



Gemeinde Röthlein 2022

Integriertes Städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)

Voruntersuchungen (VU)



Fotoaufnahme vom Juli 2021 vor dem „Rehberger“ in Heidenfeld



Fotoaufnahme vom Juli 2021 beim Bürger-Rundgang, Mainstraße in Hirschfeld

Auftraggeber

Gemeinde Röthlein

Elmußweg 1

97520 Röthlein

November 2022

Auftragnehmer

iF ideenFinden GmbH

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Raimund Böhringer
Stadtplaner Landschaftsarchitekt
BDLA / SRL,
M.A. Lena Bonengel

Breitenbrunner Weg 16

95632 Wunsiedel

Inhalt

Zusammenfassung der Ergebnisse	5
Aufgabenstellung	7
Ablaufplan ISEK und Vorbereitende Untersuchungen	8
A Bestandswertung	9
A1 Grundlagen - Lage im Raum	9
A2 Interkommunale Zusammenarbeit	10
A2.1 Lokale Aktionsgruppen	10
A2.2 Schweinfurter Mainbogen – eine aktive Allianz für die Region	11
A3 Demographie	12
A4 Struktur des Gemeindegebietes - Flächennutzungsplan 1981	17
A5 Wirtschaft	19
A5.1 Gewerbegebiete	19
A5.2 Landwirtschaftlich-gärtnerische Betriebe	21
A5.3 Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft in Röthlein	22
A5.4 Einzelhandel, Dienstleister, Grund- & Nahversorger und Direktvermarkter	23
A5.5 Forstbetriebskarte - Gemeindewald	27
A6 Naturausstattung - Umwelt – Klimaschutz - Energie	30
A6.1 Biotopkartierung	30
A6.2 Hochwasser-Gefahrenflächen	31
A6.3 Kies- und Sandabbau	32
A6.4 Energie	33
A6.5 Ver- und Entsorgung	35
A7 Soziales - Örtliche Identität - Baukultur	38
A7.1 Vereine	38
A7.2 Historische Werte und Sehenswürdigkeiten in der Gemeinde Röthlein	42
A7.3 Naherholung - Freizeitangebote - touristische Besonderheiten	44
A7.4 Tourismus	45
A7.5 Übernachten in der Gemeinde Röthlein	46
A7.6 Maintourismus - Radtourismus	46
A7.7 Fahrradwege	47
A7.8 Wanderwege	51
A8 Städtebauliche Ausgangslage	52
A8.1 Historischer Hintergrund	51
A8.2 Gemeinde - Zahlen & Fakten	55
A8.3 Erreichbarkeit - Verkehr und Infrastruktur	56
A8.4 Historische Entstehung Siedlungsstruktur	64
A8.5 Baudenkmäler	65
A8.6 Luftbild - reale Flächennutzung	66
A8.7 Topografie	67
A8.8 Sozialräume - Treffpunkte - Begegnung	68
A8.9 „Innen statt Außen“ - Nutzung von Flächenreserven	69
A8.10 „Lebensader“ - Hauptstraße in Röthlein	70
B Bürgerbeteiligung	72
B1 Bürgerbeteiligung und Mitmachen in der Gemeinde Röthlein	72
B2 Anschauen - Verstehen - Handeln	73
B3 Ortsspaziergänge in Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld	74
B4 Bürgerwerkstatt - kleine und erweiterte Lenkungsgruppe	75
B5 Mitmach-Projekte	78

C	Vorbereitende Untersuchungen	80
C1	Röthlein	81
C1.1	Zusammenfassung Ortsteil Röthlein	
	Stärken und Schwächen - Potenziale und Risiken	82
C1.2	Teilräume, Gebäude und Details	83
C1.3	Flächenreserven - Baulücken und Brachflächen innerhalb erschlossener Gebiete	91
C1.4	Altersklassen der Bebauung	92
C1.5	Leerstände und unernutzte Gebäude	93
C1.6	Öffentliche Gebäude und Treffpunkte - Begegnung	94
C1.7	Wichtige Verbindungselemente - Kurze Wege	95
C1.7	Klimaschutz - Versiegelung - Verdunstung - Wasserneubildung	96
C1.9	Sanierungsgebiete	100
C1.8	Ausgewählte Teilbereiche für Gestaltungsempfehlungen	102
C1.10	Maßnahmen & Prioritäten	103
C1.11	Projektvorschläge - Maßnahmenkatalog und Prioritäten	111
C2	Heidenfeld	113
C2.1	Zusammenfassung Ortsteil Heidenfeld	
	Stärken und Schwächen - Potenziale und Risiken	114
C2.2	Kloster Heidenfeld	115
C2.3	Kleinquartier Gaststätte „Goldenes Kreuz“	120
C2.4	Teilräume, Gebäude und Details	147
C2.5	Flächenreserven - Baulücken und Brachflächen innerhalb erschlossener Gebiete	151
C2.6	Altersklassen der Bebauung	152
C2.7	Leerstände und unernutzte Gebäude	153
C2.8	Öffentliche Gebäude und Treffpunkte - Begegnung	154
C2.9	Klimaschutz - Versiegelung - Verdunstung - Wasserneubildung	155
C2.10	Sanierungsgebiet	156
C2.11	Ausgewählte Teilbereiche für Gestaltungsempfehlungen	157
C2.12	Maßnahmen & Prioritäten	158
C2.13	Projektvorschläge - Maßnahmenkatalog und Prioritäten	165
C3	Hirschfeld	166
C3.1	Zusammenfassung Ortsteil Hirschfeld	
	Stärken und Schwächen - Potenziale und Risiken	167
C3.2	Ortsspaziergang und Ideensammlung	168
C3.3	Teilräume, Gebäude und Details	169
C3.4	Flächenreserven - Baulücken und Brachflächen innerhalb erschlossener Gebiete	173
C3.5	Altersklassen der Bebauung	174
C3.6	Leerstände und unernutzte Gebäude	175
C3.7	Öffentliche Gebäude und Treffpunkte - Begegnung	176
C3.8	Klimaschutz - Versiegelung - Verdunstung - Wasserneubildung	177
C3.9	Sanierungsgebiet	178
C3.10	Ausgewählte Teilbereiche für Gestaltungsempfehlungen	179
C3.11	Maßnahmen & Prioritäten	180
C3.12	Projektvorschläge - Maßnahmenkatalog und Prioritäten	186
C3.13	Projektvorschläge für alle drei Ortsteile - Maßnahmenkatalog und Prioritäten	187
D	Zusammenfassung	188
D1	Übersicht der Sanierungsgebiete	188
D2	Leitziele und Maßnahmen	191
D3	ISEK Gemeinde Röthlein	192
Anhang		193
	Anhang 1 - Stellungnahmen im Rahmen der Anhörung Träger Öffentlicher Belange	194
	Anhang 2 - Beschluss des Gemeinderates vom 25.10.2022	214
Bildnachweis		215

Zusammenfassung der Ergebnisse

Als wesentliches Ergebnis des ISEKs und der Vorbereitenden Untersuchungen sind verschiedene Maßnahmen dargestellt, die innerhalb eines Zeithorizontes von etwa 5-15 Jahren aus kommunaler Sicht zur Realisierung vorgesehen sind. Dabei steht die Fokussierung auf Innenentwicklung der Ortskerne der drei Ortsteile Röhlein, Heidenfeld und Hirschfeld im Vordergrund. Es ist generell erheblicher Handlungsbedarf festgestellt, wie nachfolgend beschrieben.

Sanierungsgebiete wurden festgelegt und so abgegrenzt, dass sich Einzelmaßnahmen zu einem verbesserten Lebens- und Wohnumfeld zusammenführen lassen.

Im Rahmen einer intensiven Bürgerbeteiligung bei der Programmaufstellung wurde sehr deutlich der Wunsch zum Ausdruck gebracht, verbesserte Lebensqualität im öffentlichen Raum herstellen zu wollen. Mit dem Schwerpunkt auf Innenentwicklung sollen dabei soziale, städtebauliche und natürliche Werte und Mängel im Zusammenhang neu bewertet werden.

Es wurde ersichtlich, dass in der Bürgerschaft auch die Stärkung der „Grünen“ Infrastruktur große Bedeutung hat. Angesprochen sind deshalb die Straßenräume in den Ortskernen, und damit auch die klassifizierten Ortsdurchfahrtsstraßen (Kreisstraßen). Es wird innerorts darüber hinaus eine große Chance in der Aufwertung von Grünflächen gesehen. Dies kommt u.a. durch das Projekt Bürgerpark zum Ausdruck. Die „Grüne“ Infrastruktur kann dabei erheblichen Anteil bei der Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten haben. Die Gemeinde Röhlein ist überzeugt, mit dem Zukunftsprogramm für die drei Ortsteile auch einen spürbaren Beitrag zur Stärkung der kommunalen Gemeinschaft im Schweinfurter Mainbogens leisten zu können.

Systematik: vom Großen ins Kleine



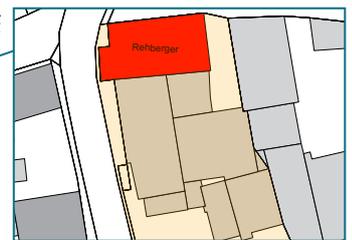
ISEK
Gesamtgemeinde
mit 3 Ortsteilen



Vorbereitende
Untersuchungen,
Sanierungsgebiete



Quartiere
Sondersituationen



Objekt-Ebene

VU - Vertiefung von Einzelaspekten als Begründung für künftige Maßnahmen im Hinblick auf die Städtebauförderung:

- Sozialräumlichkeit
- Mobilität und Barrierefreiheit
- Ausstattung und „Grüne“ Infrastruktur
- bauliche Sanierungsbedarfe
- Beitrag zu Städtebaulicher Gesamtentwicklung

Die Nähe der Gemeinde zum Oberzentrum Schweinfurt zeigt sich in einem ganz erheblichen Wachstum der Siedlungsgebiete in den letzten 30 Jahren. Die Bevölkerungszahl hat sich jeweils in den drei Ortsteilen Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld in etwa verdoppelt.

Die Gemeinde Röthlein im Landkreis Schweinfurt ist aktuell gekennzeichnet durch eine stetige Nachfrage nach attraktivem Wohnraum. Überwiegend zeigt sich dies in der Ausweisung von klassischen Wohnbaugebieten in der Bauweise von Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern. Untergeordnet ist auch Mietwohnungsbau entstanden.

Mit der Strategie „Innen statt Außen“ soll dem vorgefundenen Trend der Flächenausdehnung langfristig entgegengewirkt werden mit dem Ziel, die Ortskerne wettbewerbsfähig zu beleben und zu reaktivieren. Damit hat die Innenentwicklung eine hohe Priorität. Anreize für private Initiative auf diesem Feld soll auch mit einem kommunalen Förderprogramm auf der Grundlage einer Gestaltungsfibel zusätzlich geschaffen werden. Diesen Schritt will die Gemeinde Röthlein zeitnah einleiten, um die öffentlichen Maßnahmen zu flankieren.

Die künftige Stadtentwicklungsstrategie mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und den drei VUs soll einerseits die Strukturschwächen aufzeigen und andererseits die Werte im Sinne einer Sicherung und Weiterentwicklung darstellen. Damit soll versucht werden, verlorenes Terrain wieder zurückzugewinnen und eine grundsätzliche Belebung der Ortsmitten zu begünstigen. Die Innenentwicklung steht vor großen Herausforderungen. Eine Schlüsselrolle dazu wird das innerörtliche Wegenetz und der öffentliche und halböffentliche Straßenraum haben.



Röthlein



Heidenfeld



Hirschfeld⁰¹

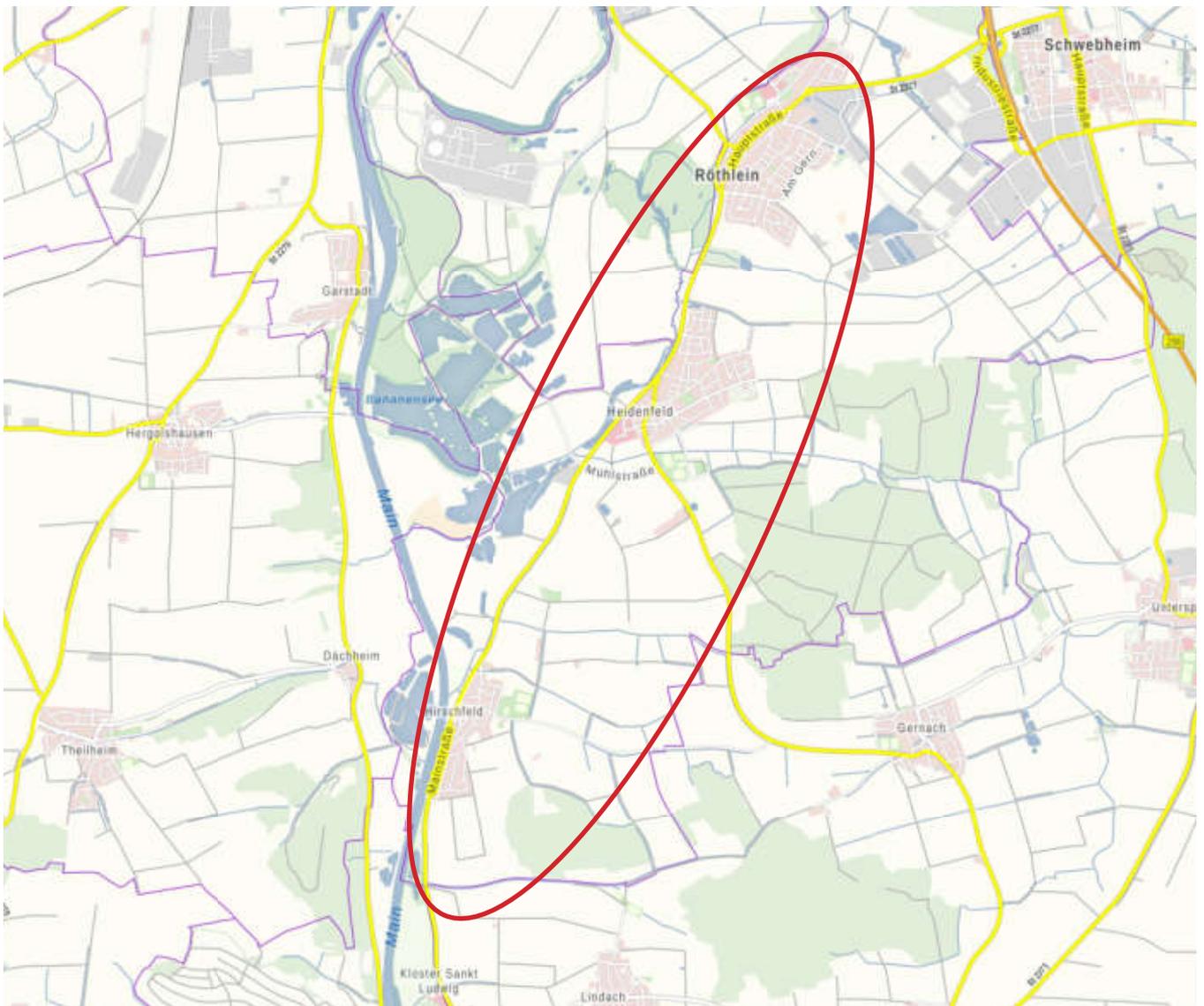
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Ortsteil **Röthlein** die Funktionen von Grund- und Nahversorgung erfüllen kann. Die Schaffung neuer Aufenthaltsbereiche und öffentlicher Treffpunkte steht im Vordergrund. Kurze, innerörtliche Wegeverbindungen unterstützen diese Impulse. **Heidenfeld** ist besonders geprägt durch das Kloster Maria Hilf und dessen Geschichte. Der Ortsteil **Hirschfeld** zeichnet sich durch seine Nähe zum Main aus.

01 Fotoaufnahmen von iF

Aufgabenstellung

Die Gemeinde Röhlein beschloss im Jahr 2020, das ISEK und die drei Vorbereitenden Untersuchungen durch ein Fachbüro ausarbeiten zu lassen. Damit sollen die Grundlagen für die Revitalisierung der Ortskerne mit neuer Wohn- und Lebensqualität geschaffen werden.

Sehr deutlich wurde das Erfordernis einer umfassenden Bürgerbeteiligung als Voraussetzung für den Projekterfolg des vorliegenden ISEKs eingestuft. Erkennbar war zu Beginn des Entwicklungsprozesses die Notwendigkeit, verschiedene Formate der Beteiligung durchzuführen, um eine Motivation und Akzeptanz in der Bürgerschaft auszulösen. Dazu wurde ein Dialogforum mit einer Lenkungsgruppe zum ISEK vorgeschlagen. Aufgrund vieler Rückmeldungen wurden zwei Gruppengrößen des Lenkungsausschusses konstituiert. Hinzu kamen zahlreiche Einzelgespräche und Ortstermine mit Gelegenheit zum Informations- und Gedankenaustausch für alle RöhleinerInnen.



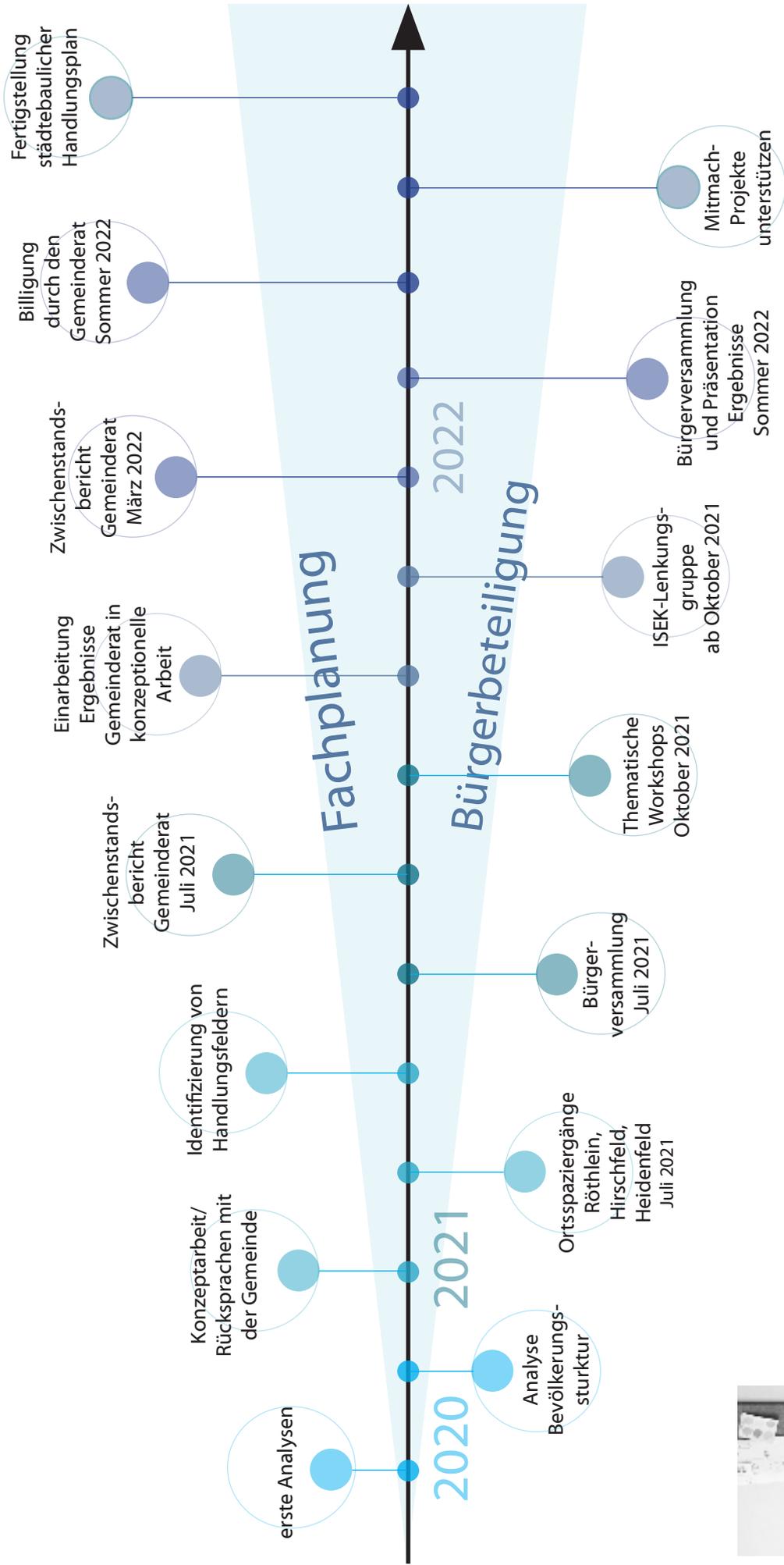
Karte Gemeindegebiet ⁰¹

Das nachfolgende Ablaufschema zeigt die wichtigsten Arbeitsschritte auf der Zeitachse.

⁰¹ Kartengrundlage aus: Geoportal Bayernatlas

Ablaufplan ISEK und Vorbereitende Untersuchungen

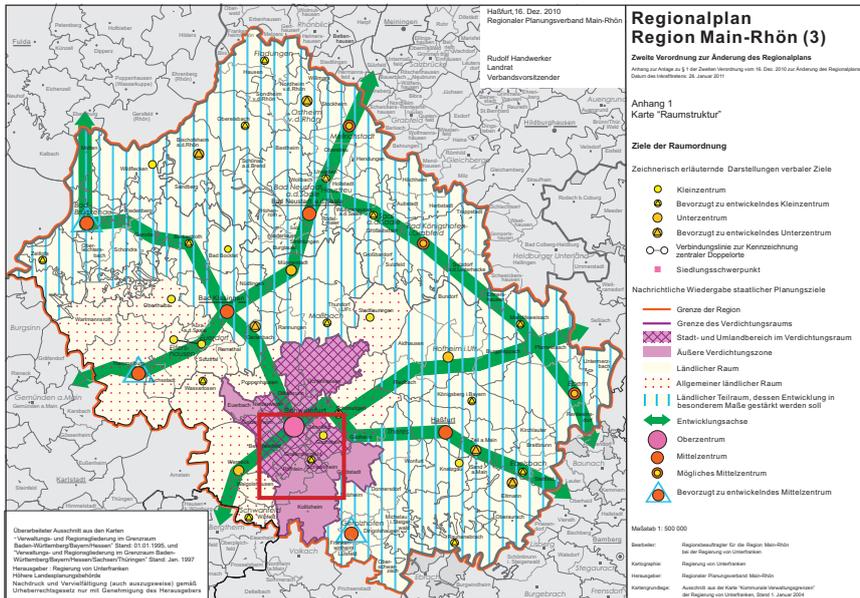
Stand: 28.07.2022



A Bestandswertung

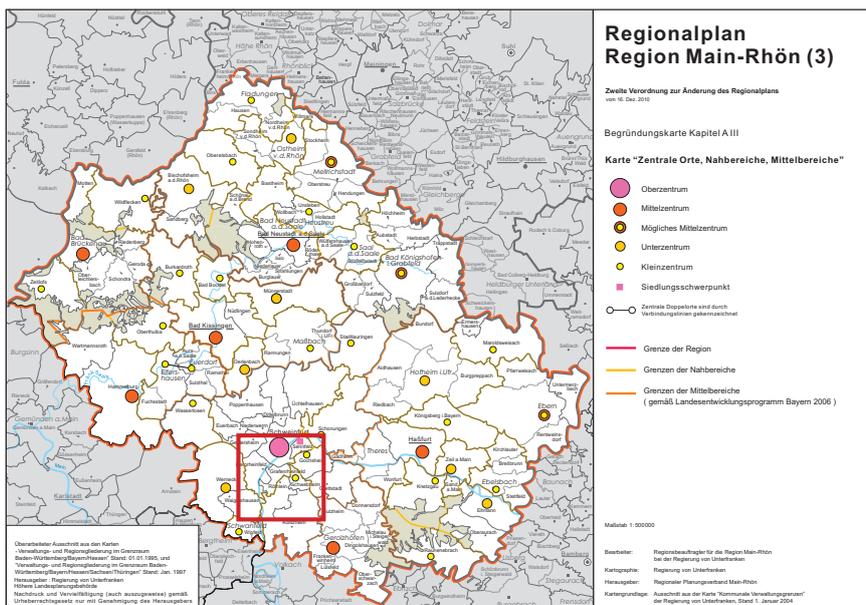
A1 Grundlagen - Lage im Raum

Die regionale Verflechtung zeigt nachstehende Grafik. Eine Grundorientierung der Gemeinde Rötlein zur Stadt Schweinfurt ist dabei ein hervortretendes Merkmal.



Karte Raumstruktur⁰¹

Die Gemeinde Rötlein gehört zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Schweinfurt und liegt in deren äußeren Verdichtungszone gemäß Regionalplan. Schweinfurt gilt als historisches, aber auch als aktuell wirtschaftliches Zentrum der Region mit etwa 40.000 berufsbedingten Pendlern täglich. Demnach wird es auch in einem weiteren Umkreis unter dem Image eines Arbeiter- und Industriestandortes wahrgenommen.⁰² Zentralörtlich ist die Gemeinde Rötlein außerdem zum südlich angrenzenden Mittelzentrum Gerolzhofen, zum Unterkzentrum Werneck und zum Kleinzentrum Schwebheim noch zugeordnet.



Karte Zentrale Orte, Nahbereich, Mittelbereiche⁰³

01 https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/aufgaben/177666/177670/eigene_leistung/el_00283/index.html
02 https://tourismus.schweinfurt.de/service/intern/aktuell/tourismuskonzept/m_42493
03 https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/aufgaben/177666/177670/eigene_leistung/el_00283/index.html

A2 Interkommunale Zusammenarbeit

A2.1 Lokale Aktionsgruppen

LEADER ist ein EU-Förderinstrument zur Stärkung ländlichen Raums. Röthlein ist in ein ILE eingebunden. Im Mittelpunkt des Programms steht die Erarbeitung und Umsetzung einer Entwicklungsstrategie zur Verbesserung der Lebensqualität der Region durch gezielte interkommunale Aufgabenteilung. Im gesamten Prozess werden alle Zielgruppen einbezogen. Dabei gilt das Prinzip eines sogenannten Bottom-Up-Ansatzes.

Aktuell gibt es acht lokale Aktionsgruppen (LAGs) in Unterfranken, eine Neunte bewirbt sich für die Teilnahme am LEADER-Programm ab 2023:

1. LAG Main4Eck Miltenberg e.V.
2. LAG Schweinfurter Land e.V.
3. LAG Z.I.E.L. Kitzingen e.V.
4. LAG Haßberge e.V.
5. LAG Spessart e.V.
6. LAG Wein, Wald, Wasser e.V.
7. LAG Bad Kissingen e.V.
8. LAG Rhön-Grabfeld e.V.
9. Neu 2023: LAG Süd-West-Dreieck e.V. ⁰¹



Die Gemeinde Röthlein gehört zum interkommunalen Zusammenschluss des Schweinfurter Mainbogens mit den weiteren fünf Gemeinden Gochsheim, Grafenrheinfeld, Grettstatt, Schweibheim und Sennfeld. Aufgrund verschiedener Ähnlichkeiten in der Verflechtung mit dem Oberzentrum hat sich der ILE-Zusammenschluss Schweinfurter Mainbogen gebildet, mit dem Ziel, ländliche Entwicklung und kommunale Aufgabenteilung voranzubringen.

⁰¹ <https://www.radioprimateon.de/2022/07/19/unterfrankens-hauptstadt-der-laendlichen-regionaleentwicklung-fuer-einen-tag-bad-neustadt-an-der-saale/>
⁰² <https://www.mainpost.de/regional/rhoengrabfeld/leader-auswahlverfahren-ist-eroeffnet-art-10861270>

A2.2 Schweinfurter Mainbogen – eine aktive Allianz der Region



Schweinfurter Mainbogen⁰³

Um die Lebensqualität und Attraktivität der sechs Gemeinden Gochsheim, Grafenrheinfeld, Grettstadt, Röthlein, Schweibheim und Sennfeld zu erhalten und weiterzuentwickeln, wurde im Jahre 2006 die Allianz „Schweinfurter Mainbogen“ gegründet. Mit etwa 27.000 Einwohnern auf einer Gesamtfläche von ca. 101 km² werden gemeindeübergreifend wirksame Konzepte zielgerichtet umgesetzt. Die Allianz Schweinfurter Mainbogen arbeitet zusammen mit dem Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, dem Regionalmanagement des Landkreises Schweinfurt, den angrenzenden Nachbar-Allianzen und anderen Kooperationspartnern.

Die Zielsetzungen des Schweinfurter Mainbogens betreffen vor allem die Handlungsfelder Freizeit, Naherholung und Tourismus.

Es geht dabei um:

- ~ Analyse und Nutzung vorhandener Potenziale
- ~ Identifizierung von Gemeinsamkeiten, Chancen und Einsparmöglichkeiten
- ~ Entwicklung und Umsetzung gemeindeübergreifender Projekte
- ~ Schaffung zukunftsfähiger Netzwerke
- ~ Verstärkte Nutzung von Synergien⁰⁴

Die Fortschreibung des ILEKs wird seit 2021 vorangetrieben, um aktuelle Entwicklungen entsprechend zu würdigen und Grundlagen für neue Kooperationen schaffen zu können.

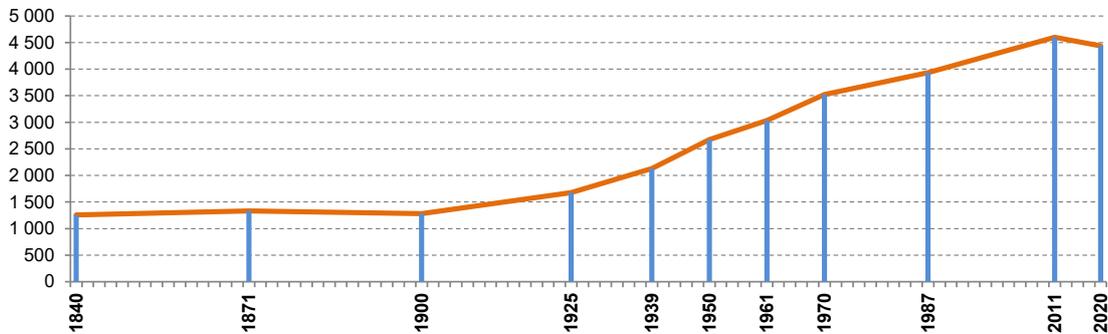


⁰³ <https://www.schweinfurter-mainbogen.de/index.html>
⁰⁴ https://www.schweinfurter-mainbogen.de/download/Imagebroschuere_2014.pdf

⁰⁵ <https://www.bing.com/images/>

A3 Demographie

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen stehen in direktem Zusammenhang mit der Zuordnung zum Oberzentrum Schweinfurt und beeindrucken durch eine dynamische Bevölkerungszunahme in den letzten 30 Jahren. Insgesamt gelten jedoch auch hier gesamtgesellschaftliche Trends der Überalterung, wie untenstehend dargestellt. Wanderungsgewinne und -verluste sind mit leichten Schwankungen festzustellen, wie nachstehende Diagramme und Grafiken zeigen.



Grafik der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Röhlein ⁰¹

	Gemeindeteil Röhlein	Gemeindeteil Heidenfeld	Gemeindeteil Hirschfeld
01.01.1990	1045	729	355
01.01.2000	1406	1040	488
01.01.2010	1950	1290	608
27.04.2021	2467	1507	730

Kurzübersicht der Einwohnerzahlen ⁰²

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen ist in der Gemeinde Röhlein seit Jahren beinahe stetig steigend, wie obenstehende Grafik verdeutlicht. Der Peak der Bevölkerungsentwicklung lag um die Jahre 2010/2011. Seit 2017 sind leichte Rückgänge festzustellen, was jedoch noch nicht maßgeblich die Gesamtentwicklung repräsentiert. Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung von Röhlein, Heidenfeld und Hirschfeld in den vergangenen 30 Jahren, so wird schnell deutlich, dass diese sich in allen drei Gemeindeteilen mehr als verdoppelt haben.

Volkszählung am 25. Mai 1987 und Zensus am 9. Mai 2011

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung	und zwar						Privat- haushalte	darunter Einpersonen- haushalte
		römisch-katholisch		evangelisch-lutherisch		Ausländer			
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		
25. Mai 1987	3.933	3.528	89,7	320	8,1	50	1,3	1.282	186
9. Mai 2011	4.600	3.412	74,2	590	12,8	165	3,6	1.886	489
Veränderung 2011 zu 1987 in %	17,0	-3,3	x	84,4	x	230,0	x	47,1	162,9

Volkszählung bzw. Zensus ⁰³

01 Bay. Landesamt für Statistik
 02 Angaben der Gemeinde Röhlein
 03 https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2018/09678170.pdf

Bevölkerung 1987, 2011 und 2020 nach Altersgruppen und Geschlecht

Alter von...Jahren	Bevölkerung											
	25. Mai 1987				9. Mai 2011				31. Dezember 2020			
	insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	298	7,6	141	6,7	219	4,8	109	4,6	249	5,6	115	5,2
6 bis unter 15	395	10,0	185	8,8	411	8,9	190	8,1	341	7,7	176	7,9
15 bis unter 18	147	3,7	73	3,5	154	3,3	70	3,0	108	2,4	54	2,4
18 bis unter 25	461	11,7	229	10,9	399	8,7	207	8,8	299	6,7	139	6,3
25 bis unter 30	349	8,9	194	9,2	258	5,6	116	4,9	216	4,9	103	4,6
30 bis unter 40	643	16,3	299	14,3	500	10,9	252	10,7	522	11,8	236	10,6
40 bis unter 50	442	11,2	208	9,9	794	17,3	392	16,6	537	12,1	263	11,9
50 bis unter 65	623	15,8	336	16,0	1 024	22,3	511	21,7	1 118	25,2	562	25,3
65 oder mehr	575	14,6	433	20,6	841	18,3	513	21,7	1 049	23,6	571	25,7
insgesamt	3 933	100,0	2 098	100,0	4 600	100,0	2 360	100,0	4 439	100,0	2 219	100,0

Bevölkerung nach Altersgruppen und Geschlecht ⁰⁴

Der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde Röthlein mit vielen Vereinen und sozialen Einrichtungen gilt mit Recht als ein großer Pluspunkt. In attraktiver Lage des Landkreises Schweinfurts weist der Ort eine Vielzahl von Angeboten für Jung und Alt auf. Es gibt verschiedene Angebote und Veranstaltungen und für alle Altersgruppen geeignete Infrastrukturen. Dazu gehören auch die kirchlichen Angebote ebenso wie die Sportvereine, sowie eine große Vielfalt an sonstigen Vereinen. Im Bereich der Altersgruppe Senioren ist seit Jahren ein deutlicher Bedarf für die Betreuung (Tagespflege und auch für Seniorenwohnen allgemein) festzustellen, weshalb auch in den nächsten Jahren in Röthlein ein neues Angebot an altersgerechtem Wohnen entstehen soll.

Unterschiedlichste Zentren und Sozialräume sprechen für gute Wohn- und Lebensqualität am Standort Röthlein. Jedoch zeigt sich bei der Altersgruppe Jugendliche 12 - 16 Jahre und 16 - 21 Jahre noch ein deutlicher Bedarf an Angeboten in der Gemeinde. Es wird versucht, mit temporären Angeboten in Kombination mit räumlich-stationären Möglichkeiten diesen Bedarf abzudecken.

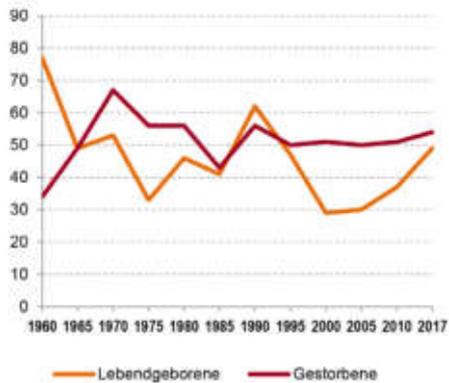
Generell kann festgestellt werden, dass demografiebedingte Nachholbedarfe im Bereich der Mobilität und Barrierefreiheit festzustellen sind und noch stärker sichtbar werden.

⁰⁴ https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2018/09678170.pdf

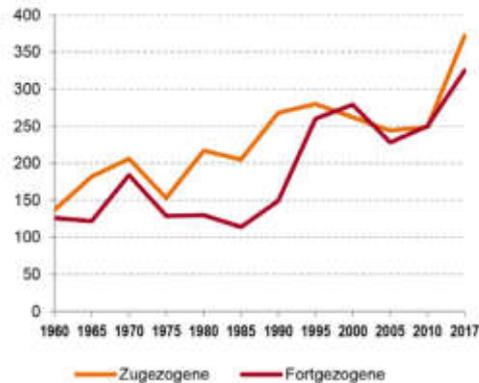
Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-)
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	77	26,2	34	11,6	137	46,6	126	42,8	54
1970	53	15,1	67	19,1	206	58,7	184	52,5	8
1980	46	12,3	56	14,9	217	57,8	130	34,6	77
1990	62	14,6	56	13,1	288	82,9	149	35,0	125
2000	29	6,0	51	10,5	262	54,0	279	57,5	- 39
2010	37	7,8	51	10,7	249	52,2	250	52,4	- 15
2014	35	7,7	36	7,9	275	60,5	277	60,9	- 3
2015	32	7,0	44	9,6	301	66,0	273	59,9	16
2016	25	5,6	48	10,8	311	69,7	381	83,3	- 93
2017	49	10,9	54	12,0	372	82,6	325	72,1	42

Natürliche Bevölkerungsbewegung



Wanderungen



Bevölkerungsbewegung seit 1960 ⁰⁵

⁰⁵ https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2018/09678170.pdf

Lohn- und Einkommensteuerstatistik seit 2004

Jahr — Einkommensgrößenklassen in €	Lohn- und Einkommen- steuerpflichtige	Gesamtbetrag der Einkünfte	Lohn- und Einkommensteuer
2004 ¹⁾	2 141	59 791	9 413
2007	2 367	70 410	11 392
2010	2 421	74 710	11 404
2012	2 366	81 527	13 150
2013	2 398	82 365	13 036
2014	2 413	85 499	13 630

Einkommensgrößenklassen 2014			
Einkommensgrößenklasse	Anzahl	Gesamtbetrag der Einkünfte	Lohn- und Einkommensteuer
unter 5 000	469	535	8
5 000 bis unter 10 000	135	1 030	10
10 000 bis unter 15 000	147	1 827	50
15 000 bis unter 20 000	184	3 220	201
20 000 bis unter 25 000	180	4 053	312
25 000 bis unter 30 000	173	4 726	454
30 000 bis unter 35 000	152	4 956	568
35 000 bis unter 50 000	401	16 901	2 311
50 000 oder mehr	572	48 252	9 717



¹⁾ Ab 2004 ist die Vergleichbarkeit mit den vorangegangenen Jahren auf Grund der Einführung der elektronischen Lohnsteuerbescheinigung eingeschränkt.

²⁾ Anteil der Lohn- und Einkommensteuer am Gesamtbetrag der Einkünfte.

Lohn- und Einkommensteuerstatistik seit 2004⁰¹

Umsatzsteuerstatistik seit 2007

Jahr	Umsatz- steuerpflichtige	Lieferungen und Leistungen
	Anzahl	1 000 €
2007	129	131 546
2008	136	141 442
2009	129	133 975
2010	126	145 464
2011	123	172 546
2012	137	173 742
2013	135	177 961
2014	140	199 885
2015	146	218 920
2016	146	227 922



¹⁾ Die regionale Zuordnung des gesamten Unternehmensumsatzes erfolgt am Sitz der Geschäftsleitung des Unternehmens.

Umsatzsteuerstatistik seit 2007⁰²

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden Bayerns am 30. Juni 2020

Statistik der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) in den Gemeinden Bayerns am 30. Juni 2020

Gemeinde	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort			davon: von Sozialversicherungsträgern						Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Beschäftigte
	insgesamt	davon:		Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei (1)	Industrie- und Gewerbebetriebe (2-4)	Handel, Verkehr, Gastgewerbe (5-7)	Dienstleistungen (8-10)	öffentlich-rechtliche Arbeitgeber (11)			
		in Betrieben	Aus Betrieben								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
076 Schwandorf	474	381	90	11	221	206	32	164	2.882	1.700	
118 Bergschneidmühl	175	127	48	-	88	-	-	-	421	- 447	
122 Dingolfing	224	207	16	11	15	226	22	166	2.371	- 2.307	
151 Dittmannsdorf	628	562	66	-	303	-	29	20	910	11	
128 Ebnat	222	204	18	-	-	184	28	280	1.275	- 870	
122 Frensdorf	122	77	45	-	72	28	-	-	424	- 290	
152 Gersheim	287	167	120	-	125	60	34	-	1.800	818	
124 Gersheim	2.421	1.881	540	-	851	543	1.018	1.018	2.659	885	
122 Gersheim	2.222	2.171	507	-	-	1.917	112	281	2.341	222	
127 Gersheim	711	1.106	395	-	-	124	219	295	1.760	906	
128 Gersheim	515	380	135	-	284	102	128	-	1.700	- 1.288	
122 Gersheim	241	481	240	22	247	142	22	105	2.230	- 1.790	
122 Gersheim	-	-	-	-	-	-	-	-	368	-	
127 Gersheim	-	-	-	-	-	-	-	-	368	-	
122 Gersheim	222	216	64	2	40	98	22	282	2.211	- 2.614	
121 Gersheim	122	40	7	-	20	42	-	-	262	- 62	
122 Gersheim	525	388	136	-	-	102	22	85	1.891	- 1.398	
122 Gersheim	722	1.082	277	21	296	1.081	42	224	1.272	- 272	
171 Gersheim	473	409	64	-	-	164	123	281	2.731	2.079	
128 Gersheim	222	160	62	-	-	10	12	81	871	- 649	
172 Gersheim	224	382	158	-	-	822	22	284	1.713	- 609	
173 Gersheim	2.214	1.466	747	13	269	1.007	223	722	1.911	707	
121 Gersheim	222	380	158	11	224	128	22	280	1.899	- 380	
122 Gersheim	172	96	76	-	70	28	-	49	859	- 701	
122 Gersheim	224	181	43	-	70	11	-	70	1.907	1.070	

Statistik der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) in den Gemeinden Bayerns am 30. Juni 2020

42

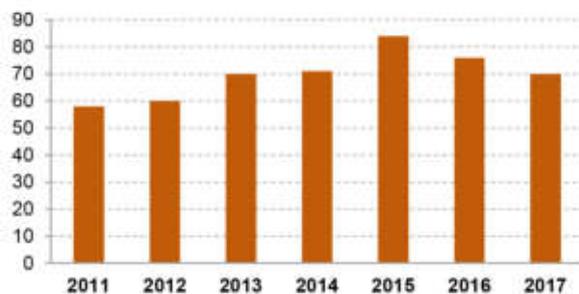
Bayerisches Landesamt für Statistik

Sozialversicherungspflichtig⁰¹

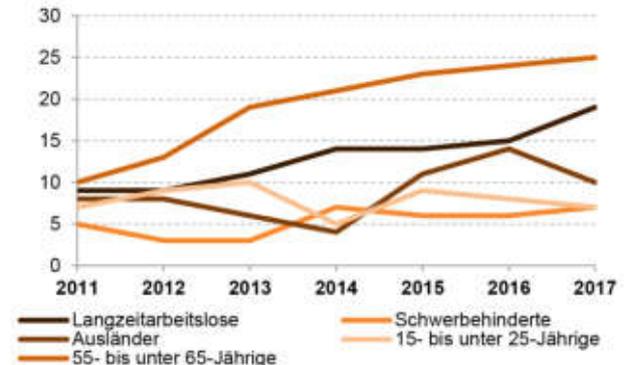
Arbeitslosenzahlen seit 2011

Jahr	Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)	und zwar				
		Langzeitarbeitslose	Schwerbehinderte	Ausländer	15- bis unter 25-Jährige	55- bis unter 65-Jährige
2011	58	9	5	8	7	10
2012	60	9	3	8	9	13
2013	70	11	3	6	10	19
2014	71	14	7	4	5	21
2015	84	14	6	11	9	23
2016	76	15	6	14	8	24
2017	70	19	7	10	7	25

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen insgesamt



Arbeitslosenzahlen von ausgewählten Personengruppen



Ergebnisveröffentlichungen – Z50021 201800 – Statistik kommunal 2018

8

Bayerisches Landesamt für Statistik

Arbeitslosenzahlen seit 2011⁰²

01 https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/a6502c_202000.pdf
 02 https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2018/09678170.pdf

A4 Struktur des Gemeindegebietes

Flächennutzungsplan 1981

Der gemeindliche Flächennutzungsplan zeigt die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Röthlein sehr deutlich. Die drei Ortsteile sind sehr unterschiedlich geprägt und sind vom historischen Verständnis her noch immer versehen mit einer spürbaren Eigenständigkeit.

Der Ortsteil Röthlein liegt am nächsten zum Oberzentrum Schweinfurt. Dies ist in der Ausbildung des Siedlungskörpers deutlich nachzuvollziehen mit großen Siedlungserweiterungen im Wohnbereich und im Übergang zur Nachbargemeinde Schwebheim im Bereich des Gewerbes.

Der Ortsteil Heidenfeld ist deutlich gekennzeichnet durch den Klosterstandort Maria Hilf mit einem eng darum gruppierten Ortskern in östlicher Richtung. Auch hier ist die Siedlungserweiterung inzwischen schon sehr weit ausgeprägt.

Der Ortsteil Hirschfeld ist einerseits noch ländlich-dörflich geprägt, zeigt aber andererseits ebenfalls großflächigen Wohnungsbau, sogar mit teilweisen Mietwohnungsbau-Anteilen.

Die landwirtschaftliche Nutzung ist gekennzeichnet durch Sonderkulturen und Direktvermarktung. Der Waldflächenanteil ist vergleichsweise gering. Er bildet jedoch wichtige Reserven für die Naturausstattung.

Großflächiger Kies- und Sandabbau ist derzeit nicht als konkurrierender flächenhafter Nutzungsanspruch erkennbar. Bereits vollzogene Kiesentnahmen sind südöstlich von Röthlein festzustellen.

Touristische Nutzungen treten nur nachrangig in Erscheinung. Freizeit und Erholung, sowie Übernachtung spielen eine untergeordnete Rolle, obwohl die Gemeinde hier Potenziale durchaus erschließen könnte.



Flächennutzungsplan Gemeinde Rödthlein von 1981⁰¹

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rödthlein hat mittlerweile 9 Änderungen durchlaufen und kann auf der Website des Landkreises Schweinfurt eingesehen werden.

⁰¹ https://www.landkreis-schweinfurt.de/fileadmin/inhalt_service-info/SG13_Personal-Zentraler-Service/geodaten/flaechennutzungsplaene/Roethlein_EF_Rechtspl.pdf

A5 Wirtschaft

Die Nutzungswidmung für Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe und Siedlungswesen wird im FNP der Gemeinde dargelegt.

Nicht unerheblich sind Flächen für den Rohstoffabbau (Kies- und Sandabbau), im Flächennutzungsplan verankert. Sonderformen gärtnerischer und landwirtschaftlicher Sonderkulturen, wie zum Beispiel unmittelbar im Ortsteil Röthlein, prägen die Gemeinde.

Hinzu kommen flächenintensive Bauten der Logistikbranche. Dies ist auf die günstige Verkehrslage zurückzuführen. Die mittige Lage in Deutschland und die Autobahnnähe, sowie der Nähe zu den Schweinfurter Industrie- und Gewerbeparks Maintal, Hafen-West und Hafen-Ost machen den Standort Röthlein attraktiv.

A5.1 Gewerbegebiete

Die gewerbliche Entwicklung von Röthlein vollzieht sich östlich des Kernortes bis zur Bundesstraße 286 im Übergang zu gewerblichen Ansiedlungen der Nachbargemeinde Schwebheim. Dort befindet sich seit rund 40 Jahren das Gewerbegebiet Mühläcker, nord-östlich von Röthlein, mit Tendenz zur weiteren Ausdehnung. Betriebe aus der Region konnten sich dort vergrößern und neue Branchen haben sich seitdem angesiedelt. Im östlich angrenzenden Industriegebiet Etzberg, unweit von Schwebheim, haben sich vor allem Großlogistikunternehmen wie beispielsweise die Firma Schäflein niedergelassen. Das Logistikunternehmen Schäflein hat seinen Hauptsitz in Röthlein, mit insgesamt 30 Standorten in Deutschland (u.a. auch in Schwebheim), Österreich und Polen.⁰¹

⁰¹ <http://web.archive.org/save/https://www.schaelein.de/standorte.html>



Industriegebiet Eitzberg in Rötthlein, östlich angrenzend an Gemeinde Schwebheim ⁰²



Logistikzentrum Rötthlein ⁰³

⁰² https://www.roethlein.de/industriegebiet-am-etzberg-roethlein_Industriegebiet_Etzberg_99_kkmenue.html

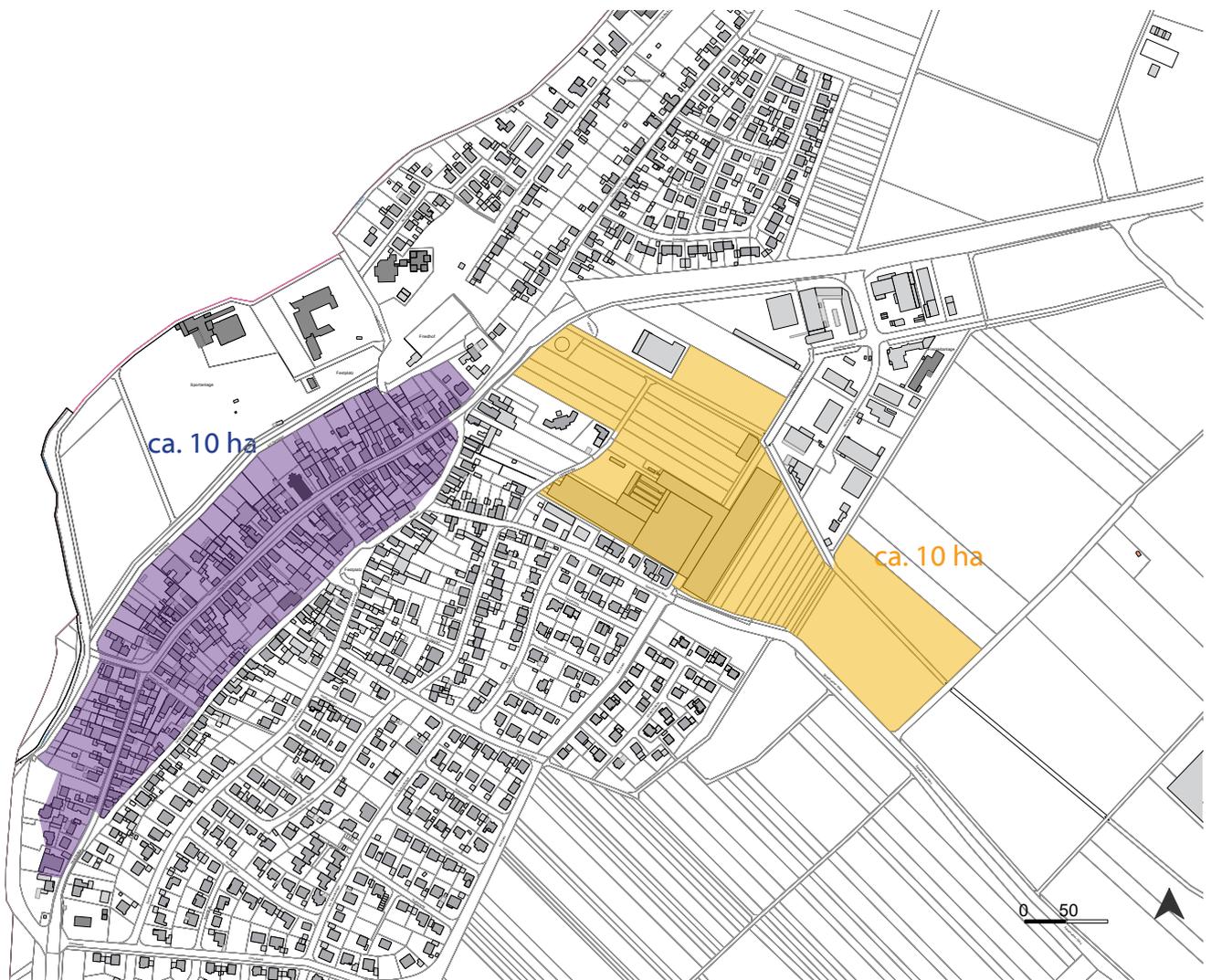
⁰³ https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?msckid=7eabe331d05f11ecabdf7fad61e2b4f8&lang=de&topic=ba&catalogNodes=11&bgLayer=luftbild_labels&E=588767.14&N=5537666.31&zoom=11

A5.2 Landwirtschaftlich-gärtnerische Betriebe

In Röthlein sind mehrere Gartenbau- und landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt. Ein Beispiel mit großen Produktionsflächen ist der Gartenbaubetrieb Knaup, angesiedelt in der Mühlackerstraße in Röthlein. Das gesamte Produktionsgebiet erreicht mit rund 10 ha flächenmäßig in etwa die Größe des Altortes. Das Gebiet liegt nahe an Wohnbebauung und bildet heute die Ortseingangssituation maßgeblich. Deshalb wird die künftige städtebauliche Nutzung grundlegende Fragen aufwerfen. Bei gegebenen Anlass wird mit einer städtebaulichen Gesamtkonzeption zu arbeiten sein.

Aufgrund der Flächengröße sind grundsätzlich verschiedene Lösungsansätze denkbar. Auch hier wird die Orientierung auf innerörtliche Verbindungen zu legen sein.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals, zum Beispiel für Wohnen, Grund- und Nahversorgung sowie Einzelhandel gilt es, eine integrierte städtebauliche Einordnung zu entwickeln. Der Standort stellt den nördlichen Ortseingang dar und ist untergeordnet von Gewässerstrukturen geprägt.



Flächenverhältnisse nördliche Altstadt - Betriebsgelände Fa. Knaup

Am nördlichen Ortseingang bildet die Großgärtnerei Knaup einen Gewerbeschwerpunkt, der zusammen mit großflächigem Einzelhandel einen weiteren Mittelpunkt im Ortsgeschehen darstellt. Obenstehende Grafik zeigt die Flächenproportion und die Zuordnung bzw. die Übergänge zur Wohnbebauung im Ortskern.



Luftbild Betriebsgelände Fa. Knaup

A5.3 Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft in Röthlein 2003, 2005, 2007, 2010 und 2016

Gegenstand der Nachweisung	2003	2005	2007	2010	2016 ¹⁾
Landwirtschaftliche Betriebe insgesamt	31	29	29	25	24
davon mit einer LF von ... ha					
unter 5	6	5	5	3	2
5 bis unter 10	7	5	8	7	7
10 bis unter 20	6	8	5	4	5
20 bis unter 50	4	3	3	2	2
50 oder mehr	8	8	8	9	8

¹⁾ Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein (v. a. in der Größenklasse unter 5 ha).

Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft ⁰⁴

⁰⁴ https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2018/09678170.pdf

A5.4 Einzelhandel, Dienstleister, Grund- & Nahversorger und Direktvermarkter

Röthlein

Für die Entwicklung der Ortskerne ist die Ausstattung mit Einzelhandel, Dienstleistern mit Handwerksbetrieben der Grund- & Nahversorgung oder wie in Röthlein, zum Beispiel Direktvermarktung in vielen Fällen von herausragender Bedeutung für die Vitalität. Die Verdrängung von Geschäften insbesondere der Grund- und Nahversorgung bedeutet in der Regel eine Zunahme von innerörtlichem Verkehr.⁰¹ Diese Entwicklung ist im Ortsteil Röthlein ebenfalls sehr klar abzulesen. Alle Maßnahmen der Stärkung der Innenentwicklung müssen deshalb darauf konzentriert sein, noch vorhandene Angebote in geeigneter Weise zu unterstützen oder zu flankieren.

Eine Handlungsnotwendigkeit im Bereich der Nahversorgungs-Angebote ist nicht nur in Heidenfeld, sondern auch in Hirschfeld zu verzeichnen. Allein der Hauptort verfügt über ein ausreichendes Supermarktangebot und sonstige Hofläden mit Angeboten des täglichen Bedarfs.



01 Graßl, M.; Prof. Dr. Rau, J.; Rauch, S.: Erreichbarkeitsanalysen zur Lebensmittel-Nahversorgung in ländlichen Räumen Mainfrankens, bearbeitet von: Zentrum für Regionalforschung der Universität Würzburg in Kooperation mit und in Auftrag der IHK Würzburg-Schweinfurt, im Juni 2020

Heidenfeld

Noch vorhandene Arbeitsplätze im Bereich der örtlichen Dienstleister und Handwerksbetriebe sind in nachfolgender Darstellung gezeigt. Die Bandbreite deckt in etwa den örtlichen Bedarf ab. Es fehlen Betriebe des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger und Gastwirtschaft.

Eine Sonderrolle hat das Kloster Maria Hilf, das im Jahr 2021 von der Kongregation aufgegeben wurde. Im Betrieb ist das Alten- und Pflegeheim Maria Hilf, welches für die medizinische Grundversorgung und Pflege von besonderer Bedeutung ist und für den kleinen Ort wohl als außergewöhnlich bezeichnet werden kann.

Die Mehrzweckhalle mit den Sporteinrichtungen erfüllt vielfältige Zwecke eines Veranstaltungsortes. Die Gaststätte ist jedoch nur temporär geöffnet oder auf Anfrage.



Zu nennen sind in Heidenfeld insbesondere:

- Holger Hetterich, Dorfstraße 39, 97520 Heidenfeld (Kartoffelverkauf)
- Spargelhof/Bauernhof Hermann Hart, Am Unkenbach 3, 97520 Heidenfeld
- Familie Weismann, Klosterstraße 6, 97520 Heidenfeld
- Katja & Oliver Möhring, Balthasar-Neumann-Straße 7, 97520 Heidenfeld (Spargel)
- Alfred Hart, Balthasar-Neumann-Straße 5, 97520 Heidenfeld
- Karl-Heinz Gungl, Siemensstraße 15, 97520 Heidenfeld (Honig)

Aufgrund des Fehlens von Betrieben der Grund- und Nahversorgung und eines gastronomischen Betriebes im Ortskern hat sich im Zuge der Aufstellung des ISEKs die Notwendigkeit alternativer Angebotsstrukturen herauskristallisiert. Ein Arbeitskreis interessierter Bürger wurde eingerichtet, mit dem Ziel, die ehemalige Klosterschänke, später Tanzcenter „Rehberger“, jedoch heute ein langjähriger Leerstand, zu einem sozialem Treff- und Versorgungspunkt zu reaktivieren.

Als Reaktion zu aufkommenden Versorgungslücken in den ländlichen Regionen sind in den vergangenen Jahren vielerorts Anpassungsstrategien der Angebotsseite und der Kommunen entwickelt worden.

