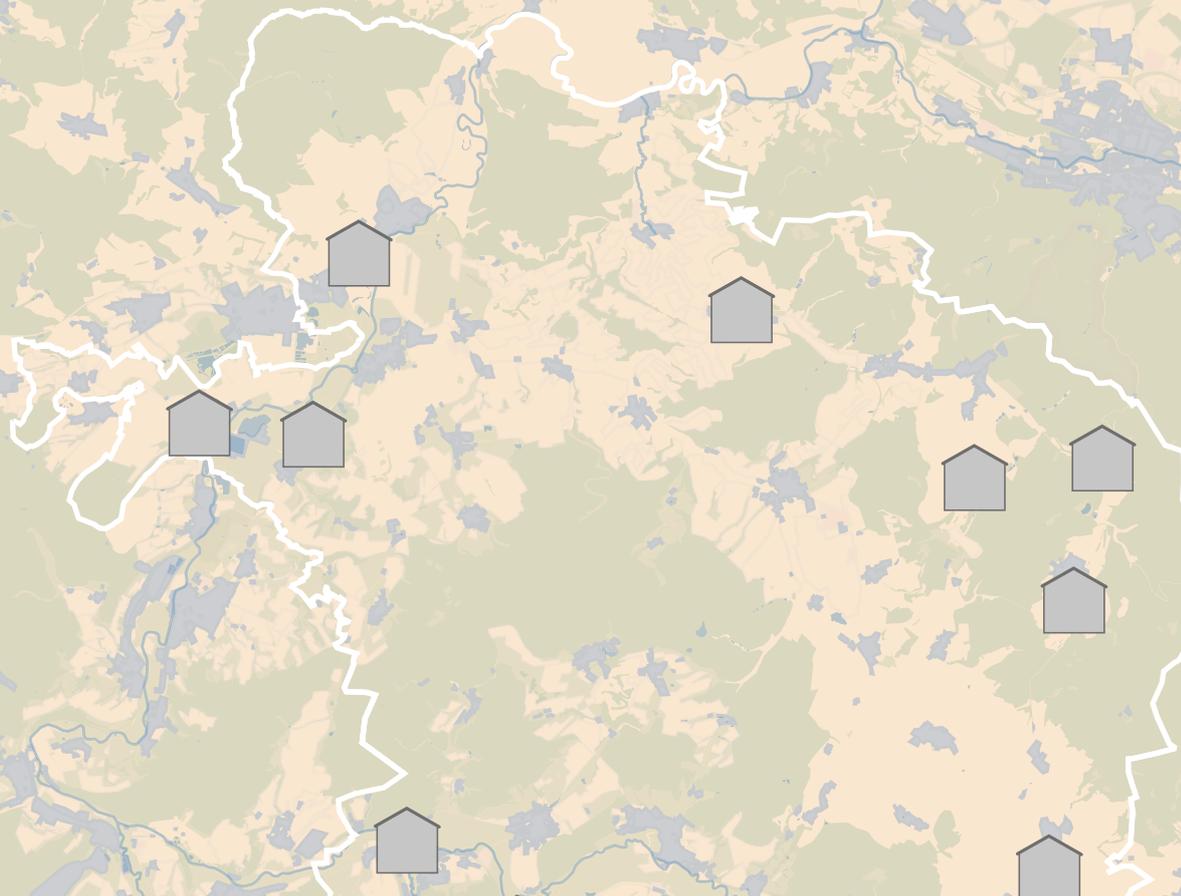


Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung Werra-Wartburgregion



WERRA
WARTBURG
REGION

Kommunen gestalten Zukunft



IMPRESSUM

DAS RAHMENKONZEPT SIEDLUNGSENTWICKLUNG WURDE AUS MITTELN DES EUROPÄISCHEN LANDWIRTSCHAFTSFONDS FÜR DIE ENTWICKLUNG DES LÄNDLICHEN RAUMES ERSTELLT .



Ministerium
für Infrastruktur
und Landwirtschaft



BEAUFTRAGT DURCH
KAG WERRA-WARTBURGREGION
WILHELMSTR. 53 | 99834 GERSTUNGEN
WWW.WERRA-WARTBURGREGION.DE



ERSTELLT DURCH
IPU ERFURT
BREITE GASSE 4-5
99084 ERFURT
AUGUST 2019



Hinweise

In Tabellen und Grafiken sind z.T. Angaben zu den Gemeinden vor der Gebietsreform enthalten, da das Rahmenkonzept bereits 2017 begonnen wurde. Wenn diese Informationen durch ihre stärkere Differenzierung von Interesse sind, wurde die Darstellung beibehalten. Auf eine Änderung der Bezeichnung in ehemalige Gemeinde wurde verzichtet.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

INHALT

1. HINTERGRUND DES KONZEPTEES.....	8
1.1 Ausgangslage.....	8
1.2 Vorgehensweise.....	9
2. BESTANDSAUFNAHME.....	13
2.1 Überörtliche Grundlagen.....	13
2.2 Naturräumliche Grundlagen.....	16
2.3 Bevölkerungsstruktur und -Entwicklung.....	17
2.4 Arbeits- und Beschäftigungsstruktur.....	20
2.5 Siedlungsstruktur.....	23
2.6 Gewerbestruktur.....	25
3. REGIONALE PLANUNGSGRUNDLAGE.....	31
3.1 Baulücken- und Leerstandskataster.....	31
3.2 Kommunale Planungen u. städtebaulicher Handlungsbedarf.....	34
3.3 Handlungsbedarf Versorgung und Mobilität.....	37
3.4 Handlungsbedarf an Gewerbe- und Industrieflächen.....	40
4. ENTWICKLUNGSSTRATEGIE & STRATEGISCHER ANSATZ.....	41
4.1 Bauen und Wohnen.....	41
4.2 Städtebauliche Infrastruktur.....	41
4.3 Versorgung und Mobilität.....	41
4.4 Gewerbeentwicklung.....	42
4.5 Querschnittsaufgabe: Öffentlichkeitsarbeit.....	42
5. MASSNAHMEN UND UMSETZUNG.....	43
5.1 Bauen und Wohnen.....	43
5.2 Städtebauliche Infrastruktur.....	48
5.3 Versorgung und Mobilität.....	49
5.4 Gewerbeentwicklung.....	54
5.5 Querschnittsaufgabe Öffentlichkeitsarbeit.....	55
5.6 Maßnahmenübersicht und Umsetzung.....	56
6. ANHANG.....	59
6.1 Regionale Prioritätenliste der Gemeinden.....	59
6.2 Leitlinie Bauleitplanung.....	64
6.3 Leitlinie Aktivierung Innenentwicklung.....	66
6.4 Maßnahme Baulotse.....	77
6.5 Projektskizze Immobörse.....	78
6.6 Leitfaden zur Ausweisung von Sanierungsgebieten in dörflichen Siedlungsstrukturen.....	81
6.7 Gewerbekonzept.....	84
6.8 Plakat Aktionstag „Bauen im Dorf“.....	94
6.9 Flyer Aktionstag „Bauen im Dorf“.....	95

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Schema Bestandteile Rahmenkonzept, Quelle: eigene Darstellung.....	12
Abb. 2:	Regionale und überregionale Verkehrsnetze, Quelle: eigene Bearbeitung nach openstreetmap.org.....	15
Abb. 3:	Naturräume der KAG, Quelle: eigene Bearbeitung nach openstreetmap.org.....	16
Abb. 4:	Arbeitsmarktschwerpunkte, Quelle: eigene Bearbeitung nach openstreetmap.org.....	21
Abb. 5:	Regionale Analyse, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org.....	26
Abb. 6:	Arbeitsmarktschwerpunkte, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org.....	27
Abb. 7:	Flächenkapazitäten der Gewerbegebiete, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org.....	29
Abb. 8:	Branchenmix in der KAG, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org.....	30
Abb. 9:	Handlungserfordernisse je Gemeinde, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org.....	36
Abb. 10:	Kooperationsraum 4, Quelle: Modellvorhaben Versorgung-Mobilität - Wartburgkreis und Eisenach.....	37
Abb. 11:	Kooperationsraum 6, Quelle: Modellvorhaben Versorgung-Mobilität - Wartburgkreis und Eisenach.....	38
Abb. 12:	Kooperationsraum 7, Quelle: Modellvorhaben Versorgung-Mobilität - Wartburgkreis und Eisenach.....	38
Abb. 13:	Kartenansicht FLOO-TH, Quelle: Thüringer Landgesellschaft mbH.....	43
Abb. 14:	Baulotsen Werra-Wartburgregion, Quelle: eigene Aufnahme.....	44
Abb. 15:	Baulotsen Schulung März 2019, Quelle: eigene Aufnahme.....	45
Abb. 16:	Fragebogen Brachflächenerfassung,, Quelle: Baader Konzept GmbH.....	72
Abb. 17:	Fragebogen Leerstandserfassung,, Quelle: Baader Konzept GmbH.....	74
Abb. 18:	Regionale Analyse, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org.....	85
Abb. 19:	Regionale Gewerbestandorte, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org.....	86
Abb. 20:	Branchenmix in der KAG, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org.....	87
Abb. 21:	Arbeitsmarktschwerpunkte, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org.....	88
Abb. 22:	Flächenkapazitäten der Gewerbegebiete, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org.....	90

TABELLEN

Tab. 1:	Übersicht Bevölkerungszahlen der Gemeinden, Quelle: TLS 2019	8
Tab. 2:	Leistungen RAG Wartburgregion: Unterstützen	9
Tab. 3:	Leistungen KAG Wartburgregion: Abstimmen	10
Tab. 4:	Leistungen der Gemeinden: Umsetzen	11
Tab. 5:	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden 2007-2016 Quelle: TLS 2018, Statistisches Bundesamt	17
Tab. 6:	Geborenen-Gestorbenensalden im Vergleich, Quelle: TLS, Statistisches Bundesamt	18
Tab. 7:	Geborenen-Gestorbenensalden je Gemeinde, Quelle: TLS 2018, Statistisches Bundesamt	18
Tab. 8:	Wanderungssaldo KAG im Vergleich, Quelle: TLS 2018, Statistisches Bundesamt	19
Tab. 9:	Jugend- und Altenquotienten, Quelle: TLS, Statistisches Bundesamt	20
Tab. 10:	Pendlersalden der Gemeinden, Quelle: Agentur für Arbeit - Statistik	21
Tab. 11:	Entwicklung der Arbeitslosenquote, Quelle: Agentur für Arbeit - Statistik	22
Tab. 12:	Verhältnis von Eigentum - Miete je Gemeinde, Quelle: TLS 2018	23
Tab. 13:	Anzahl der Wohngebäude je Gemeinde, Quelle: TLS 2018	24
Tab. 14:	Drohende Leerstände und Leerstände, Quelle: eigene Darstellung nach Daten der KAG-Gemeinden	32
Tab. 15:	Baulücken je Gemeinde, Quelle: eigene Darstellung nach Daten der KAG-Gemeinden	32
Tab. 16:	Wohnungsbedarf Großensee absolut, Quelle: eigene Darstellung nach TLS 2018	33
Tab. 17:	Wohneinheitensituation 2035 Großensee, Quelle: eigene Darstellung nach TLS 2018	33
Tab. 18:	Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung, Quelle: eigene Erhebung	40
Tab. 19:	Übersicht Standorte für Wartburg.MODUL, Quelle: MOVO 2018, Überarbeitung nach Gebietsreform	51
Tab. 20:	Maßnahmen für Gewerbestandorte, Quelle: eigene Erhebung	54
Tab. 21:	Maßnahmenübersicht und Umsetzung, Quelle: eigene Erhebung	57
Tab. 22:	Regionale Prioritätenliste der Gemeinden	59
Tab. 23:	Bausteine und Gebühren der KIP, Quelle: immovativ GmbH	80
Tab. 24:	Beispielrechnung für Begünstigung privater Bauherren, Quelle: eigene Darstellung	83
Tab. 25:	Pendlersalden der KAG-Gemeinden, Quelle: TLS	89
Tab. 26:	Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung, Quelle: eigene Erhebung	91
Tab. 27:	Infrastrukturmaßnahmen für Gewerbestandorte, Quelle: eigene Erhebung	92

QUELLENVERZEICHNIS

ABRAXAS. Büro für kreative Leistungen GmbH (2010): Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept für die Werra-Wartburgregion, Weimar.

Bundesagentur für Arbeit Statistik (2016): Statistik nach Regionen. <www.statistik.arbeitsagentur.de> (letzter Zugriff am 12.06.2018)

PTV Transport Consult GmbH 2018: Erreichbarkeitsdefizite und Maßnahmenkatalog, - Teilbericht Verkehrsplanerische Begleitung des Modellvorhabens in der Wartburgregion, o.O.

Freistaat Thüringen Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025. Erfurt

Immovativ GmbH : Webseite - Was ist KIP? Hanau, online verfügbar: <<https://www.immovativ.de/produkte/kip/>> (letzter Zugriff am 15.08.2019)

Landratsamt Wartburgkreis (LR WAK) 09/2018: Integriertes Kooperationsraumkonzept / 4.2 Umsetzungskonzept: Modellvorhaben „Langfristige Sicherung von Versorgung und Mobilität in ländlichen Räumen“ – Wartburgregion, Bad Salzungen.

NH-Projektstadt (2017): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gerstungen 2035, Weimar.

OpenStreetMap (2018): Kartengrundlagen. <www.openstreetmap.org> (letzter Zugriff am 04.09.2018)

Planungsbüro Kehrer & Horn (2012): Dorfentwicklungskonzept Bad Salzungen - OT Kloster Allendorf, Suhl.

Planungsbüro Kehrer & Horn (2013): Dorfentwicklungskonzept Bad Salzungen - OT Wildprechtroda, Suhl.

Planungsbüro Kehrer & Horn (2013): Dorfentwicklungskonzept Gemeinde Leimbach, Suhl.

Planungsbüro rebo consult (2016): Gemeindliches Entwicklungskonzept Krayenberggemeinde - OT Merkers, Unterbreizbach.

RAG Leader Wartburgregion 2018: Regionale Entwicklungsstrategie Wartburgregion, Moorgrund.

Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen (2012): Regionalplan Südwestthüringen.

Stadt Bad Salzungen (2016): Flächennutzungsplan inkl. der 6. Änderung Bad Salzungen, Bad Salzungen.

TLS – Thüringer Landesamt für Statistik (o.J.): Ergebnisse der Gemeinden. <www.tls.thueringen.de> (letzter Zugriff am 12.06.2018)

1. HINTERGRUND DES KONZEPTES

1.1 AUSGANGSLAGE

Die Werra-Wartburgregion ist eine von vier Teilregionen des Wartburgkreises. Ihre Gemeinden haben sich 2007 zusammengeschlossen, um durch gemeinsame strategische Planung und gemeinsame Maßnahmenumsetzung die Region und ihre Mitgliedsgemeinden voranzubringen. Das 2010 erstellte ILEK legte hierfür die Grundlage. Im Rahmen des ILEKs wurde der Schwerpunkt „lebenswerte Heimat“ mit der Zielsetzung des Erhalts der regionstypischen Siedlungsstrukturen und Identität stiftenden Dörfer erarbeitet. Mit dem vorliegenden Rahmenkonzept soll diese Zielstellung durch die Entwicklung regionaler Strategien und Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

Gebietskörperschaft	Bevölkerung gesamt (2019)	Ortsteile
Barchfeld-Immelnborn	4.631	2
Moorgrund	3.367	7
Gerstungen, Grundzentrum	9.173	13
Krayenberggemeinde	5.180	6
Bad Salzungen, Mittelzentrum	20.192	17
Leimbach	1.697	3
Werra-Suhl-Tal	6.384	10
Summe	50.624	58

Tab. 1: Übersicht Bevölkerungszahlen der Gemeinden, Quelle: TLS 2019

vorangetrieben werden. Seit 2018 hat es im Rahmen der Gemeindegebietsreform mehrere Gemeindegemeinschaften gegeben, die zu Veränderungen der Verwaltungs- und Versorgungsstrukturen und deren Erreichbarkeiten geführt haben. In der neuen Kommunalstruktur besteht sie aus 7 Gemeinden und 58 Ortsteilen, darunter ein Mittelzentrum (Bad Salzungen) und ein Grundzentrum (Gerstungen).

