuchungsgebiet deutet auf einen Sanierungsbedarf hinsichtlich der energetischen Beschaffenheit (§136 Absatz 3 Nr. 1 h) BauGB) hin. Dieser Eindruck wird durch die Ergebnisse der Befragung der Grundeigentümer weitgehend bestätigt.

Defizite bestehen im Ortsteil Mönchröden hinsichtlich der Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Spielund Sportplätzen für unterschiedliche Generationen sowie hinsichtlich der Ausstattung mit geeigneten barrierefreien Räumlichkeiten als soziale und kulturelle Treffpunkte (§136 Absatz 3 Nr. 2 c) BauGB). Das Fehlen einer sozialen und kulturellen Ortsmitte als identitätsstiftender Bezugspunkt für die Bewohner wird der Einwohnerzahl des Ortsteils nicht gerecht.

Weitere städtebauliche Missstände bestehen in der Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr (§136 Absatz 3 Nr. 2 a) BauGB). Zu nennen ist zum einen die Verkehrsbelastung im Verlauf der Mönchrödener Straße, die insbesondere einen nennenswerten Anteil des Schwerlastverkehrs aufnehmen muss. Die vom Verkehr ausgehenden Einwirkungen in Form von Lärm, Erschütterungen und Schadstoffemissionen wirken sich negativ auf die Gebäudesubstanz sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität entlang der Hauptverkehrsstraße aus (§136 Absatz 3 Nr. 1 f) BauGB).

Die Stellplatzsituation in den zentralen Lagen des Untersuchungsgebietes, insbesondere im Bereich Damm/Schenkgasse und Rothinestraße/Schulstraße, bedarf der vertieften Prüfung und ggf. Neuordnung.





Stadt Rödental

Vorbereitende Untersuchung Ortskern Mönchröden

Schwächen- und Funktionsmängel

	Geltungsbereich Rahmenplanung
	Bestandsgebäude
	Teilbereich mit gestalterischen und funktionalen Mängeln
	Teilbereich mit besonderem Handlungsbedarf
	Baulücke/Brachfläche
	Gebäude(teil-)leerstand
\Diamond	Sanierungsbedürftiges Gebäude
4	Fehlende Wegeverbindung
P	Ruhender Verkehr nicht bedarfsgerecht
~~	gestalterische und funktionale Mängel im Straßenraum
	Straßenquerung verbesserungswürdig für den Fuß- und Radverkehr





5 Sanierungskonzept

5.1 Ziel und Zweck der Sanierung

Zu den Zielen, die im öffentlichen Interesse liegen, zählen im Rahmen der Gesamtmaßnahme insbesondere:

§136 (4) Satz 2 Nr. 1 BauGB: Anpassung der baulichen Struktur an die Anforderungen des Klimaschutzes

§136 (4) Satz 2 Nr. 3 BauGB: Anpassung der Siedlungsstruktur an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen

§136 (4) Satz 2 Nr. 4 BauGB: Erhalt und Fortentwicklung des Ortskerns, Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz

Aus den vorbereitenden Untersuchungen ergeben sich folgende Sanierungsziele:

INNENENTWICKLUNG UND FLÄCHENSPAREN

- Inwertsetzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale, v.a. durch städtebauliche Neuordnungen
- Nutzung und Reaktivierung untergenutzter oder leerstehender Bausubstanz sowie Flächen
- Rückbau nicht erhaltenswerter Bausubstanz

ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

- Umsetzung energetischer Standards bei Neubauten durch städtebauliche Zielbindungsverträge (sofern zusätzliches Baurecht geschaffen wird)
- energetische Gebäudesanierung im Bestand
- Schaffen verschatteter Bereiche zum Aufenthalt (öffentlicher Raum, Frei- und Spielflächen)
- Entsiegelung öffentlicher und privater Freiflächen
- Zugänglichkeit zum Gewässer / zur blauen Infrastruktur (bspw. Röden) verbessern
- Berücksichtigung der natürlichen Gewässerläufe und Retentionsräume in der Siedlungsentwicklung

GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS

- Reduzierung der verkehrsbezogenen Gestaltung und Flächeninanspruchnahme zu Gunsten der Aufenthaltsqualitäten sowie des Fuß- und Radverkehrs
- Herausarbeiten der Ortsmitte im Bereich Damm/ Schenkgasse durch Neuordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit in den öffentlichen und halb-öffentlichen Räumen

STÄRKUNG DER NUTZUNGSVIELFALT

- Anreicherung der Nutzungsmischung durch Verortung sozialer und kultureller Nutzungen in der Ortsmitte
- Beseitigung von Leerständen
- Stärkung der Wohnfunktion und Ausdifferenzierung der Wohnformen im Untersuchungsgebiet

QUALIFIZIERUNG DER GRÜN- UND FREIRÄUME

- Erhalt und Stärkung des Grünzugs an der Röden
- Erhöhung der Nutzungsqualität und Erlebbarkeit dieses Naherholungsraums

VERBESSERUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTS-BILDES

- Schärfung bebauter und unbebauter Bereiche
- Stärkung der städtebaulichen Struktur des Ortsteils Mönchröden durch gestalterisches Herausarbeiten der historischen Ortsmitte
- Rückbau störender Nebengebäude und nicht erhaltenswerter Bausubstanz
- Modernisierung und Instandsetzung privater Bausubstanz
- Erhalt und Sanierung ortsbildprägender Bausubstanz und denkmalgeschützter Gebäude unter Berücksichtigung ortstypischer Gestaltungsmerkmale

 gestalterische Verbesserung von in den öffentlichen Raum wirkenden öffentlichen und privaten Flächen

VERBESSERUNG DER MOBILITÄT

- Förderung der Belange des Fuß- und Radverkehrs
- Verbesserung der inneren und äußeren Erschließung des Untersuchungsgebietes für den Fußund Radverkehr
- Verbesserung der Anbindung an das überörtliche Radwegenetz

STÄRKUNG DES SOZIALEN ZUSAMMENHALTS

- Schaffung öffentlicher Räume für soziale und kulturelle Angebote
- Schaffung von Treffpunkten und Kommunikationsorten im öffentlichen Raum
- Aufenthalts-, Spiel und Sportflächen für alle Generationen

Die Sanierungsziele sind auf Fortschreibung und Konkretisierung angelegt.



5.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes und Verfahrenswahl

Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes "Ortskern Mönchröden mit Grünzug an der Röden und Grundschulstandort"

Für den Bereich des Ortskerns Mönchröden wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 14. Juni 2021 vorbereitende Untersuchungen gemäß §141 BauGB eingeleitet. Das Untersuchungsgebiet umfasste eine Fläche von rund 36,4 Hektar.

Voraussetzung für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind das Vorliegen städtebaulicher Missstände sowie das öffentliche Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Maßnahmen. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen liegen nun Beurteilungsgrundlagen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes vor.

5.2.1 Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das festzulegende Sanierungsgebiet soll enger gefasst werden als das Untersuchungsgebiet. Zwar konnten in allen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes gestreute städtebauliche Missstände ermittelt werden, jedoch ist bei der Abgrenzung eines Sanierungsgebietes zusätzlich das öffentliche Interesse an einer einheitlichen Durchführung der Maßnahmen im Rahmen einer Gesamtmaßnahme zu bewerten. Allein handlungsleitend bei der Abgrenzung eines Sa-

nierungsgebietes darf es bspw. nicht sein, einer möglichst großen Zahl privater Eigentümer Zugang zu den erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten innerhalb eines Sanierungsgebietes zu ermöglichen.

In der Abgrenzung des Sanierungsgebietes Ortskern Mönchröden wurden deshalb jene Bereiche berücksichtigt, in denen ein koordiniertes Zusammenspiel aus öffentlichen und privaten Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen erfolgen soll bzw. in denen das öffentliche Interesse an der Durchführung der Maßnahmen besonders hoch ist. Dies ist insbesondere im Bereich der Ortsmitte, des Bahnhaltepunktes, des Grünzugs sowie im Verlauf der Mönchrödener Straße zwischen den zu markierenden Ortseingängen der Fall.

In den Bereichen des Untersuchungsgebietes, die nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen werden, können und sollen private Sanierungsmaßnahmen auch außerhalb der koordinierten Gesamtmaßnahme durchgeführt werden, ohne dass es flankierender Maßnahmen der öffentlichen Hand bedarf.

Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet umfasst ca. 19,7 Hektar und erlaubt eine zügige und praktikable Durchführung der städtebaulichen Sanierung.

5.2.2 Verfahrenswahl

Für die Durchführung der Sanierung wird das vereinfachte Verfahren nach § 142 Absatz 4 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB gewählt. Das

vereinfachte Verfahren muss dann gewählt werden, wenn wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten sind.

BEGRÜNDUNG:

Es handelt sich um ein heterogenes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen. Die Sanierung sieht keine umfassende Umstrukturierung des Gebietes vor, sondern punktuelle Aufwertungen.

Schwerpunkte der Sanierung sind die Funktionsschwächensanierung, die Modernisierung, Instandsetzung und Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestandes auf Basis von Freiwilligkeit und Anreizförderung sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Sinne von §147 Satz 1 Nr. 4 BauGB (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen).

Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert wesentlich beeinflussen könnten, sind nicht geplant. Aus der Neugestaltung innerörtlicher Straßenzüge und der Grünzüge sind keine solchen Bodenwertsteigerungen in nennenswertem Umfang zu erwarten.

Die Sanierungsziele können im vereinfachten Verfahren auch dadurch erreicht werden, indem die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Absatz 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden. Danach bedürfen in §14 Absatz 1 BauGB bezeichnete Vorhaben und Maßnahmen sowie Bauvorhaben und Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf be-

stimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, der sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Die Bestimmungen des § 144 (2) BauGB sollen ebenfalls zur Anwendung kommen. Danach bedürfen Grundstücksverkäufe, die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten sowie die Teilung von Grundstücken in Anwendung des § 144 (2) BauGB der Genehmigung. Aufgrund der Vielzahl der geplanten Grundstücksteilungen (siehe Eigentümerbefragung) besteht die Gefahr, dass Grundstücksteilungen die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen erschweren oder unmöglich machen können. Bspw. kann sich durch Grundstücksteilungen die Erschließungssituation für Hinterliegergrundstücke ändern oder der Umsetzung einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung von Arealen aus einer Hand entgegenstehen.

5.2.3 Durchführungszeitraum

Um eine zügige und zweckmäßige Durchführung der geplanten Maßnahmen der Sanierung zu gewährleisten, wird entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB eine Frist von maximal 15 Jahren festgelegt.

Eine Frist von 15 Jahren zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme erscheint im Hinblick auf die Vielfalt der Maßnahmen, die Bereitstellung der personellen und finanziellen Mittel durch die Stadt Rödental sowie die Einbeziehung Privater angemessen. Insbesondere die erfolgreiche und verstärkte Umsetzung privater Sanierungsmaßnahmen erfordert erfahrungsgemäß zunächst die Umsetzung erster öffentlicher Maßnahmen mit einer positiven Signalwirkung.

5.2.4 Sanierungsrechtliche Abwägung

Die Entscheidung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes unterliegt dem sanierungsrechtlichen Abwägungsgebot aus §136 Absatz 4 Satz 3 BauGB. Danach sind die öffentlichen und die privaten Belange gerecht abzuwägen.

Bei den meisten sanierungsbedingten Maßnahmen sind ausschließlich öffentliche Belange betroffen, d.h. hier überwiegen die Nachteile, die der Allgemeinheit entstünden, wenn die Sanierung nicht durchgeführt würde.

Private Belange sind in Form der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht für Nutzungsänderungen und Grundstücksgeschäfte gemäß §144 Absatz 1 und 2 BauGB betroffen. Diese privaten Belange werden in der Abwägung den Vorteilen der Sanierung durch eine koordinierte und gesteuerte Gebietsentwicklung im Sinne des Allgemeinwohls untergeordnet.

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes bietet Privaten hingegen auch Vorteile. Insbesondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Verbindung mit den §§7h und 10f Einkommenssteuergesetz sowie ergänzende Fördermöglichkeiten (u.a. Kommunales

Förderprogramm) in der Durchführung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten zählen dazu.

5.2.5 Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse an der Sanierung ergibt sich aus dem Charakter der Gesamtmaßnahme. Die Umsetzung der Maßnahmen kommt den Bewohnern des künftigen Sanierungsgebietes und den Bürgern der Gesamtstadt zugute; die positiven Wirkungen der durchgeführten Maßnahmen werden über das eigentliche Gebiet hinaus wirksam.

Da im Gebiet eine Vielzahl an Maßnahmen zu koordinieren ist und das kleinteilige Privateigentum die überwiegende Besitzform im Sanierungsgebiet darstellt, ist ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen, ggf. auch unter Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften, erforderlich.