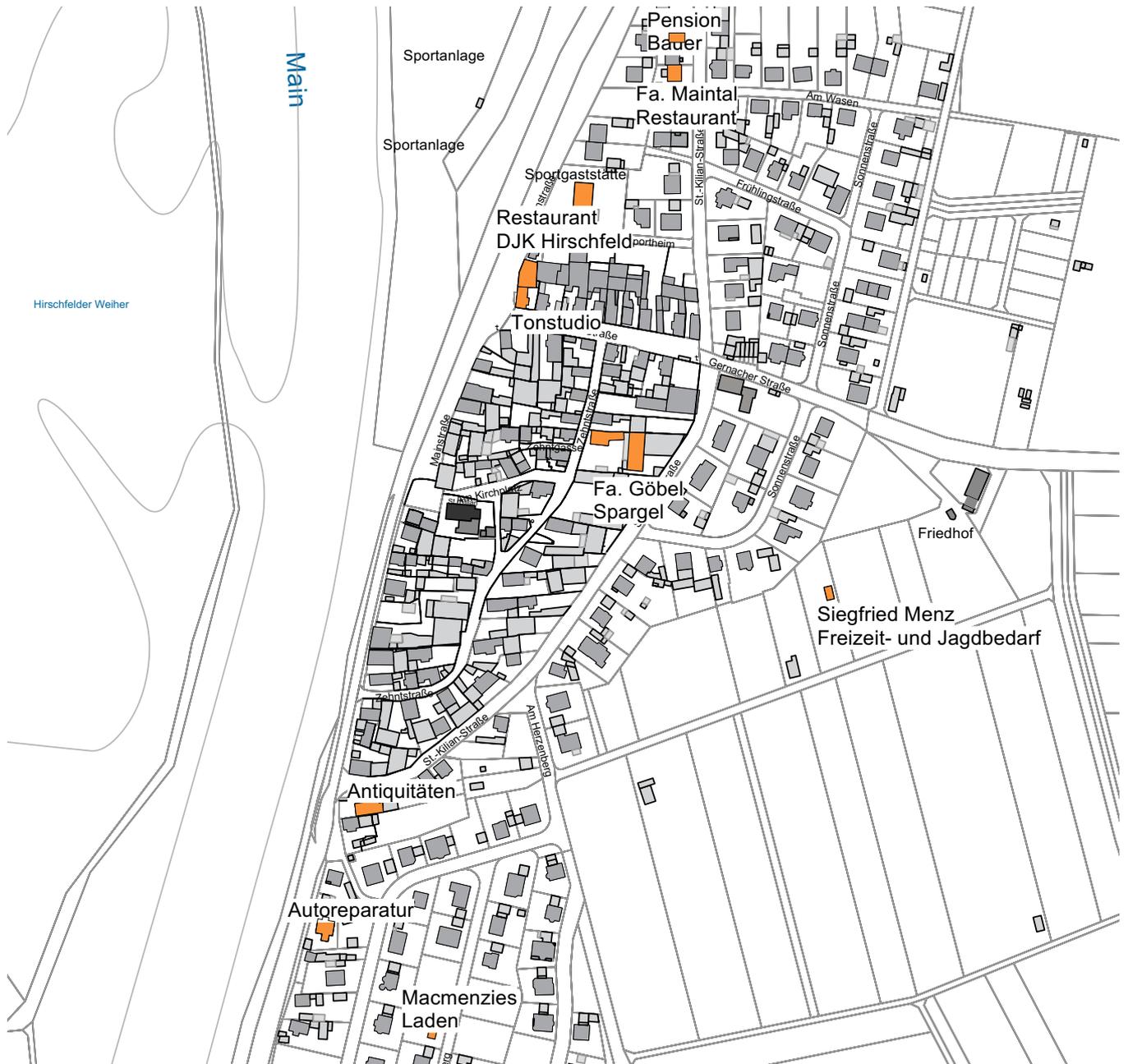
Diese zeigen sich unter anderem in alternativen Versorgungsangeboten wie zum Beispiel der Revitalisierung von örtlichen Kleingewerben, Märkten, mobilen Service-Anbietern etc.⁰² Auch in der Gemeinde Röthlein zeigten kürzliche Diskussionen diesen Trend an. Zum Beispiel wurde die Ansiedlung eines „Teo“ Teegut-Selbstbedienungs-Laden angeregt. Eine abschließende Bewertung alternativer Lösungsansätze ist derzeit noch nicht möglich.

Hirschfeld

Die Anzahl gewerblicher Betriebe und Dienstleister in Hirschfeld ist überschaubar. Ortsbedeutend erscheint der gut frequentierte gastronomische Betrieb DJK Hirschfeld, sowie das Restaurant Maintal und ein Pensionsbetrieb. Weitere Betriebe sind in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt.

Beim Ortsspaziergang im Juli 2021 wurde besonders in Hirschfeld deutlich, dass die Nahversorgung nicht gegeben ist. Ohne motorisiertes Fortbewegungsmittel ist es hier sehr schwierig, die Grund- und Nahversorgung der Privathaushalte zu sichern oder zu organisieren. Ein Handlungsbedarf ist festzustellen. Angeregt wurde eine abgestimmte Vorgehensweise mit dem Ortsteil Heidenfeld, um gemeinsam Lösungsansätze zu suchen.

⁰² Graßl, M.; Prof. Dr. Rauh, J.; Rauch, S.: Erreichbarkeitsanalysen zur Lebensmittel-Nahversorgung in ländlichen Räumen Mainfrankens, bearbeitet von: Zentrum für Regionalforschung der Universität Würzburg in Kooperation mit und in Auftrag der IHK Würzburg-Schweinfurt, im Juni 2020

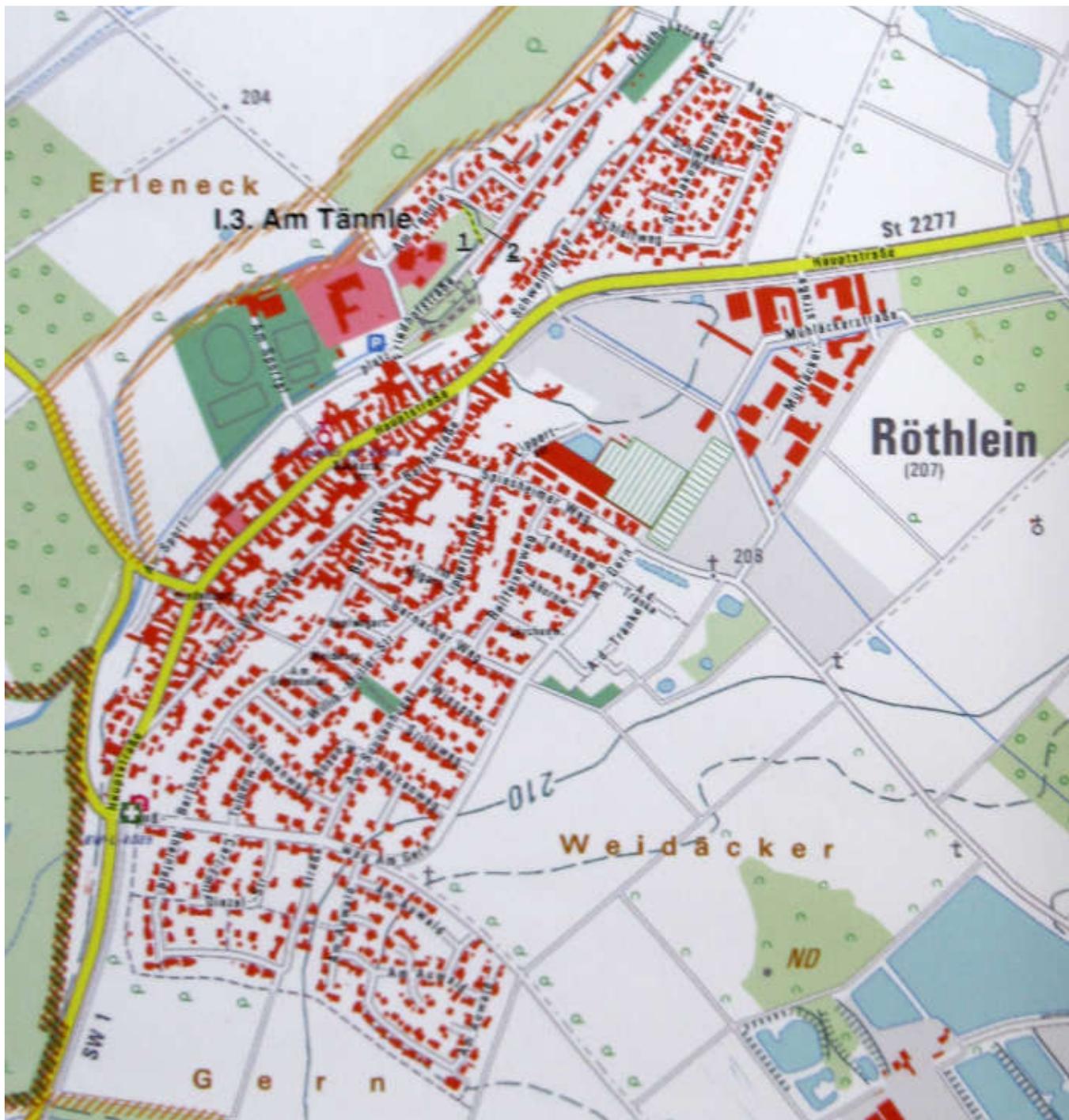


A5.5 Forstbetriebskarte - Gemeindewald

Nutzungsverteilung

Der Flächenanteil von Waldflächen in der Gemeinde Röthlein ist untergeordnet. Für die Sicherung der Naturlandschaft sind diese Waldinseln am nördlichen Rand des Gemeindegebietes in Röthlein (Birkenteich), sowie im Osten Heidenfelds und im Osten Hirschfelds jedoch von besonderer Bedeutung. An das Gemeindegebiet grenzt im Westen das Vogelschutzgebiet Garstadt an, welches durch wertvolle Naturlandschaft gekennzeichnet ist.

Röthlein



Forstbetriebskarte Röthlein⁰¹

Heidenfeld



Forstbetriebskarte Heidenfeld ⁰²

In Heidenfeld befinden sich zusammenhängende Waldgebiete im Bereich Propsteiwald, Vierzig Hölzer, Ansbach, Kapellenschlag. Nördlich davon liegt das Waldgebiet Fürstenholz, um den Kämmerlingsberg.

„Je Einwohner und Jahr wird in Deutschland etwa ein Kubikmeter Holz verbraucht (für Papier, Brennholz, Möbel, usw.)“ ⁰¹

⁰¹ <https://www.stmelf.bayern.de/wald/forstpolitik/wald-in-zahlen/005187/index.php>

Hirschfeld



Forstbetriebskarte Hirschfeld ⁰³

In Hirschfeld sind waldwirtschaftlich die Flächen „Roth“ von besonderer Bedeutung. Am westlichen Mainufer befinden sich Auwaldreste im Bereich der Baggerseen.

A6 Naturausstattung - Umwelt – Klimaschutz - Energie

A6.1 Biotopkartierung

Die drei Ortsteile Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld sind gekennzeichnet durch eine ähnliche Ausstattung mit schützenswerten Naturlandschaften entlang des Maintalrandes. Diese befinden sich in den drei Ortsteilen westlich, also im Überschwemmungsbereich des Mains in der Niederterrasse der Mainau.



Röthlein



Heidenfeld



Hirschfeld

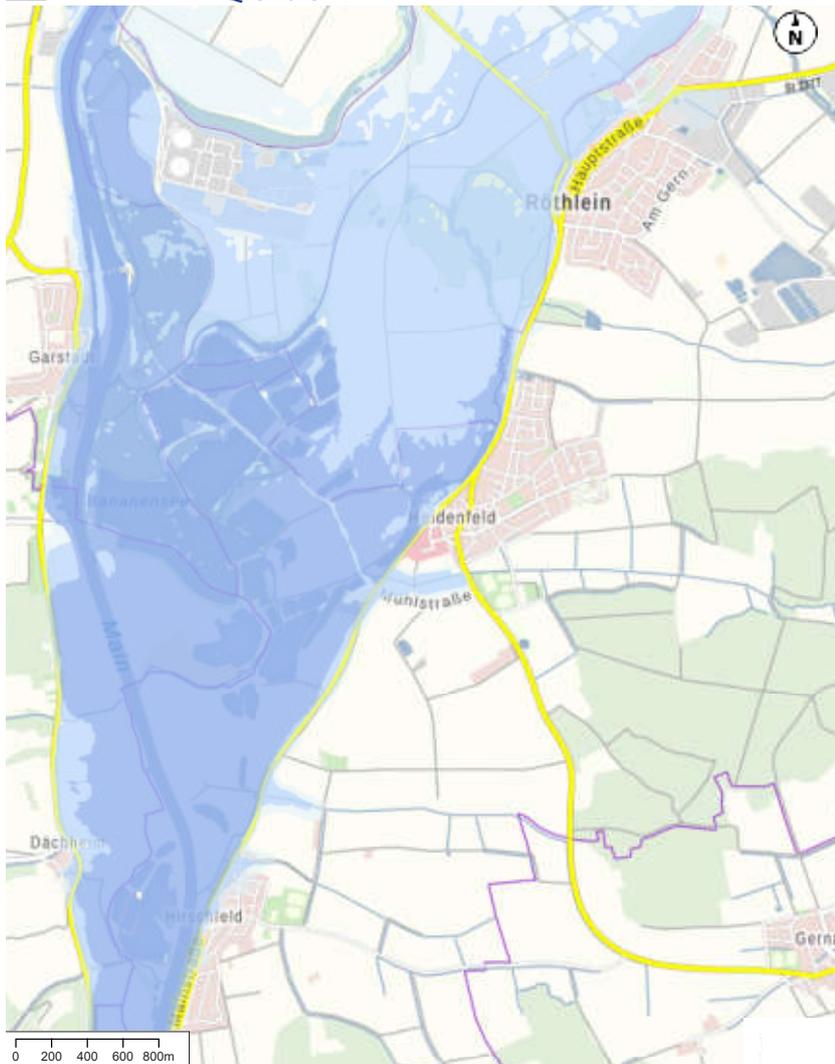
Legende
Biotop Flachland Fauna-Flora Habitat Naturschutzgebiete Vogelschutzgebiete

A6.2 Hochwasser-Gefahrenflächen

Hochwasser wird als natürlicher Prozess und als Teil des natürlichen Wasserkreislaufs beschrieben. Große Hochwasserereignisse lassen sich nicht verhindern, wir können uns jedoch auf sie einstellen. Um die Entstehung von Schäden möglichst zu vermeiden, müssen geeignete Strategien entwickelt werden, um dem Hochwasser zu begegnen. Durch Extremwetter-Ereignisse der letzten Jahre rückt auch die Betrachtung der Hochwasser-Gefahrenflächen in Zukunft immer mehr in den Fokus. Durch Hochwasserrisikomanagements werden Hochwassergefahren und -risiken abgeschätzt und bewertet. Anschließend werden Maßnahmen entwickelt, mit denen die Risiken nachhaltig reduziert werden können. Eine hundertprozentige Sicherheit vor Hochwasser gibt es dabei allerdings nicht. Ein wichtiger Teil des Risikomanagements ist es daher, auch extreme Hochwasserereignisse zu betrachten.

In der Gemeinde Röthlein sind die Flächen der Mainaue besonders gefährdet. Die Hochwasser-Gefahrenflächen liegen in der Gemeinde Röthlein ortsabgewandt, im Westen. Gleichzeitig ist der Landkreis Schweinfurt von Trockenheit geprägt, was auch in Zukunft zu neuen Herausforderungen für die Wasserwirtschaft führen wird.

-  = HQ häufig
-  = HQ 100
-  = HQ extrem



Karte Hochwasser ⁰¹

A6.3 Kies- und Sandabbau

Innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Röthlein stehen Flächen zum Kies- und Sandabbau zur Verfügung. Bereits in Vergangenheit wurde hier Abbau betrieben. Laut der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind folgende Flächen als Kiesabbaugebiete ausgewiesen:

Südwestlich von Heidenfeld	9,2 ha
südlich von Heidenfeld, östlich der Gernacher Straße	4 ha
nordwestlich von Heidenfeld	6 ha

Nach der Ausbeute sind diese Flächen Naturschutzzwecken zur Verfügung zu stellen und zu rekultivieren.⁰¹ Die Ausbeutung des Sediments erfolgt im Verfahren der Nassbaggerung. Dies bedeutet eine Öffnung des Grundwasserkörpers.



Übersichts-Lageplan⁰²

01 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Röthlein
02 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Röthlein

A6.4 Energie

Stadtwerke Schweinfurt GmbH

Die örtliche Versorgung wird durch die Stadtwerke Schweinfurt GmbH gewährleistet.⁰¹



Trinkwasser

Die Stadtwerke Schweinfurt GmbH liefert, durch regelmäßige Untersuchungen und Wartungen an den Trinkwasseranlagen, Trinkwasser in bester Qualität. In vergangenen Jahren wurden auch Erneuerungen der Brunnen durchgeführt.⁰²

Strom

Die Stromversorgung der Gemeinde Röthlein wird über die ÜZ Mainfranken gewährleistet.



Gas

Obwohl es sich um einen fossilen Brennstoff handelt, sind laut Aussagen der Stadtwerke Schweinfurt (Stand Januar 2022) Gas- und Dampfturbinen-Kraftwerke immer noch die umweltschonendste Variante zur Strom- und Wärmeerzeugung. Das gilt auch für Hausanschlüsse. Gas verbrennt besonders schadstoffarm mit hohem Wirkungsgrad. Deshalb ist zum Beispiel eine Gasheizung für unsere Umwelt deutlich weniger schädlich als eine Ölheizung. Bis jetzt können wir uns alle noch nicht zu einhundert Prozent aus erneuerbaren Energien versorgen. Mit der Nutzung von Gas wird laut Aussagen der Stadtwerke dennoch ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung der Klimaziele geleistet.⁰³

Fernwärme

Das nötige heiße Wasser kommt direkt über den Hausanschluss ins Gebäude. Keine Wartung, keine Abgasmessung und kein Schornsteinfegen nötig. Nutzbar ist die Fernwärme über das Fernwärmenetz innerhalb des Stadtgebietes Schweinfurt.⁰⁴ Örtliche Wärmenetze im Sinne einer Fernwärmeversorgung sind derzeit in der Gemeinde Röthlein noch nicht in Betrieb.

Wasserversorgung⁰⁵

Die Versorgung mit Frischwasser wird geregelt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe (RMG).

Abwasser⁰⁶

Das Wasser, das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist oder das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließt, wird als Abwasser bezeichnet. Die Bestimmungen dieser Satzung gelten nicht für das in landwirtschaftlichen Betrieben anfallende Abwasser, einschließlich Jauche und Gülle, das dazu bestimmt ist, auf landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden aufgebracht zu werden. Nicht zum Aufbringen bestimmt ist insbesondere das menschliche Fäkalabwasser.

01 <https://berufswelten-energie-wasser.de/firmenportraits/stadtwerke-schweinfurt-gmbh>

02 <https://www.stadtwerke-sw.de/wasser>

03 <https://www.stadtwerke-sw.de/energie/gas>

04 <https://www.stadtwerke-sw.de/energie/fernwaerme>

05 https://www.roethlein.de/frischwasser_Rathaus_Lebenslagen_Detail_654_kkdetail_rathauslebenslagen.html

06 https://www.roethlein.de/download/Beitrags-_u._Gebuehrensatzung_zur_Entwaesserungssatzung.pdf

Energie-Atlas Wind - Sonne - Wasserkraft

Nachfolgende Übersichtskarten zeigen erneuerbare Energiequellen im Einsatz im Gemeindegebiet Röhlein.



Energiekartierung Röhlein⁰¹

Windenergieanlagen

-  Kleinwindanlagen einer Gemeinde
-  ≥ 3 MW
-  2 MW bis < 3 MW
-  70 kW bis < 2 MW

Photovoltaikanlagen

-  Dachanlage
-  Freiflächenanlage
-  Freiflächenanlage auf Deponie / Altlast
-  Anlagen ≤ 30 kW_p der Gemeinde



Energiekartierung Heidenfeld⁰²

Biomasseanlagen

-  Biogasanlage-Bioethanolwerk
Brennstoff: gasförmig
-  Pflanzenöl-Bioethanolwerk
Brennstoff: flüssig
-  Biomasseheizkraftwerk*
Brennstoff: fest
-  Biomasseanlage
Brennstoff: unbekannt
-  Anlagen ≤ 30 kW_p der Gemeinde

* Hierunter können auch Anlagen mit anderen Bezeichnungen, wie z.B. Holzvergaser, fallen.



Energiekartierung Hirschfeld⁰³

01 <https://www.karten.energieatlas.bayern.de/>
 02 <https://www.karten.energieatlas.bayern.de/>
 03 <https://www.karten.energieatlas.bayern.de/>

Solarenergie und Photovoltaik in Röthlein

In Röthlein wird der Ausbau von Solaranlagen und Photovoltaik vorangetrieben. Beispiele für eine PV-Anlage sind Freiflächen in der Gemeinde Röthlein, die Firma Schäflein oder BayWa. Nachfolgend werden zwei Beispiele genannt:

Photovoltaik-Anlage Logistikzentrum BayWa r.e.

Elektrische Leistung in kWp: 630kWp

Beteiligte Unternehmen: BayWa r.e.

Anwendung: Eigenverbrauch

„Die BayWa r.e. hat auf ihrem Logistikzentrum in Röthlein eine Solarstromanlage für den Eigenverbrauch installiert. Die Photovoltaikanlage in Röthlein bei Schweinfurt erbringt eine Gesamtleistung von 630 kWp. Mit dieser Spitzenleistung zählt die Solaranlage zu einer der größten PV-Anlagen, welche die BayWa AG selbst betreibt.

Das Solarprojekt vereint ökologische und wirtschaftliche Vorteile: Denn die Investition in die erneuerbaren Energien bringen auch finanzielle Planungssicherheit, da die solaren Stromkosten konstant bleiben. Daher wurde die Installation der PV-Paneele bereits bei der Planung des Neubaus berücksichtigt. Die Lagerhalle verfügt nämlich über eine große Dachfläche, deren Potenzial nicht ungenutzt bleiben sollte. Insgesamt hat das Unternehmen 18 Millionen Euro in das neue Logistikzentrum am Standort Röthlein investiert.

Da die Solaranlage bereits vor der Eröffnung des Neubaus mit der nachhaltigen Stromproduktion anfang, wurde der gewonnene Strom vollständig in das öffentliche Netz eingespeist. Auf diese Weise ging keine Energie verloren. Mit der Inbetriebnahme des Logistikzentrums im Jahre 2016 konnte auch die Eigenversorgung mit dem umweltfreundlichen Strom beginnen. Das spart so einige CO₂-Emissionen ein. Mit einem Eigenverbrauchsanteil von über 50% zeichnet sich der Standort in Röthlein nun mit einer hohen Autarkie sowie einem hohen Maß an Nachhaltigkeit aus.“⁰¹



Solarenergie und Photovoltaik in Röthlein⁰²

01) <https://www.phovo.de/roethlein/roethlein-pv-anlage-mit-einer-leistung-von-630-kwp-versorgt-logistikzentrum>
02 <https://www.phovo.de/roethlein/roethlein-pv-anlage-mit-einer-leistung-von-630-kwp-versorgt-logistikzentrum>

Solarkraftwerk Heidenfeld

In Heidenfeld wurde im Sommer 2022 ein neues Solarkraftwerk in Betrieb genommen. Die Anlage ist 6,5 Hektar groß und befindet sich im östlichen Teil der Heidenfelder Gemarkung. Das Areal ist seit gut zwölf Jahren im Flächennutzungsplan als Solarfläche ausgewiesen. Projektiert von der Nürnberger „zeitgeist engineering gmbh“ wurde das Projekt vom Schweinfurter Mainbogen begleitet. Die Anlage produziert mit rund 15.000 Modulen seit Anfang Juli Ökostrom für etwa 1900 Haushalte.

Im Oktober 2021 haben sich sechs fränkische Stadtwerke – die infra fürth gmbh, N-ERGIE Regenerativ GmbH aus Nürnberg, Stadtwerke Schwabach, Erlanger Stadtwerke AG, Stadtwerke Stein und Gemeindewerke Wendelstein KU – zur Ökostrom Franken GmbH zusammengeschlossen, um beim Ausbau der Photovoltaik in der fränkischen Region zu kooperieren. Als erster Solarpark der gemeinsamen Gesellschaft entstand die Anlage in Heidenfeld. Dort rechnet die Ökostrom Franken mit etwa 6.500.000 Kilowattstunden im Jahr. ^{01,02}



„Die erzeugten Mengen als Ökostrom die Vermarktungsform der „Sonstigen Direktvermarktung“ – eine Stromkaufvereinbarung, eine sogenannte Power Purchase Agreements (PPA). Die Stadtwerke sichern sich laut eigener Auskunft damit den Zugriff auf immer stärker nachgefragte regionale und zertifizierte CO2-freie Strommengen. [...]“

Auf den Abstands- und Ausgleichsflächen wird dazu in Absprache mit der Unteren und Höheren Naturschutzbehörde im Landratsamt ein Refugium für den seltenen Ortolan geschaffen mit entsprechenden Getreidesorten, Apfelbäumen und Blühstreifen, um dort optimale Voraussetzungen für Futterversorgung und Nistmöglichkeiten zu schaffen. Und direkt in der Anlage wird aktuell Schafhaltung überlegt.“ ⁰⁴

01 <https://www.mainpost.de/regional/schweinfurt/aktiv-fuer-klimaschutz-und-energieversorgung-ertragskurve-wie-aus-dem-bilderbuch-art-10871387>

02 <https://www.erneuerbareenergien.de/solar/fraenkische-stadtwerke-bauen-gemeinsam-erstes-solarkraftwerk>

03 <https://eslam-net.de/wp-content/uploads/2022/07/buergersolar-2048x682.jpg>

04 <https://www.mainpost.de/regional/schweinfurt/aktiv-fuer-klimaschutz-und-energieversorgung-ertragskurve-wie-aus-dem-bilderbuch-art-10871387>

A6.5 Ver- und Entsorgung

Abfall

Zuständig für die Abfallentsorgung im Gemeindegebiet ist der Landkreis.

Er organisiert die Sammlungen von Wertstoffen wie z.B. Glas, Papier, Altmetall, Elektronikschrott, Biomüll sowie die Rest- und Sperrmüllabfuhr durch private Unternehmen, und zieht dafür kosten- deckende Gebühren ein von Haushalten, Betrieben und öffentlichen Einrichtungen. ⁰¹

Wertstoffhöfe

Wertstoffe in haushaltsüblichen Mengen können im Wertstoffmobil abgegeben werden. In der Regel sind die wesentlichen Abfälle: Sperrmüll, Altholz, , Pflanzenschnitte, Baumüll, elektrische Geräte, Karton, Glas, Kleidung, Farben, Leuchtstofflampen, Autobatterien . Mancher Recycling- hof ist umsonst, wieder andere erheben faire Kosten je nach Abfall und Gewicht. Bauhöfe werden normalerweise in einer Region zusätzlich zu den aufgestellten Mülltonnen und dem Sperrmüll angeboten. ⁰²

Wertstoffsammelstelle Rödelsee (14km von Röthlein)

Wertstoffhof Theres (17.1km von Röthlein)

Wertstoffsammelstelle Sommerach (17.5km von Röthlein)

Wertstoffhof Arnstein (18.4km von Röthlein)

Wertstoffsammelstelle Sulzfeld (18.7km von Röthlein)

Kompostanlage der Gemeinde Röthlein

Es besteht die Möglichkeit, aus Bio-Müll in der Gartendeponie in Kompost umzuwandeln. ⁰³

⁰¹ https://www.roethlein.de/abfallentsorgung_Rathaus_Lebenslagen_Detail_621_kkdetail_rathauslebenslagen.html
⁰² <https://www.xn--ffnungszeit-qfb.net/Bauhof/Oeffnungszeiten-Wertstoffhof-Recyclinghof-Roethlein.html#bottom>
⁰³ https://www.roethlein.de/download/Kompost_2021Flyer.pdf

A7 Soziales - Örtliche Identität - Baukultur

A7.1 Vereine

Nachfolgend aufgelistet sind die Vereine in den drei Ortsteilen. Die Aufstellung zeigt ein breites Feld von Interessen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum ISEK war ebenfalls eine hohe Bereitschaft zum Mitmachen erkennbar. Diese Ressource gilt es, gezielt auch mit Maßnahmen im öffentlichen Raum zu unterstützen und zu begleiten.



01 <https://www.tsv-roethlein.de/u7-berichte-18-19/articles/u7-fairplay-3.html>

Vereine Röthlein

Name	Kategorie	Ort
Sportkegelklub "Scharfes Eck" 1952 Röthlein e.V.	Sportvereine	Röthlein
Anglergemeinschaft Röthlein 78 e.V.	Anglervereine	Röthlein
Bauernverband Röthlein	Bauernverbände	Röthlein
Bund Naturschutz in Bayern e.V	sonst. Vereine / Vereinigungen / Organis.	Röthlein
CSU-Ortsverband Röthlein	polit. Parteien / Vereinigungen / Organis.	Röthlein
Eigenheimervereinigung Röthlein	Eigenheimer- und Siedlervereine	Röthlein
FC Bayern München Fanclub "Röth'er Zicheuner" 1980 Röthlein e.V.	sonst. Vereine / Vereinigungen / Organis.	Röthlein
Freiwillige Feuerwehr-Verein Röthlein	Feuerwehren	Röthlein
JFG Altmaischorn 2006 e.V.	Sportvereine	Röthlein
Junge Union Röthlein/Heidenfeld/Hirschfeld	polit. Parteien / Vereinigungen / Organis.	Röthlein
KAB Röthlein	kirchl. Vereine / Vereinigungen / Organis.	Röthlein
Kirchenchor Röthlein	Gesang- / Musikvereine	Röthlein
Krabbelgruppe Röthlein		Röthlein
Obst- u. Gartenbauverein Röthlein	Vereine der Landschafts- und Gartenpflege	Röthlein
Pfarrgemeinderat Röthlein	kirchl. Vereine / Vereinigungen / Organis.	Röthlein
Seniorenclub Röthlein	Alten-, Seniorenvereinigungen	Röthlein
St. Josefsverein	Kindergartenvereine	Röthlein
VdK Röthlein, Heidenfeld, Hirschfeld	gemeinnützige Vereine	Röthlein
Verein f. Deutsche Schäferhunde SV (e.V.) Ortsgruppe Heidenfeld-Hirschfeld	sonst. Vereine / Vereinigungen / Organis.	Röthlein
Volkstrachtenverein Röthlein e.V.	Trachten- und Brauchtumsvereine	Röthlein

Auflistung Vereine Röthlein⁰²

⁰² Informationen aus: https://www.roethlein.de/vereine_Vereine_49_kkmenuue.html, angepasst durch iF

Vereine Heidenfeld

Name	Kategorie	Ort
Angelverein Heidenfeld 1990 e.V.	Anglervereine	Heidenfeld
Bauernverband Heidenfeld	Bauernverbände	Heidenfeld
Deutscher Doggenclub	sonst. Vereine / Vereinigungen / Organis.	Heidenfeld
Eigenheimer e.V. Heidenfeld	Eigenheimer- und Siedlervereine	Heidenfeld
Frauenbund Heidenfeld	Frauenbund	Heidenfeld
Freiwillige Feuerwehr-Verein Heidenfeld	Feuerwehren	Heidenfeld
Gesangverein "Eintracht" Heidenfeld	Gesang- / Musikvereine	Heidenfeld
Jagdgenossenschaft Heidenfeld	Heidenfeld	Heidenfeld
KAB Heidenfeld/Hirschfeld	kirchl. Vereine / Vereinigungen / Organis.	Heidenfeld
KJG Heidenfeld	Jugendgruppen	Heidenfeld
Musikkapelle Heidenfeld	Gesang- / Musikvereine	Heidenfeld
Pfarrgemeinderat Heidenfeld	kirchl. Vereine / Vereinigungen / Organis.	Heidenfeld
Seniorenclub Heidenfeld	Alten-, Seniorenvereinigungen	Heidenfeld
SPD-Ortsverband Röthlein/Heidenfeld/Hirschfeld	polit. Parteien / Vereinigungen / Organis.	Heidenfeld
St. Johannisverein Heidenfeld	Kindergartenvereine	Heidenfeld
TSV Heidenfeld	Sportvereine	Heidenfeld
Verein "Klein und Groß"	sonst. Vereine / Vereinigungen / Organis.	Heidenfeld

Auflistung Vereine Heidenfeld⁰¹

⁰¹ Informationen aus: https://www.roethlein.de/vereine_Vereine_49_kkmenuue.html, angepasst durch iF

Vereine Hirschfeld

Name	Kategorie	Ort
Angelsportverein Hirschfeld 1972 e.V.	Anglervereine	Hirschfeld
Bauernverband Hirschfeld	Bauernverbände	Hirschfeld
Bund für Umwelt- u. Naturschutz	sonst. Vereine / Vereinigungen / Organis.	Hirschfeld
CSU-Ortsverband Heidenfeld/Hirschfeld	polit. Parteien / Vereinigungen / Organis.	Hirschfeld
DJK Hirschfeld	Sportvereine	Hirschfeld
Freiwillige Feuerwehr-Verein Hirschfeld	Feuerwehren	Hirschfeld
Gartenbau- u. Verschönerungsverein Hirschfeld	Vereine der Landschafts- und Gartenpflege	Hirschfeld
Musikverein "Maintalmusikanten" Hirschfeld	Gesang- / Musikvereine	Hirschfeld
Partnerschaftskomitee Cormelles/Röthlein	sonst. Vereine / Vereinigungen / Organis.	Hirschfeld
Pfarrgemeinderat Hirschfeld	kirchl. Vereine / Vereinigungen / Organis.	Hirschfeld
Seniorenclub Hirschfeld	Alten-, Seniorenvereinigungen	Hirschfeld
St. Johannisverein Hirschfeld	Kindergartenvereine	Hirschfeld
Verband der Reservisten der Deutschen Bundeswehr e.V.	sonst. Vereine / Vereinigungen / Organis.	Hirschfeld

Auflistung Vereine Hirschfeld⁰¹



KAB Heidenfeld/Hirschfeld⁰²



Bund Naturschutz Ortsgruppe Röthlein-Heidenfeld-Hirschfeld⁰³

01 Informationen aus: https://www.roethlein.de/vereine_Vereine_49_kkmenuue.html, angepasst durch iF
 02 <https://www.pg-heidenfeld-hirschfeld-roethlein.de/?view=article&id=63:kraeuterbuschen-zu-maria-himmelfahrt-2019-016830b&catid=16>
 03 <https://xn--bund-naturschutz-rthlein-2oc.de/erstes-treffen-der-ortsgruppe/>

A7.2 Historische Werte und Sehenswürdigkeiten in der Gemeinde Röthlein

Pfarrkirche St. Jakobus in Röthlein

Die Kirche von Röthlein mit seiner neugotischen Kirche und dem spitzen Kirchturm nach Vorbild der tiroler Kirchen hat eine für Dorfkirche ungewöhnlich qualitätsvolle künstlerische Einrichtung. Dies verdankt sie unter anderem Prof. Dr. Angermair und Thomas Buscher. Dies ist die dritte erbaute Kirche in Röthlein. Baubeginn war 1893. Abschluss des Baus mit der Weihe fand am 29. Juni 1900 durch Bischof Ferdinand von Schlör statt. Erstmals renoviert im Jahre 1928, begonnen mit der Deckenisolierung und einem neuen Kronleuchter. Drei Jahre später wurde der Turm renoviert. 1953/55 bekam der Glockenturm zwei neue Glocken inklusiver einer Gesamtrenovierung der Kirche. In den Jahren 1965/66 wurde die Kirche erneut renoviert und modernisiert. Da der moderne Stil nicht so gefiel, entschied man sich 1977/78 die Kirche ihrer ursprünglichen neugotischen Einrichtung anzupassen. Am 12. November 1978 wurde der Altar durch Weihbischof Alfons Kempf geweiht. ⁰¹



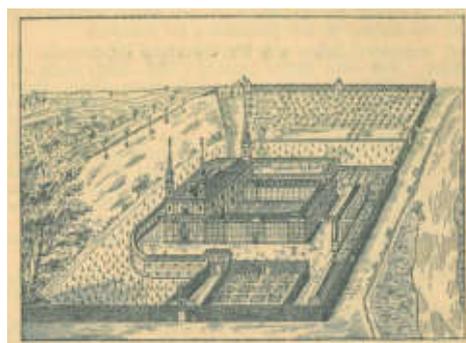
Blick auf die Röthleiner Kirche

Kloster Maria Hilf in Heidenfeld

Die Geschichte des Klosters Maria Hilf geht zurück bis ins 11. Jahrhundert auf den Schweinfurter Markgraf Otto, der in Heidenfeld Besitzungen mit einem Adelshof hatte. Seine Tochter Alberada übergab einen Teil ihres Landbesitzes in „Heydenfeld“ mit allen Liegenschaften und Rechten einer Klosterstiftung. In der Blütezeit des Klosters betreuten die Augustinermönche des Chorherrenstifts St. Mauritius über 30 Orte der Umgebung. Zwischen 1723 und 1733 wurde das Stift mit einem Osttrakt nach Plänen von Balthasar Neumann erweitert. Die Klosteranlage ging nach der Säkularisation zunächst in Privatbesitz über, gelangte über Umwege wieder in den Besitz der Kirche und dient bis heute den Ordenschwestern der Kongregation Schwestern des Erlösers als Alten- und Pflegeheim. ⁰²



Kloster Maria Hilf in Heidenfeld ⁰³



Kloster Maria Hilf in Heidenfeld ⁰⁴

⁰¹ <https://www.pg-heidenfeld-hirschfeld-roethlein.de/%C3%BCber-uns#r%C3%B6thlein-st-jakobus-der-%C3%A4ltere>

⁰² https://www.frankentourismus.de/poi/kloster_maria_hilf-37567/

⁰³ <https://www.pg-heidenfeld-hirschfeld-roethlein.de/?view=article&id=221:3-artikel-kloster-heidenfeld-950-jahre-alt-gestiftet-am-7-juli-2019-4e12fea&catid=16>

⁰⁴ <https://www.pg-heidenfeld-hirschfeld-roethlein.de/?view=article&id=221:3-artikel-kloster-heidenfeld-950-jahre-alt-gestiftet-am-7-juli-2019-4e12fea&catid=16>

St. Kilian in Hirschfeld

Wer den Main von Schweinfurt hinunter fährt, der erblickt am linken Ufer mitten im Dorf Hirschfeld die Pfarrkirche St. Kilian. Wahrscheinlich überquerten einst bei „Hirzvurtin“ (=Hirschfeld) Hirsche den Main. Aufgrund der Erwähnung in einer Fuldaer Urkunde im Jahr 772 zählt der Ort zu den ältesten im Landkreis Schweinfurt. Die zweite Erwähnung fand Hirschfeld am 20.06.1060. König Heinrich IV. und seine Mutter Agnes verliehen dem Stift Würzburg einen Wildbann (Jagdrecht). Das Jagdgebiet wird umschrieben: „Von der Stelle, da die Wern in den Main sich ergießt... gegen Hirzvurtin“.⁰⁵



Außenansicht der Kirche St. Kilian⁰⁶

St. Laurentius in Heidenfeld

Die Pfarrkirche wurde 1904 bis 1906 gebaut. Der schöne neubarocke Turm weist wie ein Finger in die Höhe. Er mahnt uns mit den Worten über dem Eingang: „Kommt, lasst uns anbeten, da er unser Herr und Gott ist.“ Am 7. Juli 1909 wurde die Kirche von Bischof Ferdinand von Schlör geweiht. Links vom Hauptportal ist das Ehrenmal für Kardinal Michael Faulhaber, der im Jahr 1869 hier geboren wurde und von 1924 bis 1952 Erzbischof und Kardinal von München war. Otto Sonnleitner, Würzburg, schuf die Relieftafel in Diabastein.⁰⁷



St.Laurentis⁰⁸

⁰⁵ <https://www.pg-heidenfeld-hirschfeld-roethlein.de/%C3%BCber-uns#hirschfeld-st-kilian>
⁰⁶ <https://www.pg-heidenfeld-hirschfeld-roethlein.de/%C3%BCber-uns#hirschfeld-st-kilian>, Copyright: Gerhard Öchsner
⁰⁷ <https://wallfahrt.bistum-wuerzburg.de/wallfahrtsorte/region-schweinfurt/heidenfeld/>
⁰⁸ <https://wallfahrt.bistum-wuerzburg.de/wallfahrtsorte/region-schweinfurt/heidenfeld/>, Norbert Clausen

A7.3 Naherholung - Freizeitangebote - touristische Besonderheiten

Naturflächen

Vogelschutzgebiet Garstadt mit Aussichtsturm

Das naheliegende Vogelschutzgebiet Garstadt stellt eine regionale Kostbarkeit im Sinne des Natur- und Artenschutzes dar. Dazu stellt die Beschreibung des Vogelschutzgebietes fest: „Staunen Sie über Graugänse, Kormorane und Schwäne, die Sie in unberührten Wiesen und Wäldern beobachten können. Erleben Sie beeindruckende Artenvielfalt in der Garstädter Seenlandschaft. Vom Eisvogel über Reiher, Kraniche und Fischadler fühlen sich hier große und kleine Vögel pudelwohl. Viele Zugvögel wie der Fischadler halten sich nur zu bestimmten Zeiten in der Garstädter Seenlandschaft auf. Die Zwergdommel nutzt das Gebiet als beschaulichen Ort für die Brutzeit und den Nestbau. Highlights wie den seltenen Eisvogel können Sie ganzjährig dort sichten.“⁰⁹



Vogelschutzgebiet Garstadt¹⁰

Soziale Begegnung und Brauchtum

Plankirchweih und Erntedankfest

Jährlich findet die „Plankirchweih“ und das „Erntedankfest“ im Gemeindeteil Röthlein statt. Diese Traditionsfeste locken zahlreiche Besucher aus Nah und Fern. Außerdem findet jährlich der Normannische Markt des Partnerschaftskomitee Cormelles le Royal - Röthlein mit Spezialitäten aus Frankreich statt. Augen- und Gaumenfreuden sind dabei garantiert.¹¹



Erntedankfest¹²



Erntedankfest¹³

09 <https://hinter-dem-horizont.com/vogelschutzgebiet-garstadt/>
10 https://www.frankentourismus.de/poi/vogelschutzgebiet_garstadtheid-36701/
11 <https://www.schweinfurter-mainbogen.de/Roethlein.html>
12 <https://revista.de/erntedankfest-in-rothlein-mit-festumzug/>
13 <https://revista.de/erntedankfest-in-rothlein-mit-festumzug/>

A7.4 Tourismus

Tourismusdaten für den Landkreis Schweinfurt (Stand 31.12.2019)

Beherbergungsbetriebe	23 (Höchstmeldung des Jahres)
Gästebetten	1.585 (Höchstmeldung des Jahres)
Gästeankünfte	127.620 (+ 3,3% im Vergleich zu 2018)
davon Auslandsgäste	18.812
Übernachtungen	242.617 (+ 3,8% im Vergleich zu 2018)
davon Auslandsgäste	40.371 ¹⁴

Die Nachfrage nach regionalen Erholungs- und Tourismusangeboten in der Region ist laut Angaben der Stadt Schweinfurt und des Schweinfurter Mainbogens vorhanden. Generell wird festgestellt, dass das Potenzial noch weiter ausgeschöpft werden könnte. Der Landkreis Schweinfurt liegt zwischen den Weltkulturerbestätten Bamberg und Würzburg in günstiger Lage. Im Landkreis Schweinfurt selbst sind aber keine international bedeutsamen Objekte und Angebote aufzuführen, welche touristische Attraktion auslösen können.^{15, 16}

Um die Tourismusbranche im Landkreis und in der Gemeinde Röthlein weiter auszubauen, müssten weitere Angebote entwickelt werden, wie die Infrastrukturen der Radwegeverbindungen und Angebote der Übernachtung und der Gastronomie weiterzuentwickeln.

Weitere Potenziale werden zum Beispiel in Hirschfeld aufgrund der Nähe zum Main gesehen (Kanu-Anlegestelle). Heidenfeld sticht mit seiner weithin sichtbaren Klosteranlage hervor. Die Verbindung zum Ortskern und der ehemaligen Klosterschänke (Rehberger) könnte ein Anker des regionalen Angebotes werden. Röthlein hat mit den innerörtlichen Sport- und Freizeitflächen eine vergleichsweise gute Ausgangslage.

¹⁴ <https://www.schweinfurt.de/rathaus-politik/stadt/zahlen-daten-und-fakten/1187.Tourismusdaten.html>

¹⁵ https://tourismus.schweinfurt.de/service/intern/aktuelles1/tourismuskonzept/m_42493

¹⁶ <https://www.schweinfurt.de/rathaus-politik/stadt/zahlen-daten-und-fakten/1187.Tourismusdaten.html>

A7.5 Übernachten in der Gemeinde Röthlein

Die Angebote zur Übernachtung sind überschaubar. Es kann vermutet werden, dass auch hier noch Potenzial auszuschöpfen ist, vor allem in Kombination mit dem Main-Rad-Tourismus.

Name	Categorie	Ort	Eigenschaften
Göttig Manfred Schleifweg 22 97520 Röthlein E-Mail: manfredgoettig@yahoo.de	Ferienwohnung/-haus	Röthlein	Ferienwohnung/Übernachten / Hotel
Kraus Gisela Schweinfurter Weg 32 97520 Röthlein Tel.: 09723/9389255 E-Mail: thilo.kraus@gmx.de	Ferienwohnung/-haus	Röthlein	Übernachten / Hotel/Ferienwohnung/Fahrradfreundlich
Anita Kimmel Am Unkenbach 10 97520 Röthlein-Heidenfeld Tel.: 0 97 23 / 22 84 Mobil: 01 76 / 85 04 78 52 Fax: 0 97 23 / 22 84	Privatzimmer	Heidenfeld	Übernachten / Hotel Kinderfreundlich/ Fahrradfreundlich
Bauer St.-Kilian-Straße 4 97520 Röthlein-Hirschfeld Tel.: 0 97 23 / 16 21 Fax: 0 97 23 / 93 62 86 Homepage: www.pensionbauer.de	Pension	Hirschfeld	Übernachten / Hotel Kinderfreundlich/ Fahrradfreundlich

Übernachtungsmöglichkeiten Gemeinde Röthlein¹⁷

A7.6 Maintourismus - Radtourismus

Deutschlandweit ist der Main-Radweg der am zweitmeisten frequentierte überregionale Radweg, nach dem Elbe-Radweg. Lokale und überregionale Radwegeverbindungen wie der Main-Radweg verlaufen durch die Gemeinde Röthlein. Laut Angaben des Allgemeinen Deutschen Fahrradclubs (ADFC) ist Franken mit seinem gut ausgeschilderten Radwegenetz und vielen Anlaufstellen für Radfahrer Teil der beliebtesten deutschen Fahrradregionen.¹⁸



19

¹⁷ https://www.roethlein.de/uebernachten_Uebernachten_58_kkmenuue.html

¹⁸ <https://www.frankentourismus.de/radfahren/>

¹⁹ https://de.wikipedia.org/wiki/Main-Radweg#/media/Datei:Main_Radweg_Logo.svg

Im näheren Umfeld des Landkreises gibt es verschiedene Rad-Rundwege und Wandertouren, die nachfolgend beschrieben sind. Diese Potenziale sind für die Gemeinde Röthlein ebenfalls in gewissem Umfang erschließbar.

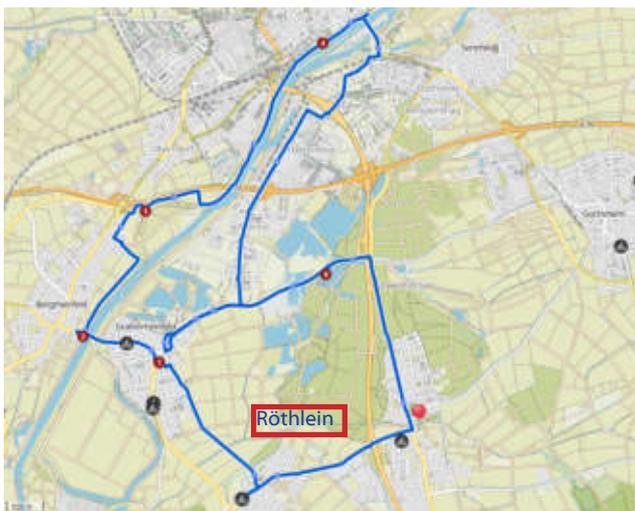


Mainradweg ²⁰

A7.7 Fahrradwege

Schweinfurt – See am Baggersee Runde von Schwebheim
 Leichte Fahrradtour. Für alle Fitnesslevel. Überwiegend befestigte Wege. Kein besonderes Können erforderlich. Der Startpunkt der Tour ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. ²¹

Fahrradweg Schweinfurt – See am Baggersee Runde von Schwebheim ²²



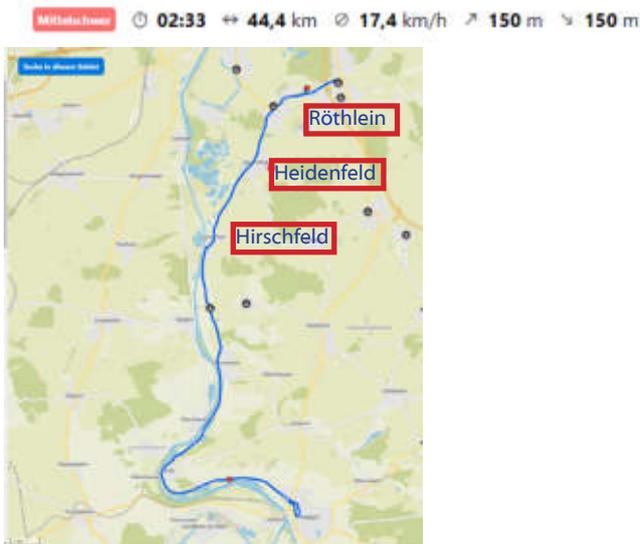
²⁰ <http://www.rbmobil.de/Main-Radweg.html>

²¹ <https://www.komoot.de/discover/R%C3%B6thlein/@49.9637782%2C10.2138455/tours?sport=touringbicycle&distance=5&map=true>

²² <https://www.komoot.de/discover/R%C3%B6thlein/@49.9637782%2C10.2138455/tours?sport=touringbicycle&distance=5&map=true>

Bauernhof-Cafe – Marktplatz Volkach Runde von Schwebheim

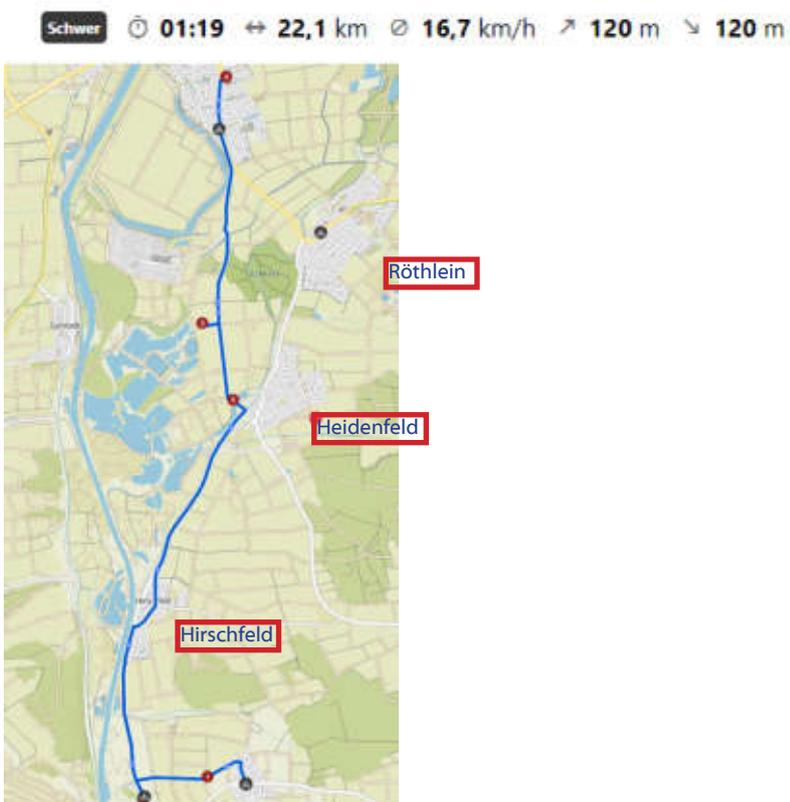
Mittelschwere Fahrradtour. Gute Grundkondition erforderlich. Die Tour kann Passagen mit losem Untergrund enthalten, die schwer zu befahren sind. Der Startpunkt der Tour liegt direkt an einem Parkplatz.²³



Fahradweg Bauernhof-Cafe – Marktplatz Volkach Runde von Schwebheim²⁴

Stieleiche - Naturdenkmal – Grafenrheinfeld Runde von Lindach

Schwere Fahrradtour. Für alle Fitnesslevel. Auf einigen Passagen wirst du dein Rad vielleicht schieben müssen. Der Startpunkt der Tour ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.²⁵



Fahradweg Stieleiche - Naturdenkmal – Grafenrheinfeld Runde von Lindach

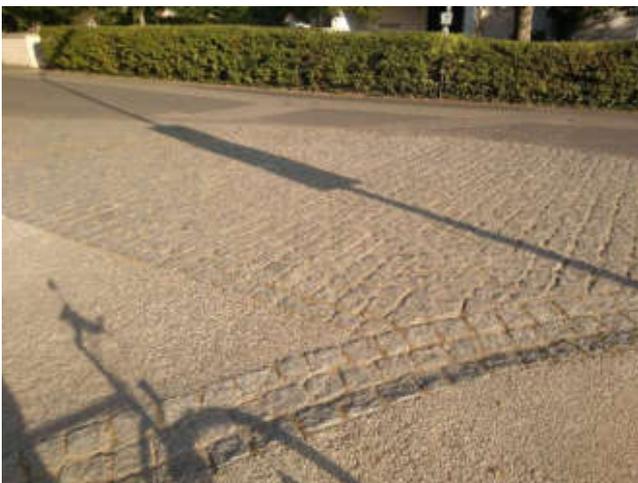
²³ <https://www.komoot.de/discover/R%C3%B6thlein/@49.9637782%2C10.2138455/tours?sport=touringbicycle&distance=5&map=true>
²⁷ <https://www.komoot.de/discover/R%C3%B6thlein/@49.9637782%2C10.2138455/tours?sport=touringbicycle&distance=5&map=true>
²⁵ <https://www.komoot.de/discover/R%C3%B6thlein/@49.9637782%2C10.2138455/tours?sport=touringbicycle&distance=5&map=true>

Beiträge zur Verkehrswende zu leisten, ist auch der Gemeinde Röthlein nicht fremd. In Bezug auf die Radwegenutzung kann festgehalten werden, dass das Radwegenetz noch optimiert werden kann. Für die Gemeinde Röthlein wurden durch Ergebnisse aus Bürgerbefragungen, Ortsspaziergängen und schriftlichen Mitteilungen aus der Bürgerschaft Probleme und Lösungswege für die Radwegenutzung aufgezeigt. Es ist festzuhalten, dass hier Bedarf an Verbesserungen. Durch zukünftige Verkehrsplanung sollte dies berücksichtigt werden und Radfahrer als gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer ernstgenommen werden.



26

Durch Rückmeldungen aus der Bürgerschaft betrifft dies vor allem die Verbindungen Schwebheim – Grafenrheinfeld (im Detail Schweinfurter Weg – Friedhofstraße), Schweinfurter Weg – Hauptstraße und umgekehrt, sowie die Einmündung in die Barthstraße. Hier werden aktuell durch die Gemeinde Röthlein schon Optimierungen durchgeführt. Bemängelt wird hier die unterbrochene Radwegeführung. Auch auf den Mindestabstand zum Radfahrer im fließenden Verkehr wird aufmerksam gemacht. Die Radwegeverbindung Schwebheim – Heidenfeld kann noch optimiert werden, um ein Fahren entlang der Hauptstraße zu vermeiden. In Röthlein erschweren beim Abbiegevorgang im Bereich des Tannles die dort befindlichen Bodenwellen ein sicheres Fahren.



27

In der Mühläckerstraße beginnt ein benutzungspflichtiger Radweg auf dem linken Bürgersteig. Das Fehlen eines abgesenkten Bordsteins ermöglicht hier keinen fließenden Radverkehr.



28

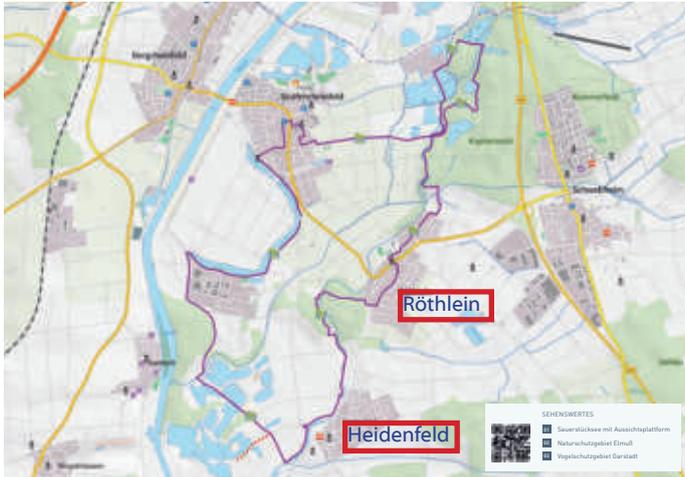
Eine Verknüpfung von Fahrradmitnahme im ÖPNV ist auch in der Gemeinde Rötthlein ein möglicher Ansatzpunkt und sollte näher in Augenschein genommen werden. In den Beförderungsbedingungen des lokalen ÖPNV ist dies zwar gestattet, wird jedoch nicht gewährleistet.²⁹

A7.8 Wanderwege

Auenwaldweg

Länge:19,6 km/Dauer:5h

Die Auenwälder sind ein ganz besonderer Schatz des Schweinfurter Mainbogens. Verwunschene Seen, ruhige Bachläufe und idyllische Altmainarme. Teppiche von Buschwindröschen und Bärlauch. Erlen und Schilf. Reiherenten und Libellen. Naturbelassene Wege und gewundene Pfade. Der 19,6 km lange Rundweg verbindet die schönsten und ursprünglichsten Auwälder, Seen und Bachläufe des wasserreichen Mainbogens miteinander und entführt den Wanderer in eine unberührte und geheimnisvolle Naturlandschaft.⁰¹



Auenwaldweg⁰²

Rundwanderweg

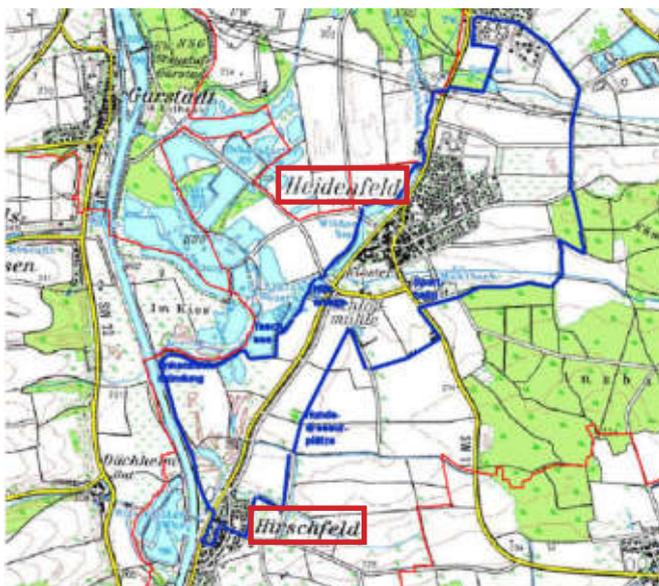
„Unkenbachmündung Hirschfeld“

Strecke ca. 16 km

Ohne nennenswerte Höhenunterschiede gut befestigte Wege (Asphalt, wassergebundene Schotterdecken, Wiesen- und

Graswege) begehbar bei jeder Witterung. Vom „Tasch-See“ bis zur Mündung des „Unkenbaches“

Durch das „Vogelschutzgebiet Garstadt“.⁰³



Rundwanderweg„Unkenbachmündung Hirschfeld“⁰⁴

01 https://www.schweinfurter-mainbogen.de/download/schweinfurt360_faltblatt_auenwaldweg_faehrenweg_07.10.15.pdf

02 https://www.schweinfurter-mainbogen.de/download/schweinfurt360_faltblatt_auenwaldweg_faehrenweg_07.10.15.pdf

03 https://www.roethlein.de/download/Flyer_Hirschfeld_gesamt.pdf

04 https://www.roethlein.de/download/Flyer_Hirschfeld_gesamt.pdf

A8 Städtebauliche Ausgangslage

A8.1 Historischer Hintergrund

Durch die Gebietsreform 1978 wurde aus den früher selbständigen Gemeinden Heidenfeld, Hirschfeld, Röthlein die neue Großgemeinde Röthlein gebildet.

Partnergemeinde ist: Frankreich Cormelles le Royal in Frankreich, Département Calvados

Röthlein

Aus den früheren selbständigen Gemeinden Heidenfeld, Hirschfeld und Röthlein wurde durch die Gebietsreform 1978 die neue Großgemeinde Röthlein gebildet. Röthlein wurde 1179 erstmals als eigenständige Ortschaft urkundlich erwähnt. Siedlungszusammenhänge und die ältesten Formen der Ortsnamen Schreibung weisen darauf hin, dass Röthlein aus einer kleinen Rodung auf Rheinfelder Markt („Rothreinfeld“) erwachsen ist. Teile des Ortes wurden schon im 12. Jahrhundert an des Würzburger Domkapitel verkauft und seit dem ausgehenden Mittelalter befand sich dieser im unbestrittenen Besitz der Gemeinde- und Dorfherrschaft Röthlein. Röthlein war im Mittelalter Filiale der Pfarrei Grafenrheinfeld. 1744 kam es zum Bau der eigenen dem Apostel Jakobus d. Ä. geweihten Kirche, welche 1893/94 durch den heute bestehenden Neubau ersetzt wurde. Röthleins Wirtschaft war ehemals vom Fischfang, dem Betrieb einer Mühle und vom Erwerbsgartenbau (Krautkulturen) bestimmt.

Gut ausgebaute Geh- und Radfahrwege, eingebunden in das überregionale Radwanderwegenetz stellen die linksmainische Verbindung von Schweinfurt nach Volkach dar. „Rad´l Freunde“ nutzen diesen idyllischen Weg gerne für ihre Ausflüge.

Entlang des Mains bieten die zahlreichen Baggerseen ein Eldorado für Freunde des Angelsports. Die örtlichen Angelsportvereine haben ein Herz für Ruhe suchende Hobbyangler und helfen gerne weiter.

