Stadt Rödental

Vorbereitende Untersuchungen Ortskern Oeslau

Impressum

Vorbereitende Untersuchungen Ortskern Oeslau

Beschlussfassung Stand 06.11.2023

Auftraggeber

Stadt Rödental
Bürgerplatz 1
96472 Rödental

Verfasser

dwplanung
Dipl.-Ing. Daniel Waldhoff,
Stadtplaner SRL

Salm & Stegen
Dr. Volker Salm,
Diplom-Geograph und Stadtplaner ByAK

Mitarbeit: Elias Bohn

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

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage der vorbereitenden Untersuchungen 9

1.1 Anlass 9

1.2 Das Untersuchungsgebiet 9

1.3 Ziel der vorbereitenden Untersuchungen 9

2 Bestandsanalyse 12

2.1 Planungsgrundlagen 12

2.1.1 Flächennutzungsplan 12

2.1.2 Bebauungspläne 12

2.1.3 Sanierungsgebiet „Alt Oeslau“ 13

2.1.4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 14

2.2 Historie 16

2.3 Erschließung und Verkehr 20

2.3.1 Straßennetz 20

2.3.2 Verkehrszählungen 22

2.3.3 ÖPNV 22

2.3.4 Radwegenetz 23

2.4 Freiraum 24

2.5 Gebäudebestand und Nutzungsstruktur 26

2.5.1 Nutzungsstruktur 26

2.5.2 Baualter 28

2.5.3 Gebäudezustand 28

2.5.4 Baudenkmäler und ortsbildprägende Bauten 30

2.6 Zustand der Grundstücke 32
2.7 Eigentumsverhältnisse 34
2.8 Innenentwicklungspotenziale 36
2.9 Demographie und Daseinsvorsorge 38
2.9.1 Methodische Herangehensweise 38
2.9.2 Demographische Entwicklung der Stadt Rödental 38
2.9.3 Demographische Strukturen im Untersuchungsgebiet 39
2.9.4 Nahversorgungsangebot 40
2.9.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur 40

3 Beteiligungsprozess 46

3.1 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen 46
3.2 Selbstnutzerquote 46
3.3 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aus Sicht der Grundeigentümer 46
3.4 Leerstand 47
3.5 Einstellung zur Sanierung 48
3.6 Konkrete Dispositionen 48
3.7 Erwartungen an die Sanierung 49
3.8 Infoveranstaltungen 50
3.9 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger 51
3.10 Beteiligung der Öffentlichkeit 51

4 Stärken und Schwächen Analyse 52

4.1 Zusammenfassung der Stärken und Schwächen 52
4.2 Ableitung städtebaulicher Missstände gemäß §136 BauGB 54

5 Sanierungskonzept **60**

5.1 Ziel und Zweck der Sanierung 60

5.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes und Verfahrenswahl 62

5.2.1 Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes 62

5.2.2 Verfahrenswahl 62

5.2.3 Durchführungszeitraum 64

5.2.4 Sanierungsrechtliche Abwägung 64

5.2.5 Öffentliches Interesse 64

5.3 Rahmenplan mit Erläuterung 68

6 Kosten- und Finanzierungsübersicht **82**

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 Oeslau“ 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.

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

1.2 Das Untersuchungsgebiet

Das festgelegte Gebiet der vorbereitenden Untersuchung (VU) mit einer Fläche von ca. 10,6 Hektar umfasst das Kerngebiet des Stadtteils Oeslau zwischen der Bahnstrecke Coburg-Sonneberg (Thüringen) und der Martin-Luther-Straße. Östlich wird es durch das Gewässer Itz begrenzt.

Das Untersuchungsgebiet (UG) liegt im westlichen Teil der Stadt Rödental und ist dem Stadtteil Oeslau zuzuordnen. Oeslau bildet mit den Stadtteilen Mönchröden und Einberg den Verdichtungsraum der Stadt Rödental, während die Umgebung eher ländlich, mit kleinteiligen dörflichen Siedlungsstrukturen, geprägt ist. Regional gehört das Untersuchungs- und Stadtgebiet zum Landkreis Coburg und befindet sich im Einzugsgebiet der Stadt Coburg, von welcher ausgehend sie sich in östlicher Richtung befindet.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist im nebenstehenden Plan dargestellt.

Die finale Gebietsabgrenzung eines zukünftigen Sanierungsgebiets wird sich aus dem Ergebnis dieser vorbereitenden Untersuchung ergeben und kann von der beschriebenen Linienführung des Untersuchungsgebiets abweichen.

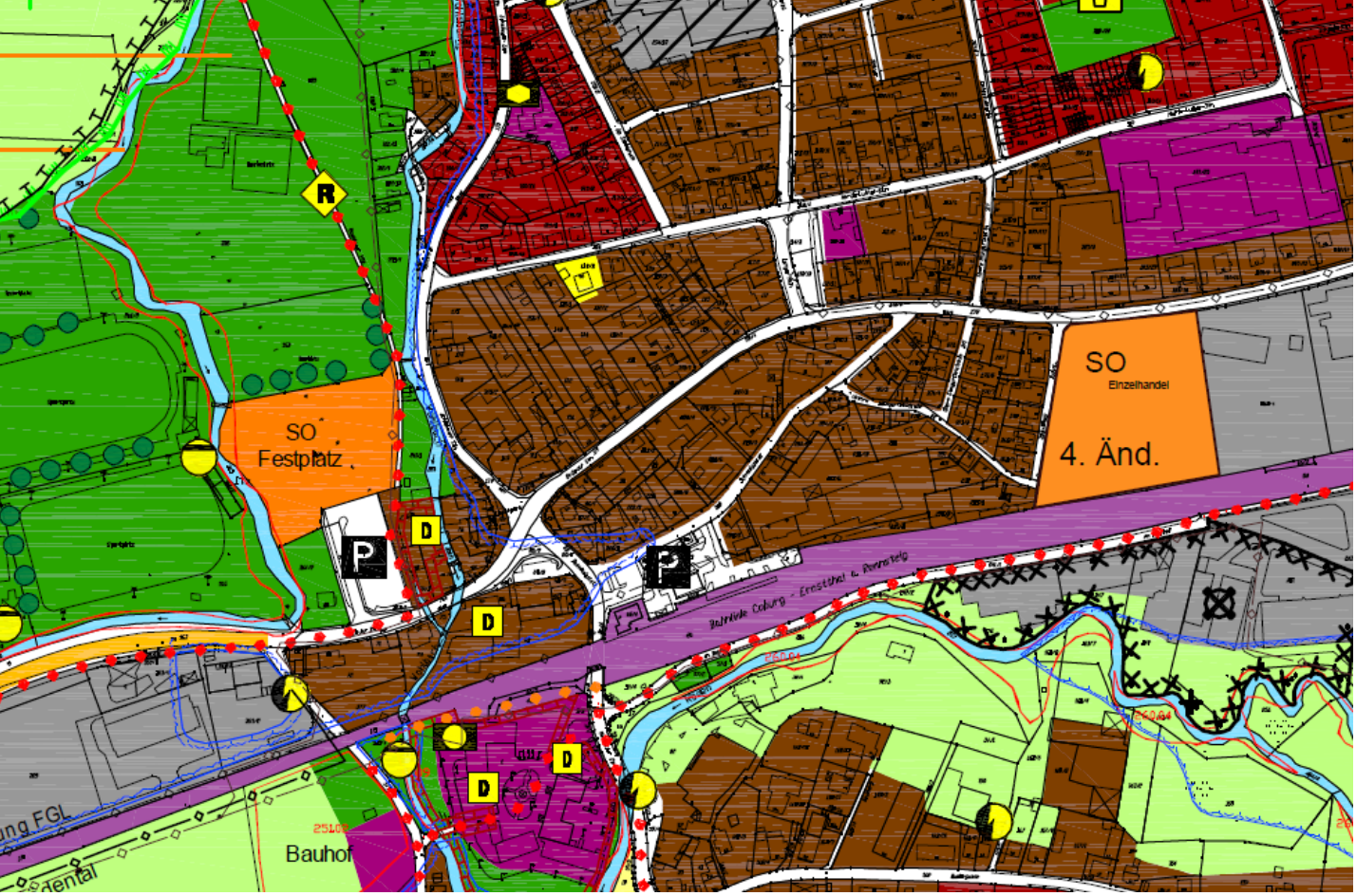
1.3 Ziel der vorbereitenden Untersuchungen

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.

Links: Orthofoto mit Untersuchungsgebiet Oeslau

Schmiedsgasse
30

2 Bestandsanalyse



Auszug Flächennutzungsplan Rödental 1996

2 Bestandsanalyse

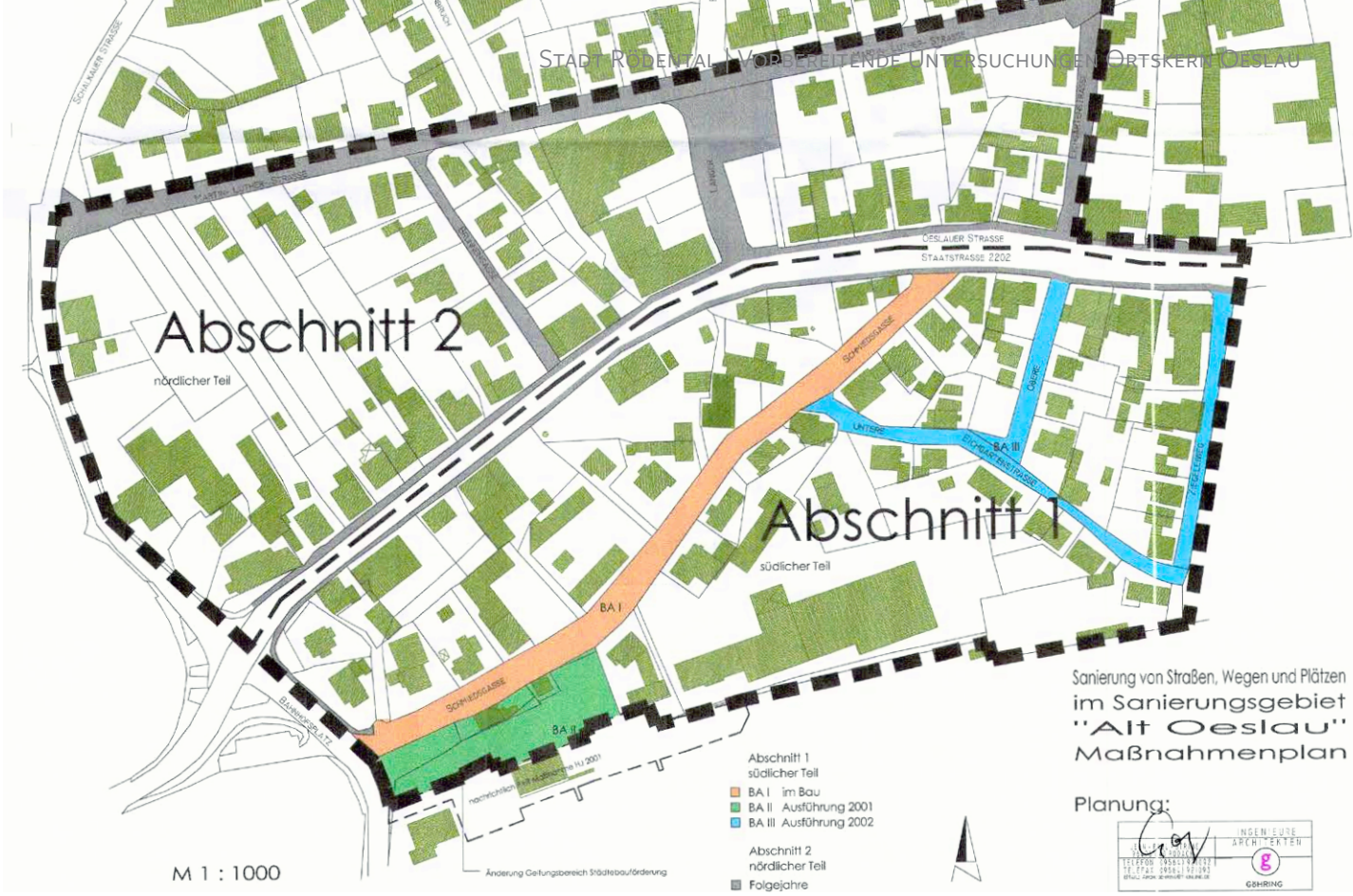
2.1 Planungsgrundlagen

2.1.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist der Ortskern Oeslau überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Der Festplatz zwischen dem Wohlsbach und der Itz wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ dargestellt. Das Bahnhofsgebäude und die angrenzenden Bahnflächen der Bahnlinie Coburg-Sonneberg sind als „Bahnanlage“ gekennzeichnet. Die Sonderbaufläche östlich des Untersuchungsgebietes umfasst den neu entwickelten Nahversorgungsstandort (Fachmarktzentrum) auf dem Gelände des ehemaligen „Anna-werks“.

2.1.2 Bebauungspläne

Für den Ortskern Oeslau wurden keine Bebauungspläne aufgestellt. Lediglich östlich angrenzend setzt der Bebauungsplan „Anna-Park“ ein Sondergebiet Einzelhandel fest. Der Ziegeleiweg befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Der Festplatz Oeslau (Sondergebiet „Festplatz“) mit der angrenzenden, als Verkehrsfläche festgesetzten Stellplatzanlage, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitgelände Oeslau-West“.



Maßnahmenkonzept „Alt-Oeslau“

2.1.3 Sanierungsmaßnahmen „Alt Oeslau“

Im Bereich des Altortes Oeslau wurden in den Jahren 1998 bis 2003 im Rahmen eines sogenannten Einzelvorhabens mit Unterstützung der Städtebauförderung Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums umgesetzt.

Gegenstand der Sanierungsmaßmahmen im damaligen bayerischen Städtebauförderprogramm waren die Neugestaltung der Erschließungsflächen, der Grünanlagen und der Entwässerung im Bereich der Schmiedsgasse, der unteren und oberen Eichgartenstraße sowie dem Ziegeleiweg. Außerdem wurde der Bahnhofsplatz neugestaltet, durch einen Busbahnhof, einen Park & Ride-Parkplatz und Taxistellplatz ergänzt. Die Durchführung der Maßnahmen im Bauabschnitt 1 erfolgte ab dem Jahr 2000 und ist abgeschlossen. Die Stadt Rödental erhielt für die rund 1,3 Mio. Euro umfassende Maßnahme Fördermittel in Höhe von 380.000 €.

Dem Lageplan ist ein zweiter Bauabschnitt zu entnehmen, der offenbar weitere Neugestaltungsmaßnahmen öffentlicher Straßen bzw. Gehwege umfassen sollte. Eine Umsetzung dieser Planung erfolgte nicht.

2.1.4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Das im Jahr 2018 aufgestellte integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Rödental stellt den Ausgangspunkt für die vorbereitenden Untersuchungen in Oeslau und Mönchröden dar.

Das ISEK formuliert auf Basis einer Bestandsanalyse Handlungsräume und Projekte, die in einem Rahmen- und Maßnahmenplan zusammengefasst wurden.

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

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

- Ortseingang West: Aufwertung des öffentlichen Raums
- 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 besseren Vernetzung untereinander
- Abstimmung der ÖPNV-Taktung (Bus und Bahn) unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung. Weiterentwicklung und Ausbau von Mobilitätsangeboten unter Berücksichtigung der Energiewende und der älter werdenden Bevölkerung (u.a. Elektromobilität, Sharing-Angebote)
- Entwicklung der westlichen Oeslauer Straße zu einem fußläufig erlebbaren und gewerblich genutzten Verbindungsglied zwischen dem Bahnhof Rödental und den Nahversorgungsstandorten TEGUT und „Annapark“
- Reduzierung des Geschäftsleerstandes und Nachnutzung durch qualitative Anziehungspunkte die zu einer Stärkung des Zentrums und der Belebung des öffentlichen Raums beitragen
- Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäude- und Geschäftsbestand zur langfristigen Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit des Standortes
- Initiierung einer kommunalen Förderung (v.a. Beratungsgutscheine)
- Schaffung eines auch für Fußgänger attraktiven Straßenraums und der Reduzierung des reinen

Rahmenplan ISEK 2018 Stadt Rödental

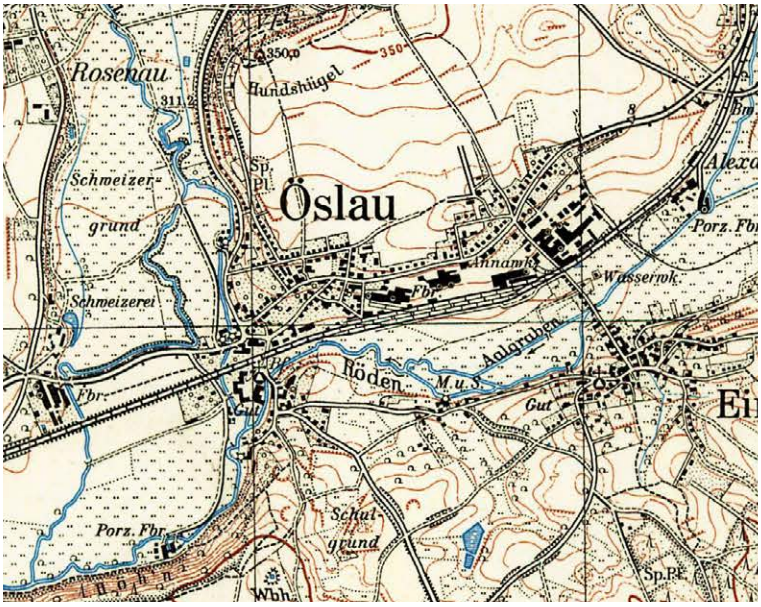
Durchgangsverkehrs (zwischen Coburg und Neustadt b. Coburg)

- Auflage eines kommunalen Förderprogrammes zur Sanierung der Gebäude im Bereich der Stadtteilzentren, der Quartiere sowie entlang der Stadtstraße (Stadtbild + Anpassung der Wohnungsstruktur an die sich abzeichnende demographische Entwicklung und die sich damit verändernden Wohnbedürfnisse)

- Ausbau der Verknüpfung der bestehenden Parkanlagen und Freiflächen zwischen Mahnberg, Stadtpark, Bürgerpark, Quartier Schlesier Straße, Quartier Langer Rain und dem Sport- und Freizeitareal an der Itz

- Freiraumkonzept zur Weiterentwicklung des Areals östlich der Itz als Naherholungs-, Sport- und Veranstaltungsbereich (Sanierung und Ausbau des Sportzentrums, Stadtstrand, Grillplatz, Camping, Festplatz, Wanderparkplatz für Landschaftspark Rosenau)

Topographische Karte 1861

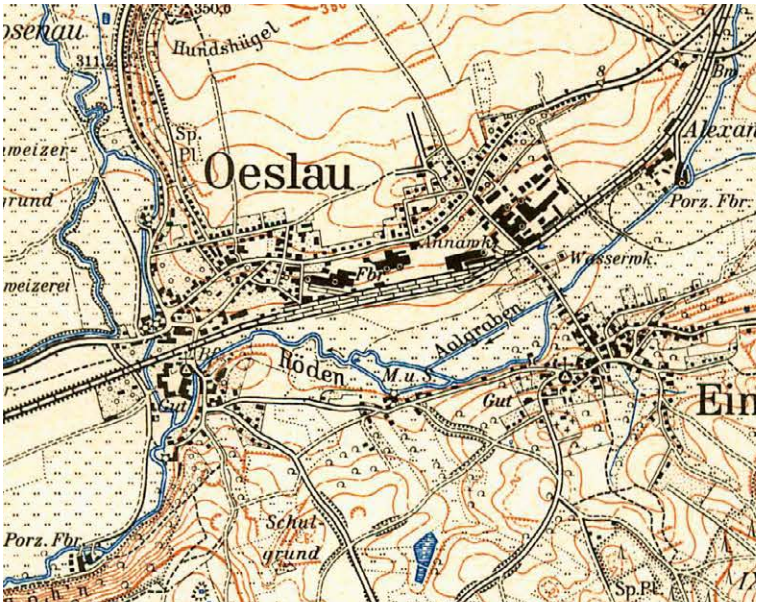


Topographische Karte 1952

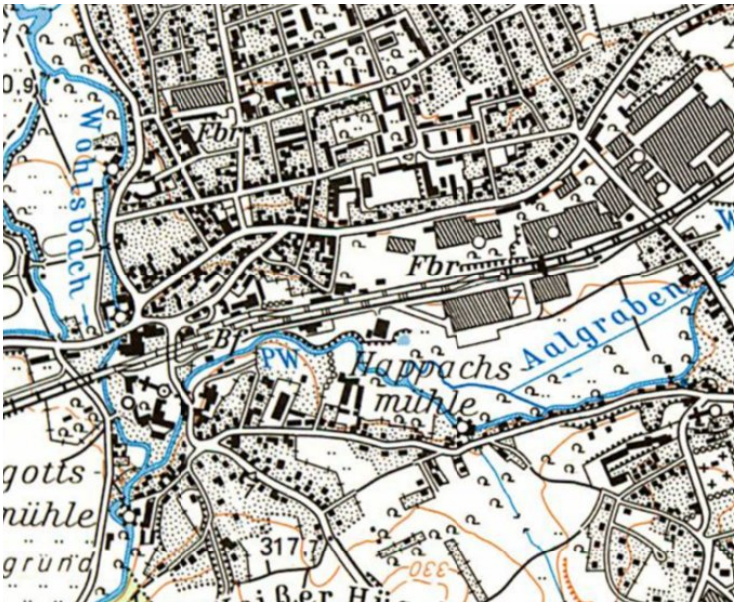
2.2 Historie

Mit „Ozzelen“ wird der ursprüngliche Name des Ortes Oeslau 1162 das erste Mal schriftlich überliefert. Im 12. Jahrhundert bestand Oeslau aus einem „wehrhaften“ Zusammenschluss aus Höfen und einer Mühle. Mit der Zeit kamen eine Wasserburg und das Schloss Rosenau dazu. Da Oeslau an einer Fuhrt lag, über welche die Röden halbwegs sicher überquert werden konnte, und außerdem durch den Ort auch eine sogenannten „Urstraße“, eine Fernverbindung zwischen dem Maingebiet und Thüringen sowie Süddeutschland und Italien, führte, gewann es an Bedeutung für die Umgebung. Gerade die Urstraße ist heute noch im modernen Straßennetz von Oeslau nachvollziehbar.