Die Gemeinden der KAG sind auch vom bundesweiten Trend des demografischen Wandels betroffen. Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung von 2007 im Vergleich zu 2016, so ist im Schnitt ein Einwohnerverlust von 6,4% in den Gemeinden der KAG festzustellen. Dieser Trend wird sich weiter fortsetzen: Prognostiziert wird ein Bevölkerungsverlust im Landkreis von -18,6% von 2010 bis 2030. Dies stellt die Gemeinden vor große Herausforderungen:

- » Konkurrenz um Einwohner („Wenn ich meine Wohn-/Bauwünsche hier nicht verwirklichen kann, ziehe ich in eine andere Gemeinde.“)
- » veränderte Ansprüche an den bestehenden Wohnraum (z.B. barrierefrei, Neubau, Miete)
- » sinkende Nachfrage nach Gütern (z.B. im Einzelhandel) und Dienstleistungen jedoch Neubedarf altersgerechter Angebote und daraus entstehender Anpassungsbedarf der Versorgungsstrukturen.

Die sich ändernde Nachfrage und besondere Anforderungen durch einen hohen Anteil historischer Gebäude und Hofstellen in den Dörfern machen sich in strukturellen Veränderungen bemerkbar:

- » in einer wachsenden Zahl nicht marktgängiger Objekte und Hofstellen („Schrottimobilien“)
- » Neubau im rückwärtigen Bereich und Abriss historischer Gebäude an der Straße
- » Neubaunachfrage bei gleichzeitiger Zunahme von Leerständen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Werra-Wartburgregion war in den vergangenen 10 Jahren insgesamt positiv und von zahlreichen Unternehmensansiedlungen geprägt. Die Mehrheit der vorhandenen Gewerbegebiete ist entweder vollständig ausgelastet oder verfügt nur noch über geringe Flächenpotenziale. Nur einzelne Standorte sind aufgrund ihrer kleinräumigen Erschließungs- bzw. Umfeldsituation von dieser Entwicklung abgekoppelt.

In Bereichen erhöhter Lagegunst durch eine umfassende Erschließung durch Bahn, Bundesstraßen und Autobahnen sowie bereits vorhandene Cluster ist das Nachfragepotenzial durch die bestehenden Flächenangebote hingegen nicht zu decken. Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, auf Ebene der Werra-Wartburgregion Flächen zu identifizieren, die dieses Nachfragepotenzial unter Berücksichtigung der Anforderungen an Erschließung und Branchenstruktur ausschöpfen können. Die Festlegung entsprechender Eignungsflächen beruht neben den genannten planerischen Voraussetzungen auf der Abstimmung mit den Mitgliedsgemeinden der Werra-Wartburgregion und dem Wartburgkreis.

Die Gemeinden der KAG stellen sich den Herausforderungen des strukturellen Wandels. In mehreren Gemeinden werden Gemeindeentwicklungskonzepte (GEK) bzw. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) erarbeitet, die Lösungen für die beschriebenen Problemstellungen suchen. Dabei fällt auf, dass die beschriebenen Probleme in den Gemeinden in durchaus vergleichbarer Weise auftreten und die Entwicklung von Maßnahmen und Lösungsstrategien in vielen Fällen eine regionale Abstimmung erforderlich machen (Nutzung von Synergien, gemeinsame Auslastung oder Kostenteilung, Vermeidung von Konkurrenz).

Aus der dargestellten Problemsituation heraus wurde die regionale Kooperation in der Siedlungsentwicklung sowohl durch die Lenkungsgruppe als auch die Mitgliederversammlung der KAG als wichtig herausgestellt und die Aufstellung eines regionalen Rahmenplans zur Siedlungsentwicklung beschlossen.

1.2 VORGEHENSWEISE

Der regionale Rahmenplan ist ein notwendiger Planungsschritt, der auf Ebene der Werra-Wartburgregion ein abgestimmtes Vorgehen unter den beteiligten Gemeinden zur Umsetzung interkommunaler Maßnahmen ermöglichen soll. Dazu ist eine enge Verzahnung mit bereits bestehenden Planungen und Umsetzungsprozessen auf lokaler wie regionaler Ebene erforderlich. So erfolgt die Erarbeitung von Strategien und Maßnahmen zur Sicherung von Versorgung und Mobilität im Rahmen eines Modellvorhabens durch den Landkreis. Die Ergebnisse werden in das Rahmenkonzept der KAG integriert. Darüber hinaus stellen die nachfolgenden Tabellen die beabsichtigte Arbeitsteilung zwischen Gemeinden, Teilregion (KAG Werra-Wartburgregion) und Region (RAG Wartburgregion) dar.

Aufgaben RAG	Unterstützen
Entwicklung und Bereitstellung von Instrumenten der Innenentwicklung	» Immobilienbörse
Netzwerkarbeit und Schulungsangebote	» Ausbildungsmodule für Baulotsen » Musterhof (Schulung fachgerechter Sanierung) » Netzwerk Fachberater, Fachfirmen (z.B. Handwerkermesse)
Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung	» Regionale Leitlinien Baukultur, » Wettbewerb (Baukulturpreis) » Veröffentlichung guter Beispiele » Tag des offenen Leerstands

Tab. 2: Leistungen RAG Wartburgregion: Unterstützen

Aufgaben KAG	Abstimmen
Aufbau von Arbeits- und Abstimmungsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> » Akzeptanz und Beteiligung an Maßnahmenumsetzung auf lokaler Ebene vorbereiten » Aufbau Abstimmungsebene: Einbindung von Ortsteilvertretern und Gemeinderäten in Abstimmungsprozess mit Bürgermeistern » Aufbau Arbeitsebene: Arbeitskreis Bürgermeister und Bauverwaltung (Baulotsennetzwerk)
Bereitstellung abgestimmter Grundlagen für gemeinsame Planung und Maßnahmenumsetzung (für Teilregion)	<ul style="list-style-type: none"> » Integration gemeindlicher Planungen » Harmonisierung der Planungsgrundlagen (Niveaueangleichung von Ortsteilen ohne aktuelle Planung) » Einführung Leerstands- und Baulückenkataster auf Ebene der Teilregion
Abstimmung regionaler Grundsätze der Innenentwicklung und Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> » Verabschiedung Interkommunaler Vereinbarung zu Flächensparen und Bauleitplanung
Strategische Siedlungsentwicklung zur Stärkung bestehender Versorgungsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> » Integration der Ergebnisse des Modellvorhabens Versorgung und Mobilität des Wartburgkreises » Abstimmung der Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung auf die entsprechenden Entwicklungsziele
Organisation regionsweiter Beteiligung an der Maßnahmenumsetzung	<ul style="list-style-type: none"> » Abstimmung von Bedarf und kommunalen Ressourcen für Maßnahmenumsetzung » Abstimmung Fördermittelgeber (ländliche Entwicklung, Städtebauförderung) für regionsweite Maßnahmenumsetzung z.B. Beratungsangebote » Abstimmung der räumlichen Kulisse für den Maßnahmeneinsatz

Tab. 3: Leistungen KAG Wartburgregion: Abstimmen

Aufgaben Gemeinden	Umsetzen
Erhebung lokaler Grundlagen und Bedarfsanalyse	<ul style="list-style-type: none"> » Bereitstellung kommunaler Planungen » Beteiligung an der Erhebung von: <ul style="list-style-type: none"> » Innenentwicklungspotenzialen » Versorgungsstrukturen » städtebaulichem Entwicklungsbedarf bezügl. Innenentwicklung » Aufbau Leerstands- und Baulückenkataster (auf Ebene künftiger Gemeinden)
Netzwerkarbeit lokal und Beteiligung an regionaler Abstimmung	<ul style="list-style-type: none"> » Bereitstellung personeller Ressourcen für den Abstimmungsprozess » Einbindung von Ortsteilräten und Gemeinderäten
Beteiligung an Planung und Umsetzung regionaler Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> » Bereitstellung finanzieller und personeller Ressourcen (z.B. Personalstelle Baulotse, Aktualisierung und Anwendung Leerstands- und Baulückenkataster, Teilnahme Schulungsangebote) » Mitwirkung an Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung (z.B. als Veranstaltungsort)
Planung und Umsetzung von lokal begrenzten Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> » Entwicklung von Innenentwicklungspotenzialen (z.B. Aufkauf, Beräumung, Vermarktung) » Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen der Innenentwicklung

Tab. 4: Leistungen der Gemeinden: Umsetzen

ABSTIMMUNG UND BETEILIGUNG

Der Schwerpunkt des Projekts soll auf dem Abstimmungsprozess auf regionaler Ebene liegen. Er soll die Auswirkungen der Gebietsreform berücksichtigen und die Abstimmung von Planungszielen und Maßnahmen in den Handlungsfeldern sowie die Umsetzung konkreter Maßnahmen der Innenentwicklung unter Mitwirkung der Kommunen der KAG erreichen.

Hierzu sind entsprechenden Abstimmungsstrukturen aufzubauen:

- » Arbeitskreis: Bürgermeister der Mitgliedsgemeinden, Baulotsen
- » Beratungsgremium: Bürgermeister der Mitgliedsgemeinden, Vertreter RAG, Wartburgkreis, Bewilligungsbehörden, Regionale Planungsgemeinschaft, Vertreter der Bauausschüsse der Gemeinden

Die laufende Gebietsreform wird Einfluss auf den zu beteiligenden Personenkreis sowie Zielstellung und Inhalte der Abstimmung haben. Darauf sollen Beteiligungsansatz und Zeitplan flexibel reagieren.

Wesentlich für den **Abstimmungs- und Beteiligungsprozess** ist auch, dass er neben der Abstimmung von Planungsinhalten **bereits der Umsetzung konkreter Maßnahmen dienen soll**. So sollen der regionsweite Aufbau von Leerstands- und Baulückenkatastern und der Aufbau eines Baulotsennetzwerks bereits in der Anfangsphase der Planung erfolgen.

ERSTELLUNG REGIONALER PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Abstimmung regionaler Planungsziele und Maßnahmen soll anhand einer regionalen Planungsgrundlage erfolgen, die auf der Verwendung vorhandener gemeindlicher Planungen (GEK, ISEK) und der Niveauangleichung bestehender Planungslücken beruht. Bestandteil der Planungsgrundlage ist der regionsweite Aufbau des Leerstands- und Baulückenkatasters und seine Implementierung in den kommunalen Verwaltungen. Die strategische Entwicklung in Bezug auf bestehende Versorgungsstrukturen soll in Kooperation mit dem Modellvorhaben „Langfristige Sicherung von Versorgung und Mobilität in ländlichen Räumen“ des Wartburgkreises erfolgen.

Die Grafik der nachfolgenden Seite verdeutlicht, welche Planungsgrundlagen für die verschiedenen Handlungsfelder des Rahmenkonzepts zur Verfügung stehen sollen und welche inhaltlichen Bestandteile aufeinander aufbauend im Planungsprozess erarbeitet werden.

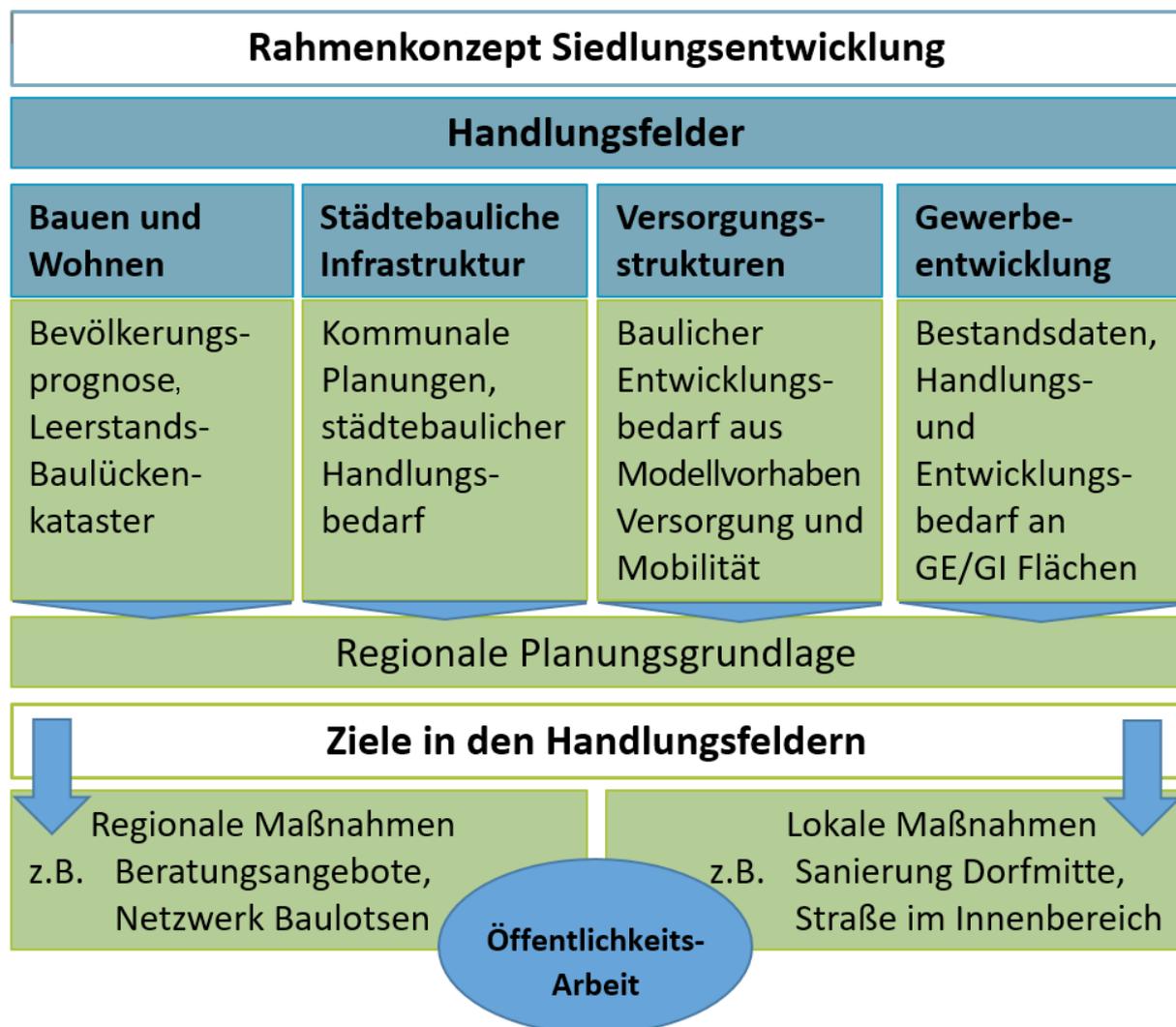


Abb. 1: Schema Bestandteile Rahmenkonzept, Quelle: eigene Darstellung

2. BESTANDSAUFNAHME

2.1 ÜBERÖRTLICHE GRUNDLAGEN

Die KAG Werra-Wartburgregion liegt an der ehemaligen innerdeutschen Grenze und heutigen Grenze zwischen Thüringen und Hessen und erstreckt sich von Gerstungen im Norden bis Barchfeld-Immelborn im Süden. Direkter Nachbar ist die Stadt Eisenach, die als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Versorgungsfunktionen für das Siedlungsgebiet der KAG übernimmt.