Das weit über die Grenzen Frankens hinaus bekannte „Vogelschutzgebiet Garstadt“ befindet sich teilweise auf Heidenfelder Gemarkung und lädt Sie zu bequemen Wanderungen in schönster Natur ein.

Jährlich findet die „Plankirchweih“ und das „Erntedankfest“ im Gemeindeteil Röthlein statt. Diese Traditionsfeste locken zahlreiche Besucher aus Nah und Fern. Außerdem findet jährlich der Normannische Markt des Partnerschaftskomitee Cormelles le Royal - Röthlein mit Spezialitäten aus Frankreich statt. Augen- und Gaumenfreuden sind dabei garantiert.

Die Gemeinde liegt ca. 8 km südwestlich der Stadt Schweinfurt mit verkehrsgünstiger Anbindung an die Autobahnen A 70 und A 3 durch die als Zubringer ausgebaute Bundesstraße 286. ⁰¹

Heidenfeld

Bereits im 7./8. Jahrhundert hatte Heidenfeld als Centgerichtsort im Volkfeldgau eine große Bedeutung. Mit der Gründung der Klosters Heidenfeld findet dann das Dorf erstmals seine urkundliche Erwähnung als „Heidenvelt“.

⁰¹ <https://www.schweinfurter-mainbogen.de/Roethlein.html>

Das Augustiner- Chorherrenstift wurde um 1069 gegründet und von der Stifterin Alberada Markgräfin von Schweinfurt und ihrem Gemahl Hermann von Habsberg-Kastl dem Würzburger Bischof Adalbero übergeben. In der Blüte des Klosters betreuten die Augustinermönche des Chorherrenstifts über 30 Orte der Umgebung bzw. hatten dort ihre weit verstreuten Besitzungen. 1525 brannte das reich begründete Stift im Bauernkrieg ab und später noch einmal 1554 im Markgräflerkrieg. Durch den berühmten Barockbaumeister Balthasar Neumann sollten die zerstörten Gebäude wieder errichtet werden, von denen aber nur die eigentliche Klostergebäude, die im wesentlichen mit ihrer wertvollen Stuckausstattung bis heute erhalten blieben, fertig wurden. Die Klosteranlage ging nach der Säkularisation zunächst in Privatbesitz über, gelangte aber über Umwege wieder in den Besitz der Kirche und dient noch heute den Ordenschwestern der Kongregation „Schwestern des Erlösers“ als Alten- und Pflegeheim. In der 1906 erbauten Pfarrkirche St. Laurentius in Heidenfeld ruhen die Gebeine des Märtyrerpriesters Liborius Wagner, der am 24. März 1974 selig gesprochen wurde. Seitdem kommen viele Wallfahrer nach Heidenfeld zur Verehrung des Seligen, die ihren Höhepunkt mit der 350-Todesjahrfeier im Jahre 1981 fand.⁰²

Hirschfeld

Hirschfeld wird erstmals 1060 in einer Urkunde des Königs Heinrich des Vierten erwähnt. Das Dorf hieß früher „Hirzfurt“. Am Main bemächtigten sich die Franken wichtiger Furten am Main und in der Mainebene fanden sie ein bedeutsames Jagdgebiet. Stolze Geweihtträger wechselten einst über den Main „Hirzfurt“, wo es Hirsche in großer Zahl gab. Schon früh erscheint die Siedlung im Besitz der Schweinfurter Markgrafen. Im Mittelalter waren hier das Hochstift Würzburg und das Kloster Heidenfeld begütert. Im Jahre 1700 wird die St.-Kilians-Pfarrkirche neu gebaut. 1814 wurde Hirschfeld bayrisch. Hirschfeld hatte jährlich durch seine Nahe Lage am Main unter Hochwasser zu leiden. Schwere Wunden wurden dem Ort im Februar 1944 und im Mai 1945 geschlagen. Das Dorfbild konnte durch rege Bautätigkeit erweitert und verändert werden.

Rathaus

Aufgrund umfangreicher geschichtlicher Nachforschungen wurde festgestellt, dass die Ursprungsgemeinde „Rheinfeld“ erstmalig am 21.11.889 urkundlich erwähnt wurde. Aus diesem Grund feierten die der Ursprungsgemeinde angehörigen heutigen Gemeinden Bergheinfeld, Grafenheinfeld, Oberndorf und Röthlein im Jahre 1989/90 das 1100jährige Bestehen.

Die Einheitsgemeinde Röthlein liegt in dem nach Süden geöffneten Mainbogens des Schweinfurter Beckens nahe der Kreisstadt Schweinfurt und umfasst eine Fläche von 1911 ha. Schweinfurt bietet vielen Pendlern Arbeitsplätze. Von Voll- und Nebenerwerbslandwirten werden nach wie vor 1106 ha genutzt. Im Jahre 1972 wurden die ehemaligen Gemeinden vom Bayer. Landwirtschaftsministerium mit dem 1. Preis für eine vorbildliche Flurbereinigung ausgezeichnet.

In das größtenteils flache Land fügen sich die Neubaugebiete mit typisch ländlichen Wohncharakter harmonisch ein. Mit Trinkwasser wird die Gemeinde durch den Zweckverband der Rhön-Maintal-Gruppe versorgt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt für die Gemeindeteile Heidenfeld und Röthlein durch den Zweckverband „Unterer Unkenbach“ mit der Kläranlage in Heidenfeld und für den Gemeindeteil Hirschfeld durch den Zweckverband „Stammheimer Gruppe“ mit der Kläranlage in Stammheim.

⁰² <https://www.roethlein.de/Geschichte.html>

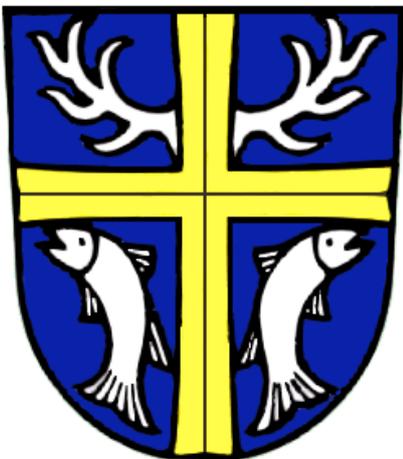
Gewerbe, Schulen, Grund- und Nahversorgung

In den zurückliegenden Jahren nahm die Gemeinde einen großen Aufschwung. Aus diesem Grund wurde zur Wahrnehmung der gemeindlichen Aufgaben im Jahre 1986 im Gewerbegebiet „Mühläcker“ ein neuer Gemeindebauhof errichtet und mit entsprechenden Geräten und Fahrzeugen ausgestattet.

Durch die räumliche Knappheit in den bisherigen zwei Schulgebäuden in Heidenfeld und Röthlein, begann die Gemeinde im Jahre 1988 mit dem Bau einer neuen Grundschule in Röthlein. Dieses Bauvorhaben wurde mit Beginn des Schuljahres 1989/90 beendet und seiner Bestimmung übergeben. Die stetige Aufwärtsentwicklung der Einwohner und damit verbunden eine höhere Kinderzahl erforderte im Jahre 1995 den Anbau weiterer drei Klassenzimmer. In aktuellen Planungen ist eine Erweiterung der Grundschule Röthlein in Umsetzung.

Der Völkerverständigung wurde mit der Unterzeichnung von Partnerschaftsurkunden 1989/90 mit der französischen Gemeinde Cormelles le Royal in der Normandie Rechnung getragen. Die Aufrechterhaltung dieser Partnerschaft obliegt dem hiesigen Partnerschaftskomitee. Im Mai 1999 konnte im Rahmen mehrtägiger Feierlichkeiten das 10 jährige Jubiläum dieser Partnerschaft gefeiert werden und im Jahre 2009 ist das 20 jährige Bestehen gewürdigt worden.⁰³

Das Gemeindewappen



04

Die Motive des Wappens der Großgemeinde Röthlein symbolisieren die drei Ortsteile Heidenfeld, Hirschfeld und Röthlein: Das goldene Tatzenkreuz (Mauritius-Kreuz) auf blauem Grund war Bestandteil des ehemaligen Augustiner-Chorherrenstifts Heidenfeld, dem heutigen Kloster „Maria Hilf“. Der Gemeindeteil Hirschfeld wird bildhaft durch die beiden Geweihe dargestellt. Die beiden Fische weisen auf den Gemeindeteil Röthlein hin, dessen Einwohner früher hauptsächlich vom Fischfang lebten, da Röthlein erst nach der Mainregulierung 4 km südöstlich des Flusses liegt.⁰⁵

03 <https://www.roethlein.de/Geschichte.html>

04 http://www.firmendb.de/deutschland/Bayern_Roethlein.php

05 <https://www.roethlein.de/Geschichte.html>

A8.2 Gemeinde - Zahlen & Fakten

Fläche:

Die Gemeinde Röthlein, bestehend aus den Gemarkungen Heidenfeld, Hirschfeld und Röthlein, umfasst eine Fläche von 1.911 ha. ⁰⁶

Gebäude mit dazugehörigen Freiflächen:	102 ha
Zweckgebundene Grünflächen:	13 ha
Verkehrsflächen:	140 ha
Landwirtschaftliche Flächen:	1.240 ha
Waldflächen:	364 ha
Wasserflächen:	23 ha
Sonstige Flächen:	29 ha

Insgesamt: 1.911 ha

Geographische Lage

Die im Zuge der Gebietsreform 1978 aus den ehemals selbständigen Gemeinden Heidenfeld, Hirschfeld und Röthlein gebildete Großgemeinde Röthlein liegt ca. 7 km südlich der kreisfreien Stadt Schweinfurt im „Schweinfurter Becken“.

Die Großgemeinde Röthlein mit den Gemeindeteilen Heidenfeld, Hirschfeld und Röthlein liegt ca. 8 km südlich der kreisfreien Stadt Schweinfurt und ist zum Landkreis Schweinfurt zugehörig. Nach der Landesplanung gehört Röthlein zur Region Main-Rhön.

Die Höhenlage in den Gemeindeteilen bewegt sich zwischen 200 und 240 m (beides Hirschfeld) über NN. Die Gemeindeteile Heidenfeld und Röthlein liegen im Schnitt auf einer Höhenlage zwischen 202 und 215 m über NN. Klimatisch hat Röthlein eine mittlere Jahrestemperatur von 8° C und eine mittlere Niederschlagsmenge von 600mm/Jahr.

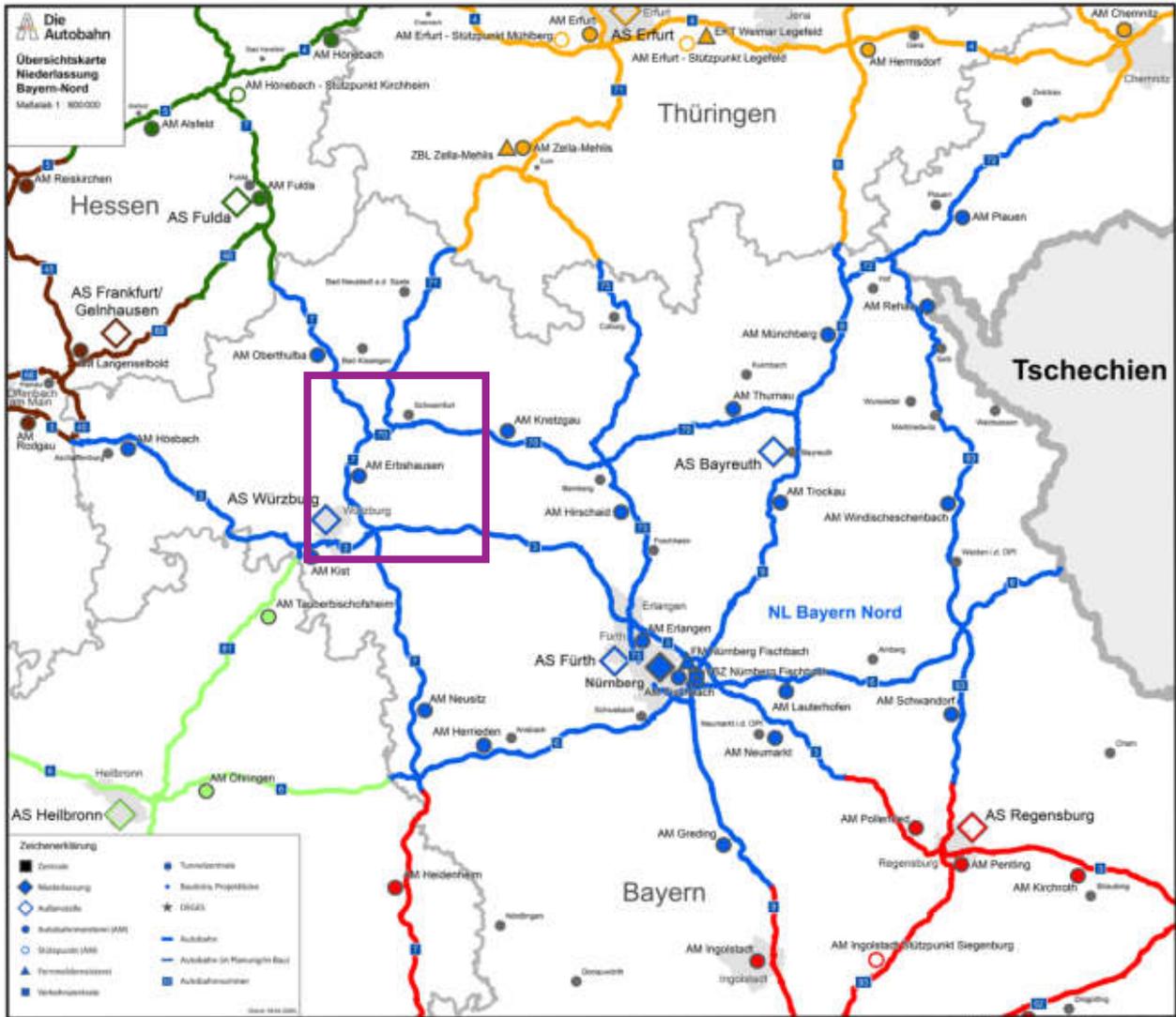
Höhenlage: 206 m über NN.

Verkehrsanbindung: B 286 (Autobahnzubringer A 70 – A 3) Ausfahrt Röthlein, über Staatsstraße 2277 ca. 1,5 km bis zum Gemeindeteil Röthlein. ⁰⁷

⁰⁶ https://www.roethlein.de/zahlen-fakten_Zahlen_und_Fakten_12_kkmenuue.html
⁰⁷ https://www.roethlein.de/lage_Lage_5_kkmenuue.html

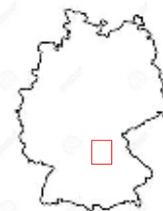
A8.3 Erreichbarkeit - Verkehr und Infrastruktur

Verkehr und Mobilität



Übersichtskarte Niederlassung Bayern⁰¹

Die Gemeinde liegt in der Deutschland-Geografie im Schnitt von Nord-Süd und Ost-West Achsen in Bezug auf die Bundesfernstraßen zentral. und bietet Vorzüge in punkto Erreichbarkeit.

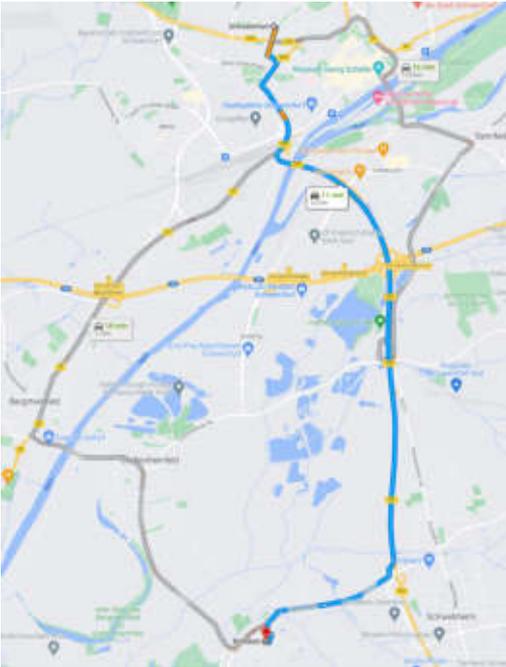


Die Verkehrsanbindung der Gemeinde Röthlein ist sehr günstig. Der Ort liegt direkt an der B 286, die die Gemeinde mit der Schweinfurter Innenstadt verbindet. Außerdem befindet sich unweit die Abfahrt Röthlein/Schwebheim, welche die Autobahnen A 3 (Frankfurt-Nürnberg), A 7 (Würzburg-Kassel) und die A 71 (Schweinfurt-Erfurt) über die „Maintalautobahn“ A 70 (Schweinfurt-Bamberg) verknüpft. ⁰² Die Staatsstraße St 2277 führt durch Röthlein.

⁰¹ <https://www.autobahn.de/nordbayern>

⁰² https://www.roethlein.de/zahlen-fakten_Zahlen_und_Fakten_12_kkmenu.html

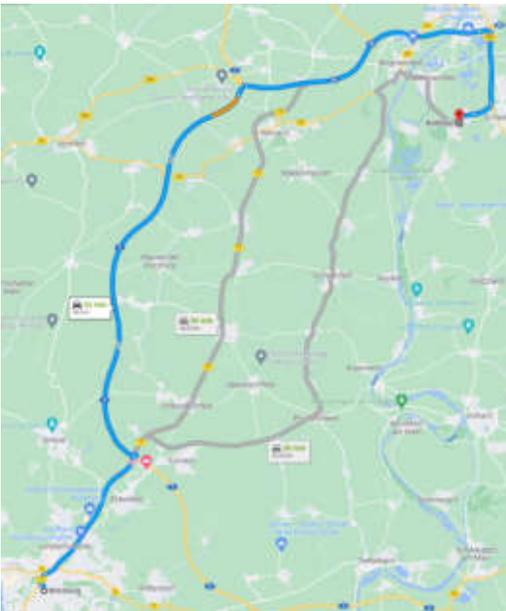
Entfernungsparameter - Regionale Einordnung



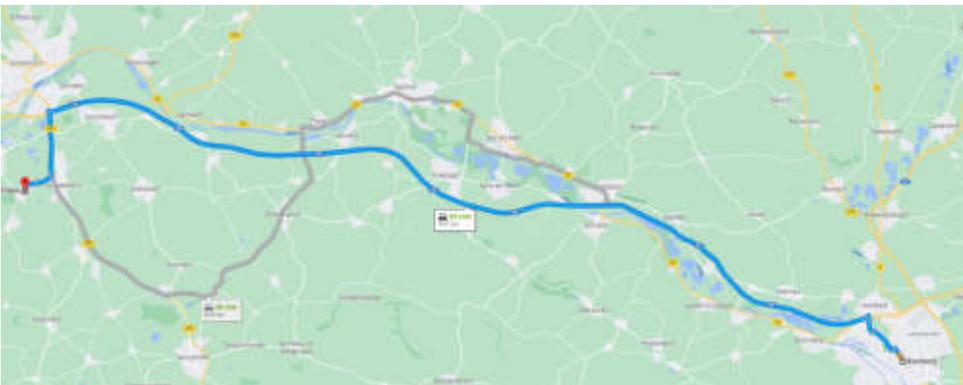
Nach Schweinfurt ca. 10km ⁰¹

Die Entfernungen in die nächstgelegenen Stadtzentren sind in Rötthlein mit dem PKW oder motorisierten Fortbewegungsmittel gut machbar. Mit dem ÖPNV kann vor allem das Oberzentrum Schweinfurt in zehn Kilometern Entfernung zu den verfügbaren Fahrzeiten gut erreicht werden.

Würzburg ist über die A7 in etwa 45 Kilometer entfernt, bis nach Bamberg sind es via A73 rund 60 Kilometer.



Nach Würzburg ca. 45km ⁰²



Nach Bamberg ca. 60km ⁰³

⁰¹ <https://www.google.com/maps/dir/R%C3%B6tthlein/Schweinfurt/@50.0167858,10.1788888,13z/data=!3m1!4b1!4m1!4m1!3m1!5m1!1s0x47a2f5f19a193711:0x41db728f062192012m2!1d10.218169312d49.9850727!1m5!1m1!1s0x47a2f7903f69438d:0x41db728f062099012m2!1d10.2194227!2d50.0492047!3e0>

⁰² <https://www.google.com/maps/dir/R%C3%B6tthlein/W%C3%BCrzburg/@49.9086629,9.9545175,11z/data=!3m1!4b1!4m1!4m1!3m1!5m1!1s0x47a2f5f19a193711:0x41db728f062192012m2!1d10.218169312d49.9850727!1m5!1m1!1s0x47a2902012da4dd9:0x41db728f06209a012m2!1d9.9533548!2d49.7913044!3e0>

⁰³ <https://www.google.com/maps/dir/R%C3%B6tthlein/Bamberg/@49.9437321,10.4219087,11z/data=!3m1!4b1!4m1!4m1!3m1!5m1!1s0x47a2f5f19a193711:0x41db728f062192012m2!1d10.218169312d49.9850727!1m5!1m1!1s0x47a2230538d4beb5:0x41db728f061d98012m2!1d10.9027636!2d49.8988135!3e0>

Verkehrsbelastung - Ortsdurchfahrten

Röthlein

Die Haupterschließung im Ortsteil Röthlein ist geprägt durch die SW1 als „Hauptstraße“ und durch die Landrat-Wolf-Straße. Die Ortsverbindung nach Grafenheinfeld berührt den Ortskern jedoch nur randlich. Die überörtliche Orientierung besteht wesentlich in der Verknüpfung mit dem Oberzentrum Schweinfurt.



Heidenfeld

Heidenfeld ist geprägt durch die tangentielle Erschließung durch die SW1 am Main und durch die SW11 im Ortskern als Verbindungsspanne von der „Dorfstraße“ zur SW1.



Hirschfeld

Hirschfeld wird hauptsächlich durch die SW1 in Nord-Süd-Richtung am Mainufer erschlossen. Die St.-Kilian-Straße und die Gernacher Straße sind nachrangige innere Haupterschließungen.



■ Gut frequentiert ■ Wenig frequentiert ■ Kaum frequentiert

Verkehrszählungen

Die drei Ortslagen werden über leistungsfähige Kreisstraßen SW1 und SW11 mit dem überregionalen Netz der Bundesautobahnen verknüpft. Bisher durchgeführte Verkehrszählungen geben folgende Werte an, welche in den nachfolgenden Auflistungen zu finden sind.

Röthlein-Schwebheim



01.06.2020	<= 30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	> 100
00:00 - 09:00	3	6	49	265	157	24	4	2	0
06:00 - 20:00	109	61	746	2791	1482	188	18	4	0
15:00 - 19:00	20	23	318	1091	525	67	8	2	0
19:00 - 00:00	10	18	110	439	278	51	3	0	0

02.06.2020	<= 30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	> 100
00:00 - 09:00	13	73	390	1422	767	112	6	1	0
06:00 - 20:00	90	195	1373	4735	2320	248	22	7	1
15:00 - 19:00	1	34	290	1244	726	68	8	3	1
19:00 - 00:00	20	24	151	458	254	46	4	4	1

03.06.2020	<= 30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	> 100
00:00 - 09:00	7	74	397	1384	668	76	6	0	0
06:00 - 20:00	105	200	1322	4521	2099	258	21	0	0
15:00 - 19:00	64	12	191	1020	587	108	6	0	0
19:00 - 00:00	4	13	104	389	211	35	0	0	0

04.06.2020	<= 30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	> 100
00:00 - 09:00	8	55	341	1380	646	72	5	4	0
06:00 - 20:00	16	181	1138	4124	1765	179	11	5	0
15:00 - 19:00	0	42	224	1002	468	65	3	2	0
19:00 - 00:00	1	9	75	365	219	42	3	2	0

05.06.2020	<= 30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	> 100
00:00 - 09:00	7	70	316	1565	847	104	11	1	0
06:00 - 20:00	38	177	1063	4875	2354	248	25	4	0
15:00 - 19:00	8	31	220	1155	642	73	11	3	0
19:00 - 00:00	11	6	57	310	215	34	4	0	0

06.06.2020	<= 30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	> 100
00:00 - 09:00	2	28	95	437	243	34	2	0	0
06:00 - 20:00	21	66	801	3749	2005	283	37	5	1
15:00 - 19:00	16	15	214	1115	710	110	12	0	1
19:00 - 00:00	2	21	147	434	324	70	10	2	0

07.06.2020	<= 30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	> 100
00:00 - 09:00	0	4	69	210	137	21	4	2	0
06:00 - 20:00	17	59	584	2248	1279	214	25	1	0
15:00 - 19:00	8	31	193	845	492	83	11	1	0
19:00 - 00:00	3	3	60	362	255	40	8	0	0

Röthlein - Schwebheim ⁰¹



01.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	9	27	31	46	30	23	7	0	0
06:00 - 20:00	287	525	595	654	343	83	10	4	0
15:00 - 19:00	120	226	241	263	131	19	3	2	0
19:00 - 00:00	29	73	117	125	76	24	1	0	0

02.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	36	150	260	408	316	113	21	1	0
06:00 - 20:00	314	498	700	1008	736	219	19	2	0
15:00 - 19:00	111	135	184	222	140	47	2	0	0
19:00 - 00:00	22	65	98	133	73	19	2	1	0

03.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	44	140	244	424	326	99	17	2	0
06:00 - 20:00	299	503	731	1073	708	174	24	3	0
15:00 - 19:00	87	135	173	240	144	40	4	0	0
19:00 - 00:00	11	71	101	120	62	11	2	1	0

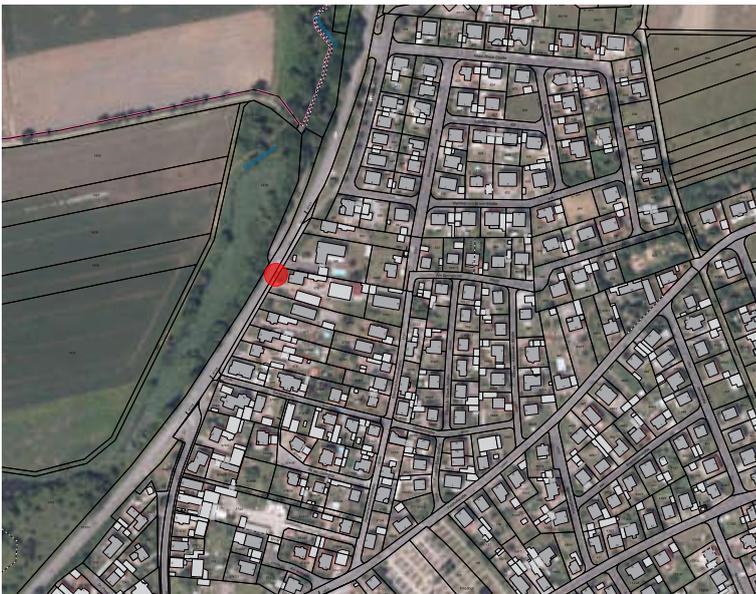
04.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	42	141	262	425	322	114	24	0	0
06:00 - 20:00	210	460	697	1032	713	210	31	1	0
15:00 - 19:00	75	120	191	248	170	56	4	1	0
19:00 - 00:00	12	44	79	85	67	14	0	1	0

05.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	38	117	264	433	322	114	13	2	1
06:00 - 20:00	266	510	740	1100	792	211	20	3	0
15:00 - 19:00	79	145	203	272	193	44	3	2	0
19:00 - 00:00	54	63	63	76	55	20	0	1	0

06.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	19	57	106	170	105	32	4	1	0
06:00 - 20:00	187	366	562	833	581	161	24	1	0
15:00 - 19:00	50	112	151	196	143	48	8	1	0
19:00 - 00:00	17	52	85	109	73	25	3	0	0

07.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	11	24	42	53	41	18	5	1	0
06:00 - 20:00	145	404	514	641	357	98	14	2	0
15:00 - 19:00	78	177	227	279	137	20	3	0	0
19:00 - 00:00	12	66	97	100	Seite 1 - 1 70	17	2	0	0

Heidenfeld



01.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	8	41	62	170	182	56	12	6	1
06:00 - 20:00	607	417	740	2566	1978	399	49	11	1
15:00 - 19:00	268	114	286	1067	793	137	14	3	0
19:00 - 00:00	50	94	145	586	514	100	14	0	0

02.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	61	240	479	1506	1143	182	45	2	0
06:00 - 20:00	330	634	1370	3483	2621	491	37	3	0
15:00 - 19:00	76	141	320	705	640	138	11	2	0
19:00 - 00:00	67	90	172	558	401	117	26	11	0

03.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	39	231	405	1414	1022	172	22	1	0
06:00 - 20:00	349	800	1345	3530	2441	485	66	6	0
15:00 - 19:00	115	219	345	742	551	115	37	0	0
19:00 - 00:00	28	73	120	391	385	144	28	2	0

04.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	39	233	495	1528	1196	227	45	7	0
06:00 - 20:00	118	612	1293	3725	2580	447	66	5	0
15:00 - 19:00	28	137	325	815	576	118	20	0	0
19:00 - 00:00	14	77	118	376	337	90	12	2	1

05.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	50	228	472	1473	1058	162	28	11	9
06:00 - 20:00	190	656	1293	3857	2590	440	56	8	0
15:00 - 19:00	50	177	292	902	680	141	10	6	0
19:00 - 00:00	22	67	116	302	317	110	13	3	0

06.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	16	77	203	428	356	77	14	0	0
06:00 - 20:00	171	477	1093	2634	1981	380	55	9	0
15:00 - 19:00	59	163	323	728	501	108	16	3	0
19:00 - 00:00	32	70	141	480	361	123	17	5	0

07.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	26	51	102	196	186	68	4	1	0
06:00 - 20:00	274	429	716	2337	1861	426	46	0	0
15:00 - 19:00	128	162	293	1000	819	170	22	0	0
19:00 - 00:00	39	92	129	480	378	118	6	0	0

Hirschfeld - Stammheim



01.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	2	9	8	33	33	14	2	0	0
06:00 - 20:00	302	213	122	764	709	140	25	2	0
15:00 - 19:00	150	83	54	354	310	49	6	0	0
19:00 - 00:00	20	26	15	102	138	42	7	3	0

02.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	8	47	38	255	298	111	12	5	0
06:00 - 20:00	99	112	122	686	776	213	45	8	1
15:00 - 19:00	37	38	46	181	214	58	14	4	0
19:00 - 00:00	17	18	33	88	100	40	11	3	1

03.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	22	51	44	203	283	115	22	4	0
06:00 - 20:00	116	144	126	678	816	231	32	8	7
15:00 - 19:00	42	32	19	211	215	58	8	1	3
19:00 - 00:00	2	14	15	64	117	46	15	1	2

04.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	8	29	53	271	282	123	35	3	0
06:00 - 20:00	20	53	113	712	870	258	44	8	0
15:00 - 19:00	4	8	18	166	249	56	11	4	0
19:00 - 00:00	2	5	10	75	91	30	4	0	1

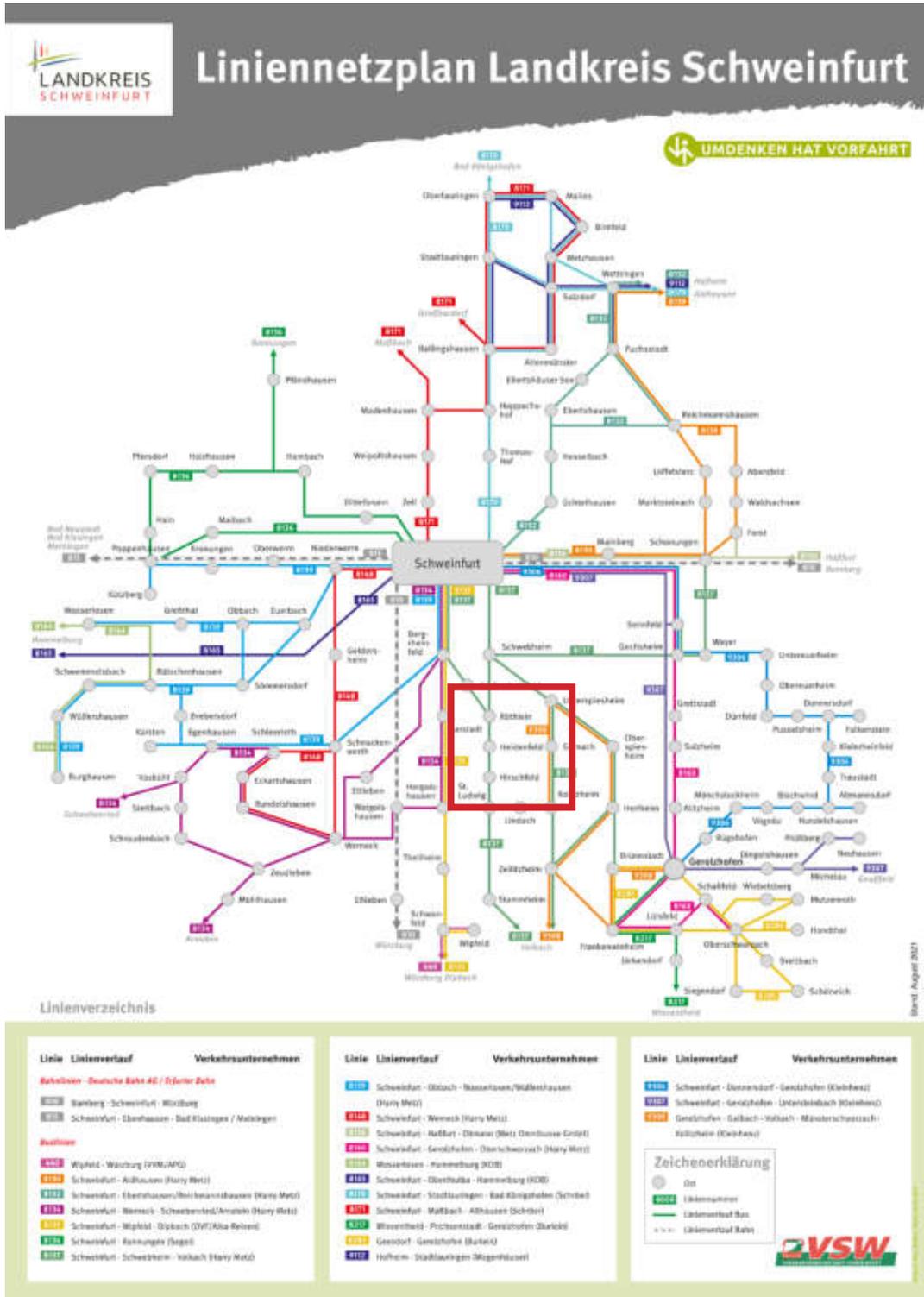
05.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	15	50	40	261	254	105	29	4	0
06:00 - 20:00	123	159	144	724	838	302	64	16	2
15:00 - 19:00	21	34	31	174	271	97	12	4	2
19:00 - 00:00	99	44	13	73	87	27	15	4	0

06.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	7	0	18	38	88	25	8	0	2
06:00 - 20:00	31	44	91	372	591	182	46	6	2
15:00 - 19:00	4	18	31	129	180	53	16	1	0
19:00 - 00:00	5	11	3	54	86	51	8	4	0

07.06.2020	<= 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	> 90
00:00 - 09:00	2	5	8	25	28	15	6	0	0
06:00 - 20:00	82	131	69	536	654	146	32	2	2
15:00 - 19:00	31	39	22	252	315	60	10	1	0
19:00 - 00:00	4	15	17	68	118	38	4	1	0

Hirschfeld - Stammheim ⁰⁴

Mit der Bahn ist die Gemeinde Röthlein über das Oberzentrum Schweinfurt erreichbar. Buslinien sind im nachfolgend abgebildeten System des Landkreises Schweinfurt verfügbar. Für die Erreichbarkeit der Ortsteile ist die Buslinie 8137 Schweinfurt - Schwebheim - Volkach maßgeblich, welche zwischen 5:40 Uhr und 23:48 Uhr im Takt von etwa 30 Minuten in beide Richtungen. Zur Optimierung des ÖPNVs gibt es das Anruf-Liniertaxi (ALT) für wenig frequentierte Fahrzeiten.



Linie 8137

Schweinfurt-Schwebheim-Volkach (Harry Metz)

A8.4 Historische Entstehung Siedlungsstruktur



Lage am Talrand der Main-Aue

Röhlein-Heidenfeld-Hirschfeld 1900⁰¹



Lineare Netzpunkte und eigenständige Ausbildung von Ortskernen der drei Ortsteile

Röhlein-Heidenfeld-Hirschfeld 1970⁰²



Siedlungsmuster mit intensiv genutzter Feldflur und Waldinseln

Röhlein-Heidenfeld-Hirschfeld 2008⁰³

01 https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=zeitr&bgLayer=atkis&time=1900&layers=zeitreihe_tk&layers_timestamp=19001231&E=586246.48&N=5532549.54&zoom=9
02 https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=zeitr&bgLayer=atkis&time=1970&layers=zeitreihe_tk&layers_timestamp=19701231&E=586588.38&N=5535996.25&zoom=9
03 https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=zeitr&bgLayer=atkis&time=1970&layers=zeitreihe_tk&layers_timestamp=19701231&E=586588.38&N=5535996.25&zoom=9

A8.5 Baudenkmäler

Die nachfolgend abgebildeten Baudenkmäler geben den Stand der Denkmalliste des Bayernatlases wider. Es sind denkmalgeschützte Gebäude und erhaltenswerte Einzelobjekte (quadratisch markiert). Zu diesen Kleinobjekten zählen erhaltenswerte Bauteile oder Feldflur-Objekte, sowie Ausstattungselemente. Nachfolgend sind diese für jeden Ortsteil näher beschrieben.

Röthlein

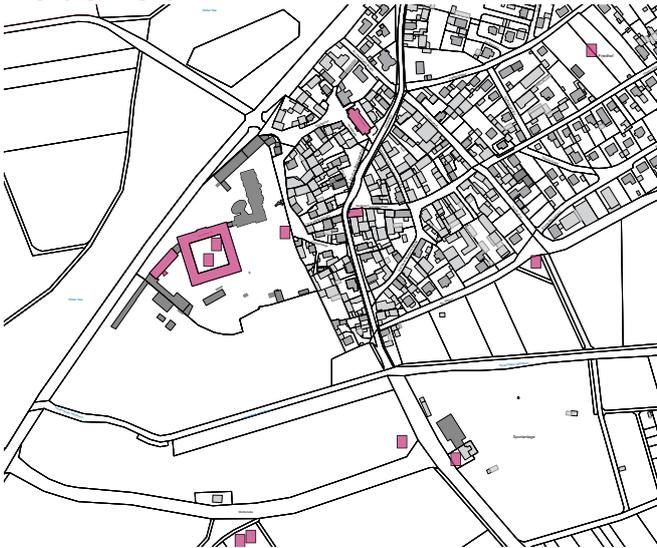


Baudenkmäler in Röthlein:

3 Objekte in der Denkmalliste und mehrere Kleinobjekte

- Kath. Pfarrkirche St. Jakobus, 1893-94
- Altes Forsthaus, zweigeschossiger Mansarddachbau, 1780
- Gasthaus „Goldener Löwe“, zweigeschossiger Mansarddachbau, 1779
- Einzelobjekte: mehrere Bildstöcke, Kreuzschlepper, Mariensäule, Wegkapelle, Feldkapelle

Heidenfeld

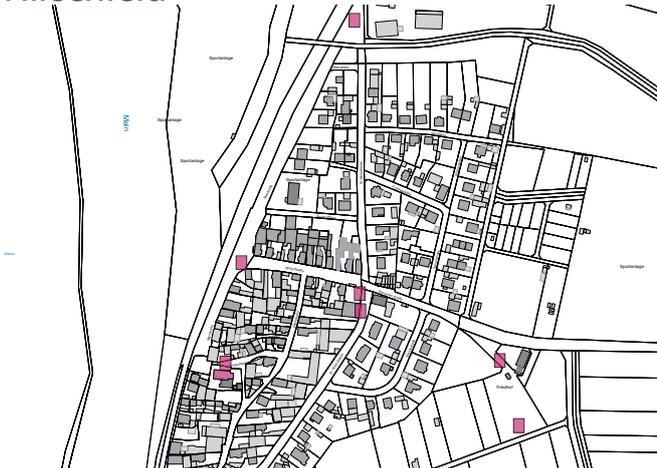


Baudenkmäler in Heidenfeld:

3 Objekte in der Denkmalliste und mehrere Kleinobjekte

- Klosteranlage: Ehem. Augustinerchorherrenstift, dann Krankenhaus, jetzt Alten- und Pflegeheims, 1723-33 von Balthasar Neumann; südlicher Trakt 1935; Propsteiflügel mit Treppenturm, Ende 16. Jh.; Tor, 1687/1707
- Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, 1906; mit Ausstattung aus dem 18. Jh.
- Rehberger - Gasthof „Zum Goldenen Kreuz“, im Kern 1562
- Einzelobjekte: mehrere Bildstöcke, Kreuzschlepper, Brunnen, Klostermauer, Friedhofskreuz, Heiligenfigur, St.-Nepomuk-Statue, Feldkreuz

Hirschfeld



Baudenkmäler in Hirschfeld:

1 Objekt in der Denkmalliste und mehrere Kleinobjekte

- Kath. Pfarrkirche St. Kilian, Chorturmkirche, Turm spätmittelalterlich, Langhaus um 1700
- Einzelobjekte: mehrere Bildstöcke, Kreuzschlepper, Prozessionsaltar, Friedhofskreuz, Hausfigur⁰¹

A8.6 Luftbild - reale Flächennutzung

Die historische Siedlungsstruktur ist in den drei Ortsteilen noch deutlich ablesbar. Dazu gehört auch die Dachlandschaft und die vorherrschende Farbe der Dacheindeckung.

Gewerblich-industrielle Großbauten sind ebenfalls klar erkennbar.



Luftbild Röhlein⁰¹

Die Zweiteilung der Siedlungsstruktur in historisch verdichtete Gemengenlagen in den Ortskernen und eine überwiegend lockere Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, jeweils im Nord-Osten bzw. Süden als Siedlungserweiterungen, bilden vergleichbare Siedlungsmuster.



Siedlungsstruktur und Dachlandschaft Röhlein⁰²



Luftbild Heidenfeld⁰³



Siedlungsstruktur und Dachlandschaft Heidenfeld⁰⁴



Luftbild Hirschfeld⁰⁵

01-06 Foto-Grundlage der Gemeinde Röhlein



Siedlungsstruktur und Dachlandschaft Hirschfeld⁰⁶

A8.7 Topografie



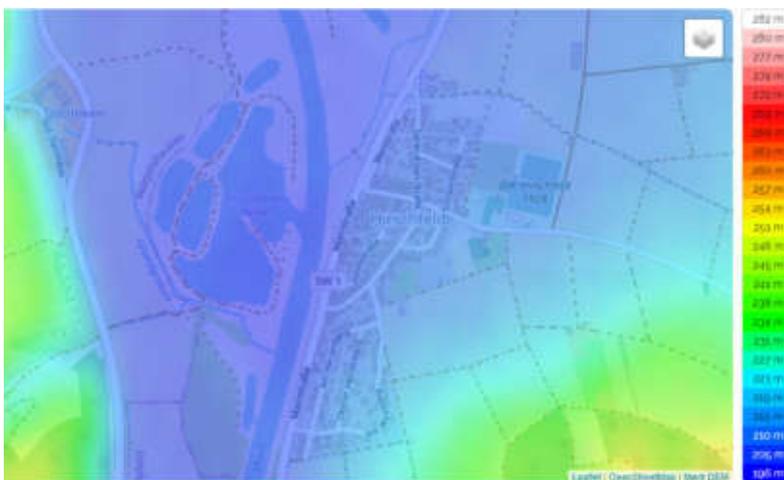
Topografie Rötlein⁰¹

Die Abbildung der topografischen Verhältnisse zeigt für Rötlein eine wenig gegliederte Niederung mit einer Höhenstufe etwa im Bereich des Unkenbaches.



Topografie Heidenfeld⁰²

Die Verhältnisse in Heidenfeld sind klar gegliedert. Die Klosteranlage und der Ortskern und auch die Orts-erweiterungen liegen deutlich über dem Mainauenniveau.



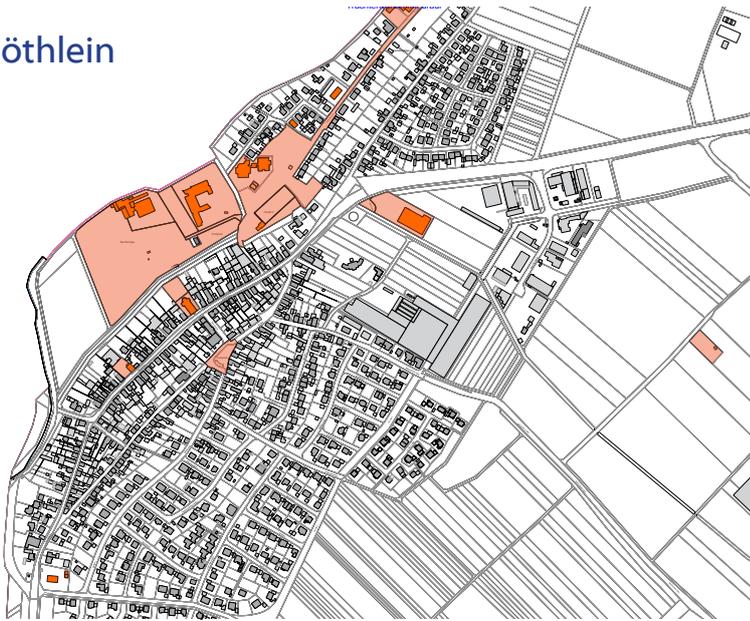
Topografie Hirschfeld⁰³

Die Ortslage Hirschfeld gehört zum flussnahen Bereich der Main-Niederung.

01 <https://de-de.topographic-map.com/maps/64n5/Bayern/>
 02 <https://de-de.topographic-map.com/maps/64n5/Bayern/>
 03 <https://de-de.topographic-map.com/maps/64n5/Bayern/>

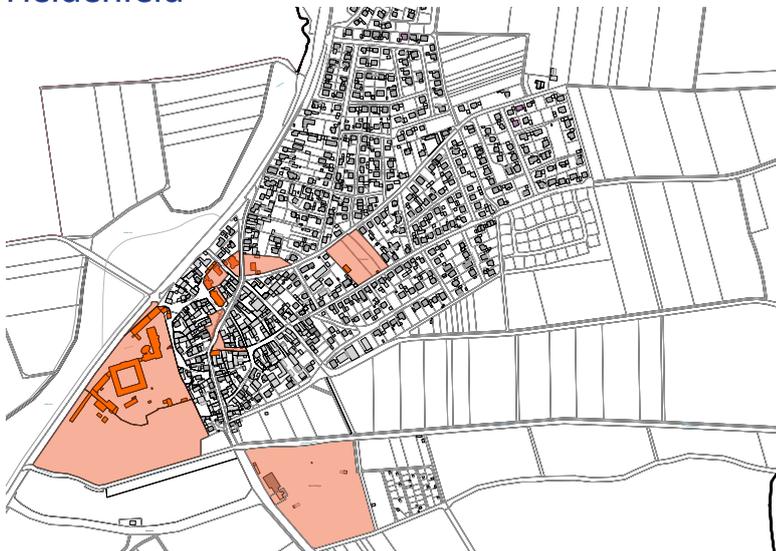
A8.8 Sozialräume - Treffpunkte - Begegnung

Röthlein



In **Röthlein** gehören zu den öffentlichen Freiräumen neben der Sportanlage die Flächen um die Schule und den Kindergarten und die zukünftige Fläche des Bürgerparks. Außerdem ist der Friedhofsbereich als öffentlich zugänglicher Bereich zu betrachten, sowie die nord-östlich dahinter gelegene Wiesenfläche des zukünftigen Seniorenwohnens. Gegenüber liegt die Fläche des Supermarktes am nördlichen Ortseingang. Im historischen Ortskern können die Freiflächen um die Kirche, die Platzflächen vor dem Alten Forsthaus, sowie der neue Festplatz „Unter den Linden“ genannt werden. Kleinere Freiflächen wie der Kreuzungspunkt bei der Orts-einfahrt SW2277 / Hauptstraße werden aufgrund der Lage und des Verkehrsgeschehens in direkter Nachbarschaft wenig genutzt. Außerhalb der Ortsbebauung sind noch die Flächen um die Kapelle als Ruhe-Ort zu nennen.

Heidenfeld



In **Heidenfeld** fallen vor allem die Freiräume und Objekte um das Kloster ins Gewicht, welche mit Bebauung eine Fläche von rund 13 ha ausmachen. Auch in Heidenfeld ist die süd-östlich davon befindliche Sportanlage und der Friedhofsbereich zu nennen. Außerdem lassen sich im historischen Ortskern neben den Klosterflächen auch der vor wenigen Jahren neu gestaltete Kardinal-Faulhaber-Platz bis hoch zur Kirche und das Kirchem Umfeld selbst als wichtige Treffpunkte zu nennen. Angrenzend an diese sind die Flächen der St.-Laurentius-Kindertagesstätte und die Flächen um das Pfarrhaus erfasst.

Hirschfeld



Wie in den anderen zwei Ortsteilen, befindet sich auch in **Hirschfeld** eine Sportplatzanlage und der Friedhof. Der Bereich um die Kirche und das Bürgerhaus mit angrenzendem Straßenraum ist ebenfalls ein wichtiger Zusammenkunftsort. Eine Besonderheit stellt sich in Hirschfeld in den Freiflächen um die zur Mainseite gewandte Sportgaststätte dar, welche gerne besucht wird.

A8.9 „Innen statt Außen“ - Nutzung von Flächenreserven

Zur quantitativen Bewertung der Flächenreserven und Leerstände siehe Kapitel C, Vorbereitende Untersuchungen.

Der Schwerpunkt „Innenentwicklung“ ergibt sich aus der vielerorts festgestellten Flächenausdehnung von Siedlungsgebieten, die wiederum zu Funktionsverlusten und Entleerung der Ortskerne wesentlich beitragen. Darunter leidet oftmals die historische Siedlungsstruktur, die Baukultur und nicht zuletzt der soziale Zusammenhalt.

Aufgrund deutlich erkennbarer Folgen der demografischen Entwicklung gilt es daher, weitere Funktionsverluste zu vermeiden, die Grund- und Nahversorgung möglichst aufrecht zu erhalten und soziales Miteinander als wesentlichen Wert zu erkennen. Kurze Wege innerhalb der Siedlungskerne sind dazu ein wichtiger Faktor für die Revitalisierung bzw. die Sicherung von Mindestqualitäten im Bereich Wohnen und Arbeiten. Mit der Förderinitiative „Innen statt Außen“ unterstützt die Bayerische Staatsregierung Maßnahmen und Projekte, die den beschriebenen Trends entgegen wirken bzw. diese abmildern können.



Baulücke in Hirschfeld



Leerstand in Heidenfeld



Brachfläche in Heidenfeld



Leerstand in Heidenfeld

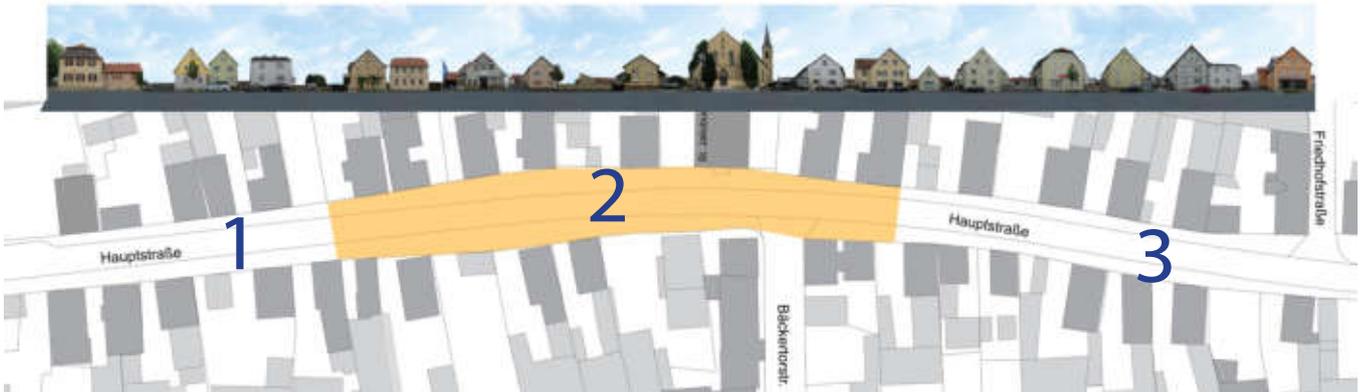
A8.10 „Lebensader“ - Hauptstraße in Röthlein



Hauptstraße 3D ⁰¹

Der ortsprägende Straßenraum der Hauptstraße in Röthlein lässt raumstrukturell eine grobgliederung in drei Abschnitte zu. Als Wiedererkennung in der Ortsmitte von Röthlein kann das Grundmuster der beidseitig giebelständigen Bebauung gelten. Es handelt sich in den meisten Fällen um Einzelbebauung mit angegliederten Haus- und Hofeingängen zur Erschließung rückwärtiger Teilflächen.

Straßenraum- und Gebäudestellung



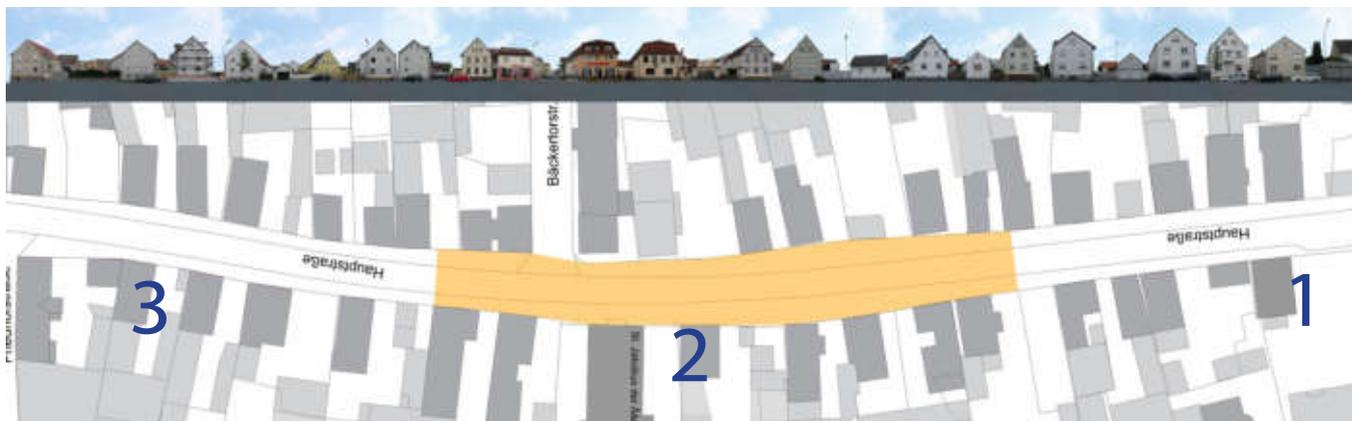
Fassadenabfolge Richtung Süd-Osten der Hauptstraße Röthlein ⁰²

- 1 Der Abschnitt 1 beschreibt die südliche Hauptstraße zwischen Forsthaus Hs.-Nr. 63 und Hauptstraße 51
- 2 Die Kernzone 2 zwischen Hauptstraße 49 und Hauptstraße 37 bildet die funktionale Mitte
- 3 Die nördliche Hauptstraße zwischen Hauptstraße 33 bis zur Friedhofstraße / Hauptstraße 21 verbindet weiter nördlich liegende Baugebiete mit dem Ortskern.

⁰¹ https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?msckid=7eabe331d05f11ecabd7fad61e2b4f8&lang=de&topic=ba&catalogNodes=11&bgLayer=luftbild_labels&lon=10.21555&lat=49.98253&elevation=503&heading=360.000&pitch=-39.818
⁰² Grafik von IF ideenFinden GmbH

In der Kernzone liegen wesentliche Elemente der örtlichen Identität und verschiedene Einrichtungen des öffentlichen Lebens, Einzelhandel und Dienstleistungen.

Die Verkehrsdominanz in der Hauptstraße wird vielfach beklagt. Es fehlt Aufenthaltsqualität und Schutz der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer, angemessene Ausstattung und nicht zuletzt die kleinklimatisch wichtige Grünausstattung als Stadtgrün.



Fassadenabfolge Richtung Nord-Westen der Hauptstraße Röthlein ⁰³

B Bürgerbeteiligung

B1 Bürgerbeteiligung und Mitmachen in der Gemeinde Röthlein

Partizipation bedeutet, dass sich Bürger in klar definierten Abläufen an politischen Entscheidungsprozessen beteiligen können. Der Sinn der Verfahren zur Beteiligung ist es, die Legitimation politischer Entscheidungen zu verbessern. Zugleich geht es darum, möglichst vielen Bürgern Mitsprache und Mitwirkung zu ermöglichen. Die Beteiligungsformate sollten allgemein verständlich und niederschwellig angelegt sein.

Die nachfolgend dargestellten Handlungsfelder sind Ergebnis einer Bestandswertung und definieren die Leitziele und Schwerpunkte der kommunalen Entwicklung. Diese Handlungsfelder wurden abgeleitet aus zahlreichen Gesprächen mit der Bürgerschaft, sie sind während der Ortsspaziergänge erkennbar geworden und zusammenfassend dargestellt wird.

Sozialräumliche Aktivierung kann am ehesten mit Projekten erreicht werden, die eine aktive Beteiligung aus der Bürgerschaft vorsehen oder grundsätzlich vorstellbar sind. Generell kann an dieser Stelle festgestellt werden, dass die Erhaltung der ortsräumlichen Identität und die Revitalisierung der Ortskerne einen sehr hohen Stellenwert haben sollten.

Handlungsfelder ISEK Röthlein

Themenschwerpunkte Vorbereitende Untersuchung (Ortsteile)



Handlungsfeld **1**
Innenentwicklung:

Baukultur,
Ortsräumliche
Identität,
Leerstandsmanagement, Umbau,
Sanierung

Handlungsfeld **2**
Sozialer
Zusammenhalt:

Treffpunkte, Einrichtungen,
Mehrgenerationen-Angebote,
Vereine, Grund- und
Nahversorgung

Handlungsfeld **3**
Mobilität:

Kurze Wege
(Erreichbarkeit):
Fußgänger,
Radfahrer;
PKW, ÖPNV,
Aufenthalt
Barrierefreiheit

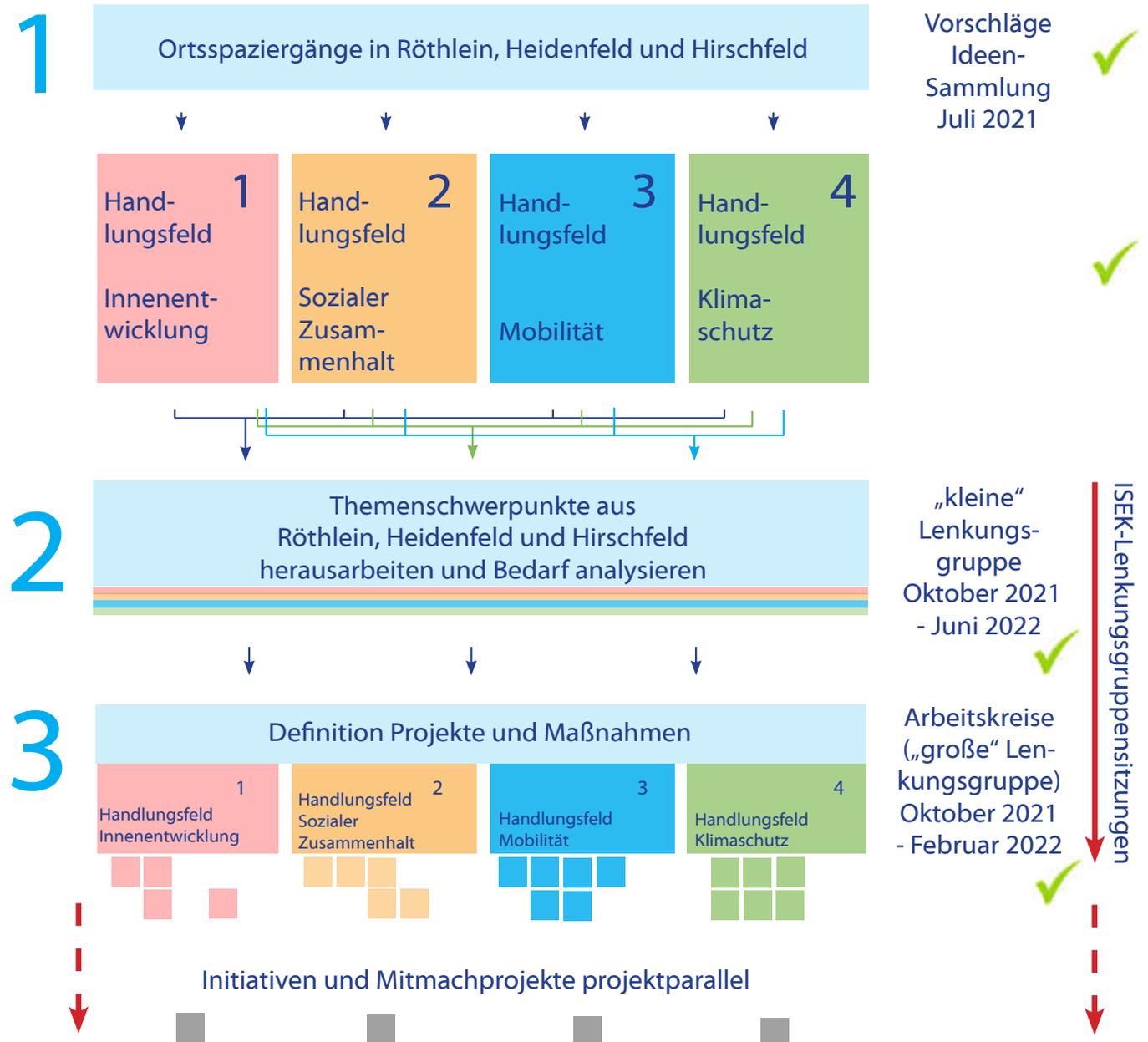
Handlungsfeld **4**
Klimaschutz:
Grüne Infrastruktur:

Naturhaushalt,
Freizeit & Erholung,
Main-Tourismus

B2 Anschauen - Verstehen - Handeln

In der Gemeinde Röthlein wurden Ortsrundgänge, Besichtigungen, persönliche Gespräche und die Einrichtung zweier Lenkungsgruppen in verschiedenen Gruppengrößen organisiert. Dies ermöglichte den Austausch mit den BürgerInnen und das Ableiten von Zielen.