Im 19. Jahrhundert wurde dann der wirtschaftliche und gesellschaftliche Wandel Oeslaus angestoßen. Mit der Ansiedlung des Annawerks 1868 und der Entstehung der „Thüringer Waren“ 1871 mit dazugehöriger Porzellanfabrik wurde aus dem landwirtschaftlich geprägten Oeslau ein Industrieort. Die beiden Fabriken sollen zusammen zwischenzeitlich ca. 2.300 Angestellte gehabt haben, was sich auch heute noch in einem Anstieg in der Einwohnerstatistik Oeslaus nachvollziehen lässt. Im Jahr 1989 übernahm das Annawerk zudem das Katharinenwerk und produzierte in den folgenden Jahren auch Klinker und Dachziegel. Die dafür notwendigen Ressourcen wurden aus den Vorkommen in Kipfendorf und Spittelstein gewonnen. Das erzeugte Gut wurde auch im Stadtbild Oeslaus verewigt: veinzelte Häuser sowie die ehemaligen Fabrikgebäude des Annawerks, welche zum Teil noch heute erhalten sind, haben häufig Klinkerfassaden. Während die Bauten der Fabriken, sowie deren Erzeugnisse aus dem 19. Jahrhundert auch heute noch in den Gewerbestrukturen entlang der Röden sichtbar sind, ist das „ursprüngliche“ Oeslau nur noch vereinzelt an Dachformen einiger weniger Gebäude im sogenannten alten Dorf um den Lindenplatz oder im



Topographische Karte 1965



Topographische Karte 1981

Hinterdorf, sowie an zentralen Gebäuden wie der St. Johannis Kirche, der Herrgottsmühle oder der Domäne, erkennbar.

Mit dem rasanten Einwohnerwachstum entstanden gegen Ende des 19. Jahrhunderts bzw. zu Beginn des 20. Jahrhunderts mit der Volksschule und dem Kindergarten auch die ersten sozialen Einrichtungen in Oeslau. Nach dem zweiten Weltkrieg erfuhr Oeslau dann durch Heimkehrer- und Flüchtlingswellen einen weiteren Anstieg in der Einwohnerstatistik. Daraufhin musste 1948 für die neuen Bewohner ein Neubaugebiet entwickelt werden. Das Neubaugebiet, welches nordöstlich vom Ortskern Oeslaus angelegt wurde, macht nach wie vor einen Großteil des heutigen Stadtteils Oeslau aus.

In den Abbildungen werden die städtebaulichen Veränderungen in Oeslau zwischen 1861 und 1981 sichtbar. An die industrielle und siedlungbauliche Struktur,

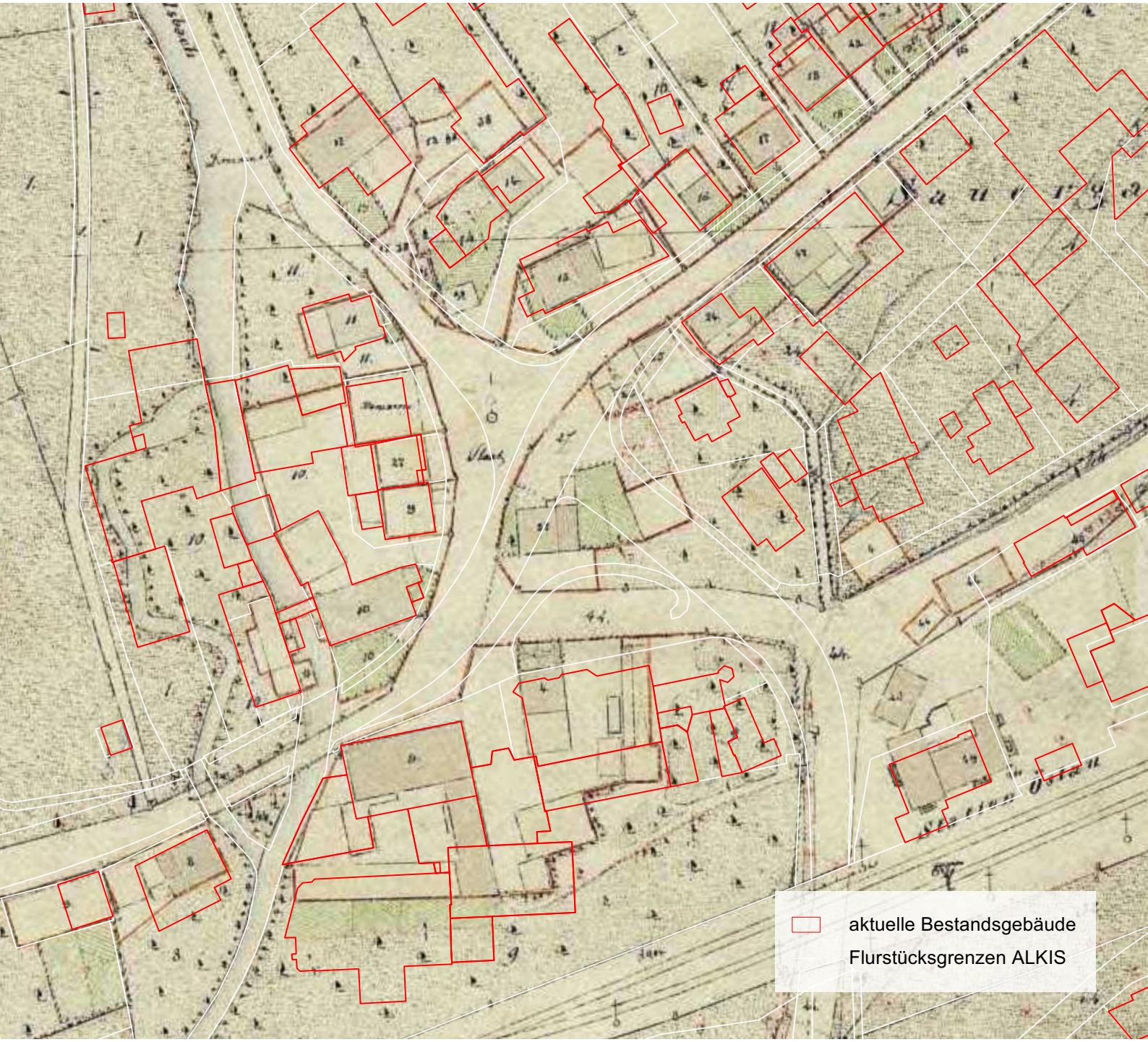
Die Coburger Straße 1910

die sich an die „Urstraße“ anschmiegt, wurde in den vergangenen 150 Jahren immer weiter angebaut. Ein Vergleich zwischen der Struktur Oeslaus aus dem Urkataster 1861 mit der heutigen Gestalt des Ortes macht deutlich, wie stark sich das Bild des Ortkerns verändert hat. Während der Straßenverlauf im Jahr 1861 deutlich weniger Fläche in Anspruch genommen hat, ist die heutige Verkehrsstruktur Sinnbild einer „autogerechten Stadt“.

Trotz der vielen Veränderungen, die Oeslau insbesondere in der jüngeren Geschichte erfuhr, wurde der Ort im Jahr 1937 mit dem Prädikat Musterdorf ausgezeichnet und gewann 1959 den ersten Preis beim regionalen Wettbewerb „das schönere Dorf“.

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

Auszug aus dem Urkataster 1861



2.3 Erschließung und Verkehr

2.3.1 Straßennetz

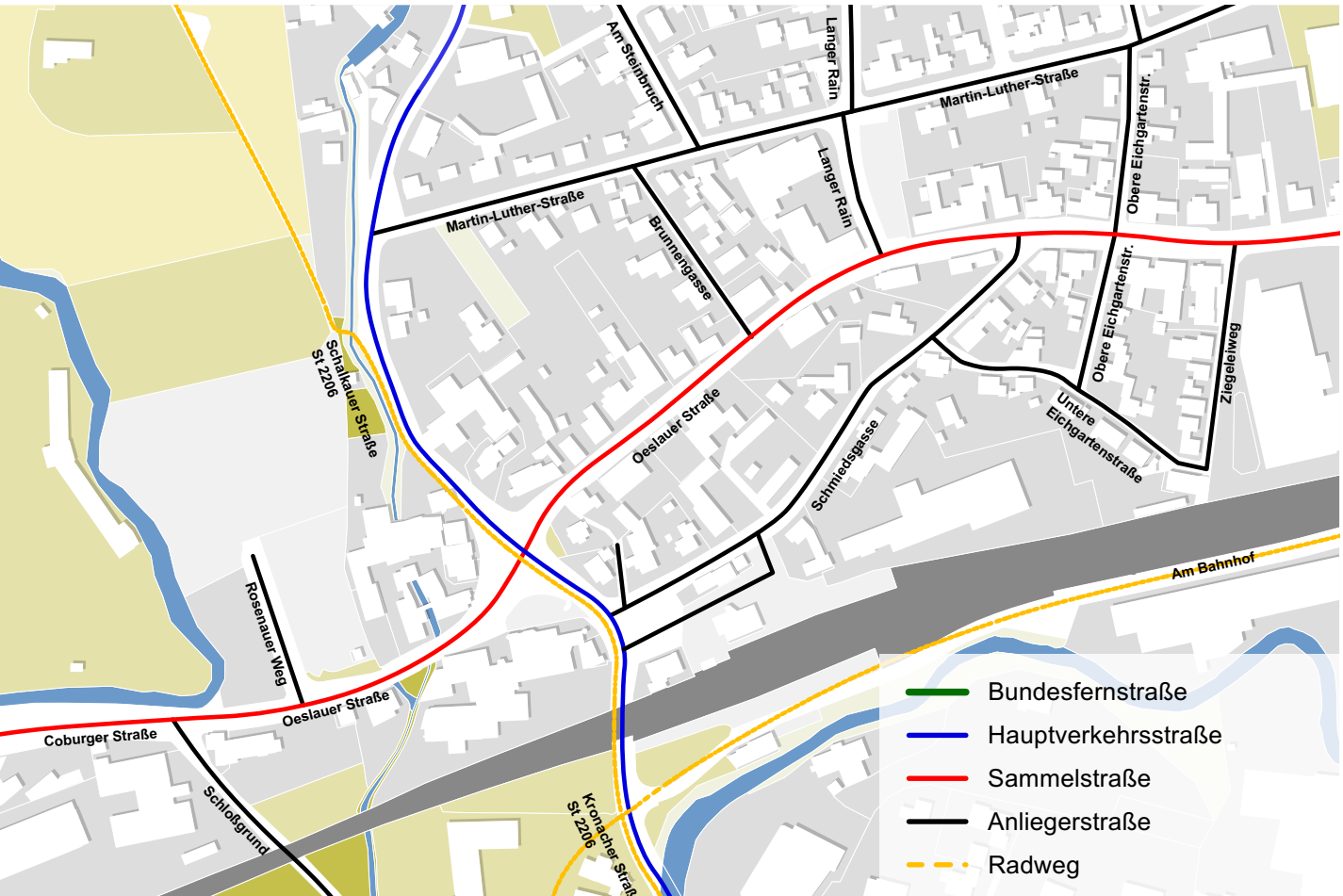
Die Achse Coburger-Straße – Oeslauer-Straße – Mönchrödener Straße erschließt als wichtigste Erschließungsachse parallel zum Tal der Röden den gesamten zentralen Verdichtungsraum der Stadt Rödental. Das Untersuchungsgebiet wird in West-Ost-Richtung durch die Oeslauer Straße erschlossen. In Nord-Süd-Richtung verläuft die Staatsstraße St 2206 und bildet mit der Oeslauer Straße den wichtigsten Verkehrsknoten „Lindenplatz“. Durch die flächenintensive bauliche Ausführung, ist der Knoten städtebaulich äußerst dominant.

Über die Straße „Langer Rain“ erfolgt die Anbindung an den weiteren Siedlungsbereich Oeslaus im Norden mit dem Quartier Schlesierstraße und der östlich liegenden Stadtmitte.

Südlich der Oeslauer Straße wird das Wohnquartier durch die Anliegerstraßen Schmiedsgasse, Untere- und Obere Eichgartenstraße sowie den Ziegeleiweg erschlossen, die zum Sanierungsgebiet „Alt-Oeslau“ gehören und bereits durch umfassende Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet wurden.

Die überörtliche Anbindung an Neustadt bei Coburg in Richtung Osten ist über die Bundesstraße B4 gegeben. Die Bundesstraße ist als Ortsumgehung zur Entlastung des innerörtlichen Verkehrs seit dem Jahr 2011 in Betrieb. Am westlichen Stadtrand ist Rödental an die Bundesautobahn BAB 73 angebunden.

Straßenklassifikation Ortskern Oeslau



Der Straßenbestand im Untersuchungsgebiet

2.3.2 Verkehrszählungen

Für die relevanten Verkehrsachsen im Untersuchungsgebiet liegen Verkehrszählungen aus den Jahren 2017-2020 vor. Am westlichen Ortseingang Oeslaus wurde in der Coburger Straße (Höhe Hsnr. 2) eine tägliche Gesamtbelastung von 13.030 Kfz, davon 297 LKW/LZ gezählt. Der Anteil der LKW liegt mit 2,28 Prozent im Vergleich mit anderen Messpunkten am niedrigsten. Weiter östlich auf Höhe des Anna-Parks ist die Oeslauer Straße mit 12.964 Kfz ähnlich stark befahren. Mit einem Anteil von 1.358 Fahrzeugen und 10,48 Prozent ist der Schwerlastverkehr allerdings deutlich stärker vertreten.

Im weiteren Verlauf in Richtung Osten verringert sich die Verkehrsbelastung der zentralen Verkehrsachse deutlich. So wurden in der Mönchrödener Straße (Höhe Fa. Steinert) lediglich 5.943 Kfz pro Tag gezählt.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Achse Schalkauer Straße-Kronacher Straße ist in ihrer Verkehrsbedeutung deutlich geringer. So wurden auf der Kronacher Straße (südlich der Bahnlinie) 4.554 Kfz mit einem Anteil rund 3,6 Prozent LKW ermittelt. Die Schalkauer Straße wurde dagegen lediglich durch 2.597 Kfz/Tag befahren. An dieser Messstelle konnte im Prüfzeitraum kein Schwerlastverkehr gezählt werden.

Vor dem Hintergrund, dass der Schalkauer Straße als Zubringer zur neuen Ortsumgehung B4 eine besondere Verkehrsfunktion zukommt, ist diese geringe Auslastung bemerkenswert. So wurde die 5,4 Kilometer lange Neubaustrecke der B4 zwischen 2007 und 2011 mit dem Ziel errichtet, die hohe Verkehrsbelastung der Stadt Rödental zu reduzieren.

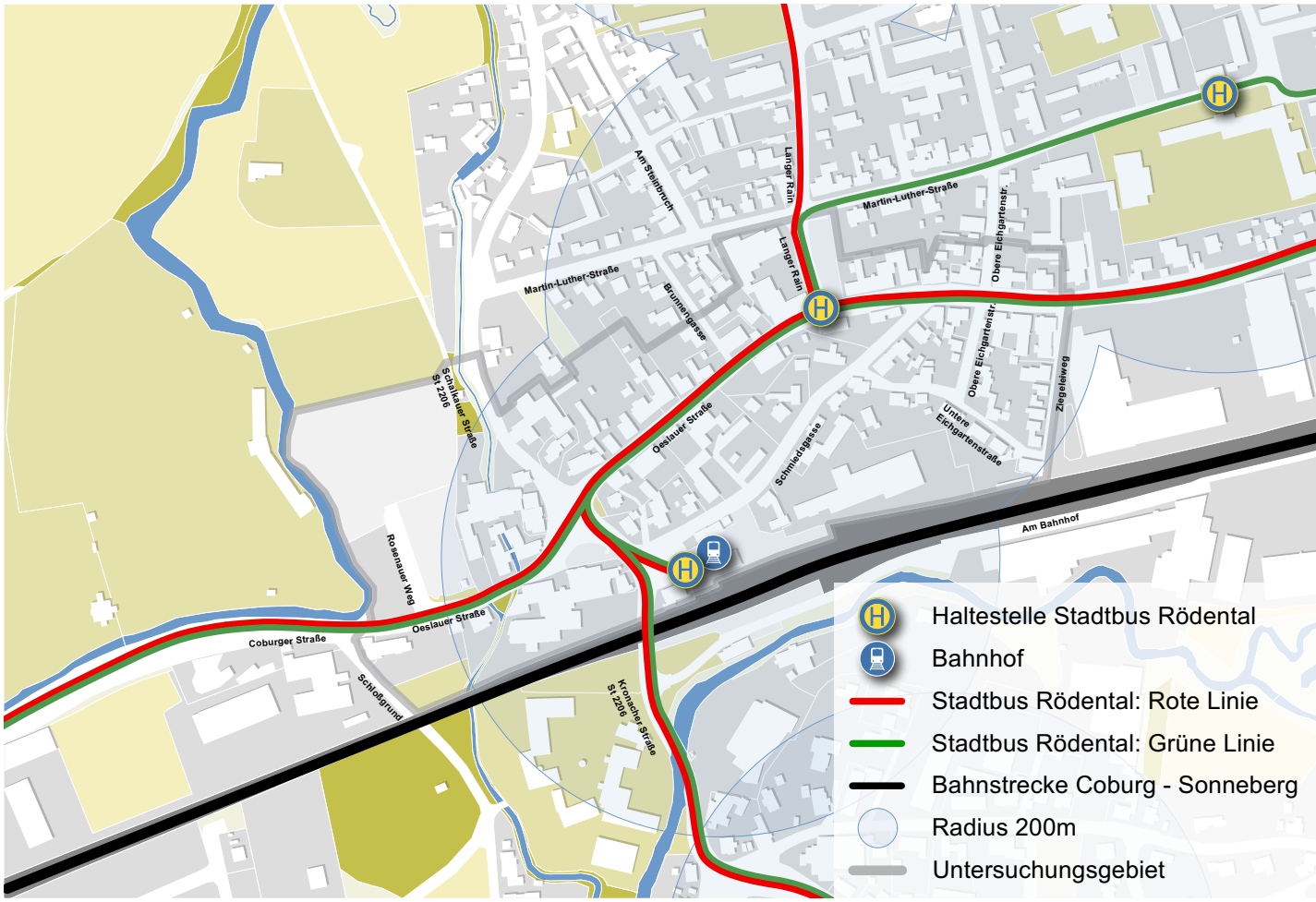
Der höchste Schwerlastverkehrsanteil von 15,73 Prozent ist in der Brückenstraße in Mönchröden zu verzeichnen, für die insgesamt 5.607 Fahrzeuge/Tag gezählt wurden.

2.3.3 ÖPNV

Mit Blick auf den ÖPNV befindet sich mit dem Bahnhof Rödental ein wichtiger Mobilitätsknotenpunkt der Stadt Rödental im Untersuchungsgebiet. Dort halten Regionalzüge RE 19 und RE 49. Durchschnittlich verkehren die Züge auf dieser Strecke stündlich, unterstützt durch ein Zwischenaufkommen während der Pendlerzeiten morgens und nachmittags.

Am Bahnhof befinden sich auch die beiden Bushaltestellen des Untersuchungsgebiets, die Anlaufstelle für die Buslinien 8310 und 8312 (Landkreis Coburg) sowie 720 (OVF Sonneberg) sind. Weiterhin ist Oeslau sowohl über die Linie 3 an das Verkehrsnetz der SÜC Coburg angeschlossen, und somit Teil der Region Coburg, als auch an den Stadtbus Rödental. Die Stadt Rödental verfügt über zwei Stadtbuslinien, die von einer privaten Firma betrieben werden. Verwendet werden Mercedes-Benz 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.

ÖPNV



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.