Im **Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025** wird darüber hinaus Bad Salzungen als **Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums** definiert, das der Werra-Wartburgregion gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge z.B. im Bereich medizinischer Versorgung bietet. Als **Grundzentrum** übernimmt Gerstungen auch für Berka/Werra, Dankmarshausen, Dippach und Großensee Funktionen der Daseinsvorsorge. Die Werra-Wartburgregion befindet sich im wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum westliches Thüringen, welcher günstige Entwicklungsvoraussetzungen besitzt.

Darüber hinaus stellt der LEP fest, dass Auenlebensräume, üppige Waldflächen und die landwirtschaftliche Bodennutzung prägend für die KAG Werra-Wartburgregion sind. Die Durchgängigkeit der Freiraumverbundsysteme für Wald- und Auenlebensräume sollen daher verbessert und die Freiraumsicherung und Entwicklung mit konkurrierende Nutzungen besonderes Gewicht bei der Abwägung erhalten.

Das Gebiet der KAG gehört zur Planungsregion Südwestthüringen, für die seit 2012 der **Regionalplan Südwestthüringen** gültig ist. Nachfolgende inhaltliche Aussagen sind als wesentliche Planungsgrundlagen der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Der im Norden befindliche **Stadt-Umland-Raum Eisenach** ist Teil der KAG. Hierfür sollen Verbesserungen der Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Aktivitäten, Vertiefungen der Verflechtungsbeziehungen und Funktionsoptimierung der sozialen Infrastruktur als landesbedeutsamer Leistungsträger und Impulsgeber im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich gesichert und weiterentwickelt werden.

Ein **regional bedeutsamer Naturraum** ist der nördliche Thüringer Wald, der als gewachsene Kulturlandschaft und regionsprägender Landschafts-, Lebens- und Wirtschaftsraum sowie als touristische Destination durch Stärkung der Netzbildung, Aktivierung zusätzlicher Vermarktungspotenziale und der Qualifizierung und Diversifizierung der touristischen Infrastruktur nachhaltig entwickelt werden soll. Zwischen Dermbach, Bad Salzungen und Breitungen befindet sich das Plessmassiv. Dieses soll als besonders bedeutsamer, unzerschnittener, störungsarmer Raum von Bebauung freigehalten und gesichert werden.

Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung stellen in erster Linie die im Regionalplan ausgewiesenen zentralen Orte dar. Im Gebiet der KAG sind das Bad Salzungen und Gerstungen. Zudem werden Siedlungsschwerpunkte in landesbedeutsamen Entwicklungsachsen ausgewiesen, die aufgrund positiver Arbeitsstättenentwicklung von überörtlicher Bedeutung sind. Innerhalb der KAG sind dies Berka/Werra und Marksuhl. Für diese Siedlungsschwerpunkte ist hinsichtlich der Wohnbaulandentwicklung davon auszugehen, dass bei negativer Bevölkerungsentwicklung kein Neubedarf entsteht und die Nutzung bestehender Baulandangebote der Neuausweisung von Bauland vorzuziehen ist. Hinsichtlich der Entwicklung von Gewerbe- und Industriestandorten sind Konversions- und Brachflächen für die bauliche Nachnutzung vorzuziehen. Besondere Entwicklungsoptionen bieten sich durch die Standorte Barchfeld (ehemalige Kettenfabrik), Dorndorf (Gewerbegebiet an der Hardtstraße) und Gerstungen (Westbahnhof). Im Raum zwischen Dietlas und Dorndorf ist eine Siedlungsäzür ausgewiesen, welche für Siedlungsflächenenerweiterungen ausgeschlossen ist.

Eine **regional bedeutsame Verkehrsverbindung** ist die Schienenverbindungen von Gerstungen über Dankmarshausen nach Heringen sowie von Bad Salzungen nach Eisenach. Die Eisenbahntrasse von Bad Salzungen Richtung Eisenach führt durch Marksuhl, Ettenhausen a. d. Suhl, Ortsteile von Tiefenort und Leimbach. Dadurch sind die Orte an die Ober- und Mittelzentren angebunden und deren Erreichbarkeit ist sowohl für Bewohner als auch Besucher unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln gesichert. Die Streckenkorridore für die Industrieanschlussbahn Merkers sowie die ehemalige Schienenverbindung Dorndorf-Stadt lengsfeld-Kaltennordheim sind freizuhalten. Für das überregional bedeutsame Straßennetz sollen Ortsumfahrungen der B62 für Barchfeld, Bad Salzungen Häm bacher Kreuz sowie für Dorndorf/Merkers umgesetzt werden. In Berka/Werra soll eine Teilortsumfahrung im Zuge der L 1023 realisiert werden. Die Fertigstellung der A44 Kassel - Herleshausen bis 2025 wird weitreichende Auswirkungen auf die regionalen Verkehrsströme insbesondere für Gerstungen haben. Es ist mit einer Zunahme des Durchgangsverkehrs auch im Schwerlastbereich zu rechnen.

Entlang der B84 in Marksuhl sowie am Hoppberg, Riesenberg / Martinroda, Dorndorf sind **Vorranggebiete für Windenergie** ausgewiesen. Vorranggebiete für **Rohstoffe** (vorwiegend Kies o. Kiessand) sind in Untersuhl, Dankmarshausen-Dippach, Hausbreitenbach und Barchfeld-Immelborn vorgesehen. In Merkers sollen die Möglichkeiten zur Gewinnung von Rohstoffen unter Tage einschließlich des oberflächennahen Ausstrichbereiches der Lagerstätte erhalten werden. Dazu soll die räumliche Einordnung der dafür notwendigen Übertageeinrichtungen an geeignetem Standort ermöglicht werden.

Das Mittelzentrum der Region (Bad Salzungen) soll auch gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge sicherstellen. Die Werra-Wartburgregion befindet sich im wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum Westliches Thüringen, der durch günstige Entwicklungsvoraussetzungen charakterisiert ist.

Auenlebensräume, üppige Waldflächen und die landwirtschaftliche Bodennutzung sind prägende Elemente der KAG Werra-Wartburgregion. Die Durchgängigkeit der Freiraumverbundsysteme Wald- und Auenlebensräume soll verbessert und die Freiraumsicherung und Entwicklung vor konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht bei der Abwägung erhalten. Die Auenlebensräumen sind ihrer Natur entsprechend gleichzeitig auch Risikobereiche bei Hochwasser. Der Hochwasserschutz erhält im Sinne der Schadensminimierung besondere Beachtung bei konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen.

Durch die Werra-Wartburgregion verlaufen die regionalbedeutsamen Radwege „Werratal-Radweg“ und „Eiserner Vorhang“. (RPO 2012).

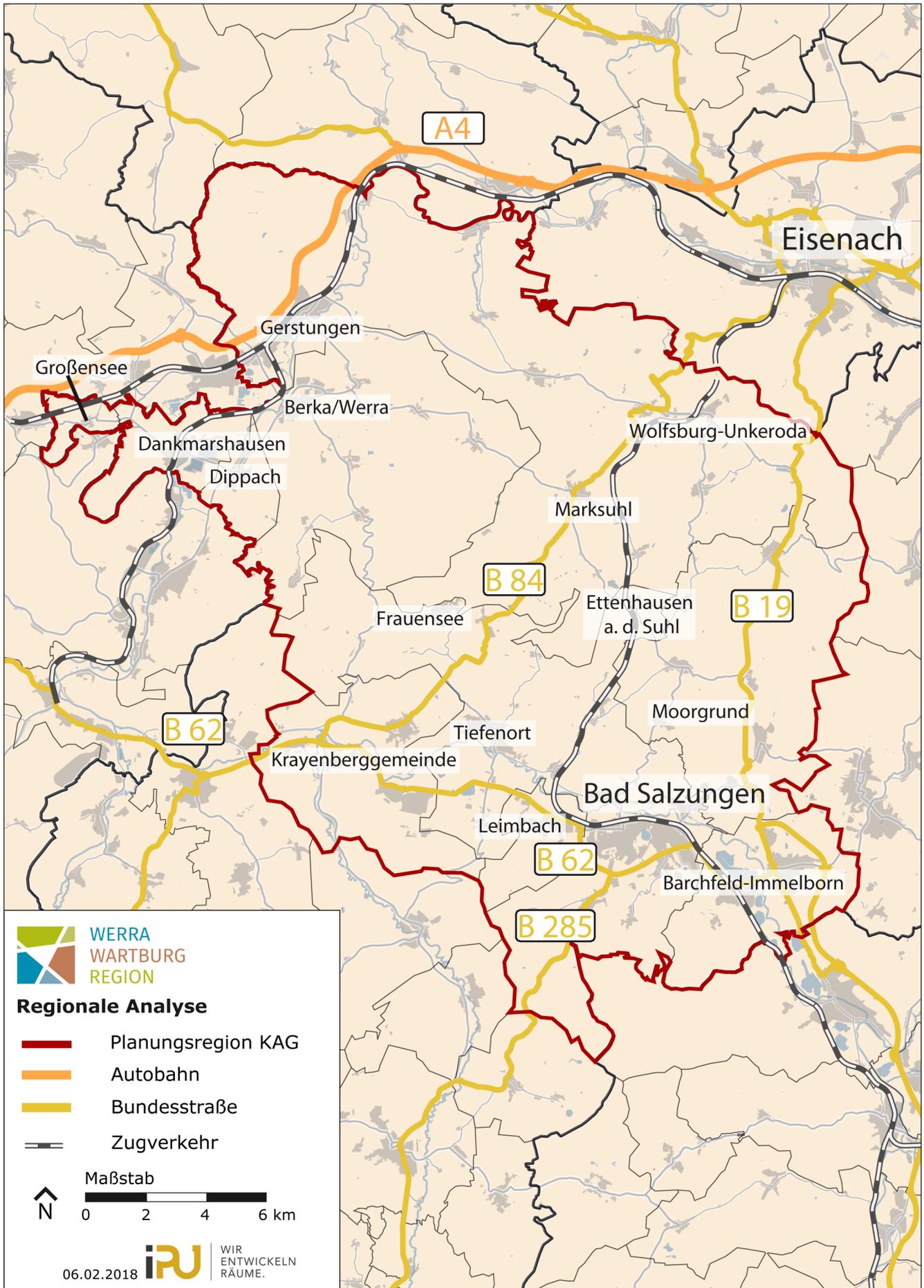


Abb. 2: Regionale und überregionale Verkehrsnetze, Quelle: eigene Bearbeitung nach openstreetmap.org

2.2 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Die Werra-Wartburgregion liegt im Werrabogen zwischen Eisenach und Bad Salzungen. Östlich wird sie durch den Verlauf des Rennsteigs und den Thüringer Wald begrenzt. Das Werratal mit seinen bewaldeten Erhebungen entlang des Sallmannshäuser Rennsteigs im Nordosten und des Frauenseer Forstes im Südwesten sowie die Täler der Werrazuflüsse Elte und Suhl bilden den prägenden Naturraum.

Die Werra-Wartburgregion ist darüber hinaus durch Naturräume geprägt, die aufgrund ihrer Einzigartigkeit und Bedeutung als Lebensraum unter Schutz stehen und als Anziehungspunkte für Erholung und Tourismus besondere Bedeutung haben.

Nordöstlich von Gerstungen befindet sich der Naturpark Thüringer Wald, welcher sich weiter östlich über Wolfsburg-Unkeroda sowie in Teilen südöstlich über Ettenhausen und Moorgrund erstreckt. Ein Großteil des Thüringer Waldes ist gleichzeitig als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Die Uferbereiche der Werra im Norden und Süden von Gerstungen sind zum Schutz von Flora und Fauna als FFH-Gebiete sowie als Naturschutzgebiete ausgewiesen. Zwischen Großensee und Dankmarshausen befindet sich zudem das Naturschutzgebiet „Dankmarshäuser Rhäden“. Vogelschutzgebiete sind entlang der Werra, von Dippach bis Gerstungen, aber auch zwischen Dankmarshausen und Großensee ausgewiesen. Die Gemeinde Wolfsburg-Unkeroda liegt am FFH-Gebiet „Nordwestlicher Thüringer Wald“, nördlich von Frauensee befindet sich das FFH-Gebiet „Erdfallgebiet Frauensee“. Auch im Süden der KAG sind die Uferbereiche der Werra zum nachhaltigen Schutz als Naturschutz-, FFH- und Vogelschutzgebiete und Biosphärenreservate festgelegt. Von Merkers-Kieselbach über Tiefenort bis Leimbach erstrecken sich die FFH- und Vogelschutzgebiete der Werra-Auen. Das Naturschutzgebiet „Schergebachau“ liegt nördlich von Merkers-Kieselbach. Weitere Naturschutzgebiete sind der „Brühl von Merkers“ zwischen Tiefenort und Merkers-Kieselbach sowie nördlich von Leimbach die „Karrenwiesen“. Bachfeld-Immelnborn liegt nördlich des Naturschutzgebietes „Forstloch-Riedwiesen“, welches gleichzeitig als Vogelschutz- und FFH-Gebiet festgesetzt ist. Weitere Natur- und FFH-Gebiete liegen in der Gemeinde Moorgrund. Zwischen den Ortsteilen Möhra und Waldfish das Naturschutzgebiet „Wacholderheide bei Waldfish“ und östlich von Gumpelstadt das Naturschutzgebiet „Alte Warth“.