Beteiligungsschritte



B3 Ortsspaziergänge in Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld

Großer Wert wurde in Röthlein auf die Diskussionen mit den Bürgern gelegt.

Die rege Teilnahme an den Veranstaltungen brachte gute Ergebnisse, im Sinne von „Situationen gemeinsam erleben“, zu bewerten und Vorschläge einzubringen.

14.7.2021 MainPost
Ortsbegehungen statt Bürgerversammlung
Sanierungsmaßnahme mit barrierefreien Eingängen und Toiletten an. Elmar Fuchsberger wünschte sich dazu die Einbeziehung des Kirchplatzes in die Planungen.



Foto: Daniela Schneider | Erster Stopp in Hirschfeld: die idyllische Kanuanlegestelle am Main.

RÖTHLEIN MainPost Ortsbegehungen statt Bürgerversammlung



Foto: Daniela Schneider | Hier soll der neue Bürgerpark Röthlein entstehen, wie die Planer Raimund Böhringer und Lena Bonengel (Mitte) erläutern.



Von Daniela Schneider
12.07.2021 | aktualisiert: 12.07.2021 15:34 Uhr

Not macht erfinderisch – und so gab es in diesem Jahr statt Bürgerversammlung ungezwungene Ortsspaziergänge in allen drei Gemeindeteilen.

Eine gewisse Ortsteilbezogenheit ist in der Gemeinde Röthlein dabei noch örtlich ausgeprägt. Der Austausch zwischen den Ortsteilen begünstigt auch eine Betrachtungsweise der Gesamtgemeinde.



Foto: Daniela Schneider | Auf Besichtigungstour beim Kloster in Heidenfeld.

B4 Bürgerwerkstatt - kleine und erweiterte Lenkungsgruppe

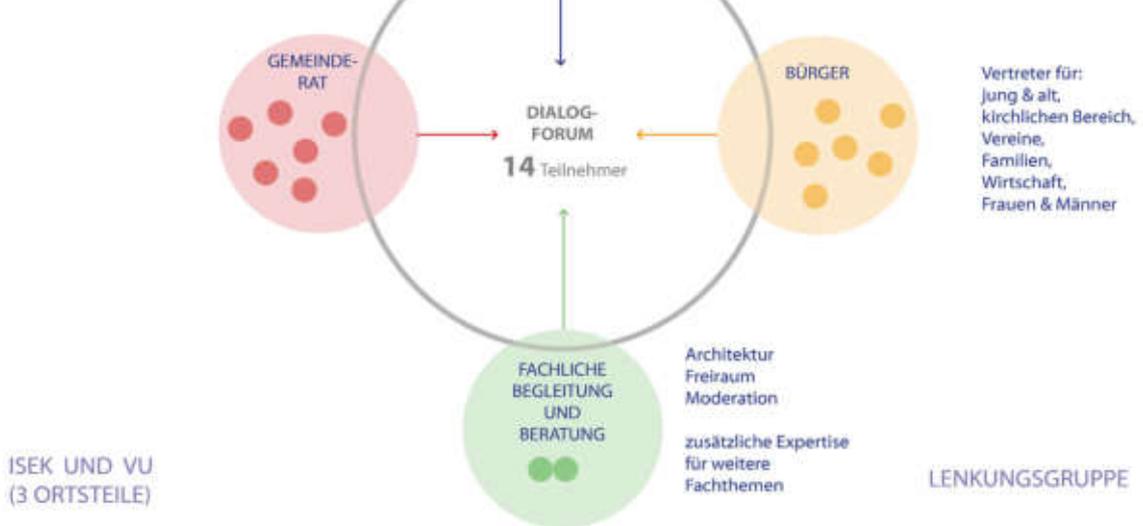
Bürgerbeteiligung

Projektleitung: iF

in Röthlein

Dauer: jeweils etwa 2 Stunden mit Moderation und fachlicher Begleitung
Uhrzeit: z.B. 17:00 - ca. 19:00 Uhr
Tumus: nach Bedarf

Start: Oktober 2021

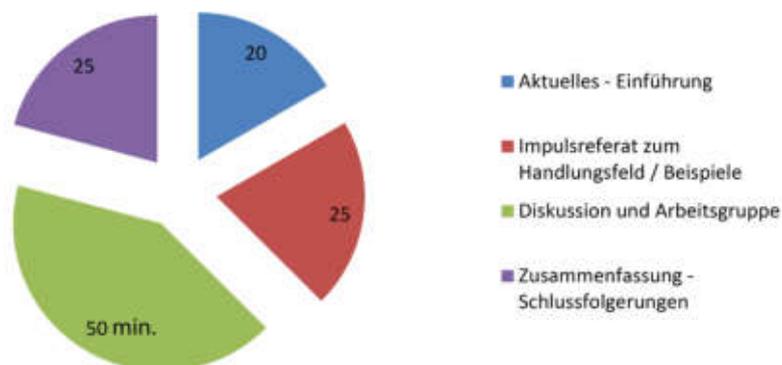


Im Zuge der Beteiligung der Bürgerschaft wurde durch die Gemeinde Röthlein entschieden, eine Lenkungsgruppe einzurichten. Die Lenkungsgruppe begleitet den Prozess des ISEKs.

Um eine solche Arbeitsgruppe konstruktiv zu gestalten, wurde der Vorschlag gemacht, maximal 12 Teilnehmer aus der Gemeinde vorzusehen. Diese setzen sich zusammen aus Vertretern der Bürgerschaft, dem Gemeinderat, dem Bürgermeister und externen Planern.

Die Mitwirkung und Mitsprache an den städtebaulichen und sozialen Bedürfnissen in der Gemeinde bekam sehr großen Rücklauf. Deshalb wurden zwei Lenkungsgruppen gebildet: Die „kleine“ Lenkungsgruppe mit 12 Teilnehmern und die „erweiterte“ Lenkungsgruppe mit rund 40 Teilnehmern. Die Veranstaltungen wurden mit externer Moderation begleitet.

Schema Lenkungsgruppensitzung - Zeitbudget



Bürgerwerkstatt - mit kleiner und erweiterter Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe beschäftigte sich intensiv mit den Perspektiven in den drei Ortsteilen der Gemeinde. Die Reaktivierung von einzelnen Objekten, der Ideenaustausch der städtebaulichen Situation und kleinere Umsetzungsprojekte in Eigenregie der Bürger stehen dabei im Vordergrund. Die Verkehrslenkung und Gestaltung der Straßenräume der jeweiligen Ortshauptdurchfahrtsstraßen erfordern eine umfassende Bewertung. Kleine Gestaltungsspielräume sollen dabei genutzt werden, um zu einer besseren Aufenthaltsqualität zu kommen. „Kurze Wege“ in der Ortsmitte sind wichtig, um sichere und angenehme Verbindungen für Fußgänger zu bekommen. Flächenreserven können für neues Wohnen, Aufenthalt und Erholung genutzt werden.

Die Mitwirkung und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürgern ist ganz entscheidend für den Erfolg der zukünftigen Ortsmitten Röhlein, Heidenfeld und Hirschfeld. Mit Bürgerbefragungen wurden hierbei Meinungen und Vorschläge dazu eingebracht. Die Planer und Berater haben sich gemeinsam mit den Bürgern aus beiden Lenkungsgruppen Mitmachprojekte überlegt, die zur aktiven Umgestaltung einladen sollen. In den Lenkungsgruppensitzungen wurden die Vorschläge vorgestellt, diskutiert, verfeinert und dem Gemeinderat vorgestellt. Es geht bei den Projekten für Mitmacher um Pflanzaktionen und Gestaltungen im öffentlichen Raum, die im Idealfall Stück für Stück aus Bürgerhand entwickelt werden können.



Sitzungen von
Oktober 2021 bis
Juni 2022

Kleine und erweiterterte Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppen-Sitzungen wurden in analogem und digitalem Format durchgeführt.



AK 6 Laden - Gastro

(Café, Dorfladen, Rehberger)

Treffen am: 10.11.21, Pfarrheim Heidenfeld, 19:30Uhr



Einstieg in die Arbeitskreise der erweiterte ISEK-Lenkungsgruppe

3 Fragen | 14 haben teilgenommen

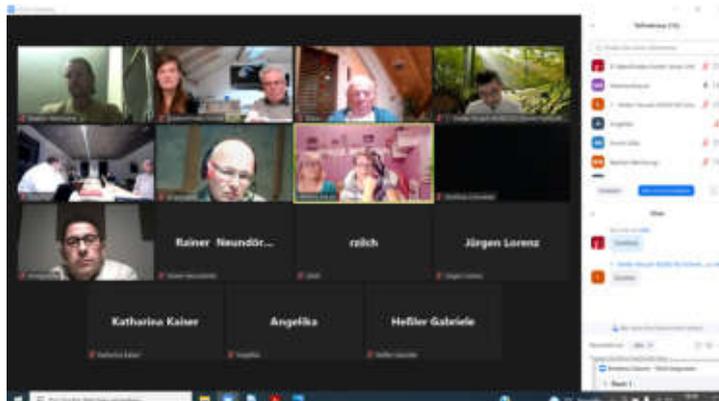
1. Sind Mitmach-Projekte für die Gemeinde Röhlein eine gute Idee? (Mehrfachauswahl) *

14/14 (100%) Beantwortet

Ja (13/14) 93%

Nein (0/14) 0%

Bin noch unentschlossen (2/14) 14%



B5 Mitmach-Projekte

Folgende konkrete Mitmach-Projekte konnten durch die BewohnerInnen Röthleins, Heidenfelds und Hirschfelds eingebracht und zum Teil schon weiterentwickelt werden:

Der Vorschlag zur Nachnutzung der **Rehberger**-Gebäude für einen Dorfladen/Café, Gaststätte und dazu evtl. passend auch ein kleiner Markt in den Ortsteilen, hört sich danach an, dass ein echter Bedarf ist und sich hier entsprechend Leute finden.

Projektvorschlag **Grillplatz** zum Selbermachen. Hier braucht es nur einen verfügbaren Standort und eine Handvoll Leute, die die Realisierung vereinbaren, Material beschaffen und zu bauen beginnen.

Treffpunkt im Bereich alte Schule (Altes Fortshaus). Gestaltung eines Freibereichs für verschiedene Gruppen. Dieser Vorschlag als Mitmach-Projekt ist ehrgeizig, klingt aber sehr erfolgversprechend, solange es nicht um Gebäudesanierungen geht, sondern um das Herrichten und Gestalten eines kleinen, temporär zu nutzenden Platzes.

Apfelfest - Ein wunderbarer Vorschlag für sozialen Austausch und Landschaftspflege (Naturschutz), mit Ertragsaussichten. Es braucht dafür konkret verfügbare Flächen, Pflanzmaterial und eine Organisation der Arbeitsabläufe.

Das Anlegen einer **Streuobstwiese** ist ebenfalls ein schöner Vorschlag für gemeinschaftliches Wirken. Auch hier gilt die Flächenbeschaffung und Regelung der Nutzung. Zeitplan und Teilnehmer sind zu vereinbaren. Dafür gibt es viele positive Beispiele aus dem Bereich des praktischen Naturschutzes.

Gestaltung eines Röthleiner Ortsschildes und zahlreiche kleinere **Ortsverschönerungen**. Hier geht es um Absprache der Beteiligung, Materialbeschaffung und ggf. um Vereinbarung von Duldungen und ggf. die Beachtung verkehrsrechtlicher Anforderungen.

Alle Projekte brauchen sicher mehrere MitmacherInnen, manche Vorschläge können kurzfristig erreicht werden, andere - wie zum Beispiel kleinere Platzgestaltungen - können schon mittelfristige Perspektive verlangen.

Mitmach-Projekte - Durchführung einzelner Arbeitskreise

Von der ersten Idee bis zur Umsetzung: Beispiel „Trimm-Dich-Pfad“ Heidenfeld

Februar 2022 bis aktuell

An alle (bewegungsfreudigen) Bürger:

Die Planungen für den fitness-trail in Röhlein laufen auf Hochtouren. Am 29.3. haben sich Mitglieder des Arbeitskreises 3 (ISEK Lenkungsausschuss), des Gemeinderates und weitere Freiwillige getroffen (Einladung erfolgte über den Amtsboten), um den Streckenverlauf des entstehenden fitness-trails der Großgemeinde zu planen. Die Skizze zeigt den vorläufigen Streckenverlauf mit möglichen Standorten für Fitnessgeräte.



Ich lade Sie nun alle herzlich ein, diese Strecke testweise abzulaufen. Joggen, walking, Spaziergang, alles ist auf den ca. 5km Länge möglich. Bei Änderungsvorschlägen oder anderen konkreten Vorschlägen zur Streckengestaltung, bitten wir bis Ende April um Rückmeldung a-weisensee@t-online.de.

Ich danke euch für Eure Mithilfe!

Sportliche Grüße

Anna-Lena Weisensee und der AK3

C Vorbereitende Untersuchungen

Gemeinde Röthlein

Die Gemeinde Röthlein hat die Absicht, die drei Ortsteile mit Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB zu analysieren, um Grundlagen zu schaffen für die Teilnahme an Förderprogrammen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung, die sozialen, städtebaulichen und natürlichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen.

Nachfolgende Untersuchungsergebnisse dienen der Nachvollziehbarkeit und der Sicherung einer mehrjährigen Kohärenz von Maßnahmen und Projekten in den Untersuchungsräumen.

Vorbereitende Untersuchung Röthlein

Vorbereitende Untersuchung Heidenfeld

Vorbereitende Untersuchung Hirschfeld

C1 Röthlein



Hauptstraße im Bereich St.-Jakobus-Kirche

Die Belebung der Kernzone der Hauptstraße steht im Vordergrund zur Einbeziehung des historischen Ortskerns in neuere Entwicklungen. Der gefundene Lösungsansatz mit einem Bürgerpark und der Entwicklung einer bürgerfreundlichen Grünachse zwischen Sportanlagen, Bürgerpark, Festplatz und Friedhof verlangt jedoch auch die Reaktivierung und Verbesserung kurzer Wegeverbindungen zwischen dem Sport-Freizeit-Bereich und dem Ortskern in der Hauptstraße.

Die Integration des schon einmal sanierten neuen Festplatzes „Unter den Linden“ und die Nachnutzung leer stehender Bausubstanz (Bäckertorstraße) in diesem Bereich haben eine sehr wichtige Funktion für die ortsräumliche Integration.



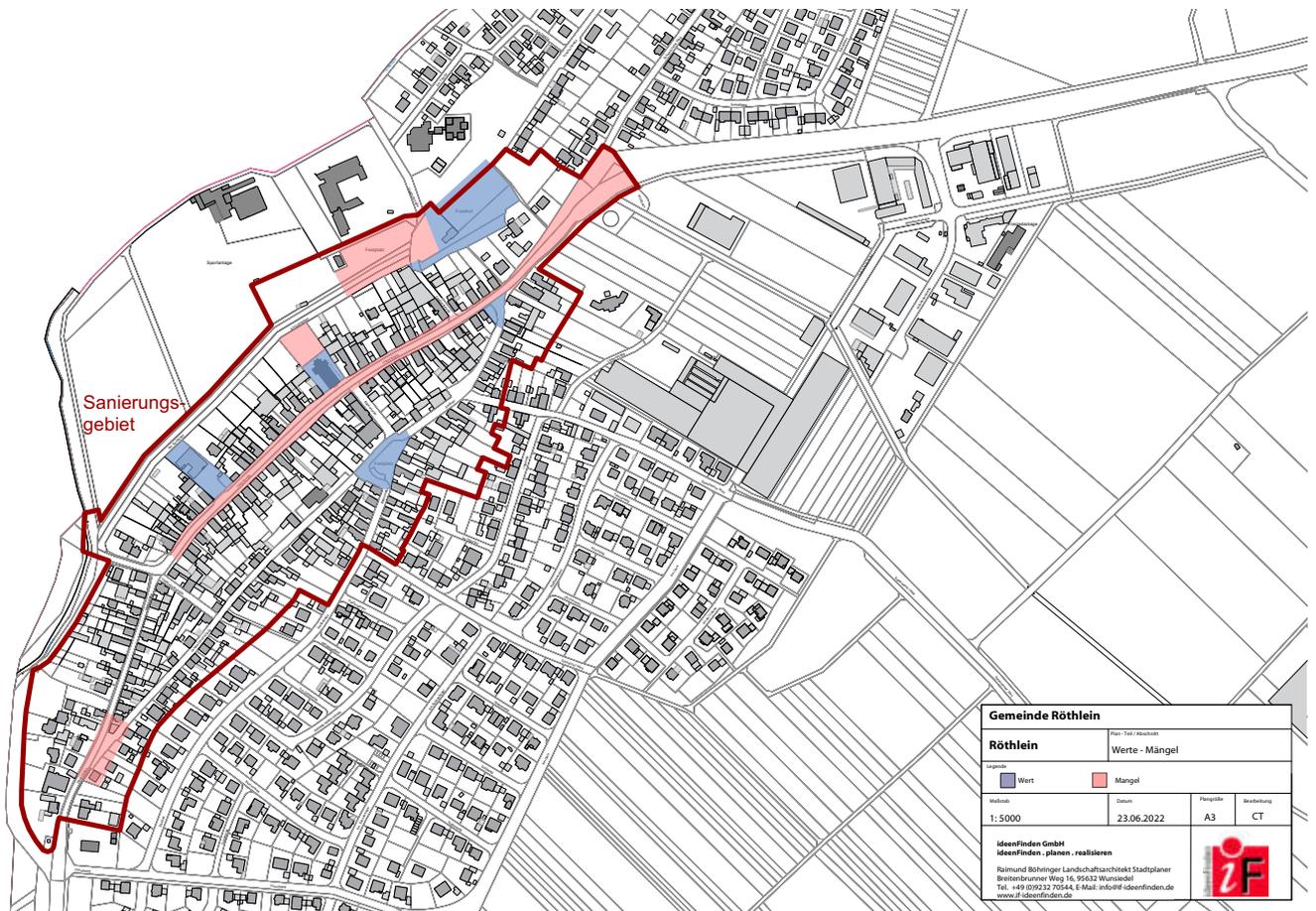
Neuer Festplatz / Bäckertorstraße

C1.1 Zusammenfassung Ortsteil Röthlein Stärken und Schwächen - Potenziale und Risiken

Der Altort von Röthlein als Straßendorf an der Haupt- und der Landrat-Wolf-Straße ist sowohl in der Dachlandschaft, als auch in der Baudichte deutlich ablesbar. Die Verkehrsbelastung der SW1 und die zum Teil beengten Verhältnisse im Straßenraum der Landrat-Wolf-Straße führen dazu, dass Aufenthaltsqualität vielfach nicht gegeben ist. Die Auslagerung funktionaler Schwerpunkte öffentlichen Lebens wie der Grundschule, des Kindergartens und des Vereinsgebäudes TSV Röthlein aus dem Ortskern führt zu dem Wunsch, die Verbindung zum Ortskern stärker herauszubilden. Mit einem Startprojekt „Bürgerpark Röthlein“ will die Gemeinde eine Freiraumachse unter Einbeziehung des Friedhofsbereichs entwickeln, die dazu genutzt werden soll, soziale Begegnung, Freizeit und Naherholung zu ermöglichen. Ein Sonderfall der Ortsentwicklung ist der Gartenbaubetrieb am Ortseingang mit industriellem Charakter und großflächigen Gewerbebauten. Überlegt werden Szenarien, wie eine Stärkung der Ortsmitte durch Mischnutzung von Wohnen, gewässerbegleitenden Grünflächen und Einzelhandel/Gewerbe erreicht werden kann. Der Ortseingang hat noch keine ausreichende Gestaltungsqualität.

Die Hauptstraße im Norden im Bereich der Ortsmitte kann grob in drei Straßenabschnitte mit unterschiedlichen Qualitäten beschrieben werden. Ein mittel- und langfristiges Ziel der städtebaulichen Erneuerung sollte konsequent in der Neuordnung und Gestaltung des Straßenraums und der Gehwege gesucht werden.

Die wenigen ortsprägenden Gebäude mit hohem Identifikationswert sollten bei allen strategischen Überlegungen zur Revitalisierung des Kernorts besonderen Stellenwert haben (Altes Forsthaus, Mühle, St. Jakobs-Kirche mit Umfeld).



C1.2 Teilräume, Gebäude und Details

Hauptstraße Röthlein

Die historische Stadtstruktur mit der St.-Jakobs-Kirche und dem alten Forsthaus beschreiben einen wichtigen Identitätsraum.

Umso wichtiger ist es, Verbindungswege zu neueren Entwicklungsbereichen Sport-, Bürgerpark, Friedhof und Seniorenwohnen zu schaffen.



Ortsprägende Strukturen und Objekte (Hauptstraße, Landrat-Wolf-Straße)



Altes Forsthaus, ehemalige Schule, Vorplatz und Wegeverbindung



Kernzone Hauptstraße

Eine wichtige Aufgabe zur Innenentwicklung ist die Stabilisierung einer Kernzone in der Hauptstraße als öffentlicher Raum.

Landrat-Wolf-Straße Röthlein



Die Landrat-Wolf-Straße wird als beengter Verkehrsraum erlebt. Hier wird es besonders darauf ankommen, mit Eigentümern auf der Grundlage eines Gestaltungsleitfadens privates Engagement auszulösen.

Dazu gehört auch die Suche nach geeigneten Standorten für Großgrün zum Herstellen verbesserter Wohnumfeldqualität.



Bestand - Versiegelung nahe 100%



Vision - Skizze (iF) zur Transformation



Bibliothek



Scheune am neuen Festplatz

Kleine historische Gebäude und Objekte mit öffentlichen Funktionen tragen wesentlich dazu bei, eine angenehme Aufenthaltsqualität entstehen zu lassen.



Vision Umbau Scheune⁰¹

01 Grundlage privat, gestellt durch die Gemeinde Röthlein, im Juni 2021

Nördlicher Ortseingang Röhlein

neue Strukturen und Elemente

Der nördliche Ortseingang von Röhlein ist nutzungsbedingt stark überformt. Bei langfristigen Nutzungsverlagerungen wird es darauf ankommen, Raumgliederungen unterzubringen. Dazu können Gewässer, Wegeverbindungen und historische Bezüge, wie zum Beispiel zur Mühle, hilfreich sein.



Nördlicher Ortseingang Röthlein

Das Erlebnis „Ortseingang“ wird maßgeblich durch die Verkehrsflächen geprägt. Derzeit fehlt eine gute Orientierung und die sichere Führung von Fußweg-Verbindungen. Hinzu kommt an dieser Stelle die künftige Lage einer Seniorenwohnanlage.



Verweilqualität?



Orientierung - Gliederung?



Nachbarschaften Schweinfurter Weg

Innere Grünreserven

Im Ortsteil Röthlein befinden sich an einigen Stellen interessante „Grünreserven“. Dies gilt zum Beispiel für das Baugebiet zwischen Schweinfurter Weg und Am Tännle. Die Nachbarschaft zum Trachtenvereinsgebäude und zum Kleingartenverein deuten auch auf eine öffentliche Relevanz dieser Tatsache hin.



Vereinsheim Trachtenverein

Grundgerüst Straßensystem

Der Ortseingang von Süden ist geprägt durch die typische Gabelung der Verkehrsachsen Hauptstr. und Landrat-Wolf-Straße. Auch hier können mit Umgestaltungen im Verkehrsraum an geeigneten Stellen höherwertige Ergebnisse erzielt werden. Dies gilt für den Besatz mit Großgrün ebenso wie für die Entsiegelung kleinräumiger Nischen.



Hauptstraße



Gabelung Hauptstr. und Landrat-Wolf-Straße

Dörfliche Relikte

Gärten

Streuobstwiesen

Flächenreserven

Noch heute sind für den ländlichen Raum typische Abfolgen von Wohnbebauung und Streuobstwiesen innerhalb von Röthlein erkennbar. Dies gilt zum Beispiel für den Bereich südlich der Gärtnerei Knaup bis zum Spiesheimer Weg.



C1.3 Flächenreserven Baulücken und Brachflächen innerhalb erschlossener Gebiete



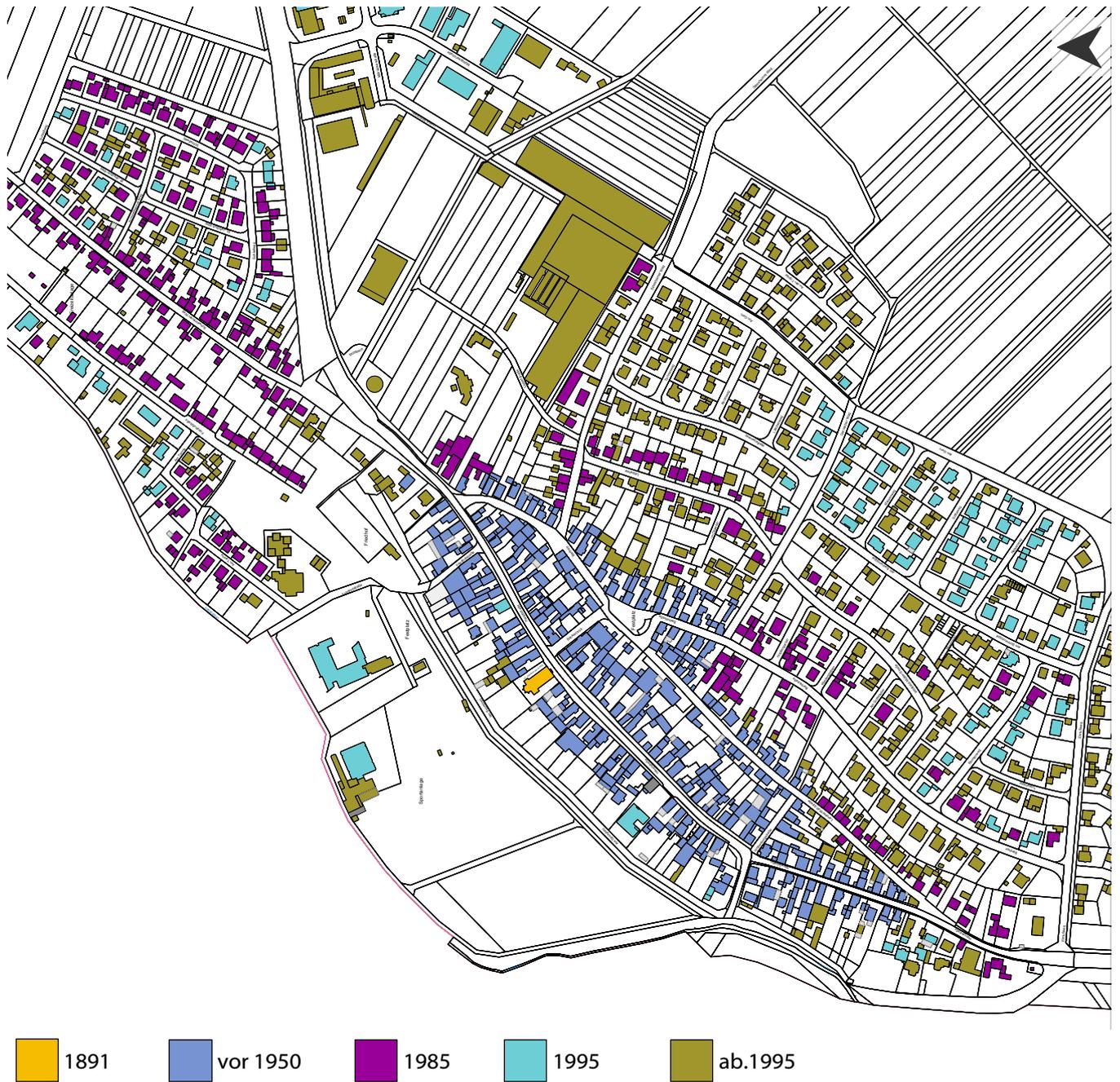
Die dargestellte Übersicht nicht genutzter Bauflächen zeigt für Röhlein sehr deutlich ein reichliches Angebot, das jedoch meist aus privaten Gründen der Eigentümer nicht verfügbar ist.

Für Röhlein besteht ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen durch Zuzug oder Auflockerungsbedarf. Dies ist an der Bauflächenausweisung bis heute ablesbar. Jedoch sind hier im Ortskern erhebliche Reserven umbauten Raums gegeben. Diese sind entweder nur mit hohem Erschließungsaufwand verbunden oder aus privaten Gründen derzeit nicht verfügbar.

Für die Sozialstruktur und die Nachhaltigkeit bzw. Stärkung der Innenentwicklung sind diese Kleinquartiere jedoch eine große Herausforderung.

C1.4 Altersklassen der Bebauung

Die Altersklassen der vorhandenen Bausubstanz sind dem Bayernatlas entnommen und dienen der Orientierung voraussichtlicher Sanierungsbedarfe und -schwerpunkte.



C1.5 Leerstände und unternutzte Gebäude

Für den Kernbereich zeigt der Ausschnitt einige Leerstände (Momentaufnahme der Nutzung Juni 2022).

Rot eingefärbte Objekte stehen dabei für einen vollständigen Leerstand, gelb eingefärbt sind Gebäude, die augenscheinlich unternutzt sind.

In Röthlein gibt es auch unternutzte Gebäude, entweder in Form eines Etagenleerstandes, oder in einer generellen Nutzung von weniger als 50% der Gebäudefläche. Verkehrsbelastete Objekte sind oftmals von der Verlagerung der Wohnnutzung betroffen. Ziel ist es, eine weitere Abwanderung in die Randgebiete der Kommune zu verhindern und wieder eine lebendige Ortsmitte herzustellen. Im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes soll sowohl der Erhalt ortsbildprägender Leerstandsgebäude verfolgt werden, als auch eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung auf Brachflächen durch Neubauten angestrebt werden.



Legende



C1.6 Öffentliche Gebäude und Treffpunkte - Begegnung

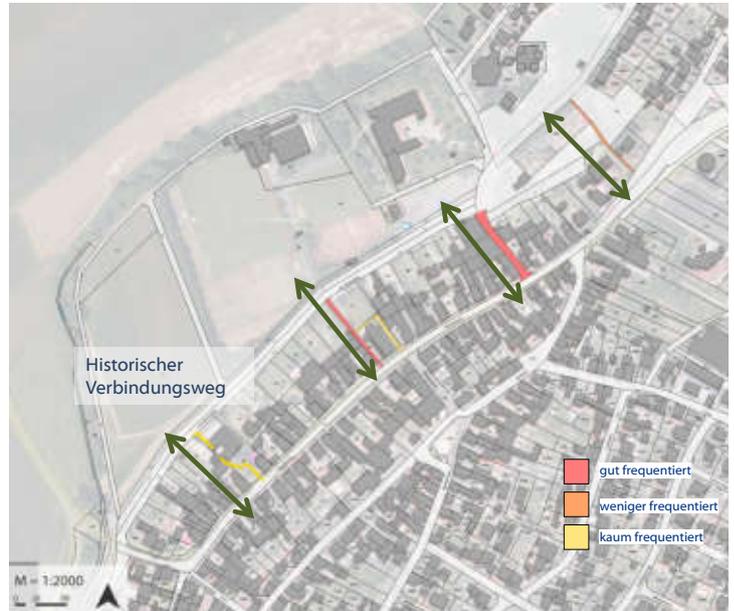
Sozialräumliche Nachbarschaften mit Sport, Schule, Kindergarten, Friedhof und Kirche sind wohl das Auffälligste Merkmal im Ortsteil Rötthlein. Konsequenterweise wird hier Entwicklungsbedarf gesehen zur Stärkung des östlich liegenden Altortes.



C1.7 Wichtige Verbindungselemente - Kurze Wege

Wegeverbindungen können über drei (historisch vier) Korridore zur Hauptstraße erreicht werden. Die Ausbildung mit barrierefreien Wegen ist dabei entscheidend.

Die Begleitung mit Stadtgrün ist wünschenswert. Der besondere Standort „Straßenraum“ erfordert heute alternative Strategien der Nutzbarmachung. In der Pflanzenverwendung wird deshalb von Klima-Bäumen (trocken- und hitzeresistente Arten) gesprochen, die eingesetzt werden können.



ISEK Gemeinde Röthlein
VU OT Röthlein



C1.6 Klimaschutz - Versiegelung - Verdunstung - Wasserneubildung

Die Nähe zu naturnahen, wertvollen Bereichen westlich des Ortsverbandes sollten durch Entlastungsmaßnahmen auch im Siedlungsraum unterstützt werden, um strukturverbessernde Maßnahmen zur Entsiegelung und Pflanzung von Großgrün zu erreichen.



Klima-Bäume in der Hauptstraße und in der Landrat-Wolf-Straße

Klimaresiliente Bäume und mobiles Stadtgrün

Erkenntnisse über die Trockentoleranz von Pflanzen und deren Umgang mit Einflüssen wie Salz im Winter, extreme Niederschläge und Hitzesommer werden in Zeiten des Klimawandels immer wichtiger. Seit mehreren Jahren setzen zunehmende Hitze vielen Stadtbäumen und Nutzpflanzen zu. Aus diesem Grund forscht die Landesanstalt für Wein- und Gartenbau aus Veitshöchheim (LWG) nach neuen Strategien mit sogenannten Klimabäumen. Bedroht sind in Zukunft auch immer mehr die landwirtschaftlich nutzbaren Ressourcen an Wasser. Im unterfränkischen Röhlein wird die Gemeinde auch in Zukunft auf Baumpflanzen angewiesen sein, die mit möglichst wenig Wasser noch gutes und gesundes Wachstum erzeugen.



Ainus x spaethii

Herkunft:
Züchtung
Späth, Berlin (D), 1906

Höhe: 12 bis 18 m; Breite: 6 bis 8 m
Blüte: braunrot, Januar
Wachstum: breit pyramidal
Lebensbereich: 2.4.2.2

Die *Fragaria-Gale* ist eine Kreuzung zwischen *A. japonica* und *A. subcordata*. Obwohl diese Art schon lange bekannt ist, wurde ihr Potenzial bisher noch nicht richtig erkannt. Sie besitzt durch den gleichmäßigen Kronenaufbau und große Anpassungsfähigkeit. Als starkes Stickstofffixierer wächst sie auch auf ärmlichen Böden und ist gut salzverträglich. Die häufig schon ab Dezember fliegenden Pollen besitzen ein hohes Allergienpotential.



Baumarten – seit 2010 im Test



Fraxinus omus

Herkunft:
Südsibirien, Kirgisien

Höhe: 8 bis 10 m; Breite: 4 bis 6 m
Blüte: weiß, Mai/Juni
Wachstum: breit pyramidal
Lebensbereich: 4.2.1.2

Die *Mauer-Eiche* hat sich bisher als durchaus Frosthart erwiesen und zeigt auch Ausbreitschancen nach Späthöfen schnell aus. Sie profitiert als Straßbaum von ihrer Hitze- und Trockenverträglichkeit am Naturstandort in Südsibirien. Gegen das Eschentriebsterben scheint sie nicht anfällig zu sein. Sehr schön ist die dekorative weiße Blüte im Mai, die von Bienen besucht wird. Stark fruchtende Eschentriebe wachsen allerdings langsam.



**Fraxinus pennsylvanica
"Summit"**

Herkunft:
Nordamerika,
Selektion, 1967

Höhe: 14 bis 16 m; Breite: bis 2 m
Blüte: gelblich, im April
Wachstum: oval, später rund
Lebensbereich: 2.4.2.1

Die *Nordamerikanische Rotweiche* hat mit ihrem geringen Anrecht nahezu Farngehaltstruktur. Ihre weitgehende Resistenz gegen das Eschentriebsterben sowie ihre dekorative gelb- bis gelbweiße Herbstfärbung machen sie zu einer schon Alternative zur heimischen Eiche. Sie regt auf Grund ihres dichteren Wachstums zur Ausbildung einer Zaunhecke. Die natürliche Sorte "Summit" besitzt kein invasives Ausbreitungspotential.



**Gleditsia macarthurii
"Skyline"**

Herkunft:
Nordamerika,
Selektion, 1967

Höhe: 12 bis 16 m; Breite: 6 bis 7 m
Blüte: hellgelb, Juni/Juli
Wachstum: breit ellipsoid
Lebensbereich: 2.6.1.1



Liquidambar styraciflua

Herkunft:
Osten Nordamerika

Höhe: 10 bis 20 m; Breite: 6 bis 10 m
Blüte: gelblich, Mai
Wachstum: kegelförmig,
später runderlich
Lebensbereich: 3.3.1.2

Klimabäume - Auswahl,
Quelle: LWG Veitshöchheim

Bausteine zur Umsetzung innerörtlicher Verbindungen

Untenstehende Plangrafik zeigt den Bestand an Großgrün am Talrand der Mainau, außerhalb des dichter bebauten Ortszentrums. Die Gemeinde Röthlein beabsichtigt, im Bereich der Sportanlagen den funktionslos gewordenen Tennisplatz in einen Bürgerpark umzuwandeln, der vorrangig die Verknüpfung von Teilflächen und eine Hinführung zur Hauptstraße ansteuert.

Die Stationen dabei sind:

- Festplatz
- Bürgerpark
- Friedhof
- Kirche
- Hauptstraße



Bürgerpark Röhlein - LEADER-Projekt

Der Standort hat kurze Entfernungen zu den wichtigsten Kommunikationspunkten im Ort. Der Gedanke einer Mehrgenerationennutzung des Bürgerparks wird nachdrücklich verfolgt.



Ein Sanierungsgebiet ist nach § 142 Satz 2 so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einerseits darf die Durchführung nicht durch eine zu enge Grenzziehung behindert werden, andererseits sollte sie aber dennoch innerhalb eines absehbaren Zeitraums abgeschlossen werden. Ein Zeithorizont von 5 bis 15 Jahren entspricht durchaus noch dem Gebot der angemessenen Durchführung.⁰¹

Maßgeblich für die Sanierungs ist unter anderem die Finanzierbarkeit vor allem durch einschlägige Förderprogramme. Die erforderlichen Eigenmittel sind in jedem Falle objektbezogen einzuschätzen. Private Initiative kann die öffentlichen Maßnahmen wirkungsvoll unterstützen.



Zeitungsartikel aus der MainPost vom 06.08.2022⁰²

01 https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebauforderung/iic6_oeff_arbeitsblatt_1.pdf#:~:text=Ein%20Sanierungsgebiet%20wird%20als%20Satzung%20f%C3%B6rmlich%20festgelegt%20wenn,Gemeinde%20beschlossene%20Untersuchungsgebiet%20Was%20ist%20der%20Sanierungssatzung%3F
02 Zeitungsartikel MainPost, 06.08.2022

Sanierungsgebiet Röthlein I

Stand: 02.08.2022

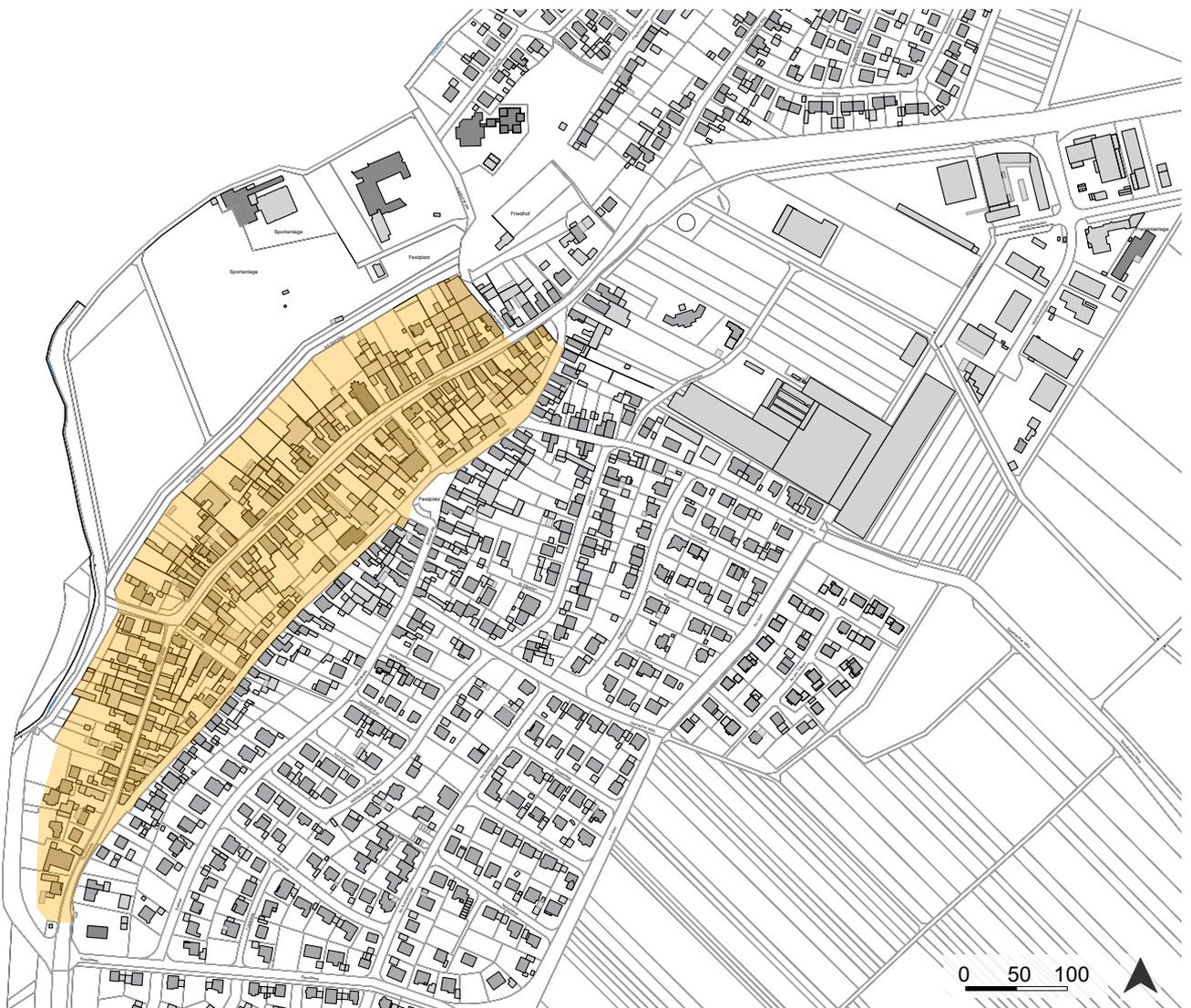
Fläche: 19,40 ha



C1.8 Ausgewählte Teilbereiche für Gestaltungsempfehlungen

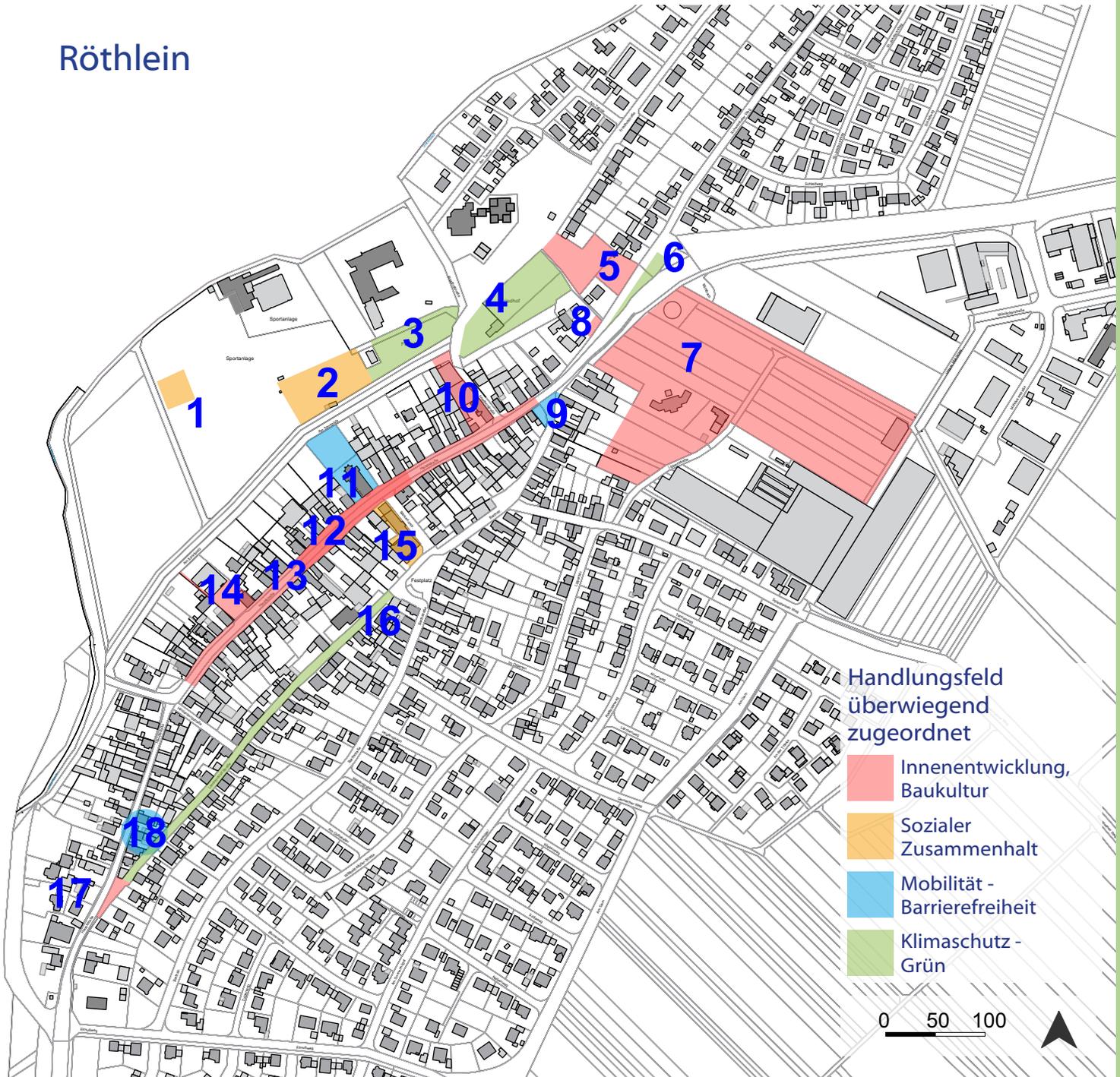
Im Zuge einer **Gestaltungsfibel** kann ein gestalterischer Rahmen für die Entwicklung der jeweiligen Ortsmitten der drei Gemeindeteile erstellt werden. Diese dient der Wahrung der örtlichen Identität, des Ortsbildes und allgemein der Aufwertung des öffentlichen Raumes. Somit kann die Vielfalt der vor Ort gefundenen Gebäudetypologien qualitativ und gestalterisch bewahrt und weiterentwickelt werden. Unterschiedliche Gebäudetypen mit zum Teil variierenden Fassadengliederungen verlangen nach spezifischen Gestaltungsvorschlägen. Empfehlungen gibt dazu der Gestaltungsleitfaden, sowohl für die Gestaltungen, als auch deren Förderwürdigkeit.

Der Inhalt einer Gestaltungsfibel richtet sich insbesondere an Privatpersonen und dient als Empfehlung für eine Umgestaltung von Fassaden, Vorzonen, energetische Sanierung und Freiraumgestaltung.



Vorschlag für einen ersten Schritt in zentraler Lage für private Vorhabensträger. Eine Abgrenzung für das kommunale Förderprogramm muss noch erörtert und zu gegebenem Zeitpunkt beschlossen werden.

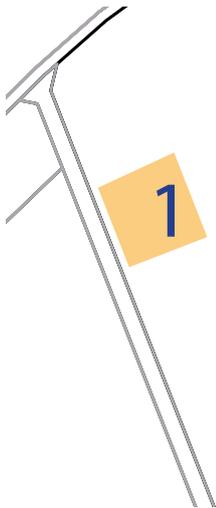
Röthlein



- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1) Standort Jugendtreffpunkt 2) Bürgerpark Röthlein 3) Alter Festplatz 4) Neuorganisation Friedhof 5) Seniorenwohnanlage 6) Gestaltung Ortseingang Schweinfurter Weg 7) Städtebauliche Konzeption Gärtnerei Knaup 8) Inwertsetzung historische Mühle | <ol style="list-style-type: none"> 9) Gestaltung Hauptstraße - Einmündung Barthstraße 10) Fassadengestaltung Friedhofstraße 11) Kirchem Umfeld 12) Umbau/Ausstattung Kernzone Hauptstraße 13) Weiterer Straßenraum Hauptstraße 14) Nachnutzungskonzept „Altes Forsthaus“ 15) Nachnutzung Gebäude Bäckertorstraße 16) Straßenraumgestaltung Landrat-Wolf-Str. 17) Stadteingang Landrat-Wolf-Str./Hauptstraße 18) Radwege - Lückenschlüsse |
|---|--|

Röthlein

- 1) Standort-Alternativen für Jugendtreffpunkt entwickeln
(bisheriger Ansatz: mobiler Jugendtreff bei der Skater-Anlage TSV bzw. Katholisches Pfarramt).
Bei Angeboten für Jugendliche sind flexible Antworten notwendig. Die Nachfrage unterliegt kurzfristigen Schwankungen und ist oftmals von Gruppenbildungen abhängig.



- 2) Bürgerpark Röthlein - ehem. Tennisanlage (in Planung - LEADER)



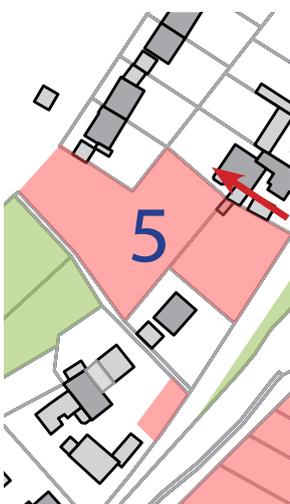
3) Umgestaltung alter Festplatz (Verkehrsübungsplatz) in Bezug auf die Neuordnung des Wegenetzes der Schule mit Erweiterung der Grundschule um eine Ganztagesbetreuung



4) Neuorganisation Belegungsflächen und Baumpflanzungen im Friedhof (in Eigenregie Gemeinde Röhlein) mit Umgestaltung Friedhofsvorplatz

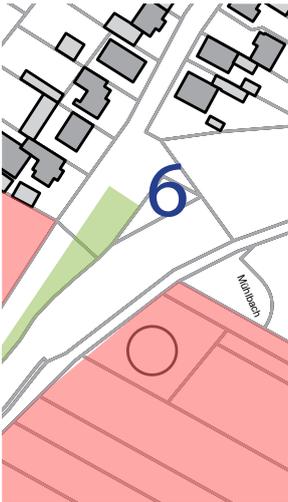


5) Projekt Seniorenwohnanlage zwischen Hauptstraße und Friedhofstraße



Der „Einstieg“ mit Wegeanschluss ist bereits gemacht.

6) Gestaltung Ortseingang Schweinfurter Weg zwischen geplanter Seniorenwohnanlage, Mühle, Gärtnerei



Unklare Führung und Orientierung für Fußgänger und Radfahrer.

7) Städtebauliche Konzeption zur Innenentwicklung (Bereich derzeitige Gärtnerei Knaup)



8) Info-Tafeln historische Mühle (Technik-Denkmal mit vollständiger Mühlenanlage aus den 1920er Jahren, Inwertsetzung einer Sehenswürdigkeit)

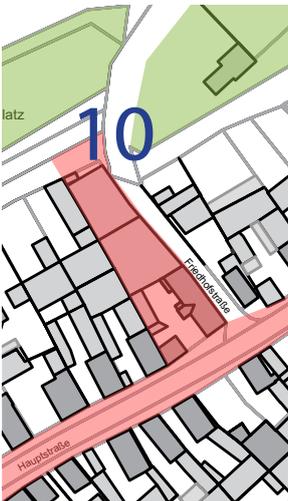


9) Hauptstraße - Einmündung Barthstraße: Neuordnung Geh- und Radwegbeziehungen, Grüngestaltung



zweiter nördlicher Ortseingang Hauptstraße / Barthstraße: Prägnante Abfolge giebelständiger Häuserreihen

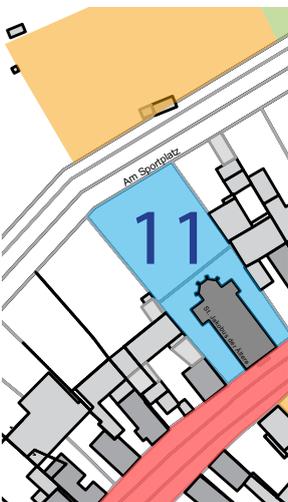
10) Fassadengestaltung Friedhofstraße mit Einbeziehung privater Maßnahmen - GenussHof Knaup



vertikales Grün

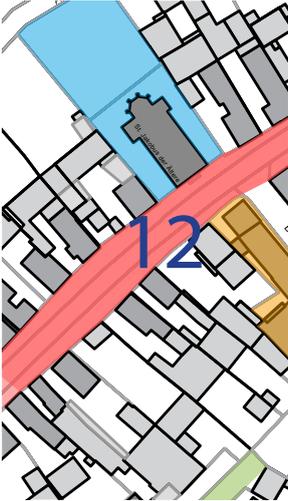
Aufenthalt im Übergang zum Festplatz

11) Gestaltung Kirchem Umfeld barrierefrei, mit Fuß- und Radwegeverbindung Kirche – Bürgerpark

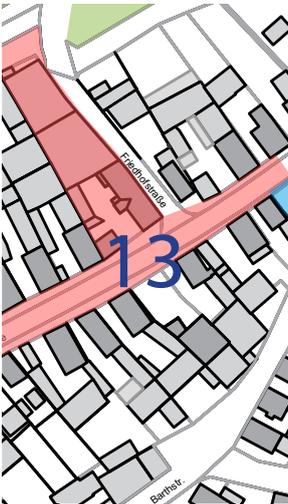


Barrierefreiheit für Fußgänger und Radfahrer nicht gegeben, wichtige Querverbindung zur Hauptstraße

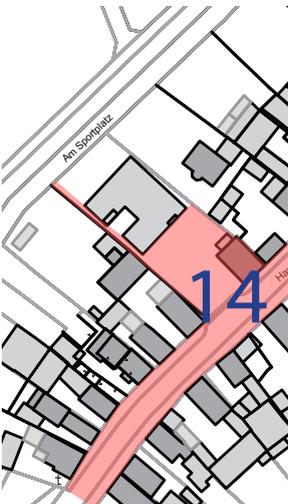
12) Umbau Kernzone zwischen Kirche St. Jakobus und Einmündung Barthstraße, Gestaltung mit Ausstattungselementen (Bänke, Straßengrün: Klima-Bäume, Beleuchtung, Farbe)



13) Gestaltung des Straßenraums Hauptstraße



14) Nachnutzungskonzept „Altes Forsthaus“ mit Wegeverbindung Richtung „Sportplatzweg“



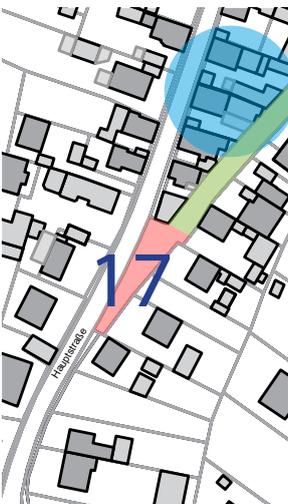
15) Nachnutzung Kleinquartier „Warmuths Röhleiner Stuben“ und ehem. Einkaufsmarkt



16) Straßenraumgestaltung Landrat-Wolf-Straße zwischen neuem Festplatz und Einmündung Hauptstraße

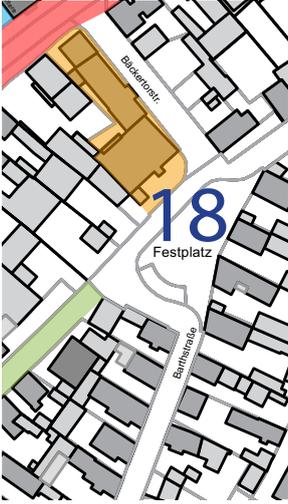


17) Kreuzungspunkt Landrat-Wolf-Str. / Hauptstraße



Auftakt südlicher
Ortseingang

18) Radwege-Netz - Lückenschlüsse



Begonnene Ge-
staltungen neuer
Festplatz fort-
führen

C1.11 Projektvorschläge - Maßnahmenkatalog und Prioritäten



Ortsteil Röthlein

fachplanerische Einschätzung in Bezug zu Erfüllung von Leitzielen

Maßnahme	Ziel	Handlungsfeld überwiegend zugeordnet	Priorisierung	Bedeutung	Kostenrahmen Brutto in €	Förderwege	Maßnahmenart
1) Standort-Alternativen für Jugendtreffpunkt entwickeln (bisheriger Ansatz: mobiler Jugendtreff bei der Skater-Anlage TSV, Kath. Pfarrheim)	sozialer Treffpunkt Jugend	Sozialer Zusammenhalt	K	***	nicht investiv		kontinuierliche Begleitung
2) Bürgerpark Röthlein - ehem. Tennisanlage (in Planung - LEADER)	Treffpunkt, Sozialraum, Verbindung	Sozialer Zusammenhalt	K	***	450 T	LEADER	Baudurchführung
3) Umgestaltung alter Festplatz in Bezug auf die Neuordnung des Wegenetzes Schule mit Anbindung Seniorenanlage	Treffpunkt, Sozialraum, Verbindung, Entsiegelung	Klimaschutz	M	**	450 T	ggf. StBFö	Planung und Baudurchführung
4) Neuorganisation Belegungsflächen und Baumpflanzungen im Friedhof (in Eigenregie Gemeinde Röthlein)	Friedhofskultur, Grünoase	Klimaschutz	K	*	150 T		Kommunale Umsetzung
5) Projekt Seniorenwohnanlage zwischen Hauptstraße und Friedhofstraße	Wohnprojekt	Innenentwicklung	K - M	***	konzeptabhängig		private Trägerschaft
6) Gestaltung Ortseingang Schweinfurter Weg zwischen geplanter Seniorenwohnanlage, Mühle, Gärtnerei	Örtliche Identität, Entsiegelung	Klimaschutz	M	***	300 T	Lkr. SW, FAG, ggf. StBFö	Baumaßnahmen
7) Städtebauliche Konzeption zur Innenentwicklung (Bereich derzeitige Gärtnerei Knaup)	Innenentwicklung, örtliche Identität, Wohnen	Innenentwicklung	M - L	*	50 T	ggf. StBFö	Städtebaulicher Entwurf
8) Info-Tafeln historische Mühle (Technik-Denkmal Mühlenanlage 1920er Jahre, Inwertsetzung Sehenswürdigkeit)	Örtliche Identität	Innenentwicklung	L	*	20 T	StBFö, SW Mainbogen	Konzeptarbeit, Grafik
9) Hauptstraße - Einmündung Barthstraße: Neuordnung, Grüngestaltung	Mobilität, Sicherheit, Innenentwicklung	Mobilität	K	**	220 T	ggf. StBFö	Grüngestaltung, Straßenraum
10) Fassadengestaltung Friedhofstraße mit Einbeziehung privater Maßnahmen - GenussHof Knaup	Örtliche Identität, Baukultur	Innenentwicklung	M - L	**	50 T	StBFö	privat - öffentliche Maßnahme
11) Gestaltung Kirchenumfeld mit Fuß- und Radwegeverbindung Kirche - Bürgerpark	Sicherheit, Verbindung	Mobilität	K	**	400 T	ggf. StBFö	barrierefreier Ausbau
12) Umbau Kernzone zwischen Kirche St. Jakobus und Einmündung Barthstraße, Gestaltung mit Ausstattungselementen (Bänke, Straßengrün: Klima-Bäume, Beleuchtung, Farbe)	Örtliche Identität	Innenentwicklung	L	***	2400m² x 300€ = 720 T bei Vollausbau	FAG, GVFG, städtebaulicher Mehraufwand: StBFö	Gestaltung multifunktionaler Straßenraum
13) Gestaltung des Straßenraums Hauptstraße	Örtliche Identität	Innenentwicklung	M - L	*	4600m² x 300€ = 1380 T bei Vollausbau	FAG, GVFG, städtebaulicher Mehraufwand: StBFö	Gestaltung multifunktionaler Straßenraum
14) Nachnutzungskonzept „Altes	Pot. öffentlicher Treffpunkt, örtliche				250 T (Forsthaus Nachnutzung)		Planung und

	Handlungsfeld Innenentwicklung
	Sozialer Zusammenhalt
	Mobilität - Barrierefreiheit
	Klimaschutz - Grün

14) Nachnutzungskonzept „Altes Forsthaus“ mit Wegeverbindung Richtung „Sportplatzweg“	Treffpunkt, örtliche Identität, Baukultur, Verbindung	Innenentwicklung	M - L	***	Planung) 870m ² x 150€ = 135 T (Umfeld und Weg)	StBFö	Planung und Konzepterstellung
15) Nachnutzung Kleinquartier „Warmuths Röthleiner Stuben“ und ehem. Einkaufsmarkt	Örtliche Identität, Baukultur, Wohnen Ortsmitte	Sozialer Zusammenhalt	M	***	Entwurfsabhängig		privates Vorhaben Wohnungen
16) Straßenraumgestaltung Landrat-Wolf-Straße zwischen neuem Festplatz und Einmündung Hauptstraße	Verbindung, Grün, Aufenthalt	Klimaschutz	L	*	3200m ² x 200 = 640 T (Teilausbau)	städtebaulicher Mehraufwand: StBFö	Grüngestaltung, Straßenraum
17) Kreuzungspunkt Landrat-Wolf-Str. / Hauptstraße	Begrüßung, örtliche Identität	Innenentwicklung	K, M, L	*	50 T	FAG, städtebaulicher Mehraufwand: StBFö	Grüngestaltung, Straßenraum
18) Radwege-Netz - Lückenschlüsse	Verbindung, Grün, Aufenthalt	Mobilität	L	**	Konzeptabhängig; 250 T	StBFö, FAG	Radwegebau

C2 Heidenfeld



Kloster Maria Hilf als Landmarke und herausragendes historisches Potenzial



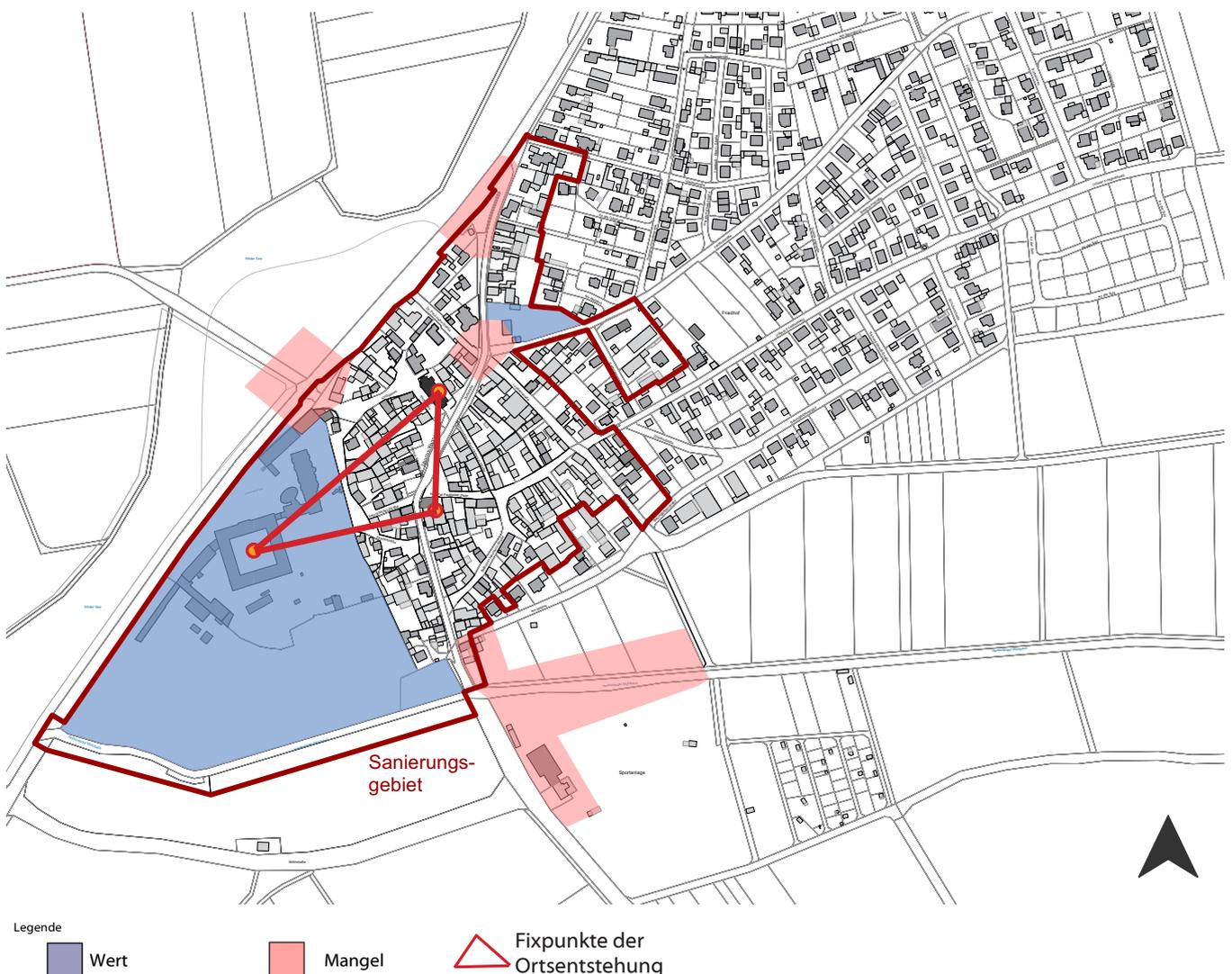
Gaststätte „Goldenes Kreuz“ (Rehberger)

C2.1 Zusammenfassung Ortsteil Heidenfeld Stärken und Schwächen - Potenziale und Risiken

Weithin sichtbares Merkzeichen für den Ortsteil Heidenfeld ist die Klosteranlage am Altarm des Mains. Die Klosteranlage mit ihren garten- und landwirtschaftlichen Anteilen umfasst bis zum Mühlbach einen Flächenumfang von 13 ha, der mit der Größe des Altortes zu vergleichen ist. Die Wohnbautätigkeit vollzieht sich außerhalb des historischen Ortskerns in verschiedenen Wohngebieten. Sanierungsvorhaben zur Revitalisierung historischen Bausubstanz ist jedoch nur einzeln gegeben. Eine Hinwendung zur Nutzung der dörflichen Gemengelage mit kurzen Wegen und sozialräumlichen Chancen und Vorteilen ist derzeit noch nicht zu erkennen.