2.3.4 Radwegenetz

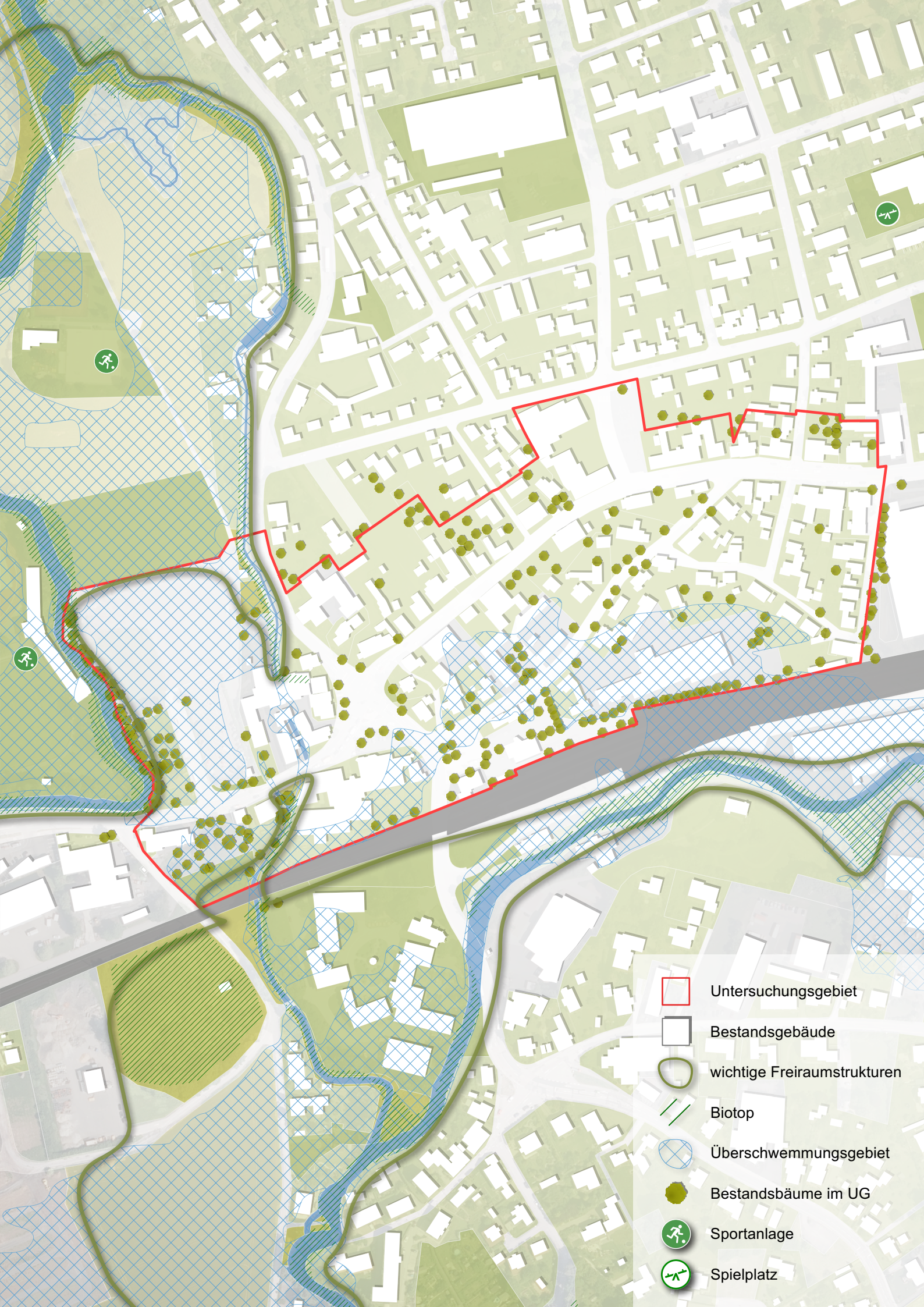
Oeslau ist an das regionale Radnetz angebunden. Überörtliche Radwege verlaufen in Nord-Süd-Richtung entlang der Itz und der Schalkauer Straße sowie über Einberg in Richtung Südosten. Eine Ost-West-Anbindung folgt der Röden mit direkter Führung über das Gelände der Domäne Oeslau. Eine direkte Anbindung der regionalen Radwege an die Stadtmitte besteht nicht. Baulich getrennte Radwege bzw. Radverkehrsstreifen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

2.4 Freiraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den überwiegend dicht bebauten Ortskern des Stadtteils Oeslau. Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades sind keine größeren Grünstrukturen vorhanden. Pflanzbeete und Baumstandorte in den öffentlichen Platz- und Verkehrsräumen prägen lediglich das ehemalige Sanierungsgebiet am Bahnhof. An der Kreuzung „Lindenplatz“ treten die rudimentär vorhandenen Grünstrukturen an den Rändern gegenüber dem großdimensionierten Straßenraum stark in den Hintergrund. Die übrigen öffentlichen Räume sind durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Den privaten Wohnanwesen angegliederte Gärten finden sich im Bereich Untere Eichgartenstraße oder zwischen der Oeslauer und der Martin-Luther-Straße in Form langgestreckter Gartenparzellen.

Im Westen wird das Untersuchungsgebiet in Nord-Süd-Richtung durch den ehemals als Mühlgraben genutzten Wohlsbach durchzogen. Er wird an den Uferbereichen durch naturnahe Begleitgehölze eingegrünt, welche als Biotop (Nr. 5732-0260) geschützt sind. Weiter östlich schließen sich der asphaltierte Sammelparkplatz an der Oeslauer Straße und nördlich angrenzend der mit wassergebundener Decke teilversiegelte „Festplatz“ an. In Richtung Norden entwickelt sich mit dem Talraum der Itz ein großzügiger attraktiver Grünzug mit hohem Naherholungswert für das Untersuchungsgebiet. Die Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet „Rosenau“ sowie als FFH-Gebiet „Tal der oberen Itz“ geschützt. Die südlich der Bahnlinie in Ost-West-Richtung verlaufende Röden wird durch einen fast durchgehenden Auwaldstreifen begleitet, der ebenfalls als Biotop eingetragen ist. Der Festplatz Oeslau mit den angrenzenden Sportflächen sowie mehrere Anwesen im Bereich der Schmiedsgasse befinden sich im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Oben: Die Itz östlich des Festplatzes Oeslau
Unten: Brücke über den Wohlsbach
Rechts: Grün- und Freiraumstrukturen


Untersuchungsgebiet
Bestandsgebäude
wichtige Freiraumstrukturen
Biotop
Überschwemmungsgebiet
Bestandsbäume im UG
Sportanlage
Spielplatz

2.5 Gebäudebestand und Nutzungsstruktur

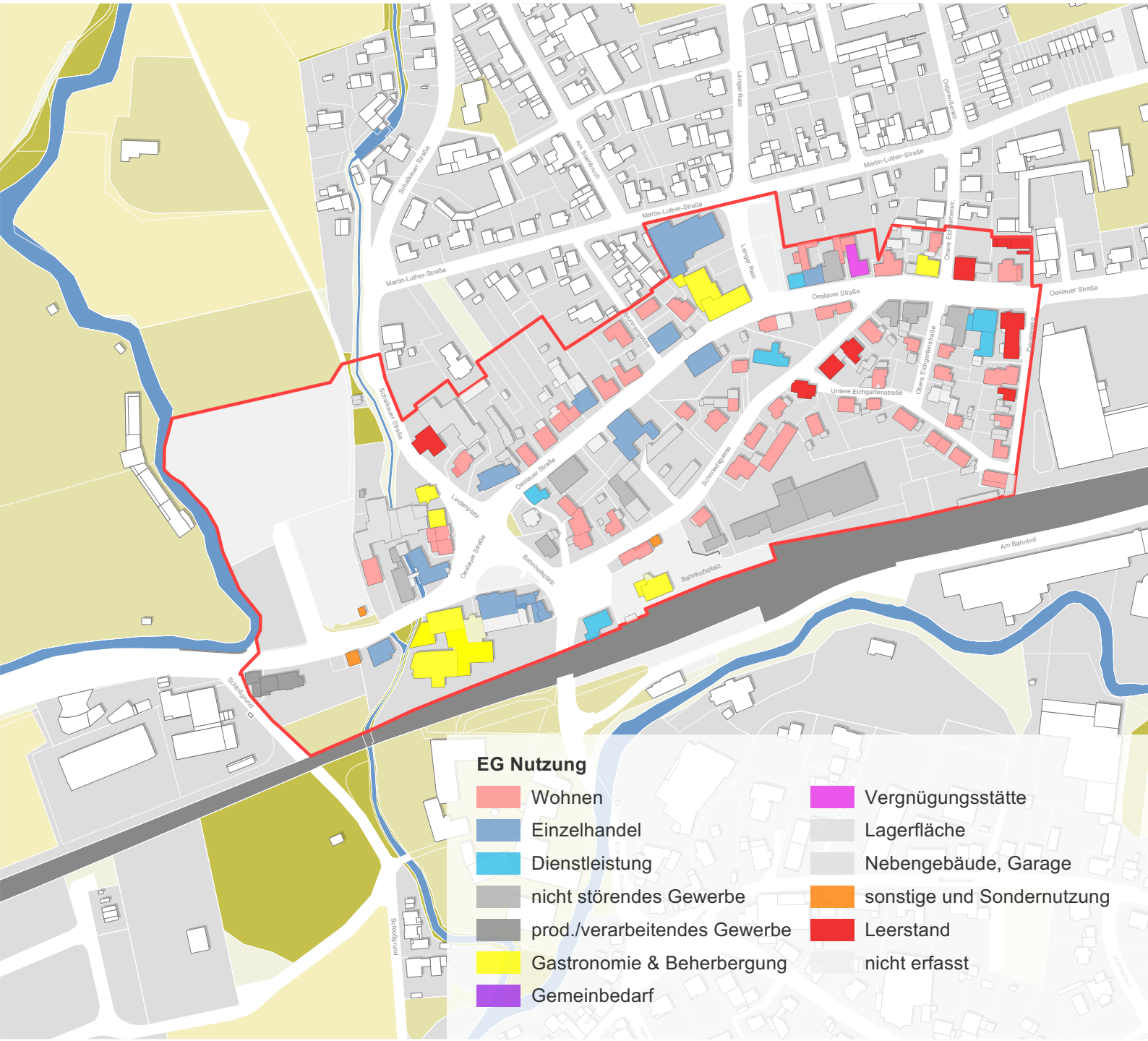
2.5.1 Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine vorhandene Nutzungsvielfalt aus. Neben der Wohnnutzung sind es vor allem kleinmaßstäbliche, nicht störende gewerbliche Nutzungen, die die Nutzungsmischung prägen.

Einzelhandelsnutzungen finden sich am Lindenplatz, Bahnhofsplatz und entlang der Oeslauer Straße. Jedoch ist der Besatz mit Einzelhandelsnutzungen eher sporadisch und wird immer wieder durch eine Wohnnutzung, Dienstleistungen und teilweise auch durch nicht kopplungsrelevante gewerbliche Nutzungen unterbrochen. Als nicht kopplungsrelevant werden jene Nutzungen bezeichnet, die nicht in synergetischen Kopplungsbeziehungen mit dem Einzelhandel stehen (bspw. KfZ-Werkstatt). Eine Besonderheit stellt als eher großmaßstäbliche Handelsnutzung der Baumarkt an der Straße Langer Rain vis-à-vis dem Gasthof Sauerteig dar.

Handel, Dienstleistungen und sonstige gewerbliche Nutzungen orientieren sich damit überwiegend an den Haupterschließungsstraßen. In den rückwärtigen Bereichen (v.a. in der Schmiedsgasse, der Eichgartenstraße und dem Ziegeleiweg) dominiert die Wohnnutzung. Leerstehende Ladenlokale in diesem Bereich zeugen vom Rückzug gewerblicher Nutzungen aus den hinterliegenden Bereichen.

Oben: Rosenau Apotheke
Mitte: Eiscafé & Pizzeria am Lindenplatz
Unten: Bistro am Bahnhof Oeslau


EG Nutzung
Wohnen
Einzelhandel
Dienstleistung
nicht störendes Gewerbe
prod./verarbeitendes Gewerbe
Gastronomie & Beherbergung
Gemeinbedarf
Vergnügungsstätte
Lagerfläche
Nebengebäude, Garage
sonstige und Sondernutzung
Leerstand
nicht erfasst
Martin-Luther-Straße
Oeslauer Straße
Schloßgraben
Am Bahnhof
Bahnhofsplatz
Untere Eichgartenstraße
Obere Eichgartenstraße
Schmiedsgasse
Lindenplatz
Langer Rain
Am Steinbruch

Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Ansätze einer räumlich wahrnehmbaren Konzentration zentrenbildender Nutzungen (Handel, Gastronomie, Dienstleistungen) bestehen rund um den Lindenplatz und den Bahnhofsplatz.

Unter den nicht störenden gewerblichen Nutzungen befinden sich auch Handwerksbetriebe, wie bspw. eine Auto-Tuning-Werkstatt und ein Elektrofachbetrieb. Die Handwerksbetriebe leisten einen Beitrag zur Nutzungsmischung im Untersuchungsgebiet und der Fortbestand (nicht störender) handwerklicher Nutzungen sollte auch künftig ermöglicht und gefördert werden.

2.5.2 Baualter

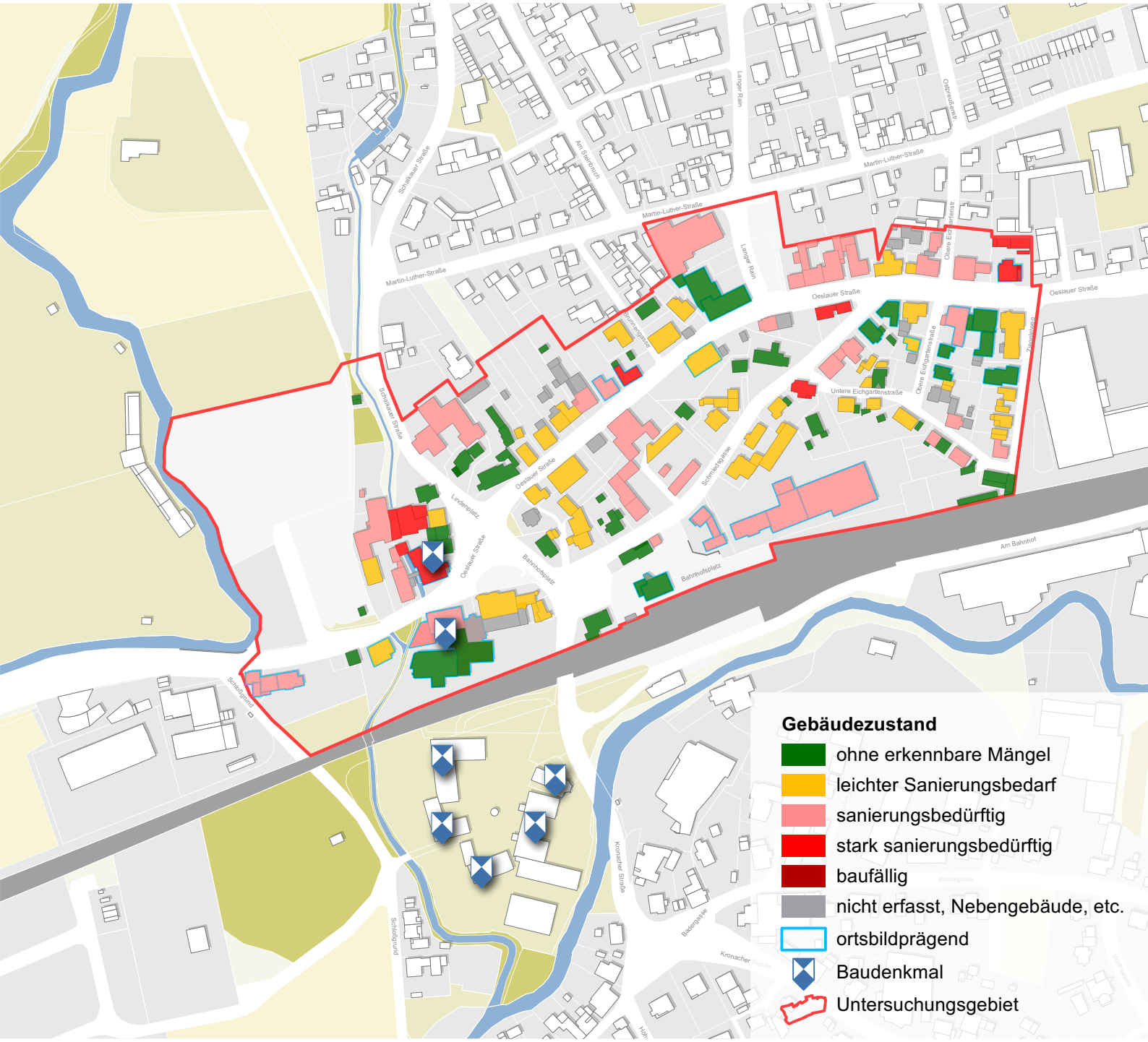
Mit Blick auf das Baualter der Gebäude zeigt sich ein heterogenes Bild. Der überwiegende Gebäudebestand stammt aus den 1950-70er Jahren. Gebäude jüngeren Datums, also ab dem Jahr 2000 finden sich lediglich im Kreuzungsbereich Oeslauer Straße/Schalkauer Straße.

2.5.3 Gebäudezustand

Der Sanierungsszustand des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet stellt sich heterogen dar. Um die ehemalige Schwarzmühle am westlichen Ortseingang Oeslaus befindet sich ein gemischt genutztes, teils brachliegendes Areal mit mehreren Haupt- und Nebengebäuden mit starkem Sanierungsbedarf.

Ein weiterer Schwerpunktbereich mit sanierungsbedürftigen Gebäuden kann auf Höhe der Oeslauer Straße 110 festgestellt werden. Dort konzentrieren sich mehrere sanierungsdedürftige, zum Teil ortsbildprägende Gebäude. Südlich der Oeslauer Straße bis zur Schmiedsgasse schließen sich weitere sanierungsbedürftige Haupt- und Nebengebäude an.

Entlang der Oeslauer Straße (Nordseite) fällt ab dem „Langen Rain“ bis zum Ende des Untersuchungsgebietes ein höherer Sanierungsbedarf der Gebäudesubstanz verbunden mit unattraktiven, stark versiegelten Vorzonen auf.


Gebäudezustand
ohne erkennbare Mängel
leichter Sanierungsbedarf
sanierungsbedürftig
stark sanierungsbedürftig
baufällig
nicht erfasst, Nebengebäude, etc.
ortsbildprägend
Baudenkmal
Untersuchungsgebiet
Martin-Luther-Straße
Oeslauer Straße
Schalkauer Straße
Langer Rain
Am Steinbruch
Ostpreußenstr.
Untere Eichgartenstraße
Obere Eichgartenstraße
Schmiedsgasse
Lindenplatz
Bahnhofsplatz
Am Bahnhof
Schloßgrund
Kronacher Straße
Badergasse

2.5.4 Baudenkmäler und ortsbildprägende Bauten

Mehrere ortsbildprägende Gebäude finden sich entlang der Oeslauer Straße mit Schwerpunkten an den östlichen und westlichen Ortseingängen.

Der westliche Ortseingang wird durch zwei denkmalgeschütze Anwesen an der Oeslauer Straße geprägt. Bei dem Anwesen Oeslauer Straße 124 handelt es sich um die ehemalige „Schwarzmühle“ als zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss aus dem 18. Jahrhundert. Um- und Anbauten mit Dekor erfolgten um 1900.

Der heutige Gasthof der Brauerei Grosch (Oeslauer Straße 115) wird als „stattlicher zweigeschossiger Satteldachbau“ mit verputztem Fachwerkobergeschoss in der Denkmalliste geführt. Das Gebäude stammt im Kern aus dem 17. Jahrhundert, wurde allerdings modern verändert.

Südlich der Bahnlinie schließt sich die „Domäne Oeslau“ an. Das ehemalige Gut, heute städtischer Bauhof, ist eine mehrflügelige Anlage ehemaliger Wirtschaftsgebäude und Viehstallungen. In das Ensemble fügt sich die St. Johannis Kirche mit polygonalem Turm ein, welche im Kern aus dem 16.-17. Jahrhundert stammt und romanisierend umgebaut wurde.

Teils lässt sich auch die industrielle Geschichte Rödentals in den Klinkerbaufassaden vereinzelter Häuser (u.a. Schmiedsgasse 8) wiederfinden. An einigen Exemplaren, wie an der Oeslauer Straße 89 oder der Oberen Eichgartenstraße 3, 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 Oeslaus. Das Baumaterial wurde zum Teil lokal im Annawerk produziert und entstammt Grubenfeldern in Kipfendorf und Spittelstein.

Ortsbildprägende Gebäude im Untersuchungsgebiet

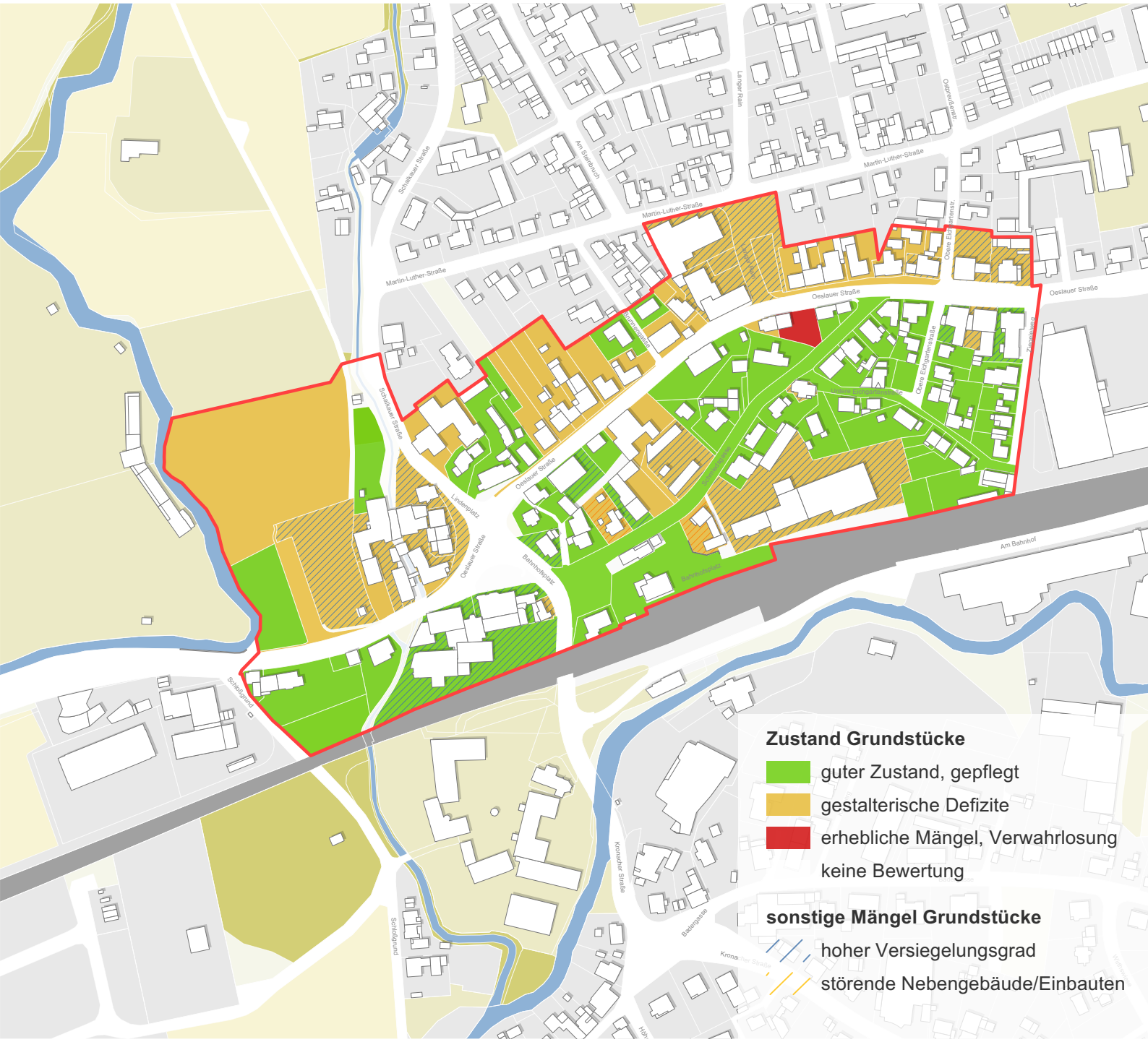
Grundstücksflächen und Vorzonen

2.6 Zustand der Grundstücke

Die gebäudebezogenen Freiflächen weisen insbesondere an der Nordseite der Oeslauer Straße gestalterische Defizite auf. Ein hoher Versiegelungsgrad, Stellplätze in vielfältiger Ausprägung und fehlende Grünelemente begleiten die stark befahrende Erschließungsachse und mindern dadurch das optische Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität.