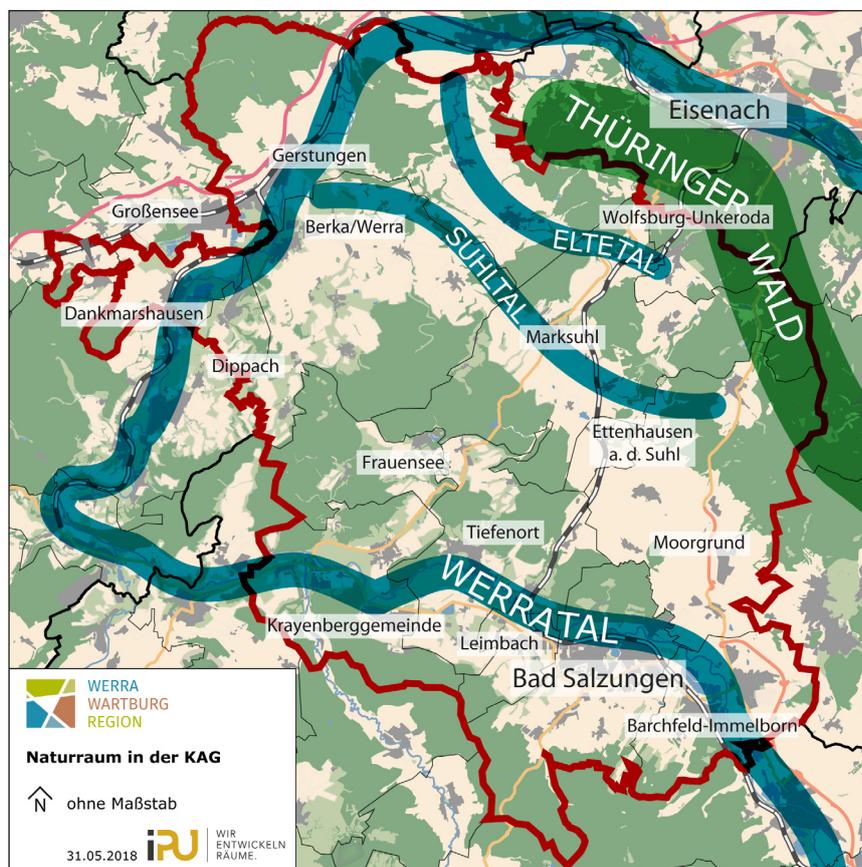
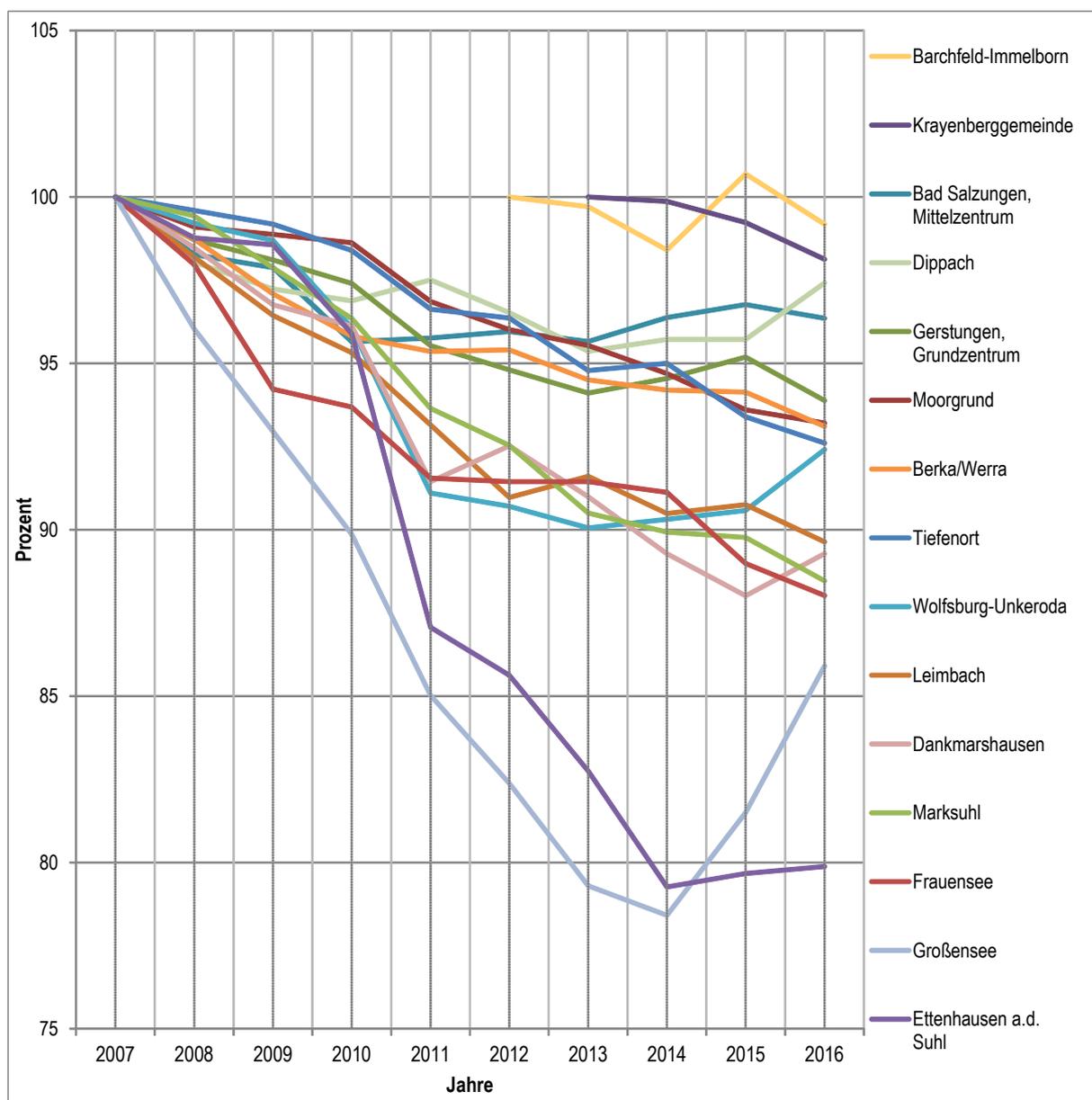


Abb. 3: Naturräume der KAG, Quelle: eigene Bearbeitung nach openstreetmap.org

2.3 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG



Tab. 5: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden 2007-2016 Quelle: TLS 2018, Statistisches Bundesamt

In der Bilanz der Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre zeigt sich, dass die Werra-Wartburgregion einen Bevölkerungsrückgang von mehr als 6% zu verzeichnen hat. Die Einwohnerzahlen haben sich innerhalb der Gemeinden sehr unterschiedlich entwickelt (s. Tab. 5). Lediglich die Kommune Barchfeld-Immelborn weist in 2015 ein geringes Bevölkerungswachstum auf, das durch die Aufnahme einer größeren Zahl von Flüchtlingen begründet ist. Am stärksten vom Bevölkerungsrückgang sind Ettenhausen a.d. Suhl, Großensee und Frauensee betroffen. 2016 lebten 51.488 Einwohner in den Gemeinden der KAG, 2019 waren es noch 50.624.

Der negative Trend der Einwohnerzahl ist überwiegend der natürlichen Bevölkerungsentwicklung geschuldet. Von 2007 bis 2016 lag die Geburtenrate deutlich unter der Rate der Sterbefälle, wie die nachfolgende Tabelle erkennen lässt. Sowohl in der KAG als auch im Wartburgkreis und in Thüringen ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung rückläufig.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
KAG Werra-Wartburgregion*	-175	-171	-184	-201	-143	-198	-214	-84	-154	-170
Wartburgkreis	-624	-556	-604	-561	-517	-648	-576	-498	-647	-609
Thüringen	-8636	-8944	-9920	-9174	-9647	-9799	-10167	-9070	-10896	-9837

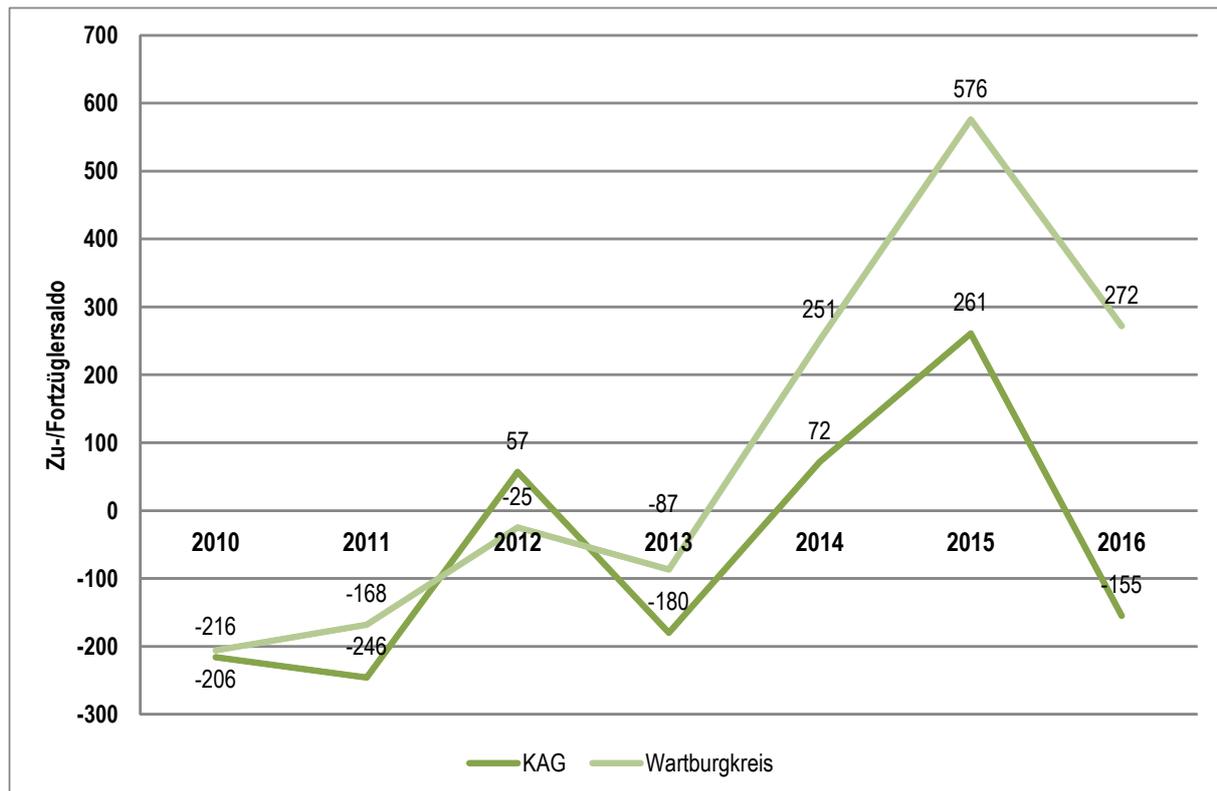
Tab. 6: Geborenen-Gestorbenensalden im Vergleich, Quelle: TLS, Statistisches Bundesamt

*Ohne Krayenberggemeinde und Barchfeld-Immelborn, da durch die Gemeindeneugliederungen keine konsistenten Zahlen seit 2007 zur Verfügung stehen.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Barchfeld-Immelborn	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	-19	-7	-12	-9	-14
Moorgrund	-14	-14	3	-16	-5	-19	-5	-8	6	-4
Gerstungen	-31	-14	-29	-21	-2	-31	-21	-36	-31	-26
Krayenberggemeinde	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	-45	-15	-61	-30
Bad Salzungen	-62	-87	-82	-55	-70	-60	-68	-22	-71	-60
Leimbach	-7	-19	-10	-10	-9	-2	-11	-3	-13	-13
Tiefenort	1	8	-7	-2	9	-14	-15	-6	-6	-17
Frauensee	-3	1	-6	-2	-3	1	1	2	-5	1
Marksuhl	-16	-4	-5	-23	-22	-18	-29	-3	-4	-22
Ettenhausen a. d. Suhl	1	2	-3	-3	-5	-3	-3	-4	-5	-1
Wolfsburg-Unkeroda	1	-5	-11	-8	-4	-3	-5	4	-4	-6
Berka/ Werra	-26	-26	-29	-44	-16	-35	-40	-9	-15	-23
Großensee	-1	-3	-1	-1	-1	-2	1	-1	-3	-1
Dankmarshausen	-7	1	-2	-4	-8	0	-9	9	-6	0
Dippach	-11	-11	-2	-12	-7	-12	-10	-7	3	2

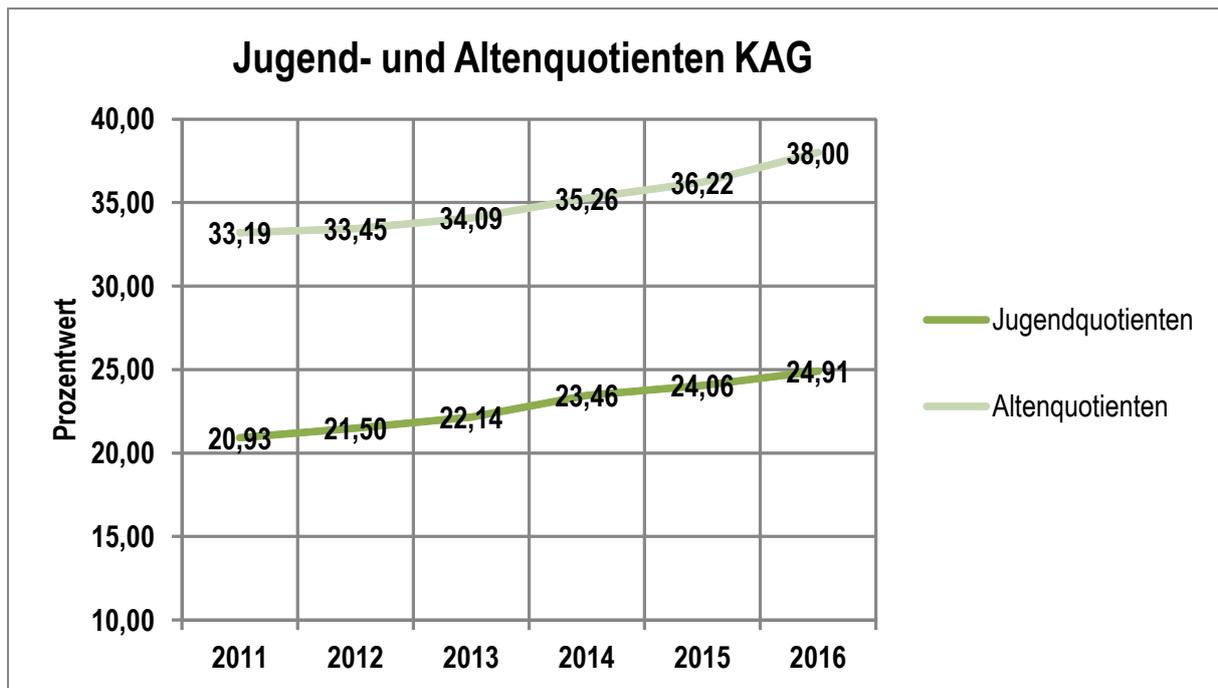
Tab. 7: Geborenen-Gestorbenensalden je Gemeinde, Quelle: TLS 2018, Statistisches Bundesamt

Das Verhältnis von Zu- und Fortzügen fiel im Zeitraum 2007 bis 2016 unterschiedlich aus. In den Jahren 2012, 2014 und 2015 gab es einen Überschuss an Zuzügen. Hingegen sank der Wanderungssaldo 2010, 2011, 2013 und 2016 in den negativen Bereich. Im Jahr 2015 erreicht die Zuwanderung ihren Höhepunkt von 261 Zuzügen bevor im Folgejahr erneut ein Rückgang auf -155 Personen zu verzeichnen war (s. Tab. 8). Dabei haben die positiven Entwicklungen im Jahr 2015 vor allem in den Gemeinden Barchfeld-Immelborn, Gerstungen, Krayenberg-Gemeinde, Bad Salzungen, Leimbach, Ettenhausen a.d. Suhl, Wolfsburg-Unkeroda, Berka/Werra und Großensee stattgefunden. Eine Ursache für die positiven Wanderungszahlen kann die Aufnahme von Flüchtlingen und Asylsuchenden im Wartburgkreis sein. Von der Ausnahmesituation 2014/ 2015 abgesehen, ist der Wanderungssaldo insgesamt gleichbleibend negativ und summiert sich mit dem natürlichen Bevölkerungsrückgang zu einem beständigen Bevölkerungsverlust zwischen 0,6 und 1,5 % pro Jahr.



Tab. 8: Wanderungssaldo KAG im Vergleich, Quelle: TLS 2018, Statistisches Bundesamt
 *Angaben ohne Barchfeld-Immelborn und Krayenberg-Gemeinde

Die Altersstruktur der Werra-Wartburgregion lässt dem allgemeinen Trend in Deutschland folgend eine deutliche Überalterung erkennen. Die Darstellung von Alten- und Jugendquotient über die letzten 6 Jahre macht deutlich, in welchem Maße der Anteil der älteren Bevölkerung gegenüber der Gruppe der Erwerbstätigen zugenommen und gleichzeitig der Anteil der jungen noch nicht erwerbstätigen Bevölkerung abgenommen hat. Bei den Quotienten wird die Anzahl der Personen im Alter von 0 Jahren bis 20 Jahren sowie Personen von über 65 Jahren ins Verhältnis zur Anzahl erwerbstätiger Personen (21-65 Jahre) gesetzt. Im Ergebnis können somit die Verhältnisse der Bevölkerungsgruppen gegenübergestellt werden. Im Jahr 1969 lag in Deutschland (Ost und West) der Altenquotient unter 20 und der Jugendquotient über 45.



Tab. 9: Jugend- und Altenquotienten, Quelle: TLS, Statistisches Bundesamt
*Angaben ohne Barchfeld-Immelborn und Krayenberggemeinde

Für die künftige Entwicklung muss vorerst von einer weiteren Verstärkung der dargestellten Trends ausgegangen werden. Bis zum Jahr 2035 wird ein prozentualer Rückgang der Bevölkerung in der Werra-Wartburgregion von -18,6% prognostiziert. Im Wartburgkreis liegt der Wert des Bevölkerungsrückgangs etwas höher bei -19,5% und in Thüringen bei -13,1% (Quelle: TLS).