Die Nachnutzung der Klostergebäude mit den Klostergärten ist derzeit noch nicht abschätzbar. Temporäre Nutzungen sind zwar erkennbar, aber noch nicht im Sinne einer tragfähigen, dauerhaften Nutzungsstruktur entwickelt. Die kürzlich erfolgte Öffnung des Klosterportals deutet auf eine mögliche Weiterentwicklung mit unterschiedlichen Nutzungsarten einschl. einer Nutzung der ortsräumlich wichtigen Freiflächen- und Gartenanlagen. Eine vorrangige Beschäftigung mit dem Thema „Zukunft der Klosteranlagen“ erscheint aus Sicht der Ortsentwicklung (ISEK) dringend erforderlich. Das Stärkenprofil von Heidenfeld steht und fällt mit dieser Zukunftsperspektive.

Die Mehrzweckhalle mit anliegenden Sport- und Freizeitflächen weist aus den 80er-Jahren stellt einen nicht integrierten Standort dar. Auch in dieser Hinsicht wird es ortsbedeutsam sein, Altort, Klosteranlage und den Bereich Mehrzweckhalle in einen funktionalen Zusammenhang zu bringen.



C2.2 Kloster Heidenfeld

In Heidenfeld wird die besondere Prägung durch das Kloster hervorgehoben. Die Verknüpfung der ohnehin historisch gegebenen Bezüge von Kloster und Klosterschänke unterstützen in dieser Hinsicht Anstrengungen, das Kleinquartier zu revitalisieren.



Die Lage des Klosters markiert die überörtliche Bedeutung und zeigt die Wichtigkeit der konzeptionellen Auseinandersetzung mit einer Nutzungsperspektive.



Kloster - Leerstand am Ortsrand



Kloster Heidenfeld - Blick von Süden ⁰¹

Die weithin sichtbare Klosteranlage kann als eine echte Landmarke im Maintal betrachtet werden.



Kloster Heidenfeld - Blick von Süden, Heidenfelder Mühlbach ⁰²

Die Lage an zwei Gewässern wie dem Mühlbach, der in historischen Kartenunterlagen zu zwei „Parackenseen“ aufgestaut wurde und der Altarm des Mains bilden eine spannungsreiche Kulisse.



Innenhof Kloster Heidenfeld ⁰³

Der Klosterhof bietet reichlich Platz für verschiedene Nutzungsszenarien im Wechselspiel mit dem Raumprogramm der Klostergebäude.

01 Fotoaufnahme von iF, aufgenommen am 12.02.2021

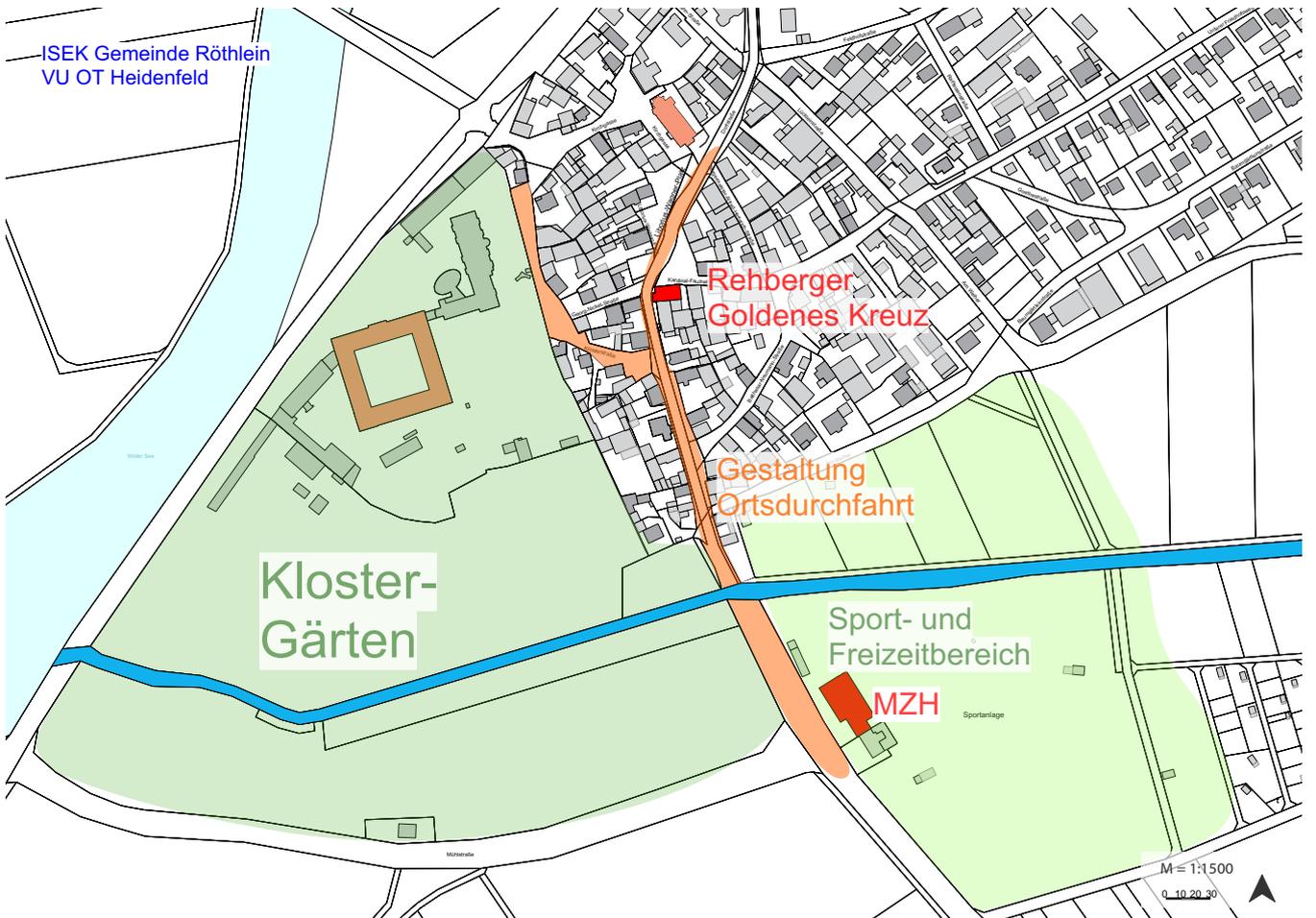
02 Fotoaufnahme von iF, aufgenommen am 29.03.2021

03 Fotoaufnahme von iF, aufgenommen am 29.03.2021

Kloster historische Situation - Parackenseen



Der wilde See und der Parackensee ⁰¹

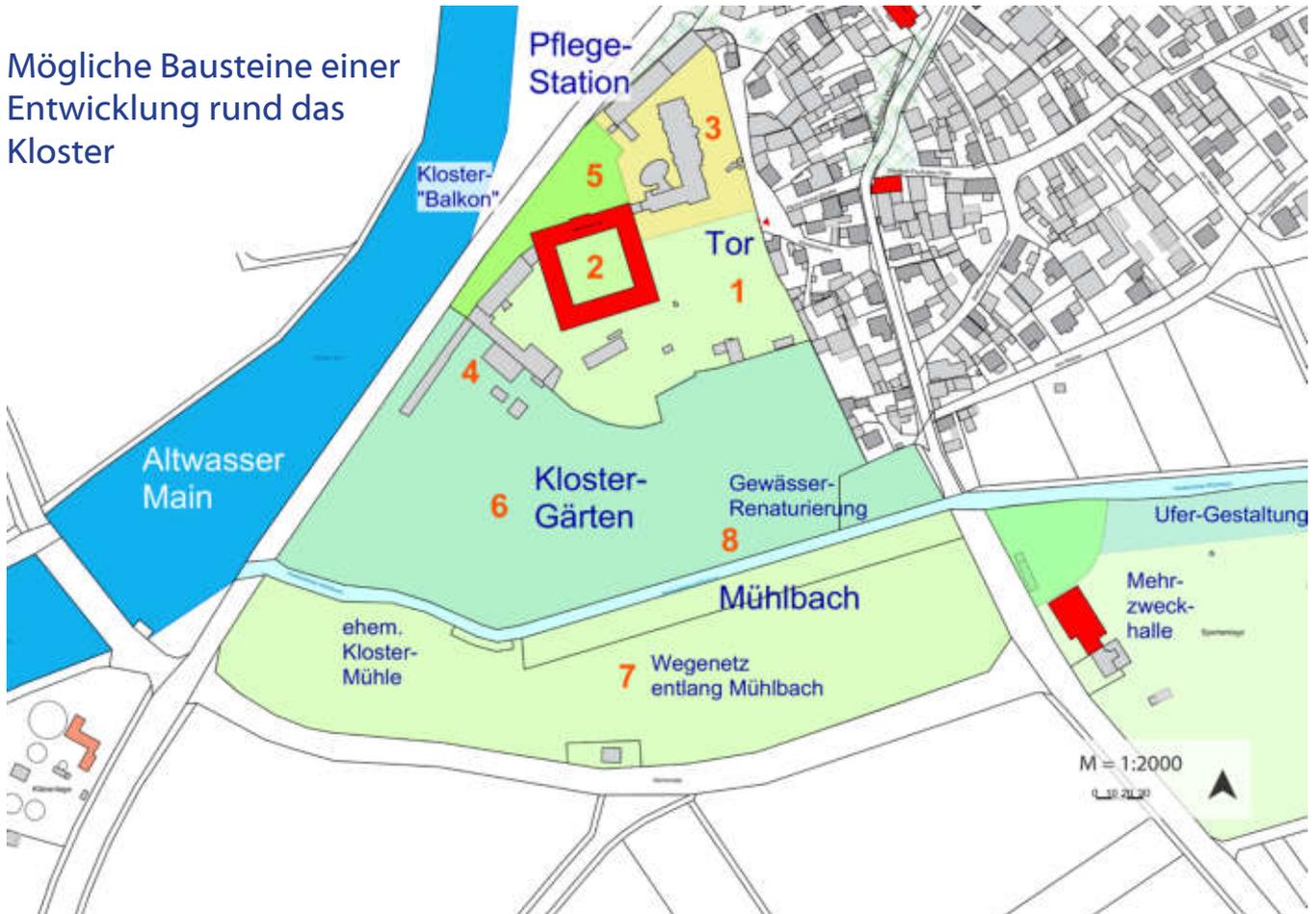


⁰¹ https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?msckid=7eabe331d05f11ecabdf7fad61e2b4f8&lang=de&topic=bvv&bgLayer=historisch&E=586296.83&N=5535423.83&zoom=12&layers=zeitreihe_tk&layers_timestamp=19671231&layers_visibility=false&catalogNodes=11

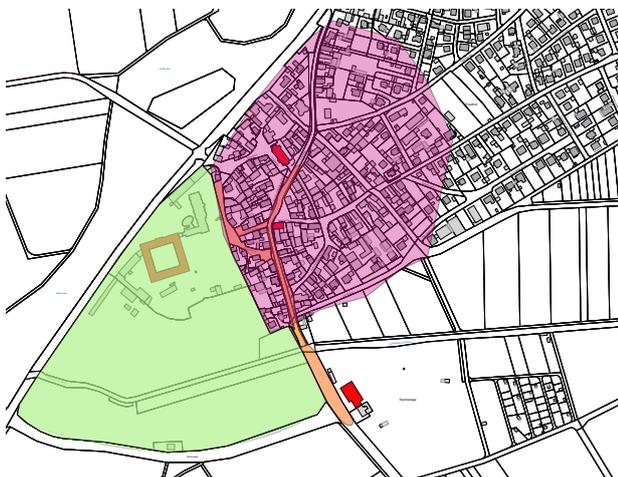
Verbindungen schaffen

Die Verknüpfung von Klostergärten und Sport-Freizeit-Bereich (Mehrzweckhalle) kann durchaus überörtliche Bedeutung einer Besuchernachfrage erreichen. Dazu ist jedoch eine Strategie notwendig. Voraussetzung hierzu ist eine systematische Inwertsetzung von diesen Entwicklungspotenzialen des Klosterbereiches. Deshalb erscheint aus ortsräumlicher Sicht eine Konzeptarbeit für die Nachnutzung der Klosteranlage mit den Klostergärten unerlässlich. Ein kommunaler Beitrag, zum Beispiel im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, könnte wertvolle Entscheidungshilfen liefern. In Betracht könnte dazu als Instrument auch ein kommunales Denkmalkonzept (KDK) eingesetzt werden.

Mögliche Bausteine einer Entwicklung rund das Kloster



Größenverhältnisse Kloster - Altstadt



medizinische Altenpflegestation innerhalb des Klostergeländes

Kloster

Gestalterischer Ausdruck Innen - Außen



Treppenanlage im Kloster Heidenfeld ⁰¹



Festsaal Kloster Heidenfeld - bis vor kurzem Seminar- / Vortragsraum ⁰²



Kirchenraum im Kloster, Pfarrstelle nichtmehr besetzt ⁰³



Einrichtung der Abtszimmer ⁰⁴



Blick aus dem Kloster in Richtung Süden, weiträumige Klostersgärten ⁰⁵



Blick aus dem Kloster in Richtung Ortskern im Nord-Osten, links Kloster-Portal ⁰⁶

- 01 Fotoaufnahme von iF, aufgenommen am 29.03.2021
 02 Fotoaufnahme von iF, aufgenommen am 29.03.2021
 03 Fotoaufnahme von iF, aufgenommen am 29.03.2021
 04 Fotoaufnahme von iF, aufgenommen am 29.03.2021
 05 Fotoaufnahme von iF, aufgenommen am 29.03.2021
 06 Fotoaufnahme von iF, aufgenommen am 29.03.2021

C2.3 Kleinquartier Gaststätte „Goldenes Kreuz“

Aufgrund seiner herausragenden Bedeutung im Ortsteil Heidenfeld hat die Gemeinde Röhlein im Rahmen der Bearbeitung des ISEKs und der Vorbereitenden Untersuchungen in den drei Ortsteilen eine weitere vertiefende Betrachtung des Kleinquartiers Gaststätte Goldenes Kreuz (Rehberger) im Ortsteil Heidenfeld in Auftrag gegeben. Dies dient vor allem als Entscheidungshilfe zur Sicherung und Weiterentwicklung eines wichtigen Denkmalobjektes und einer städtebaulichen Scharnierstelle im historisch gewachsenen Ortskern.

Ehemals als Gasthof „Zum Goldenen Kreuz“ bekannt, war der zweigeschossiger Walmdachbau mit Zierfachwerkobergeschoss schon seit vielen Jahren ein Treffpunkt: Das denkmalgeschützte Gebäude (im Kern 1562 (dendro.dat.), bez. 1581 und 1782) hatte auch im 18. und 20. Jahrhundert mehrere Anpassungen und Umbauten.⁰¹ Als Tanzcenter ist der im Süden liegende Anbau allen Heidenfeldern und auch überregional ein Begriff und ein Anziehungspunkt. Seit der Schließung der Diskotheken-Räume nach über 40 Jahren Betriebsdauer⁰² steht das ortsbildprägende Gebäude leer.

Es hat zweifellos für die Heidenfelder eine besondere identitätssiftende Eigenschaft. Deshalb wurde in der Bürgerbeteiligung auch intensiv darüber nachgedacht, wie eine Nutzbarmachung und Revitalisierung des Gebäudes aussehen könnte.



Rehberger Bürgerbeteiligung Ortsspaziergang im Juli 2021 -
Straßenraum im Bereich „Rehberger“: Dorfstraße - Georg-Nickel-Straße - Kardinal-Faulhaber-Platz

01 <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?objtyp=bau&koid=70767>
02 <https://de-de.facebook.com/TanzcenterHeidenfeld/?msclkid=42a68534d06011ec952f8f9d417fc04c>

Generell kann festgestellt werden, dass der soziale Aspekt in zunehmend funktionslosen Ortsmitten kleinerer Ortsteile ein besonderer Stellenwert zuerkannt werden muss. Nach einem Ortsspaziergang mit den BürgerInnen Heidenfelds konnten die leerstehenden Räume nach längerer Zeit wieder einmal besichtigt werden. Dabei wurde das offensichtliche Potenzial in der Ortsmitte herausgestellt.

Aus den vielen Einzelgesprächen mit Anwohnern und Interessierten entstand allmählich im Rahmen des ISEKs die Gründung eines Arbeitskreises „Rehberger“. Konkret wurde das Arbeitsfeld nach Durchführung einer Veranstaltung auf Gemeindeebene skizziert. Mehrere Vorschläge für Nachnutzungen haben sich daraus entwickelt, wie zum Beispiel die Einrichtung eines Tante-Emma-Ladens, die Gründung einer kommunalen oder bürgerschaftlich getragenen Brauereigaststätte oder die Unterbringung von Aufenthaltsräumen und Treffpunkten für die Interessensgemeinschaften. Ebenso wurde ein Tagescafé als besonders wünschenswerte Option ins Gespräch gebracht. Ein noch heute bestehendes Braurecht wurde als interessanter Ansatzpunkt in Betracht gezogen. Die Nutzungsnachbarschaft im Quartier kann damit auf Bestandsrechte ggf. zurückgreifen und entspricht dem Charakter eines dörflichen Mischgebietes mit nebeneinanderliegenden Nutzungen wie Wohnen, Gastronomie, Handwerk, Kleingewerbe und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Dazu nachfolgend ein Presseartikel der MainPost vom Juni 2022:

Von **DANIELA SCHNEIDER**

HEIDENFELD Die Gemeinde hat das ehemalige Gasthaus „Goldenes Kreuz“ gekauft – vielen als Tanzcenter Rehberger bekannt. Nun steht die Frage der Nachnutzung im Raum – eine Frage, die gerade die Heidenfelder scheinbar sehr beschäftigt, denn die Zuschauerreihen in der „Extra-Gemeinderatssitzung“ mitten in den Pfingstferien waren dicht besetzt.

Bereits im letzten Jahr wurde bei Dorfspaziergängen klar: Die Ideenliste für Nutzungsmöglichkeiten ist lang; ganz oben rangierten dabei immer wieder Gastrobetrieb und Dorfladen. Im Rahmen des gemeindlichen Entwicklungskonzeptes wurde daher ein Arbeitskreis mit Bürgerbeteiligung ins Leben gerufen, der sich gezielt mit der Nachnutzung beschäftigt. Im Mittelpunkt steht die grundlegende Frage, wie Arbeitskreissprecherin Martina Braum nun bei der Präsentation erläuterte, „was passiert mit unserem Rehberger“.

Ganz klar für den Arbeitskreis: Es soll ein sozialer Treffpunkt werden; das historische Gebäude soll erhalten und im besten Fall seiner ursprünglichen Nutzung zugeführt werden. Verworfen wurde dagegen das vielfach gewünschte seniorengerechte Wohnen – der dafür nötige Umbau wäre einfach zu teuer. Möglichkeiten bietet da eher ein neues Wohnhaus, das schon Fachplaner Raimund Bohringer auf dem Areal vorgeschlagen hat.

Der Arbeitskreis war in den letzten Wochen fleißig und hatte für den Punkt „Dorfladen“ mehrere Konzeptläden in der Region besucht. Martina Braum nannte da „Tante Enso“ in Wollbach und die Dorfla-

den in Unsleben und Bastheim, dazu – ohne Besichtigung – „Teo“ das digitale Tegut-Selbstbedienungskonzept. Bei allen Varianten handelt es sich um Vollsortimenter, die Wert auf regionales Angebot legen und teils, wie Tante Enso und Teo, im 24/7-Modus, als täglich und rund um die Uhr offen.

Tante-Emma und moderner Online-Handel verknüpft

Wie Martina Braum dann erklärte, favorisiert der Arbeitskreis das „Tante Enso“-Konzept, das als Gemeinschaftsprojekt mit Genossenschaftsanteilen betrieben wird und den standörtlichen „Tante-Emma-Laden-Gedanken“ mit modernem Online-Handel verknüpft, denn nach dem „Wünsch dir was Prinzip“ können laut Braum die Konsumenten das Sortiment gestalten.

Wie die Gemeinderätin weiter erläuterte, könnte sich der Arbeitskreis den Dorfladen wohl eher im geplanten neuen Wohngebäude auf dem Areal vorstellen. Für den „Rehberger“ gab es andere Vorschläge. Dort soll wieder eine Gaststätte eröffnen, inklusive kleinem Veranstaltungsraum und Brauerei. Das Braurecht besteht noch, und ein gelernter Brauer hat bereits Interesse bekundet.

Für das „Klosterbräu“, wie Braum augenzwinkernd verkündete, braucht es Maischepfanne und Läuterbottich, die könnten im ehemaligen Metzgerbereich ein Plätzchen finden. Toiletten und Küchenbereich bleiben erstmal bestehen, an das Gebäude könnte ein gläserner Anbau mit teils überdachten Biergarten gebaut werden. Der Gewölbekeller dient als Lager und im Obergeschoss könnten ein „Repair-Café“ und der Historische Verein unter-

kommen, das Badezimmer könnte vom Personal genutzt werden.

Der Arbeitskreis sieht das „Rehberger-Konzept“ in einem größeren Kontext für Heidenfeld mit einem Fahrradweg durch den Ort, Barfußweg und Entschleunigung mit Blick aufs Kloster, bevor man dann quasi in der neuen Dorfmitte im Biergarten landet.

Soweit so gut. Das Lob war groß – die Vorschläge kamen im Gremium sehr gut an. Diskussionen entstanden allerdings doch. Der hat nämlich im Zuge der laufenden Bauarbeiten in der Dorfstraße eine dringende Entscheidung zu treffen, die den Erker am historischen Haupthaus betraf. Im Zuge der Planungen zur Sanierung der Dorfstraße war

2021 der Rückbau zugunsten eines breiteren Gehwegs beschlossen worden. Im März 2022 wurde dann die Konzeption eines Fachbüros angenommen, die einen Weg durch das Areal und damit den Erhalt des Erkers vorsah.

Keines der insgesamt vier vorgestellten Konzepte berücksichtigte zudem den ursprünglich geplanten



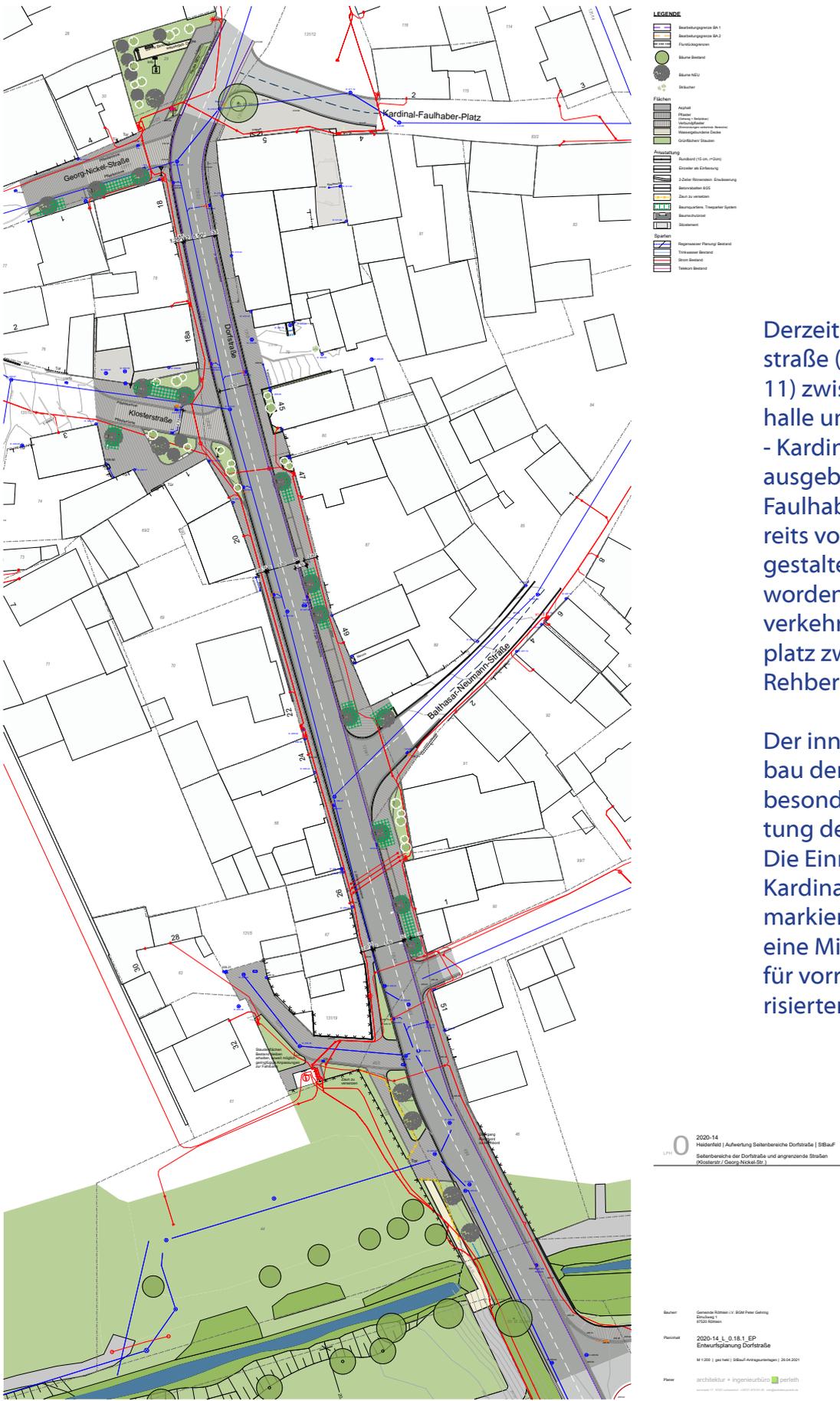
barrierefreien Weg vom Dorfplatz bis zur Mehrzweckhalle am „Rehberger“-Gebäude. Und das wurde jetzt von der Regierung von Unterfranken und auch vom Landkreis kritisiert, da die Planungen und Förderzusagen auf den Rückbau und den breiten Gehweg am Gebäude entlang abgestimmt sind.

Doch der Arbeitskreis möchte den Erker erhalten, wie Martina Braum argumentierte. Der Abriss kostet Geld, dazu hat der Erker historische Relevanz, entschleunigt den Verkehr und bietet dazu mehr Platz in der Gastwirtschaft. Auch sah sie Probleme mit der Statik, die aber laut Bürgermeister Peter Gehring verschiedene Fachplaner in Gutachten als unbedenklich eingestuft haben. Von der Denkmal-schutzbehörde liegt zudem ein O.K. für den Rückbau vor, und auch die Befürchtung, dass das Gebälk nicht durchgängig verläuft, konnte entkräftet werden.

Konzept für die Nachnutzung erarbeiten

Im Gremium zeigten sich viele unentschieden und so gab es erst mal eine kurze Pause zum Meinungsaustausch; anschließend wurde entschieden. Der Arbeitskreis wurde einstimmig beauftragt, gemeinsam mit der Verwaltung weiter an einer Konzepterstellung für die Nachnutzung zu arbeiten. Anschließend wurde mit 9:4 Stimmen der Rückbau des Erkers und die Umsetzung der ursprünglichen Planungen in der Dorfstraße beschlossen.

Abschließend wurde Oliver Kresser als neu gewählter stellvertretender Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Heidenfeld vom Gemeinderat in seinem Amt bestätigt.



Derzeit wird die Dorfstraße (Kreisstraße SW 11) zwischen Mehrzweckhalle und Klosterstraße - Kardinal-Faulhaber-Platz ausgebaut. Der Kardinal-Faulhaber-Platz war bereits vor wenigen Jahren gestalterisch aufgewertet worden und bildet einen verkehrsberuhigten Vorplatz zwischen Kirche und Rehberger.

Der innerörtliche Ausbau der Kreisstraße dient besonders der Gestaltung des Straßenraums. Die Einmündung in den Kardinal-Faulhaber-Platz markiert den Übergang in eine Mischverkehrsfläche für vorrangig nicht motorisierter Bewegung.

Zustand Sommer 2022

Nachfolgende Bilder zeigen die aktuelle Situation im Juni 2022 als Ergebnis eines langjährigen Gebäudeleerstands mit erheblichem Sanierungsbedarf der historischen Gebäudeteile.

Für die südlichen Anbauten und Nebengebäude aus den 1980er-Jahren kann generell festgestellt werden, dass aus heutiger Sicht Sanierungen nicht mehr erfolgversprechend und verhältnismäßig erscheinen. Daher besteht im Gemeinderat und in der Bürgerschaft Übereinstimmung, dieses Konglomerat weitestgehend abzurechnen und nach neuen Nutzungschancen einerseits für den historischen Kernbau, und andererseits für die entstehenden Freiflächen Ausschau zu halten. Dazu gehört wesentlich auch die Integration vorhandener und neu entstehender Freiflächen und Wegebeziehungen im Sinne der Förderung von Kommunikation, Begegnung und Aufenthalt.



Das denkmalgeschützte Gebäude von 1562 mit Fachwerk im Norden und rechts im Bild, der angebaute Tanzcenter im Süden ⁰⁴

04 Fotoaufnahme von iF IdeenFinden GmbH



Blick in Richtung St. Laurentius-Kirche mit historischem Erker ⁰⁵



ehemaliger Haupteingang (rechts im Bild) für den Diskotheken-Betrieb ⁰⁶



Vorplatz Kardinal-Faulhaber-Platz mit prägender Linde ⁰⁷



Blick von Balthaser-Neumann-Straße in Richtung Westen ⁰⁸



Zusammenkunft am Kardinal-Faulhaber-Platz ⁰⁹



Bürgerspaziergang im Juli 2021, Treffpunkt Kardinal-Faulhaber-Platz ¹⁰

⁰⁵ Fotoaufnahme von iF ideenFinden GmbH
⁰⁶ Fotoaufnahme von iF ideenFinden GmbH
 Fotoaufnahme von iF ideenFinden GmbH



Der ursprüngliche Gastraum Rehberger Westseite ¹¹



Der ursprüngliche Gastraum mit Erker im Hintergrund ¹²



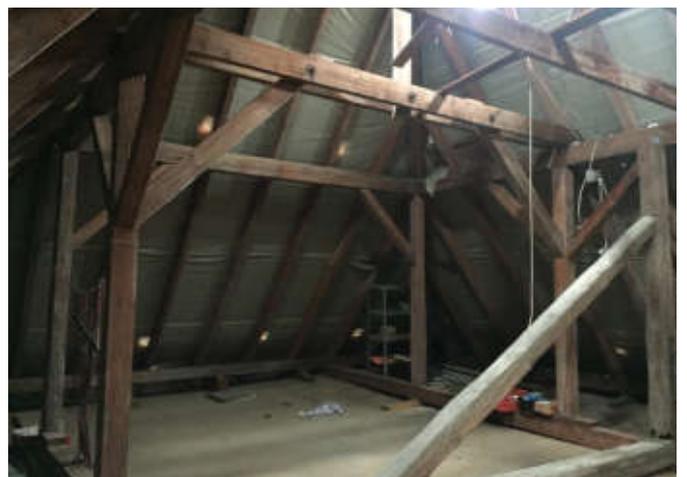
Der ursprüngliche Gastraum Rehberger Ostseite ¹³



Kellergewölbe - Lager ¹⁴



ehemalige Wohnung im Obergeschoss ¹⁵



historischer Dachstuhl Walmdach ¹⁶

Fotoaufnahme von iF ideenFinden GmbH

Fotoaufnahme von iF ideenFinden GmbH

13 Fotoaufnahme von iF ideenFinden GmbH

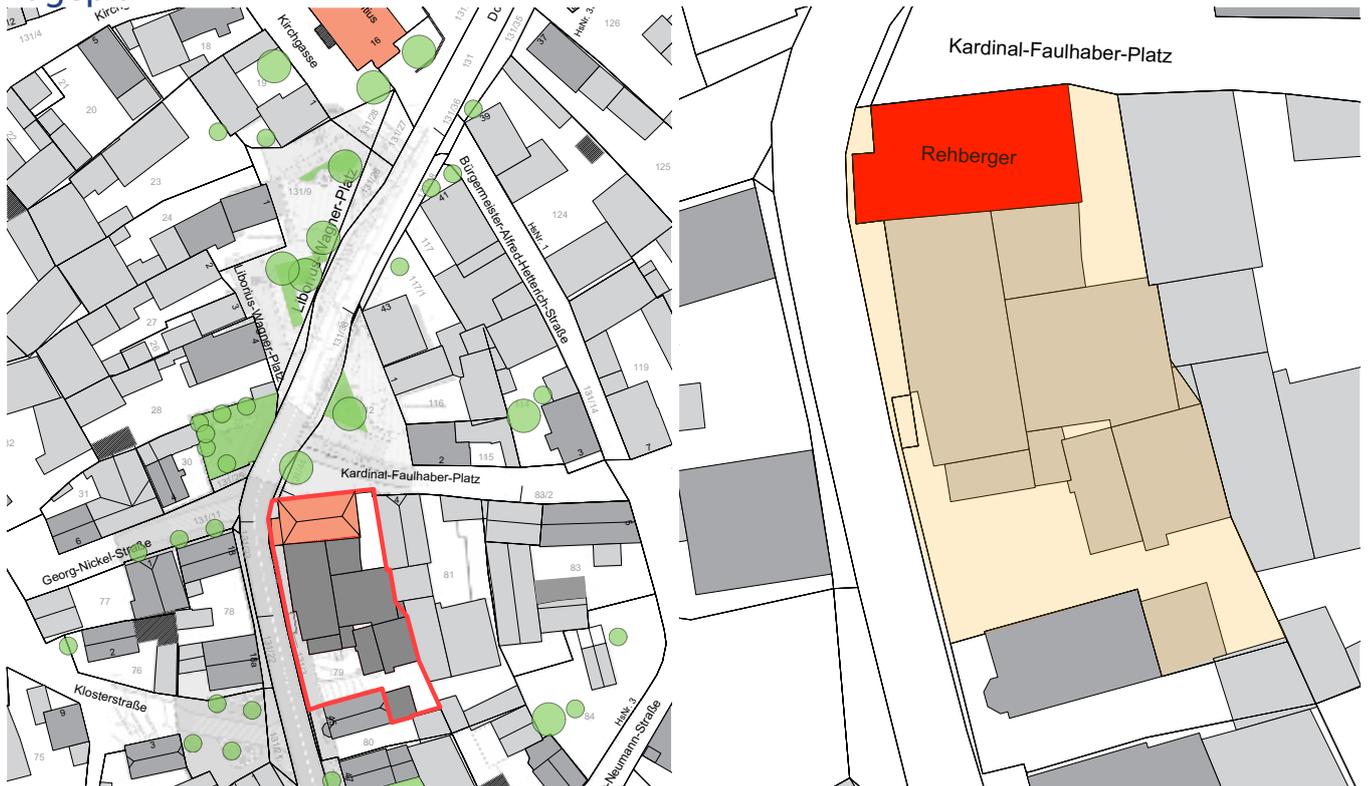
14 Fotoaufnahme von iF ideenFinden GmbH

Rehberger Bestand

Die Dorfstraße ist gekennzeichnet durch einen Wechsel von Giebel- und Traufständigkeit bestehender Gebäude. Für die Neubebauung der entstehenden Freiflächen südlich des historischen Baus ergeben sich daraus keine direkten Vorgaben der Neuordnung.

Deshalb ist eine Variabilität der Gebäudeanordnungen gegeben. Die Schaffung von Aufenthaltsbereichen verlangt jedoch neben der Neubebauung auch ausreichend Gestaltungsspielraum für gewünschte Nutzungen im Freiraum.

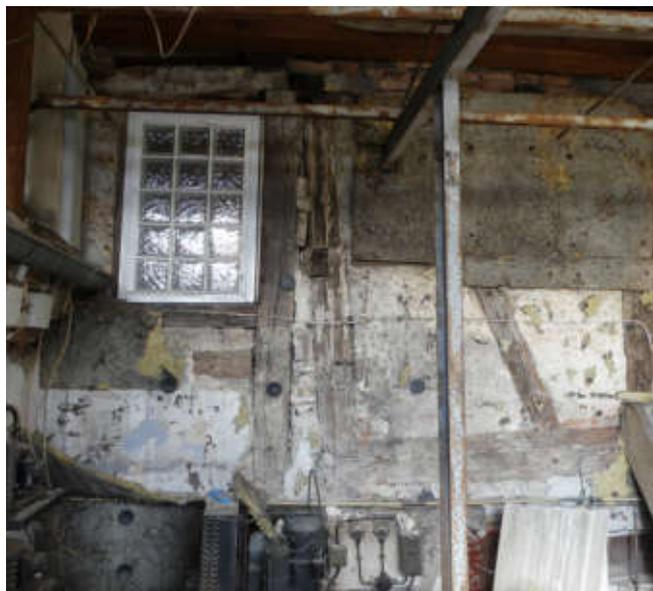
Lageplan



Fassaden



Westfassade Rehberger



Südfassade Rehberger, angrenzend an Tanzraum

von Norden



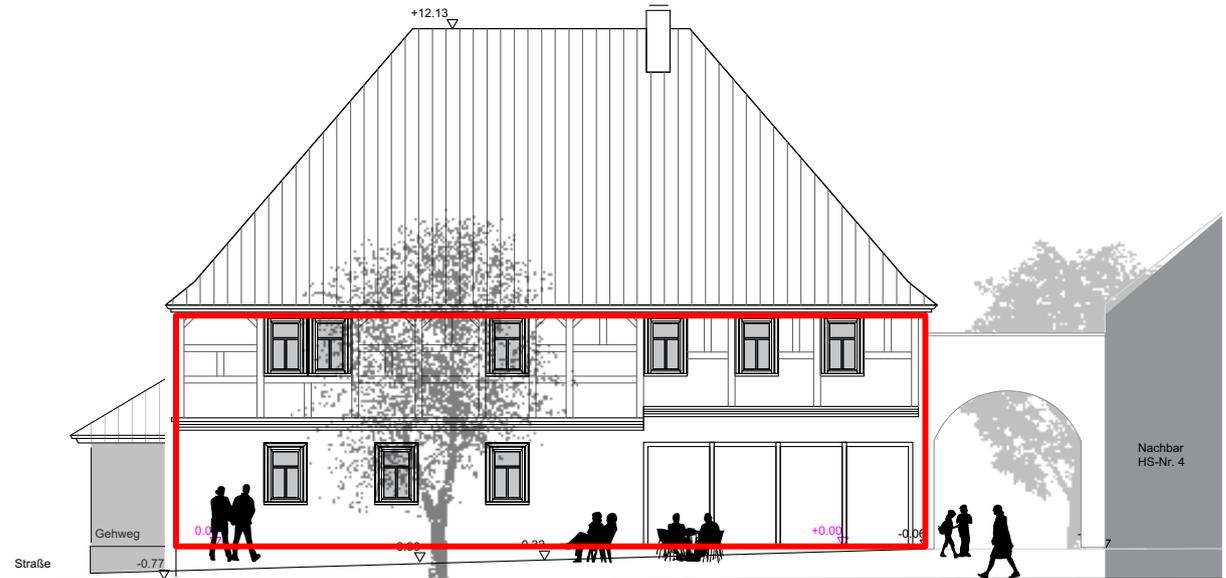
Ansicht von Norden⁰¹



Ortsspaziergang⁰²

01 Grundlage des Aufmaßes von Joachim Ingenieure, Anpassungen durch iF ideenFinden GmbH
02 Fotoaufnahme von iF ideenFinden GmbH

von Süden



Ansicht von Süden ⁰¹



Torbogen vom „Rehberger“ in Richtung St.-Laurentius-Kirche ⁰²

01 Grundlage des Aufmaßes von Joachim Ingenieure, Anpassungen durch iF ideenFinden GmbH
02 Fotoaufnahme von iF ideenFinden GmbH

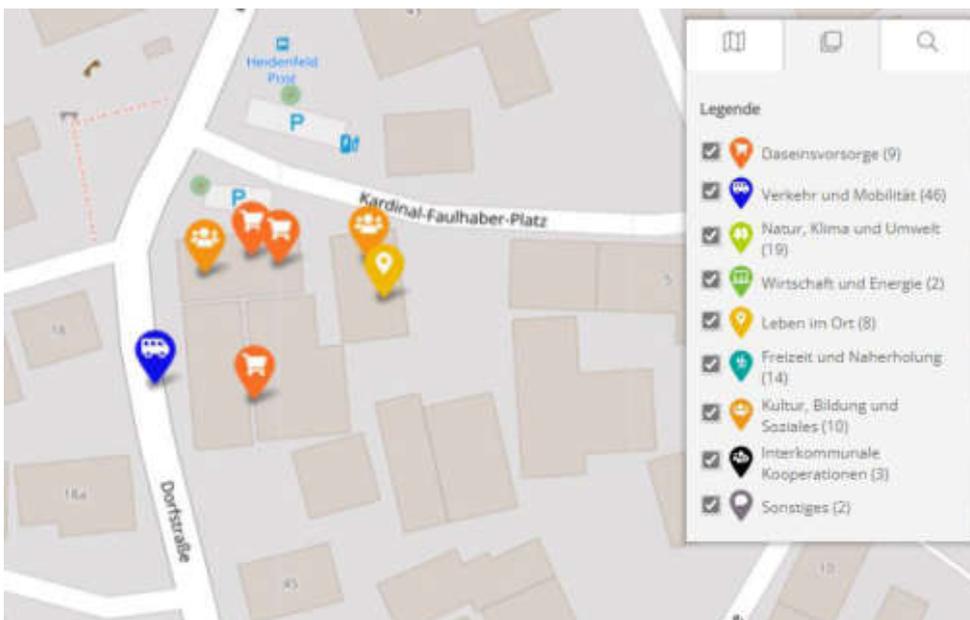
Beteiligung der Bürgerschaft mit Ortsbesichtigungen

Im Ortsteil Heidenfeld wurde - wie in den anderen beiden Ortsteilen der Gemeinde Röhlein - eine intensive Ortsbegehung mit Bürgern durchgeführt.



Besuch der Räumlichkeiten des ehemaligen Tanzcenters beim Ortsspaziergang im Juli 2021

Auch im Zuge der Fortschreibung des ILE Schweinfurter Mainbogen wurde eine online-Beteiligung durchgeführt. Hierbei wurden Wünsche, Anregungen, Hinweise und Tipps für die sechs Kommunen Gochsheim, Grafenrheinfeld, Grettstadt, Röhlein, Schwebheim und Sennfeld der Interkommunalen Allianz abgefragt. Untenstehend sind auch diese Ergebnisse wiedergegeben.



Mitmach-Aktion ILEK Schweinfurter Mainbogen ⁰¹

⁰¹ ILE Schweinfurter Mainbogen

Die Befragungs-Ergebnisse stellen sich wie folgt dar ⁰²:

"Goldenes Kreuz" zur Brauerei umbauen

Kategorie: Leben im Ort

Erstellt am 12.06.2022

Die Bürger wünschen sich bei der Ortsbegehung und in vielen Gesprächen einen Ort an dem man sich wieder begegnen kann und etwas im schönen Ambiente verzehren kann. So entstand die Idee die Brauerei aus dem Jahre 1561 neu entstehen zu lassen. Im Denkmalgeschützten Gebäude von 1782 (heutiger Baustand), dem ältesten Bauwerk Heidenfelds, könnte Bier gebraut und verkauft werden. Ebenso scheint eine lukrative Bewirtschaftung als möglich.

Bäckereifiliale mit angegliederten Cafe

Kategorie: Daseinsvorsorge

Erstellt am 13.06.2022

An dem Standort im Altort würde eine Bäckerei-Filiale sicher sehr gut gehen. Schön wäre auch ein angegliedertes Cafe. Platz wäre im leerstehenden Haus dafür ausreichend vorhanden.

Mögliche Kunden wären neben den Heidenfeldern sicherlich auch die Leute aus Hirschfeld und Gernach, die keinen Bäcker mehr im Ort haben. Fahrradfahrer, Nutzer der Buslinie, Frisör und Besucher der Kirche und des Klosters würden sich über eine solche Versorgungs- und Einkuhmöglichkeit sicher auch sehr freuen.

Repaircafe

Kategorie: Kultur, Bildung und Soziales

Erstellt am 13.06.2022

Im Konzept für die Umgestaltung des Gasthof "Zum Goldenen Kreuz" könnten im Obergeschoß Räumlichkeiten für ein Repaircafe, welches von alt und jung betrieben werden könnte zur Verfügung gestellt werden.

Ausstellungsraum Historische Verein

Kategorie: Kultur, Bildung und Soziales

Erstellt am 12.06.2022

Das Gebäude "Zum Goldenen Kreuz" ist denkmalgeschützt und befindet sich an geschichtsträchtigem Ort, dem Kardinal Faulhaber Platz (mit dessen Geburtshaus)

Ebenso befinden sich die Gebeine von Liborius Wagner im Schrein in der Wallfahrtskirche Heidenfeld. Auch zum Kloster hat der Verein sicherlich diverse Informationen.

Diese könnten mithilfe eines Aussichtsraumes im Goldenen Kreuz der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Wohnraum schaffen

Kategorie: Daseinsvorsorge

Erstellt am 13.06.2022

Aus dem Rehberger sollte Wohnraum werden, damit kann er am nachhaltigsten genutzt werden.

Einkaufsladen

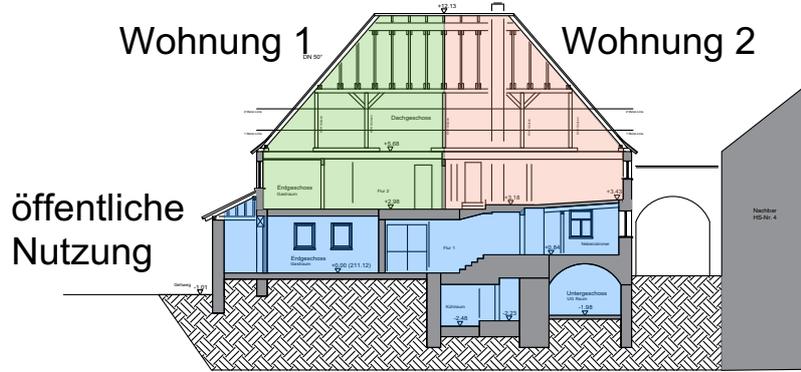
Kategorie: Daseinsvorsorge

Erstellt am 12.06.2022

Seit mehreren Jahren befindet sich kein Geschäft mehr in Heidenfeld. Die Bürger haben diesen Wunsch während der Ortsbegehung im letzten Jahr geäußert.

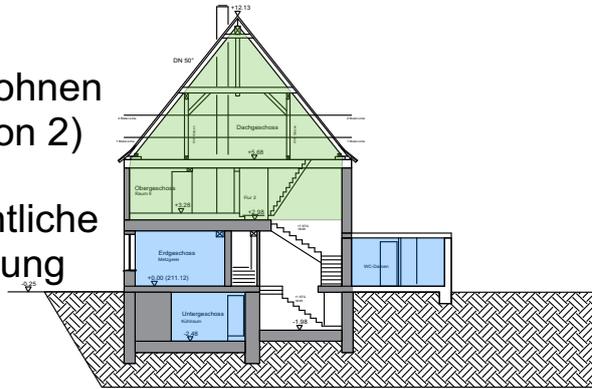
Rahmenplan Quartier „Goldenes Kreuz“

Nachnutzung Denkmalobjekt Rehberger
mögliches Raumprogramm



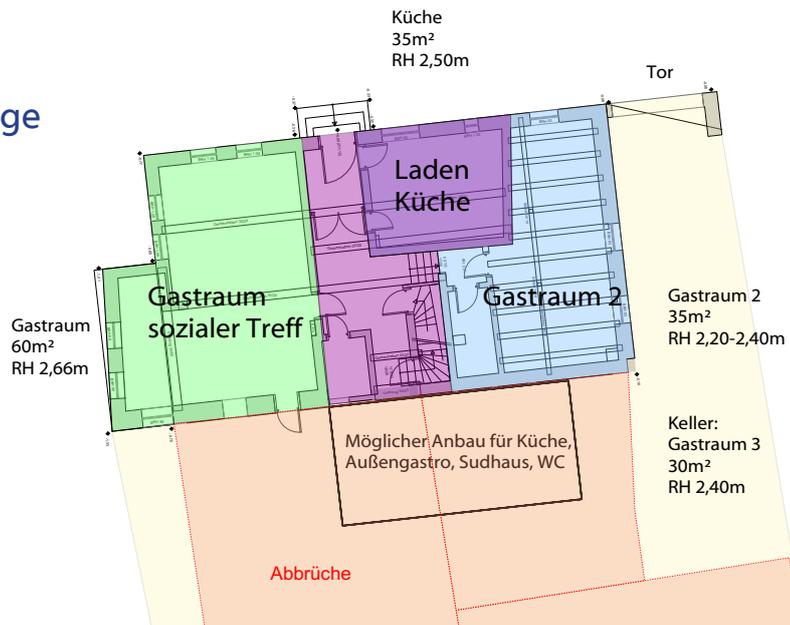
Galerie-/Loftwohnen
Wohnung 1 (von 2)

öffentliche
Nutzung



01

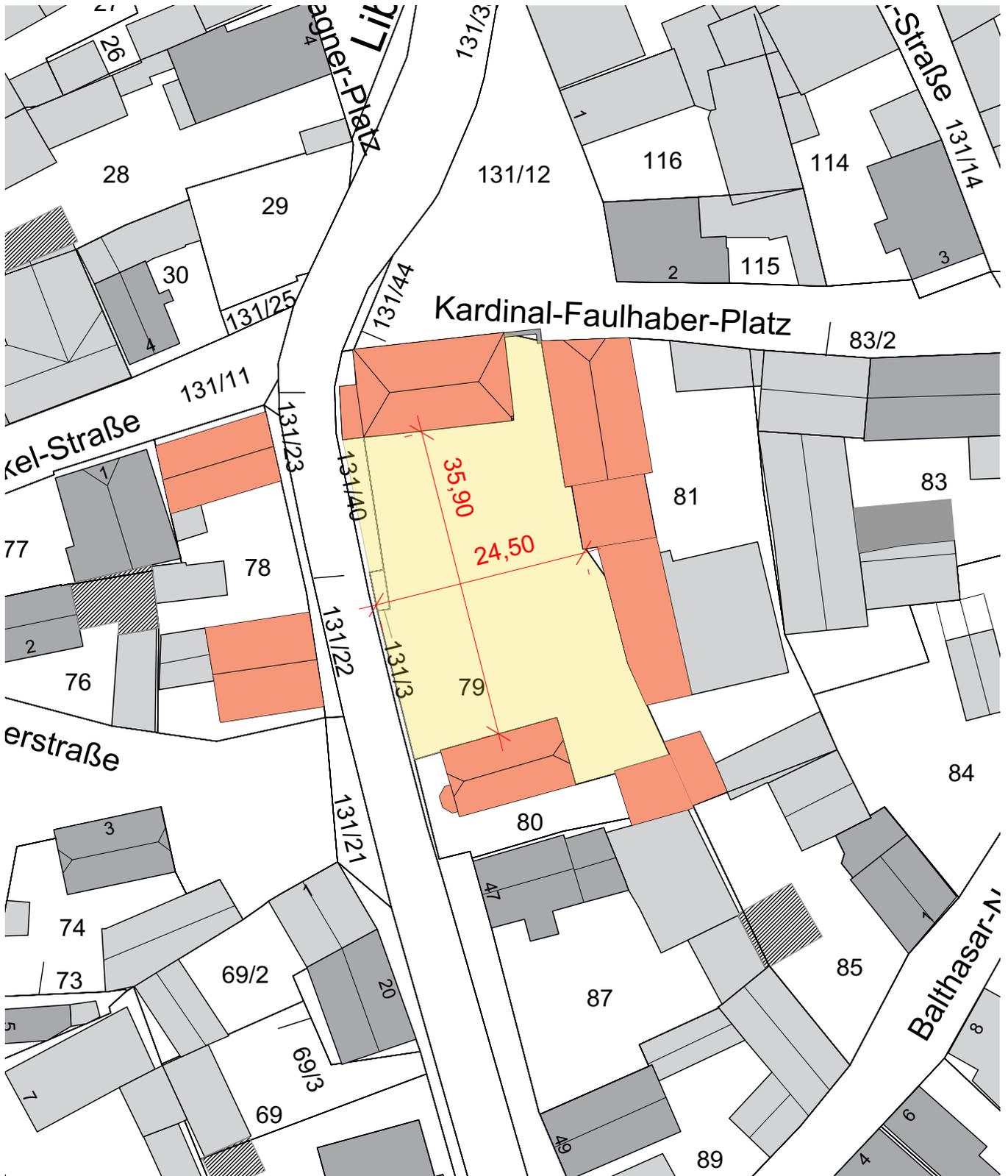
Rehberger
Historischer Kernbau
Nachnutzungsvorschläge

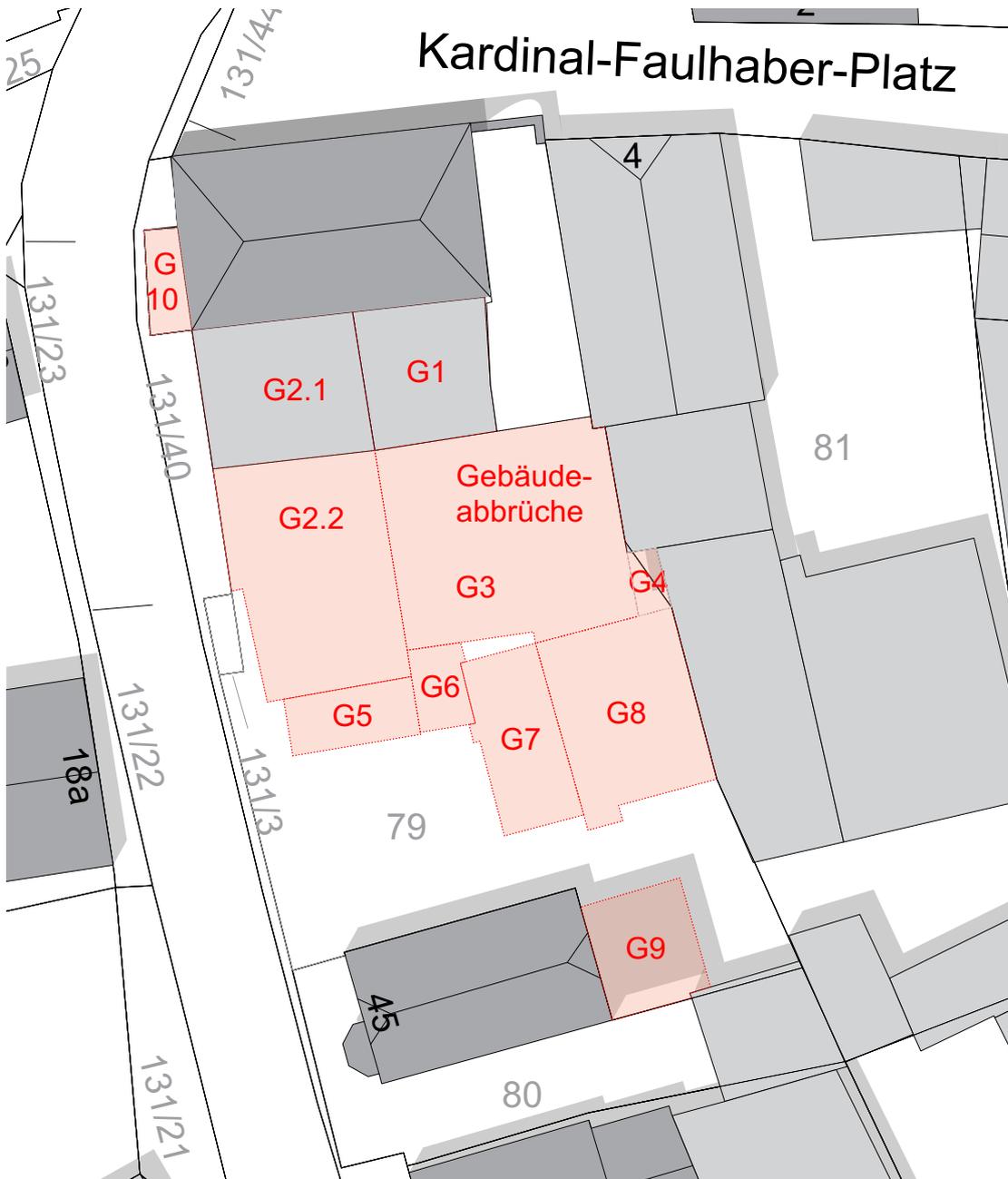


02

01 Grundlage des Aufmaßes von Joachim Ingenieure, Anpassungen durch iF ideenFinden GmbH
02 Grundlage des Aufmaßes von Joachim Ingenieure, Anpassungen durch iF ideenFinden GmbH

Abbruchsszenario Tanzcenter





Die Nachnutzungs-Vorschläge und Szenarien eines zukünftigen Raumprogramms für die historische Gaststätte haben sich erst im Zuge der Bürgerbeteiligung zum ISEK und zu Erhebungen der Vorbereitenden Untersuchung entwickelt. Damit ist ein gewisser Konflikt mit der parallel durchgeführten Planung und Durchführung eines Förderantrags für Städtebauförderung für Gestaltungen des Straßenraums Dorfstraße, SW1, festzustellen. Dies bezieht sich auf den etwa 100 Jahre alten Gebäudeteil „Erker“ an der Dorfstraße. Die Ingenieurplanung der Straßenraumgestaltung sieht dazu vor, einen straßenbegleitenden Gehweg bis zum Kardinal-Faulhaber-Platz zu bauen.