Um die Missstände zu beheben und die aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umsetzen zu können, ist gemäß § 142 Absatz 1 und 3 BauGB ein Sanierungsgebiet durch Beschluss förmlich festzulegen. Eine entsprechende Sanierungssatzung ist zu beschließen.

Die ermittelten städtebaulichen Missstände können im Rahmen einer Sanierung behoben werden.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes wird aus folgenden Gründen für erforderlich erachtet:

- In einem Sanierungsgebiet können die Bestimmungen der sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 BauGB Anwendung finden.
- In einem Sanierungsgebiet steht der Gemeinde nach §24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.
- Gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den darauf folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB steuerlich geltend machen. Die erhöhten Absetzungen sollen Investitionsanreize für Eigentümer darstellen und aktiv zur Aufwertung des Gebäudebestandes genutzt werden. Zu beachten ist, dass die jeweiligen Maßnahmen im Einklang mit den beabsichtigten Zielen der Sanierung stehen.
- Ein Sanierungsgebiet ist eine geeignete Grundlage für die Förderung aus einem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm.





Stadt Rödental

Vorbereitende Untersuchung Ortskern Mönchröden

Rahmenplan

Sanierungsgebiet

Bestandsgebäude

Baufeld/private Freifläche

Gewerbe-/Industriefläche

Verkehrsfläche

Waldfläche

Bestandsbaum im UG

Prüfung Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

Vorbereitung/Prüfung Vorkaufsrecht

neue Grünelemente

Erhalt Grünzug im Innenbereich

Stärkung Aufenthaltsqualität

Aufwertung/Errichtung Spielplatz

Frhalt und Ausbau Sportanlage

Erhalt/Sanierung Denkmal

* Erhalt/Sanierung ortsbildprägendes Gebäude

Beseitigung (Teil-)Leerstand

Gebäudesanierung

Entwicklung Baulücke

Stärkung Wegeanbindung

Ausbau Radwegenetz

P Neuordnung ruhender Verkehr

Neugestaltung Straßenraum/Platzflächen

Verbesserung Straßenquerung

Erhalt/Ausbau Bahnhaltepunkt

Ausgestaltung Ortsmitte

5.3 Rahmenplanung mit Erläuterung

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung, konnten in mehreren Bereichen des Untersuchungsgebietes städtebauliche Missstände identifiziert werden. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung sollen diese durch ein Bündel an planerischen und baulichen Maßnahmen angegangen werden.

Dabei geht es um die Umgestaltung des öffentlichen Raums, die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und Verknüpfungen im Quartier sowie die städtebauliche Aufwertung des Wohnumfelds. Zugleich sollen die investiven öffentlichen Maßnahmen auch Privateigentümer zu Investitionen im Untersuchungsgebiet motivieren.

Das Gesamtkonzept aus investiven und nicht investiven Maßnahmen wird in einem Rahmen- und Maßnahmenplan zusammengefasst. Er dient als übergeordnetes Sanierungskonzept für die schrittweise und bedarfsgerechte Umsetzung der Einzelmaßnahmen und gibt als informelles Planwerk eine Leitlinie für die künftige Entwicklung des Plangebietes mit einer Entwicklungsperspektive von rund 10-15 Jahren vor. So dient der städtebauliche Rahmenplan als Entscheidungshilfe für übergeordnete Behörden bei der Beurteilung, Förderung und Genehmigung städtebaulicher Planungen und Maßnahmen sowie der Information der Träger öffentlicher Belange und Investoren über die Planungsvorstellungen der Gemeinde.

Das Hauptgerüst der verortbaren Sanierungsmaßnahmen konzentriert sich auf die folgenden vier Teilbereiche:

TEILBEREICH 1

Neugestaltung Ortsmitte Mönchröden

TEILBEREICH 2

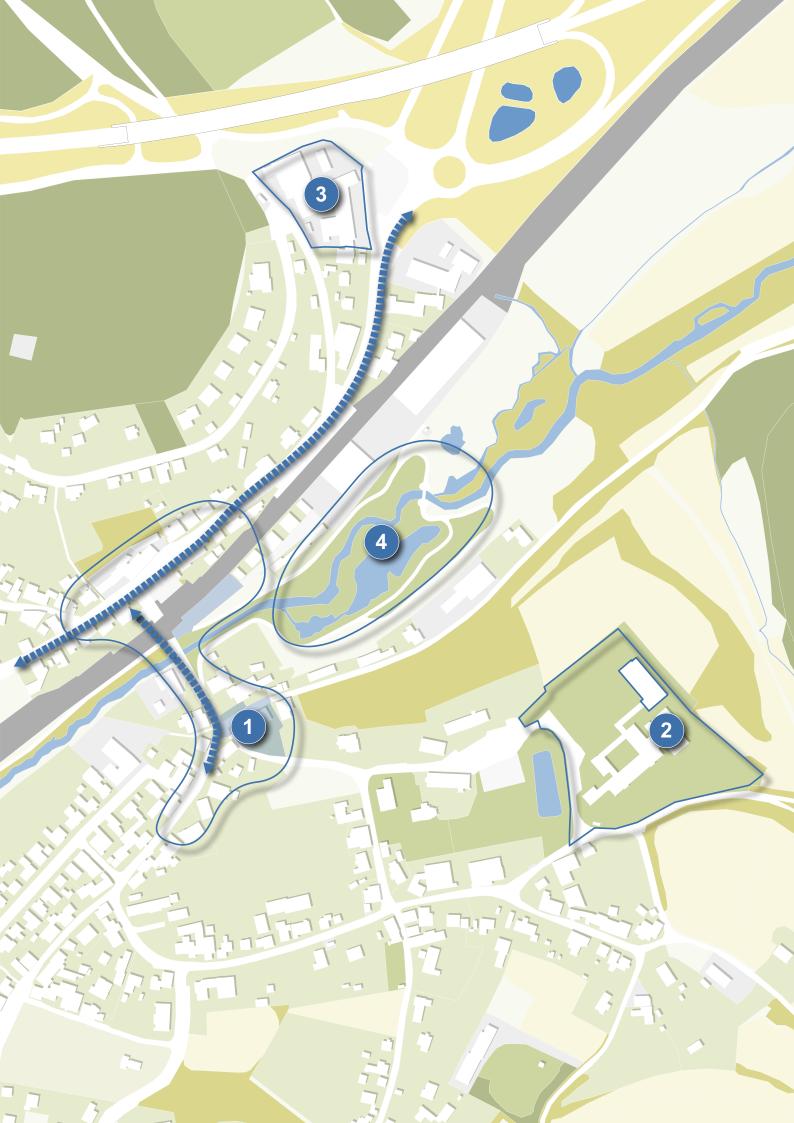
Sanierung der Kultur- und Sporthalle der Grundschule

TEILBEREICH 3

Revitalisierung der Gewerbebrache "Datox"

TEILBEREICH 4

Aufwertung des Grünzugs an der Röden



TEILBEREICH 1 | NEUGESTALTUNG ORTSMITTE MÖNCHRÖDEN

Verbundene Teilmaßnahmen	 1.1 Mehrfachbeauftragung Ortsmittengestaltung Teilbereich 1 1.2 Nutzungs- und Sanierungskonzept Klosterschenke 2.1 Grunderwerb Platzflächen Bereich Klosterschenke 2.3 Neugestaltung Ortsmitte Mönchröden 2.4 Aufwertung Umfeld Bahnhalt mit Stellplatzanlage 		
Handlungsempfehlungen	 Vorbereitung der Maßnahme durch eine Mehrfachbeauftragung mit drei Planungsbüros zur Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen bis zur Leistungsphase 3 eines städtebaulichen Entwurfs. Erarbeitung Nutzungs- und Sanierungskonzept für die Klosterschenke mit dem Eigentümer der Klosterschenke. Gestalterische Aufwertung des Vorplatzes unter Einbeziehung der teilweise in Privatbesitz befindlichen Stellplätze. Einbeziehung der Rothinestraße in die Aufwertungsmaßnahmen sowie die Neuordnung des ruhenden Verkehrs. 		
Priorität	hoch		
Gesamtkosten (Brutto)	ca. 2.365.000,00 €		
mögliche Förderung	Städtebauförderung, Denkmalpflege		

NEUGESTALTUNG ORTSMITTE MÖNCHRÖDEN

Der "Damm" mit der denkmalgeschützten Sandsteinbrücke über die Röden bildet das Gelenk zwischen den zwei Siedlungspolen der historischen Ortsmitte Mönchrödens beidseits der Röden. Sie erstreckte sich von der ehemaligen Wildpark Gaststätte an der Mönchrödener Straße bis zur "Klosterschenke". Die leerstehende, ehemalige Gastwirtschaft (Schenkgasse 2) bildet ein ortsbildprägendes Ensemble mit dem benachbarten Anwesen Rothinestraße 1 und ist als bedeutsames Zeugnis der ehemaligen Ortsmitte Mönchrödens erhalten geblieben. Zwischen den Gebäuden führt der Lindenrangen als schmale historische Wegeverbindung den steilen Hang zum ehemaligen Kloster hinauf.

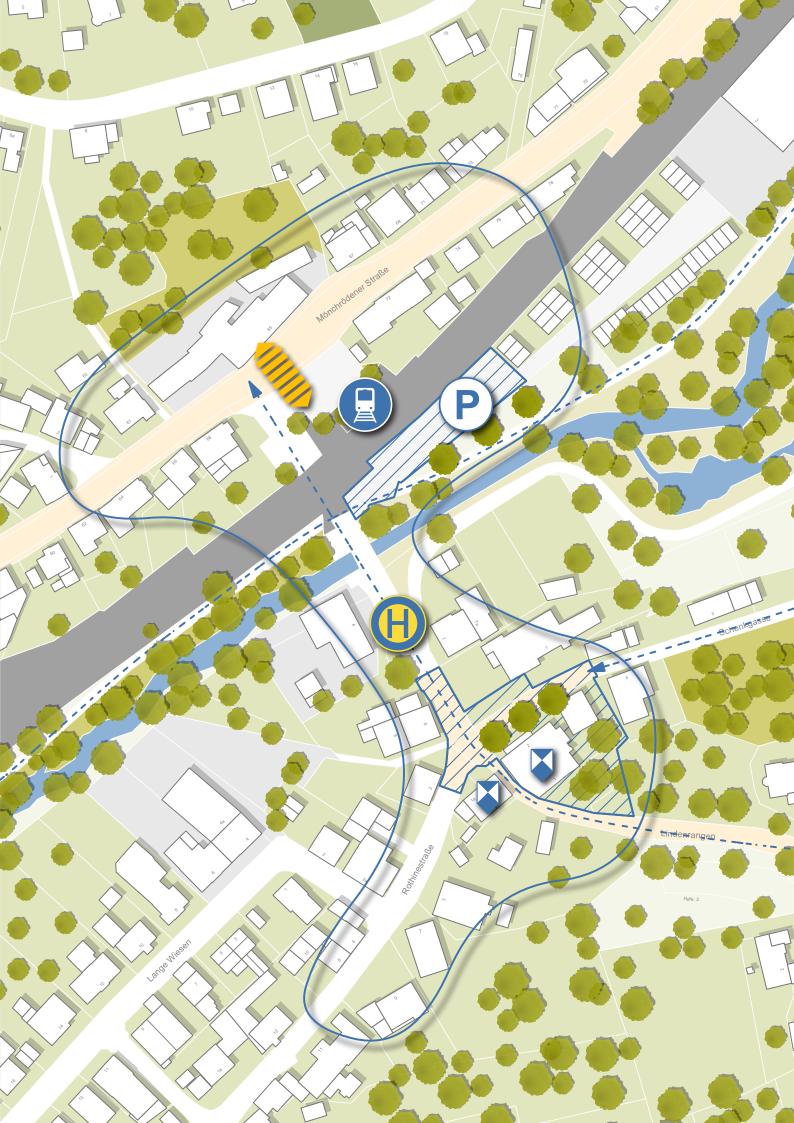
Der öffentliche Raum im Betrachtungsbereich ist heute ausschließlich dem Kfz-Verkehr vorbehalten und

zeigt gestalterische und funktionale Defizite. Dabei tragen die Mönchrödener Straße, die Bahnlinie sowie die Röden als städtebauliche Barrieren zur Trennung der Siedlungsteile bei.

Ferner entbehrt die Ortsmitte aktuell jeder zentrenbildenden und identitätsstiftenden Nutzung. Kurzum: die ehemalige Mitte Mönchrödens wird ihrer ursprünglichen Funktion nicht gerecht.

Ziel der städtebaulichen Sanierung ist es, durch Maßnahmen der städtebaulichen Neuordnung und gestalterische Maßnahmen die Ortsmitte herauszuarbeiten und zu stärken.

Wesentliche Elemente und Teilbereiche sind dabei der Einmündungsbereich Mönchrödener Straße/Damm, der Bahnhaltepunkt mit seinem Umfeld sowie der historische Bereich im Vorfeld der Klosterschenke.