Die Bevölkerungsprognose, die durch das TLS auf Gemeindeebene erstellt wurde, deckt sich weitgehend mit den Ergebnissen, die der Wartburgkreis auf Ortsteilebene im Rahmen der Planung von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge erstellen ließ. Die Verwendung der Prognosedaten des Wartburgkreises auf Ortsteilebene wird es im weiteren Verlauf der Planung mögliche machen, den künftigen Wohnraum- bzw. Baulandbedarf auf Ortsteilebene abschätzen zu können.

2.4 ARBEITS- UND BESCHÄFTIGUNGSSTRUKTUR

Die Arbeitsmarktsituation des Wartburgkreises ist geprägt durch Personen, die zu ihrem Arbeitsort pendeln. Insgesamt sind im Jahr 2016 1.644 Personen aus der KAG in umliegende Regionen gependelt (Quelle: Agentur für Arbeit). In den Gemeinden Krayenberggemeinde, Leimbach, Moorgrund, Tiefenort, Frauensee, Gerstungen, Dankmarshausen, Wolfsburg-Unkeroda und Großensee lag die Auspendlerzahl im Jahr 2016 über der Einpendlerzahl. Das bedeutet die Arbeitsmarktschwerpunkte liegen außerhalb dieser Gemeinden (s. Abb. 4: Arbeitsmarktschwerpunkte). Innerhalb der Werra-Wartburgregion befinden sich die Arbeitsmarktschwerpunkte in Bad Salzungen, Barchfeld-Immelborn, Marksuhl und Berka/Werra. Wie auch in nachfolgender Tabelle zu erkennen, ist der Saldo aus Einpendlern und Auspendlern in diesen Gemeinden positiv. Außerhalb der Werra-Wartburgregion liegen die Arbeitsmarktschwerpunkte in Eisenach, Vacha, Bad Hersfeld und Herringen (Werra).

	2012	2013	2014	2015	2016
Barchfeld-Immelborn	401	408	359	374	407
Moorgrund	-830	-829	-860	-861	-800
Gerstungen	-713	-633	-599	-519	-546
Krayenberggemeinde	151	127	86	-137	-277
Bad Salzungen	1.193	1.224	1.352	1.365	1.443
Leimbach	-189	-181	-158	-185	-151
Tiefenort	-1.267	-1.268	-1.277	-1.224	-1.216
Frauensee	-348	-347	-342	-337	-339
Marksuhl	153	155	179	243	365
Ettenhausen a. d. Suhl	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wolfsburg-Unkeroda	-264	-256	-249	-239	-260
Berka/ Werra	-240	-197	-215	-2	71
Großensee	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Dankmarshausen	-346	-340	-324	-330	-341
Dippach	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Tab. 10: Pendlersalden der Gemeinden, Quelle: Agentur für Arbeit - Statistik

Die Zahl der Arbeitslosen ist auch in den Gemeinden der Werra-Wartburgregion dem bundesweiten Trend folgend in den vergangenen Jahren beständig zurückgegangen. Die aktuelle Situation auf dem Arbeitsmarkt der Werra-Wartburgregion ist von einem massiven Mangel an gut ausgebildeten Fachkräften geprägt, der verschiedene Ausbildungsbereiche vom Handwerk über Verwaltung bis hin zu akademischen Berufen betrifft. Durch diese Situation am Arbeitsmarkt besteht die Chance, die Abwanderung aus der Region, die durch die Suche nach einem Ausbildungs- bzw. Arbeitsplatz bedingt ist, zu reduzieren. Hierzu werden durch den Landkreis verschiedene Maßnahmen wie z.B. Beratungstage zur Unternehmensnachfolge durchgeführt.

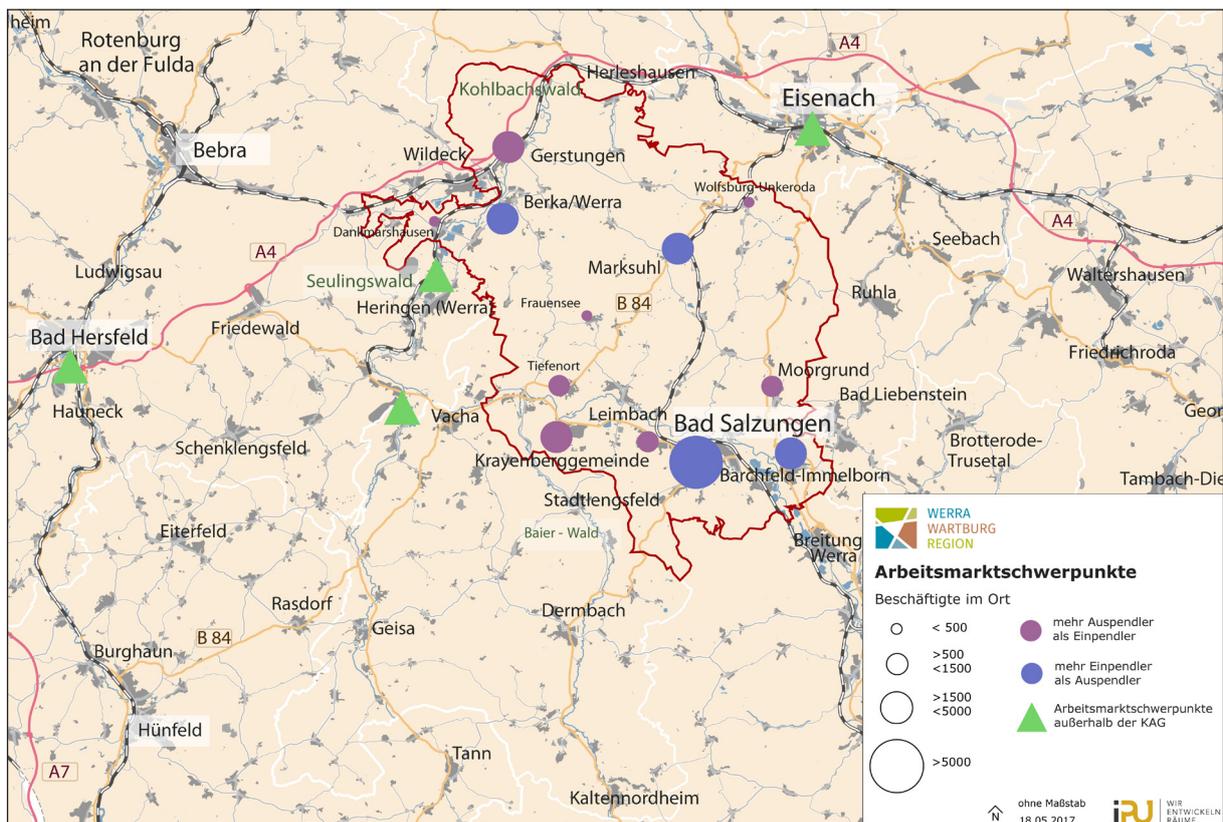
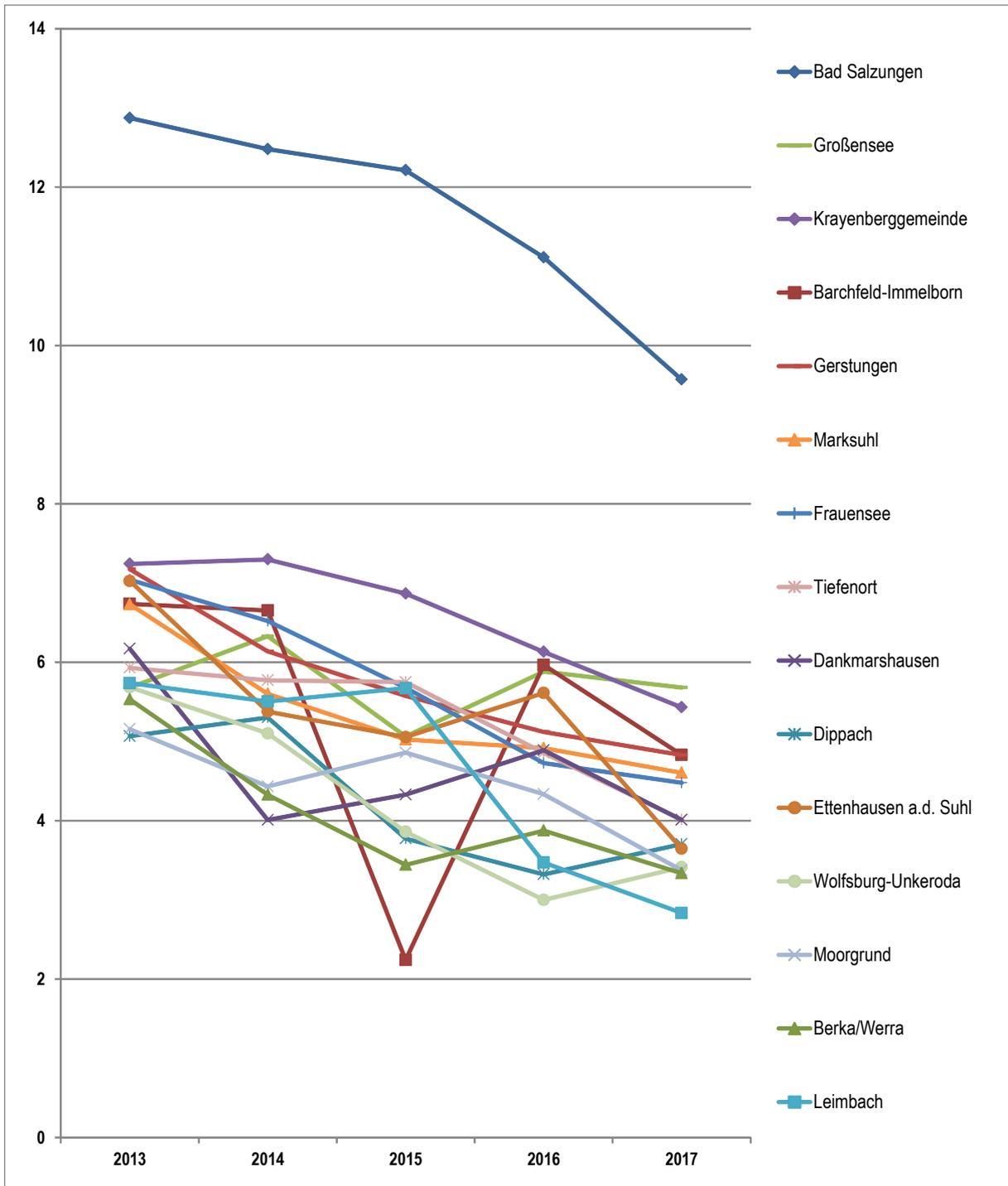


Abb. 4: Arbeitsmarktschwerpunkte, Quelle: eigene Bearbeitung nach openstreetmap.org



Tab. 11: Entwicklung der Arbeitslosenquote, Quelle: Agentur für Arbeit - Statistik

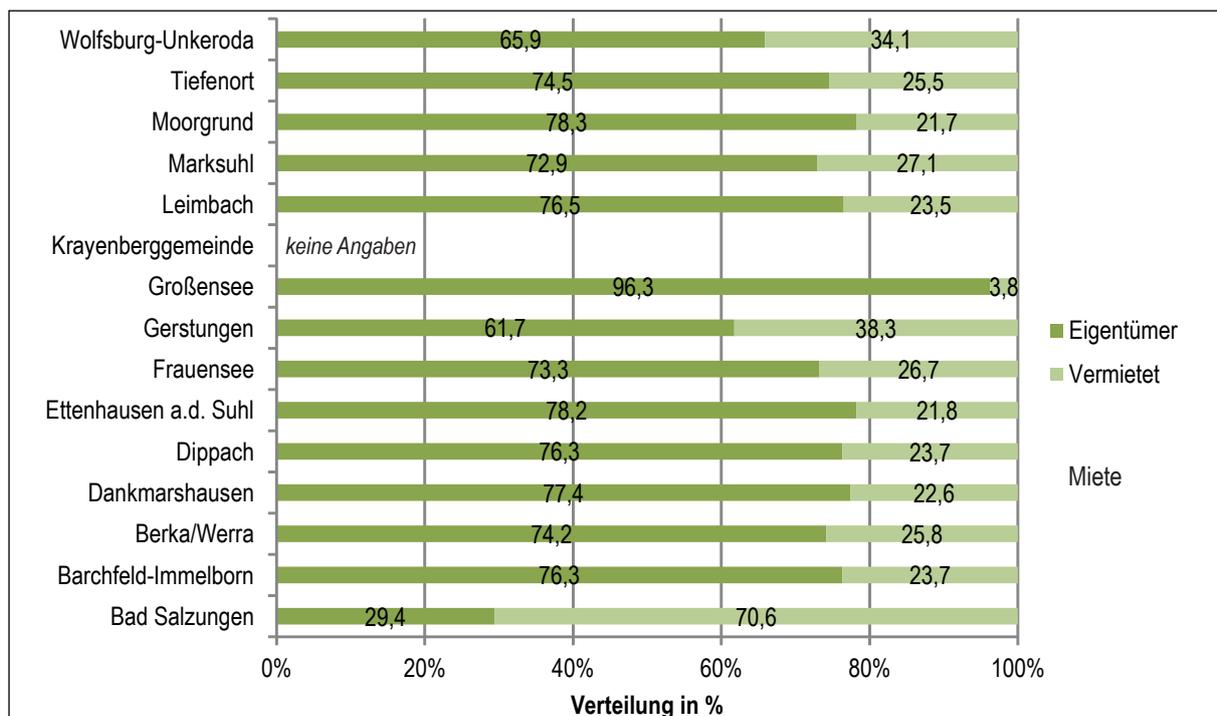
2.5 SIEDLUNGSSTRUKTUR

Charakteristisch für die Werra-Wartburgregion sind kleinteilige Siedlungsstrukturen in einem ländlich geprägten Umfeld. Die Mehrheit der Siedlungen hat sich entlang der Werra und in ihren Nebentälern, dem Suhlthal und dem Eltetal entwickelt. Sie sind als Straßendörfer entlang von wichtigen Handelsstraßen (Bsp. „Kurze Hessen“ oder „Hohe Straße“) entstanden. Bis auf die kleinstädtischen Strukturen in Gerstungen und Berka/Werra sind dörfliche Siedlungen vorherrschend. Eine Ausnahme bildet die Kreisstadt Bad Salzungen, deren städtischer Kern aufgrund seiner grundsätzlich verschiedenen Siedlungsstruktur und Problemlagen nicht zum Untersuchungsraum gehört. Betrachtet werden die dörflichen Ortsteile Bad Salzungen.

Die Dörfer der Region sind durch historisch gewachsene Baustrukturen geprägt, die überwiegend gut erhalten sind und zur unverwechselbaren Identität der Region beitragen. Eine typische Bauform mit hohem Wiedererkennungswert sind in diesem Zusammenhang fränkische Fachwerkgebäude als Einzelgebäude oder Gehöfte. Die giebelständigen Zweiseit- bzw. Dreiseithöfe sind in der Regel zum Straßenraum ausgerichtet und geben diesem den für die Region typischen Rhythmus aus Hausgiebel und Hof.

In den 1990er Jahren haben vermehrt Siedlungserweiterungen stattgefunden, was dem damaligen Bedarf an Wohneigentums-Neubildung im ländlichen Raum entsprach. Dieser deutschlandweite Trend setzt sich auch heute in abgeschwächter Form in den Ortsrandlagen fort, indem neue Siedlungsgebiete ausgewiesen werden, während zeitgleich ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist. Vor allem in den Ortskernen haben sich dadurch Gebäudeleerstände entwickelt, die zunehmend zu Schrottimmobilien bzw. zur Notwendigkeit von Gebäudeabrissen führen. Seit Mitte der 1990er Jahre wurden in mehreren Ortsteilen Maßnahmen der Dorferneuerung durchgeführt, um öffentliche Räume und den Gebäudebestand aufzuwerten und der Leerstandsproblematik entgegen zu wirken (Bsp. Dankmarshausen, Witzelroda, Kupfersuhl). Die Leerstandsproblematik wird besonders in den Orten deutlich, in denen keine Dorferneuerungs-Verfahren durchgeführt wurden.