Schwerpunkte gestalterischer Defizite sind darüber hinaus im Bereich der Oeslauer Straße 105, dem Areal der ehemaligen „Schwarzmühle“ sowie auf dem Festplatzareal westlich des Ortskerns zu erkennen.

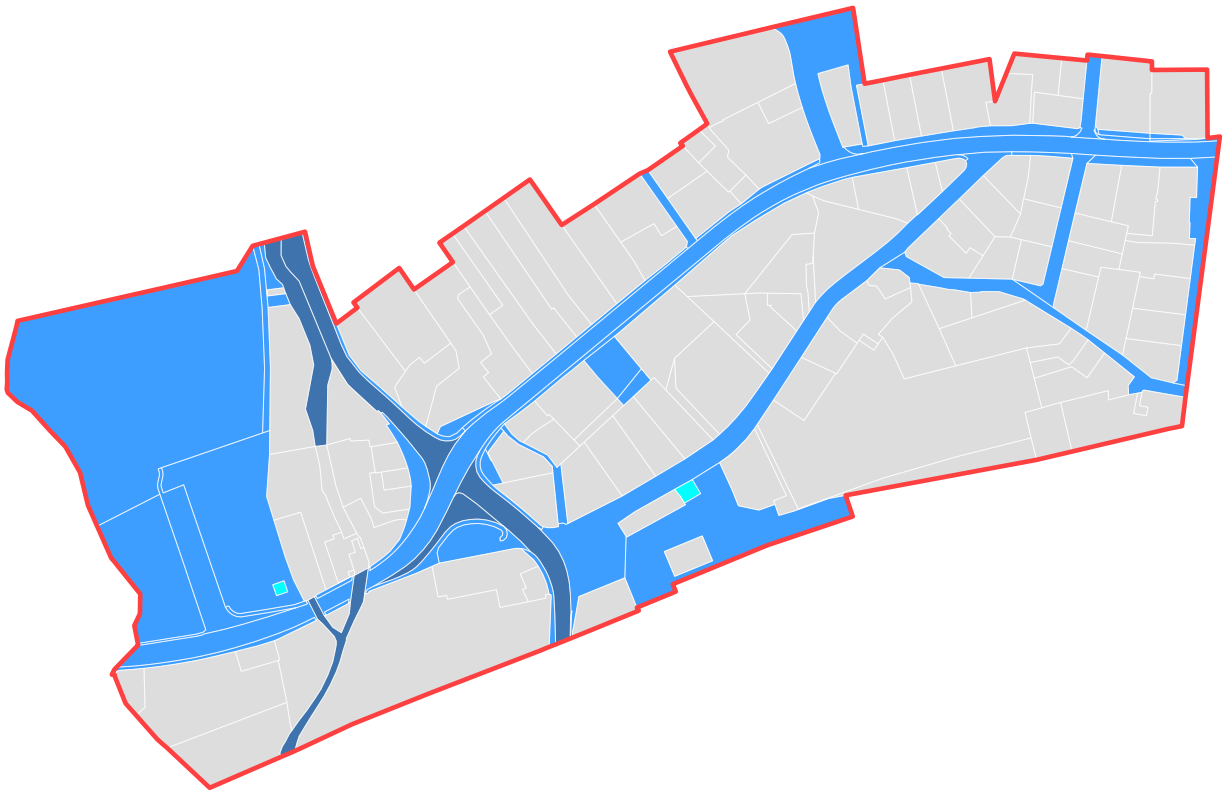
Der Bereich Schmiedsgasse, Eichgartenstraße - Ziegeleiweg befindet sich überwiegend in einem gepflegten Zustand und spiegelt damit den im Rahmen des damaligen Sanierungsverfahrens attraktiv gestalteten öffentlichen Raum wider.


Zustand Grundstücke
guter Zustand, gepflegt
gestalterische Defizite
erhebliche Mängel, Verwahrlosung
keine Bewertung
sonstige Mängel Grundstücke
hoher Versiegelungsgrad
störende Nebengebäude/Einbauten
Martin-Luther-Straße
Oeslauer Straße
Schalkauer Straße
Am Steinbruch
Langer Rain
Ostpreußenstr.
Obere Eichgartenstr.
Lindenplatz
Bahnhofplatz
Am Bahnhof
Schloßgrund
Kronacher Straße
Badergasse

2.7 Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen die öffentlichen Erschließungsstraßen, zum Teil einschließlich straßenbegleitender Vorzonen (Kreuzung Lindenplatz, Oeslauer Straße auf Höhe der Obere Eichgartenstraße) im Eigentum der Stadt Rödental. Nach der Herabstufung der ehemaligen Bundesstraße ist auch die Oeslauer Straße in städtischem Besitz. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Achse der Staatsstraße 2206 über Bahnhofsplatz - Lindenplatz - Schalkauer Straße befindet sich dagegen im Eigentum des Freistaats Bayern. Auch der Wohlsbach befindet sich in Landesbesitz.

Weitere kommunale Flächen umfassen den Bahnhofsvorplatz, den Festplatz am Ortseingang West, sowie einen Teil des Platzes am Langen Rain gegenüber dem Gasthaus Sauerteig. Der südliche Teil der Stellplatzanlage ist dagegen in Privatbesitz.

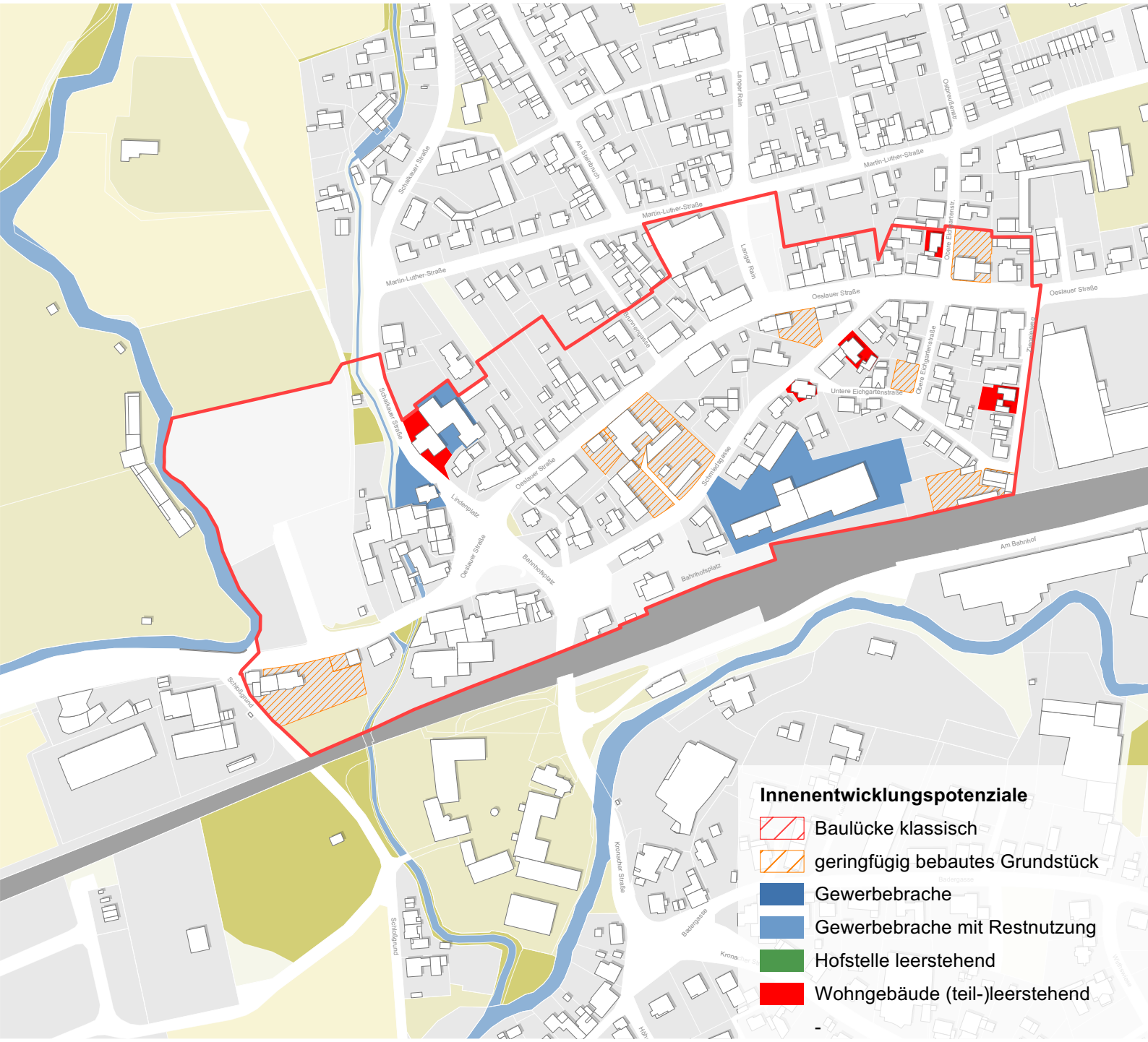

Eigentumsverhältnisse
Privateigentum
Deutsche Bahn
Evangelische Kirche
Freistaat Bayern
Stadt Rödental
Stadtwerke Rödental

Gewerbeareal an der Schmiedsgasse
mit Teilleerstand

2.8 Innenentwicklungspotenziale

Das Untersuchungsgebiet weist mehrere Innenentwicklungspotenziale auf, die durch eine moderate bauliche Nachverdichtung einer geordneten städtebauliche Entwicklung zugeführt werden könnten. Dies betrifft insbesondere geringfügig bebaute Grundstücke, die gar nicht oder nur in Form von Nebengebäuden bebaut sind. Ein besonderer Schwerpunkt ist im Bereich zwischen der Oeslauer Straße 105 und der Schmiedsgasse erkennbar. Dem zur Oeslauer Straße 105 orientierten Hauptgebäude sind umfassende Nebengebäude in sanierungsbedürftigem Zustand im Innenbereich zugeordnet. Östlich des Bahnhofs an der Schmiedsgasse befindet sich in zentraler Lage zudem ein teilweise leerstehendes Gewerbeareal. Nach zeitweisem Leerstand des ehemaligen Maschinenbauunternehmens werden inzwischen Teile des Gebäudes gewerblich nachgenutzt.

Die klassische Baulücke spielt im Untersuchungsgebiet als Innenentwicklungspotenzial keine Rolle. Vielmehr sind es Teilleerstände in Gebäuden, untergenutzte Grundstücke sowie Gewerbebrachen mit 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.


Innenentwicklungspotenziale
Baulücke klassisch
geringfügig bebautes Grundstück
Gewerbebrache
Gewerbebrache mit Restnutzung
Hofstelle leerstehend
Wohngebäude (teil-)leerstehend
-
Martin-Luther-Straße
Oeslauer Straße
Schalkauer Straße
Langer Rain
Am Steinbruch
Ostpreußenstr.
Obere Eichgartenstr.
Untere Eichgartenstraße
Schmiedsgasse
Lindenplatz
Bahnhofsplatz
Am Bahnhof
Schloßgrund
Kronacher Straße
Badergasse

2.9 Demographie und Daseinsvorsorge

2.9.1 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.

2.9.2 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 Altersgruppen 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 Oeslau 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 für die Stadt Rödental.

	Stadt Rödental	Oeslau (UG)
Fläche in ha	4.997	10,6
Einwohner zum 31.12.2020	13.131	253
Einwohnerdichte EW/ha	2,6	23,9
Durchschnittsalter in Jahren	45,9	40,3
Remanenzeffekte (1 Haus mit 1 Bewohner 65plus)	281	7
Jugendquotient (0–17-Jährige / 18-64-Jährige)	0,26	0,32
Altenquotient (65-Jährige und älter / 18-64-Jährige)	0,39	0,26
Greying-Index (80-Jährige und älter / 60-79-Jährige)	0,34	0,21
Anteil Ausländer in Prozent	5,7	14,2
Anteil Personen mit doppelter Staatsbürgerschaft in Prozent	5,6	2,8

2.9.3 Demographische Strukturen im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet Oeslau hatten zum 31.12.2020 253 Menschen ihren Erst- oder Hauptwohnsitz. Laut Melderegister betrug der Einwohnerstand der Gesamtstadt zu diesem Zeitpunkt 13.131 Einwohner.

Hinsichtlich der demographischen Strukturen sind im Untersuchungsgebiet 2 Merkmale auffällig:

1. Die Einwohnerstruktur ist im Untersuchungsgebiet deutlich jünger als in der Gesamtstadt. So betrug Ende 2020 das Durchschnittsalter im Untersuchungsgebiet Oeslau 40,3 Jahre, gesamtstädtisch waren es 45,9 Jahre. Auch der höhere Jugendquotient und der niedrigere Altenquotient belegen dies.

2. Der Anteil von Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft lag Ende 2020 mit 14,2 Prozent deutlich über dem gesamtstädtischen Anteil von 5,7 Prozent. Gleichzeitig war der Anteil von Menschen mit doppelter Staatsbürgerschaft (davon eine deutsche Staatsbürgerschaft) mit 2,8 Prozent nur halb so hoch wie in der Gesamtstadt.

Der hohe Jugendquotient unterstreicht die Bedeutung von Freizeit- und Sportmöglichkeiten im öffentlichen Raum für diese Altersgruppe im Untersuchungsgebiet.

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

Bezüglich des überdurchschnittlichen Ausländeranteils sind 2 Sachverhalte weiter zu beobachten bzw. zu berücksichtigen:

1. Ein hoher Ausländeranteil kann ein Indikator für einen Sanierungsstau bzw. für ein nicht mehr zeitgemäßes Wohnraumangebot sein: Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen weichen dann auf nicht mehr zeitgemäßen und auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt nicht mehr vermittelbaren Wohnraum aus. Einer solchen sozialen und ethnischen Segregation sollte dann mit gezielten Sanierungsmaßnahmen und ggf. sogar städtebaulichen Geboten entgegengewirkt werden.

2. Sofern durch ausländische Mitbürger verstärkt Grundeigentum erworben wird, sollte in der Gestaltung der Sanierungsberatung oder der Kommunikation eines kommunalen Förderprogramms darauf

reagiert werden (bspw. durch Informationen in mehreren Sprachen).

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.

Zum Ende des Jahres 2020 wurden 7 Wohngebäude von nur noch einer Person bewohnt, die gleichzeitig 65 Jahre oder älter war (so genannter Remanenzeffekt). Weitere 12 Gebäude wurden ebenfalls von nur noch einer Person bewohnt, die jedoch jünger als 65 Jahre war.

Es bestehen insofern Anhaltspunkte dafür, dass sich die Belegungsdichte der Wohngebäude und Wohnungen rückläufig entwickelt und Wohnungsleerstände entstehen könnten. Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen konnte nur ein leerstehendes Wohngebäude erfasst werden, zur Zahl der leerstehenden Wohnungen kann keine Aussage getroffen werden.

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

2.9.4 Nahversorgungsangebot

Im Untersuchungsgebiet sind nur noch einzelne, kleinflächige Nahversorgungsangebote vorhanden. Zu erwähnen sind insbesondere das Lebensmittelhandwerk in Form einer Metzgerei am Bahnhofsplatz sowie eine Apotheke in der Oeslauer Straße.

Jedoch ist mit dem so genannten Anna-Park (Fachmarktzentrum unmittelbar östlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend) ein umfassendes Nahversorgungsangebot mit 2 größeren Lebensmittelmärkten, einem Drogeriefachmarkt und weiteren ergänzenden Angeboten in fußläufiger Entfernung bzw. in Fahrrad-Distanz vorhanden. Rund 150 Meter südlich des Bahnhofs befindet sich außerhalb des Untersuchungsgebiets ein Tegut-Lebensmittelmarkt, der ebenfalls die fußläufige Nahversorgung für das Untersuchungsgebiet gewährleistet.

Ergänzt werden die Angebote der Nahversorgung durch zahlreiche gastronomische Angebote, die meist auch eine Tagesgastronomie anbieten. Zu diesen Angeboten zählen ein Eiscafé, zwei Imbisskioske, eine Fleischerei mit Mittagsgerichten, eine Pizzeria, ein dem Bahnhofsgebäude angegliedertes Bistro sowie die beiden größeren Brauereigasthöfe Grosch und Sauerteig.

2.9.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Angebote der Kindertagesbetreuung und der schulischen Betreuung sind im unmittelbaren Umfeld des

Untersuchungsgebiet verortet: die Kindertagesstätte St. Hedwig mit Schülerhort in der Schalkauer Straße, der Pfarrer Fritz-Anke-Kindergarten in der Oeslauer Straße sowie die Mittelschule Rödental-Oeslau in der Martin-Luther-Straße.

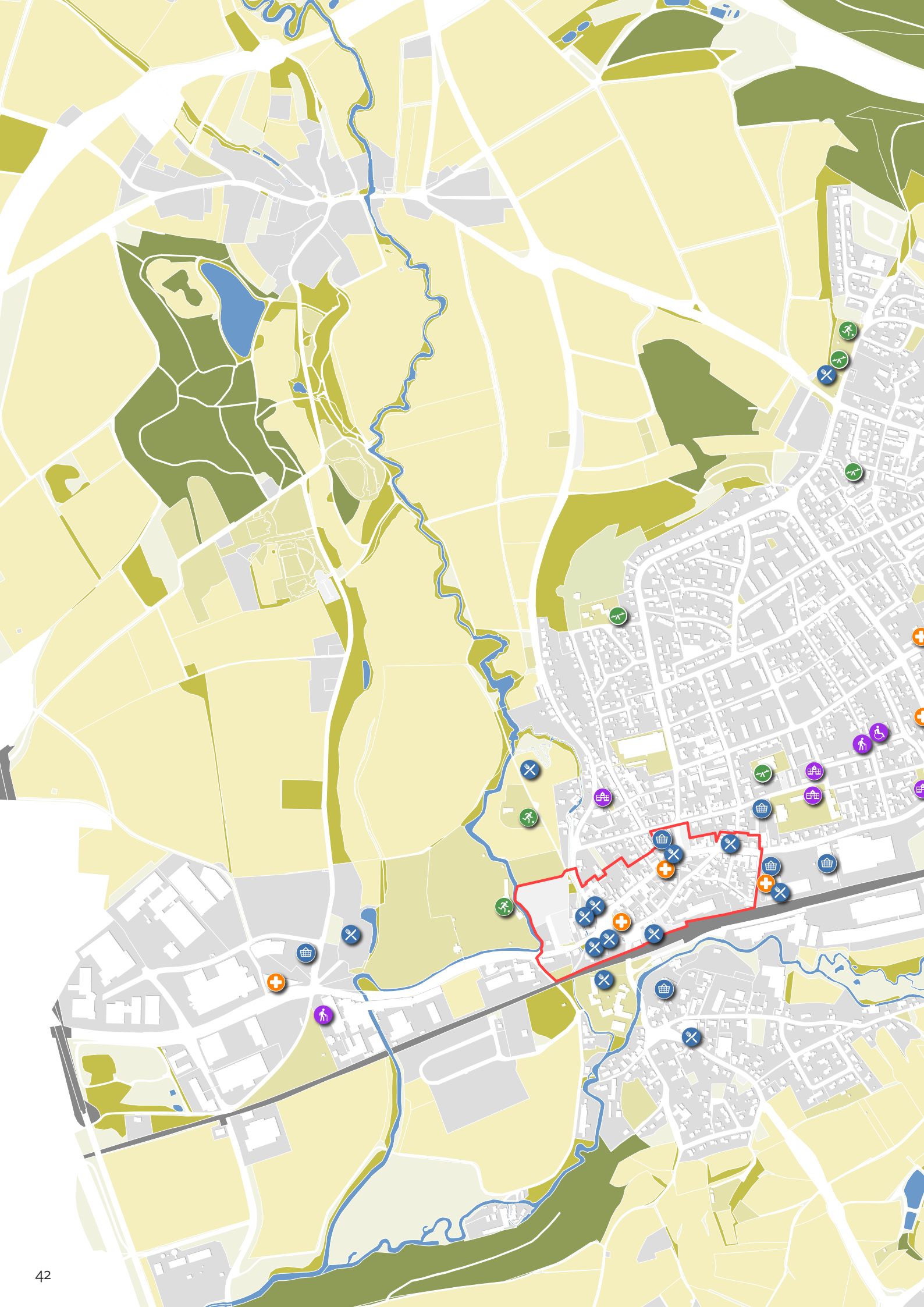
Angebote der Jugendpflege sind zudem im Jugendhaus der Stadt Rödental in der Kronacher Straße 2 – in der Nähe des Untersuchungsgebietes – vorhanden. Die Stadt Rödental beschäftigt einen Sozialpädagogen, der nicht nur die offene Jugendarbeit abdeckt, sondern auch die individuelle und zugehende Jugendarbeit sowie die Organisation von Ferienangeboten übernimmt.