Oben: Die historische Wegeverbindung "Lindenrangen" Unten: Das ehemalige Kino gegenüber der Klosterschenke



Oben: Die "Klosterschenke" mit Vorplatz Mitte: Anwesen Rothine Straße 1 mit Vorzone und Brunnen Unten: Leerstehende Scheune neben der Klosterschenke

Auch wenn für die einzelnen Teilbereiche ggf. unterschiedliche Gestaltungssprachen gewählt werden, so sollte die Herausarbeitung einer Ortsmitte zunächst im Rahmen einer integrierenden Gesamtbetrachtung erfolgen. Nach erfolgreicher Umgestaltung sollte sich dem Betrachter die Ortsmitte als Einheit und verbindendes Element zwischen den beiden Siedlungsbereichen nördlich und südlich der Röden präsentieren.

Die Gestaltung einer Ortsmitte unter Einbezug von Teilbereichen der Mönchrödener Straße soll auch dem durchfahrenden Verkehr den Eindruck einer Ortsmitte vermitteln und zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten beitragen.

Insgesamt gilt es, die Aufenthaltsqualität im Teilbereich 1 deutlich zu erhöhen, Möglichkeiten des Verweilens zu schaffen und die Verkehrssicherheit rund um den Bahnhaltepunkt zu erhöhen. Möglichkeiten der Flächenentsiegelung sind zu prüfen.

Da die Neugestaltung des Teilbereiches 1 die zentrale Maßnahme der städtebaulichen Erneuerung im Ortsteil Mönchröden darstellt, empfehlen wir die Vorbereitung der Maßnahme im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung. So könnten als qualitätssichernde Maßnahme bspw. drei Planungsbüros mit der Ausarbeitung je eines Lösungsvorschlages bis zur Leistungsphase 3 eines städtebaulichen Entwurfs beauftragt werden.

SANIERUNG KLOSTERSCHENKE MIT VORPLATZ

Der Vorplatz der Klosterschenke ist vollflächig asphaltiert mit markierten Stellplätzen ohne gestalterische Elemente, Grünstrukturen oder Aufenhaltsqualität. Das Potenzial der attraktiven Eingangsbereiche mit der Freitreppe der Klosterschenke, oder dem sichtbaren Naturstein-Kellergeschoss des Nachbargebäudes mit den markanten Rundbogentüren kommt hinter den gestalterisch defizitären Vorzonen nicht zur Geltung.

Ziel der Sanierungsmaßnahmen sollte daher die Neugestaltung der Verkehrsflächen und Vorzonen zu einem attraktiven öffentlichen Raum mit Aufenthaltsqualität und Treffpunktfunktion sein.

Dazu soll für die leerstehende ehemalige Klosterschenke gemeinsam mit dem Eigentümer ein Nutzungs- und Sanierungskonzept für ein öffentlich nutzbares Gebäude entwickelt werden. Vorgesehen ist nach aktuellem Stand, einen Gruppen- bzw. Veranstaltungsraum inkl. Bewirtungsmöglichkeit mit einer Ausstellung über die Historie Mönchrödens zu verbinden. Zur Nutzungsanreicherung im Bereich sozialer und kultureller Nutzungen könnten die benachbarte Scheune, das gegenüberliegende, ehemalige Kino sowie die Freischankflächen im Garten und vor dem Gebäude integriert werden.

Gleichzeitig bedarf es der gestalterischen Aufwertung des Vorplatzes unter Einbeziehung der teilweise in Privatbesitz befindlichen Stellplätze. Aufwertungsmaßnahmen sowie eine Neuordnung des ruhenden













Bestandssituation am Bahnhaltepunkt Mönchröden

Verkehrs sollten sich auch auf die Rothinestraße erstrecken, die einseitig teilweise über Gehwege verfügt, deren Materialität und Zustand allerdings kein einheitliches Bild zeigt.

AUFWERTUNG UMFELD BAHNHALTEPUNKT

Mit dem bestehenden Bahnhaltepunkt Mönchröden verfügt der Ortsteil über eine wichtige Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnsteig befindet sich auf der Nordseite der Bahnlinie Coburg - Sonneberg und ist mit zwei überdachten Wartebereichen ausgestattet.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Intermodalität, sollte der Haltepunkt zusätzlich mit einer Radabstellanlage ausgestattet werden. Dazu wurde im Jahr 2023 die "Bike+Ride-Offensive" des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz gestartet. Förderfähig sind 70% der förderfähigen Gesamtkosten baulicher Einrichtungen zum Abstellen von Fahrrädern, die sich in einem Radius von 100 Metern um einen Bahnhof oder -haltepunkt befinden.

Auf der Südseite der Bahnlinie, getrennt durch den Bahnübergang mit Schranke, befindet sich ein städtischer Pendlerparkplatz mit rund 20 Stellplätzen. Die Stellplatzanlage befindet sich in einem gestalterisch defizitären Zustand und wurde auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung als verbesserungswürdig benannt.

Zur Aufwertung der Anlage ist eine Erneuerung der Oberflächen, Parkflächenmarkierung, Ergänzung der Grünausstattung sowie Beleuchtung zu empfehlen. Zudem wäre zu prüfen, ob die Nachrüstung einer Kfz E-Ladesäule technisch möglich wäre. Bei der Verkehrsführung ist auch der regionale Radweg parallel zur Bahnlinie zu berücksichtigen, der das Areal mit Querung des "Damms" kreuzt.

Direkt an der Mönchrödener Straße befindet sich eine weitere kleinere Stellplatzanlage, die sich allerdings in Privateigentum befindet und vor allem durch die angrenzende Sozialstation und umliegende Anwohner genutzt wird. Hier sollte der Privateigentümer zur Mitwirkung an Umgestaltungsmaßnahmen motiviert werden.

TEILBEREICH 2 | SANIERUNG KULTUR- UND SPORTHALLE DER GRUNDSCHULE

Verbundene Teilmaßnahmen	2.5 Aufwertung Freianlagen Sporthalle 3.2 Sanierung Kultur- und Sporthalle der Grundschule	
Handlungsempfehlungen	 Die Sporthalle wird mit Mitteln aus dem Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur" saniert und zu einer Kultur- und Sporthalle ausgebaut. Neben den hochbaulichen Maßnahmen, gilt es auch die Adressbildung der Sporthalle einschließlich der Zugänglichkeit und dem ruhenden Verkehr zu verbessern. 	
Priorität	hoch	
Gesamtkosten (Brutto)	ca. 100.000,00 €	
mögliche Förderung	Städtebauförderung, Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur"	

SANIERUNG KULTUR- UND SPORTHALLE

Das Schulgebäude der Grundschule Rödental-Mönchröden wird bis zum Jahr 2024/2025 grundlegend saniert. Es erfolgt ein Teilrückbau des Gebäudes, die Erneuerung der technischen Ausstattung, die Herstellung der Barrierefreiheit und eine energetische Ertüchtigung. Die Klassen werden während der Sanierung im ehemaligen Schulgebäude in Einberg untergebracht

Die sanierungsbedürftige Sporthalle ist über einen Verbindungsbau mit dem Schulgebäude verknüpft. Sie ist nicht Teil der aktuellen Sanierungsmaßnahmen, wurde aber im Jahr 2022 in das Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur" aufgenommen. Mit den in Aussicht gestellten Fördermitteln soll die Sanierung zeitnah umgesetzt werden. Geplant sind energitische Sanierungsmaßnahmen sowie der Ausbau der Sporthalle zu einer Kultur- und Sporthalle mit Bühne

für 300-400 Personen (bestuhlt). Das Gebäude soll durch Vereine, die Volkshochschule, Organisationen und weitere Nachfrager genutzt werden können.

Derzeit existiert in Mönchröden keine Versammlungsstätte für größere Veranstaltungen. Der einzige Veranstaltungsraum ist das Refektorium des Klosters Mönchröden, welcher nur kleine Gruppen aufnehmen kann und eher für Außenveranstaltungen geeignet ist.













Oben: Sporthalle der Grundschule mit Verbindungsbau Mitte: Das Schulgebäude vor der Sanierung Unten: Zufahrt über die Schulstraße

Oben: Sporthalle der Grundschule Mitte: Das Schulgebäude während der Sanierungsmaßnahmen Unten: AWO-Kindergarten auf dem Schulgelände

TEILBEREICH 3 | REVITALISIERUNG GEWERBEBRACHE DATOX

Verbundene Teilmaßnahmen	1.6 Machbarkeitsstudie Revitalisierung der Gewerbebrache Datox2.2 Grunderwerb Gewerbebrache Datox2.6 Revitalisierung Gewerbebrache			
Handlungsempfehlungen	 Es wird empfohlen, anhand einer Machbarkeitsstudie (Gebäudeuntersuchung, planungsrechtliche Überprüfung, schalltechnische Untersuchung) zunächst die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück zu überprüfen und darauf aufbauend Varianten für die Revitalisierung aufzuzeigen. Soweit für das Vorhaben eine Realisierungsperspektive besteht, sollte ein Grunderwerb durch die Stadt Rödental erfolgen und eine Revitalisierung in der Hand der Kommune liegen. 			
Priorität	mittel			
Gesamtkosten (Brutto)	ca. 4.335.000,00 € (inkl. möglicher privater Investitionen)			
mögliche Förderung	Städtebauförderung			











Der ehemalige Gewerbestandort der Firma Datox

REVITALISIERUNG GEWERBEBRACHE DATOX

Die ehemals durch den Schreibwaren- und Büroorganisationsmittelhersteller Datox genutzte Gewerbebrache umfasst einen prägnanten, mehrgeschossigen Gebäudekomplex in teils erhöhter Hanglage am östlichen Ortsrand Mönchrödens. Die Gebäude mit einer Grundfläche von rund 2.300 m² sowie die Außenlagen befinden sich aufgrund des langjährigen Leerstands in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und prägen den Ersteindruck bei Einfahrt in den Ortsteil Mönchröden negativ.

Zur Beseitigung des städtebaulichen Missstands gilt es, die Brachfläche zu revitalisieren. Dazu führt die Stadt Rödental Gespräche mit dem Eigentümer der Immobilien über eine mögliche gewerbliche Nachnutzung oder Veräußerung an die Kommune.

Für das weitere Vorgehen, gilt es zunächst die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals planungsrechtlich zu prüfen. Aufgrund der Lage an der Bundestraße B4 bedarf es einer immissionsschutzrechtlichen Überprüfung der Zulässigkeit von Wohn- oder gewerblicher Nutzung. Besondere Herausforderungen für die Belichtung und Grundrissplanung ergeben sich auch durch die bewegte Topographie mit Hanglage nach Nordwesten.

Aus städtebaulicher Perspektive wäre ein Teilrückbau des Gebäudekomplexes zu empfehlen So könnte der Baukörper an der Mönchrödener Straße saniert und für gewerbliche Zwecke nachgenutzt werden. An der Wildparkstraße wäre dagegen, als Arrondierung des bestehenden Wohnquartiers, ein Gebäuderückbau mit anschließender Wohnungsbauentwicklung denkbar.

TEILBEREICH 4 | AUFWERTUNG GRÜNZUG RÖDEN

Verbundene Teilmaßnahmen	1.7 Freiraumkonzept Grünzug Röden 2.7 Aufwertung Grünzug Röden		
	 Im Rahmen eines Freiraumkonzeptes sollten r\u00e4umlich abgestimmte Ma\u00dfs- nahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualit\u00e4t und Nutzbarkeit fest- gelegt werden. 		
Handlungsempfehlungen	 Diese könnten bspw. die Ergänzung von Sitzgruppen und Bänken sowie die Herstellung der Zugänglichkeit zur Röden über eine Ufertreppe sein sowie einen Wasserspielplatz mit Trittsteinen und Spielgeräten Die Um- setzung der einzelnen Aufwertungsmaßnahmen sollte nach umfassen. 		
	 Im Konzept sind auch die Verbesserung der Radwegeinfrastruktur und insbesondere die Anbindung der Ortsmitte über die Schenkgasse zu be- rücksichtigten. 		
Priorität	mittel		
Gesamtkosten (Brutto)	ca. 525.000,00 €		
mögliche Förderung	Städtebauförderung		









Zugang Grünzug aus Mönchröden vom "Damm"

AUFWERTUNG GRÜNZUG RÖDEN

Der Grünzug an der Röden stellt als grünes Band einen bedeutenden Naherholungsraum für den gesamten Verdichtungsraum Rödentals dar. Gehölzstrukturen begleiten den mäandrierenden Flusslauf der Röden, der einen attraktiven und natürlichen Charakter aufweist. Ein überwiegend asphaltiert ausgeführter Gehund Radweg verläuft parallel und wird - nicht zuletzt aufgrund der ebenen Wegeführung - durch Radfahrer, Jogger und Spaziergänger frequentiert.