Die Nutzungsoptionen, die durch Abbruch zahlreiche Nebengebäude entstehen, haben zu einer naheliegenden Wegeführung für Fußgänger durch das Gelände geführt. Hier wurde die Möglich-

keit aufgezeigt, an der östlichen Giebelseite des historischen Gebäudes durch den Torbogen den Kardinal-Faulhaber-Platz direkt erreichen zu können. Die Höhenunterschiede lassen dabei eine barrierefreie Gestaltung der Längsneigungen zu. Bei diesen Lösungen wurde zur Grundlage gesetzt, dass nicht die Leichtigkeit und Zügigkeit des Durchfahrtsverkehrs zu priorisieren sei, sondern die anvisierte Sozialfunktion des Umfeldes in den Vordergrund zu stellen sei.

Befürchtet wurde durch den erforderlichen Abbruch des Erkers zum Zwecke des Straßenausbaus eine zusätzliche Fassadenöffnung des historischen Baus mit ungünstiger Prognose für den Bestandserhalt. Die Südfassade stellt allein schon eine große Herausforderung aufgrund der Überformungen dar. Die Abbrüche sollen deshalb für die bezeichneten Gebäudeteile G1 und G2.1 aus statischen Sicherheitsgründen noch nicht vollzogen werden. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich auf mögliche Risiken in Bezug auf die Bestandssicherung des historischen Kernbaus verwiesen und an erforderliche Vorkehrungen im Zuge der Abbruchtätigkeit erinnert.

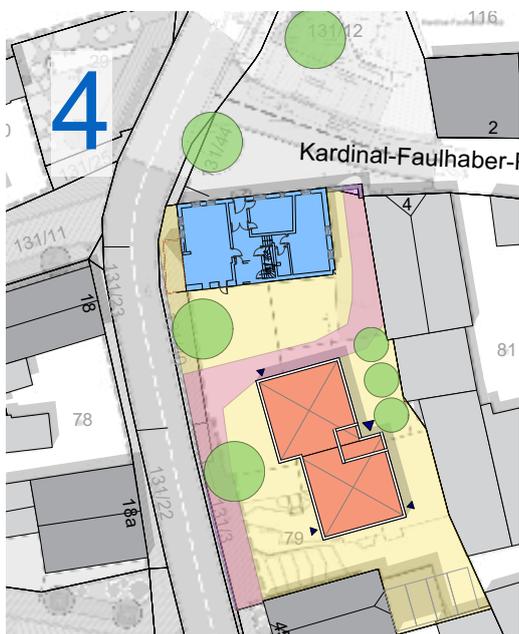
Nach zwei Gemeinderatssitzungen mit unterschiedlichen Abstimmungsergebnissen wurde auch nach Rückkopplung mit der Abteilung Städtebauförderung bei der Regierung von Unterfranken übereingekommen, den Erker an der Westseite des historischen Kernbaus dennoch zu beseitigen zugunsten der dort geplanten Gehwegführung.

Nachfolgende Bilder zeigen den Straßenraum und den möglichen Zielkonflikt.

Die Neubebauung der Freiflächen ist in hohem Maße von der künftigen Trägerschaft abhängig. Es ist davon auszugehen, dass ein privater Vorhabensträger Wohnen im Kernort realisieren wird. Deshalb werden derzeit noch keine abschließenden Baufenster und Bauweisen festgelegt. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans können auch im Verhältnis zur Nachbarschaft im Quartier rechtssichere Verhältnisse geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhlein sind die umliegenden Quartiere als dörfliche Mischgebiete (MD) ausgewiesen.

Bei der Neubebauung wird von ortsüblichen Bauhöhen in Übereinstimmung mit der umliegenden Bestandssituation ausgegangen. Der Bedarf für Stellflächen des ruhenden Verkehrs kann nachgewiesen werden. Möglich erscheint auch eine Zufahrt und Anordnung der Stellplätze im südlichen Bereich.

Grundlage für weitere Überlegungen ist demnach untenstehende Lösungsoption Nummer 4 (Abbruch des Erkers).



Rehberger Bestand und Vision



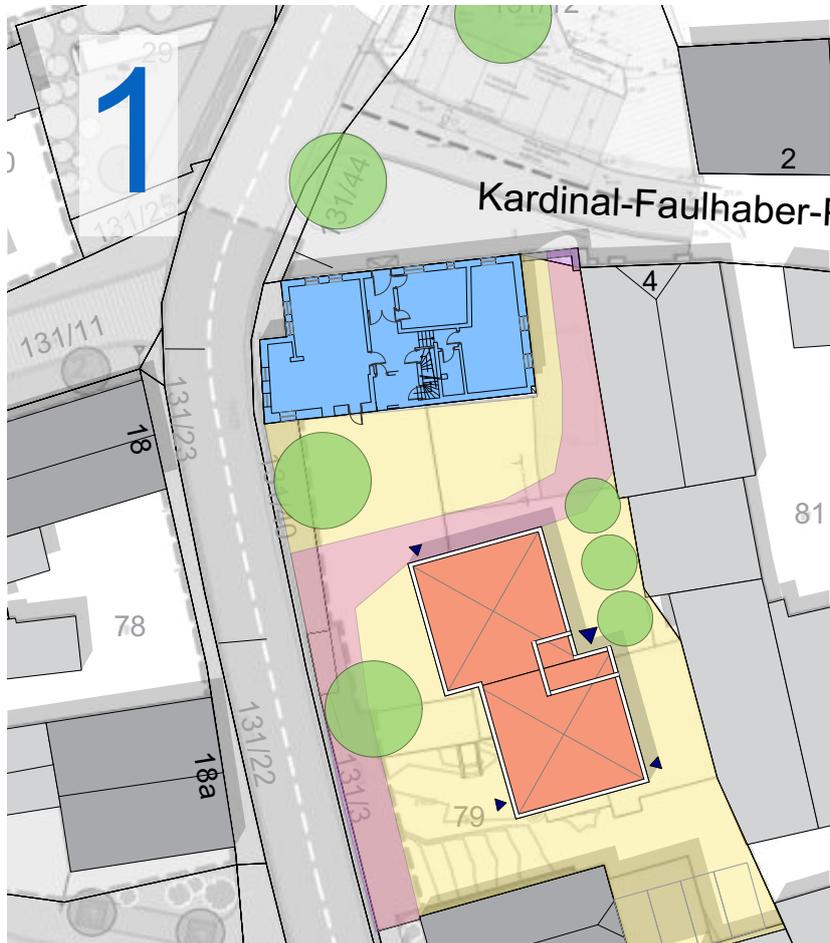
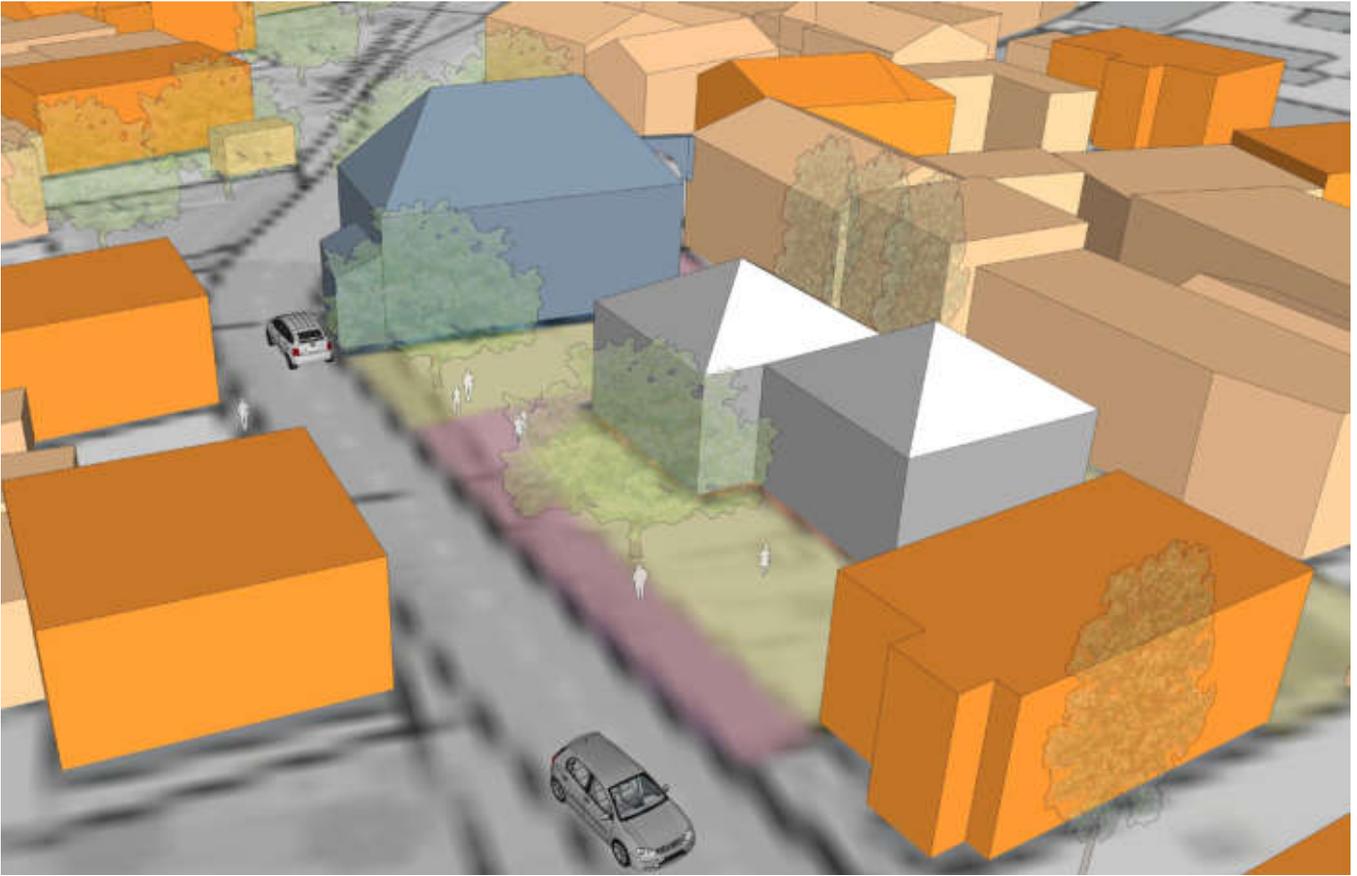
Bestand Rehberger⁰¹



Rehberger Visualisierung⁰²

01 Fotoaufnahme von iF ideenFinden GmbH
02 Visualisierung von iF ideenFinden GmbH

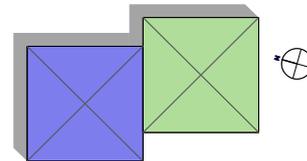
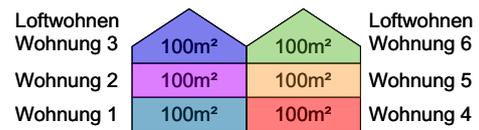
Rehberger Vorschlag 1



Vorschlag 1

Freigestellte Wohnhäuser 4-6 WE

Rehberger Nutzungs-schema



Referenz Neubau ⁰¹



Neubau und Altbau ⁰²

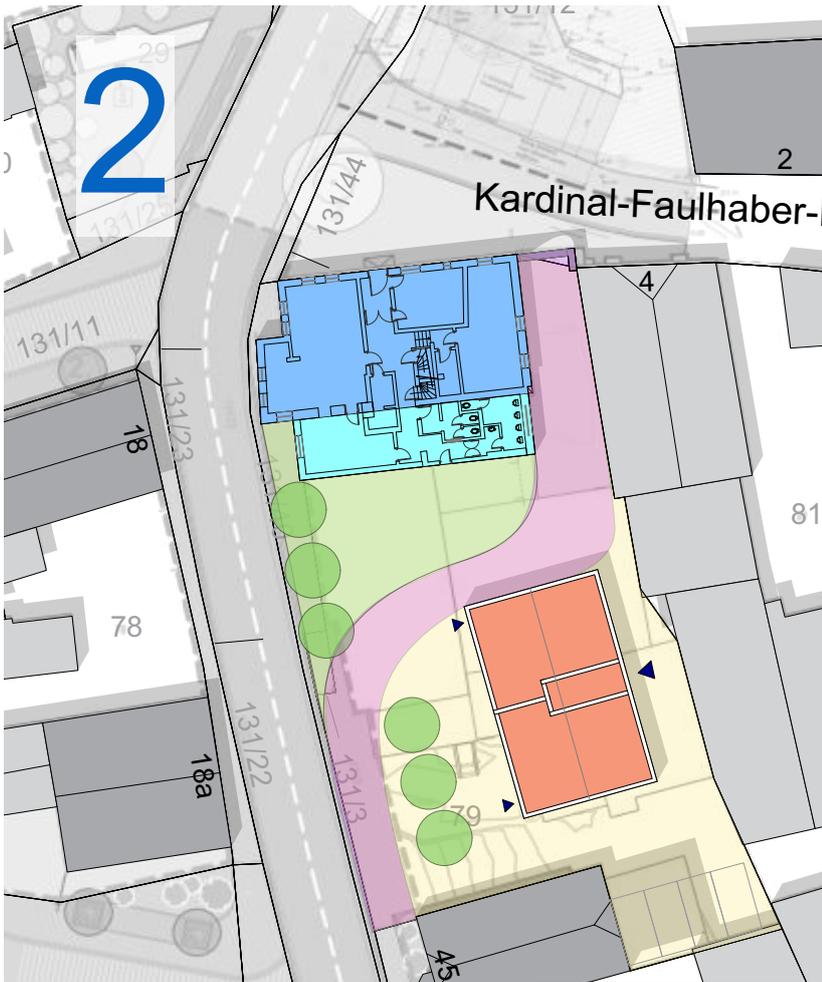


Neubau ⁰³

01 <https://www.baufritz.com/ch/architektur-und-haeuser/hausanbau-und-aufstockungen/>
 02 <https://www.byak.de/planen-und-bauen/projekt/sanierung-und-erweiterung-eines-wohnhauses-arzberg.html>
 03 <https://www.homify.de/ideenbuecher/505914/7-geniale-holzhaeuser-welches-design-passt-zu-dir>

Vorschlag 2

Alt neben Neu



81 Glaselemente - Alt- und Neubau

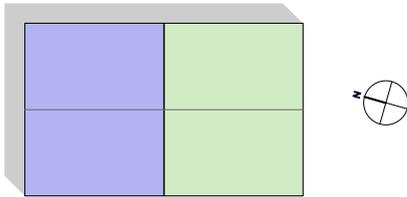
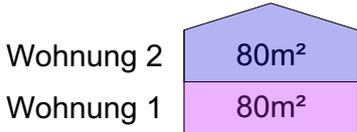


vorgestellter Glasanbau

Glaselemente - Alt- und Neubau
<https://www.byak.de/planen-und-bauen/projekt/sanierung-und-erweiterung-eines-wohnhauses-arzberg.html>

neuer Glasanbau
<http://www.die-besten-einfamilienhaeuser.de/sanierung-denkmalschuetzter-raeume/>

Vorschlag 2
Nutzungs-Schema

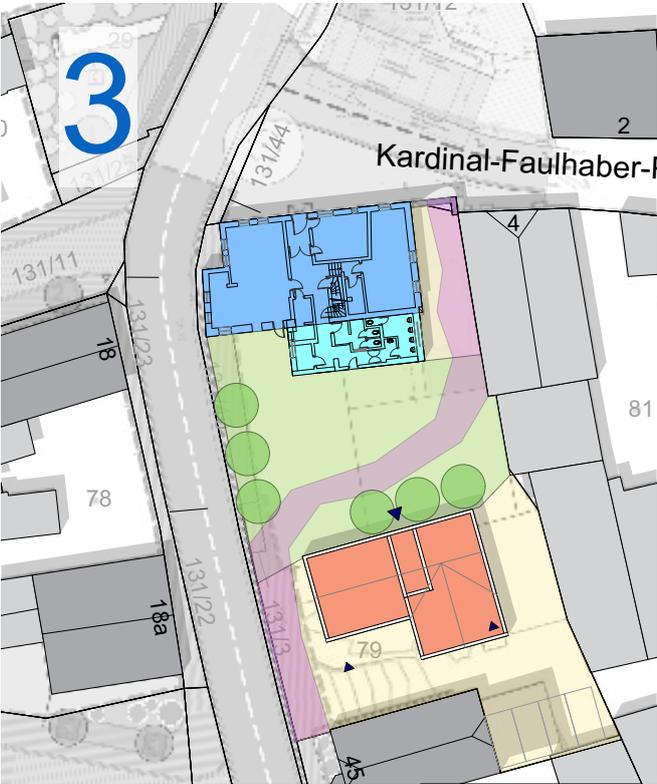


Neubauten Doppelhaus
4 WE



Vorschlag 3

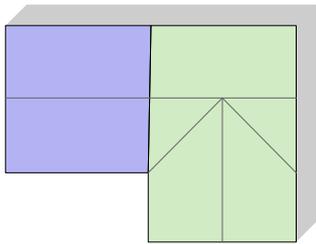
Rehberger mit neuem Funktionsraum
erweiterter Hofraum mit Neubau



Vorschlag 3 Nutzungsschema

L-förmige Wohnbebauung 6 WE

Loftwohnen Wohnung 3	65m ²	100m ²	Loftwohnen Wohnung 6
Wohnung 2	65m ²	100m ²	Wohnung 5
Wohnung 1	65m ²	100m ²	Wohnung 4



Referenzbeispiel Bayreuth - Becher Bräu

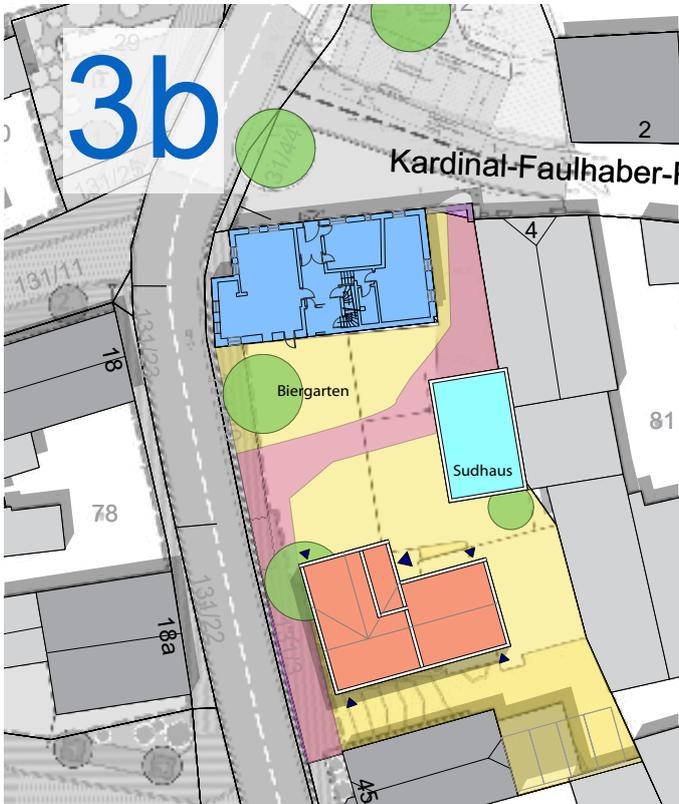


Becher Bräu, Bayreuth - Mini-Brauerei mit Kulturtreff ⁰¹

Becher Bräu ⁰²

Vorschlag 3b

mit Sudhaus und zentraler Platzbildung



⁰¹ <https://www.bayern-reporter.com/2020/03/02/testergebnis-negativ-becher-braeu-in-bayreuth-ab-mittwoch-wieder-geoeffnet/>
⁰² Fotoaufnahme von iF IdeenFinden GmbH

Vorschlag 4

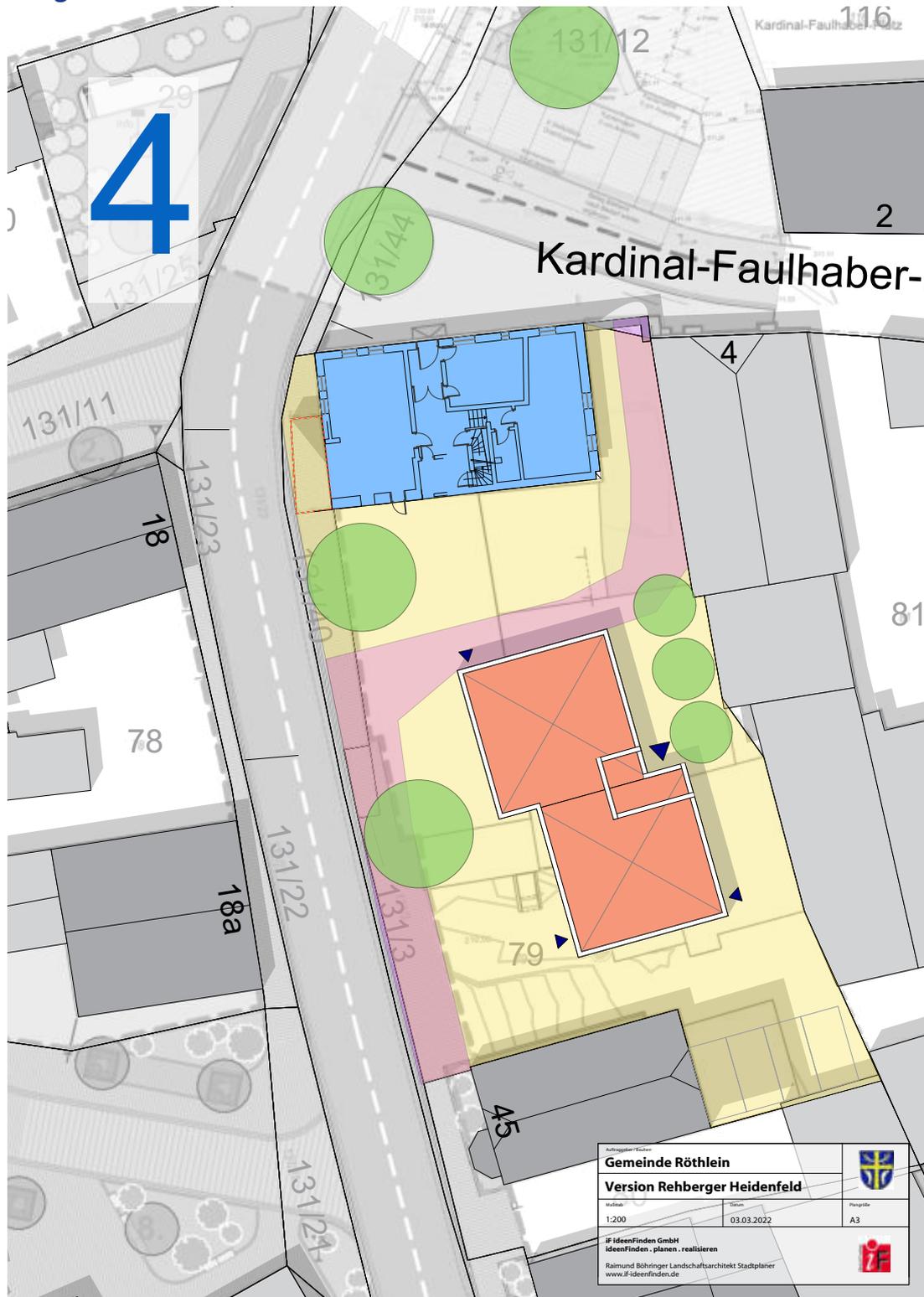
Rehberger mit Abbruch Erker

Verringerung des ehem. Gastraums um ca. 10m² Nutzfläche.

zusätzliche Gehwegführung über ehem. Erker-Anbau:

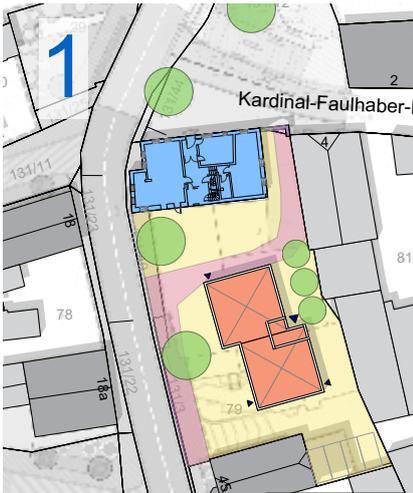
Straßenraumgestaltung gemäß Förderantrag IB Perleth/ Gemeinde Rötthlein

Für die neu entstehenden Freiflächen sind Varianten von Gehweg-Verbindungen möglich.

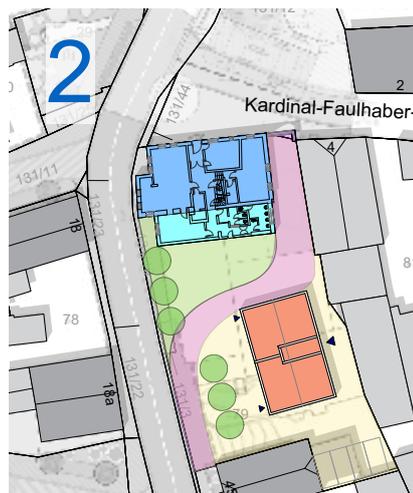


Übersicht der Lösungsansätze im Vergleich

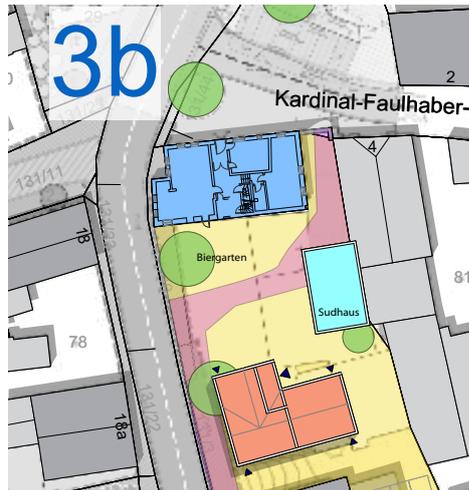
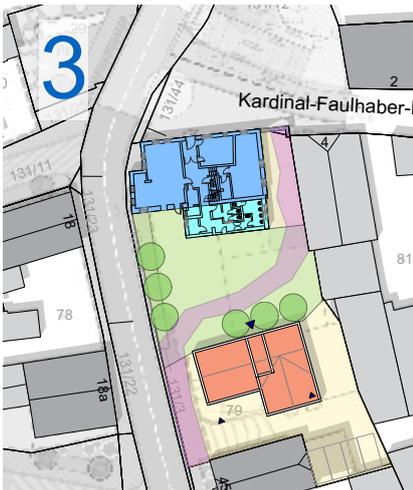
Vorschlag 1



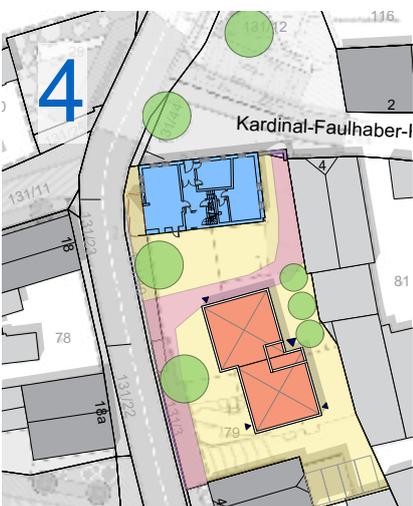
Vorschlag 2



Vorschlag 3



Vorschlag 4



Vorschlag 4 wird als Ergebnis der Abstimmungsvorgänge zugrunde gelegt.

Die Neubebauung ist jedoch abhängig von möglichen Vorhabensträgern und deren Nutzungsansprüche.

Heutiger Zustand



abgebrochener Erker



abgebrochener Erker



Zusammenfassung Goldenes Kreuz

Der historische Bau der Gaststätte Goldenes Kreuz hat besonders hohe Bedeutung für die örtliche Identität und steht in direktem Zusammenhang mit der Klosteranlage, dem herausragenden Bauwerk im Ortsteil Heidenfeld.

Der Wunsch nach Wiederbelebung des Gebäudes mit sozialwirksamen Angeboten wie Einkauf, Gastronomie, Tagescafé und Treffpunkt entspricht den vorrangigen Zielsetzungen des ISEKs der Gemeinde Röhlein für den Ortsteil Heidenfeld.

Frei werdende Flächen können für Wohnzwecke in unterschiedlichster Ausprägung realisiert werden. Eine Verträglichkeit der Nutzungen muss dabei angestrebt werden und Einfluss haben auf die Bauweise und die räumliche Zuordnung innerhalb des Quartiers. Hierzu kann die Aufstellung eines Bebauungsplans weitergehende Klärungen der Raumprogramme als Entscheidungshilfe dienen. Für die Weiterqualifizierung des Projektes wird dringend empfohlen, das bürgerschaftliche Engagement des neu entstandenen Arbeitskreises intensiv mit in die Entscheidungen einzubeziehen.

Aus ortsplanerischer Sicht steht das Herausarbeiten der Historie im Klosterort Heidenfeld an vorderster Stelle. Das soziale Kapital zur Entfaltung kommen zu lassen entspricht dabei mehrfach den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

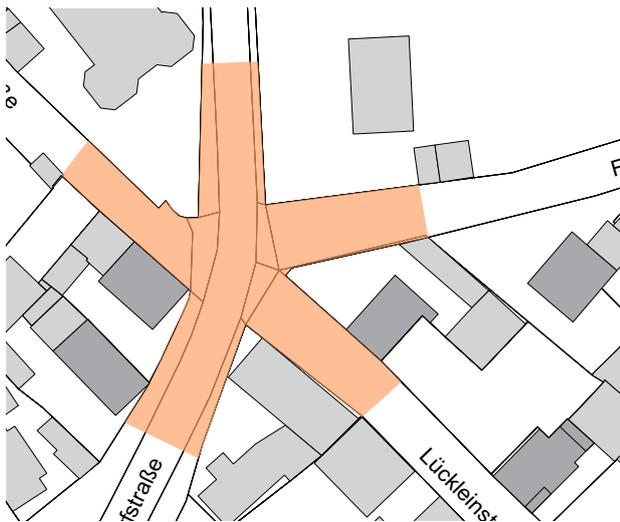
C2.4 Teilräume, Gebäude und Details

„Heidenfelder Stern“

Die Einmündung von fünf Ortsstraßen und -wegen gibt Anlass, diesen Eintritt in das Ortszentrum auch gestalterisch zu akzentuieren.

Zusätzliche Bedeutung entsteht durch den kürzlichen Neubau des Kindergartens.

Eine Einbeziehung des Pfarrgartens um das Pfarramt für soziale Zwecke erscheint in dieser Betrachtung hilfreich und zielführend.



„Stern von Heidenfeld“



Natursteinmauer Pfarrgarten

Dorfstraße Heidenfeld

Die Dorfstraße zeigt einige ortstypische Gebäude, die dazu beitragen können, von Norden kommend einen positiven Eindruck zu vermitteln.

Die Situation rund um die St.-Laurentius-Kirche könnte durch Verbesserung von Wegebeziehungen und Beachtung von barrierefreien Verhältnissen zusätzlich gewinnen.



Häuserreihe „Vorstadt“



Barrierefreiheit Kirchengrundstück



Ortsmitte Heidenfeld

Die Ortsmitte wird wesentlich geprägt durch die Bebauung am Kardinal-Faulhaber-Platz und Liborius-Wagner-Platz. Beide Platzflächen sind bereits saniert und gestalterisch ansprechend umgebaut worden.

Es gibt im Nahbereich dieser Plätze Leerstände und Objekte mit hohem Sanierungsbedarf.



Häusergruppe Kardinal-Faulhaber-Platz



Häusergruppe Kardinal-Faulhaber-Platz



Liborius-Wagner-Platz



Liborius-Wagner-Platz

Bebauungstypologie

Die Bebauung an der Balthasar-Neumann-Straße weist in Teilen noch typische und strukturgebende Merkmale auf. Hier können Anreize für private Vorhabensträger beitragen, die Situation nachhaltig zu stärken.



Balthasar-Neumann-Straße



Giebelständigkeit in der Balthasar-Neumann-Straße



Am Weiher

C2.5 Flächenreserven - Baulücken und Freiflächen innerhalb erschlossener Gebiete

Die dargestellte Übersicht nicht genutzter Bauflächen zeigt für Heidenfeld sehr deutlich den hohen Flächenvorrat. Die Verfügbarkeit richtet sich jedoch nach privaten Interessenslagen.

Auch für Heidenfeld besteht offensichtlich weiterhin hoher Bedarf an Wohnraum. Dies ist an der Bauflächenausweisung nach Osten hin deutlich ablesbar.

Die historischen Quartiere zeigen zum Teil hohen Sanierungsbedarf. Aus diesem Grund sollen Anreize zur Förderung des Ausbaus von historischer Bausubstanz besonders zum Einsatz kommen. Die begonnenen Gestaltungen im öffentlichen Raum sollen weitere Anreize auslösen, auch im privaten Bereich nachzuziehen.



C2.6 Altersklassen der Bebauung

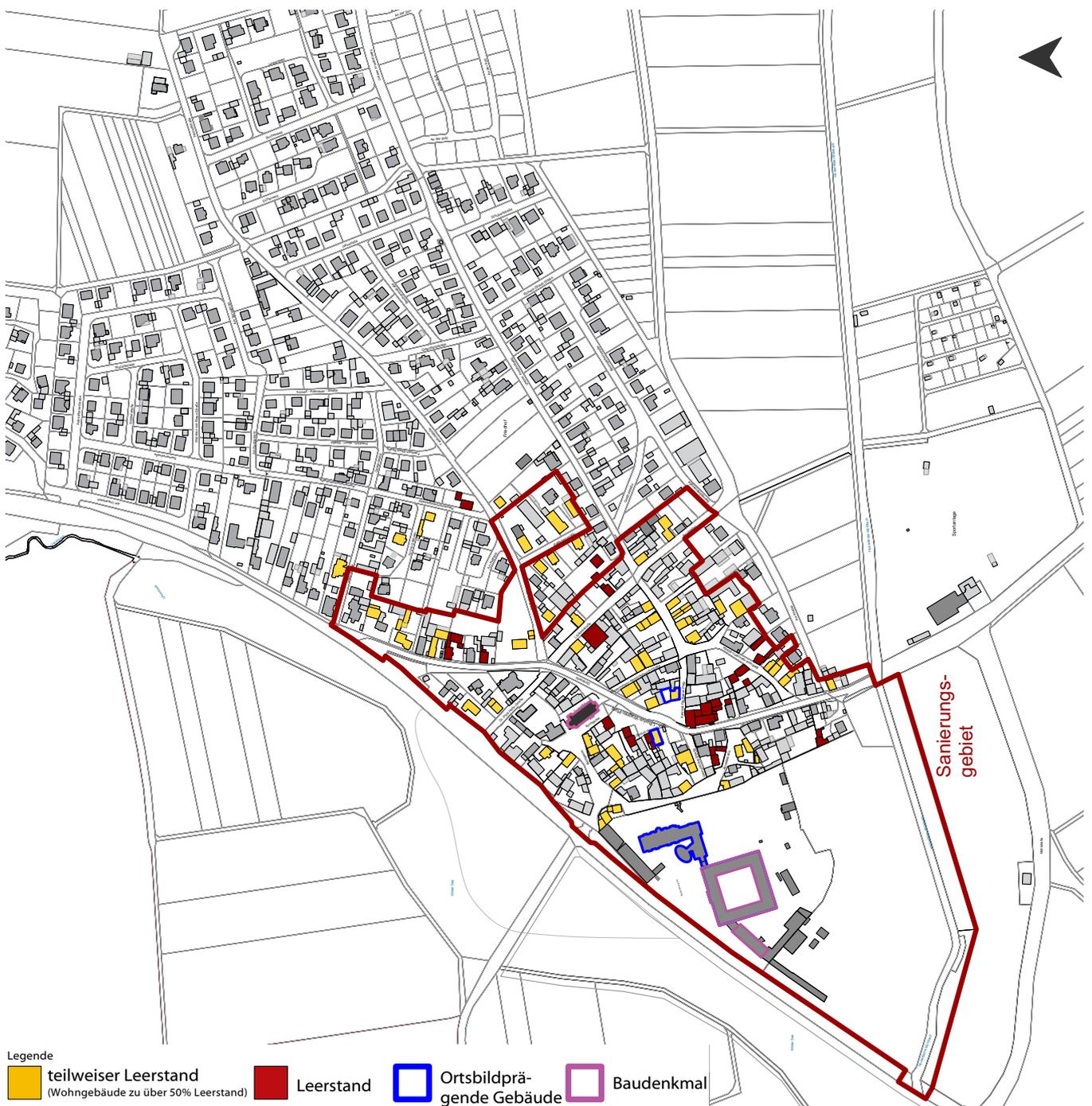
Die Darstellung der Übersicht der Altersklassen vorhandener Bebauung (Quelle Bayernatlas) dient der Orientierung voraussichtlicher Sanierungsschwerpunkte.



C2.7 Leerstände und unternutzte Gebäude

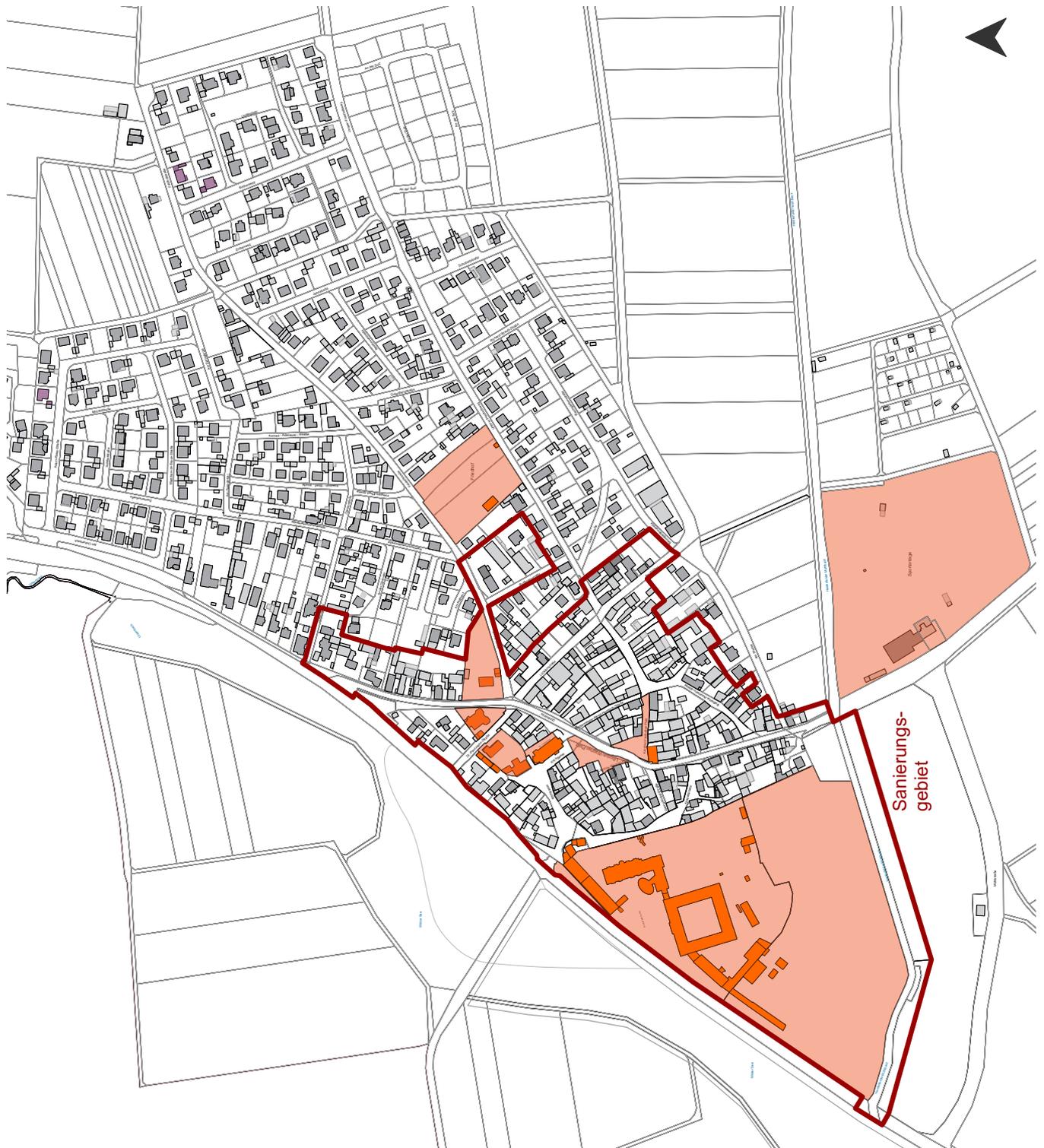
Für den Kernbereich zeigt der Ausschnitt einige Leerstände (Momentaufnahme der Nutzung Juli 2022). Rot eingefärbte Objekte stehen dabei für einen vollständigen Leerstand, gelb eingefärbt sind Gebäude, die augenscheinlich unternutzt sind.

Die Gründe für die Leerstände sind vielfältig. Neben der abnehmenden quantitativen Nachfrage durch Abwanderung oder gesättigtem Auflockerungsbedarf spielen auch qualitative Aspekte der Einzelstandorte eine entscheidende Rolle. Weiter ist der Rückstau von Modernisierungen und hohem Sanierungsaufwand oftmals ein gewaltiges Hindernis zur Erneuerung. An erster Stelle sind Verdrängungen bei vergleichsweise hohem Verkehrsaufkommen festzustellen. Zum Beispiel durch Aufgabe von EG-Räumen. Vor allem die Lage im Kernort ist dabei ein entscheidendes Kriterium, zum Beispiel in direkter Nähe zur Durchfahrtsstraße im Altort. Da sich Anforderungen an Wohnqualität verändern, ist festzustellen, dass in vielen Fällen moderne Anforderungen an Bestandswohnungen nicht immer erfüllt sind. Dazu gehören Barrierefreiheit, nutzbarer Freiraum, Lärmschutz und moderne Grundrisse der Wohnungen.



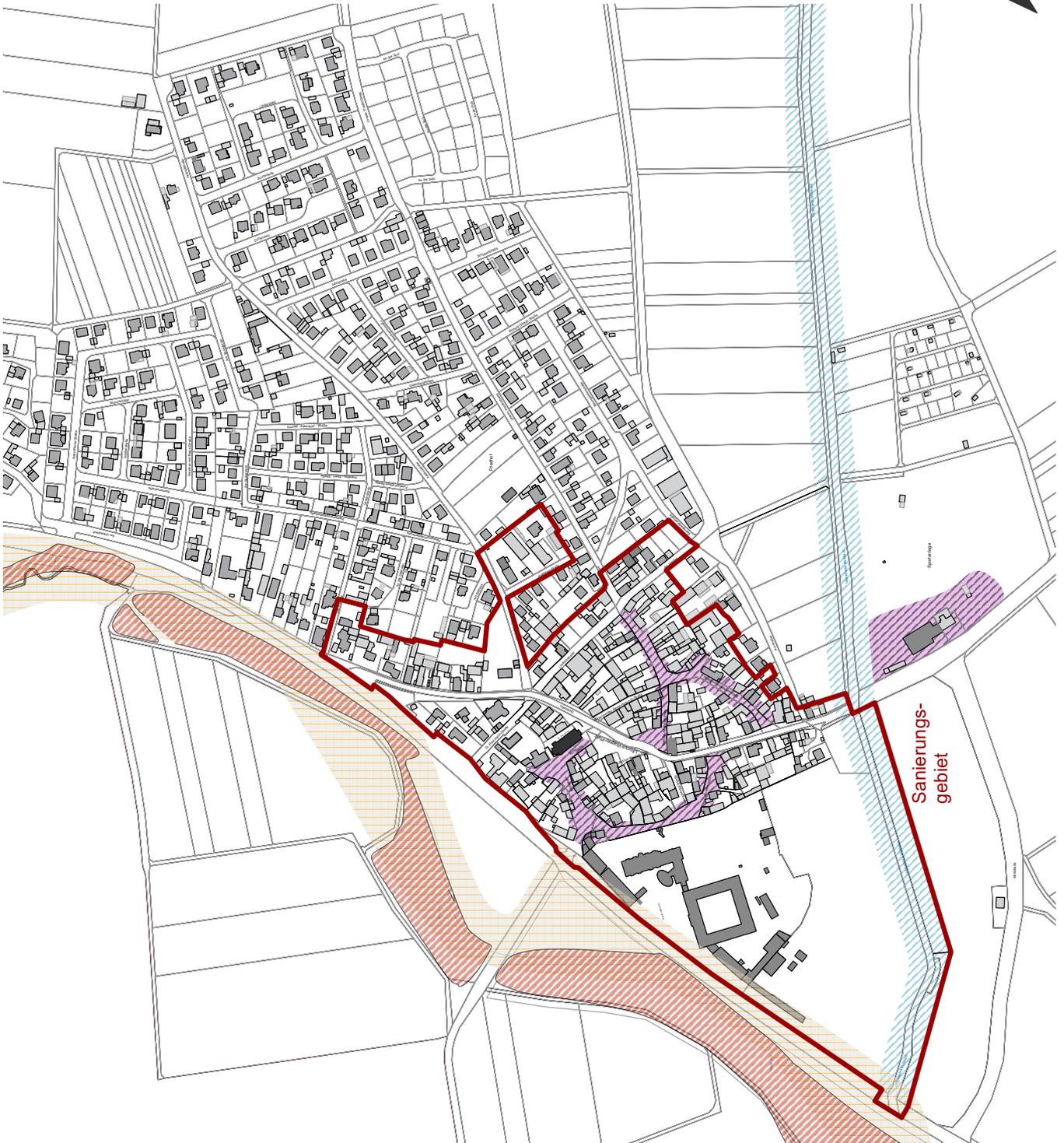
C2.8 Öffentliche Gebäude und Treffpunkte - Begegnung

Die Gruppierung öffentlicher Räume und Einrichtungen um den Altort und den Klosterkomplex zeigt sehr deutlich die Funktion der Kernsiedlung in Heidenfeld auf.



C2.9 Klimaschutz - Versiegelung - Verdunstung - Wasserneubildung

Die Karte zeigt einerseits wertvolle naturnahe Landschaftsräume in der Mainau auf (zum Beispiel Wilder See). Andererseits sind stark versiegelte Straßenräume, Plätze und Vorzonen ohne Großgrün markiert. Außerdem sind die naturfernen Gewässerprofile des Mühlbaches als Defizitbereiche der Naturausstattung aufgezeigt.

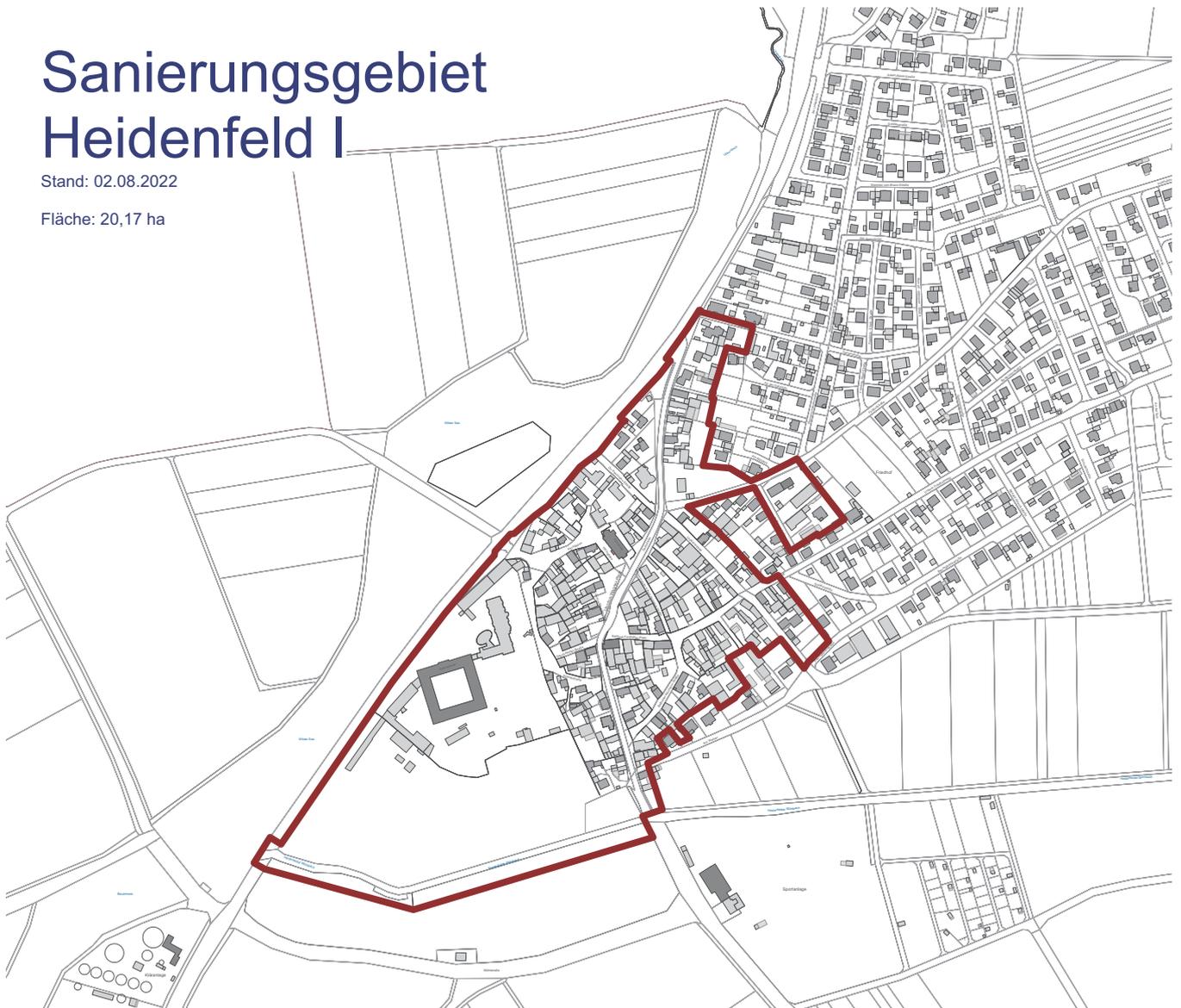


- Naturnahe Auenstandorte
- Fauna-Flora Habitat
- Naturschutzgebiete
- Vogelschutzgebiete
- übermäßig versiegelte Flächen
- Gewässer-Randstreifen

Sanierungsgebiet Heidenfeld I

Stand: 02.08.2022

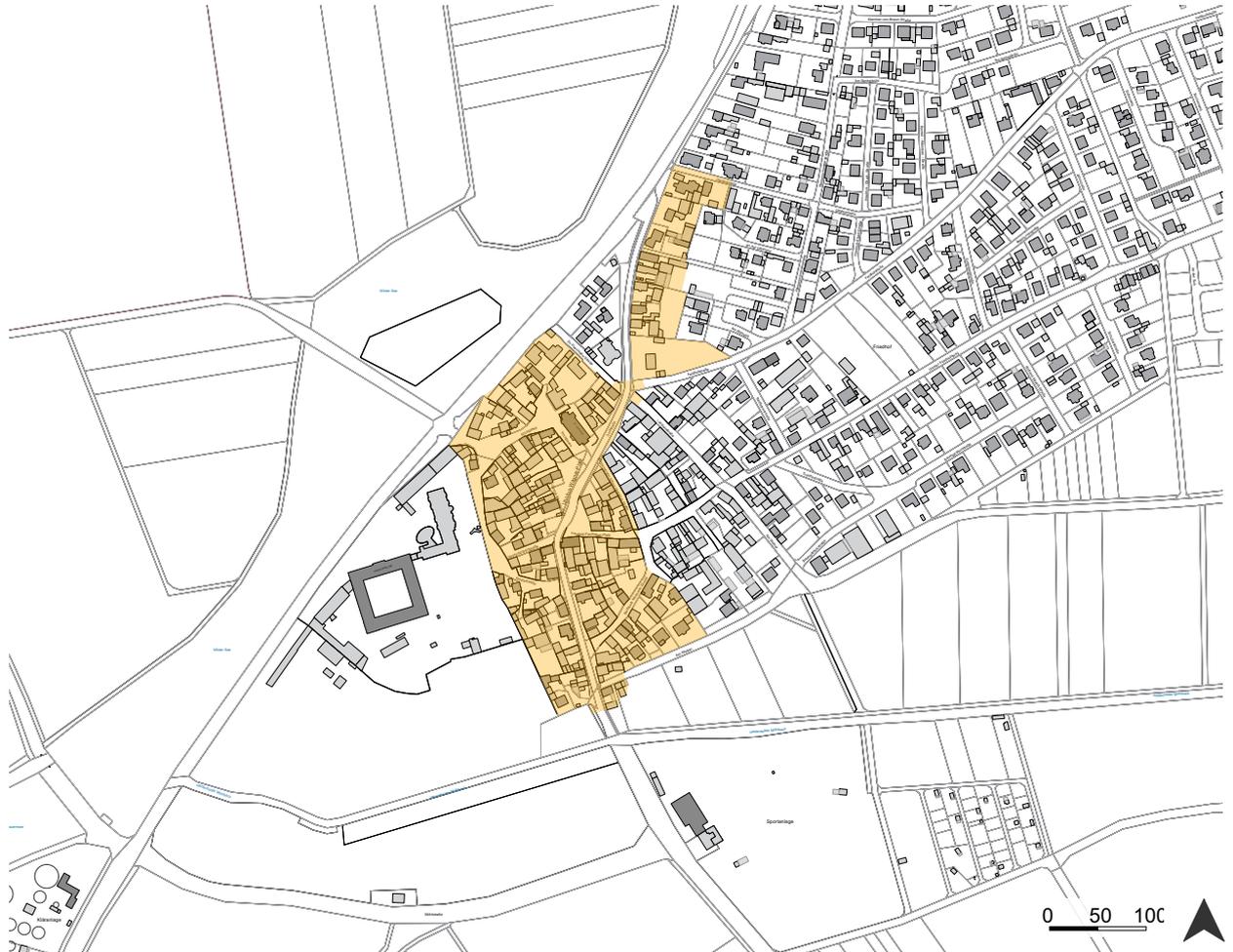
Fläche: 20,17 ha



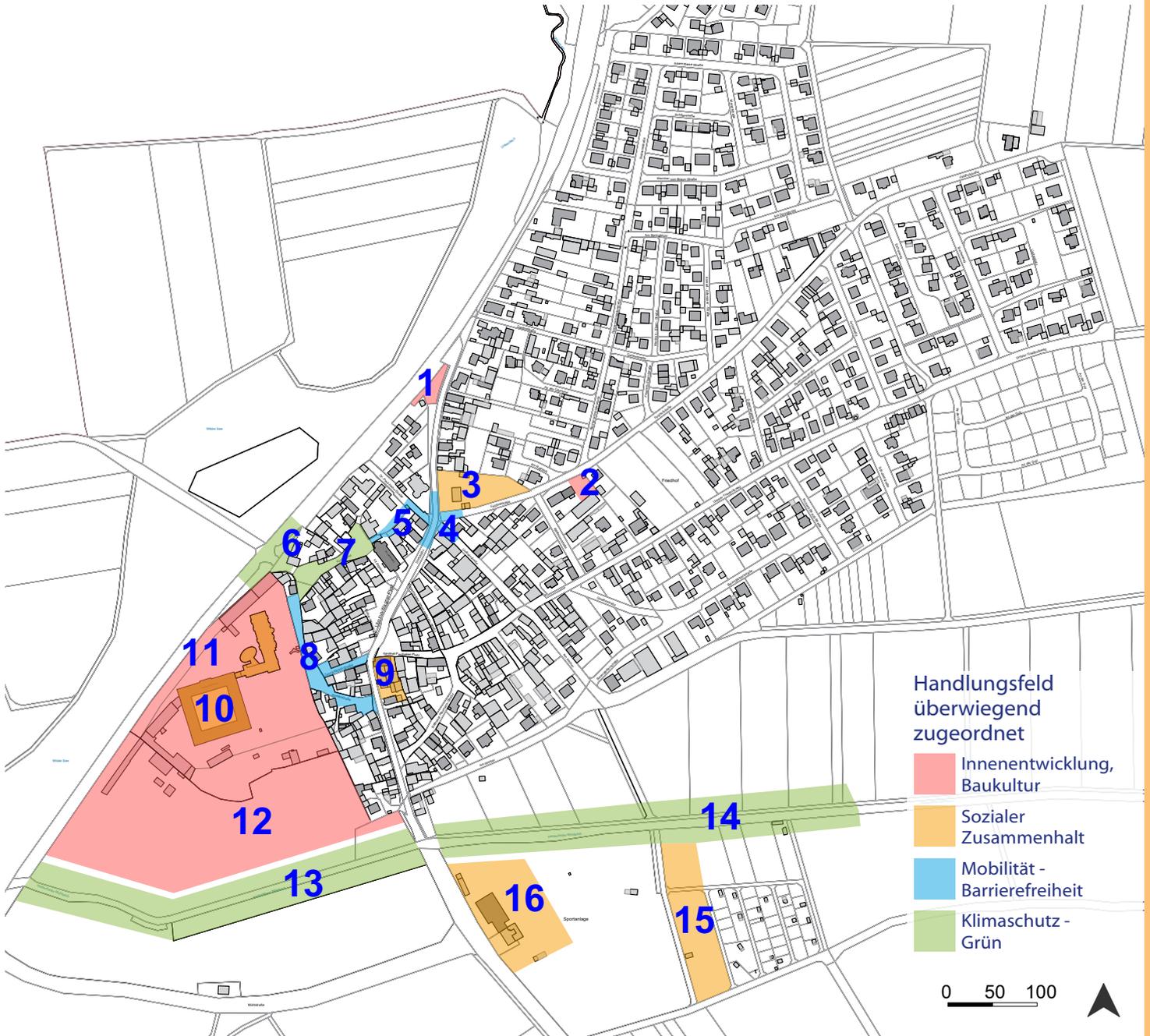
0 50



In Heidenfeld werden ebenfalls Teilbereiche für kommunale Förderung privater Vorhaben vorgeschlagen. Dies ist vorläufig und können im Zuge einer Gestaltungsfibel näher betrachtet werden.