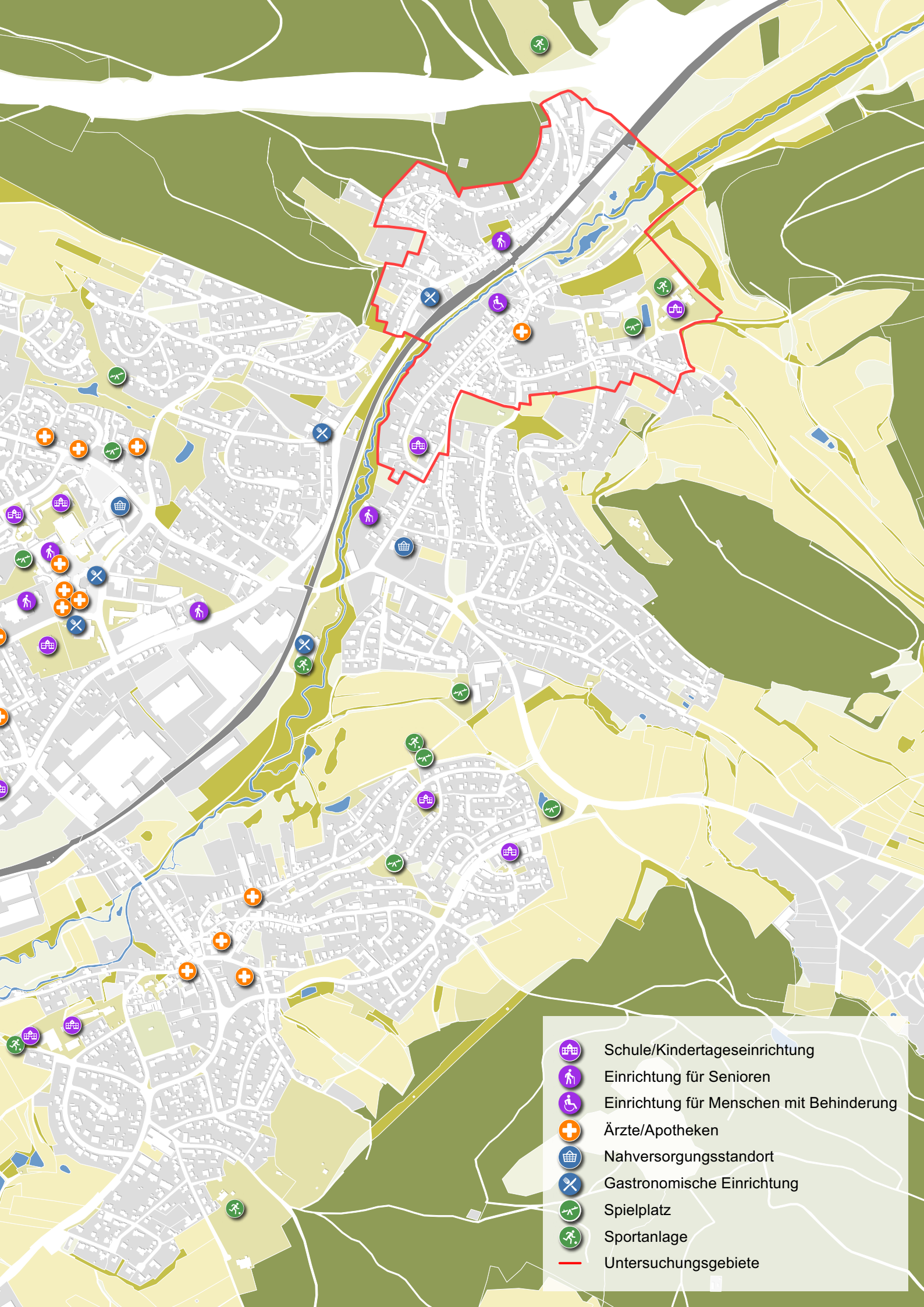
Angebote einer Pflege und Betreuung älterer Menschen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden, genau so wie Gemeinschaftsräume oder organisierte Treffpunkte. Diese Angebote sind mit zwei Senioren- und Pflegeheimen, dem Servicezentrum der Generationen sowie dem Seniorenbüro überwiegend in der Stadtmitte situiert.

Für das Untersuchungsgebiet von besonderer Bedeutung sind die Sportanlagen an der Itz (Rosenauer Weg), auf denen der SG Rödental unterschiedliche Breitensportarten anbietet.

Von den Sportanlagen an der Itz abgesehen, besitzt das Untersuchungsgebiet keine Zentralität hinsichtlich der Ausstattung mit sozialer und kultureller Infrastruktur.

Oben: Pfarrer Fritz-Anke-Kindergarten in der Martin-Luther Straße
Mitte: Die Mittelschule Rödental-Oeslau
Unten: Fachmarktzentrum Anna-Park




Schule/Kindertageseinrichtung
Einrichtung für Senioren
Einrichtung für Menschen mit Behinderung
Ärzte/Apotheken
Nahversorgungsstandort
Gastronomische Einrichtung
Spielplatz
Sportanlage
Untersuchungsgebiete

3 Beteiligungsprozess

3 Beteiligungsprozess

3.1 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Die Kooperation zwischen den Grundeigentümern und der Stadt 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 10,6 Hektar umfassenden Untersuchungsgebiet angeschrieben.

Es wurden insgesamt 166 Anschreiben mit einem Fragebogen sowie einem Informationsflyer zur städtebaulichen Sanierung von der Stadt verschickt. Im Rücklauf der Befragung liegen 71 auswertbare Fragebögen vor (Rücklauf 43 Prozent).

3.2 Selbstnutzerquote

Die Selbstnutzerquote der Gebäude und Grundstücke ist mit rund 79 Prozent hoch. Selbstnutzerquote meint, dass 79 Prozent der Grundeigentümer angeben, das betreffende Grundstück oder Gebäude ausschließlich oder zumindest in Teilen selbst zu nutzen.

Weitere 20 Prozent der Grundstücke, Wohnungen oder Gebäude sind vermietet bzw. verpachtet.

Ein Prozent der befragten Grundeigentümer hat keine Angabe zu der Nutzung ihres Grundstückes getätigt.

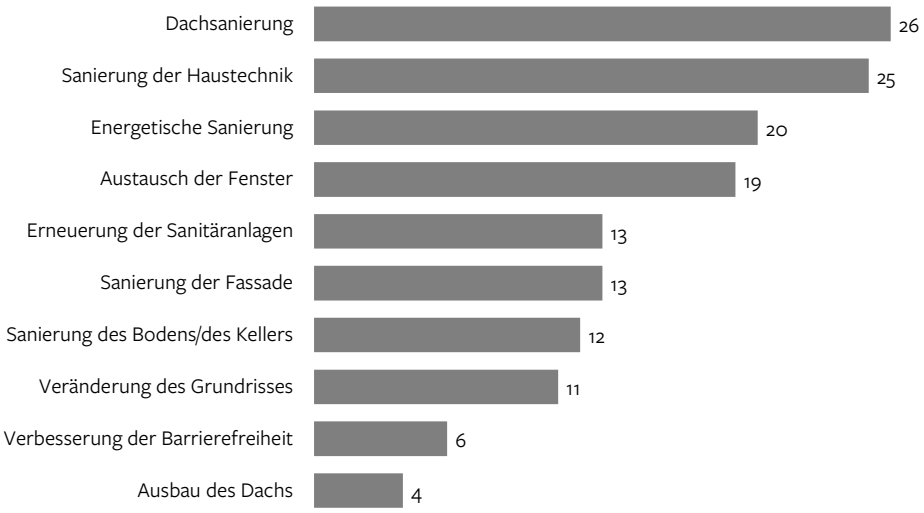
Erfahrungsgemäß ist der Anteil an Selbstnutzern im Rücklauf solcher Erhebungen aufgrund der höheren Identifikation und Verbundenheit dieser Personengruppe mit einem Ort meist größer als in der Grundgesamtheit.

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 der Eigentümer.

Instandsetzungbedarf aus Sicht der Eigentümer
Quelle: Eigentümerbefragung Oeslau 2022; n=149 Nennungen
Zahl der Nennungen insgesamt, Mehrfachantworten zulässig



Deutlich mehr als die Hälfte der Eigentümer (63 Prozent) sieht einen Handlungsbedarf an ihren Gebäuden oder Grundstücken.

Sanierungsmaßnahmen, wie am Dach, an der Haustechnik oder in Form einer energetischen Sanierung, 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.

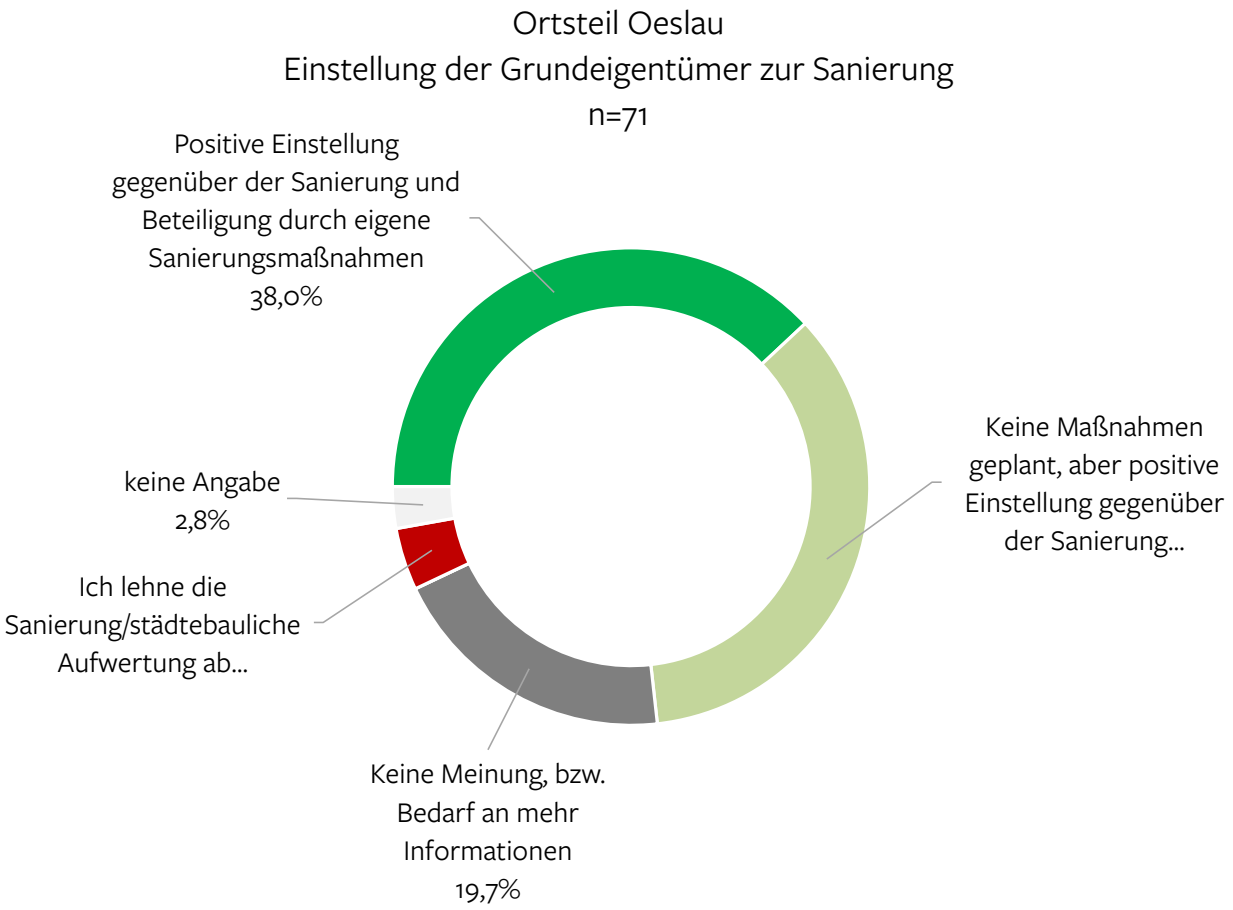
In Bezug auf das Grundstück wird nur in einem Fall ergänzender Handlungsbedarf aufgeführt, indem die Sanierung einer Garage als Ergänzung aufgezählt wird.

3.4 Leerstand

Leerstand und Unternutzung als Funktionsmängel spielen aus Sicht der Grundeigentümer nur eine untergeordnete Rolle im Untersuchungsgebiet.

Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks und der hohen Nachfrage nach Wohnraum sind Gebäudeleerstände eher im Kontext einzelner, stark sanierungsbedürftiger Gebäude von Bedeutung.

Die städtebauliche Analyse und die Erhebung der Flächenpotenziale belegen, dass die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen vor allem in Bezug auf unbebaute oder untergenutzte Grundstücker eine Rolle spielt. Wirkliche Gebäudeleerstände begrenzen sich auf einige wenige Objekte, die an ihren jeweiligen Standorten teilweise jedoch sehr prominent sind und deshalb als Handlungsfeld ernst genommen werden müssen.



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 im Untersuchungsgebiet auf die vorbereitenden Untersuchungen und die geplante städtebauliche Sanierung. Ganze 38 Prozent der Eigentümer planen sogar eigene Maßnahmen.

3.6 Konkrete Dispositionen

Konkrete Überlegungen und Planungen zum Umgang mit der eigenen Liegenschaft haben 32 Eigentümer. Zu den geplanten Maßnahmen gehören (in Klammern Zahl der Nennungen):

- Sanierung im Bestand (16)
- Veräußerung der Liegenschaften (10)
- Bebauung des Grundstücks (9)
- Anbau (2)
- Abriss eines Gebäudes (2)
- Teilung des Grundstücks (1)

Für 50 Prozent der Eigentümer sind dabei Fördermöglichkeiten grundsätzlich von Interesse.

Den Wunsch nach einem Beratungsgespräch mit der Stadtverwaltung haben 22 Eigentümer geäußert. Das ist ein vergleichsweise 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 11 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

Die Erwartungen an die städtebauliche Sanierung sind fast ausnahmslos an positive Bedeutungszuweisungen geknüpft. Neben der Erwartung, dass mit der Sanierung eine Aufwertung des Ortsbildes einhergeht, erhoffen sich die Eigentümer durch die Erneuerung der Infrastruktur eine Verbesserung der Lebensqualität. Vereinzelt wird jedoch auch die Sorge formuliert, dass die Kosten der öffentlichen Sanierungsmaßnahmen auf die privaten Grundeigentümer umgelegt werden. Eine besondere Erwartung richtet sich an die Lösung der Verkehrsproblematik in Verbindung mit der hohen Verkehrsbelastung der Oeslauer Straße und der damit verbundenen Belastung durch Lärm und sonstige Emissionen.

3.8 Infoveranstaltungen

Am 15.09.2022 fand eine Informationsveranstaltung im Foyer des Rathauses zu den vorbereitenden Untersuchungen Oeslau statt. Die Resonanz auf die Veranstaltung war eher verhalten. Damit verbunden ist die Aufgabe weiterhin aktiv auf die Eigentümer und Bewohner zuzugehen.

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

Trotz der zahlenmäßig geringen Beteiligung entwickelte sich eine intensive und konstruktive Diskussion am Luftbild. 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 sowie der eigene Wohnort markiert werden.

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

- Neuordnung/Beseitigung Leerstand Mühlenviertel
- Neuordnung Knotenpunkt Lindenplatz
- Führung Radverkehr vom Festplatzareal auf die Oeslauer Straße ist verbesserungswürdig
- Regenrückhalt am Ziegeleiweg funktioniert nicht

Lieblingsorte:

- Gasthof Sauerteig, Bistro am Bahnhof, Domäne Oeslau, Rosenauer Weg, Radweg an der Röden

Orte mit besonderem Handlungsbedarf:

- Mühlenviertel, Festplatzareal, Einmündung Radweg auf die Schalkauer Straße, Knotenpunkt Lindenplatz, Parkplatz Sauerteig, Oeslauer Straße 105

3.9 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

In seiner Sitzung am 24.07.2023 billigte der Stadtrat der Stadt Rödental den vorliegendenEntwurf 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 für 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

- Sanierungsbedarf im Bereich privater Gebäude und Freiflächen
- Hoher Versiegelungsgrad privater und öffentlicher Flächen
- Fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen und halböffentlichen Raum
- Fehlende Zugänglichkeit zum Wohlsbach
- Gestaltungsdefizite und hoher Versiegelungsgrad des öffentlichen Stellplatzes am westlichen Ortseingang
- Störende Emissionen (Lärm, Abgase, Feinstaub, Erschütterung) durch den fließenden Verkehr entlang der Oeslauer Straße
- Fehlende Wohnumfeldqualitäten entlang der Oeslauer Straße
- Geminderte Funktionsfähigkeit des Gebiets im Bezug auf den fließenden Verkehr (Rückstau in den Knotenpunkt Oeslauer Straße bei geschlossener Bahnschranke)
- Neuordnungsbedarf des ruhenden Verkehrs/Gestaltungsdefizite privater und öffentlicher Stellplätze
- Neuordnungsbedarf Mühlenviertel (Gebäudeleerstand, Sanierungsbedarf)
- Untergenutzte Grundstücke
- Negative Einflüsse durch Starkregenereignisse (Wohlsbach, Fachmarktzentrum Ziegeleiweg)
- Mangelhafte Anbindung an das überörtliche Radwegenetz
- Fehlende innere Radwegeerschließung
- Fehlende radverkehrsbezogene Infrastruktur (vor allem Abstellmöglichkeiten)
- Mangelhafte Verkehrsführung und Aufenthaltsqualität für den Fußverkehr
- Teilweise räumliche Konzentration von Leerständen

Stärken

- **Kaum Leerstand entlang der Oeslauer Straße**
- **Ansätze einer Mittenbildung im Bereich Lindenplatz/Bahnhofsplatz**
- **Vorhandene funktionale Nutzungsmischung (vor allem private Dienstleistungen wie Gastronomie, Einzelhandel, Ärzte und Apotheken)**
- **Bahnhof Oeslau**
- **Ortsbildprägende Gebäude**
- **Gestaltete Nebenlagen mit Wohnumfeldqualitäten**
- **Vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur**
- **Naherholungsgebiet Itzgrund/Wohlsbach mit öffentlichen Grün-, Freiflächen und Sportanlagen**
- **Nahversorgung im unmittelbaren Umfeld gewährleistet**

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 andererseits.

Ein städtebaulicher Sanierungsbedarf ergibt sich für den Stadtteil Oeslau 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) im Bereich zwischen Rosenauer Weg und Lindenplatz („Mühlenviertel“) und im Bereich der Flurnummer 228/6 (Hinterliegergrundstück Oeslauer Straße 105). Diese Grundstücke sollten durch eine städtebauliche Neuordnung, u.a. den Rückbau störender Nebengebäude und nicht erhaltenswerter Bausubstanz, eine der innerörtlichen Lage angemessenen bauliche Nutzung zugeführt werden.

Insgesamt weist der bauliche Zustand der öffentlichen und privaten Flächen im Untersuchungsgebiet eine starke Orientierung auf die Belange des motorisierten Individualverkehrs auf. Ein Großteil der Flächen ist dem Verkehr gewidmet und hat eine stark eingeschränkte Aufenthaltsqualität.

Im Bereich Ziegeleiweg entstehen bei Starkregenereignissen Probleme in der Entwässerung des auf den Dachflächen des benachbarten großflächigen Lebensmittelmarktes gesammelten und teilweise unkontrolliert abfließenden Regenwassers.

Zu den Funktionsmängeln zählen auch die Gebäudeleerstände vor allem im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes.

Die wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes ist aufgrund der allgemeinen Entwicklungen im Einzelhandel, der Immobilienstruktur und der fehlenden Flächenpotenziale für nicht störende gewerbliche Nutzungen eingeschränkt. Wichtig ist deshalb der Erhalt der vorhandenen gewerblichen Nutzungen durch eine Erhöhung der Umfeldqualitäten und auch eine Stärkung der Wohnfunktion im Untersuchungsgebiet.

Zahlreiche Gebäude weisen nach dem äußeren Erscheinungsbild einen vorhandenen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf (§136 Absatz 3 Nr. 1 b) BauGB). Ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Gebäuden ist gestreut in allen Bereichen des Untersuchungsgebietes vorhanden.

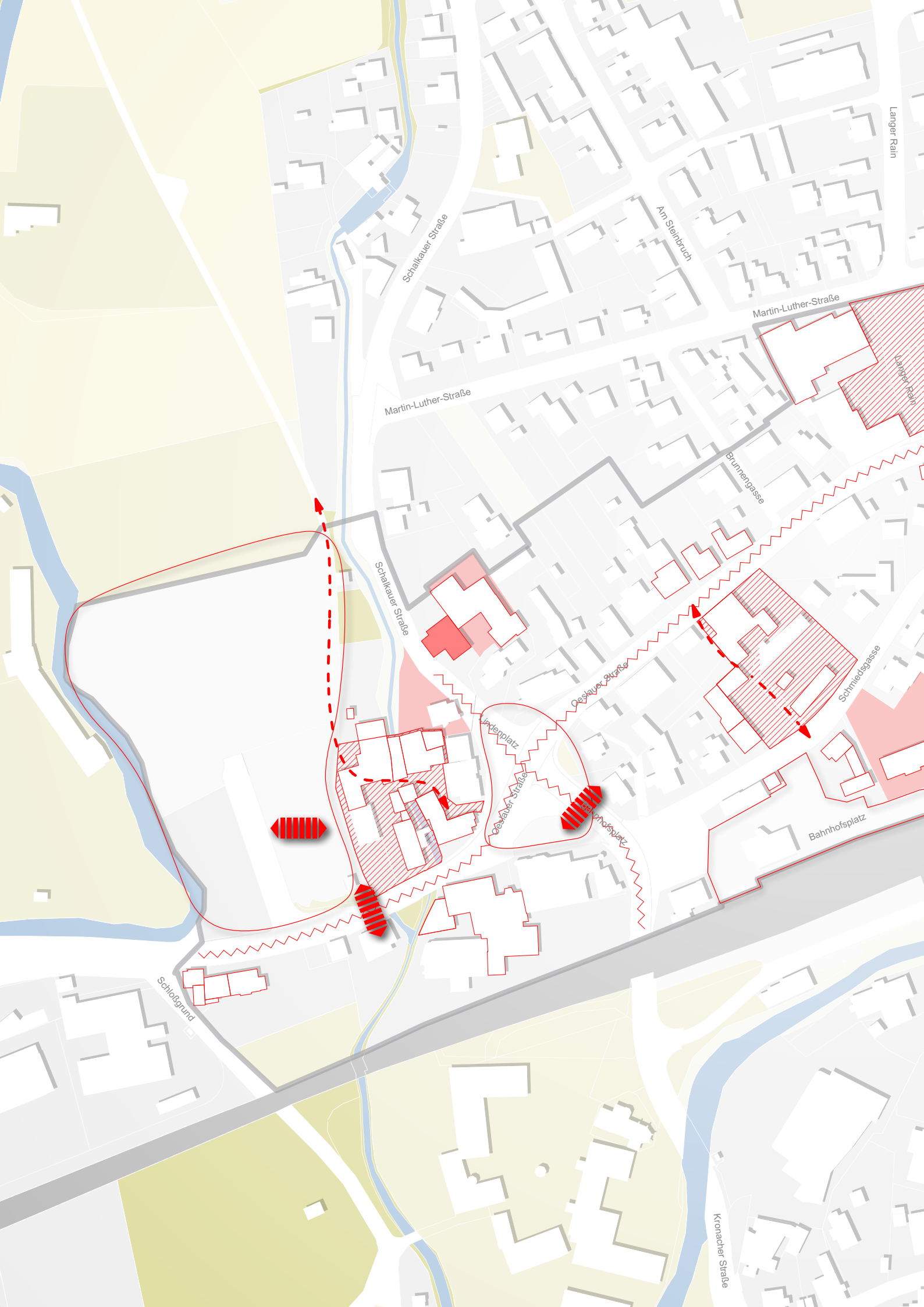
Ein Modernisierungsbedarf besteht teilweise in einem möglichen Rückbau dauerhaft leerstehender Ladenlokale und der baulichen Ertüchtigung für alternative Nutzungen.