Westlich des "Damms" in Mönchröden weitet sich der Grünzug parkartig auf. Über eine Abzweigung speist die Röden einen größeren Bereich mit sumpfigen Flachwasserzonen und einem Teich. Ein Blick in die topographische Karte von 1984 zeigt, dass der Flusslauf in diesem Bereich früher stark begradigt war und offenbar durch Renaturierungsmaßnahmen aufgewertet wurde. Es ist davon auszugehen, dass das heutige Wegesystem und die Brücke ebenfalls in diesem Rahmen angelegt wurden.

Das hohe Naherholungspotenzial ist für Mönchröden allerdings nur bedingt nutzbar. Ziel sollte daher die Qualifizierung des Grünzugs als attraktiver Naherholungsbereich sein. Dazu gehört in erster Linie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch die Ergänzung von Sitzgruppen und Bänken. Zudem sollte der attraktive Flusslauf besser zugänglich und beispielsweise durch einen Wasserspielplatz mit Trittsteinen, Spielgeräten und einer Treppe erlebbar gemacht werden.

Aus Richtung Osten werden Radfahrer grundsätzlich zum Bahnübergang am Damm geführt. Hier ließe sich eine Beschilderung zur Ortsmitte Mönchrödens über die Schenkgasse ergänzen. Auch die Zugänglichkeit der Wegeführung zum Grunzüg Röden über die Rothinestraße ist verbesserungswürdig und sollte gekennzeichnet werden.





Stadt Rödental

Vorbereitende Untersuchung Ortskern Mönchröden

Maßnahmenplan

Sanierungsgebiet

Teilbereich



Teilmaßnahme

Vorbereitungen

- 1.1 Mehrfachbeauftragung Ortsmittengestaltung
- 1.2 Nutzungs- und Sanierungskonzept Klosterschenke
- 1.3 Verkehrsuntersuchung Mönchröden
- 1.4 Detailuntersuchung Neugestaltung Mönchrödener Straße inkl. der Ortseingänge
- 1.5 Prüfung der Radwegeführung/Feinuntersuchung innere Fuß- und Radwegeerschließung
- 1.6 Machbarkeitsstudie Revitalisierung der Gewerbebrache Datox
- 1.7 Freiraumkonzept Grünzug Röden

Ordnungsmaßnahmen §§ 147 BauGB

- 2.1 Grunderwerb Platzflächen Klosterschenke
- 2.2 Grunderwerb Gewerbebrache Datox
- 2.3 Neugestaltung Ortsmitte Mönchröden
- 2.4 Aufwertung Umfeld Bahnhalt mit Stellplatzanlage
- 2.5 Aufwertung Freianlagen Sporthalle
- 2.6 Revitalisierung Gewerbebrache
- 2.7 Aufwertung Grünzug Röden
- 2.8 Neugestaltung Mönchrödener Straße inkl. Ortseingänge

Baumaßnahmen §§ 148 BauGB

- 3.1 Sanierung Klosterschenke mit Scheune
- 3.2 Sanierung Kultur- und Sporthalle der Grundschule

Sonstiges

- 4.1 Kommunales Förderprogramm (Gebäudesanierung, Freiflächengestaltung und -entsiegelung, Abriss störender Nebengebäude)
- 4.2 Gestaltungshandbuch
- 4.3 Proaktive Ansprache der Grundeigentümer untergenutzter Grundstücke und Gebäude (Aktivierungsstrategie)
- 4.4 Sanierungsberatung

6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Geschätzte

					Geschatzte	
		KF	MF	LF	Bruttokosten	Fördermittel
1. V	orbereitungen					
Conz	zepte & Untersuchungen					
.1	Mehrfachbeauftragung Ortsmittengestal-				90.000,00€	StBauF
	tung Teilbereich 1				,	
1.2	Nutzungs- und Sanierungskonzept Kloster-					C+D
	schenke				25.000,00€	StBauF
2	Verkehrsuntersuchung Mönchröden				20.000,00 €	StBauF
.3	verkenii suntei suchung Monchioden				20.000,00 €	Stbaur
	Detailuntersuchung Neugestaltung Mön-					C.D. 5
.4	chrödener Straße inkl. der Ortseingänge				20.000,00€	StBauF
	Prüfung der Radwegeführung/Feinuntersu-					
.5	chung innere Fuß- und Radwegeerschlie-				10.000,00€	StBauF
	ßung					
1.6	Machbarkeitsstudie Revitalisierung der Ge-					
	werbebrache Datox				35.000,00€	StBauF
.7	Freiraumkonzept Grünzug Röden				25.000,00€	StBauF
2. (Ordnungsmaßnahmen § 147 BauGB					
Bode	enordnung & Grundstückserwerb					
	Grunderwerb Platzflächen Bereich Kloster-					(C.D
2.1	schenke				300.000,00 €	ggf. StBauF
2	Grunderwerb Gewerbebrache Datox				800.000,00€	ggf. StBauF
		<u> </u>				1
lers	stellung und Änderung von Erschließungsan	lagen				T
3	Neugestaltung Ortsmitte Mönchröden				1.500.000,00 €	StBauF
ر.						35-33-31
	Aufwertung Umfeld Bahnhalt mit Stellplatz-				450 000 000	ChDaviE
.4	anlage				450.000,00€	StBauF
2.5	Aufwertung Freianlagen Sporthalle				100.000,00€	StBauF

Geschätzte

		KF	MF	LF	Bruttokosten	Fördermittel
2.6	Revitalisierung Gewerbebrache				3.500.000,00 €	StBauF
2.7	Aufwertung Grünzug Röden				500.000,00 €	StBauF
2.8	Neugestaltung Mönchrödener Straße inkl. Ortseingänge				1.000.000,00 €	GVFG/ggf. anteilig StBauF

3. Baumaßnahmen § 148 BauGB

Modernisierung- und Instandsetzung

	<u> </u>					
3.1	Sanierung Klosterschenke mit Scheune					StBauF, Denkmal- pflege
3.2	Sanierung Kultur- und Sporthalle der Grund- schule					*bereits erfolgt

4. Sonstiges

Öffentlichkeitsarbeit

	Kommunales Förderprogramm (Gebäudes-			
4.1	anierung, Freiflächengestaltung und -entsie-		100.000,00€	StBauF
	gelung, Abriss störender Nebengebäude)			
4.2	Gestaltungshandbuch		20.000,00 €	StBauF
	Proaktive Ansprache der Grundeigentümer			
4.3	untergenutzter Grundstücke und Gebäude		5.000,00€	StBauF
	(Aktivierungsstrategie)			
4.4	Sanierungsberatung		20.000,00 €	StBauF

Priorisierung der Maßnahmen

kurzfristig (KF) 1-3 Jahre mittelfristig (MF) 3-5 Jahre langfristig (LF) 6-15 Jahre

Hinweis

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht hat Prozessplanungscharakter. Sie ist eine entsprechend dem Stand der Sanierung "laufende" Planung und ist auf Fortschreibung und Konkretisierung angelegt. Ein Konkretisierungs- und Fortschreibungsbedarf ergibt sich insbesondere aus:

- einer Konkretisierung der Sanierungsziele
- einer Anpassung an sich verändernde finanzielle Umstände
- möglichen Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gemeinde
- einer Änderung der städtebaulichen Planungen

QUELLENVERZEICHNIS

Butz, Reinhard und Gert Melville (1999): 850 Jahre Mönchröden. Die ehemalige Benediktinerabtei von der ersten Erwähnung 1149 bis zur Reformation. In: Historische Gesellschaft Coburg e.V. (Hrsg.): Schriftreihe der historischen Gesellschaft Coburg e.V., Band 13. Coburg: Historische Gesellschaft Coburg e.V.

Annawerk (1937): 80 Jahre Annawerk - Festschrift. Oeslau: Annawerk Schamotte- und Tonwarenfabrik AG.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Alle Abbildungen, Fotos, Diagramme und Pläne wurden durch dwplanung und Salm & Stegen erstellt, soweit nicht anders angegeben.

Die Geobasisdaten wurden durch die Bayerische Vermessungsverwaltung, www.ldbv.bayern.de, (Stand 11/2022) zur Verfügung gestellt. Weitere Kartengrundlagen und Orthofotos wurden von der Stadt Rödental und dem Bayerischen Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de, bereit gestellt.

Seite 8 Luftbildgrundlage: Bay. Landesamt für Digitalisierung, Breitband

und Vermessung

Seite 13 Stadt Rödental

Seite 15 BAURCONSULT

Seite 16 Bay. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Seite 21 Eigene Darstellung

Seite 23 Eigene Darstellung; Daten: Stadt Rödental, SÜC Coburg

Seite 25 - 41 Eigene Darstellung

Seite 46 - 47 Eigene Darstellung; Daten: Eigene Erhebung

Seite 56 - 83 Eigene Darstellung

SATZUNGSENTWURF

Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern Mönchröden mit Grünzug an der Röden und Grundschulstandort"

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt gemäß §142 BauGB die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern Mönchröden mit Grünzug an der Röden und Grundschulstandort".

Gemäß §142 Absatz 3 Satz 3 BauGB ist die Sanierung innerhalb einer Durchführungsfrist von 15 Jahren, also bis zum 31.12.2038, abzuschließen.

Dazu wird gemäß §142 Absatz 3 BauGB folgende Satzung beschlossen:

Aufgrund des §142 Baugesetzbuch und Artikel 23 sowie 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist, beschließt der Stadtrat Rödental folgende Satzung:

§1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Zur Durchführung städtebaulicher Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen wird das in §2 näher bezeichnete, rund 19,7 ha große Gebiet, förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Ortskern Mönchröden mit Grünzug an der Röden und Grundschulstandort".

§2 Abgrenzung

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan als Anlage o1 zur Satzung. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§3 Verfahren

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

§4 Genehmigungspflichten

Die Vorschrift des §144 Absatz 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben findet Anwendung (Veränderungssperre).

Die Vorschrift des §144 Absatz 2 BauGB über genehmigungspflichtige Grundstücksgeschäfte findet Anwendung (Verfügungssperre).

§5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß §143 Absatz 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Rödental, 06.11.2023

Unterschrift, Dienstsiegel

Hinweise:

Gemäß §142 Absatz 3 Satz 3 BauGB wird bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§142 Absatz 3 Satz 4 BauGB).

Gemäß §215 Absatz 1 BauGB wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung hingewiesen. Nach §215 Absatz 1 BauGB werden unbeachtlich:

- eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- nach §214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Die Satzung mit Anlagen sowie die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
	Landratsamt	Wirtschaftsförderung: Die geplanten Sanierungsmaßnahmen der Stadt Rödental in den Stadtteilen Oeslau und Mönchröden werden von der Wirtschaftsförderung des Landkreises Coburg ausdrücklich begrüßt. Von besonderem Interesse sind aus fachlicher Perspektive der Wirtschaftsförderung die Nachnutzungen gewerblicher Leerstände durch Unternehmen. Einzelhandel, Dienstleistungen und auch Handwerk tragen zu einem attraktiven Siedlungsgeschehen bei und helfen neben den Wohnfunktionen u.a., eine Stadtentwicklung lebendig zu erhalten.	Die Hinweise sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.	
1.	Coburg 20.09.2023	Im Bereich der gewerblichen Leerstandvermarktung und -entwicklung bietet die Wirtschaftsförderung ihre Unterstützung an. Die Stabsstelle im Landratsamt verfügt über die kostenfreie Möglichkeit, Leerstände auf unterschiedlichen Standortportalen zu hinterlegen. Die Stadt Rödental und private Immobilieneigentümer erhöhen durch die Meldung eines gewerblichen Leerstands die Chancen, einen passenden Mieter oder Käufer zu finden.	Kenntnisnahme.	
		Die Stadtteile Oeslau und Mönchröden sind zentral für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Rödental. Die Sanierung bestehender Straßen und Ge- bäude in diesen Stadtteilen	Kenntnisnahme.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		erhöht die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes vor Ort. Verbesserte Anbindungen und ein optimierter Verkehrsfluss für Lieferanten, Kunden und Beschäftigte sind Standortfaktoren für Neuansiedlungen, ortsansässige Betriebe und auch für die Bevölkerung.		
		Mit den geplanten Sanierungs- maßnahmen in der städtischen Innenentwicklung wird die Stadt Rödental landesplanerischen Vorgaben gerecht und sorgt zugleich für eine Attraktivi- tätssteigerung des gesamten Wirtschaftsstandortes.	Kenntnisnahme.	
		Dem Strukturwandel in der gewerblichen Entwicklung, bei dem Betriebe aufgegeben werden oder schließen müssen und durch neue gewerbliche Aktivität kompensiert werden, wird durch die aktuellen Planungen und Maßnahmen der Stadt Rödental aktiv begegnet und positiv Vorschub geleistet.	Kenntnisnahme.	
		Die Wirtschaftsförderung des Landkreises Coburg begrüßt ausdrücklich die geplante "Stär- kung des Rödentaler Bahnhofs als Mobilitätshub". Wir sehen darin, dass die Stadt Rödental damit den Mobilitätsanforde- rungen der Zukunft gerecht wird. Moderne Mobilitätsange- bote sind wichtige Faktoren zur Sicherung von Arbeitsplätzen und Wohlstand in unserer Regi- on. Die lokalen Unternehmen	Kenntnisnahme.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		profitieren nachhaltig von dieser Maßnahme. Verschiedene Verkehrsträger an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort miteinander zu vernetzen und dadurch für eine optimierte Anbindung zu sorgen, spart Zeit und Kosten für Unternehmen, Bevölkerung und Touristen und wertet den Wirtschaftsstandort Rödental nachhaltig auf.		
		Ebenso begrüßt die Wirtschaftsförderung die geplanten "Pocket-Parks", welche die Aufenthaltsqualität im Stadtgebiet verbessern. Solche Parks können einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung leisten und die Fachkräftegewinnung lokal ansässiger Betriebe unterstützen, indem sie neue integrierte Aufenthaltsmöglichkeiten für Arbeitnehmende, Familien und bspw. auch wartende Patienten lokaler Betriebe medizinischer Versorgung schaffen.	Kenntnisnahme.	
	Landratsamt Coburg 20.09.2023	Behindertenbeauftragte: Das Gebiet umfasst den nord- östlichen Teil des Stadtteils Mönchröden mit den Siedlungs- gebieten in den Hanglagen. Den südlichen Abschluss bildet die Straße "Lange Wiesen und Schulstraße". Die Größe um-		
		fasst rd. 38,4 ha. Defizite sind im Bereich der Rothinestraße im Baubestand und stark versiegelten Grundstücken vorhanden. Es existieren einzelne Brachen. Entwicklungspotential scheint im Wohnbereich vorhanden zu sein mit		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		punktuellen Nachverdichtungen und/oder Umnutzung von leerstehenden Gewerberäumen. Der geplante Durchführungs- zeitraum ist auf rd. 15 Jahre festgelegt.		
		Sollte der Bereich Ortsmitte durch eine Neugestaltung aufgewertet werden (z.B. durch Parkflächen oder verändertem Nutzungskonzept Klosterschenke) ist im Bereich von Parkanlagen eine ausreichende Anzahl von Behindertenparkplätzen vorzusehen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die derzeitige Normgröße von Parkplätzen mit 2,50 x 5,00 m für die heutigen Verhältnisse zu klein ist und die Breite entsprechend modifiziert werden sollte. Sollte die ehem. Klosterschenke eine(n) öffentliche(n) Raum/Nutzung erhalten, sind die Erfordernisse der Menschen mit Behinderungen gesondert zu bewerten. Das Gleiche gilt für die Kultur-und Sporthalle.	Kenntnisnahme der Hin- weise und Berücksichti- gung in der weiteren Planung.	
		Ein öffentlicher Spielplatz existiert bereits. Sollte hier eine Erweiterung, Sanierung oder Umplanung erfolgen, wäre es gut, auch ein oder zwei Spiel geräte für behinderte Menschen anzubringen oder aufzustellen.	Kenntnisnahme der Hin- weise und Berücksichti- gung in der weiteren Planung.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
	Landratsamt Coburg 20.09.2023	Mobilität: Kapitel 2.3.3 Radwegenetz: Die überregionale Radwege-Verbindung verläuft nicht über die Mönchrödener Straße, sondern über die zwischen den Bahngleisen und Röden verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung. Diese Verbindung hat den großen Vorteil, dass sie geradlinig, eben und abgetrennt vom Pkw- und Lkw-Verkehr entlang der Achse Coburger Straße — Oeslauer Straße — Mönchrödener Straße verläuft. Die vorhandene Geh- und Radwegeverbindung ist eine vergleichsweise sehr gute Radverbindung, sowohl für den Freizeitverkehr als auch Alltagsradverkehr. Aus diesem Grund werden die überregionalen Radtouren Iron Curtain Trail, Main-Coburg-Tour und die Thementour "Puppenparadies" auf dieser Wegeverbindung (und nicht über die Mönchrödener Straße) geführt. Für den Alltagsradverkehr ist die Geh- und Radwegeverbindung als Vorrangroute (höchste Kategorie) im Alltagsradwegenetzplan ausgewiesen und ist demzufolge einer der wichtigsten Radverbindungen der überregionalen Anbindung nach und von Sonneberg — Neustadt bei Coburg — Rödental — Dörfles-Esbach — Coburg. Die Nutzung und Ausweisung der vorhandenen Geh- und Radwegeverbindung sollte in jedem Falle beibehalten werden.	Das Radverkehrskonzept Landkreis Coburg ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Kenntnisnahme der Hin- weise und Berücksichtig ung bei der weiteren Planung.	Die Feststellung im Kapitel 2.3.3 bezog sich auf die Streckenführung des als "Radwege Coburger Land" ausgezeichneten Streckennetz des Landkreises Coburg als Nebenroute der regionalen Radwegeverbindung. Im Bereich "Damm" schließt der beschilderte Radweg über die Mönchrödener Straße an den Radweg in Richtung Rüttmannsdorf und den parallel zur B4 verlaufenden Radweg an. Die Bezeichnung "überregional" wird zur Klarstellung entfernt und die Hinweise werden in den Bericht übernommen.