Heidenfeld

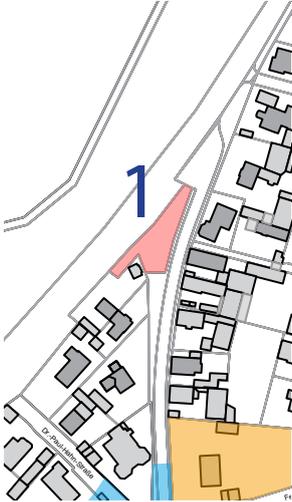


- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1) Einmündung in Dorfstraße 2) Vorzone FFW 3) Pfarrgarten 4) Straßen-“Stern“-Gestaltung 5) Wegeverbindung Kindergarten 6) Begrüßungssituation SW1/ Eingangsbereich Kirchgasse 7) Gestaltung Kirchgasse 8) Hinführung zum Klostertor - Straßenräume | <ul style="list-style-type: none"> 9) Nachnutzung Gaststätte „Goldenes Kreuz“ 10) Kloster: Machbarkeitsstudie 11) Inwertsetzung „Kloster-Balkon“ 12) Wegenetz für die Klostergärten 13) Gewässer-Renaturierung Mühlbach mit Weg 14) Uferbereich Mühlbach 15) Pump-Track 16) Umgriff Gebäude Mehrzweckhalle |
|---|--|

Projektvorschläge - Maßnahmenkatalog

Heidenfeld

1) Einmündung in Dorfstraße: Ortseingang Dorfstraße SW11 / Kreisstraße SW1



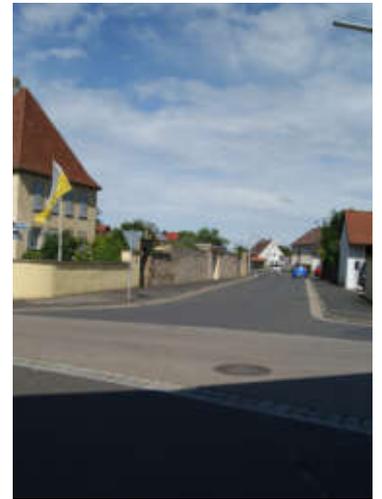
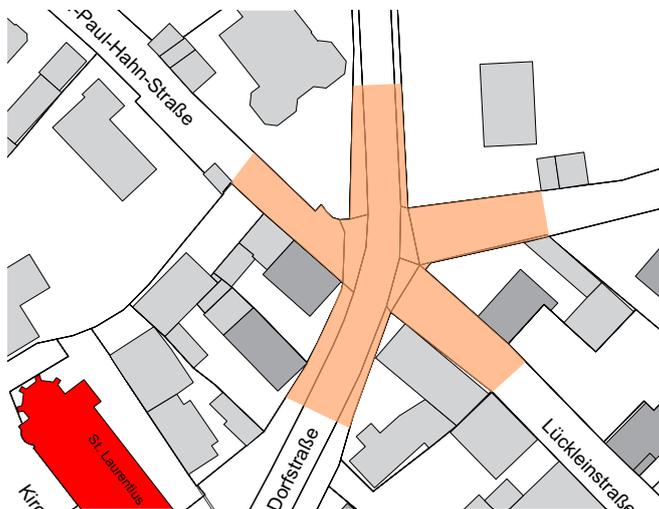
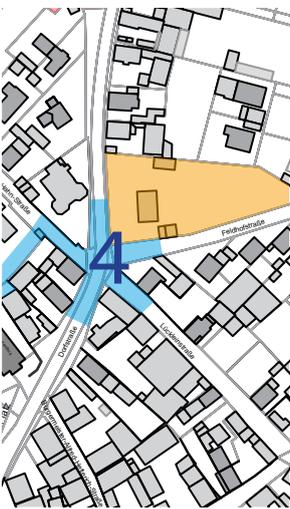
2) Vorzone und Umfeld FFW



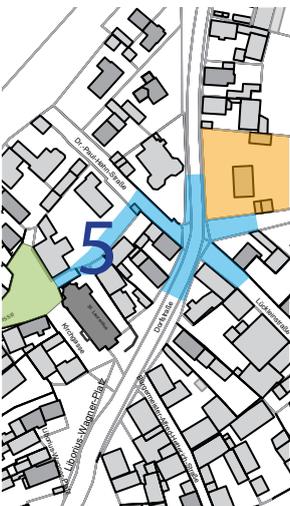
3) Gestaltung und Öffnung Pfarrgarten



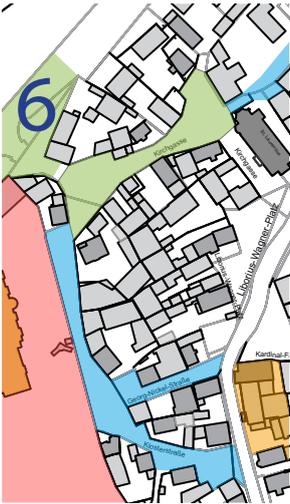
4) Straßen-„Stern“: Dr.-Paul-Hahn-Str. - Einmündung Lückleinstr. - Friedhofstr. - Dorfstr.



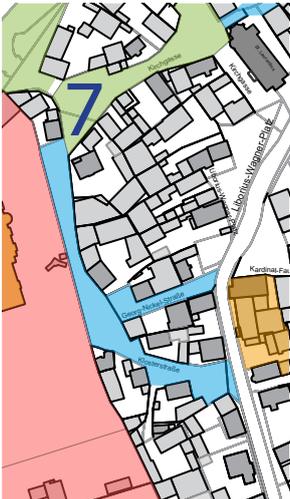
5) Kirchgasse - Durchgang Dr.-Paul-Hahn-Str., vorbei am Kindergarten



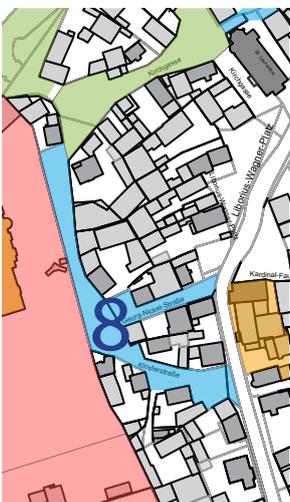
6) Begrüßungssituation SW1/ Eingangsbereich Kirchgasse unterhalb Kloster: Neuordnung und Gestaltung



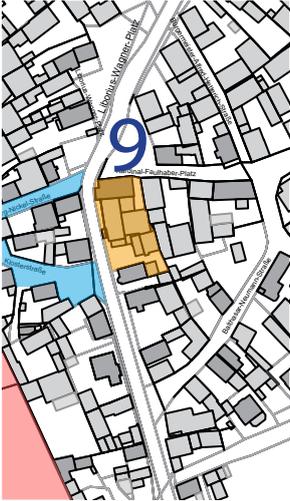
7) Gestaltung Straßenraum Kirchgasse



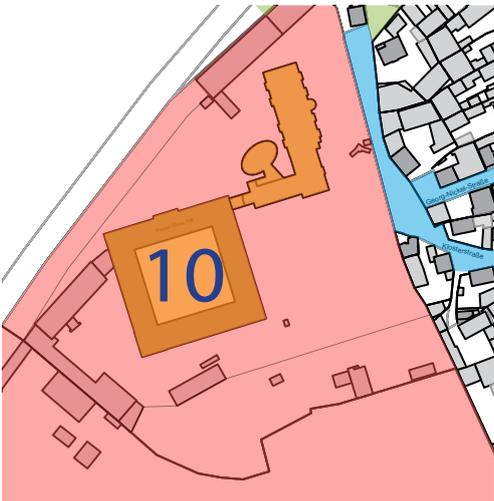
8) Hinführung zum Kloortor: Georg-Nickel-Str., Klosterstraße und Gestaltung Straßenraum Kirchgasse - Klosterstraße



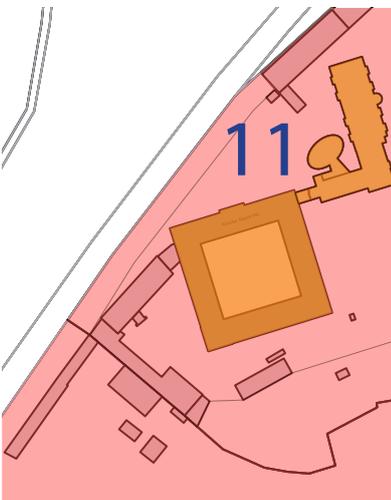
9) Leerstand Gaststätte Goldenes Kreuz, Neuordnung des Quartiers, Rahmenplan und Nachnutzungs-Konzept



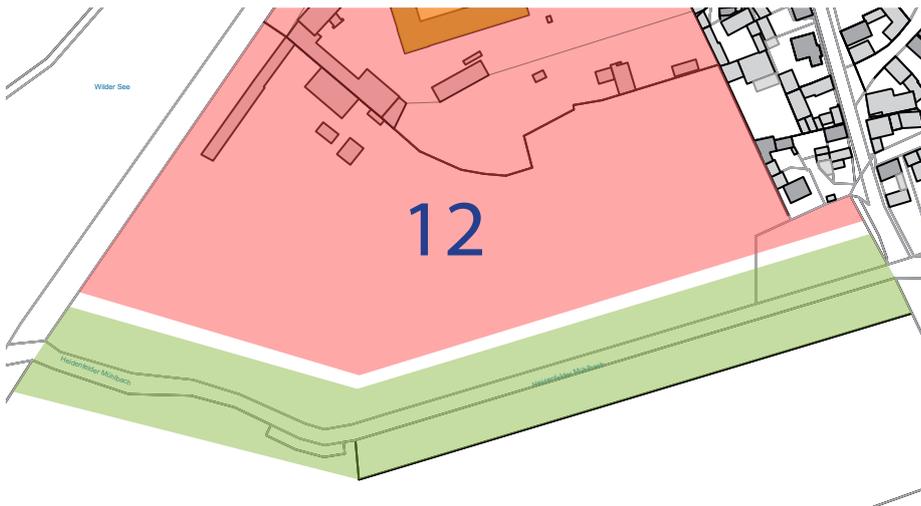
10) Kloster: Machbarkeitsstudie mit Varianten der Folgenutzung, ggf. Nutzungstrennung



11) Zugänglichmachung nördlicher Teilbereich Klostergeländer („Kloster-Balkon“)



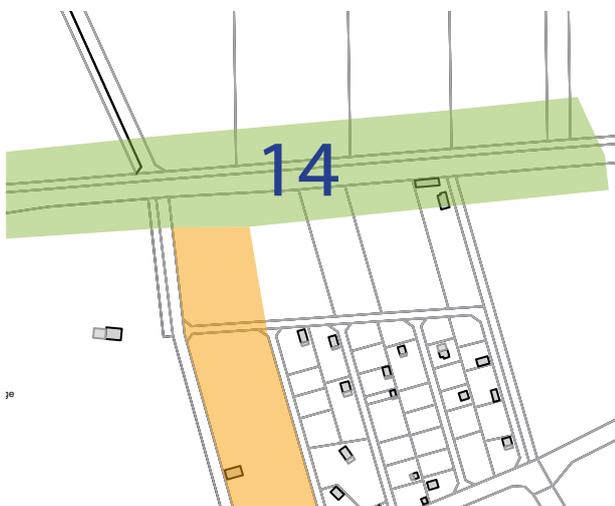
12) Entwicklung Wegenetz für die Klostergärten (Fuß- und Radweg), mit Konzept Freianlagen Klostergarten, in Abhängigkeit von Nachnutzungen



13) Gewässer-Renaturierung Heidenfelder Mühlbach



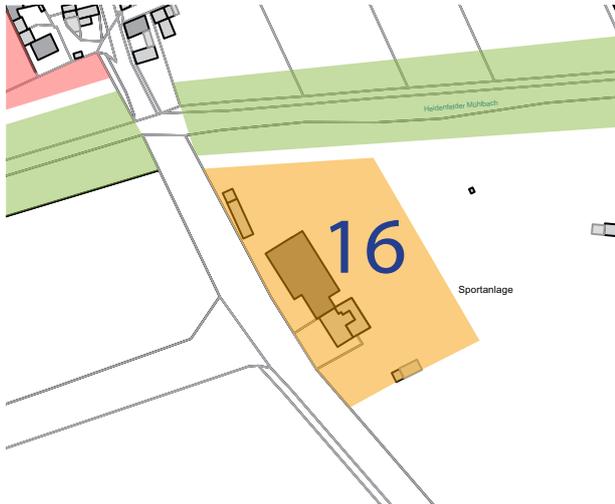
14) Attraktivierung von Randbereichen bei der Mehrzweckhalle: Ufer des Mühlbaches



15) Aufwertung des Freizeitgeländes (Pump-Track)



16) Umgriff des Gebäudes Mehrzweckhalle - Sport- & Freizeitbereich (PKW-Stellplätze, Außenanlagen)



- Handlungsfeld Innenentwicklung
- Sozialer Zusammenhalt
- Mobilität - Barrierefreiheit
- Klimaschutz - Grün

Ortsteil Heidenfeld

fachplanerische Einschätzung in Bezug zu Erfüllung von Leitzielen

Maßnahme	Ziel	Handlungsfeld über-wiegend zuge-ordnet	Priorisierung Kurz- (bis etwa 2025), Mittel- (bis etwa 2030), langfristig (bis etwa 2035)	Bedeutung * = erstrebenswert ** = wichtig *** = sehr wichtig	Kostenrahmen Brutto in €	Förderwege	Maßnahmenart
1) Einmündung in Dorfstraße: Ortseingang Dorfstraße / Kreisstraße	Begrüßung, örtliche Identität	Innenentwicklung	K – M	*	100 T	FAG, städtebaulicher Mehraufwand: StBFö	Grüngestaltung, Straßenraum
2) Vorzone und Umfeld FFW	Örtliche Identität	Innenentwicklung	L	*	50 T	ggf. StBFö	Ausstattung, Gestaltung
3) Gestaltung und Öffnung Pfarrgarten	Örtliche Identität, Baukultur	Sozialer Zusammenhalt	M – L	***	3000m ² x 90€ = 270 T	ggf. StBFö	privat – öffentliche Maßnahme
4) Straßen-“Stern“: Dr.-Paul-Hahn-Str. - Einmündung Lückleinstr. - Friedhofstr. - Dorfstr.	Sicherheit, Mobilität	Mobilität	M	***	1500m ² x 200€ = 300 T	FAG, städtebaulicher Mehraufwand: StBFö	Straßenraumgestaltung Planung und Bau
5) Kirchgasse - Durchgang Dr.-Paul-Hahn-Str., vorbei am Kindergarten	Verbindung, Sicherheit, Mobilität	Mobilität	K	**	550m ² x 100€ = 55 T	FAG, städtebaulicher Mehraufwand: StBFö	Wegebau
6) Begrüßungssituation SW1/ Eingangsbereich Kirchgasse unterhalb Kloster: Neuordnung und Gestaltung	Begrüßung, örtliche Identität	Klimaschutz	K	***	250 T	städtebaulicher Mehraufwand: StBFö	Ausstattung, Gestaltung
7) Gestaltung Straßenraum Kirchgasse	Örtliche Identität, Aufenthalt, Grün	Klimaschutz	L	*	2000m ² x 250€ = 500 T	städtebaulicher Mehraufwand: StBFö	Straßenraumgestaltung Planung und Bau
8) Hinführung zum Klostertor: Georg-Nickel-Str., Klosterstraße und Gestaltung Straßenraum Kirchgasse - Klosterstraße	Örtliche Identität, Aufenthalt, Mobilität	Mobilität	K	**	732 T gem. Förderantrag Klosterstraße + angrenzender Straßenraum je nach Gestaltung	städtebaulicher Mehraufwand: StBFö	Straßenraumgestaltung, Grün, Planung und Bau
9) Rehberger ehem. Tanzcenter - Neuordnung des Quartiers: Rahmenplan und Nachnutzungs-Konzept	Örtliche Identität, Baukultur, Soziale Begegnung	Sozialer Zusammenhalt	K	***	590 T	StBFö	Planung, Abbruch und Gestaltung
10) Kloster: Machbarkeitsstudie mit Varianten der Folgenutzung, ggf. Nutzungstrennung	Örtliche Identität, Baukultur, Öffentlichkeit, Tourismus, soziale Begegnung, Arbeitsplätze	Sozialer Zusammenhalt	K	***	100 T	ggf. StBFö	MBS
11) Zugänglichmachung nördlicher Teilbereich Klostergeländer („Kloster-Balkon“)	Öffentlichkeit, Treffpunkt, örtliche Identität, Erschließung	Mobilität	M	**	300 T	ggf. StBFö, LfD	Gestaltung und Erschließung
12) Entwicklung Wegenetz für die Klostergärten (Fuß- und Radweg), mit Konzept Freianlagen Klostergarten, in Abhängigkeit von Nachnutzungen	Verbindung, Öffentlichkeit, Entspannung, Erschließung	Mobilität	K – M	**	Psch. 400 T	ggf. StBFö, LfD, Kulturfonds	Gestaltung und Erschließung
13) Gewässer-Renaturierung Heidenfelder Mühlbach	Örtliche Identität, Aufwertung Grün, Wasserlandschaft	Klimaschutz	K	**	200 T gem. Förderantrag	WWA	naturnaher Gewässerausbau
14) Attraktivierung von Randbereichen bei der Mehrzweckhalle: Ufer des Mühlbaches	Örtliche Identität, Aufwertung Grün, Wasserlandschaft	Klimaschutz	K	*	250 T	WWA	naturnaher Gewässerausbau
15) Aufwertung des Freizeitgeländes (Pump-Track)	Treffpunkt, Begegnung, Baukultur	Sozialer Zusammenhalt	K	**	350	LEADER	Baudurchführung
16) Umgriff des Gebäudes Mehrzweckhalle - Sport- & Freizeitbereich (PKW-Stellplätze, Außenanlagen)	Örtliche Identität, Treffpunkt, Baukultur	Sozialer Zusammenhalt	L	**	8000m ² x 90€ = 720 T	ggf. StBFö	Planung, Ausstattung und Gestaltung

C3 Hirschfeld



Kirche Sankt Kilian



Obere Straße - Aufgabenstellung: Aufenthalt

C3.1 Zusammenfassung Ortsteil Hirschfeld Stärken und Schwächen - Potenziale und Risiken

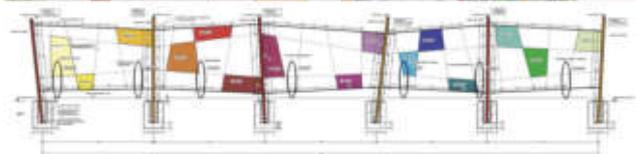
Hirschfeld hat den Vorteil, sehr nahe am Mainufer zu liegen. Es erscheint dort möglich, eine bessere Ausnutzung der Frequenz über den Main-Tourismus (Radfahrer, Kanuanlegestelle etc.) zu erreichen. Die vorhandene Einstiegsstelle „Gelbe Welle“ bietet Anlass, um diesen Vorteil systematisch auszubauen. Die Ausbaggerung eines Badesees in Ufernähe (früher Sportplatz) erscheint in dieser Hinsicht ebenfalls zielführend. Allerdings ist die Trennung durch die SW 1 ein großes Hindernis (hohe Fahrtgeschwindigkeiten und wenig Gelegenheiten für das Verweilen). Aus diesem Grund wird empfohlen, das Handlungsfeld „Main-Tourismus“ Naturerlebnis mit signifikanten Gestaltungsobjekten entlang der ca. 500 Meter langen Ortsdurchfahrt zu nutzen. Besonderer Vorteil ist dabei der gut funktionierende Gastronomiebetrieb mit Biergarten in Sichtweite zur Kanu-Anlegestelle. Allerdings fehlen weitere Attraktionen im Umfeld. Hier kann mit gezielten Maßnahmen des reichlich dimensionierten Straßenraums, besonders in der Oberen Straße, und in einer Kombination von Bürgerhaus und Kirchenumfeld Entscheidendes entwickelt werden. Die Leerstände von landwirtschaftlichen Gebäuden und schlecht erschließbare Gebäudekonglomerate sind langfristige Sanierungsaufgaben zur Rückgewinnung von Wohnqualität im Ortskern.



C3.2 Ortsspaziergang und Ideensammlung



Projektbeispiele für Wahrnehmung in Fahrgeschwindigkeit



Roth, Projekt iF, Stadteingang Hilpoltstein



Die Bilder sind urheberrechtlich geschützt und nur für den privaten Gebrauch bestimmt.



Stadtumbaumanagement Helmbrechts, Projekt iF

C3.3 Teilräume, Gebäude und Details

Bürgerhaus & Kirche St. Kilian

Als Begegnungsraum der BürgerInnen von Hirschfeld und für Besucher bietet sich ein kleiner räumlicher Schwerpunkt zwischen Bürgerhaus und Kirche an. Der barrierefreie Ausbau des Bürgerhauses ist im Gange und weist ebenfalls in diese Richtung. Erstrebenswert erscheint auch die Einbindung des weiteren Umfeldes zu sein. Die unmittelbare Nähe zum Main ist vorteilhaft und für Besucher relevant.



Bürgerhaus



Kirchenumfeld



Nachbargrundstück Kirche

Am Kirchplatz

Der Bereich am Kirchplatz zeigt bereits positive Sanierungs- und Gestaltungsbeispiele. Eine Unterstützung durch weitere Maßnahmen privater Vorhabensträger könnte dazu beitragen, diese historische Ortsmitte noch attraktiver zu machen.



Dörfliche Gemengelage

Obere Straße

Dieser Straßenraum und dessen beidseitige Bebauung bilden historisch die erste Ortserweiterung des ehemaligen Kernortes und zeigt eine beeindruckende Großzügigkeit. Leerstände und bauliche Missstände sollten dort möglichst überwunden werden. Die unmittelbare Orientierung der Straßenachse zum Main hin ist wohl historisch gewollt. Heute bietet sie Chancen für die Inwertsetzung im Rahmen von maintouristischen Aktivitäten.

Biergarten

Die Gaststätte nahe am Mainufer in Blickbeziehung zur Kanu-Anlegestelle ist wohl als Pluspunkt in der Außenwirkung für den Ortsteil Hirschfeld zu bewerten. Eine Verstärkung von Angeboten kann für den ländlich geprägten Ort eine gute Hilfe sein.



Obere Straße - Blick Richtung Mainufer (Kanu-Anlegestelle)



Biergarten nahe Mainufer



Ortsräumliche Dominante „Obere Straße“

Mainufer

Die Kanuanlegestelle und die gute Erreichbarkeit des Mainufers sind aus heutiger Sicht echte Vorteilswerte.

Der Vorschlag geht dahin, die Verbindung und Querung der Kreisstraße zu erleichtern, um die Gastronomie besser und sicher zu erreichen und um den Ort überhaupt wahrnehmen zu können. Dazu können auch gestalterische Akzente entlang der Mainstraße unterstützend eingesetzt werden.



„Gelbe Welle“ am Main⁰¹



Kanu-Anlegestelle



⁰¹ MainPost vom 12.07.21, Foto: Daniela Schneider

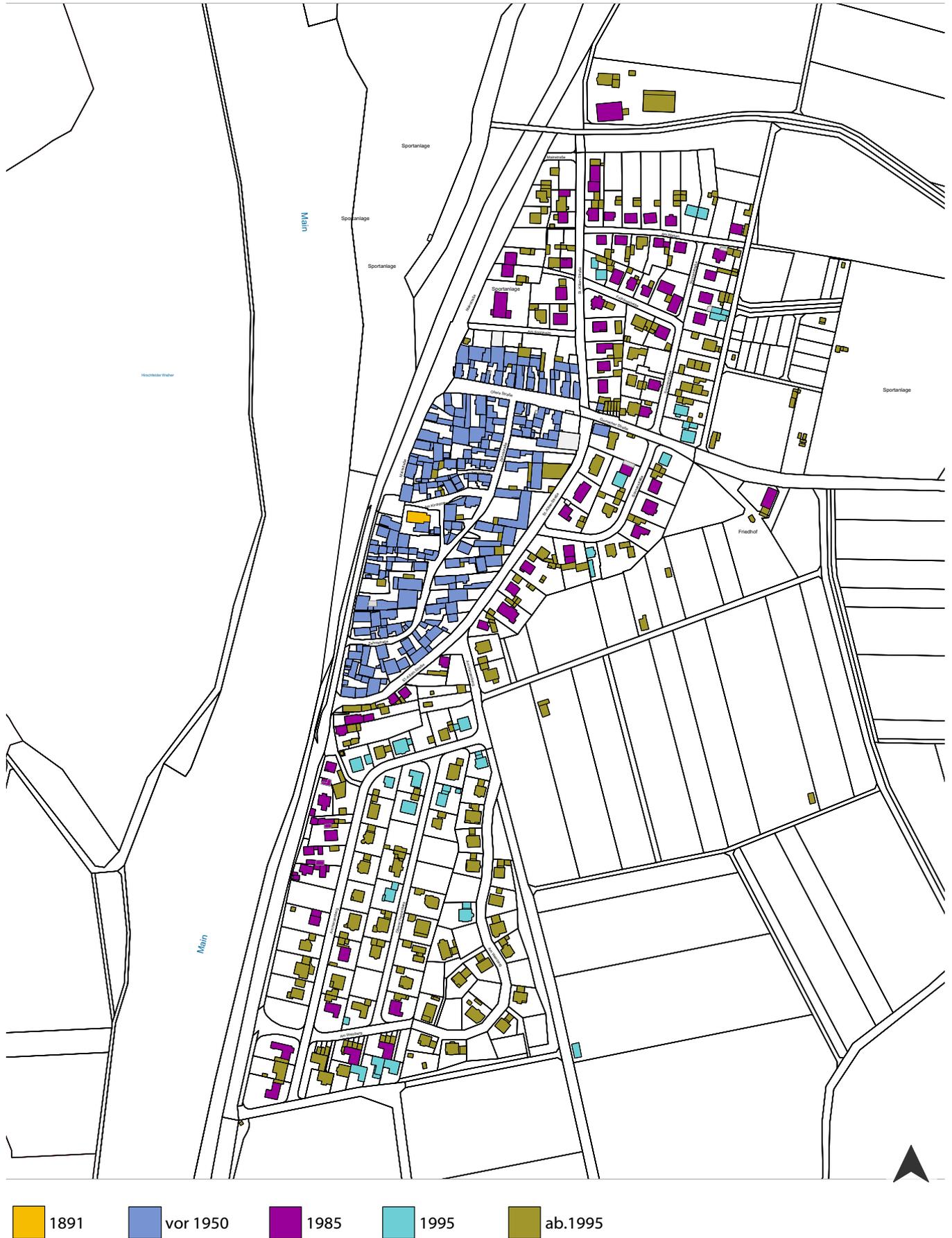
C3.4 Flächenreserven - Baulücken und Brachflächen innerhalb erschlossener Gebiete

Die dargestellte Übersicht nicht genutzter Bauflächen zeigt für Hirschfeld sehr deutlich eine erhebliche Flächenreserve an. Die Verfügbarkeit richtet sich jedoch nach privaten Interessenslagen.



C3.5 Altersklassen der Bebauung

Die Darstellung der Übersicht der Altersklassen vorhandener Bebauung (Quelle Bayernatlas) dient der Orientierung voraussichtlicher Sanierungsschwerpunkte.



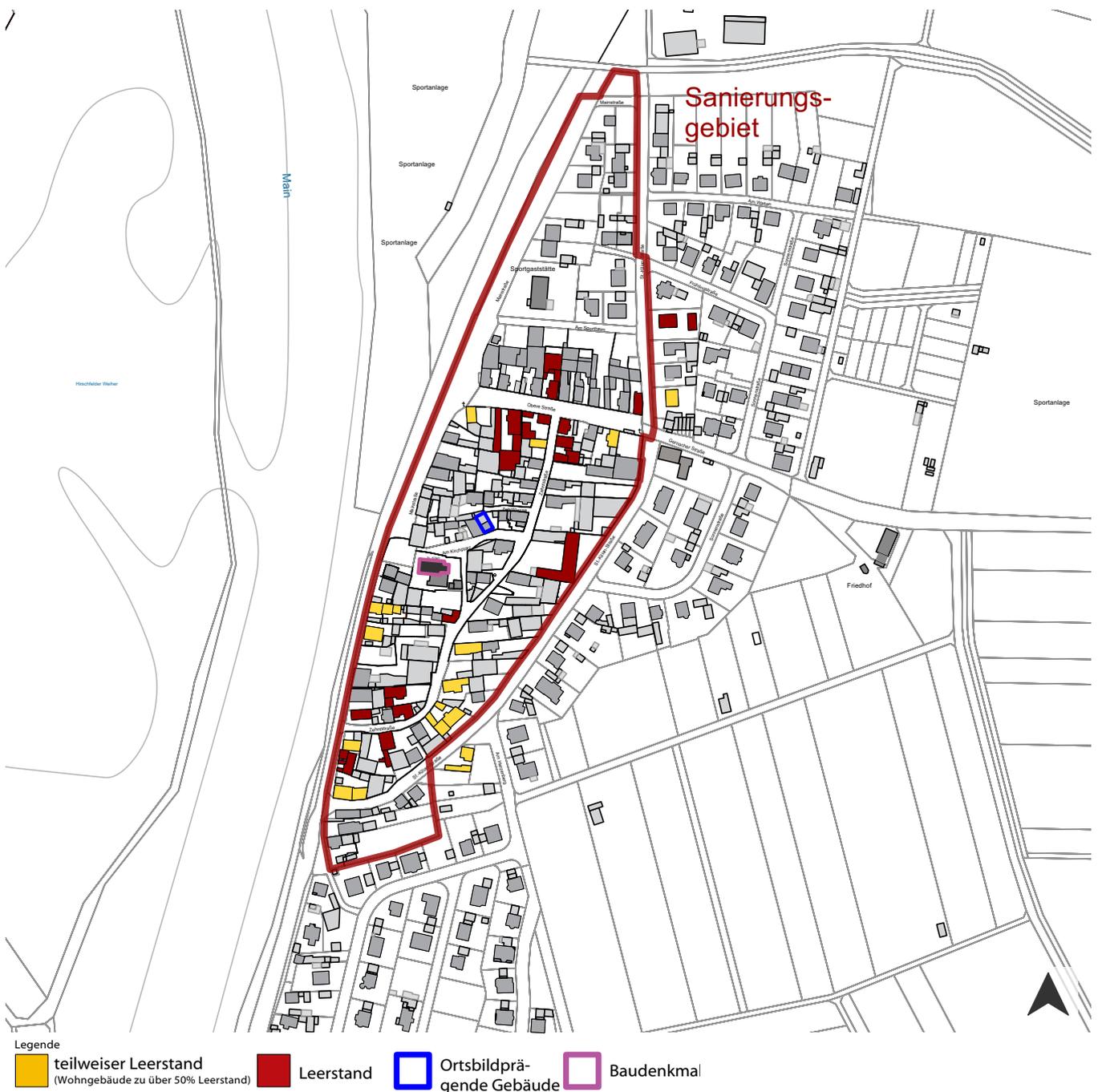
C3.6 Leerstände und unternutzte Gebäude

Für den Kernbereich zeigt der Ausschnitt einige Leerstände (Momentaufnahme der Nutzung Juli 2022).

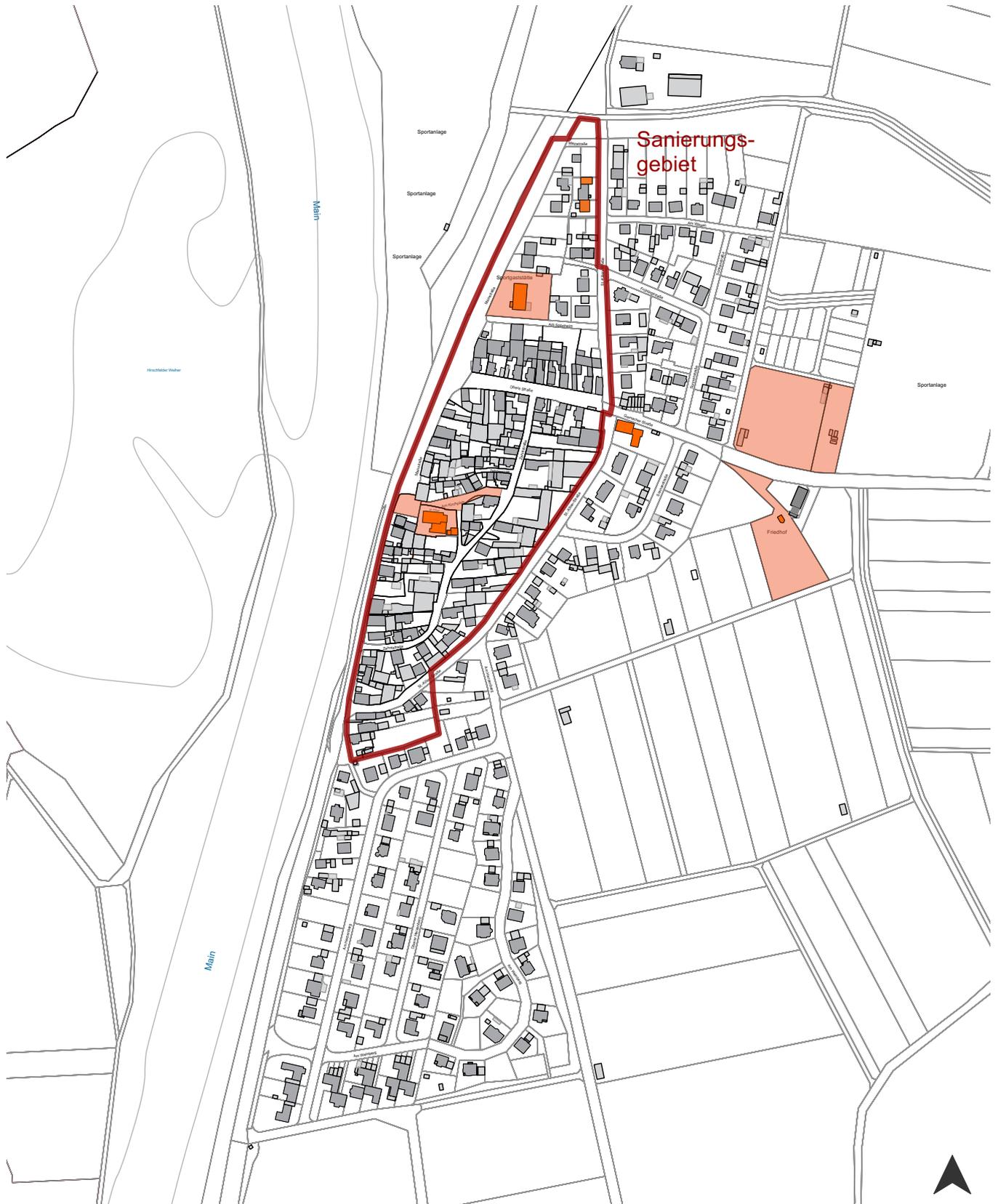
Rot eingefärbte Objekte stehen dabei für einen vollständigen Leerstand, gelb eingefärbt sind Gebäude, die augenscheinlich unternutzt sind.

Auch in Hirschfeld gibt es auch einen gewissen Anteil unternutzter Gebäude, entweder in Form eines Etagenleerstandes, oder in einer generellen Nutzung von weniger als 50% der Gebäudefläche. Ziel ist es, eine weitere Verdrängung in die Randgebiete der Gemeinde zu verhindern und eine lebendige Ortsmitte wieder herzustellen.

Wie für alle Ortsteile gilt auch hier, dass im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes sowohl der Erhalt ortsbildprägender Leerstandsgebäude in Frage kommt. Damit werden Chancen einer Nachnutzung im Ortskern unterstützt.

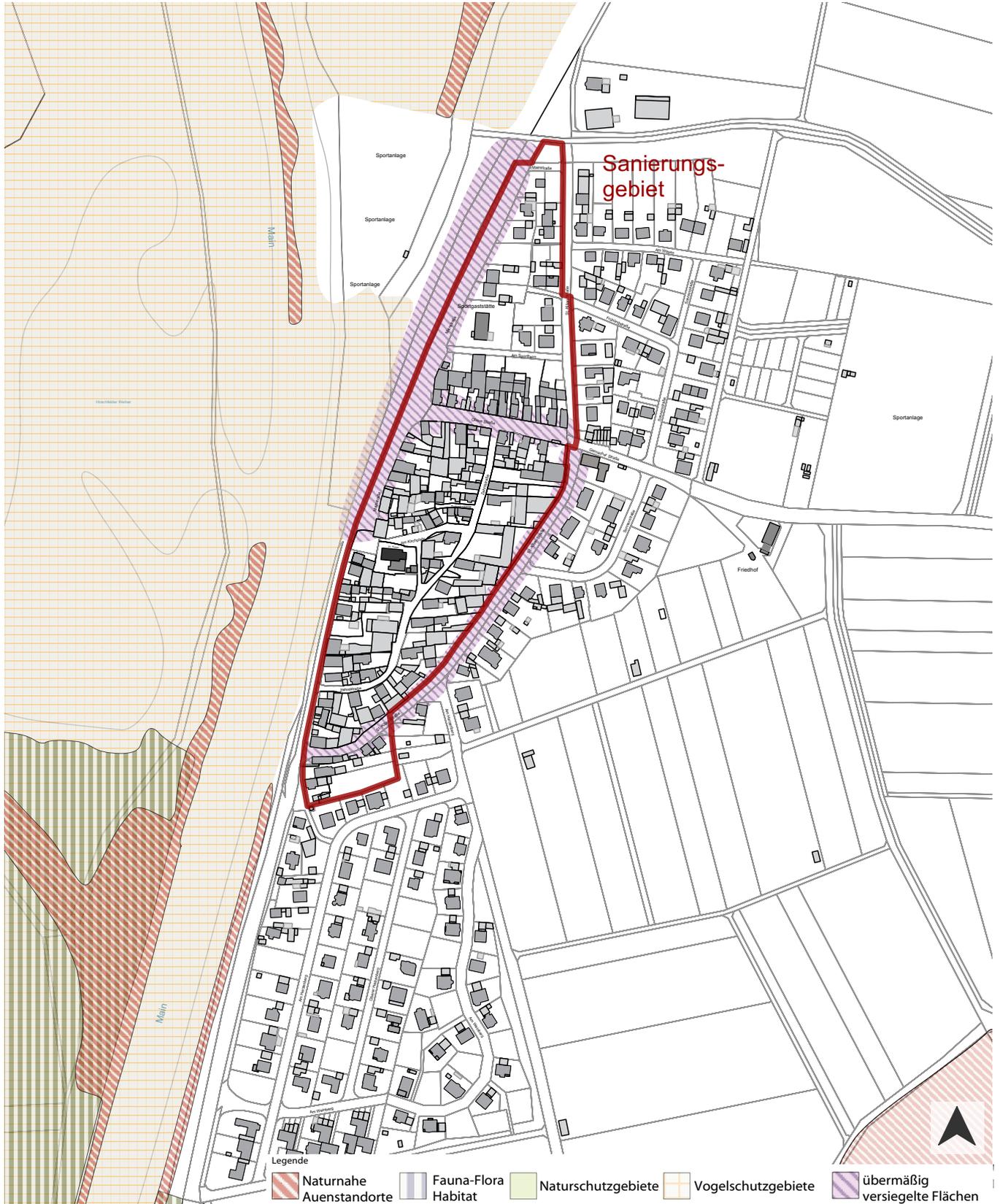


C3.7 Öffentliche Gebäude und Treffpunkte - Begegnung



C3.8 Klimaschutz - Versiegelung - Verdunstung - Wasserneubildung

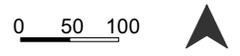
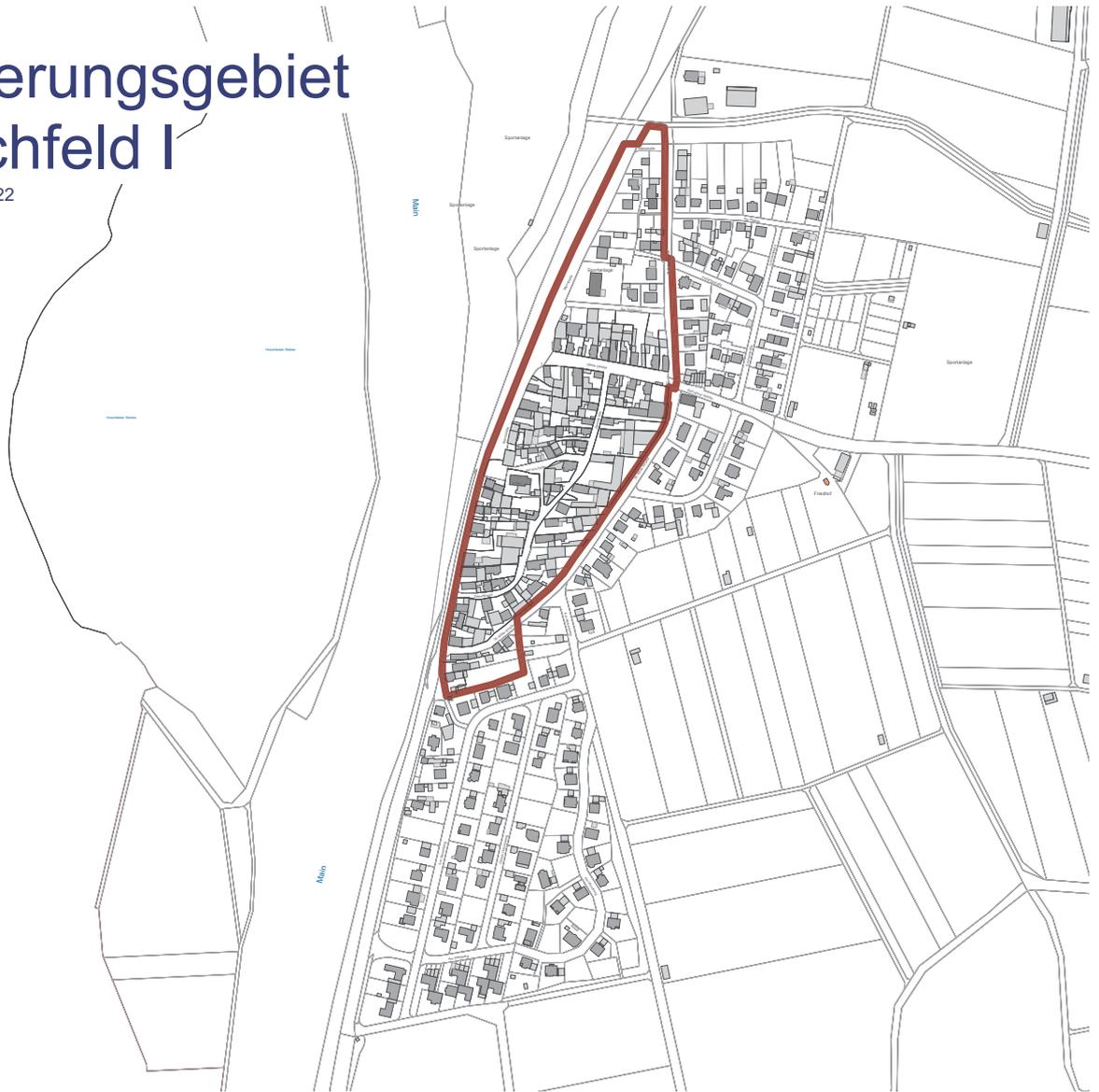
Westlich des Ortsverbandes befinden sich wertvolle naturnahe Landschaftsbestandteile. Innerörtlich gibt es sicher Auflockerungsbedarf in Bezug auf Versiegelung und die Einbringung von Stadtgrün.



Sanierungsgebiet Hirschfeld I

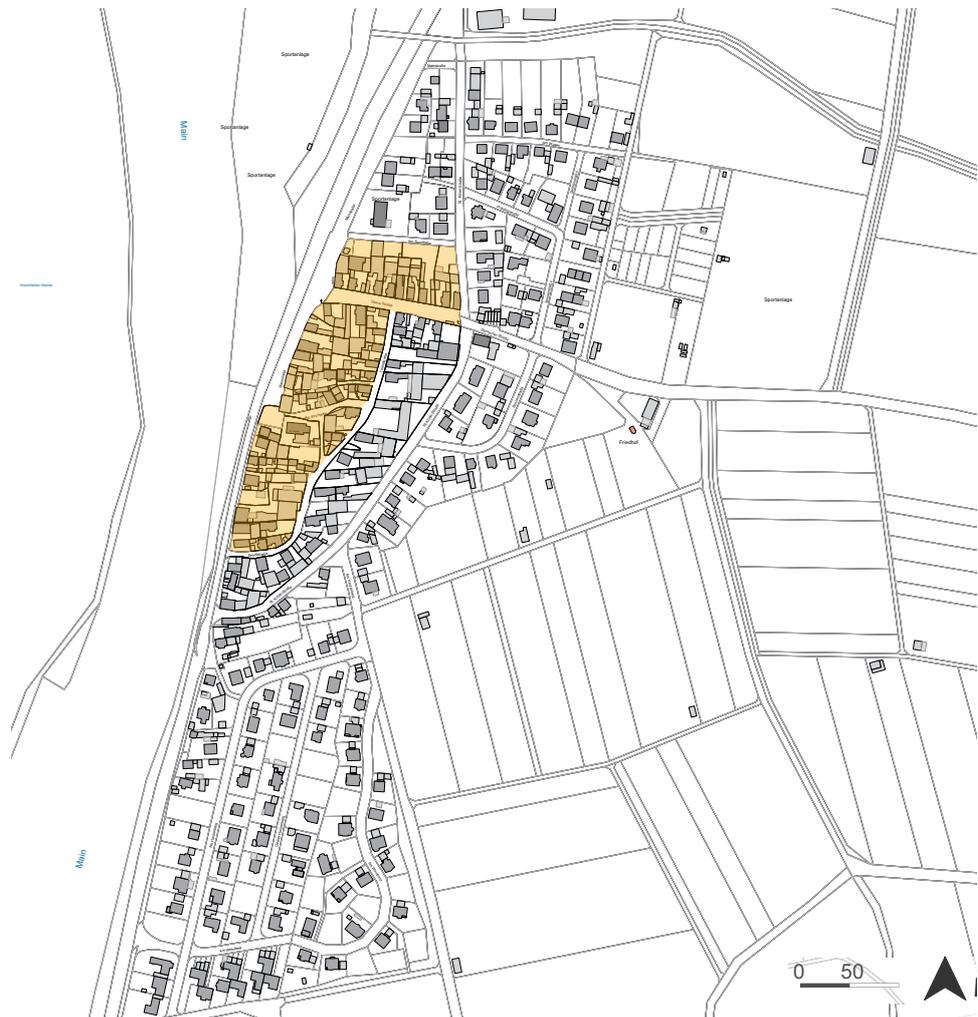
Stand: 02.08.2022

Fläche: 7,30 ha

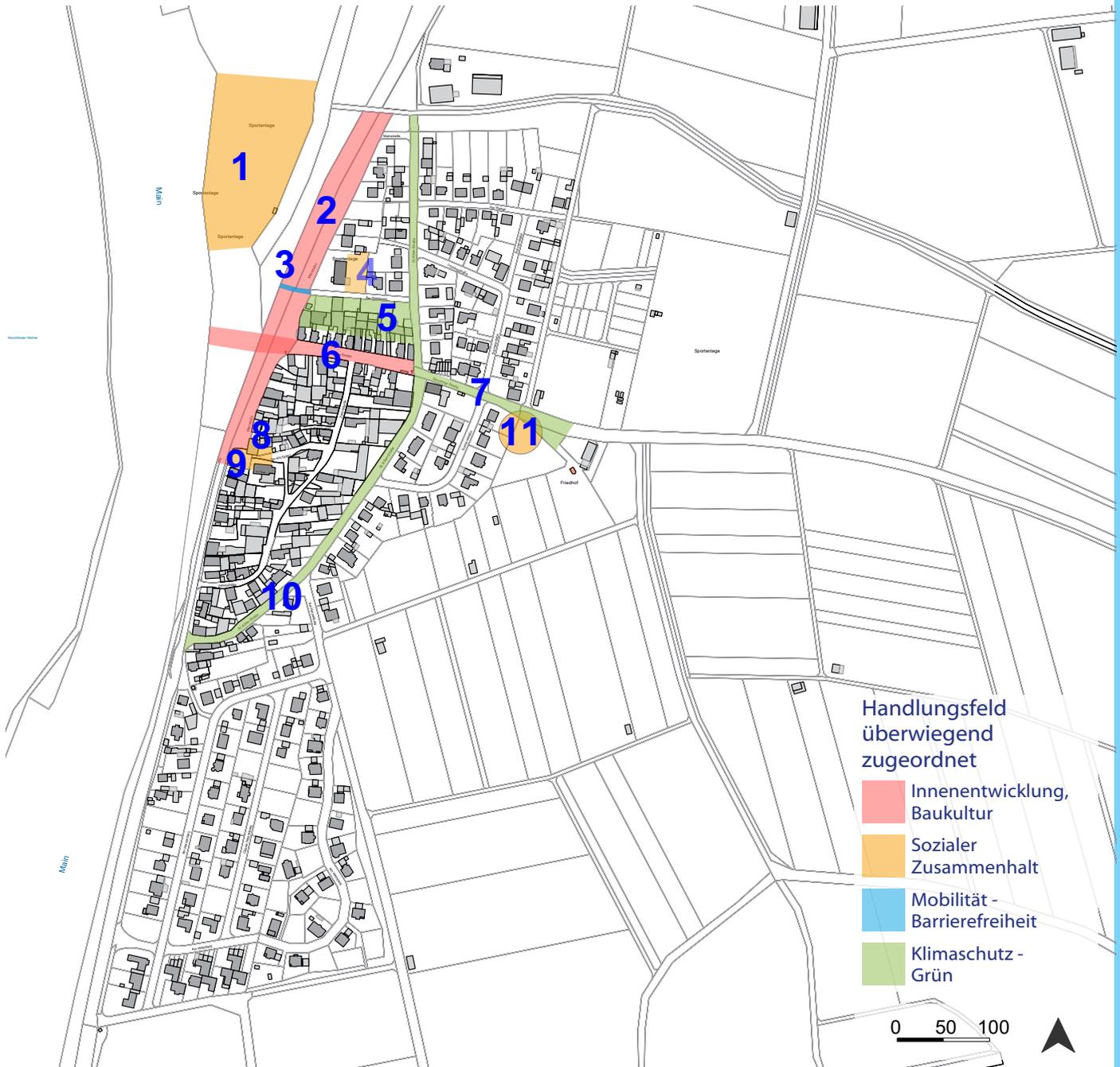


C3.10 Ausgewählte Teilbereiche für Gestaltungsempfehlungen

Auch in Hirschfeld wurde ein Teilbereich gewählt, der im Zuge einer Gestaltungsfibel näher betrachtet werden kann. Besonders in diesem Kernbereich gilt es dort, Maßnahmen zu unterstützen, die geeignet sind, im Ortskern neues Wohnen zu ermöglichen mit Gestaltungen von Fassaden, Umnutzung von Nebengebäuden, Vorzonen und Freianlagen.



Hirschfeld



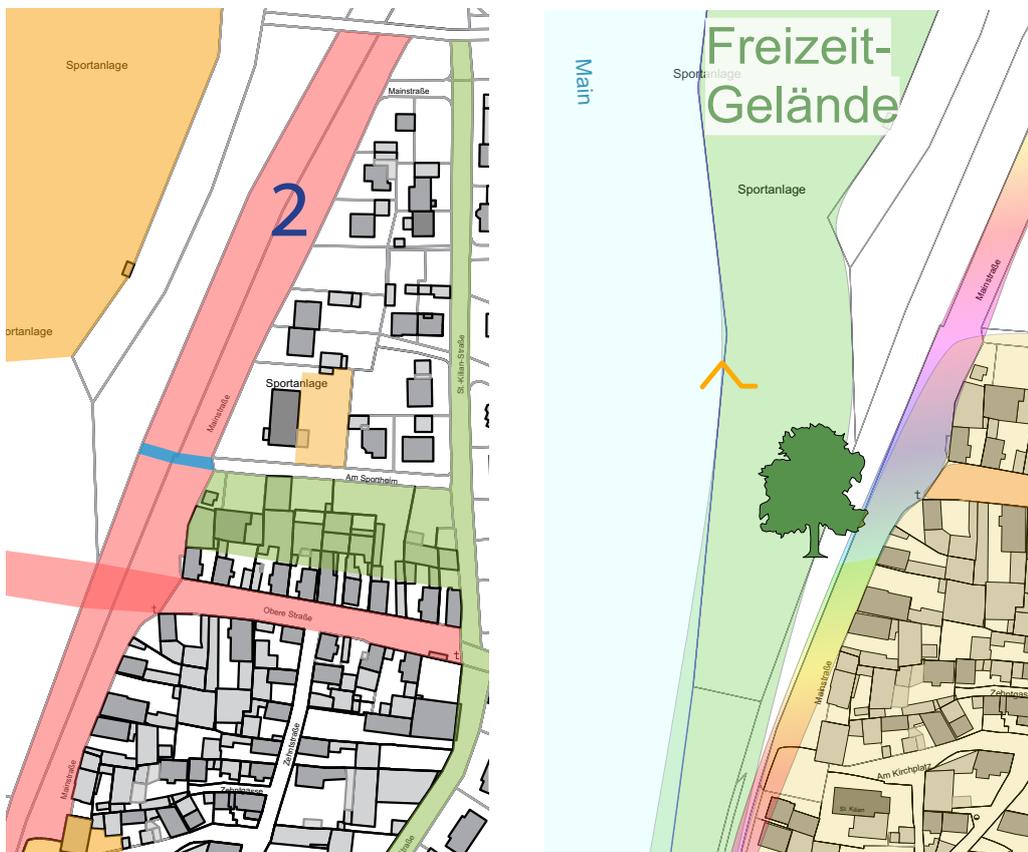
- 1) Entwicklung Freizeitbereich Badesee
- 2) Mainstraße - Gestaltung
- 3) Querungshilfe Sportgaststätte - Freizeitbereich
- 4) Freiraumgestaltung östlich Sportheim DJK
- 5) Umbau rückwärtige Flächen Obere Str. - am Sportheim

- 6) Gestaltung Straßenraum Obere Straße
- 7) Straßenbäume Gernacher Str. bis Friedhof
- 8) Bürgerhaus Umgestaltung Barrierefreiheit
- 9) Kirchplatz und Umfeld Bürgerhaus
- 10) Straßenraum St.-Kilian-Str.
- 11) Vereinsräume- und Ehrenamtsdepot

1) Entwicklung eines Freizeitbereiches (Badesees) - ehem. Sportanlage mit Infrastruktur



2) Wiedererkennungsmerkmale (Gestaltung Mainstraße westlicher Ortsrand)



3) Querungshilfe Sportgaststätte - Freizeitbereich Main (Mainstraße SW 1)

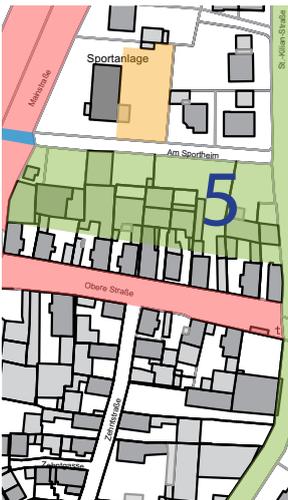


4) Freiraumgestaltung östlich Sportheim DJK



Ergänzende Angebote für Gastronomie, Übernachtung, Freizeit?

5) Nachnutzung - Umbau rückwärtige Flächen Obere Str. - am Sportheim



Reserven für Wohnen, Freizeit und Erholung

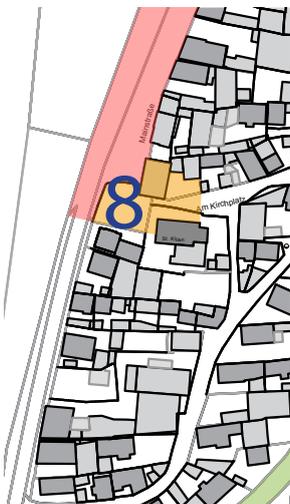
6) Gestaltung Straßenraum Obere Straße - Orientierungspunkt Mainanlegestelle



7) Straßenbäume Gernacher Str. bis Friedhof



8) Bürgerhaus Umgestaltung Barrierefreiheit



9) Kirchplatz und Umfeld Bürgerhaus (Mainstr.) - Integrierte Platzgestaltung



10) Straßenraum St.-Kilian-Str., von Mainstraße südlich über Gernacher Str. bis Mainstr. nördlich



Mikro-Klima in Hirschfeld

Straßenräume und Wohnumfelder können mit Größgrün wohnlicher gemacht werden.