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 Oeslau hinsichtlich der Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen für unterschiedliche Generationen sowie der Ausstattung mit geeigneten barrierefreien Räumlichkeiten zur Verortung sozialer und kultureller Einrichtungen (§136 Absatz 3 Nr. 2 c) BauGB). Die quantitative Ausstattung mit Grünflächen und attraktiven Freiräumen ist im Untersuchungsgebiet – abgesehen von den Sportanlagen im westlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes - unterdurchschnittlich. Der Versiegelungsgrad der öffentlichen und privaten Flächen ist hoch.

Weitere städtebauliche Missstände bestehen in der Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden Verkehr (§136 Absatz 3 Nr. 2 a) BauGB). Zu nennen ist zum einen die Verkehrsbelastung im Verlauf der Oeslauer 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 Hauptverkehrsstraßen aus (§136 Absatz 3 Nr. 1 f) BauGB).

Defizite weist auch die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Lindenplatz/Bahnhofsplatz auf.


Langer Rain
Schalkauer Straße
Am Steinbruch
Martin-Luther-Straße
Martin-Luther-Straße
Langer Rain
Brunnengasse
Schalkauer Straße
Oestauer Straße
Schmiedsgasse
Lindenplatz
Oestauer Straße
Bahnhofsplatz
Bahnhofsplatz
Schloßgrund
Kronacher Straße

Stadt Rödental

Vorbereitende Untersuchung Ortskern Oeslau

Schwächen- und Funktionsmängel

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

5 Sanierungskonzept

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 durch städtebauliche Neuordnungen
- Nutzung und Reaktivierung untergenutzter oder leerstehender Bausubstanz sowie Flächen

Anpassung an den Klimawandel

- Umsetzung energetischer Standards bei Neubauten durch städtebauliche Zielbindungsverträge (sofern zusätzliches Baurecht geschaffen wird)
- energetische Gebäudesanierung im Bestand
- Qualifizierung und Ausbau der Grün- und Freiräume
- Schaffen verschatteter Bereiche zum Aufenthalt (öffentlicher Raum, Frei- und Spielflächen)
- Entsiegelung öffentlicher und privater Freiflächen
- Zugänglichkeit zum Gewässer / zur blauen Infrastruktur (bspw. Wohlsbach, Itz) 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 Ortseingänge sowie der zentralen Platzbereiche Lindenplatz und Langer Rain durch Neuordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit in den öffentlichen und halb-öffentlichen Räumen

Stärkung der Nutzungsvielfalt

- Erhalt und Stärkung der Nutzungsmischung im Untersuchungsgebiet
- Trading-Down-Tendenzen (bspw. in Form einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten) entgegenwirken

- Anreicherung der Nutzungsvielfalt durch soziale und kulturelle Nutzungen
- Beseitigung von Leerständen
- Stärkung der Wohnfunktion und Ausdifferenzierung der Wohnformen im Untersuchungsgebiet

Qualifizierung der Grün- und Freiräume

- Erhöhung des Anteils von öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen (auch als Straßenbegleitgrün und private Gärten)
- Vorsehen und Erhalt ausreichender Freiräume vor allem im Bereich der Nachverdichtung oder städtebaulichen Neuordnung (bspw. Verortung von so genannten Pocket-Parks)

Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes

- Schärfung bebauter und unbebauter Bereiche
- Stärkung der städtebaulichen Struktur des Ortsteils Oeslau durch eine gestufte Abfolge von gestalteten Ortseingängen und Platzsituationen (Lindenplatz/Bahnhofsplatz sowie Langer Rain/ Oeslauer Straße) – Auflösen des Charakters einer „Durchfahrtsstraße“
- Rückbau störender Nebengebäude
- 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 Fuß- und Radverkehr (insbesondere Anbindung an die Nahversorgungszentren, innere Durchlässigkeit der Blockstrukturen für den Fußverkehr)
- Stärkung der regional bedeutsamen Radverbindung durch eine bessere Anbindung an den Ortskern
- Prüfung der Umgestaltungsmöglichkeiten und Verbesserungsmöglichkeiten des Knotenpunkts Lindenplatz
- Stärkung des Bahnhofs als Mobilitäts-Hub

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 Oeslau“

Für den Bereich des Ortskerns Oeslau wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 14. Juni 2021 vorbereitende Untersuchungen gemäß §141 BauGB eingeleitet. Das Untersuchungsgebiet umfasste eine Fläche von rund 10,6 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 „Ortskern Oeslau“ bildet den Schwerpunktbereich des Stadtteils. Als Abgrenzung für das Sanierungsgebiet kann der Umgriff des Untersuchungsgebietes übernommen werden. Dieser Umgriff erlaubt eine zügige und praktikable Durchführung der städtebaulichen Sanierung. Im gesamten Umgriff sind im öffentlichen Interesse liegende Maßnahmen vorgesehen, so dass keine Teilbereiche des Untersuchungsgebietes aus dem festzulegenden Sanierungsgebiet herausgenommen werden sollten.

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.

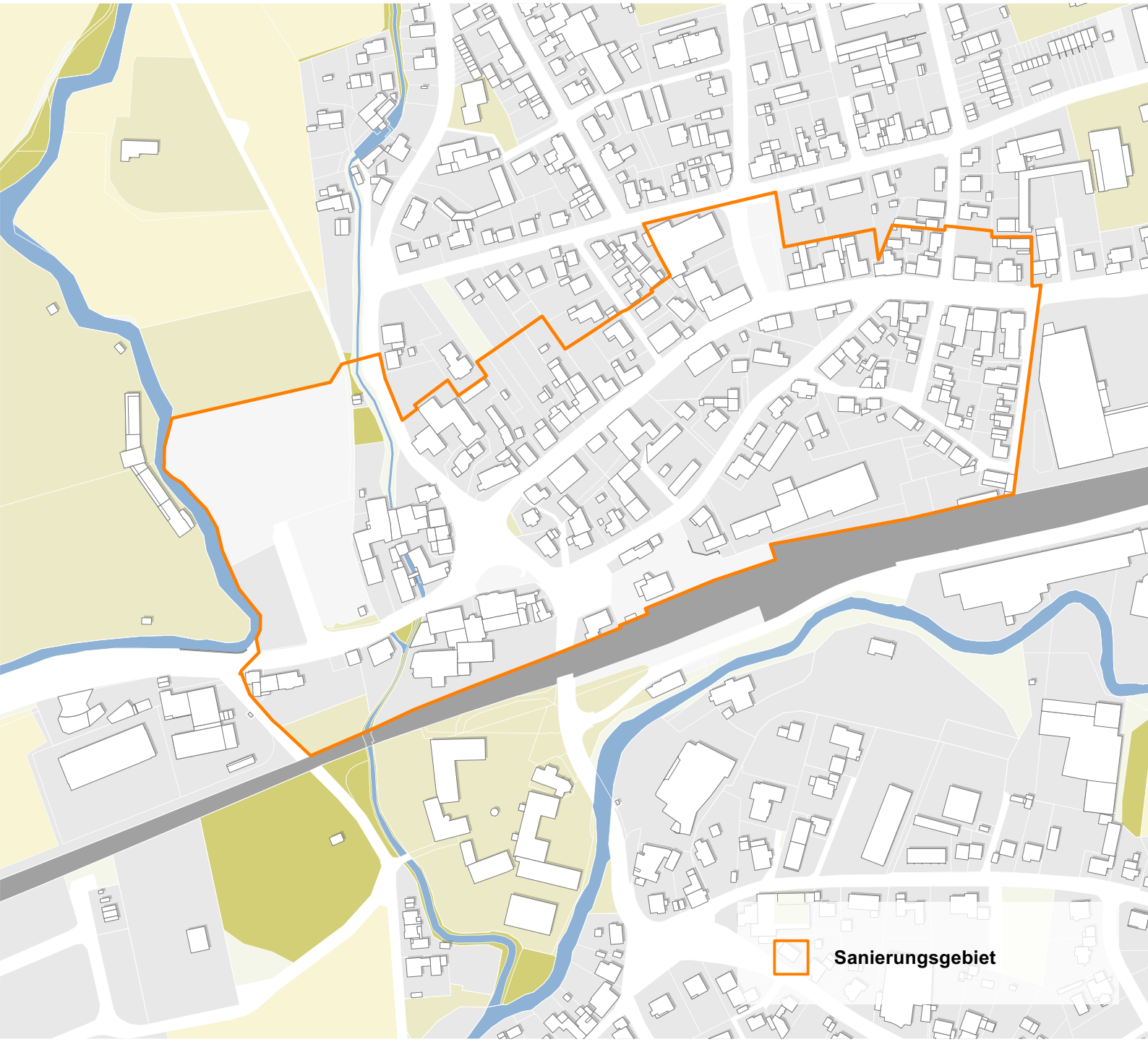
Begründung:

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 be-


Sanierungsgebiet

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

Die Bestimmungen des § 144 (2) BauGB sollen nicht zur Anwendung kommen. Danach bedürften Grundstücksverkäufe, die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten sowie die Teilung von Grundstücken in Anwendung des § 144 (2) BauGB der Genehmigung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht für die Anwendung dieser Regelung keine Erforderlichkeit.

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 gemäß §144 Absatz 1 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.

Schalkauer Straße
Am Steinbruch
Langer Rain
Martin-Luther-Straße
Martin-Luther-Straße
Langer Rain
Brunnengasse
Schalkauer Straße
Oeslauer Straße
Lindenplatz
Oeslauer Straße
Schmiedsgasse
Bahnhofsplatz
Bahnhofsplatz
Schloßgrund
Kronacher Straße
V
V
V
P
H

Stadt Rödental

Vorbereitende Untersuchung Ortskern Oeslau

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
- Erhalt und Ausbau Sportanlage
- Erhalt/Sanierung Denkmal
- Erhalt/Sanierung ortsbildprägendes Gebäude
- Beseitigung (Teil-)Leerstand
- Gebäudesanierung
- Entwicklung Baulücke
- Stärkung Wegeanbindung
- Ausbau Radwegenetz
- Neuordnung ruhender Verkehr
- Neugestaltung Straßenraum/Platzflächen
- Verbesserung Straßenquerung
- Erhalt/Ausbau Bahnhaltepunkt
- Ausgestaltung Ortsmitte

▲ Maßstab 1:3.500

5.3 Rahmenplan mit Erläuterung

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

Dabei geht es unter anderem 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 eigenen Investitionen im Untersuchungsgebiet motivieren.

Das Gesamtkonzept aus investiven und nicht investiven Maßnahmen wird in einem Rahmen- und Maßnahmenplan zusammengefasst. Er dient als übergeordnetes Gesamtkonzept 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 für Träger öffentlicher Belange und Investoren über die Absichten der Gemeinde.

Der Rahmenplan ist auf Fortschreibung und Konkretisierung im weiteren Sanierungsverfahren angelegt.

Das Sanierungskonzept stellt fünf Teilbereiche in den Mittelpunkt der städtebauliche Erneuerung:

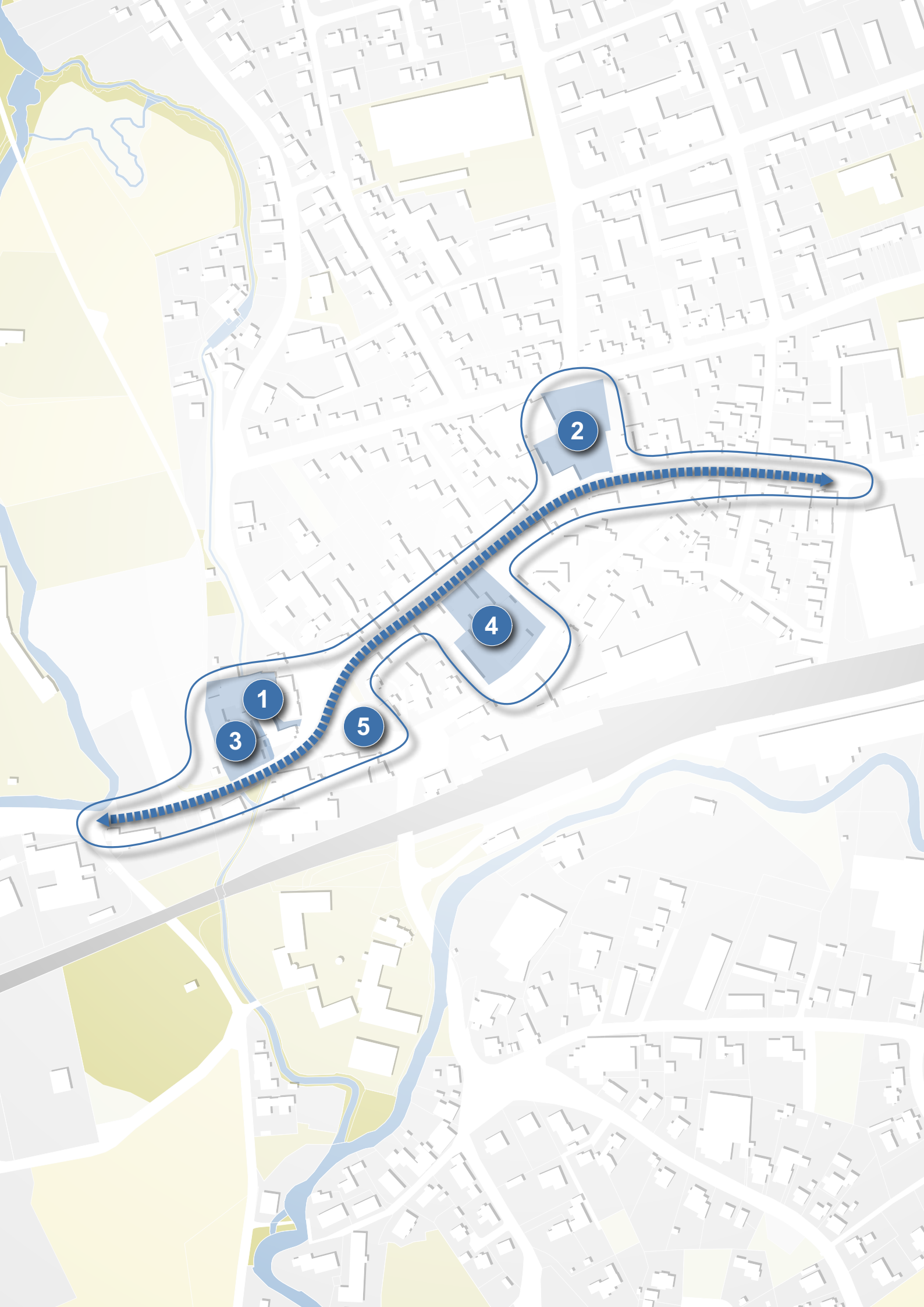
Teilbereich 1 Neuordnung Mühlenviertel

Teilbereich 2 Neuordnung Stellplatz- und Freianlagen Langer Rain/Gasthof Sauerteig

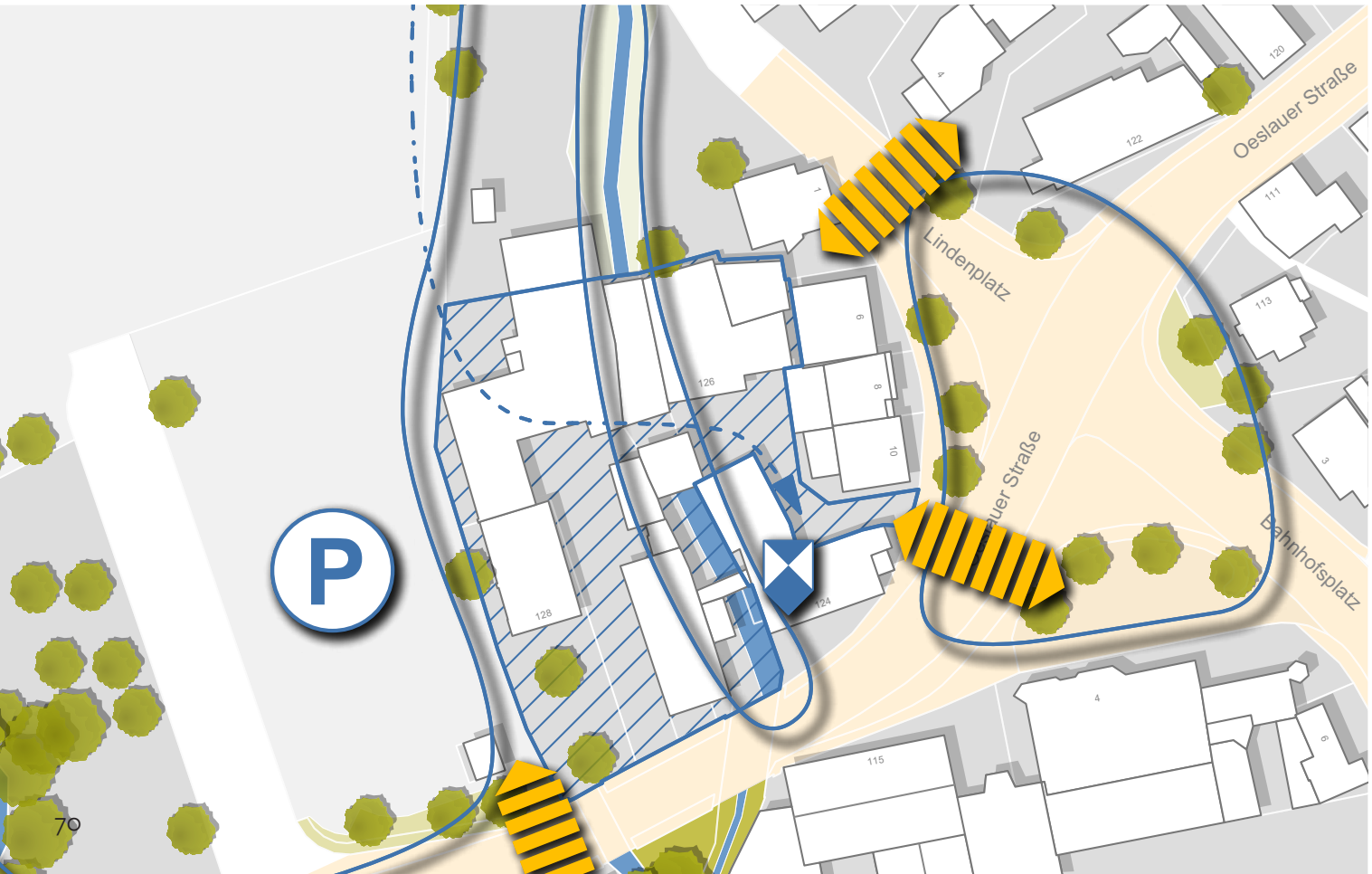
Teilbereich 3 Festplatzareal und Stellplatzanlage

Teilbereich 4 Neuordnung Oeslauer Straße 105

Teilbereich 5 Umgestaltung Knotenpunkt Lindenplatz


1
2
3
4
5

Bestandssituation „Mühlenviertel“ am westlichen Ortseingang Oeslaus



Teilbereich 1 | Neuordnung Mühlenviertel	
Projektbeschreibung	Das westliche Entrée zum Oeslauer Ortskern wird durch das Areal der ehemaligen „Schwarzmühle“ und vorhandene bauliche Strukturen im weiteren Umgriff geprägt. Mit aktuellen Teilleerständen und einem sanierungsbedürftigen Zustand des Gesamtkomplexes bündeln sich hier Funktions- und Substanzmängel.
Handlungsempfehlungen	• Durch eine Neuordnung des Areals könnten mehrere städtebauliche Verbesserungen für Oeslau erzielt werden. Ziel ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Wohn- und Dienstleistungsquartiers. Dazu bedarf es zunächst des Rückbaus störender und nicht erhaltenswerter Nebengebäude unter Berücksichtigung der historisch wertvollen Zeugnisse des ehemaligen Mühlenbetriebes, die es ein neues Konzept zu integrieren gilt. In diesem Zuge könnte der Wohlsbach freigelegt und als besonderer Standortfaktor mit hohem Naherholungswert erlebbar gemacht werden. • Durch bauliche Nachverdichtungen könnte das Quartier in Verbindung mit der erhaltenswerten Bausubstanz als attraktiver Wohnstandort etabliert werden. Im Zuge dessen gilt es, das Baudenkmal Oeslauer Straße 124 durch eine denkmalgerechte Sanierung mit Freilegung der Fachwerkfassade im Obergeschoss wieder einer ortsbildprägenden Funktion in zentraler Lage zuzuführen. • Mit der Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung durch das Quartier könnte die bedeutsame regionale Radverbindung entlang der Itz besser an den Ortskern angebunden und eine Führung des Radverkehrs über die Schalkauer Straße vermieden werden. • Weitere Aufwertungen könnten durch eine Verlagerung und Erweiterung von außengastronomisch genutzten Freiflächen am Knotenpunkt Lindenplatz in den Blockinnenbereich erreicht werden.
Verbundene Teilmaßnahmen	1.1 Innenentwicklungsstudie Mühlenviertel inkl. Substanzbewertung 2.1 Grunderwerb Oeslauer Straße 124-128 3.1 Sanierung Oeslauer Straße 124 3.2 Sanierung Oeslauer Straße 126 3.4 Quartiersentwicklung Mühlenviertel
Priorität	hoch
Gesamtkosten (Brutto)	ca. 6.7.000,00 €
Fördermittel	Städtebauförderung

Entwicklungsvarianten „Mühlenquartier“ Oeslau

Variante 1

- Rückbau baulicher Anlagen westlich des Wohlsbachs
- Freilegung und Erlebbarkeit des Wohlsbachs
- Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung durch das Quartier
- Rückwärtige Freischankflächen für die bestehende Gastronomie
- (Wasser-)Spielplatz im Norden
- Südwestliche Teilfläche flexibel nutzbar