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		 Rechtschreibfehler: "Hüttmannsdorf" müsste "Rüttmannsdorf" heißen. Sofern mit "Stadtmitte" das Stadtzentrum Rödental (Bürgerplatz und Umgebung) gemeint ist, wird die Einschätzung nicht geteilt, dass die Stadtmitte überhaupt nicht an das regionale Radwegenetz angebunden sei. Dies wurde bereits in der Stellungnahme zum ISEK Rödental angemerkt. Die regionale Radwegeverbindung führt parallel (aber abgetrennt) zur Straßenverkehrsachse Coburger Straße — Oeslauer Straße — Mönchrödener Straße durch das Stadtgebiet. Eine Anbindung der Stadtmitte erfolgt über die Gnaileserstraße als Nebenroute. Die Gnaileserstraße führt Radfahrende unmittelbar an der Stadtmitte vorbei (man muss dann nur noch in die Rathausstraße einbiegen und schon ist man in der Stadtmitte). Eine Verbesserung der bestehenden Anbindungssituation der Stadtmitte Mönchrödens an das überörtliche Radwegenetz wird begrüßt. 	Kenntnisnahme. Die Formulierung wird angepasst. Die regionale Radwegeverbindung über die Gnaileserstraße verläuft zwar in der Nähe der Stadtmitte. Aufgrund der fehlenden Beschilderung, oder öffentlich kenntlich gemachten Verknüpfung, ist die Nähe zur Stadtmitte nicht ersichtlich. Dies könnte jedoch durch die beschriebene Maßnahme 1.7, eine einheitliche Radwegebeschilderung, behoben werden.	
		Kapitel 5.3 (Seite 82-83): Im Zuge der geplanten Aufwertung des Grünzuges Röden (Wasserspielplatz, Trittsteine, Spielgeräte, etc.) und der damit zu erwartenden, steigenden Fußverkehrsfrequentierung ist auch eine "Umleitung" des Radverkehrs vom Bahnübergang am Damm über die Schenkgasse	Der Vorschlag zur Um- leitung der Radwegefüh- rung über die Schenk- gasse wird im weiteren Verlauf der Planung geprüft.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		denkbar. Dies hätte zur Folge, dass der Grünzug entlang der Röden primär als Aufenthalts- bzw. Erholungsfläche für Fußgänger genutzt werden kann. Der Radverkehr hätte durch die Führung außerhalb des Grünzuges keine Nachteile zu erwarten. Für den Alltagsradverkehr wäre die Führung vom Bahnübergang am Damm über die Schenkgasse aufgrund des geradlinigen Verlaufes sogar eher als kleine Verbesserung anzusehen.		
	Landratsamt Coburg 20.09.2023	ÖPNV: • Auf Seite 22 steht im zweiten Absatz "[] von der Buslinie 8312 (Stadtbus Rödental, "rote Linie") bedient." Die Buslinie 8312 ist die Linie der OVF bzw. des Landkreises, die jedoch nur nachts von Coburg Richtung Sonneberg um 01:37 Uhr und 03:07 Uhr verkehrt (am Sonntag und an Feiertagen nur um 01:37 Uhr) und von Sonneberg Richtung Coburg um 02:15 Uhr (nicht am Sonntag oder an Feiertagen). Der Linienweg führt über Rödental (Haltestellen: Fa. Goebel, Bahnhofsplatz, Annawerk, Abzw. Am Gründlein und Gh. Wildpark). Die beiden Linien des Stadtbus Rödental werden als Linie 1 oder Linie 2 bezeichnet. • Wenn der Preis für eine Einzelfahrt in die Beschreibung mit aufgenommen wird, dann könnte auch ein Hinweis erfolgen, dass zum 01.01.2024 der Beitritt zum Verkehrsverbund	Die Hinweise zum Busliniennetz, der Taktung, der Betitelung der Bahnstrecke und dem VGN-Beitritt werden zur Kenntnis genommen und im Bericht entsprechend angepasst. Die Begriffe "rote" und "grüne" Linie stammen aus der Netzkarte des Stadtbusses Rödental.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Großraum Nürnberg (VGN) erfolgt und sich dann der Fahrkartenpreis verändern wird. In Mönchröden verkehren die Regionalzüge nicht nur auf der Strecke Coburg — Sonneberg, sondern auf der Bahnstrecke Nürnberg über Coburg Richtung Sonneberg. Die Formulierung "Bahnstrecke Coburg-Sonneberg (Thüringen)" klingt danach, dass der Fahrgast in Coburg umsteigen müsste, um zum Beispiel nach Nürnberg oder Bamberg zu kommen. Dies ist aber nicht unbedingt der Fall.		
	Landratsamt Coburg 20.09.2023	Untere Straßenverkehrsbehörde: Die Fläche des Untersuchungsgebietes umfasst eine Fläche von ca. 32 ha von der Stadtmitte bis zum Quartier Schlesierstraße (Ost-West-Ausdehnung zwischen Gnaileser Straße und Ostpreußenstraße, Nord-Süd-Ausdehnung zwischen Mecklenburger Straße und Oeslauer Straße) in den Hauptorten Oeslau und Mönchröden.	Es wird auf das Rah- menplangebiet Quar- tier Schlesierstraße bis Stadtmitte verwiesen, welches nicht Gegen- stand des Verfahrens ist.	
		Das klassifizierte Kreis-, Staats- und Bundesstraßennetz ist damit nicht unmittelbar be- troffen, jedoch beziehen sich Maßnahmenpläne im Bereich- der Verbesserung der Rad- und Fußgängerführung unmittelbar auf die Schalkauer Straße und den Lindenplatz, welche Teilstrecken der Staatsstraße St 2206 darstellen.		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Geplante verkehrsrechtliche Maßnahmen (Verbote, Beschränkungen, Hinweise, etc., Einrichtung weiterer Querungsmöglichkeiten, z.B. wie Fußgängerampelanlagen, Radwegemarkierungen und -beschilderungen) sind für diese überörtliche Straße weiterhin bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Coburg unter umfassender Darstellung der konkreten Gründe und mit rechtlicher Vorbetrachtung (Schutz vor Lärm- und Abgasen, Verkehrssicherheit, Notwendigkeit weiterer Querungsstellen, etc.) und ggf. Einreichung entsprechender Belege (Immissionsgutachten, Verkehrszählungen und -messungen, Nachweis von Querungszahlen, Unfallzahlen, etc.) zu beantragen. Die Polizei sowie das Staatliche Bauamt Bamberg, Servicestelle Kronach als Straßenbaulastträger sind hierbei unmittelbar oder im Laufe desAntragsverfahrens zu beteiligen. Hinsichtlich der Planungen zur Verbesserungen der Radverkehrssicherheit im Bereich Schalkauer Straße/Lindenplatz stehen wir für entsprechende Ortsbesichtigungen und Befahrungen gern zur Verfügung.	Die Hinweise zur Abstimmung verkehrsrechtlicher Maßnahmen der St 2206 sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.	
		Für Verbesserungen im Rad- wegenetz sind die jeweiligen Straßenbaulastträger sowie die Stabsstelle Büro Landrat/Mobili- tät im Landratsamt Coburg	Kenntnisnahme.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		erste Ansprechpartner.		
		Auf die Vorschriften der Straßenverkehrsordnung (StVO), der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) sowie der technischen Regelwerke (u.a. Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen - R-FGÜ 2001, der Richtlinien für Lichtsignalanlagen - RiLSA, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße - RASt 06, Empfehlungen für Radverkehrsanlagen - ERA 10) wird rein vorsorglich hingewiesen.	Kenntnisnahme.	
		Grundsätzlich dürfen die angestrebten Maßnahmen der Widmung der Kreis, Staatsund Bundesstraßen sowie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dieser Straßen nicht entgegenlaufen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung.	
		Für konkrete baurechtliche Maßnahmen (Schaffung von Zufahrten, Parkflächen, Garagenbauten, bauliche Querungshilfen, etc.) oder für straßenverkehrsrechtliche Maßnahme 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	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		einzubinden.		
		Die straßenbaulichen Maßnahmenplanungen im klassifizierten überörtlichen Straßennetz im Untersuchungs- bzw. Sanierungsgebiet sind bei den Straßenbaulastträgern zu erfragen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung.	
		Ansonsten bestehen gegen die weiterführenden Sanierungsplanungen unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.	Kenntnisnahme.	
		Auf Folgendes wir jedoch hingewiesen:		
		Auf Seite 20 der Rahmenpla- nung ist ein Bild mit Blick in die Martin-Luther-Straße an der Mittelschule (hier fälschlicher- weise als Miztelschule bezeich- net) zu sehen.	Es wird auf die Rahmen- planung Quartier Schle- sierstraße bis Stadtmitte verwiesen, das nicht Gegenstand des Verfah- rens ist. Die Bezeichnung wird angepasst.	
		Zu erkennen ist darauf die Beschilderung der Straße mit St-VO-Zeichen 325.1 (Beginn eines verkehrsberuhigten Bereichs). Hierbei wird rein vorsorglich nochmal auf die Vorgaben der VwV-StVO zu den Zeichen 325.1 und 325.2 verwiesen, wonach besondere bauliche Gestaltungsregeln anzuwenden sind, welche die überwiegende Auf-	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung.	
		enthaltsfunktion unterstreichen (u.a. niveaugleicher Ausbau). Die Anlage von Gehwegen und einer einheitlichen Fahrbahn ist hier nicht vorgesehen und führt im		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Regelfall zu einem nicht ge- wünschten Separationsprinzip und zu höheren Fahrgeschwin- digkeiten.		
	Landratsamt Coburg 20.09.2023	Naturschutz: Von Seiten des Naturschutzes bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die eingereichten Unterlagen. Bei der genaueren Planung und Umsetzung der Maßnahmen müssen folgende Punkte beachtet werden: - Kartierte und geschützte Biotope müssen erhalten bleiben und dürfen durch Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden Eventuell nötige Arbeiten an Gehölzen müssen außerhalb von Schutzzeiten durchgeführt werden.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung.	
	Landratsamt Coburg 20.09.2023	Wasserrecht: 1. Die Überschwemmungsgebiete der Itz (Gewässer erster Ordnung) und der Röden (Gewässer zweiter Ordnung) sind mit Verordnung des Land ratsamtes Coburg vom 8. November 2021 (Itz) und vom 26. Januar 2022 (Röden) festgesetzt worden. Das Überschwemmungsgebiet der Itz betrifft das Untersuchungsgebiet Oeslau; das Überschwemmungsgebiet der Röden betrifft beide Untersuchungsgebiete. Mit der Festsetzung sind Einschränkungen der Bautätigkeit zur präventiven Vermeidung späterer Hochwasserschäden verbunden und weitere allgemeine Verbote formuliert, um Schäden zuvermeiden und der Verlauf erwarteter	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Hochwasserereignisse schadensbegrenzend zu beeinflussen. Darüber hinaus wird auf formelle Zulassungspflichten nach § 68 WHG und Art. 20 BayWG sowie auf materielle Anforderungen nach § 36 Abs. 1 WHG hingewiesen.		
		2. Klimawandelangepasstes Planen und Bauen wird immer wichtiger, um ein sicheres und lebenswertes Wohnen auch in Zukunft zu gewährleisten. Eine wassersensible Siedlungsent- wicklung zielt darauf ab, den Wasserkreislauf in bebauten Ge- bieten den zuvor bestehenden natürlichen Verhältnissen soweit wie möglich anzugleichen. Ins- besondere die Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, bei denen die Verdunstung und Versickerung im Vordergrund stehen, bieten erhebliche Syner- giepotenziale mit der Hltze- vorsorge, der Förderung der Arten vielfalt , der Aufwertung des Ortsbildes und der Erhö- hung der Aufenthaltsqualität. Bei der weiteren Planung sollte deshalb der Fokus auch auf der Vermeidung oder zumindest der Minderung der Abflüsse liegen. Dies kann beispielsweise durch eine Minimierung der versiegelten Fläche oder den Einsatzwasserdurchlässiger Flä- chenbefestigungen sowie durch Dachbegrünungen erreicht werden. Beim Umgang mit den verbleibenden Abflüssen sollte	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung.	
		chenbefestigungen sowie durch Dachbegrünungen erreicht werden. Beim Umgang mit den		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		dezentrale Versickerung und Verdunstung von Regenwasser auf Flächen oder in Anlagen angestrebt werden. Um auch den Herausforderungen zunehmender Starkregen gerecht zu werden, gilt es, die Siedlungs-, Freiraum- und Objektplanung künftig verstärkt mit Maßnahmen der Überflutungsvorsorge zu verknüpfen. Dabei sind Lösungen zu entwickeln, welche die Abflussspitzen im Starkregenfall abflachen und zurückhalten. Dies bewirkt eine Entlastung von Kanalisation, Kläranlagen und Gewässern und vermeidet Schäden an Gebäuden und Infrastrukturen.		
	Landratsamt Coburg 20.09.2023	Denkmalschutz: Sowohl im Sanierungsgebiet Oeslau als auch Mönchröden befinden sich einige Einzelbaudenkmäler und Bodendenkmäler. Bei geplanten Maßnahmen an den Baudenkmälern oder im Bereich der Bodendenkmäler wird um frühzeitige Beteiligung der Denkmalschutzbehörden gebeten.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
2.	Eisen- bahn-Bundes- amt 19.09.2023	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Ob die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes von der o. g. Planung zur formlichen Festlegung von Sanierungsgebieten in den Stadtteilen Oeslau und Mönchröden berührt werden, kann von vorliegend nicht abschließend konkret beurteilt werden. Durch bzw. entlang der festgelegten Sanierungsgebiete Mönchröden bzw. Oeslau verläuft die Bahnlinie 5121, Coburg - Lauscha. Ihren Planungen zur Aufstellung einer Sanierungssatzung des Stadtteils Mönchröden lässt sich entnehmen, dass eine Aufwertung des Umfelds um den Bahnhaltepunkt vorgesehen ist. Da das Eisenbahn-Bundesamt als Genehmigungs- und Aufsichtsbehörde über die Eisenbahnen des Bundes ver fügt, kann nicht geprüft werden, ob die Inhalte der Sanierungssatzung gewidmete Bahnanlage	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		in diesem Bereich direkt betref- fen, die ggfs. zudem ein Freistel- lungsverfahren gemäß § 23 AEG notwendig machen.		
		Diese Prüfung kann nur durch das zuständige Eisenbahninfra- strukturunternehmen erfolgen. Aktuell betreibt die DB Netz AG die Infrastruktur der o. g. Bahnstrecke.		
		Es ergeht zudem rein vorsorglich der Hinweis, dass Betriebsanlage der Eisenbahnen des Bundes dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB) unterliegen und in Bezug baulicher Änderungen ein gesondertes Zulassungsverfahren nach § 18 Abs. 1 AEG beim Eisenbahn-Bundesamt durchgeführt werden muss.		
		Generell wird darauf hingewiesen, dass die Betriebsanlagen der Bahn gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen müssen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Bahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktions- tüchtigkeit jederzeit zu gewähr- leisten.		
		Allgemein ergeht der Hinweis, dass Bepflanzungen so zu wählen sind, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dis ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.	Die Deutsche Bahn AG wurde in der Planung bereits beteiligt.	
		Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (E-Mail: ktb. muenchen@deutschebahn. com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.		
3.	Die Autobahn GmbH des Bundes 14.09.2023	Der Umgriff des im Betreff genannten Geltungsbereiches für das Untersuchungsgebiet der Stadt Rödental liegt mindestens 1,4 km östlich von der Trasse der BAB A73 entfernt. Aufgrund der Entfernung zur Autobahn sind keine Liegenschaften der Autobahn GmbH des Bundes unmittelbar von der vorbereitenden Untersuchung betroffen. Es darf jedoch darauf hingewie-	Kenntnisnahme. Es sind keine Liegenschaften der Autobahn GmbH des Bundes unmittelbar betroffen. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	
		sen werden, dass gegenüber		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Aufgrund der Entfernung zur Autobahn sind keine Liegen- schaften der Autobahn GmbH des Bundes unmittelbar von der vorbereitenden Untersuchung betroffen.		
		Es darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstige Emissionen geltend gemacht werden können. Eine weitere Beteiligung zur städtebaulichen Untersuchung		
		ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme. Keine	
4,	Stadt Neustadt b. Coburg 14.09.2023	Die Stadt Neustadt b. Coburg erhebt gegen vorbereiten- den Untersuchungen für die Stadteile Mönchröden und Oeslau der Stadt Rödental keine Bedenken.	Bedenken.	
5.	ADFC Coburg 19.09.2023	Die dem ADFC Coburg mit einer E-Mail vom 31.07.2023 zu beiden o. g. Vorhaben übergebenen Unterlagen (auf der Homepage der Stadt Rödental) der Ingenieurbüros "dwplanung" sowie "Salm & Stegen" von 2023 wurden wie folgt geprüft: • Östlich der Mönchrödener Straße bzw. der Bahnlinie Coburg - Sonneberg verläuft der sehr stark genutzte und daher hoch frequentierte Radweg von Dörfles-Esbach (Coburg) nach Neustadt bei Coburg. Dieser wurde bei den vorbereitenden Untersuchungen (VU) nicht berücksichtigt, weil er zum Teil außerhalb des betrachtenden Sanierungsgebietes "Ortskern	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung. Die Radwegeverbindung entlang der Röden wur- de in der Bestandsanaly- se im Kapitel 2.3.3 erfasst und im Maßnahmenkon- zept unter den Maß- nahmen 1.5 und 2.9 im Teilbereich 4 "Aufwer- tung Grünzug Röden" berücksichtigt.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Mönchröden" liegt. Ebenso verläuft der o. g. Radweg auch außerhalb des betrachtenden Sanierungsgebietes "Ortskern Oeslau", weil zumeist der für Radfahrer sicherere Teilabschnitt des o. g. Radweges durch die "Domäne Rödental" genutzt wird. In den VU zu den beiden o. g. Sanierungsgebieten von Rödental wurden sowohl bei der Bestandsanalyse als auch beim geplanten Sanierungskonzept ausreichend Konfliktpunkte zwischen Radfahrern und Fußgängern gefunden, analysiert und mögliche Konfliktlösungen beschrieben. Wir nehmen wie folgt Stellung: Seitens unseres Vereins gibt es keine Einwände gegen die beiden VU für die Rödentaler Sanierungsgebiete Mönchröden und Oeslau, wenn die nachstehenden Hinweise und Forderungen des ADFC in der weiteren Planung zu den beiden o. g. Bauvorhaben Berücksichtigung finden: 1. Alle neu anzulegenden oder zu sanierenden Radwege bzw. Fußgänger-/Radwege innerhalb der beschriebenen Sanierungsgebiete, die nur auf einer Fahrbahnseite (Zweirichtungsverkehr der Radfahrer und Fußgänger) geführt werden, sollten eine Mindestbreite von B = 3,00 m erhalten, um den Begegnungsfall Radfahrer/Radfahrer	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		- auch unter Berücksichtigung von Fußgängerverkehr - absi- chern zu können.		
		2. Wir als ADFC empfehlen für den beschriebenen Haupt-Radweg Dörfles-Esbach – Neustadt b. Co. allerdings eine Regelbreite von B = 3,50 m (bis B = 4,00 m) zur Berücksichtigung des Fußgängerverkehrs, weil ein einseitiger Zweirichtungsradweg nach der ERA 2010 (Empfehlungen für Radverkehrsanlagen, Ausgabe 2010) bereits mit mindestens B = 3,00 m zu befestigen ist. Der Anteil an mehrspurigen Fahrrädern (z. B. Lastenfahrräder oder Räder für körperlich eingeschränkte Personen) und den schnelleren E- Bikes wird bis 2030 noch merklich zunehmen und damit auch die Gefahr von ungewollten Kollisionen auf den Rad- und Fußgängerwegen.	Prüfung und Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen.	
		3. Wir bewerten zwar die durchgehende Mittellinien-Markierung auf einem Teilabschnitt dieses Radweges als positiv (besser als gar nichts), stellten bei unseren Gruppenfahrten aber fest, dass der Radweg insgesamt zu schmal ist, zumal die Belegung durch Fußgänger/Spaziergänger (mit Hund, in Gruppen) und Inliner-Fahrer stark zugenommen hat und fordern deshalb aus Sicherheitsgründen die Verbreiterung dieses Rad-/Gehweges.	Prüfung und Berück- sichtigung im Rahmen der weiteren Planungen.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		4. Alle neu zu bauenden Radwege sollten zukünftig eine dauerhaft ebene Oberfläche (z. B. asphaltierte Deckschicht mit kleinstmöglicher Korngröße der Splitt-Beimengung) mit möglichst geringem Rollwiderstand und mit hoher Griffigkeit (auch bei Nässe) und Allwettertauglichkeit aufweisen. Die dem Wasserabfluss der Radwege dienende Querneigung sollte mindestens q = 2,5 % betragen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigungin der weiteren Planung.	
		5. An einigen - gern durch Radfahrer besuchten - gas- tronomischen Einrichtungen (z. B. "Domäne Rödental" und "Dolce Vita Eiscafé & Pizzeria" fehlen ausreichend Aufstell-/ Abstell-Anlagen für Fahrräder. In diesem Zusammenhang möch- ten wir darauf verweisen, dass derzeit nur noch vom ADFC geprüfte Abstell-Anlagen ver- wendet werden dürfen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen zum Knoten- punkt Lindenplatz.	
		6. Die Radwege-Verbindung vom Ortskern Oeslau in nördlicher Richtung über die Straße "Lindenplatz", über die (zu schmale) Brücke über den "Wohlsbach" auf den "Rosenauer Weg" in Richtung Tennisplatzanlage der SG Rödental/Schloss Rosenau ist "fahrradfreundlicher" (Bordabsenkung, Verbesserung der Linienführung) im Zuge der Ortskernsanierung von Oeslau (liegt an der nordwestlichen Grenze des Sanierungsgebietes) zu gestalten.	Prüfung und Berück- sichtigung im Rahmen der weiteren Planungen.	Die Verbesserung der Radwegeführung wurde im Rahmen der Teilmaß- nahmen "Neuordnung Mühlenviertel" sowie "Festplatzareal und Stellplatzanlage" vorge- schlagen.