Für den ländlichen Raum ist selbstgenutztes Wohneigentum in Form eines Einzelhauses oder einer Hofanlage die typische Wohnform. Auch in der KAG lässt sich dies bestätigen. Im Schnitt sind rund 80% des Wohnungsbestandes in privatem, selbstgenutztem Eigentum. Lediglich 20% des vorhandenen Wohnraumes werden vermietet. Ausnahmen hierbei stellen die Kleinstadt Gerstungen und die Kurstadt Bad Salzungen dar, bei denen der Mietanteil bei ca. 40% (Gerstungen) und ca. 70% (Bad Salzungen) liegen.



Tab. 12: Verhältnis von Eigentum - Miete je Gemeinde, Quelle: TLS 2018

Bestandsaufnahme

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Bilanz 2011-2016
Barchfeld-Immelborn	982	1491	1498	1503	1508	1513	+531
Moorgrund	1099	1107	1109	1112	1114	1119	+20
Gerstungen	1656	1662	1669	1672	1677	1680	+24
Krayenberggemeinde	k.A.	k.A.	1446	1451	1455	1463	+17
Bad Salzungen	2642	2639	2647	2657	2807	2830	+100
Leimbach	573	573	578	579	581	583	+10
Tiefenort	1183	1186	1189	1190	1192	1200	+17
Frauensee	250	250	251	252	254	254	+4
Marksuhl	925	928	929	938	941	941	+16
Ettenhausen a. d. Suhl	134	134	134	134	135	135	+1
Wolfsburg-Unkeroda	254	255	255	257	258	258	+4
Berka/ Werra	1334	1339	1343	1349	1356	1365	+31
Großensee	72	72	72	73	73	73	+1
Dankmarshausen	334	335	337	339	341	343	+9
Dippach	344	345	347	348	350	350	+6

Tab. 13: Anzahl der Wohngebäude je Gemeinde, Quelle: TLS 2018

2.6 GEWERBESTRUKTUR

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025 und der Regionalplan (RPO) Südwestthüringen beinhalten die übergeordneten Zielstellungen für das Gebiet der KAG Werra-Wartburgregion. Der betrachtete Untersuchungsraum wird im LEP als demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum dargestellt. Östlich der KAG liegende Gemeinden befinden sich in einem weitgehend wirtschaftlich stabilen, aber demografisch anpassungsbedürftigen Raum. Eine koordinierte Standortvorsorgeplanung soll attraktive Baulandangebote für Gewerbe und Industrie gewährleisten. Gewerbe- und Industriegebiete im Umland von Eisenach sollen laut Regionalplan durch ein einheitliches und effizientes Standort- und Regionalmarketing in Abstimmung mit regionalen Akteuren ausgeweitet werden. Wirtschaftsräumliche Verflechtungen sollen in interkommunaler Zusammenarbeit weiter ausgebaut werden. Die Gewerbegebiete in Barchfeld und Merkers sind als Vorranggebiete für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen definiert. Das Gewerbegebiet in Marksuhl („Im Meilesfeld“) stellt ein Entwicklungspotential dar, das durch die Nähe zu den wichtigen zentralen Orten Eisenach und Gerstungen sowie der Autobahn 4 begründet ist.

Die KAG-Region profitiert in ihrer überregionalen Erschließung von der Nähe zur Stadt Eisenach. Dort laufen mehrere Bundesstraßen, die Autobahn 4 und eine wichtige ICE-Trasse zusammen. Im Nordwesten schneidet die Autobahn A4 die KAG-Region. Über den Autobahnanschluss Gerstungen ist die Region an das nationale Fernstraßennetz angebunden. Mit Fertigstellung der A44 im Jahr 2025 wird die logistische Lagegunst weiter ausgebaut. Mit einer Fahrzeit von maximal 45 Minuten ist die Gemeinde Barchfeld-Immelborn als der am weitesten entfernte Standort der Region angeschlossen. Innerhalb der Region erfolgt die Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete über Bundesstraßen. Die B62 verläuft in Ost-West Richtung und verbindet alle südlich gelegenen Mitgliedsgemeinden mit dem Autobahnanschluss in Friedewald (Hessen). In Nord-Süd Richtung verlaufen die Bundesstraßen B84 und B19. Diese Straßen stellen die direkte Verbindung zur Stadt Eisenach her, welche für die Region Teilfunktionen eines Oberzentrums erfüllt.

Wichtige Standortfaktoren für Gewerbe und Industrie sind neben den bereits erläuterten Straßennetzen auch die Eisenbahntrassen. Eine Ost-West Fernverbindung (Frankfurt-Main – Erfurt) verläuft parallel zur bereits erwähnten A4. Von Eisenach nach Bad Salzungen weiter in Richtung Meiningen verläuft eine Eisenbahntrasse, die jedoch vorwiegend für den Personenverkehr genutzt wird. Die Bahntrasse zwischen Gerstungen und Bad Salzungen ist laut Regionalplan für eine mögliche Wiederaufnahme des Bahnbetriebes freizuhalten. Die derzeitige Nutzung beschränkt sich auf den Güterverkehr und die Strecke zwischen Gerstungen und Unterbreizbach. Bei Wiederaufnahme des Schienenverkehrs auf der vorhandenen Trasse könnten die Gewerbegebiete in der Krayenberggemeinde, Merkers und Dorndorf, angebunden werden. Die Güterverkehrsstellen in Gerstungen, Merkers, Dorndorf, Marksuhl, Oberrohn und Immelborn sind laut Regionalplan zu erhalten, um bei sich ändernden Rahmenbedingungen für den Güterverkehr wieder zur Nutzung zu kommen.

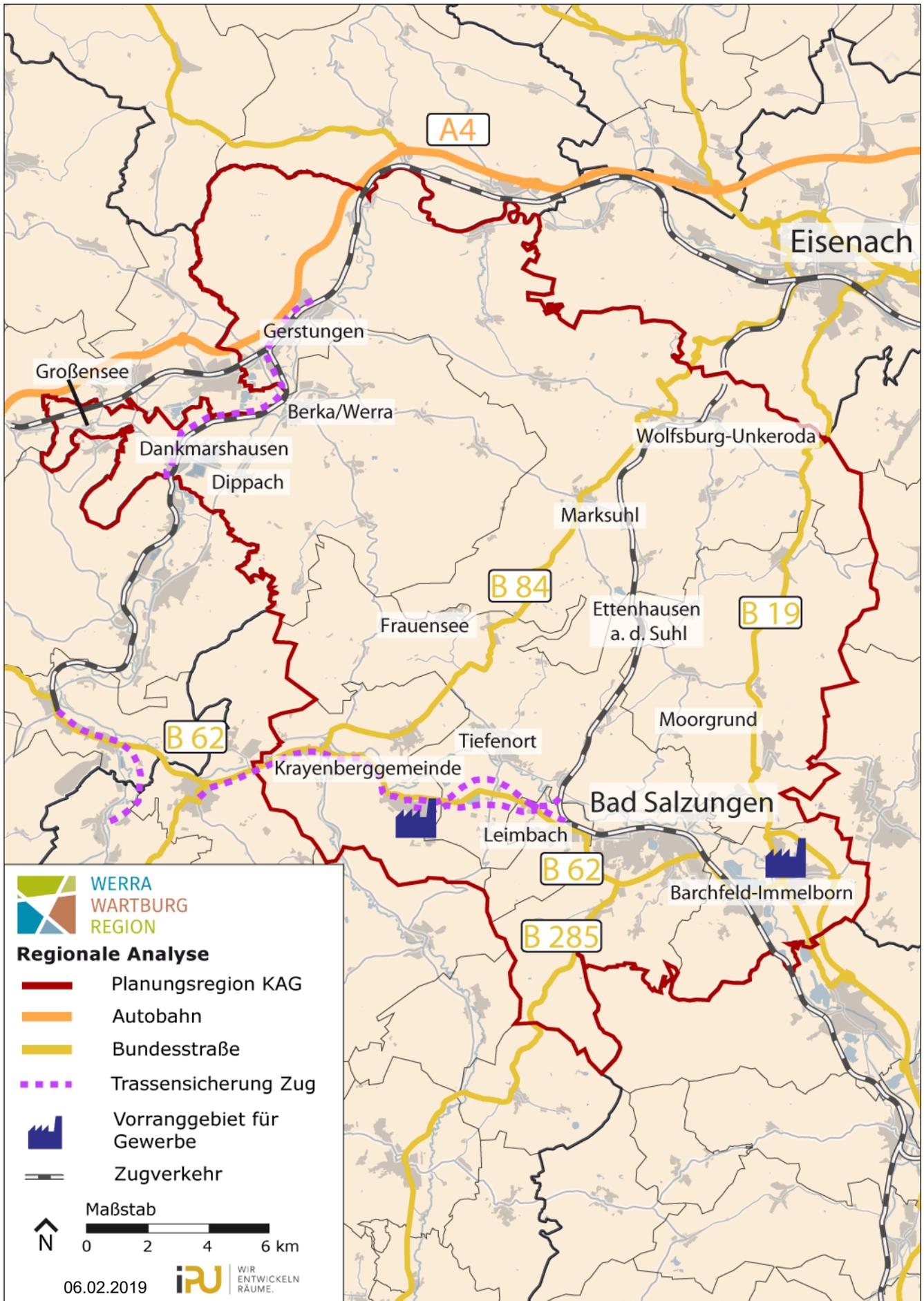


Abb. 5: Regionale Analyse, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org

KOOPERATIONSRÄUME / BRANCHENSCHWERPUNKTE

Die größtenteils gute Erschließung der KAG Werra-Wartburgregion, über die A4 (und künftig auch die A44), verschiedene Bundesstraßen und Zugverbindungen, macht überregionale Kooperationen mit räumlich bedeutenden Gewerbestandorten möglich. Somit können bereits bestehende Gewerbebetriebe untereinander Synergieeffekte erzeugen, um die wirtschaftliche Leistung durch die Zusammenarbeit auszubauen.

In der Wartburgregion liegen die wirtschaftlichen Schwerpunkte in der Automobil-, und Metallindustrie (Opel, BMW-Zweigniederlassung, Bosch-Fahrzeugtechnik in Eisenach), im Maschinen- und Werkzeugbau (Werkzeugbau Ruhla, Diehl Werkzeugbau Seebach) sowie derzeit zunehmend in der Elektronik- und Informationstechnologie (FMT Marksuhl, BGE Gerstungen oder Datafox Geisa). Nach wie vor bildet auch der Kalibergbau einen Schwerpunkt mit seinen Werken in Unterbreizbach, Herringen, Philippsthal und Merkers.

Kooperationen mit dem Gewerbestandort Eisenach haben sich insbesondere im Bereich der Automobilzulieferer entwickelt. Unternehmen für Metall- oder Kunststofftechnik sowie Dienstleister für Produktentwicklung haben sich in Gerstungen, Marksuhl und Werra-Suhl-Tal etabliert. Westlich der Werra-Wartburgregion etabliert sich Bad Hersfeld ebenfalls als Standort für Zulieferer der Automobilindustrie, aber auch als Schwerpunkt im Bereich Logistik. Da hier die Autobahnen A4, A5 und A7 eine schnelle und großräumliche Anbindung ermöglichen. Gilt Bad Hersfeld als „zentraleuropäisches Drehkreuz für Warenströme aus allen Richtungen“ und ist ein Knotenpunkt für den Export von Warengütern. Östlich der Werra-Wartburgregion, direkt an den Autobahnen A4 und A71, befindet sich das Gewerbegebiet „Erfurter Kreuz“. Hier sind vorwiegend Branchen der Automobilindustrie, Metallverarbeitung, Turbinenwartung und Solarindustrie ansässig. Die überregional bedeutenden Gewerbeschwerpunkte im unmittelbaren Umfeld der Werra-Wartburgregion ermöglichen Kooperationsbeziehungen und sollten im Rahmen der Vermarktung von Flächenpotenzialen berücksichtigt werden.

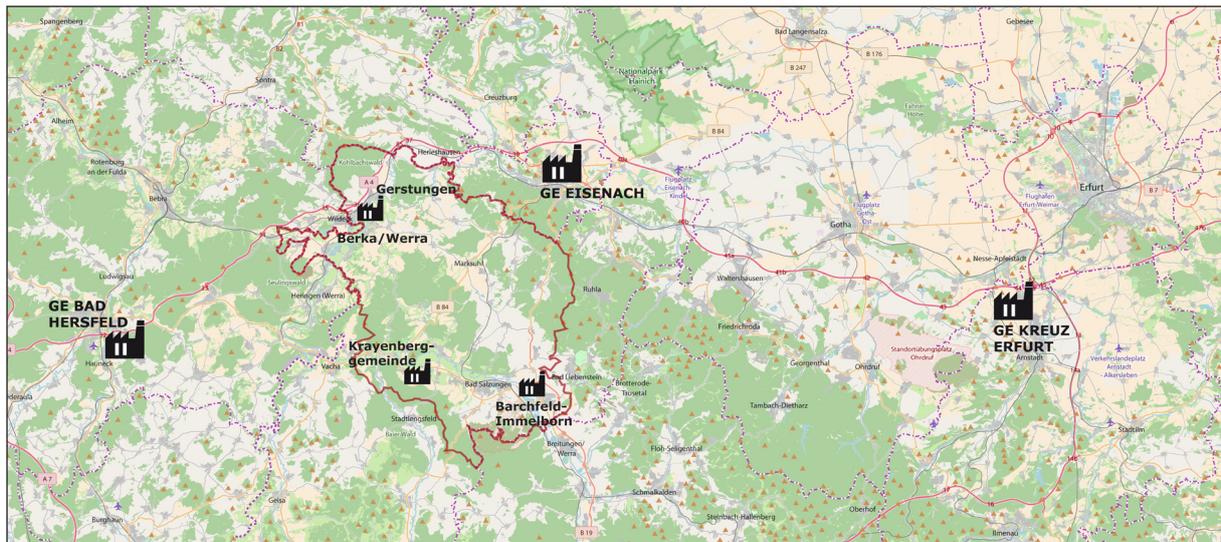


Abb. 6: Arbeitsmarktschwerpunkte, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org

AUSLASTUNG / FLÄCHENANGEBOT / ARBEITSKRÄFTE

Im Regionalplan (RP) Südwestthüringen sind die Gewerbegebiete in Barchfeld, Merkers und Berka/Werra mit besonderem Entwicklungspotential dargestellt. Kleinteilige Handwerks- und Gewerbebetriebe werden für diese Standorte nicht vorgesehen, sondern Unternehmen mit regionaler und überregionaler Standortsuche. Berka/Werra wird als regional bedeutsamer Standort mit ausbaufähigen Entwicklungsmöglichkeiten aufgeführt.

Die im Rahmen des Gewerbekonzepts durchgeführte Befragung der Gemeinden der KAG ermittelte 32 Gewerbegebiete mit 87,9 ha verfügbaren Flächen von einem Gewerbeflächenbestand von insgesamt 410 ha (s. Karte Flächenkapazitäten). Im Gebiet mit besonderem Entwicklungspotential Barchfeld sind 7,6 ha verfügbar, in Merkers 18,3 ha. Zur Zeit der Datenerhebung des Gewerbekonzepts sind in Berka/Werra keine freien Gewerbeflächen vorhanden.