Variante 2

- Rückbau baulicher Anlagen westlich des Wohlsbachs
- Freilegung und Erlebbarkeit des Wohlsbachs
- Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung durch das Quartier
- RNeuschaffung rückwärtiger Freischankflächen für die bestehende Gastronomie
- (Wasser-)Spielplatz im Norden
- Wohnungsbauentwicklung im Südwesten

Variante 3

- Rückbau baulicher Anlagen westlich des Wohlsbachs
- Freilegung und Erlebbarkeit des Wohlsbachs
- Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung durch das Quartier
- Neuschaffung rückwärtiger Freischankflächen für die bestehende Gastronomie
- Spielplatz im Norden
- erweiterte Wohnungsbauentwicklung im Südwesten

Variante 4

- Rückbau baulicher Anlagen westlich des Wohlsbachs
- Freilegung und Erlebbarkeit des Wohlsbachs
- Wiederherstellung des historischen Seitenarms
- Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung durch das Quartier
- Rückwärtige Freischankflächen für die bestehende Gastronomie
- (Wasser-)Spielplatz im Westteil

Teilbereich 2 | Neuordnung Stellplatz- und Freianlagen Langer Rain/Gasthof Sauerteig

Projektbeschreibung	Der Bereich „Langer Rain“ zwischen der Oeslauer und der Martin-Luther-Straße mit der angrenzenden Stellplatzanlage, den Außenflächen des Gasthofs Sauerteig und dem Sonderpreis Baumarkt weist insgesamt gestalterische Mängel auf. Die Fläche ist fast vollständig versiegelt und dient überwiegend der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der den visuellen Eindruck stark dominiert. Weder der Sonderpreis Baumarkt noch der Gasthof Sauerteig weisen der Nutzung angemessene Außenbereiche auf. Insgesamt besteht das Potenzial, den öffentlichen und halböffentlichen Raum gestalterisch aufzuwerten und eine höhere Aufenthaltsqualität zu generieren. Auch die angrenzende Vorzone der Oeslauer Straße 86-98 trägt in Verbindung mit mehreren, von Leerstand betroffenen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschosszonen zu einem negativen Gesamteindruck bei.
Handlungsempfehlungen	• Als Aufwertungsmaßnahmen werden die Neuordnung des ruhenden Verkehrs, die Neugestaltung und Erneuerung der Oberflächen, die Ergänzung gliedernder Grünstrukturen und die Entsiegelung von Teilflächen empfohlen. • Dabei sollte der im Plan schraffierte Bereich in einem Gesamtkonzept überplant und als gestalterische Einheit entwickelt werden.
Verbundene Teilmaßnahmen	2.6. Neugestaltung und Begrünung Areal Sauerteig/Langer Rain/öffentl. Stellplatz
Priorität	mittel
Gesamtkosten (Brutto)	ca. 250.000,00 €
Fördermittel	Städtebauförderung

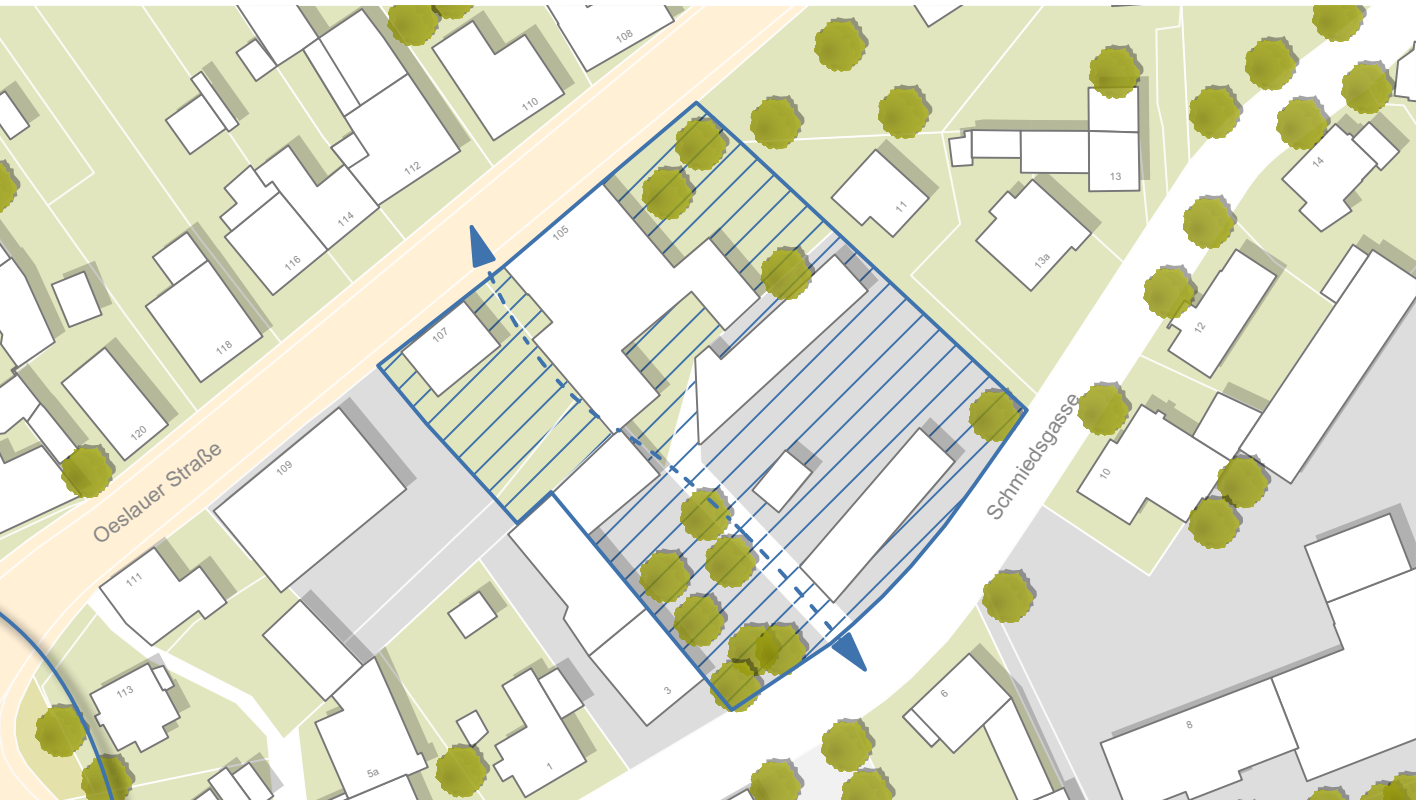
Stellplatz- und Freianlagen im Bereich Gasthof Sauerteig/Langer Rain

Teilbereich 3 | Festplatzareal und Stellplatzanlage	
Projektbeschreibung	Der westliche Teil des Untersuchungsgebietes ist durch einen Sammelparkplatz, den Festplatz Oeslau und weiter nördlich den Wohnmobilstellplatz geprägt. Insbesondere die Stellplatzanlage ist von der Oeslauer Straße sichtbar und bestimmt die Außenwirkung des Ortseingangs in den Ortskern Oeslau maßgeblich. Die Stadt Rödental beabsichtigt die städtebauliche Aufwertung des Festplatzgeländes Oeslau zwischen der Itz und dem Rosenauer Weg. Aktuell handelt es sich um eine teilversiegelte Fläche, die weitgehend monofunktional ist und ungeordnet in den Randbereichen als Parkplatz genutzt wird. Geplant ist, die Aufwertung der Fläche durch ein Gesamtkonzept mit Verortung folgender Nutzungsbausteine: • Platz für Festzelt • Soccer Court (40x20m) • Fahrradübungsplatz der Polizei • Basketballübungsplatz • Aufenthaltsmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten
Handlungsempfehlungen	• Im Zuge einer Voruntersuchung soll zunächst geprüft werden, ob das gewünschte Raumprogramm sinnvoll auf der zur Verfügung stehenden Fläche untergebracht werden kann. Dazu sind die Anforderungen und Flächenansprüche der einzelnen Nutzungsbausteine zu klären und unter Berücksichtigung von möglichen Mehrfachnutzungen und Sicherstellung der Erschließung in ein schlüssiges Gesamtkonzept für ein Sport- und Freizeitgelände zu bringen. Dabei gilt es insbesondere zu berücksichtigen: • Sicherstellung der Verkehrs- und Erschließungsfunktion • Erhalt und Ausbau der Anbindungen für den Fuß- und Radverkehr • Einbindung in den naturräumlich attraktiven Umgriff • Abgleich mit den Zielsetzungen und Maßnahmen der vorbereitenden Untersuchungen Oeslau • Nutzungsrestriktionen (Überschwemmungsgebiet, festgesetzte Biotope) • Entsiegelung und Verschattung
Verbundene Teilmaßnahmen	1.4 Voruntersuchung Festplatzareal 2.9 Neugestaltung Festplatzareal und Stellplatzanlage
Priorität	mittel
Gesamtkosten (Brutto)	ca. 1.500.000,00 €
Fördermittel	Städtebauförderung

Unten: Der Festplatz Oeslau mit Sammelstellplatzanlage

Teilbereich 4 | Neuordnung Oeslauer Straße 105

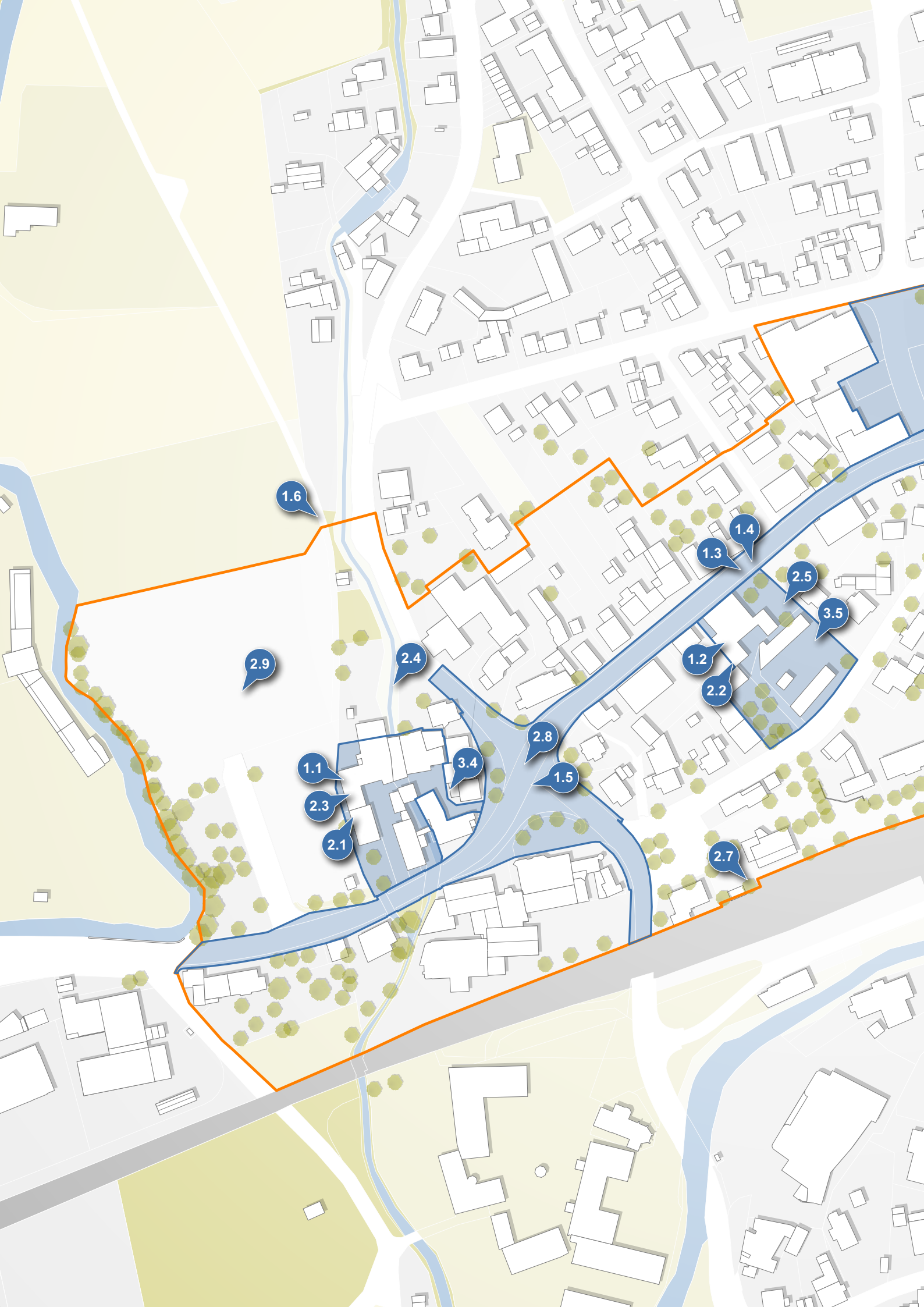
Projektbeschreibung	Eine weitere Teilfläche mit Entwicklungspotenzial ist das Anwesen Oeslauer Straße 105. Auf einer Fläche von rund 3.000 m² erstreckt sich das großzügige Grundstück mit diversen Nebengebäuden bis zur Schmiedsgasse. Die Gebäude und Freiflächen befinden sich in einem sanierungsbedüftigen Zustand, sind weitgehend von untergenutzten Gebäuden geprägt und stellen dadurch einen städtebaulichen Missstand dar.
Handlungsempfehlungen	• Durch den Rückbau störender Nebengebäude, der Flächenentsiegelung und städtebaulichen Nachverdichtung, kann hier ein attraktiver innerörtlicher Wohnstandort entstehen. • Die zentrale Lage mit fußläufiger Anbindung an den Bahnhof Oeslau und die vorhandenen Strukturen der Daseinsvorsorge im näheren Umgriff sind als wichtige Standortfaktoren hervorzuheben. Das Areal eignet sich daher für die Realisierung unterschiedlicher Wohnformen bis hin zu einem altersgerechten Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen. Ein besonderes Potenzial liegt zudem in der Möglichkeit, die Durchlässigkeit des Quartiers für den fußläufigen Verkehr durch Anbindung der Oeslauer Straße an die Schmiedsgasse zu verbessern.
Verbundene Teilmaßnahmen	1.2. Innenentwicklungsstudie Oeslauer Straße 105/Schmiedsgasse 2.2. Grunderwerb Oeslauer Straße 105 2.5. Rückbau störender Gebäudeteile, Flächenentsiegelung Oeslauer Str. 105 3.3. Sanierung Oeslauer Straße 105 3.5. Quartiersentwicklung Oeslauer Straße 105
Priorität	mittel
Gesamtkosten (Brutto)	ca. 8.875.000,00 € (inkl. privater Investitionen)
Fördermittel	Städtebauförderung



Bestandssituation Bereich Oeslauer Straße 105 bis zur Schmiedsgasse

Teilbereich 5 | Umgestaltung Knotenpunkt Lindenplatz	
Projektbeschreibung	Der Knotenpunkt „Lindenplatz“ dominiert durch die hohe Verkehrsbelastung und die raumgreifende Ausführung der Verkehrsflächen das Zentrum Oeslaus und stellt eine massive städtebauliche Barriere dar. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Staatsstraße 2206 kreuzt die als Gemeindestraße eingestufte Oeslauer Straße. Der Knotenpunkt ist mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet. Alle Seiten verfügen über eine zusätzliche Linksabbiegespur. Für die Rechtsabbieger von der Oeslauer Straße zum Bahnhofsplatz wurde eine baulich getrennte Fahrspur mit Verkehrsinsel errichet. Fußgänger werden - mit langen Warteintervallen - durch Fußgängerampeln über die Kreuzung geführt. Kennzeichnungen oder Wegeführungen für den Radverkehr sind weder im Bereich des Knotenpunkts noch in den angrenzenden Verkehrsachsen vorhanden.
Handlungsempfehlungen	• Im Zuge einer Verkehrsstudie gilt es zunächst unter Einbindung der relevanten Straßenbaulastträger Umgestaltungsmöglichkeiten des Knotens fachplanerisch prüfen zu lassen. • Ziel ist die städtebauliche Aufwertung der Randbereiche durch Neugestaltung des Knotens mit einer vorzugsweisen Reduzierung der Gesamtverkehrsfläche. • Gleichzeitig muss die Verkehrsleistung des Knotens für den weiterhin hohen Ziel- und Quellverkehr auf der Ost-West-Achse gewährleistet bleiben. Dabei soll auch dem nicht motorisierten Individualverkehr Rechnung getragen werden.
Verbundene Teilmaßnahmen	1.5 Detailuntersuchung Neugestaltung und Ertüchtigung Knotenpunkt Lindenplatz 2.8 Neugestaltung Oeslauer Straße mit Knotenpunkt Lindenplatz
Priorität	mittel
Gesamtkosten (Brutto)	
Fördermittel	Städtebauförderung

Knotenpunkt Lindenplatz mit Umgriff


1.6
1.4
1.3
2.5
3.5
2.9
2.4
1.2
2.2
2.8
1.1
3.4
1.5
2.3
2.1
2.7

Maßstab 1:3.500

Stadt Rödental

Vorbereitende Untersuchung Ortskern Oeslau

Maßnahmenplan

Sanierungsgebiet

Teilbereich

2 **Teilmaßnahme**

Vorbereitungen

1.1 Innenentwicklungsstudie Mühlenviertel inkl. Substanzbewertung Gebäudebestand
1.2 Innenentwicklungsstudie Oeslauer Straße 105/Schmiedsgasse
1.3 Mehrfachbeauftragung Neugestaltung Oeslauer Straße inkl. der Ortseingänge, Lindenplatz und Areal Sauerteig
1.4 Verkehrsuntersuchung Oeslau
1.5 Detailuntersuchung Neugestaltung und Ertüchtigung Knotenpunkt Lindenplatz
1.6 Prüfung der Radwegeführung, Feinuntersuchung innere Fuß- und Radwegeerschließung

Ordnungsmaßnahmen §§ 147 BauGB

2.1 Grunderwerb Oeslauer Straße 124-128
2.2 Grunderwerb Oeslauer Straße 105
2.3 Baufeldfreimachung (Gebäuderückbau, Flächenentsiegelung) Mühlenviertel
2.4 Freilegung Wohlsbach
2.5 Rückbau störender Gebäudeteile, Flächenentsiegelung Oeslauer Straße 105
2.6 Neugestaltung und Begrünung Areal Sauerteig/Langer Rain/öffentl. Stellplatz
2.7 Ertüchtigung des Bahnhofs Oeslau zum Mobilitätsknotenpunkt
2.8 Neugestaltung Oeslauer Straße mit Knotenpunkt Lindenplatz
2.9 Neugestaltung Festplatzareal und Stellplatzanlage

Baumaßnahmen §§ 148 BauGB

3.1 Sanierung Oeslauer Straße 124
3.2 Sanierung Oeslauer Straße 126
3.3 Sanierung Oeslauer Straße 105
3.4 Quartiersentwicklung Mühlenviertel
3.5 Quartiersentwicklung Oeslauer Straße 105

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

		KF	MF	LF	Geschätzte Bruttokosten	Fördermittel
1. Vorbereitungen						
Konzepte & Untersuchungen						
1.1	Innenentwicklungsstudie Mühlenviertel inkl. Substanzbewertung Gebäudebestand	■			35.000,00 €	StBauF
1.2	Innenentwicklungsstudie Oeslauer Straße 105/Schmiedsgasse		■		25.000,00 €	StBauF
1.3	Mehrfachbeauftragung Neugestaltung Oeslauer Straße inkl. der Ortseingänge, Lindenplatz und Areal Sauerteig	■			90.000,00 €	StBauF
1.4	Voruntersuchung Festplatzareal	■			10.000,00 €	StBauF
1.5	Verkehrsuntersuchung Oeslau	■			20.000,00 €	StBauF
1.6	Detailuntersuchung Neugestaltung und Ertüchtigung Knotenpunkt Lindenplatz		■		35.000,00 €	StBauF
1.7	Prüfung der Radwegeführung/Feinuntersuchung innere Fuß- und Radwegeerschließung		■		15.000,00 €	StBauF
2. Ordnungsmaßnahmen § 147 BauGB						
Bodenordnung & Grundstückserwerb						
2.1	Grunderwerb Oeslauer Straße 124-128		■		250.000,00 €	ggf. StBauF
2.2	Grunderwerb Oeslauer Straße 105		■		400.000,00 €	ggf. StBauF
Freilegungsmaßnahmen						
2.3	Baufeldfreimachung (Gebäuderückbau, Flächenentsiegelung) Mühlenviertel		■	■	200.000,00 €	ggf. StBauF
2.4	Freilegung Wohlsbach		■	■	120.000,00 €	StBauF
2.5	Rückbau störender Gebäudeteile, Flächenentsiegelung Oeslauer Straße 105		■	■	150.000,00 €	ggf. StBauF

		KF	MF	LF	Geschätzte Bruttokosten	Fördermittel
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen						
2.6.	Neugestaltung und Begrünung Areal Sauerteig/Langer Rain/öffentl. Stellplatz		■		200.000,00 €	StBauF
2.7.	Ertüchtigung des Bahnhofs Oeslau zum Mobilitätsknotenpunkt		■	■	80.000,00 €	StBauF
2.8.	Neugestaltung Oeslauer Straße mit Knotenpunkt Lindenplatz		■	■	2.500.000,00 €	StBauF
2.9.	Neugestaltung Festplatzareal und Stellplatzanlage	■	■		300.000,00 €	StBauF
3. Baumaßnahmen § 148 BauGB						
Modernisierung- und Instandsetzung						
3.1	Sanierung Oeslauer Straße 124	■	■			priv. Maßnahme
3.2	Sanierung Oeslauer Straße 126	■	■		400.000,00 €	StBauF
3.3	Sanierung Oeslauer Straße 105		■	■	300.000,00 €	StBauF
Neubebauung und Ersatzbauten						
3.4	Quartiersentwicklung Mühlenviertel	■	■		6.000.000,00 €	ggf. StBauF
3.5	Quartiersentwicklung Oeslauer Straße 105		■	■	8.000.000,00 €	ggf. StBauF

		KF	MF	LF	Geschätzte Bruttokosten	Fördermittel

4. Sonstiges

Öffentlichkeitsarbeit

4.1	Kommunales Förderprogramm (Gebäudesanierung, Freiflächengestaltung und -entsiegelung, Abriss störender Nebengebäude)				80.000,00 €	StBauF
4.2	Gestaltungshandbuch				20.000,00 €	StBauF
4.3	Proaktive Ansprache der Grundeigentümer untergenutzter Grundstücke und Gebäude (Aktivierungsstrategie)				5.000,00 €	StBauF
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

Gemeinde Oeslau (1962): 800 Jahre Oeslau. 1162 - 1962. Oeslau: Gemeinde Oeslau.