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
6.	Wasserwirt- schaftsamt Kronach 22.09.2023	Wasserversorgung, Grund- wasserschutz: Der Umgriff der Rahmenpla- nung befindet sich außerhalb von festgesetzten oder ge- planten Wasserschutzgebieten. Insofern bestehen hier keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken.	
	Wasserwirt- schaftsamt Kronach 22.09.2023	Abwasserentsorgung, Gewässerschutz: Die Abwassersammlung und -ableitung in Rödental erfolgt im Wesentlichen im Mischsystem. Zur Abwasserreinigung ist eine zentrale Kläranlage für die Stadt Rödental vorhanden. Für die Mischwasserbehandlung der Stadt Rödental werden derzeit die Planunterlagen erstellt. Über die hydraulische Leistungsfähigkeit und über den baulichen Zustand der vorhandenen Kanäle im Planungsgebiet liegen keine Unterlagen vor. Es kann somit auch keine Aussage über notwendige Sanierungsmaßnahmen an der Kanalisation getroffen werden. Es ist jedoch zweckmäßig, sofern Berührungspunkte mit den geplanten Sanierungen im Straßenbereich bestehen, die erforderlichen Sanierungen am Kanalnetz sowie ev. auch an den Mischwasserbehandlungsanlagen vor den straßenbaulichen bzw. städtebaulichen Maßnahmen durchzuführen. Dazu ist es notwendig, dass vorab die erforderlichen Planungen erstellt werden. Es wird auch darauf hingewiesen, dass die Erlaubnis für die Einleitung des	Kenntnisnahme der Hinweise und Berück- sichtigung im weiteren Planungsverlauf.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		in verschiedene Vorfluter zum 31.12.2024 endet. Bis zum 31.12.2023 sind die erforder- lichen Planunterlagen für das nachfolgende Wasserrecht vorzulegen und die erforder- lichen Sanierungsmaßnahmen aufzuzeigen.		
	Wasserwirt- schaftsamt Kronach 22.09.2023	Oberirdische Gewässer, Gewässerentwicklung, Überschwemmungsgebiete: Der Untersuchungsbereich Mönchröden wird von der Röden, einem Gewässer 2. Ordnung gemäß Art. 2 Abs. 1 Nr. 2 BayWG durchflossen. Die Unterhaltungslast des Wohlsbach unterliegt grundsätzlich der Stadt Rödental, sofern hier keine weiteren Sonderlasten wie für Brückenbaulastträger oder Wasserkraftanlagenbetreiber bestehen. Für die Gewässer Itz und Röden obliegt die Unterhaltungslast grundsätzlich dem Freistaat Bayern. Hier ist bei den Planungen zu beachten, dass die Unterhaltungsmöglichkeit nicht erschwert werden darf.	Kenntnisnahme der Hinweise und Berück- sichtigung im weiteren Planungsverlauf.	
		Im Bericht wird die Lage von Flächen, einigen Bauwerken und Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Itz (inkl. Wohlsbach) in Verbindung mit der Röden genannt, jedoch nicht planlich dargestellt. Um bei weiteren Planungen entsprechende Nutzungsrestriktionen und auch bauliche Vorgaben bereits frühzeitig berücksichtigen	Der Umgriff des Überschwemmungsgebiets wird in den beiden Plandarstellungen ergänzt.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		zu können, würden wir eine Ergänzung des Berichtes um den Punkt 'Überschwemmungs- bereiche' sowohl für die Hoch- wassersituation HQ 100, als auch für den Fall eines extre- men Hochwasserereignisses erweitern sowie entsprechende Plandarstellungen mit aufneh- men. Gleiches gilt auch für den Planungsbereich Mönchröden. Damit ist z.B. bei Sanierungs- projekten im Vorfeld bereits er- sichtlich, wo die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen nicht mehr zulässig ist oder Hochwas- ser angepasste Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Die Neugestaltung des Wohls- baches bzw. die Anlegung eines Seitenarmes mit Wasserspiel- platz auch zur Steigerung des Naherholungswertes bzw. einer Berücksichtigung der Sozialfunktion am Gewässer Wohlsbach begrüßen wir sehr. Wir verweisen hierbei auch die rechtlichen Voraussetzungen in der Stellungnahme der Wasser- rechtsbehörde beim Landrat- samt Coburg. Aufgrund von in letzter Zeit immer häufiger auftretenden Starkniederschlagsereignissen und teilweise damit verbun- denen Sturzfluten, insbesonde- re auch in urbanen Bereichen möchten wir auf die Einbezie- hung der Arbeitshilfe 'Hochwas- ser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung',	Kenntnisnahme der Hinweise und Berück- sichtigung im weiteren Planungsverlauf.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		herausgegeben von den bayerischen Staatsministerien für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Wohnen, Bau und Verkehr in die Planung hinweisen.		
	Wasserwirt-	Altlasten, Bodenschutz: Im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABu-DIS) ist im Bereich der Teilmaßnahme 4 "Neuordnung Oeslauer Straße 105" Oeslau, ein Altlastenverdacht für die Flurnummern 228/6 und 228/8 eingetragen. Dem Wasserwirtschaftsamt Kronach liegen allerdings keine weiteren Informationen diesbezüglich vor. Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich beim Landratsamt Coburg vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen.	Der Hinweis zum Altlastenverdacht wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Verlauf der Planung zu berücksichtigen.	
	schaftsamt Kronach 22.09.2023	Auf den "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. 11B5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen. Mögliche Altlastverdachtsflächen sind mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzuklären.	Kenntnisnahme der Hinweise und Berück- sichtigung im weiteren Planungsverlauf.	
		Durch Art. 12 BayBodSchG sind Staat, Gemeinden, Landkreise, Bezirke und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts gesetzlich verpflichtet, vorbildhaft dazu beizutragen,	Kenntnisnahme der Hinweise und Berück- sichtigung im weiteren Planungsverlauf.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		dass die Zielsetzungen und Grundsätze des § 1 BBodSchG erreicht werden. Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt (siehe auch BauGB, Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c). Deshalb sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Folgende Vorgaben sind einzuhalten:		
		1. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und der kulturfähige Unterboden sind nach § 22 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah möglichst innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit, z.B. landwirtschaftlich, zur Bodenverbesserung fachgerecht zu verwerten.		
		2. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken (z.B. Lärmschutzwall) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.		
		3. Bei überschüssigem Aushub- material sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischenAn- forderungen (z.B. § 12		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, ErsatzbaustofNO ab 1.8.2023, sowie DepV) maßgeblich.		
		4. Für die verschiedenen Bauphasen (Erschließung, Bebauung), ist ein Bodenma- nagementkonzept zu erstellen (Massenbilanzen, Verwertungs-/ Entsorgungskonzept).		
		5. Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des§12 BBodSchV (bzw. § 6ff BBodSchV_neu ab		
7.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg 18.08.2023	1.8.2023) zu beachten. Als Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Coburg gegen diese keine Einwände. Wir möchten Ihnen jedoch einige Hinweise geben, die berücksichtigt werden sollten: 1. In den Gebieten der Vorbereitenden Untersuchung wurden noch nicht alle Grenzen rechtskräftig festgestellt. Darüber hinaus gibt es Bereiche in denen der Grenznachweis im	Kenntnisnahme. Es werden keine Einwände erhoben. Die Hinweise sind im weiteren Verlauf der Pla- nung zu berücksichtigen.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
#	TÖB / Bürger	Liegenschaftskataster nicht überall mit hoher Genauigkeit vorliegt und die Koordinaten der Grenzpunkte aus älteren Vermessungen berechnet wurden. In beiden Fällen genügt der Grenznachweis im Liegenschaftskataster den heutigen Genauigkeitsanforderungen nicht mehr und ist in dieser Form nicht als endgültige Planungsgrundlage bzw. als Bezug für Baumaßnahmen geeignet. Zur Schaffung von Rechtssicherheit bezüglich dieser Grenzen empfehlen wir vor Durchführung von Maßnahmen mit Grenzbezug eine Grenzfeststellungsvermessung beim ADBV Coburg zu beantragen. Sie vermeiden dadurch Risiken, die sich erst bei einer späteren Vermessung herausstellen könnten, wie bspw. Überbauten, zu geringe Grenzabstände oder abweichende Flächengrößen. Da aus den Unterlagen der Vorbereitenden Untersuchung insbesondere der exakte räumliche Umfang der vorgesehenen Maßnahmen nicht ersichtlich ist, raten wir bei der Umsetzung von Maßnahmen mit Grenzbezug dringend dazu, die entsprechenden Grenzpunkte überprüfen, wiederherstellen bzw. ermitteln zu lassen. Gerne	Erf. Maßnahme	Abwägung
		stehen wir Ihnen nach ent sprechender räumlicher Konkre- tisierung der Planung für eine nochmalige Stellungnahme zur Verfügung.		

ANLAGE 2 | BETEILIGUNG ÖFFENTLICHER AUFGABENTRÄGER

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		2. Bezüglich des Gebäudebestandes ist nicht sichergestellt, dass alle derzeit vorhandenen Gebäude in der Plangrundlage lückenlos enthalten sind. Insbesondere kleine Nebengebäude sind nicht immer einmessungspflichtig und deshalb nicht unbedingt in der Digitalen Flurkarte (DFK) vorhanden. Darüber hinaus können einmessungspflichtige Gebäude noch nicht vermessungstechnisch erfasst und somit auch nicht in der DFK enthalten sein.		
		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 von Baumaßnahmen beim ADBV Coburg ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.		
8.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 05.09.2023	Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Einwände, da die Baudenkmäler aufgenommen sind.	Kenntnisnahme. Es werden keine Einwände erhoben.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 05.09.2023	Bodendenkmalpflegerische Belange: Im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung im Ortskern Mönchröden befinden sich die Bodendenkmäler - D-4-5632-0037: "Vorgängerbauten sowie Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der EvangLuth. Pfarrkirche von Mönchröden." - D-4-5632 -0038: "Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehern. Klosters von Mönchröden." 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. Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zu Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im weiteren Verlauf der Planung.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		https://geoservices.bayern.de/ wms/vl/ogc_denkmal.cgi Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Interne- tseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfor- dert.		
		Parallel nördlich zur Schenkgasse in Mönchröden verlief bis ins 19. Jahrhundert außerdem der Floßgraben, eine bereits zwischen 1576 und 1578 errichtete, künstlich angelegte Wasserstraße, die sich bis hinter die Landesgrenze bei Neustadt b. Coburg nachvollziehen lässt und in Mönchröden in die Röden mündet. Teilweise ist dieser heute noch obertägig sichtbar, z.B. als Flurgrenze zwischen der FIStNr. 136/2 und den FIStNrn. 137 und 137/2, Gmkg. Mönchröden. Bis 1863 versorgte der Floßgraben die Stadt Coburg mit Holz aus dem heutigen Südthüringen. Bei dieser Anlage handelt es sich zwar nicht um ein Bodendenkmal gem. Art. 1 BayDSchG, aber um ein Element der historischen Kulturlandschaft, das für die regionale Wirtschaftsgeschichte von Interesse ist. Eine Berücksichtigung der Reste des Floßgrabens im Rahmen der weiteren Planung wäre daher wünschenswert.	Die Hinweise zum historischen Floßgraben werden zur Kenntnis genommen und sind im weiteren Verlauf der Planung zu berücksichtigen.	
		stimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). 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. Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden. Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden. Informationen hierzu finden Sie unter:	Der Hinweis zur nachrichtlichen Übernahme von Bodendenkmälern ist im Falle einer späteren Bauleitplanung zu berücksichtigen.	