Der Arbeitsmarkt der Werra-Wartburgregion ist geprägt durch einen Überschuss an Arbeitnehmern, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten. Lediglich in den Gemeinden Barchfeld-Immelborn, Bad Salzungen und im Ortsteil Marksuhl ist ein positiver Pendlersaldo zu verzeichnen. Seit 2016 erreicht auch Berka-Werra mit seinem Gewerbegebiet einen positiven Saldo. Diese Standorte bilden die derzeitigen Arbeitsmarktschwerpunkte (s. Karte Arbeitsmarktschwerpunkte) der Region.

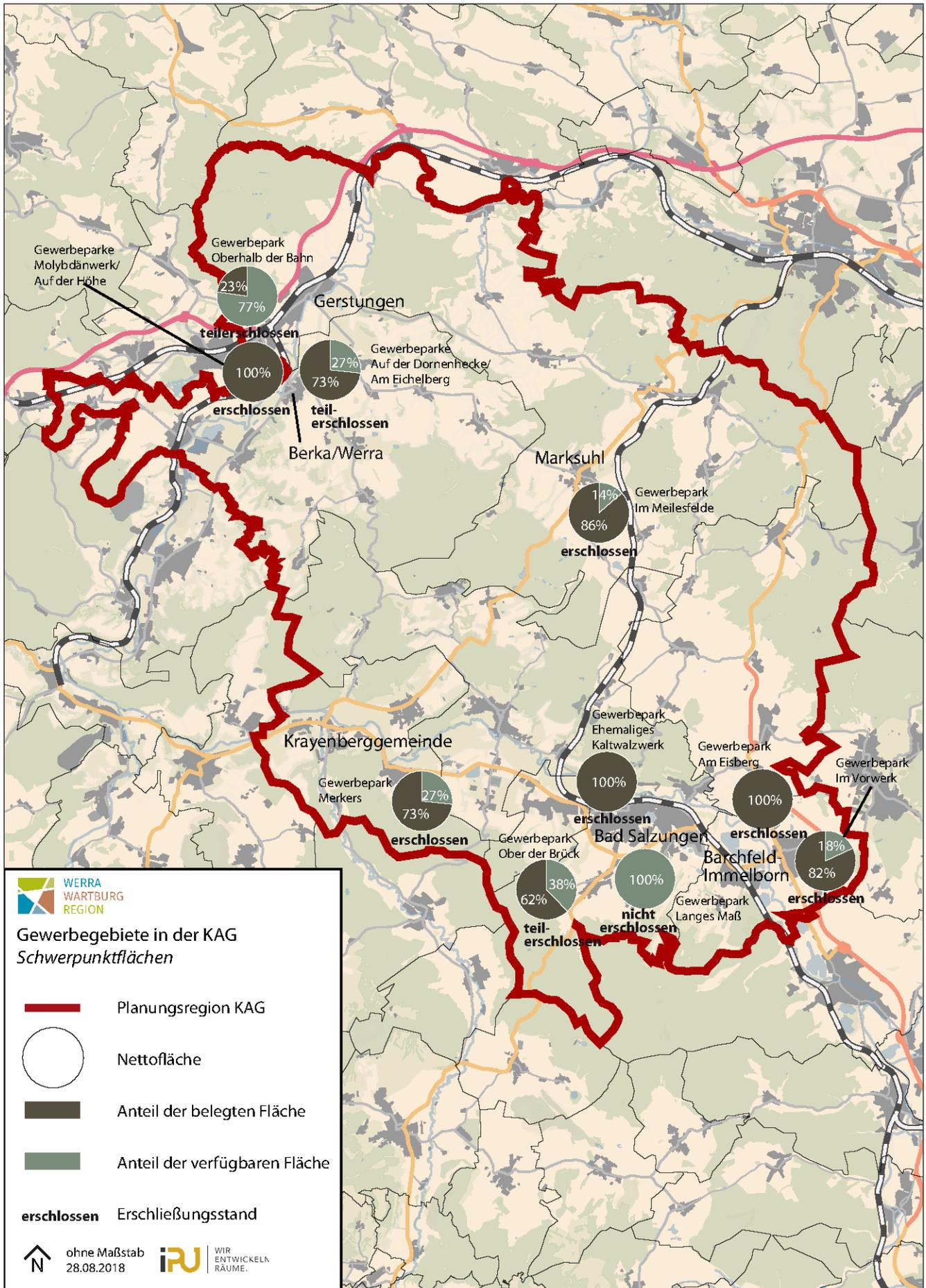


Abb. 7: Flächenkapazitäten der Gewerbegebiete, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org

BRANCHENMIX

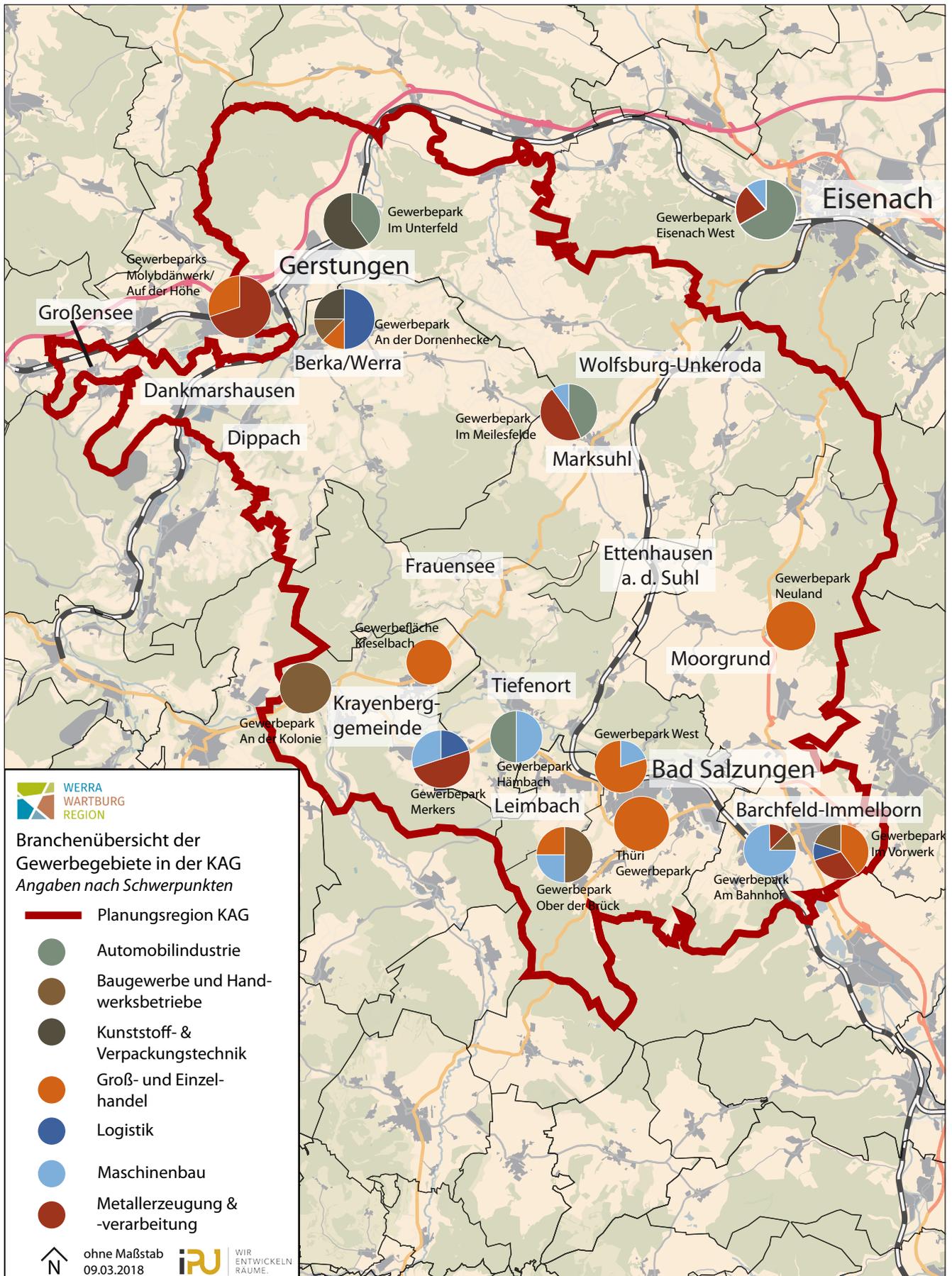


Abb. 8: Branchenmix in der KAG, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org

3. REGIONALE PLANUNGSGRUNDLAGE

3.1 BAULÜCKEN- UND LEERSTANDSKATASTER

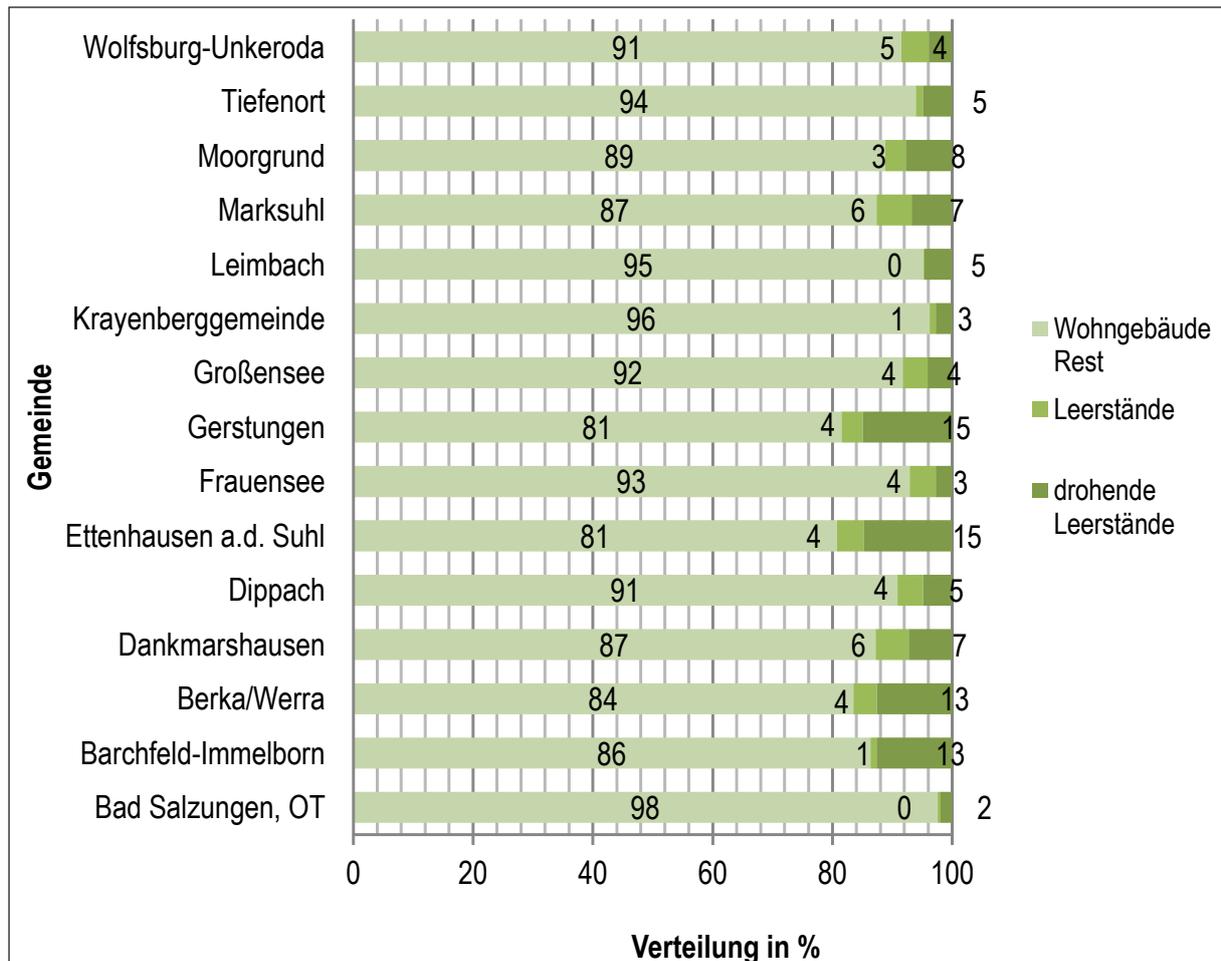
Bei der Erhebung der Innenentwicklungspotentiale wird die Flächenmanagement-Datenbank „FLOO-TH“ des Landes Thüringen verwendet. Diese dient dazu, die vorhandenen Flächenpotentiale, wie Baulücken, Leerstände und drohende Leerstände, der Städte und Gemeinden in Thüringen zu erheben und die Informationen durch Auswertung und grafische Darstellung für die Planung verfügbar zu machen. Der Zugang zur internetbasierten Plattform wird den Kommunen durch das Land Thüringen kostenlos zur Verfügung gestellt. Mit der Datenbank können auch Informationen zum Baurecht, Eigentümerverhältnisse, Bodenpreise, etc. je Grundstück verfügbar gemacht werden. Zukünftig ist die Verwendung der Datenbank die Voraussetzung, um in das Förderprogramm Dorferneuerung bzw. das Förderprogramm zur Brachflächenrevitalisierung aufgenommen zu werden. Die Städte und Gemeinden verfügen durch die Datenbank über aktuelle Informationen zu Flächenpotenzialen in ihrem Planungsraum und können diese zielgerichtet für die Innenentwicklung nutzen.

Für das Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung wurden Daten zu Baulücken, Leerständen und drohenden Leerständen erhoben. Baulücken wurden zum Teil durch Luftbilddauswertungen erhoben oder von den jeweiligen Bauämtern auf der Grundlage der Ortskenntnis angegeben. Leerstände und drohende Leerstände wurden anonymisiert durch die ortsansässigen Ämter des Einwohner- und Meldewesen bereitgestellt.

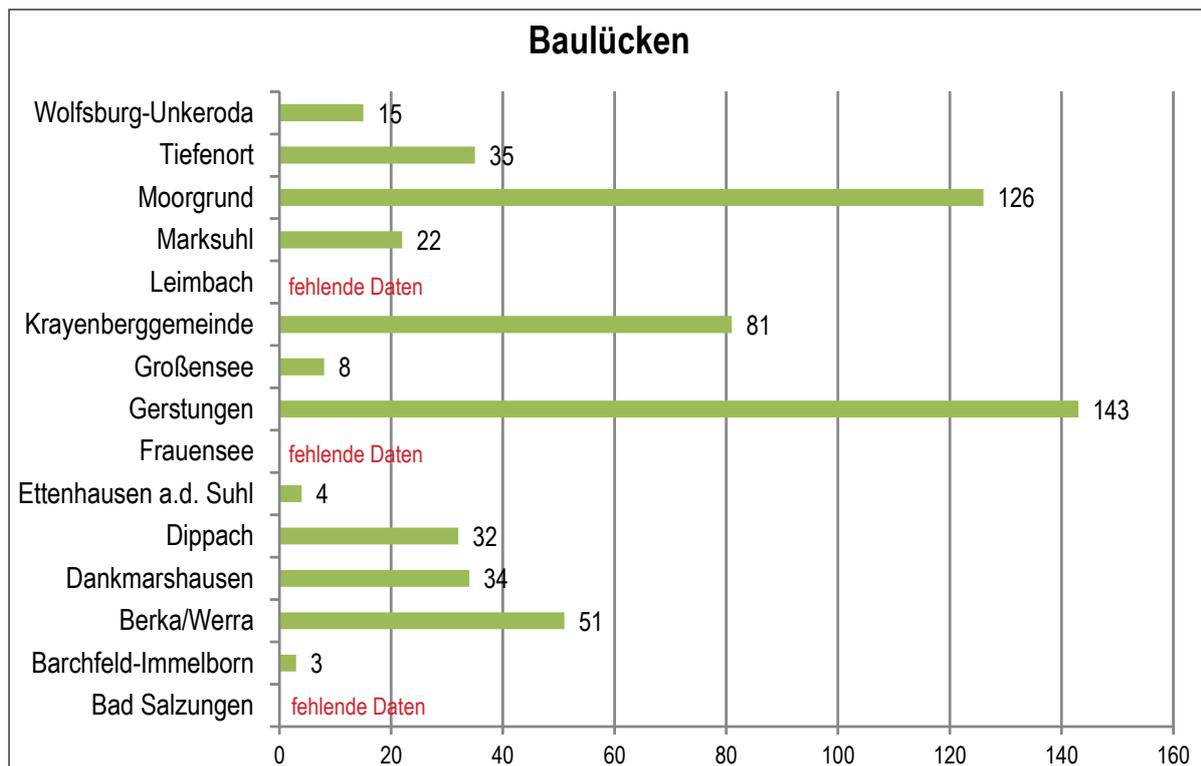
Zum jetzigen Stand (August 2019) konnten alle Innenentwicklungspotentiale der KAG erhoben werden (mit Ausnahmen der Baulücken für die Ortsteile Bad Salzungen, Frauensee, Leimbach).