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	Stadt Rödental
Seite 13	Stadt Rödental
Seite 15	BAURCONSULT
Seite 16	Bay. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Seite 18	Eigene Darstellung
Seite 21	Eigene Darstellung; Daten: Stadt Rödental, SÜC Coburg
Seite 23 - 37	Eigene Darstellung
Seite 41 - 42	Eigene Darstellung; Daten: Eigene Erhebung
Seite 55 - 65	Eigene Darstellung

Satzungsentwurf

Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Oeslau“

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt gemäß §142 BauGB die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Oeslau“.

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 10,6 ha große Gebiet, förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortskern Oeslau“.

§2 Abgrenzung

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan als Anlage 01 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.

Die Vorschrift des §144 Absatz 2 BauGB findet keine Anwendung.

§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
1.	**Landratsamt Coburg** 20.09.2023	**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. 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. Die Stadtteile Oeslau und Mönchröden sind zentral für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Rödental. Die Sanierung bestehender Straßen und Gebäude in diesen Stadtteilen erhöht die Attraktivität des	Die Hinweise sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Kenntnisnahme.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		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.	Kenntnisnahme.	
		Mit den geplanten Sanierungsmaßnahmen in der städtischen Innenentwicklung wird die Stadt Rödental landesplanerischen Vorgaben gerecht und sorgt zugleich für eine Attraktivitätssteigerung 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 „Stärkung des Rödentaler Bahnhofs als Mobilitätshub“. Wir sehen darin, dass die Stadt Rödental damit den Mobilitätsanforderungen der Zukunft gerecht wird. Moderne Mobilitätsangebote sind wichtige Faktoren zur Sicherung von Arbeitsplätzen und Wohlstand in unserer Region. Die lokalen Unternehmen profitieren nachhaltig von		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		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 in Oeslau hat eine Fläche von ca. 10,6 ha mit dem Ortskern. Geplant sind Aufwertungen des öffentlichen Raumes, ein Parkraumkonzept mit Neuordnung, Entwicklung der westlichen Oeslauer Straße, Fußgängerwege, Querungen von Straßen sowie die zugehörigen Nebenarbeiten. Sanierungsbedürftige Gebäude sind im Bereich der Oeslauer Straße 110 festzustellen und südlich der Oeslauer Straße bis zur Schmiedsgasse. Probleme		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		entstehen bei Starkregen im Bereich Ziegeleiweg. Aufgrund der Maßnahmenbeschreibung und Wünsche der Einwohner soll zukünftig mehr Wert auf den Fußgänger und Radverkehr gelegt werden. Damit soll die Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit im öffentlichen und halb-öffentlichen Raum verbessert werden. Wegeflächen sollten ebenfalls der DIN-Norm 18040, Teil 3, bzw. der zugehörigen EU-Norm entsprechen. Die Oberflächen sollen möglichst gut begehbar ohne große Fugen und Unebenheiten sein und befahrbar für Rollstühle und Rollatoren. Grobes und unebenes Pflaster sollte nicht gewählt werden. Führungsleisten für Sehbehinderte oder Borde - mindestens einseitig - sollten bei Erneuerungen vorgesehen werden. Die Wegeführung sollte, soweit wie möglich, barrierefrei gestaltet werden. Stufenanlagen sollten möglichst vermieden werden. Bordsteine zur besseren Querung von Straßen und Wegen sollten abgesenkt werden mit einer Höhendifferenz von max. 2-3 cm. Dies gilt generell bei allen Wegeflächen. Bei allen Maßnahmen ist - wenn nicht gesondert aufgeführt - die DIN 18040, Teil 3, anzuwenden.	Die Hinweise zur barrierefreien Gestaltung gemäß der DIN 18040 sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
	Landratsamt Coburg 20.09.2023	**Mobilität:** Kapitel 2.3.4 Radwegenetz: • „Eine Anbindung der regionalen Radwege an die Stadtmitte besteht nicht.“: Analog zur Stellungnahme der vorbereitenden Untersuchung des Stadtteils Mönchröden wird die Einschätzung nicht geteilt, dass die Stadtmitte überhaupt nicht an das regionale Radwegenetz angebunden sei. Eine Anbindung der Stadtmitte erfolgt über die Gnaileserstraße als Nebenroute des Alltagsradverkehrsnetzes. Die Schaffung zusätzlicher, fahrradfreundlicher Anbindungen zur Stadtmitte werden ausdrücklich begrüßt. Kapitel 5.3: • Die Umgestaltung des Knotenpunktes Lindenplatz wird ausdrücklich begrüßt, da hierdurch sowohl der Freizeit- als auch der Alltagsradverkehr profitiert. Die Hauptroutenverbindung des Alltagsradverkehrsnetzes (in Richtung Unterwohlsbach sowie in Richtung Einberg) sowie mehrere Freizeitrouten (u.a. Iron Curtain Trail, Main-Coburg-Tour, Radrunde Oberfranken) führen aktuell über die Kreuzung Lindenplatz. Die dortigen Gegebenheiten im Kreuzungsbereich sind für Radfahrende — wie in der vorliegenden Untersuchung richtig festgestellt — alles andere als optimal, da es keine separate Radwegeführung gibt. Als Folge müssen sich die Radfahrenden in den häufig	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung.	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.

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		hochfrequentierten Verkehr einordnen und die Kreuzung zusammen mit Pkw- und Lkw-Verkehr überqueren. Im Zuge der Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Lindenplatz ist auf die Belange der Fußgänger und Radfahrenden als „schwächere“ Verkehrsteilnehmer besondere Rücksicht zu nehmen und eine entsprechend sichere Wegeführung sowie Straßenquerungen zu realisieren. Außerdem ist bei der Umgestaltung des Kreuzungsbereiches darauf zu achten, die bestehenden Radwegeverbindungen bestmöglich anzubinden (v.a. die Vorrangroute Sonneberg-Neustadt-Rödental-Dörfles-Esbach-Coburg südlich des Bahnhofes über den „Bahnhofsplatz“). ● Die geplante Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung durch das Quartier Mühlenviertel in Zusammenhang mit der Umgestaltung des Knotenpunktes Lindenplatz wird ebenfalls begrüßt. Hierdurch würde vor allem die vorhandene und bedeutsame Geh- und Radwegeverbindung entlang der Itz besser angebunden werden.Hierbei ist eine sichere Straßenquerung der hochfrequentierten Oeslauer Straße für Fußgänger und Radfahrende zu errichten.		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
	Landratsamt Coburg 20.09.2023	**ÖPNV:** • Auf Seite 22 geht leider viel durcheinander, was die unterschiedlichen Betreiber der Busse betrifft. Die Linien 8310 und 8312 sind Linien des Landkreises Coburg. Die Linie 8312 verkehrt wie oben beschrieben. Die Linie 8310 fährt an Schultagen Richtung weiterführende Schulen in Neustadt bei Coburg. Die Linie 720 wird von der OVG Sonneberg betrieben. Der Coburger Stadtbus (betrieben durch die SÜC Bus&Aquaria GmbH) fährt mit der Linie 3 von Montag bis Freitag zwischen Coburg über Dörfles / Lauterer Höhe und dem Bahnhof Rödental. • Gleicher Hinweis zur Bahnstrecke und zum nahenden VGN-Beitritt wie bei Mönchröden	Die Hinweise zum Busliniennetz, der Taktung und der Betitelung der Bahnstrecke werden zur Kenntnis genommen und im Bericht entsprechend angepasst.	
	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. Das klassifizierte Kreis-, Staats- und Bundesstraßennetz ist damit nicht unmittelbar betroffen, jedoch beziehen sich Maßnahmenpläne im Bereich der	Es wird auf das Rahmenplangebiet Quartier Schlesierstraße bis Stadtmitte verwiesen, welches nicht Gegenstand des Verfahrens ist.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Verbesserung der Rad- und Fußgängerführung unmittelbar auf die Schalkauer Straße und den Lindenplatz, welche Teilstrecken der Staatsstraße St 2206 darstellen. 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 des Antragsverfahrens 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. Kenntnisnahme.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Für Verbesserungen im Radwegenetz sind die jeweiligen Straßenbaulastträger sowie die Stabsstelle Büro Landrat/Mobilität im Landratsamt Coburg 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. Grundsätzlich dürfen die angestrebten Maßnahmen der Widmung der Kreis, Staats- und Bundesstraßen sowie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dieser Straßen nicht entgegenlaufen. 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	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung. Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		für die Kreisstraße, Staatliches Bauamt Bamberg, Servicestelle Kronach, für die Staats- und Bundesstraße) sowie die Untere Straßenverkehrsbehörde einzubinden.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung.	
		Die straßenbaulichen Maßnahmenplanungen im klassifizierten überörtlichen Straßennetz im Untersuchungs- bzw. Sanierungsgebiet sind bei den Straßenbaulastträgern zu erfragen.	Kenntnisnahme.	
		Ansonsten bestehen gegen die weiterführenden Sanierungsplanungen unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.	Es wird auf die Rahmenplanung Quartier Schlesierstraße bis Stadtmitte verwiesen, das nicht Gegenstand des Verfahrens ist. Die Bezeichnung wird angepasst.	
		Auf Folgendes wir jedoch hingewiesen: Auf Seite 20 der Rahmenplanung ist ein Bild mit Blick in die Martin-Luther-Straße an der Mittelschule (hier fälschlicherweise als Miztelschule bezeichnet) zu sehen. Zu erkennen ist darauf die Beschilderung der Straße mit St-VO-Zeichen 325.1 (Beginn eines verkehrsberuhigten Bereichs). Hierbei wird rein vorsorglich	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung im Bereich der Martin-Luther-Straße (Bezug Rahmenplangebiet!)	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		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 Aufenthaltsfunktion unterstreichen (u.a. niveaugleicher Ausbau). Die Anlage von Gehwegen und einer einheitlichen Fahrbahn ist hier nicht vorgesehen und führt im Regelfall zu einem nicht gewünschten Separationsprinzip und zu höheren Fahrgeschwindigkeiten.		
	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 ltz (Gewässer erster Ordnung) und der Röden (Gewässer zweiter Ordnung) sind mit Verordnung des Landratsamtes Coburg vom 8. November 2021 (ltz) und vom 26. Januar 2022 (Röden) festgesetzt worden.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Das Überschwemmungsgebiet der ltz 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 zu vermeiden und den Verlauf erwarteter 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 Siedlungsentwicklung zielt darauf ab, den Wasserkreislauf in bebauten Gebieten den zuvor bestehenden natürlichen Verhältnissen soweit wie möglich anzugleichen. Insbesondere die Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, bei denen die Verdunstung und Versickerung im Vordergrund stehen, bieten erhebliche Synergiepotenziale mit der HItzevorsorge, der Förderung der Arten vielfalt , der Aufwertung des Ortsbildes und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Bei der weiteren Planung sollte deshalb	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		der Fokus auch auf der Vermeidung oder zumindest der Minderung der Abflüsse liegen. Dies kann beispielsweise durch eine Minimierung der versiegelten Fläche oder den Einsatz wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen sowie durch Dachbegrünungen erreicht werden. Beim Umgang mit den verbleibenden Abflüssen sollte in der Regel möglichst eine 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.	**Eisenbahn-Bundesamt** 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 über keine Grundstücksverzeichnisse der Eisenbahnen des Bundes verfügt, kann nicht geprüft werden, ob die Inhalte der Sanierungssatzung gewidmete	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Bahnanlagen in diesem Bereich direkt betreffen, die ggfs. zudem ein Freistellungsverfahren gemäß § 23 AEG notwendig machen. Diese Prüfung kann nur durch das zuständige Eisenbahninfrastrukturunternehmen 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 Baumaß-	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		nahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. 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. 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.	Die Deutsche Bahn AG wurde in der Planung bereits beteiligt.	
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 hingewiesen werden, dass gegenüber	Kenntnisnahme. Es sind keine Liegenschaften der Autobahn GmbH des Bundes unmittelbar betroffen. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstige Emissionen geltend gemacht werden können. Eine weitere Beteiligung zur städtebaulichen Untersuchung ist nicht erforderlich.		
4,	**Stadt Neustadt b. Coburg** 14.09.2023	Die Stadt Neustadt b. Coburg erhebt gegen vorbereitenden Untersuchungen für die Stadteile Mönchröden und Oeslau der Stadt Rödental keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Keine 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 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.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung. Die Radwegeverbindung entlang der Röden wurde in der Bestandsanalyse im Kapitel 2.3.3 erfasst und im Maßnahmenkonzept unter den Maßnahmen 1.5 und 2.9 im Teilbereich 4 „Aufwertung Grünzug Röden“ berücksichtigt.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		• 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 - auch unter Berücksichtigung von Fußgängerverkehr - absichern 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)	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der weiteren Planung. Prüfung und Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		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. 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. 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	Prüfung und Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen. Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen zum Knotenpunkt Lindenplatz.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		dienende Querneigung sollte mindestens q = 2,5 % betragen. 5. An einigen - gern durch Radfahrer besuchten - gastronomischen Einrichtungen (z. B. „Domäne Rödental“ und „Dolce Vita Eiscafé & Pizzeria“ fehlen ausreichend Aufstell-/ Abstell-Anlagen für Fahrräder. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf verweisen, dass derzeit nur noch vom ADFC geprüfte Abstell-Anlagen verwendet werden dürfen. 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 Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen.	Die Verbesserung der Radwegeführung wurde im Rahmen der Teilmaßnahmen „Neuordnung Mühlenviertel“ sowie „Festplatzareal und Stellplatzanlage“ vorgeschlagen.
6.	**Wasserwirtschaftsamt Kronach** 22.09.2023	**Wasserversorgung, Grundwasserschutz:** Der Umgriff der Rahmenplanung befindet sich außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten. Insofern bestehen hier keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
	Wasserwirtschaftsamt 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 Mischwassers in verschiedene Vorfluter zum 31.12.2024 endet. Bis zum 31.12.2023 sind die erforderlichen Planunterlagen für das nachfolgende Wasserrecht vorzulegen und die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen aufzuzeigen.	Kenntnisnahme der Hinweise und Berücksichtigung im weiteren Planungsverlauf.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
	Wasserwirtschaftsamt Kronach 22.09.2023	**Oberirdische Gewässer, Gewässerentwicklung, Überschwemmungsgebiete:** Der Untersuchungsbereich Oeslau wird vom Wohlsbach, einem Gewässer 3. Ordnung gemäß Art. 2 Abs. 1 Nr. 3 BayWG durchflossen. Mit der westlichen Abgrenzung reicht er bis an die ltz, einem Gewässer 1. Ordnung gemäß Art. 2 Abs. 1 Nr. 1 BayWG heran. Die Unterhaltungslast des Wohlsbach unterliegt grundsätzlich der Stadt Rödental, sofern hier keine weiteren Sonderlasten wie für Brückenbaulastträger oder Wasserkraftanlagenbetreiber bestehen. Für die Gewässer ltz und Röden obliegt die Unterhaltungslast grundsätzlich dem Freistaat Bayern. Hier ist bei den Planungen zu beachten, dass die Unterhaltungsmöglichkeit nicht erschwert werden darf. Im Bericht wird die Lage von Flächen, einigen Bauwerken und Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der ltz (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 zu können,würden wir eine Ergänzung des Berichtes um den Punkt ‚Überschwemmungsbereiche' sowohl für die		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Hochwassersituation HQ 100, als auch für den Fall eines extremen Hochwasserereignisses erweitern sowie entsprechende Plandarstellungen mit aufnehmen. Gleiches gilt auch für den Planungsbereich Mönchröden. Damit ist z.B. bei Sanierungsprojekten im Vorfeld bereits ersichtlich, wo die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen nicht mehr zulässig ist oder Hochwasser angepasste Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Die Neugestaltung des Wohlsbaches bzw. die Anlegung eines Seitenarmes mit Wasserspielplatz 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 Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt Coburg. Aufgrund von in letzter Zeit immer häufiger auftretenden Starkniederschlagsereignissen und teilweise damit verbundenen Sturzfluten, insbesondere auch in urbanen Bereichen möchten wir auf die Einbeziehung der Arbeitshilfe ‚Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung', herausgegeben von den bayerischen Staatsministerien für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Wohnen, Bau und Verkehr in die Planung hinweisen.	Kenntnisnahme der Hinweise und Berücksichtigung im weiteren Planungsverlauf.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
	Wasserwirtschaftsamt Kronach 22.09.2023	**Altlasten, Bodenschutz:** Im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) 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. 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 Mögliche Altlastverdachtsflächen sind mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzuklären. Durch Art. 12 BayBodSchG sind Staat, Gemeinden, Landkreise, Bezirke und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts gesetzlich verpflichtet, vorbildhaft dazu beizutragen, dass die Zielsetzungen und Grundsätze des § 1 BBodSchG erreicht werden. Durch das	Der Hinweis zum Altlastenverdacht wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Verlauf der Planung zu berücksichtigen. Der Hinweis wird im Bericht ergänzt. Kenntnisnahme der Hinweise und Berücksichtigung im weiteren Planungsverlauf. Kenntnisnahme der Hinweise und Berücksichtigung im weiteren Planungsverlauf.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		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 Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, ErsatzbaustofNO ab		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		1.8.2023, sowie DepV) maßgeblich. 4. Für die verschiedenen Bauphasen (Erschließung, Bebauung), ist ein Bodenmanagementkonzept 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 Boden- material) 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 1.8.2023) zu beachten.		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
7.	**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg** 18.08.2023	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 Grenznach- weis im 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 Untersuchunginsbesondere der exakte	Kenntnisnahme. Es werden keine Einwände erhoben. Die Hinweise sind im weiteren Verlauf der Planung zu berücksichtigen.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		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 stehen wir Ihnen nach entsprechender räumlicher Konkretisierung der Planung für eine nochmalige Stellungnahme zur Verfügung. 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.		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
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.	
	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 05.09.2023	**Bodendenkmalpflegerische Belange:** Im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung im Ortskern Oeslau befindet sich das Bodendenkmal - D-4-5732-0096: „Abgegangene Wasserburg sowie Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehern. Ritterguts von Oeslau." Diese Denkmäler sind gern. 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-okale 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 Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. 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 mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen	Die Hinweise zum historischen Floßgraben werden zur Kenntnis genommen und sind im weiteren Verlauf der Planung zu berücksichtigen.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		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: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-theme_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf	Der Hinweis zur nachrichtlichen Übernahme von Bodendenkmälern ist im Falle einer späteren Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern sind im Verlauf der weiteren Planungs- und Bauphasen zu berücksichtigen.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu und steht für Rückfragen gerne zur Verfügung. 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.bayern.de).		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
9.	**Staatliches Bauamt Bamberg, Servicestelle Kronach** 20.09.2023	Im Gebiet Oeslau verläuft die Staatsstraße 2206 mit den Abschnitten 160 und 170. Im Bereich „Schalkauer Straße – Lindenplatz“ sind mittelfristig folgende Instandsetzungs-/ Aus- u. Umbaumaßnahmen geplant: - Schalkauer Straße: OO-Ausbau mit voranlaufender Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Stadtwerke Rödental / sonstige Versorgungsträger - Lindenplatz: entweder Erneuerung der Lichtsignalanlage oder Änderung des Knotens in eine KVPI - entsprechende Abstimmung mit der Stadt Rödental wird erforderlich.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im weiteren Verlauf der Planung.	
10.	**Regionaler Planungsverband Oberfranken-West** 31.08.2023	Gegen die vorliegende Planung der Stadt Rödental, Landkreis Coburg, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände.	Kenntnisnahme. Keine Einwände.	
11.	**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach** 23.08.2023	**Forsten:** Der Bereich Forsten hat hinsichtlich des Vorhabens im Ortskern Oeslau keine Bedenken hinsichtlich waldrechtlicher oder forstwirtschaftlicher Belange. Es ist kein Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG betroffen.	Kenntnisnahme. Keine Einwände.	
	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-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
12.	**Deutsche Bahn AG, DB Immobilien** 12.09.2023	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 Konzernunternehmen keine Bedenken. 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. **Immobilienrelevante Belange** Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen	Kenntnisnahme. Keine Einwände. Die nachfolgenden Hinweise der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien sind im weiteren Verlauf der Planungen zur berücksichtigen.	

#	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 Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen. **Infrastrukturelle Belange** Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist dieDeutsche 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 Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme(auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten. Das Betriebs- und Brandschutzkonzept der Verkehrsstation darf durch die geplante Maß-		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		nahme nicht beeinträchtigt 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, Festlegungen- und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		werden. Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hinein- gelangen in den Gefahrenbereich 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 Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. **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		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung 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 Abständesind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Der Mindestpflanzabstand zur 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. Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und		

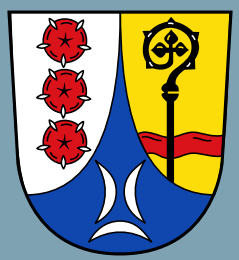
#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden 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 Kommunikationsdienste Informationslogistik Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe		

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986 E-Mail: dzd-bestell-service@deutschebahn.com 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 übersenden. 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 Telekom 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 Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.	Kenntnisnahme. Keine Einwände.	

#	TÖB / Bürger	Anregung / Einwand	Erf. Maßnahme	Abwägung
		Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. 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 Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Die nachfolgenden Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH sind im weiteren Verlauf der Planungen zu berücksichtigen.	

#	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 festgelegten Sanierungsgebiet Änderungen an unseren Telekommunikationslinien notwendig werden, so sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach§ 150 (1) BauGB zu erstatten. 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/Vodafone Deutschland 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 Handelskammer Coburg** 09.08.2023	Die Industrie- und Handelskammer zu Coburg hat keine Anregungen zu den oben genannten Planungen der Stadt Rödental vorzubringen, da Aufgabengebiete 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.	

#	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.