11) Vereinsräume- und Ehrenamtsdepot



Standort Gernacher Straße zwischen Kindergarten und Friedhof

Ortsteil Hirschfeld

fachplane
rische
Einschätz
ung in
Bezug zu
Erfüllung
von
Leitzielen

Maßnahme	Ziel	Handlungsfeld überwiegend zugeordnet	Priorisierung Kurz- (bis etwa 2025), Mittel- (bis etwa 2030), langfristig (bis etwa 2035)	Bedeutung * = erstrebenswert ** = wichtig *** = sehr wichtig	Kostenrahmen Brutto in €	Förderwege	Maßnahmenart
1) Entwicklung eines Freizeitbereiches (Badeseesee) - ehem. Sportanlage mit Infrastruktur	Tourismus, Entspannung, Naherholung	Sozialer Zusammenhalt	K – M	**	50 T gem. Förderantrag MBS		Machbarkeitsstudie
2) Wiedererkennungsmarkerekmale (Gestaltung Mainstraße westlicher Ortsrand)	Gestaltung, Ortsdurchfahrt, Verlangsamung, örtliche Identität	Innenentwicklung	K – M	**	250 T		Gestaltungselemente
3) Querungshilfe Sportgaststätte - Freizeitbereich Main (Mainstraße SW 1)	Sicherheit, Mobilität, Tourismus	Mobilität	M	**	40 T	FAG, Lkr. SW	Techn. Querungshilfe mit Anschlussbereichen
4) Freiraumgestaltung östlich Sportheim DJK	Tourismus	Klimaschutz	M – L	*	konzeptabhängig, z.B. Übernachtung	WiFö	privates Vorhaben – Angebotserweiterung
5) Nachnutzung - Umbau rückwärtige Flächen Obere Str. - am Sportheim	Örtliche Identität, Revitalisierung	Klimaschutz	L	**	30 T (Konzeptarbeit)	WiFö	privat – öffentliches Vorhaben
6) Gestaltung Straßenraum Obere Straße - Orientierungspunkt Mainanlegestelle	Örtliche Identität	Innenentwicklung	K	***	2000m ² x 200€ = 400 T	städtebaulicher Mehraufwand: StBFö	Umgestaltung Obere Straße
7) Straßenbäume Gernacher Str. bis Friedhof	Örtliche Identität, Grün	Klimaschutz	K – M	**	2000€ x 10 Stck. = 20T	SW Mainbogen/ILE	Straßenbäume 10 Stck.
8) Bürgerhaus Umgestaltung Barrierefreiheit	Treffpunkt, Soziale Begegnung, örtliche Identität	Sozialer Zusammenhalt	K	***	425 T gem. Förderantrag	StBFö	Umgestaltung Barrierefreiheit
9) Kirchplatz und Umfeld Bürgerhaus (Mainstr.) - Integrierte Platzgestaltung	Treffpunkt, Soziale Begegnung, örtliche Identität	Sozialer Zusammenhalt	K – M – L	***	450 T	StBFö	Umgestaltung Barrierefreiheit, Ausstattung, Straßenraumgestaltung
10) Straßenraum St.-Kilian-Str., von Mainstr. südlich über Gernacher Str. bis Mainstr. Nördlich	Sozialraum, örtliche Identität, Grün	Klimaschutz	M – L	*	6500m ² x 200€ = 1300 T	FAG, städtebaulicher Mehraufwand: StBFö	Straßenraumgestaltung
11) Vereinsräume- und Ehrenamtsdepot	Sozialraum, örtliche Identität	Sozialer Zusammenhalt	K - M	**	50 T	ggf. StBFö	Ausbau kleines Depot

- Handlungsfeld Innenentwicklung
- Sozialer Zusammenhalt
- Mobilität - Barrierefreiheit
- Klimaschutz - Grün

C3.13 Projektvorschläge für alle drei Ortsteile - Maßnahmenkatalog und Prioritäten

Maßnahme	Ziel	Handlungsfeld überwiegend zugeordnet	Priorisierung Kurz- (bis etwa 2025), mittel- (bis etwa 2030), langfristig (bis etwa 2035)	Bedeutung * = erstrebenswert ** = wichtig *** = sehr wichtig	Kostenrahmen Brutto in €	Förderwege	Maßnahmenart	fachplanerische Einschätzung in Bezug zu Erfüllung von Leitzielen
Gestaltungsfibel für 3 Ortsteile	Gestaltungsleitfaden für private Vorhaben, Spielregeln für die Förderung		K	***	25 T / Ortsteil	StBFö	Konzeptarbeit – Grundlagen	
Komm. Förderprogramm	jährliches Budget kommunaler Beitrag		K	***	60 T / Jahr / gesamt 3 Ortsteile	StBFö	kommunale Beiträge	
Sanierungsberater	personelle Betreuung		K	***	abhängig von Anzahl der Beratungsfällen	StBFö	Zeithonorar	

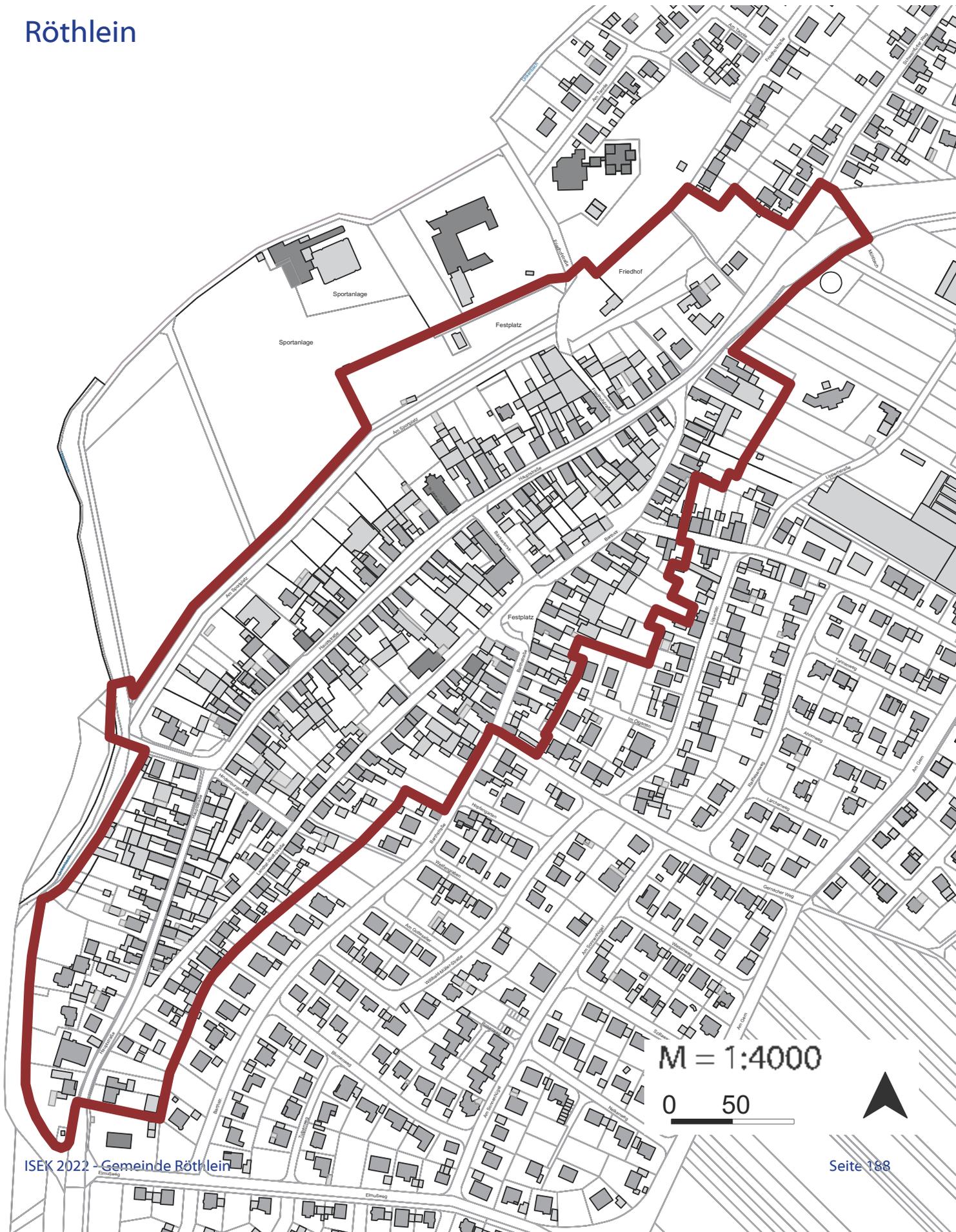
Erstellung einer Gestaltungsfibel, Kommunales Förderprogramm (noch nicht festgelegt), mit Sanierungsberatung

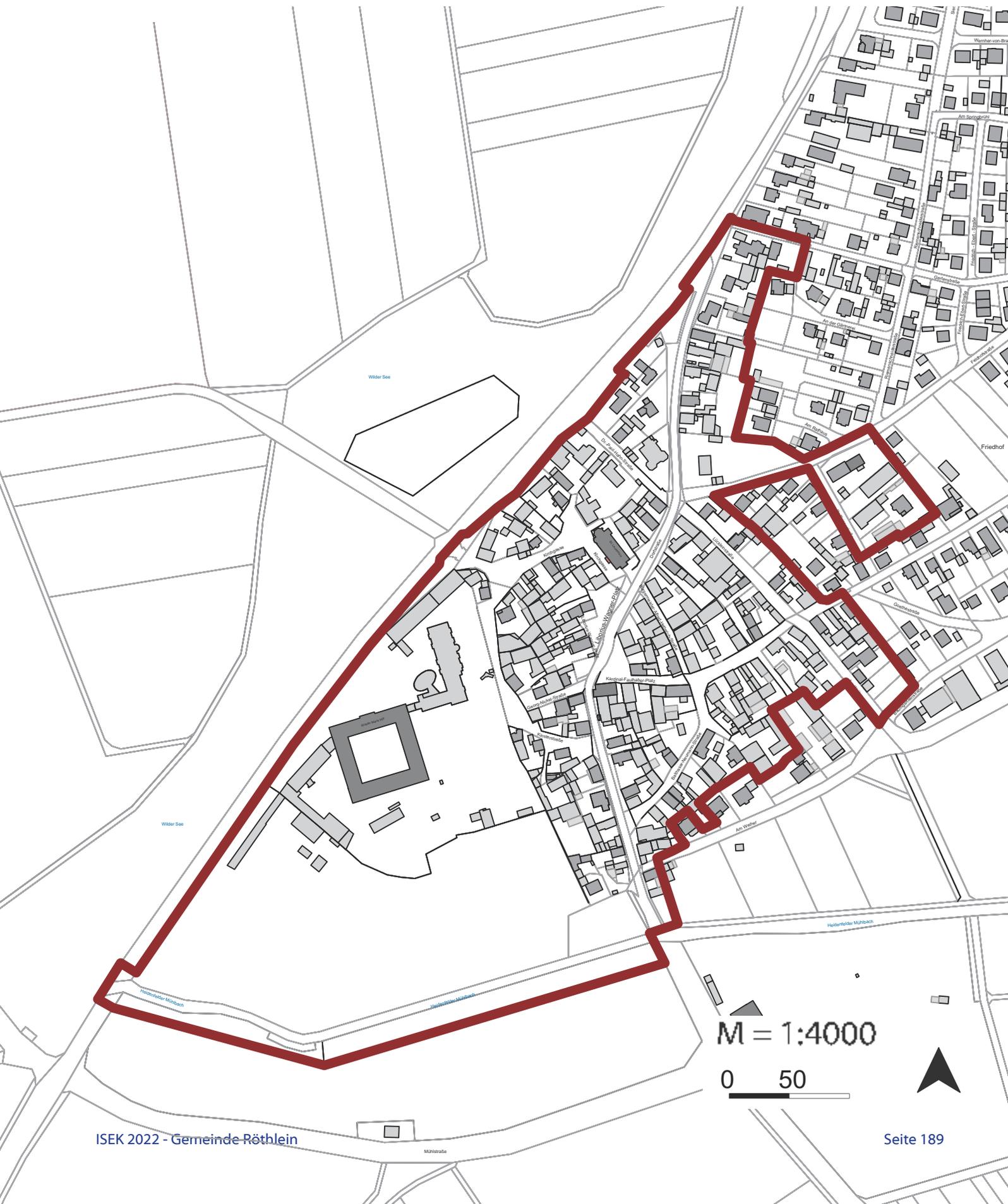


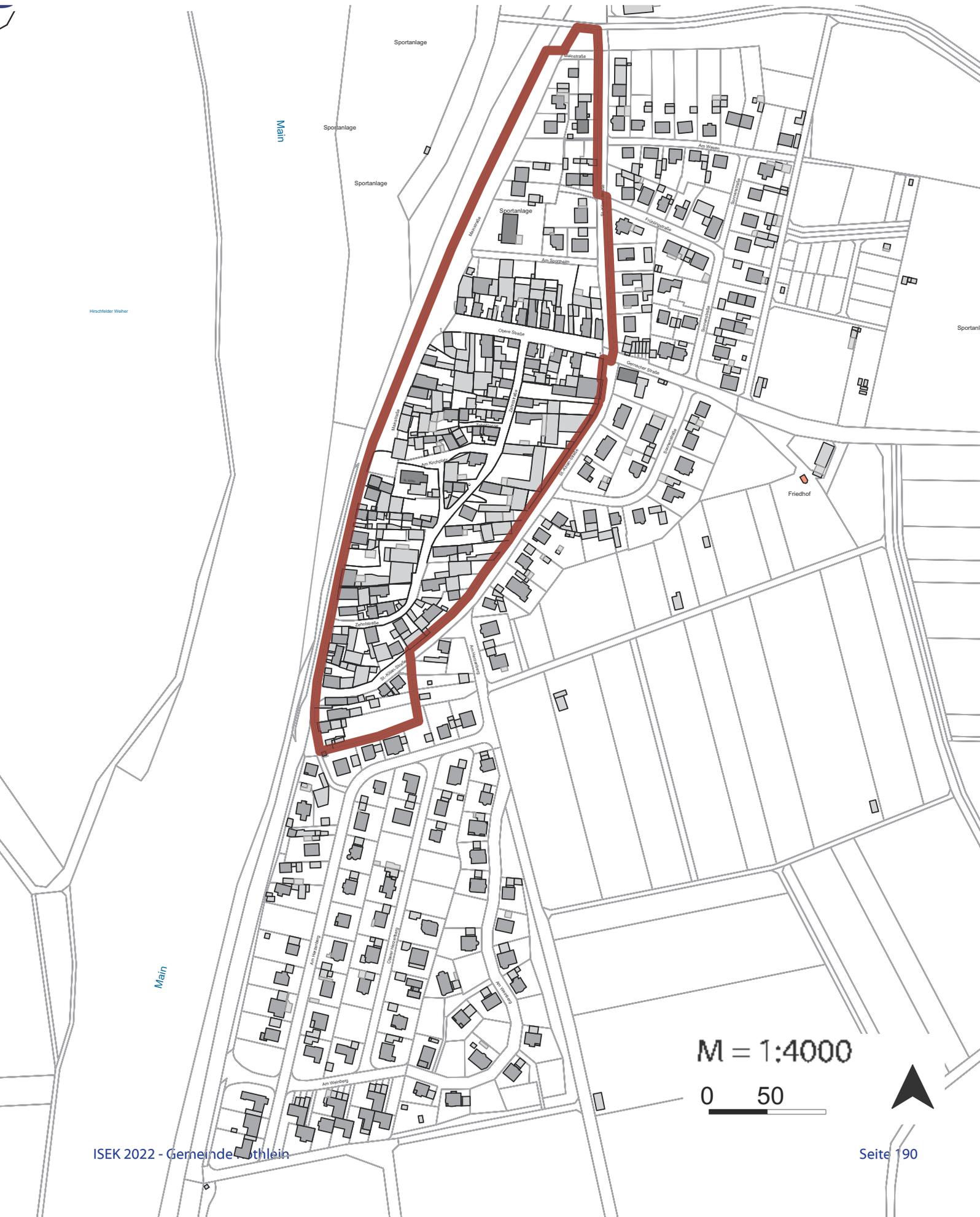
D Zusammenfassung

D1 Übersicht der Sanierungsgebiete

Röthlein







M = 1:4000



Ortsteil Röthlein

Grüne Achse Bürgerpark - Festplatz - Friedhof

Wege zur Hauptstraße

Seniorenwohnanlage

Ortseingänge

Baudenkmäler - ortsräumliche Identität - Baukultur

Innenentwicklung durch kurze Wege und neue Ziel- und Treffpunkte

Ortsteil Heidenfeld

Kloster-Entwicklungskonzept (Gebäude und Freianlagen)

sozialer Treffpunkt Gaststätte „Goldenes Kreuz“ (Rehberger)

Ortseingänge und Anbindung Mehrzweckhalle / Freizeitgelände

Achse Kirche - Kindergarten - Pfarrgarten - Friedhof

Innenentwicklung durch neue soziale Einrichtungen und Treffpunkte (Gaststätte, Grund- und Nahversorgung)

Ortsteil Hirschfeld

Bürgerhaus mit Umfeld & Kirche mit Umfeld

Straßenraum Obere Straße mit rückwärtigen Flächen (DJK Hirschfeld)

Mainstraße SW 1 - Gestaltung und Wiedererkennung

Entwicklung eines sozialen Kleinzentrums Kirche / Bürgerhaus (Grund- und Nahversorgung)

Wesentliche Voraussetzung zur verbesserten Innenentwicklung sind soziale Räume, Kontakte und Angebote, die niederschwellig aufgefunden werden können.

Die Ortsmitten der drei Ortsteile benötigen starke Impulse zur Kompensation von Verlusten an Vitalität. Synergien können durch Besucher (Main-Tourismus) erzielt werden zur Stärkung der Ortsfunktionen. Stadtgrün und Freiflächen werden angesichts der klimatischen Herausforderungen an Bedeutung für die Lebensqualität zunehmen.

D3 ISEK Gemeinde Röthlein

Das ISEK der Gemeinde Röthlein sieht einen besonderen Handlungsbedarf im Bereich der Schaffung von Sozialräumen, der Begegnung und des bürgerschaftlichen Austausches, um der Entleerung der historischen Ortsmitten entgegenzuwirken.

Die vorgelegten Maßnahmen sind als wesentliches Ergebnis des ISEKs festgehalten. Hier ist ein Zeitraum von 5-15 Jahren angesetzt, um diese durchzuführen. Ein breites Feld von Aktivierungsmaßnahmen wurde aufgezeigt. Das Verfahren zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange ist für den Zeitraum August/ September 2022 vorgesehen. Eine zusammengefasste Darstellung aller Ergebnisse soll dann in geeigneter Weise auf der Website der Gemeinde zugänglich gemacht werden. Drei Sanierungsgebiete als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurden identifiziert und öffentlich bekannt gegeben. Die Sanierungsgebiete wurden jeweils so abgegrenzt, dass sich Sanierungen zweckmäßig durchführen lassen. Ziel hierbei ist es, ein attraktives Lebens- und Wohnumfeld in der Gemeinde Röthlein zu gewährleisten.

Die Beteiligung der Bürgerschaft wurde intensiv betrieben. Sowohl in privaten Gesprächen mit Anwohnern, mit Ortsspaziergängen in allen drei Ortsteilen, in Bürgerversammlungen, öffentlichen Gemeinderatssitzungen und in einer kleinen und erweiterten Lenkungsgruppe wurden verschiedene Wege des Austausches in digitalen und analogen Formaten durchgeführt. Mit dem Schwerpunkt auf Innenentwicklung wurden dabei soziale, städtebauliche und natürliche Verhältnisse betrachtet und analysiert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Ortsteil Röthlein die Funktionen von Grund- und Nahversorgung für die Gesamtgemeinde erfüllen kann, in Heidenfeld und Hirschfeld dazu jedoch Handlungsbedarf besteht. Die Schaffung neuer Aufenthaltsbereiche und öffentlicher Treffpunkte steht generell im Vordergrund. Eine Schlüsselrolle dazu wird das innerörtliche Wegenetz haben. Heidenfeld ist besonders geprägt durch die Klosteranlage Maria Hilf und deren Attraktivität für Besucher. Der Ortsteil Hirschfeld wiederum hat Potenzial aufgrund seiner Nähe zum Main mit Chancen der höheren Ausschöpfung von Freizeitpotenzialen.



Fotoaufnahme vom Bürgerspaziergang in Heidenfeld, im Juli 2021



Fotoaufnahme vom Bürgerspaziergang in Röthlein, im Juli 2021

Anhang

Anhang 1

Stellungnahmen im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Anhang 2

Behandlung der Stellungnahmen der TÖB und Erlass von Satzungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten „Röthlein I“, „Heidenfeld I“ und „Hirschfeld I“,
Beschluss des Gemeinderates vom 25.10.2022

Anhang 1

Stellungnahmen im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Vollzug des BauGB; Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Voruntersuchungen der Gemeinde Röthlein – Behandlung der Stellungnahmen, die im Rahmen der Anhörung der Träger öffentliche Belange eingegangen sind

Nach den Beschlüssen des Gemeinderats Röthlein in der Sitzung am 02.08.2022 unter den TOPs 5-7 waren die Träger öffentlicher Belange in die Planungen zum ISEK mit Voruntersuchungen einzubinden. Gemäß dem Abwägungsgebot nach § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sind die eingegangenen Stellungnahmen durch die Gemeinde Röthlein zu behandeln.

Inhaltsverzeichnis:

A. Übersicht der angeschriebenen Träger öffentlicher Belange

B. Eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Behandlungsvermerk durch die Gemeinde Röthlein (blauer und kursiver Text)

A. Folgende Stellen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben:

Regierung v. Unterfranken Städtebau
Amt für Ländliche Entwicklung
LRA Gesundheitsamt
LRA Kommunalaufsicht
LRA Unt. Immissionsschutzbehörde
LRA Umweltamt
LRA Bauamt
LRA Bauamt Technik
LRA Kreisbrandrat
Gemeinde Schwebheim
Gemeinde Koltzheim
Gemeinde Grafenrheinfeld
ZV Abwasserbeseitigung Unterer Unkenbach
ZV Abwasserbeseitigung Stammheimer Gruppe
Wasser- und Schifffahrtsamt Schweinfurt
Wasserwirtschaftsamt KG
Bergamt Nordbayern
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Kreisjugendring
Kreisheimatpfleger
Landesamt für Denkmalpflege
Reg. v. Unterfr., Höhere Landesplanungsbehörde
Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten
Regionaler Planungsverband Main-Rhön
IHK Würzburg-Schweinfurt
Handwerkskammer Unterfranken
Bayerischer Bauernverband
Bayernwerk
Bayernwerk
Ferngas Nordbayern
Ferngas Nordbayern
Deutsche Telekom
ÜZ Mainfranken
RMG Poppenhausen
Kabel Deutschland, Vodafone
Gasversorgung Unterfranken

B. Folgende Stellungnahmen sind bei der Gemeinde Röthlein eingegangen:

1. Deutsche Telekom, Schreiben vom 05.09.2022

Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.

Wir bitten Sie auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden TK-Linien, bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Diese Telekommunikationsanlagen sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen. Wir bitten Sie deshalb, Ihre Planungen im Detail so auszurichten und abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen an den vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Entwicklungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 169 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

[→ Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:](#)

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

2. Handwerkskammer für Unterfranken, Schreiben vom 14.09.2022

Als Träger der öffentlichen Belange der Handwerkswirtschaft begrüßen wir die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Vorbereitenden Untersuchungen in Röthlein. Nicht nur im Hinblick auf den demographischen Wandel benötigen Städte und Gemeinden eine pulsierende innerörtliche Gemeinschaft, die durch Sanierungsmaßnahmen gefördert wird.

Das Handwerk ist traditionell ein besonders eng mit den Städten und Gemeinden verbundener Wirtschaftsbereich. Die Innenzentren der Städte und Gemeinden waren und sind ein wichtiger Standort zahlreicher Handwerksbetriebe aus dem verschiedensten Gewerken. Bis heute ist ein vitalisiertes Zentrum geprägt von einem hohen Anteil konsumnahen Handwerks. Zum konsumnahen Handwerk mit seinen vielfältigen Spektren gehören das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger, Brauer, Konditoren) aber auch das Gesundheitshandwerk (Augenoptiker, Orthopädietechniker, etc.) Zum örtlichen Angebot gehören ebenfalls die Bau- und Ausbauhandwerker, wie Schreiner, Elektro- und SHK-Handwerker, sowie beispielweise Kfz-Werkstätten und viele andere Gewerke. Sie sichern dauerhaft qualifizierte regionale Arbeits- und Ausbildungsplätze. Neben dieser wichtigen Rolle im Wirtschaftsleben stärkt das persönliche Engagement der Handwerker auch den sozialen Zusammenhalt vor Ort. Wir begrüßen ausdrücklich Sanierungsmaßnahmen von Kommunen und Städten. Dadurch können neben Wohnflächen auch marktfähige Flächen entstehen auf denen sich neue Handwerksbetriebe ansiedeln können.

[→ Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:](#)

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

3. Regierung v. Unterfranken, Städtebau, Email vom 11.10.2022

Kommunale Bestrebungen, städtebauliche Missstände zu beheben und auf diesem Wege Altorte zu beleben, um deren Attraktivität zu steigern, werden seitens der Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Städtebau, ausdrücklich begrüßt. Grundsätzlich kann hierfür die Festlegung eines städtebaulichen Sanierungsgebiets eine geeignete Möglichkeit darstellen.

In dem vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept mit „Vorbereitenden Untersuchungen“ wurden die, gem. § 136 BauGB als Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets geltenden, städtebaulichen Missstände erarbeitet und dargestellt. Vorbereitende Untersuchungen werden gem. § 141 BauGB durchgeführt, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen, die die Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung aufzeigen.

Die vorliegenden Maßnahmenkataloge zu den jeweiligen Ortsteilen Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld, die auf Grundlage der funktionalen und städtebaulichen Analyse erarbeitet wurden, zeigen Einzelmaßnahmen auf, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung sowie zur Sicherung und Aufwertung der Ortsteile erforderlich sind. Im Vorfeld zur Behördenbeteiligung wurde diese Zusammenstellung der Maßnahmenkataloge mit dem Sachgebiet Städtebau der Regierung v. Ufr. abgestimmt. Aus diesem Grund erfolgt hierzu keine erneute detaillierte Stellungnahme. Wir verweisen jedoch darauf, dass gem. BauGB eine zügige Durchführung der Sanierung innerhalb einer Frist von 10 bis 15 Jahren sicherzustellen ist.

Seitens der Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Städtebau, besteht Einverständnis zur förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete gemäß Plandarstellung unter Punkt C1.8 Röthlein, C2.10 Heidenfeld und C3.9 Hirschfeld.

Sobald erfolgt, wird die Gemeinde Röthlein um Zusendung des Gemeinderatsbeschlusses zu den Sanierungssatzungen inklusive der grafischen Darstellungen der Sanierungsgebiete und der Angaben der Gebietsgrößen gebeten.

[→ *Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:*](#)

[*Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.*](#)

4. Kreisjugendring, Schreiben vom 01.09.2022

Aus Sicht des Kreisjugendrings Schweinfurt sind im Hinblick auf die Belange von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Ausreichenden Anzahl an Spielplätzen (Art. 7 BayBo)

Spielplätze sind nicht nur Anlagen für Kinder und Jugendliche, sondern sie sind Begegnungsstätten, sowie Entwicklungs- und Lernorte für junge Menschen. Sie bieten Kindern Räume, um mit Gleichaltrigen in unmittelbarer Nähe zu behüteten häuslichen Wohnung wichtige Lebensschritte zu gehen. Die setzt voraus, dass

Spielplätze in ausreichender Zahl vorhanden sind, dass diese Anlagen gut und sicher ausgestattet sind, sowie auch erreichbar sind. Dies bitte ich insbesondere bei der Gestaltung der Mehrgenerationen- und Freizeitflächen zu beachten.

Einrichtungen für Junge Menschen

Im Rahmen der Leistungsfähigkeit besteht für Gemeinden eine Verpflichtung Einrichtungen der Jugendarbeit vorzuhalten (Art. 7, 57 Gemeindeordnung). Hierunter zählen neben Vereinen und Verbänden auch Jugendzentren oder die gemeindliche Jugendpflege. Solche Einrichtungen können insbesondere für Jugendliche und junge Erwachsene wichtige Anlaufstellen sein, um einen Ausgleich des Spannungsfeldes zwischen ihnen und dem Elternhaus zu schaffen. Diese Einrichtungen ermöglichen auch die Teilhabe von jungen Menschen aus sämtlichen gesellschaftlichen Schichten und ermöglichen wichtige außerschulische Bildung, z. B. zur Erlangung von sozialen Kompetenzen und Fertigkeiten.

Sie haben bereits selbst festgestellt, dass es bei der Altersgruppe 12 – 16 Jahre und 16 – 21 Jahre einen deutlichen Bedarf an Angeboten in der Gemeinde gibt. Wir begrüßen sehr, dass Maßnahmen zur Deckung dieses Bedarfes geplant werden.

[→ Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:](#)

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

5. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main, Schreiben vom 07.09.2022

Durch die eigentlichen Sanierungsgebiete sind Belange der Wasserstraßen und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) nicht betroffen.

- Unter Punkt C3-11 Maßnahmen und Prioritäten in Hirschfeld (Seite 167) ist im Bereich der Bundeswasserstraße Main die "1 Entwicklung Freizeitbereich Badeseesee" dargestellt. Nähere Angaben oder Details sind allerdings nicht genannt. Mögliche Auswirkungen auf die Bundeswasserstraße Main können daher nicht abgeschätzt werden.

- Weiterhin ist unter dem gleichen Punkt auch eine "3 Querungshilfe Sportgastätte - Freizeitbereich" dargestellt.

Von meiner Seite besteht unter Beachtung der genannten Punkte grundsätzlich Einverständnis mit den Voruntersuchungen zum ISEK der Gemeinde Röthlein. Sollten im weiteren Vorgehen des ISEK Maßnahmen im Bereich der Bundeswasserstraße Main bzw. im Bereich und Umfeld bundeseigener Flächen vorgesehen sein (insbesondere OT Hirschfeld, zwischen Main und Mainstraße), bitte ich um entsprechender rechtzeitige Beteiligung.

[→ Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:](#)

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 08.07.2022

Hinsichtlich des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sollte im Bereich der Infrastruktur auch die digitale Versorgung mit schnellem Internet immer wichtiger. Da sich die digitalen Bedürfnisse in den letzten Jahren stark verändert haben sollte man auch auf zukünftige digitale Entwicklungen vorbereitet sein.

→ [Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:](#)

Der Anregung wird gefolgt. Die OT Heidenfeld und Hirschfeld werden nach der Gigabyte-Richtlinie bis 2025 mit Glasfaser versorgt, für den OT Röthlein hat die Dt. Telekom den eigenwirtschaftlichen Ausbau parallel zu den anderen beiden Ortsteilen zugesagt.

7. Bayerischer Bauernverband Unterfranken, Schreiben vom 22.09.2022

Zunächst erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass vier landwirtschaftliche Betriebe im Plangebiet Flächen bewirtschaften, die zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen führen könnten, die in den Planungsbereich getragen werden könnten.

Bewirtschaftet werden Ackerland, wobei folgende Maßnahmen hierbei durchgeführt werden:

- Gülle- und Festmistdüngung
- Pflanzenschutzspritzungen
- Heuwerbung und Silagebereitung
- sowie sonstige emittierende Maßnahmen, beispielsweise bei Erntearbeiten.

Diese Betriebe dürfen durch die Bauleitplanung in ihrer landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt oder eingeeengt werden. Wir weisen darauf hin, dass die landwirtschaftlichen Tätigkeiten den verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz nach Art. 14 des Grundgesetzes (GG) für sich in Anspruch nehmen können. Bei der Umsetzung der Planung muss daher darauf geachtet werden, dass die landwirtschaftlichen Betriebe ungehindert jeglicher städtebaulichen Entwicklung ihren Tätigkeiten nachkommen können.

Wir erlauben uns weiter darauf hinzuweisen, dass der landwirtschaftliche Betrieb Andreas Knaup aus Röthlein auf seiner Hofstelle eine bauliche Erweiterung plant, nämlich einem Hofladen mit Lagerhalle. Der entsprechende positive baurechtliche Genehmigungsbescheid wurde Herrn Knaup vom Landratsamt bereits erteilt.

Rein informatorisch erlauben wir uns den Hinweis, dass der Bauernhof des Landwirts Martin Götz, Hauptstr. 90, Röthlein sowie der Bauernhof des Landwirts Daniel Götz, Hauptstr. 39, Röthlein, in den Planunterlagen farblich nicht markiert wurden. Für eine bessere Gesamtübersicht der Planungssituation wäre dies sicherlich sinnvoll.

Die betriebliche Situation der vorbenannten Betriebe berücksichtigt und gesichert werden. Dies gilt vor allem für einen ausreichenden freizuhaltenen Umgriff um die benannten Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe, um diesen für die Zukunft Planungs- und Entwicklungssicherheit für und bei baulicher Erweiterung der Betriebe für die Zukunft zu erhalten.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der aktuellen Planung Hauptwirtschaftswege für den landwirtschaftlichen Betrieb Andreas Knaup beeinträchtigt, wenn nicht sogar abgeschnitten werden würden. Auf der FINr. 107 und 109 ist ein Klimabaum angemerkt, der gepflanzt werden soll. Dieser Klimabaum steht in der Einfahrt zur Hofstelle von Herrn Knaup. Dieser angedachte Klimabaum muss daher aus der Planung herausgenommen werden.

→ *Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:*

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bei Verwirklichung von konkreten Bauprojekten erfolgt eine Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange nach den Vorgaben der anzuwendenden Gesetze und Vorschriften. In der Darstellung auf S. 23 wurden die landwirtschaftlichen Höfe markiert, die Direktvermarkter sind; bei entsprechender Direktvermarktertätigkeit kann eine Ergänzung vorgenommen werden. Der dargestellte Baum stellt keine konkrete Planung dar, sondern ist eine symbol- bzw. beispielhafte Darstellung.

8. Bayerischer Bauernverband (Obmann Andreas Knaup)

S.23, Fa. Knaup Genusshof erstreckt sich auf die Grundstücke Hauptstraße. 21, 23 und 27; auch diese Grundstücke sind farblich zu markieren.

Der Klimabaum auf S. 98 zwischen Flur-Nrn. 107 und 109 der Gem. Röthlein liegt genau in der Einfahrt zum Genusshof Knaup und ist deshalb zu verschieben.

desweiteren Bauernhof Götz Martin Hauptstraße 90, Bauernhof Götz Daniel Hauptstraße 39 auf Blatt H 5,4 Seite 23 nicht farbig markiert.

→ *Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:*

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In der Darstellung auf S. 23 wurden die landwirtschaftlichen Höfe markiert, die Direktvermarkter sind; bei entsprechender Direktvermarktertätigkeit kann eine Ergänzung vorgenommen werden. Der dargestellte Baum stellt keine konkrete Planung dar, sondern ist eine symbol- bzw. beispielhafte Darstellung.

Die Landwirtschaftlichen Flächen– 463 + 464 = Für Gemeinde Röthlein mit überplant wurden ohne Einbeziehung des BBV.

→ *Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:*

Der Anregung wird nicht gefolgt, durch das ISEK erfolgt keine Bauleitplanung.

beid. Biotopkartierung wurde festgestellt, dass das Grundstück von Leander Nöth Gem. Grafenrheinfeld 2135 die Fläche überplant wurde ohne Einverständnis vom Besitzer.

→ *Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:*

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich zum einen nicht um ein Gebiet der Gemeinde Röthlein, zum anderen handelt es sich hierbei um eine informatorische Wiedergabe einer Karte mit bestehenden Gebieten.

Von Mitgliedern festgestellt C1.3 Flächenreserve Baulücke ist fraglich, da diese Flächen im hinteren Bereich im Hochwassergebiet liegen.

→ Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:

Die Information wird zu Kenntnis genommen. Bei Verwirklichung von konkreten Bauprojekten ist sind die jeweiligen Hochwassergebiete zu berücksichtigen.

9. Landratsamt Schweinfurt Kommunalaufsicht, Schreiben vom 31.08.2022

Aus finanzieller Sicht wäre darauf hinzuweisen, dass es sich bei den geplanten Maßnahmen nach hiesiger Einschätzung um eine freiwillige Aufgabe im eigenen Wirkungskreis der Gemeinde handelt. Sollten für die geplanten Maßnahmen Kreditaufnahmen erforderlich werden, müssen sich diese im Rahmen der dauernden Leistungsfähigkeit der Gemeinde bewegen, die stets nach Vorlage des konkreten Haushalts und nur im jeweiligen Haushaltsjahr sowie mit Einschränkungen für den Finanzplanungszeitraum beurteilt werden kann.

→ Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:

Den Anregungen wird gefolgt.

10. Regionaler Planungsverband Main Rhön, Schreiben vom 28.09.2022

Regionalplanerische Belange im Untersuchungsgebiet:

Aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes entspricht das Vorhaben den hier einschlägigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen:

- Gem. Ziel (Z.) 3.2, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Gem. Z. BII 4.2 des Regionalplans der Region Main Rhön (RP3) soll überalterte und in seinem Wohnwert stark abgesunkene Wohnbaubestand verstärkt modernisiert werden. Dabei sollen vor allem die Wohnnutzung erhalten und die erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen verbessert bzw. erstellt werden. Diesem Ziel wird zum Beispiel durch die geplanten Nachnutzungen des künftig brachfallenden Gärtnereigeländes Knaup, des „Alten Forsthauses“ und weiterer Leerstände im OT Röthlein und auch durch die Überlegung zur Revitalisierung des Klosters und des alten Gasthofs in Heidenfeld entsprochen. Ebenfalls trägt die vorgesehene Nachnutzung rückwärtiger Grundstücksbereiche in der Oberen Straße in Hirschfeld zu dem Ziel bei.
- Gem. Z. BII 1.1 RP3 soll in der Region eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Diesem Ziel wird insbesondere durch die geplante Optimierung der Wegverbindungen und den Ausbau der Fuß- und Radwege entsprochen.

- Gem. Z. BI 3.1.4 RP3 soll im innerörtlichen und ortsnahen Bereich der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen verstärkt Rechnung getragen werden. Diesem Ziel wird durch die Überlegungen zum vertikalen Grün Rechnung getragen.
- Nach Ziel 1.2.1 LEP ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahme 5 in Röhlein positiv hervorzuheben, die eine Seniorenwohnanlage zwischen Hauptstraße und Friedhofsstraße vorsieht. Sie schafft Möglichkeiten des altersgerechten Wohnens im Innenort.

Zur Umsetzung der Sanierungs- und Entwicklungsziele im Untersuchungsgebiet sind folgende regionalplanerische Belange zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

Schutz und Pflege der Denkmäler

Im Geltungsbereich der drei geplanten Sanierungsgebiete sind zahlreiche Boden- und Baudenkmäler kartiert. Gemäß Grundsatz 8.4.2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden. Gem. Z. BII 5.2 RP3 sollen die historisch wertvollen Ortskerne der Region als Ganzes (Ensemble) erhalten und soweit erforderlich saniert werden. Die städtebauliche Struktur der Altstadtquartiere und deren Maßstäblichkeit sollen bei Neubauten bewahrt werden. Aus der Sicht der Regionalplanung besonders erhaltenswerte Ortskerne sind sämtliche als Ensembles in der Denkmalliste aufgeführten Baudenkmäler. Gemäß Z. BII 5.5 RP3 soll bei der weiteren Siedlungsentwicklung auf Bodendenkmäler Rücksicht genommen werden. Bei Planungen im Bereich der Denkmäler ist daher die zuständige Denkmalschutzbehörde einzubeziehen, ihre Stellungnahmen sind zu berücksichtigen.

Überschwemmungsgebiet

Das geplante Sanierungsgebiet Heidenfeld 1 liegt im südlichen Bereich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Auch das Sanierungsgebiet Hirschfeld 1 überlagert im Westen das besagte Überschwemmungsgebiet. Nach dem Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen u.a. die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert sowie Rückhalteräume an Gewässern freigehalten werden. Hierzu sollen u.a. die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert sowie Rückhalteräume an Gewässern freigehalten werden. Nach Z. B. I 3.1.3 RP3 sollen Überschwemmungsgebiete u.a. im Maintal als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden. Nach Möglichkeit sollen die Uferbereiche in einem naturnahen Zustand erhalten oder entsprechend regeneriert werden. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Gewässer-Renaturierung Heidenfelder Mühlbach (Maßnahme 13, Heidenfeld, S. 163) zu begrüßen. Bei weiteren konkreten Planungen in den Überschwemmungsbereich, z.B. bei der Gestaltung der Uferbereiche zur Freizeitnutzung, sind o.g. Erfordernisse zu beachten, der Stellungnahme der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt dann besondere Bedeutung zu.

Im Ergebnis werden aus regionalplanerischer Sicht gegen das geplante ISEK der Gemeinde Röthlein keine Einwendungen erhoben.

[→ Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:](#)

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

11. ÜZ Mainfranken, Schreiben vom 27.09.2022

Innerhalb des Geltungsbereiches des ISEK befinden sich Versorgungslagen unseres Unternehmens (Trafostation, 20 kV- und 1 kV-Kabel sowie Glasfaserkabel). Die Lage unsere Anlagen entnehmen Sie bitte unserer Online-Planauskunft. Diese finden Sie unter www.uez-de/netze. Auf Anforderungen können wir Ihnen diese auch in digitaler Form übermitteln. Da wir kontinuierlich unsere Netze auf aktuelle und zukünftige Belange überprüfen, sind wir sehr an Ihrem Konzept interessiert. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin bei der Durchführung von Maßnahmen, damit wir ggf. unsere Netze erweitern können.

Sollten unsere Kabel- und Rohrtassen den geänderten Anforderungen angepasst und umverlegt werden müssen, so sind die Kosten gemäß Konzessionsvertrag mit der Gemeinde Röthlein zu teilen. Abgesehen von den genannten Ausführungen bestehen von unserer Seite keine Einwände gegen das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept mit Voruntersuchungen der Gemeinde Röthlein.

Hinweis. Auf der Seite 33 wird unter Punkt A6.4 Energie der Eindruck vermittelt, dass die Stadtwerke Schweinfurt der örtliche Versorger sind. Im Bereich Strom wird die Gemeinde Röthlein jedoch von der ÜZ Mainfranken versorgt.

[→ Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:](#)

Den Anregungen wird gefolgt und eine redaktionelle Änderung vorgenommen.

12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt, Schreiben vom 29.09.2022

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt nimmt wie folgt Stellung zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept. Die landwirtschaftlichen Betriebe wurden in der vorgelegten Planung nicht dargestellt. Wir bitten die Gemeinde Röthlein Ihre Planung diesbezüglich zu überarbeiten. Bewirtschafter, der von Planung/Bebauung betroffenen Grundstücke, sollten möglichst frühzeitig auf den Flächenverlust hingewiesen werden. Inwieweit noch längerfristige Pachtverträge mit Anspruch auf Pachtaufhebungsentschädigung bestehen, ist dem Amt nicht bekannt, sollte aber geklärt werden.

Flächenverlust und Bodenqualität: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sind die Möglichkeiten einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen; landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang ungenutzt werden (Bodenschutzklausel, § 1aAbs. 2 BauGB).

Innenbereich: Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Bodenveränderungen: Eingriffe in Böden sind, soweit möglich zu vermeiden bzw. minimieren. Der Boden soll nach Abschluss der Baumaßnahme und der Rekultivierung möglichst vollständig wiederhergestellt werden und seine natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG wahrnehmen können. In der Planung werden die Verwendung und der Einbau von unbelebtem Boden nicht beschrieben. Dies sollte im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Rückbau-Gewerbe: Nach Beendigung der Nutzung ist ein vollständiger Rückbau vorzunehmen, damit eine landwirtschaftliche Nutzung uneingeschränkt wieder erfolgen kann. Eine Rückbauverpflichtung ist deshalb erforderlich.

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen: Die geplanten Maßnahmen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigen. Eine regelmäßige Pflege (Rückschnitt) von Anpflanzungen ist sicher zu stellen. Er muss sichergestellt sein, dass die ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen uneingeschränkt fortgeführt werden kann. Staub-/Lärm-/Geruchsentwicklungen bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind hinzunehmen.

Wege: Die bestehenden Wege müssen für die Landwirtschaft weiterhin uneingeschränkt nutzbar sein.

Ortsteil Heidenfeld: Insbesondere bei den Maßnahmen 10, 11, 12, 13, 14, 15 und 16 darf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung nicht eingeschränkt werden.



Klostergärten Maßnahmen 12 und 13



Landw. Halle auf dem Plangelände Maßnahme 15

Ortsteil Hirschfeld: Insbesondere bei den Maßnahmen 1 und 11 darf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung nicht eingeschränkt werden.



Übergang von Maßnahme 1 zu landw. genutzter Fläche

Von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt bestehen grundsätzlich keine weiteren Einwände gegen die vorgelegte Planung.

→ *Behandlung durch die Gemeinde Röhlein:*

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bei Verwirklichung von konkreten Bauprojekten erfolgt eine Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange nach den Vorgaben der anzuwendenden Gesetze und Vorschriften.

13. Regierung von Unterfranken, Landesplanung, Schreiben vom 27.09.2022

Landesplanerische Belange im Untersuchungsgebiet

Aus Landesplanerischer Sicht entspricht das Vorhaben den hier einschlägigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen:

- Gem. Ziel (Z.) 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Gem. Z. BII 4.2 des Regionalplans der Region Main-Rhön (RP3) soll überalterte und in seine, Wohnwert stark abgesunkene Wohnbaubestand verstärkt modernisiert werden. Dabei sollen vor allem die Wohnnutzung erhalten und die erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen verbessert bzw. erstellt werden. Diesem Ziel wird zum Beispiel durch die geplanten Nachnutzung rückwärtiger Grundstücksbereiche in der Oberen Straße in Hirschfeld zu dem Ziel bei.
- Gem. Z. BII 1.1 RP3 soll in der Region eine Siedlungsentwicklung angestrebt die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Diesem Ziel wird insbesondere durch die geplante Optimierung der Wegverbindungen und den Ausbau der Fuß- und Radwege entsprochen.
- Gem. Z. BI 3.1.4 RP3 soll im innerörtlichen und ortsnahen Bereich der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen verstärkt Rechnung getragen werden. Diesem Ziel wird durch die Überlegungen zum vertikalen Grün Rechnung getragen.
- Nach Ziel 1.2.1 LEP ist der demografische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Vor diesem Hintergrund ist die Maßnahme 5 in Röthlein positiv hervorzuheben, die eine Seniorenwohnanlage zwischen Hauptstraße und Friedhofsstraße vorsieht. Sie schafft Möglichkeiten des altersgerechten Wohnens im Innenort.

Zur Umsetzung der Sanierungs- und Entwicklungsziele im Untersuchungsgebiet sind folgende raumordnerische Belange zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

Schutz und Pflege der Denkmäler

Im Geltungsbereich der drei geplanten Sanierungsgebiete sind zahlreiche Boden- und Baudenkmäler kartiert. Gemäß Grundsatz 8.4.2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden. Gem. Z. BII 5.2 RP3 sollen bei Neubauten bewahrt werden. Aus der Sicht der Regionalplanung besonders erhaltenswerte Ortskerne sind sämtliche als Ensembles in der Denkmalliste ist daher die zuständige Denkmalschutzbehörde einzubeziehen, ihre Stellungnahme sind zu berücksichtigen.

Überschwemmungsgebiet

Das geplante Sanierungsgebiet Heidenfeld 1 liegt im südlichen Bereich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains. Auch das Sanierungsgebiet Hirschfeld 1 überlagert im Westen das besagte Überschwemmungsgebiet. Nach dem Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen u.a. die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert sowie Rückhalteräume an Gewässern freigehalten werden. Nach Z. B I 3.1.3 RP sollen Überschwemmungsgebiete u.a. im

Maintal als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeiten wieder in Freiflächen umgewandelt werden. Nach Möglichkeit sollen die Uferbereiche in einem naturnahen Zustand erhalten oder entsprechend regeneriert werden. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Gewässer-Renaturierung Heidenfelder Mühlbach (Maßnahme 13, Heidenfeld, S. 163) zu begrüßen. Bei weiteren konkreten Planungen in den Überschwemmungsbereichen, z.B. bei der Gestaltung der Uferbereiche zur Freizeitnutzung, sind o.g. Erfordernisse zu beachten, der Stellungnahme der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt dann besondere Bedeutung dazu.

Im Ergebnis werden aus landesplanerischer Sicht gegen das geplante ISEK der Gemeinde Röthlein keine Einwendungen erhoben.

[→ Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:](#)

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

14. Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe, Schreiben vom 29.09.2022

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 29.08.2022 teilen wir Ihnen mit, dass Wasserleitungsnetz im Ortsteil Hirschfeld vorwiegend mit, meist in den 70er Jahren, verlegten PVC-Leitungen, ausgestattet ist. Eine Sanierung dieser Leistungen ist in dem von Ihnen bekannten Zeitraum von 5-15 Jahren nicht geplant.

In den Ortsteilen Röthlein und insbesondere in Heidenfeld wurden noch ältere Gussleitungen verbaut, so dass hier im Zeitraum von 5-15 Jahren Sanierungsbedarf vorhanden ist. Im Falle von vollumfänglichen Straßensanierungen (Frostschuttsicht, Asphalttragschicht, Asphaltdecksicht), in den vorgenannten Ortsteilen, erachten wir die Neuordnung der in den Straßen verlegt Leistungen (Strom, Wasser, Kanal usw.) für erforderlich

In dem von Ihnen bereit gestellten Entwurf des ISEK werden nachfolgend genannte Sanierungsbereiche benannt, bei welchen wir Schnittstellen zu unserem Wasserleitungsnetz sehen:

Röthlein

6. Gestaltung Orteingang Schweinfurter Weg
9. Gestaltung Hauptstraße-Einmündung Barthstraße
12. Umbau/Ausstattung Kernzone Hauptstraße
13. Weiterer Straßenraum Hauptstraße
16. Straßenraumgestaltung Landrat-Wolf-Straße
17. Kreuzungspunkt Landrat-Wolf-Straße/Hauptstraße

Heidenfeld

1. Einmündung in Dorfstr.
3. Pfarrgarten
4. Straßen-Stern-Gestaltung
5. Kirchgasse-Durchgang Dr.-Paul-Hahn-Str.

Hirschfeld

2. Mainstraße-Gestaltung
3. Querungshilfe
6. Gestaltung Straßenraum Obere Straße

7. Straßenbäume Gernacher Str. bis Friedhof
9. Kirchplatz und Umfeld Bürgerhaus
10. Straßenraum ST-Kilian-Str.

Hinsichtlich der vorgenannten Sanierungsbereiche möchten wir Sie bitten, dass Sie uns frühzeitig in Ihre diesbezüglichen Sanierungsplanungen miteinbinden, um die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig abstimmen und einplanen zu können.

→ *Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:*

Den Anregungen wird gefolgt.

15. Amt für Ländliche Entwicklung, Schreiben vom 30.09.2022

Aus Sicht des ALE Unterfranken werden folgende Hinweise gegeben: die Gemeinde Röthlein befindet sich in der ILE Mainbogen. Derzeit wird das ILEK neu überarbeitet und wird bis zum Jahresende fertiggestellt. Wir bitten darum, die dortigen Ergebnisse in dem ISEK zu berücksichtigen.

→ *Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:*

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das ISEK der Gemeinde soll dieses Jahr abgeschlossen werden.

Derzeit sind keine Verfahren der Ländlichen Entwicklung im Gemeindebereich laufend.

Mit der Abgrenzung der Sanierungsgebiete besteht grundsätzlich Einverständnis. Lediglich für Hirschfeld wird angeregt, das Gebiet so zu erweitern, dass die Maßnahme 7 (Gernacher Straße bis Friedhof) als Verbindung zum historischen Friedhof mit im Gebiet liegen kann.

→ *Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:*

Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Sanierungsgebiet wurde mit der Regierung SG Städtebauförderung abgestimmt und hat sich aus dem ISEK entwickelt. Das vom Amt für Ländliche Entwicklung vorgeschlagene Gebiet kann in einem weiteren Sanierungsabschnitt berücksichtigt werden, das aktuelle Sanierungsgebiet hat eine Frist von 9 Jahren. Einzelmaßnahmen entlang der Achse werden nicht ausgeschlossen.

Bei den Förderwegen für die Projektvorschläge ist bei den Maßnahmen Röthlein Nr. 8, Hirschfeld Nr. 2 und Hirschfeld Nr. 7 die ILE Schweinfurter Mainbogen aufgeführt. Wir gehen davon aus, dass damit das Regionalbudget der ILE gemeint ist, dies bitte so ergänzen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Regionalbudget nur Kleinprojekte mit einem Aufwand von max. 20.000 € gefördert werden kann. Daher scheidet diese Fördermöglichkeit für die Maßnahme Hirschfeld Nr. 2 (Wiedererkennungsmerkmale mit einem Kostenrahmen von 250.000 €) aus.

→ *Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:*

Der Anregung wird gefolgt, die Tabelle wird korrigiert. Weitere Förderwege werden im Zuge der Umsetzung des Projekts gesucht.

Die Maßnahmen Heidenfeld Nr. 13 und 14 (Renaturierung Heidenfelder Mühlbach) sollten bis zum Waldrand (Fürstenholz) gedacht und ganzheitlich überplant werden, ggf. im Rahmen einer Bodenordnung. Das Thema Wasserrückhaltung sollte dabei überprüft werden.

→ *Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:*

Im GEK der Gemeinde ist die Renaturierung des Heidenfelder Mühlbachs vorgesehen, eine konkrete Planung wurde für die Flächen vorgenommen, die die Gemeinde erwerben konnte.

16. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 04.10.2022

Die Erdgasnetze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (gasuf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir auch Stellung zum Erdgasnetz der gasuf.

In den Gemeindeteilen Röthlein und Heidenfeld befinden sich Gashochdruckleitungen, Gasleitungen, Gasstationen sowie eine 110-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Im Gemeindeteil Hirschfeld sind keinen Versorgungleitungen unseres Unternehmens vorhanden.

Gegen das integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept bestehen unsererseits keine Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in den Gemeindeteilen Röthlein und Heidenfeld ist eine Leitungsauskunft durch unser Planauskunftsportal (www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html) oder dem Kundencenter Fuchsstadt, Tel. 09732/8887-338 (Planauskunft-Fuchsstadt@bayernwerk.de), unbedingt erforderlich. Hier erhalten Sie Lagepläne, Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Bitte halten Sie uns über Tief- und Straßenbauarbeiten auf dem Laufenden, damit wir eventuelle Erneuerungen unserer Gasanlagen prüfen können.

Sollte durch das integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept Anpassungen an unseren Versorgungsanlagen notwendig werden, informieren Sie uns bitte rechtzeitig.

→ Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:

Den Anregungen wird gefolgt.

17. Landratsamt Schweinfurt Bauamt Verwaltung, Schreiben vom 30.08.2022

1. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wären, sofern noch nicht geschehen, durch den Gemeinderat zu billigen.
2. Als künftiger Planungsschritt wird die Ausweisung von Sanierungsgebieten aufgeführt. Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten (§ 142 Abs. 3 BauGB). Die Sanierungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 143 Abs. 1 BauGB).

→ Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:

Den Anregungen wird gefolgt. Die Sanierungsfrist nach § 142 Abs. 3 BauGB soll 9 Jahre betragen und wird für alle drei Sanierungsgebiete auf den 31.12.2031 festgelegt.

18. Landratsamt Schweinfurt Bauamt Technik, Schreiben vom 30.09.2022

Die vorbereitenden Untersuchungen zur Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen werden begrüßt.

Folgendes ist festzustellen:

1. Röthlein
 - Der nordöstliche Ortseingang wurde durch die Neuanlage des Kreisverkehrs mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühläcker III“ überplant.
 - Das Anwesen Spiesheimer Weg 4, Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn.: 1360, 1361/2 liegen im überplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gernäcker I“. Es wird um Überprüfung der Gebietsangrenzung gebeten.
 - In den Unterlagen der Voruntersuchung Seite 91 Ziff. C1.3 wurden „Flächenreserven, Baulücken und Brachflächen innerhalb erschlossener Gebiete“ aufgezeigt. Hier wurden entlang des Ortsrandes z.T. lt. Flächennutzungsplan festgesetzte Außenbereichs- und Grünflächen (Gärtnerei Knaup, nordwestlicher Ortsrand) einbezogen. Diese Flächen stehen ohne entsprechende Bauleitplanung nicht für eine Bebauung zu Verfügung. Es wird um Überprüfung gebeten.

2. Heidenfeld

- Teilbereiche des vorgesehenen Geltungsbereiches sind Bestandteile der Bebauungspläne „Am Baumgärtlein“ und „Lücklein Straße“, es wird um Überprüfung gebeten.
- Es wird gebeten, die Gestaltungsvorschläge für das Abbruchszenario des Tanzcenters Rehberger S 132 ff. hinsichtlich der Gebäude- und Dachformen zu prüfen. Vorschläge mit Flachdach sollten für den Altort nicht als Beispiel dienen.
- Die Fläche des Klostergartens ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich „Landwirtschaftliche Fläche“ und z.T. Grünfläche (2. Änd.; 20 KV-Kabel) im Zusammenhang mit der Renaturierung des Heidenfelder Mühlbaches ausgewiesen. Es wird um Berücksichtigung gebeten.

3. Hirschfeld

- Teilbereiche des vorgesehenen Geltungsbereiches sind Bestandteil der Bebauungspläne „Unterm Wassen – Am Thor“ und „Herzenberg“ es wird um Überprüfung gebeten.
- In den Unterlagen der Voruntersuchungen Seite 173 Ziff. C3.4 wurden „Flächenreserven, Baulücken und Brachflächen innerhalb erschlossener Gebiete“ aufgezeigt. Die Teilflächen der Grundstücke am nördlichen Ortsrand sind als „Außenbereiche“ (auch im Flächennutzungsplan) zu werten und nicht als ausreichend erschlossen. Diese Flächen stehen ohne entsprechende Bauleitplanung nicht für eine Bebauung zu Verfügung. Es wird um Überprüfung gebeten.

4. Die Flächen für die vorbereitenden Untersuchungen sind weit gefasst. Es wird gebeten, die sich daraus ergebenden Flächen für festzusetzende Sanierungsgebiete zu prüfen, da sich daraus Auswirkungen auf die Durchführung (§15, §29 (1) BauGB) von eventuell geplanten baulichen Maßnahmen in diesem Bereich ergeben.

→ Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das ISEK und die daraus entwickelten Sanierungsgebiete sind eine informelle Planung, sie zielen auf eine Gesamtentwicklung der Gemeinde. Als sinnvoller Übergang wurden einzelne Flächen im Randbereich zu den Altorten mit in die Sanierungsgebiete einbezogen, auch wenn sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen. Bebauungspläne und Sanierungsgebiete schließen sich nicht gegenseitig aus. Die Sanierungsgebiete wurden mit der Regierung von Unterfranken SG Städtebau abgestimmt, sie sind nach Abwägung sachdienlich und angemessen. Sollten die Außenbereichsflächen für eine Bebauung vorgesehen werden, wird eine entsprechende Bauleitplanung vorgenommen. Die Dachform für eine mögliche Nachnutzung des Tanzcenters Rehberger wird bei den konkreten Planungen festgelegt.

19. Landratsamt Schweinfurt Immissionsschutz, Schreiben vom 21.09.2022

Nachdem es sich zu diesem Zeitpunkt nicht um verbindliche vorgesehene Maßnahmen handelt, sondern nur Möglichkeiten und Absichten aufgezeigt werden,

beschränken sich die Feststellungen aus der Sicht des Immissionsschutzes auf Grundsätzliches.

Zu der zukünftigen Nutzung ist festzustellen, dass es für deren Zulässigkeit aus hiesiger Sicht zu einen wesentlich ist, inwieweit von diesen schädlichen Umwelteinwirkungen auf die im Einwirkungsbereich gelegenen nach DIN 4109 schutz-würdige Nutzungen, z.B. Wohnnutzung, Büros ausgehen können und zum anderen inwieweit die geplante Nutzung schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sein könnte. Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG sind u.a. erhebliche Belästigungen durch Geräusche und Luftverunreinigung.

Beispielhaft wären im Gemeindeteil Röthlein bei der Maßnahme Nr. 5), Projekt Seniorenwohnanlage, mögliche Geräuscheinwirkungen insbesondere durch den Fahrverkehr auf der in östlicher Richtung vorbeiführenden Hauptstraße zu berücksichtigen. Bei der Maßnahme Nr. 7), Bereich derzeitige Gärtnerei Knaup, wären bei einer zukünftigen Nutzung mit schutzwürdigen Nutzungen u.a die Einwirkungen durch die in nordöstlicher Richtung gelegenen GE-/GI-Gebiete und die in diesen Gebieten zulässigen Emissionen zu berücksichtigen. Sofern auf dem Areal Knaup störträchtige Nutzungen angesiedelt werden sollen, wäre der Schutz der im Umfeld gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnnutzungen zu berücksichtigen.

Im Gemeindeteil Heidenfeld wären insbesondere bei der Maßnahme 3), Gestaltungen und Öffnung des Pfarrgartens, und der Maßnahme 9), Gaststätte Goldenes Kreuz, auf die Vereinbarkeit mit dem Schutz der unmittelbar benachbarten Wohnnutzung zu achten. Bei der Maßnahme 15), Aufwertung des Freizeitgeländes (Pump Track), ist der Schutzanspruch des benachbarten Gartengebietes „Am Marbach“, das auch am Aufenthalt und der Erholung von Personen dient, zu berücksichtigen.

Im Gemeindeteil Hirschfeld ist beispielhaft die Maßnahme 4), Freiraumgestaltung östlich Sportheim DJK, zu nennen. In deren unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich Wohnhäuser, so dass die beabsichtigen Nutzungen hierdurch in ihrem Umfang und Intensität eingeschränkt sind.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist zusammenfassend festzustellen, dass die Sanierungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes so zu planen und durchzuführen sind, dass die Nachbarschaft und die Allgemeinheit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt wird bzw. auf die Verfahren erforderlich sind, wären die Anforderungen zum Immissionsschutz im Rahmen des jeweiligen Verfahren zu regeln.

[→ Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:](#)

Den Anregungen wird gefolgt und sie werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

20. Regierung von Oberfranken, Schreiben vom 15.09.2022

Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

[→ Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:](#)

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

21. Gemeinde Grafenrheinfeld, Schreiben vom 29.09.2022

Belange der Gemeinde Grafenrheinfeld werden durch das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzeptes (ISEK) der Gemeinde Röthlein nichtberührt. Die Gemeinde Grafenrheinfeld hat hierzu keine Anregungen und Bedenken.

[→ Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:](#)

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

22. PLEdoc, Schreiben vom 01.09.2022

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

[→ Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:](#)

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

23. Landratsamt Schweinfurt Gesundheitsamt, Schreiben vom 06.09.2022

Aus orts- und siedlungshygienischer Sicht werden seitens des Gesundheitsamtes Schweinfurt keine Bedenken gegen das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept in der vorgelegten Fassung erhoben. Die Belange des Gesundheitsamtes Schweinfurt wurden in der Planung bereits berücksichtigt.

[→ Behandlung durch die Gemeinde Röthlein:](#)

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Anhang 2

Behandlung der Stellungnahmen der TÖB und Erlass von Satzungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten „Röthlein I“, „Heidenfeld I“ und „Hirschfeld I“, Beschluss des Gemeinderates vom 25.10.2022

Gemeinde Röthlein



Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 25. Oktober 2022

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 14 anwesend.

Öffentliche Sitzung, TOP 4.1

Erlass von Satzungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten "Röthlein I", "Heidenfeld I" und "Hirschfeld I" - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 02.08.2022 unter den TOPs 4 bis 7 das vom Planungsbüro ideenFinden erstellte Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen (VU) in Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld sowie die vorgeschlagenen Sanierungsgebiete „Röthlein I“, „Heidenfeld I“ und „Hirschfeld I“ behandelt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von der Verwaltung durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage mit einem Behandlungsvorschlag abgedruckt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Röthlein beschließt die Behandlung der Stellungnahmen, die im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangen sind, nicht als Einzelabstimmung, sondern in Sammelabstimmung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

ja 14
nein 0

Beschluss:

Der Gemeinderat Röthlein beschließt die Behandlung der Stellungnahmen, die im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangen sind, gemäß der Anlage.

Abstimmungsergebnis:

ja 14
nein 0

Bildnachweis

Soweit nicht anders angegeben, wurden alle Fotoaufnahmen und Planzeichnungen durch das Büro iF ideenFinden GmbH erstellt.