Anlage 2 | Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpfle-ge-theme_denkmalvermutung-bodendenkmalpfle-ge_2016.pdf		
		Im Bereich von Bodendenk- mälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrecht- lichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.	Die Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern sind im Verlauf der weiteren Planungs- und Bauphasen zu berücksichtigen.	
		Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Vo- raussetzungen zu und steht für Rückfragen gerne zur Verfü- gung.		
		Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
9.	Staatliches Bauamt Bam- berg, Service- stelle Kronach 20.09.2023	Das geplante Sanierungsgebiet schließt nicht den Nordöst- lichen Kreisverkehr mit ein, weshalb keine Belange der B4 bzw. der Anschlussstelle betrof- fen sind.	Keine Einwände.	
10.	Regionaler Planungsver- band Oberfran- ken-West 31.08.2023	Gegen die vorliegende Planung der Stadt Rödental, Landkreis Coburg, bestehen aus regional- planerischer Sicht keine Einwän- de.	Keine Einwände.	
		Forsten: Im Planungsgebiet des Ortskernes Mönchröden liegt nach unserer Kenntnis kein Bebauungsplan vor.	Kenntnisnahme.	
11.	Amt für Ernäh- rung, Land- wirtschaft und Forsten Co-	Soweit in Satzungen, Planfest- stellungsbeschlüssen, Genehmi- gungen oder sonstigen behörd- lichen Gestattungen aufgrund anderer Gesetze die Änderung der Nutzung festgelegt oder zugelassen ist, bedarf es keiner Rodungserlaubnis nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG (s. Art. 9 Abs.8 BayWaldG).	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im weiteren Verlauf der Planung.	
	burg-Kulmbach 23.08.2023	Ein Flächennutzungsplan erfüllt den Anspruch des Art. 9 Abs.8 BayWaldG aufgrund der mangelnden Bestimmtheit nicht. Die Flurstücke, die sich im Ortskern von Mönchröden befinden, wurden auf Ihre Waldeigenschaft nach Art. 2 BayWaldG geprüft.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im weiteren Verlauf der Planung.	
		Auf folgenden Flurstücken des Untersuchungsgebietes befindet sich mindestens in Teilen, Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG:	Kenntnisnahme.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		- 516/o Gemarkung 1420 Mön- chröden - 510/2 Gemarkung 1420 Mön- chröden - 508/o Gemarkung 1420 Mön- chröden - 6/o Gemarkung 1420 Mön- chröden - 721/10 Gemarkung 1420 Mön- chröden		
		Die vorbereitenden Untersuchungen in Mönchröden bilden die genannten Flächen nicht als Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG ab. Wir merken an, dass die Umnutzung/Rodung der genannten Waldflächen der Erlaubnis nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG bedarf.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im weiteren Verlauf der Planung.	
		Die Rodungserlaubnis kann durch Verfahren im Sinne des Art. 9 Abs. 8 BayWaldG ent- fallen, wobei in den Verfahren nach diesen Gesetzen die Abs. 4 - 7 des Art. 9 BayWaldG sinnge- mäß zu beachten sind.		
		Gefahr durch umstürzende Bäume Da der Ortskern von Mönchröden in vielen Bereichen an den Wald angrenzt, weisen wir auf die grundsätzliche Gefahr hin, welche von umstürzenden Bäumen ausgeht. Anlagen und Personen, welche sich im Fallbereich von Bäumen befinden, sind insbesondere aufgrund der zunehmenden Starkwettereignisse im Klimawandel einem	Kenntnisnahme der Hin- weise und Berücksichti- gung im weiteren Verlauf der Planung.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		umstürzende Bäume ausgesetzt. Der Fallbereich von Bäumen entspricht mindestens der ein- fachen Baumlänge, wobei auch die zukünftige Höhenentwick- lung der angrenzenden Besto- ckung zu berücksichtigen ist.		
		Feuergefahr Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Ortskernes weisen wir zudem auf die durch den Klimawandel steigende Waldbrandgefahr hin. Anlagen, insbesondere wenn diese direkt mit offenen Feuerstätten in Ver- bindung stehen, sind oft Ursa- che/Opfer von unkontrollierten Feuern/Waldbränden. Aber auch Anlagen, wie mit Gras bewach- sene Parkplätze, stellen in der Nähe des Waldes eine Gefahr dar, wenn beispielsweise heiße Abgasrohre oder noch glim- mende Zigaretten mit vertrock- netem Graß oder Sträuchern in Berührung kommen. Art. 17 des BayWaldG verbietet diverse Gefahrenquellen wie offene Feuerstellen, das Absengen von Vegetation oder offenes Licht in Entfernungen von unter 100 m zum Waldrand, dies ist bei den Planungen zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im weiteren Verlauf der Planung.	
	Amt für Ernäh- rung, Land- wirtschaft und Forsten Co- burg-Kulmbach 23.08.2023	Landwirtschaft: Nach unserer Einschätzung sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Von Seiten der Landwirtschaft bestehen keine Einwände bzw. Hinweise	Kenntnisnahme. Keine Einwände.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Unter Maßgabe des uns vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungsplans, bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzer- nunternehmen keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Keine Einwände.	
12.	Deutsche Bahn AG, DB Immo- bilien 12.09.2023	Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahn-anlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach§ 1004 in Verbindung mit§ 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.	Die nachfolgenden Hinweise der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien sind im weiteren Ver- lauf der Planungen zur berücksichtigen.	
		Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit		
		sie nciht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft. Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden, noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück genutzt werden. Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete		
		(o.Ä.), Kreuzungen von Bahn- strecken mit Kanälen, Wasserlei- tungen usw. erforderlich so sind hierfür entsprechende ko- stenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.		
		Infrastrukturelle Belange Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebs- ordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:		
		Die Anlagen der DB Station & Service AG wie Bahnsteige, Parkplätze, Fahrradständer, Fahrkartenautomaten, Beschallungs- und Beleuchtungsanlagen, Zugzielanzeiger, Zugänge und Zufahrten, behindertengerechte Zugänge und Zufahrten sowie weitere Einrichtungen für Kunden der Deutschen Bahn dürfen durch die oben genannte Baumaßnahme/Bauleitplanung/ die künftige Flächennutzung nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden. Feuerwehrzufahrten sowie Fluchtund Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante		
		Maßnahme(auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beein- trächtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.		
		Das Betriebs- und Brandschutz- konzept der Verkehrsstation darf durch die geplante Maß- nahme nicht beeinträchtigt		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		werden.		
		Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.		
		Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.		
		Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.		
		Durch die Inhalte, Festlegungenund Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartungund Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterung keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmi- gung nicht gestattet.		
		Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbe- triebsgeländes sowie sonstiges Hinein- gelangen in den Ge- fahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig.		
		Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau und der Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Hineingelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.		
		Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.		
		Künftige Aus- und Umbaumaß- nahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusam- menhang mit dem Eisenbahnbe- trieb, sind der Deutschen Bahn		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öf- fentlichen Interesse zu gewäh- ren.		
		Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung		
		zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.		
		Lagerungen von Baumaterialien sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.		
		Bei Bauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswe- gen wird auf die Verpflichtung		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.		
		Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).		
		Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Mindestpflanzabstand zur		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m.		
		Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.		
		Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.		
		und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnach- folger jederzeit gewährleistet sein.		
		Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.		
		Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten. Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den "Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften" unter der folgenden Adresse erhältlich:		
		DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommuni- kationsdienste Informationslo- gistik Kriegsstraße 136, 76133 Karlsru- he Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986 E-Mail: dzd-bestell- service@deutschebahn.com		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Online Bestellung: www.dbportal.db.de\dibs		
		Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, ktb.muenchen@deutschebahn. com einzuholen bzw. die Bauanträge einzureichen, da nur aus den eingereichten Bauanträgen mit den konsolidierten Bauplänen letztendlich sicherheitsgefährdende Einflüsse auch die Bahnstrecke ersichtlich sind. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersen-		
		Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.		
		Für Fragen zu diesem Verfahren die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Kiefer, zu wenden.		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
13.	Stadtwerke Rödental 28.08.2023	Die einzelnen Bereiche der Stadtwerke Rödental können sich erst konkret äußern, wenn Anschlusswerte bekannt sind. Bereits jetzt weißen wir allerdings auf die ggf. maximale Einleitmenge von 5 1/s* ha, sowie auf die Vorlage eines Überflutungsnachweises gemäß DIN 1986-100 hin. Sollten die Maßnahmen umgesetzt werden, bitten die Stadtwerke Rödental um zeitnahe Beteiligung bei allen Maßnahmen.	Kenntnisnahme. Keine Einwände. Kenntnisnahme und Berücksichtigung im weiteren Verlauf der Planung.	
14.	SÜC Energie und H2O GmbH 01.09.2023	Im Untersuchungsgebiet liegt eine Trinkwasserzubringerleitung sowie Strom- und Steuerkabel der SÜC, die zu sichern sind. Zu Ihrer Information fügen wir unsere Leitungspläne für den angegebenen Bereich bei.	Kenntnisnahme. Keine Einwände.	
15.	Deutsche Te- lekom Technik GmbH 07.09.2023	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deut- sche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dem- entsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich Telekommuni- kationsanlagen der Deutschen Telekom AG.		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen, wenn da- durch der Bestand, die Sicher- heit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.	Kenntnisnahme. Keine Einwände.	
		Der beigefügte Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung der o.g. Maßnahme so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und	Die nachfolgenden Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH sind im weiteren Ver- lauf der Planungen zu berücksichtigen.	
		unterirdische Ver- und Entsor- gungsanlagen" der Forschungs- gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicher- zustellen, dass durch die Baum- bepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		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.		
		Sollten in einem förmlich fest- gelegten Sanierungsgebiet Än- derungen an unseren Telekom- munikationslinien notwendig werden, so sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach§ 150 (1) BauGB zu erstatten.		
		Eine Kostenermittlung wird erst möglich, wenn uns die endgültigen Straßenbaupläne vorliegen und der zeitliche Ablauf der Sanierungsmaßnahme bekannt ist. Es ist daher zwingend erforderlich, dass die Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Telekommunikation eng mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abgesprochen werden und der Beginn und der Ablauf der Sanierungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.		
		Nach Durchsicht unserer Unterlagen ist aus heutiger Sicht eine Neuverlegung von Leitungsabschnitten nicht vorgesehen.		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Grundsätzlich sind aber zukünftige Aufgrabungen nicht auszuschließen, da unsere Vorhaben weitgehend kundengetriebene Maßnahmen/Folgemaßnahmen sind.		
		Wir werden Sie umgehend im Rahmen der Wegesicherung über neue Tiefbaumaßnahmen informieren.		
16.	Vodafone GmbH/Voda- fone Deutsch- land GmbH 20.09.2023	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Kenntnisnahme. Keine Einwände.	
17.	Industrie- und Handelskam- mer Coburg 09.08.2023	Die Industrie- und Handelskam- mer zu Coburg hat keine Anre- gungen zu den oben genannten Planungen der Stadt Rödental vorzubringen, da Aufgabenge- biete der IHK zu Coburg nicht betroffen sind.	Kenntnisnahme. Keine Einwände.	
18.	Stadt Coburg 25.08.2023	Belange der Stadt Coburg werden durch die Entwürfe der VU vom 23.06.2023 für die Stadtteile Mönchröden und Oeslau, nicht berührt.	Kenntnisnahme. Keine Einwände.	

ANLAGE 2 | BETEILIGUNG ÖFFENTLICHER AUFGABENTRÄGER

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
19.	Stadt Schalkau 04.09.2023	Nach Eingang des o.g. Schreibens zu "Vorbereitende Untersuchungen Oeslau und Mönchröden" der Stadt Rödental in der Stadtverwaltung Schalkau am 01.08.2023 und dessen Behandlung in der Sitzung des Bauausschusses der Stadt Schalkau am 31.08.2023 teilen wir Ihnen mit, dass keine Einwände gegen das vorstehend genannte Verfahren bestehen. Gemeindliche Belange der Stadt Schalkau werden dadurch nicht berührt.	Kenntnisnahme. Keine Einwände.	