Die FLOO-Datenbank hat leider noch einige Schwächen. So kann die Summe der in einer Gemeinde in Baulücken zur Verfügung stehenden Flächen zwar ermittelt werden, es werden dabei aber auch übergroße Grundstücke vollständig eingerechnet, die nur zum Teil als Bauland zur Verfügung stehen. Die Gesamtfläche lässt also keinen Rückschluss auf die mögliche Anzahl von Bauplätzen zu. Angesichts der Möglichkeit von Flächenschließung und Grundstücksteilung im Innenbereich wäre das aber angebracht. Bei der Erhebung der Baulücken wurden daher im Außenbereich liegende Grundstücksbereiche händisch reduziert. Auch die Erfassung der Grundstücksflächen der Leerstände ist nicht vorgesehen, diese kann ggf. gesondert berechnet und in einem Bemerkungsfeld ergänzt werden, das erfordert jedoch einen zusätzlichen Aufwand und eine Auswertung der vorhanden Flächenpotenziale ist so nicht möglich. Bei der Auswertung der Datenbank sollte daher mit der Anzahl der Baulücken und Leerstände gearbeitet werden. Auch die Anzahl der Baulücken wird aber in vielen Gemeinden von der Anzahl der betroffenen Grundstücke abweichen, wenn z.B. zwei kleine Grundstücke nur gemeinsam bebaut werden können oder große Grundstücke in zwei Bauplätze geteilt werden sollen. In diesen Fällen ist eine händische Eingabe der Fläche in der Plangrafik erforderlich, um zu korrekten Zahlen hinsichtlich der Baulücken zu kommen. Diese Erfahrungen im Umgang mit der Datenbank und der Vorgehensweise bei Erhebung und Auswertung der Daten sollten den mit der Datenbankpflege beauftragten Bauamtsmitarbeitern in einer entsprechenden Schulung vermittelt werden.

Die folgenden Diagramme zeigen den Anteil von Leerständen und drohenden Leerständen am Bestand an Wohngebäuden sowie die absolute Anzahl der Baulücken je Gemeinde.



Tab. 14: Drohende Leerstände und Leerstände, Quelle: eigene Darstellung nach Daten der KAG-Gemeinden



Tab. 15: Baulücken je Gemeinde, Quelle: eigene Darstellung nach Daten der KAG-Gemeinden

WOHNRAUMBEDARFSPROGNOSE

Die Berechnung des Wohnraumbedarfs auf der Grundlage einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose soll der Gemeinde für ihre Planung der Siedlungsentwicklung begründbare Zahlen liefern, die über die Momentaufnahme der aktuellen Nachfragesituation bzw. die Wahrnehmung der vergangenen Entwicklung hinausgehen. Wohnraumbedarfszahlen können zudem den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen gegenübergestellt werden, um Handlungserfordernisse hinsichtlich der Bereitstellung von Bauland abzuschätzen. Es handelt sich im ersten Schritt um eine rechnerische Ermittlung der Anzahl der im Planungszeitraum benötigten Wohneinheiten, die dann ggf. in einen Flächenbedarf an Wohnbauland umgerechnet werden. Neben der quantitativen Ermittlung ist auch die qualitative Einschätzungen der Nachfrage relevant. Hier sind die Anteile von Wohneigentum und Miete zu berücksichtigen sowie die erwartete Nachfrage hinsichtlich des Gebäudetyps (Einzelhaus, Reihenhaus, Wohnung), der Ausstattung (z.B. altersgerecht) und der Lage.

Grundlage für die rechnerische Ermittlung des Wohnraumbedarfs ist die Bevölkerungsprognose des Thüringer Landesamtes für Statistik, die eine Bedarfsermittlung auf Gemeindeebenen ermöglicht. Die Wohnraumbedarfsprognose wird in folgenden drei Schritte durchgeführt:

Schritt 1: Bedarf an Wohneinheiten aus der Bevölkerungsentwicklung (Äußerer Bedarf)

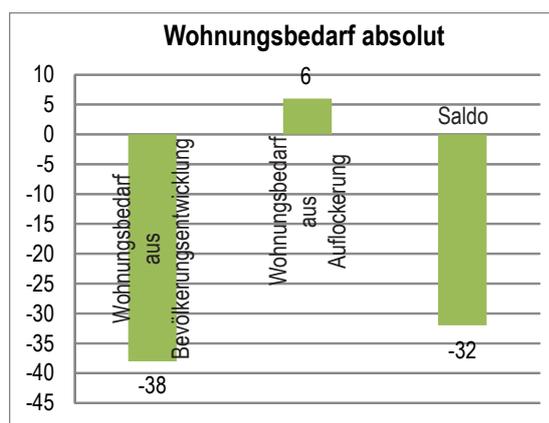
- » Aus der prognostizierten Einwohnerveränderung bis zum Jahr 2035 wird zusammen mit der durchschnittlichen Belegungsdichte (Zahl der Einwohner je Wohneinheit) der zu erwartende Bedarf an Wohneinheiten berechnet.

Schritt 2: Bedarf an Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf (Innerer Bedarf)

- » Im zweiten Schritt wird der zusätzliche Bedarf durch Auflockerung (Verringerung der Belegungsdichte durch einen höheren Anteil Allein- oder zu zweit lebender) ermittelt. Die Verringerung der Belegungsdichte wird bundesweit mit einer jährlichen Reduzierung um 0,3% angenommen.

Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Flächenbedarfsermittlung

- » Im abschließenden Schritt wird der Saldo aus dem Bedarf an Wohneinheiten durch Bevölkerungsveränderung (Schritt 1) und dem Wohneinheitenbedarf aus der Auflockerung (Schritt 2) gebildet. Im Ergebnis erhält man den Minder- oder Mehrbedarf an Wohneinheiten. Im Falle eines Mehrbedarfs kann dieser Wert mit Hilfe der kommunenspezifisch statistischen Größe „Wohneinheiten je ha Gebäude- und Freifläche“ (WE/ha GF) in den prognostizierten Baulandbedarf umgerechnet werden.



Tab. 16: Wohnungsbedarf Großensee absolut, Quelle: eigene Darstellung nach TLS 2018



Tab. 17: Wohneinheitensituation 2035 Großensee, Quelle: eigene Darstellung nach TLS 2018

3.2 KOMMUNALE PLANUNGEN U. STÄDTEBAULICHER HANDLUNGSBEDARF

Folgende kommunale Planungen der Mitgliedsgemeinden liegen der Erarbeitung der regionalen Planungsgrundlage zugrunde:

INFORMELLE PLANUNGEN

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte

- » Gerstungen

Gemeindliche Entwicklungskonzepte

- » Barchfeld-Immelborn
- » Moorgrund
- » Westliches Werratal (Dankmarshausen, Dippach, Großensee)
- » Wolfsburg-Unkeroda

Dorfentwicklungskonzepte

- » Leimbach
- » Wildprechtroda
- » Kloster
- » Merkers

Die vorliegenden formellen Planungen (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) wurden im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenkonzepts gesichtet. Die Wohnflächenpotenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen wurden in der FLOO-Datenbank erfasst und sind als verfügbare Potenzialflächen dargestellt.

STÄDTEBAULICHER HANDLUNGSBEDARF

Ziel der strategischen Siedlungsentwicklung in der Werra-Wartburgregion ist der Erhalt und die Nutzung bestehender Siedlungsstrukturen und daraus resultierend die Vermeidung der Neuinanspruchnahme von bisher unverbauten Flächen. **Innenentwicklung!** Dieses Ziel soll den beständigen Verlust von natürlichem Boden, der für Landwirtschaft, Grün- und Gartenland oder den Landschaftsraum zur Verfügung steht, verringern. Aktuell werden in Deutschland täglich 66ha Boden neu bebaut. Damit sind wir von dem in den 90er Jahren formulierten Ziel, den täglichen Verbrauch von Boden bis zum Jahr 2020 auf 30ha zu reduzieren, weit entfernt. Auch Regionen mit Bevölkerungsrückgang tragen zu diesem Verlust an natürlichem Boden nach wie vor bei. Dabei ergeben sich gerade in diesen Regionen Chancen, durch die Nachnutzung von Leerständen und Baulücken in den Innenbereichen, den Flächenverbrauch zu begrenzen.

Eine Grundvoraussetzung hierfür sind attraktive Ortskerne mit alltagstauglichen Angeboten der Daseinsvorsorge im Nahbereich.

Versorgung	Infrastruktur
» frühkindliche Betreuung	» digitales Netz
» med. Grundversorgung	» Erschließung, öffentliche Räume
» Waren des täglichen Bedarfs	» Ver- und Entsorgung Wasser
» Mobilität	» Energie

Aus der Notwendigkeit der Sicherung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung dieser Grundvoraussetzungen in den Ortsteilen der Region ergibt sich der städtebauliche Handlungsbedarf.

Als Planungsgrundlage für das Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung wurden die städtebaulichen Handlungserfordernisse in allen Ortsteilen der beteiligten Gemeinden erfasst. Hierzu wurden vorhandene aktuelle Planungen ausgewertet. Der Handlungsbedarf für Ortsteile ohne aktuelle Planung wurde durch vor Ort Begehungen mit den zuständigen Bauverwaltungen erhoben. Im Ergebnis wurde eine Liste der Handlungserfordernisse je Ortsteil erstellt, die Grundlage der weiteren Maßnahmenentwicklung im Handlungsfeld städtebauliche Infrastruktur ist und aus die nachfolgenden Empfehlungen für vertiefende Planungen im Rahmen Gemeindlicher Entwicklungskonzepte abgeleitet wurden.

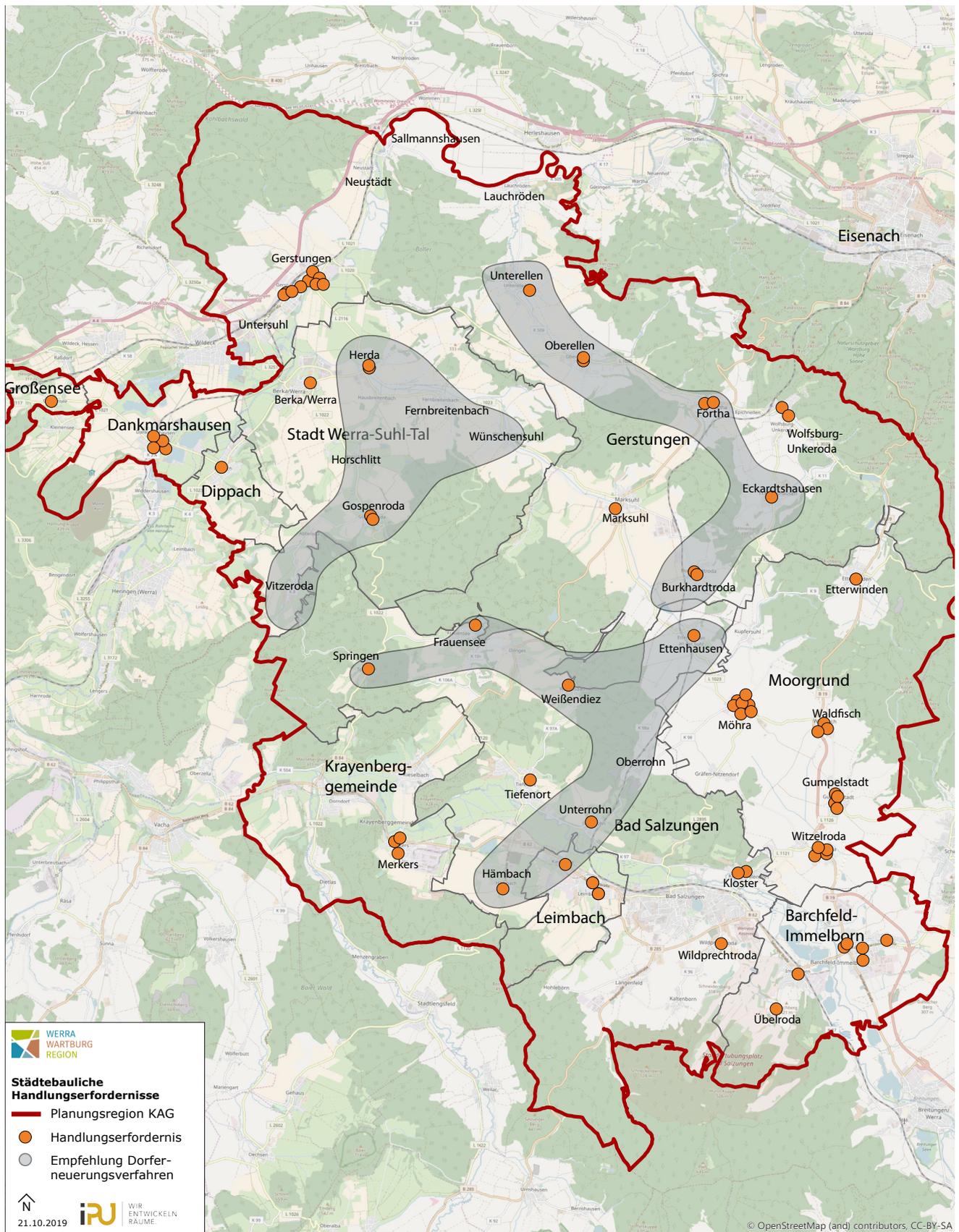


Abb. 9: Handlungserfordernisse je Gemeinde, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org

3.3 HANDLUNGSBEDARF VERSORGUNG UND MOBILITÄT

Versorgungsstrukturen und Erreichbarkeiten wurden für das Gebiet des Wartburgkreises und der Stadt Eisenach im Rahmen des Modellvorhabens zur „Langfristigen Sicherung der Versorgung und Mobilität in ländlichen Räumen“ untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung wurden Kooperationsräume abgegrenzt sowie Modellräume ausgewählt, in denen konkrete Maßnahmen als Beispielgeber für die Region entwickelt werden sollen. Wie eingangs im Absatz „Vorgehensweise“ dargestellt, sollen die Zielstellungen und Ergebnisse des Modellvorhabens als Planungsgrundlage für die regionale Siedlungsentwicklung herangezogen werden.

Für den Planungsraum der Werra-Wartburgregion sind die Kooperationsräume K4, K6 und K7 des Wartburgkreises relevant (s. Abb. 12 bis 14). Innerhalb der Kooperationsräume wurden Versorgungsorte definiert und ihre Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr sowie durch den ÖPNV untersucht. Die daraus abgeleiteten Aussagen bzw. Entwicklungsabsichten sind als Planungsgrundlage der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Versorgungsorte und ihre Erreichbarkeit stellen eine Voraussetzung für die nachhaltige Siedlungsentwicklung dar.

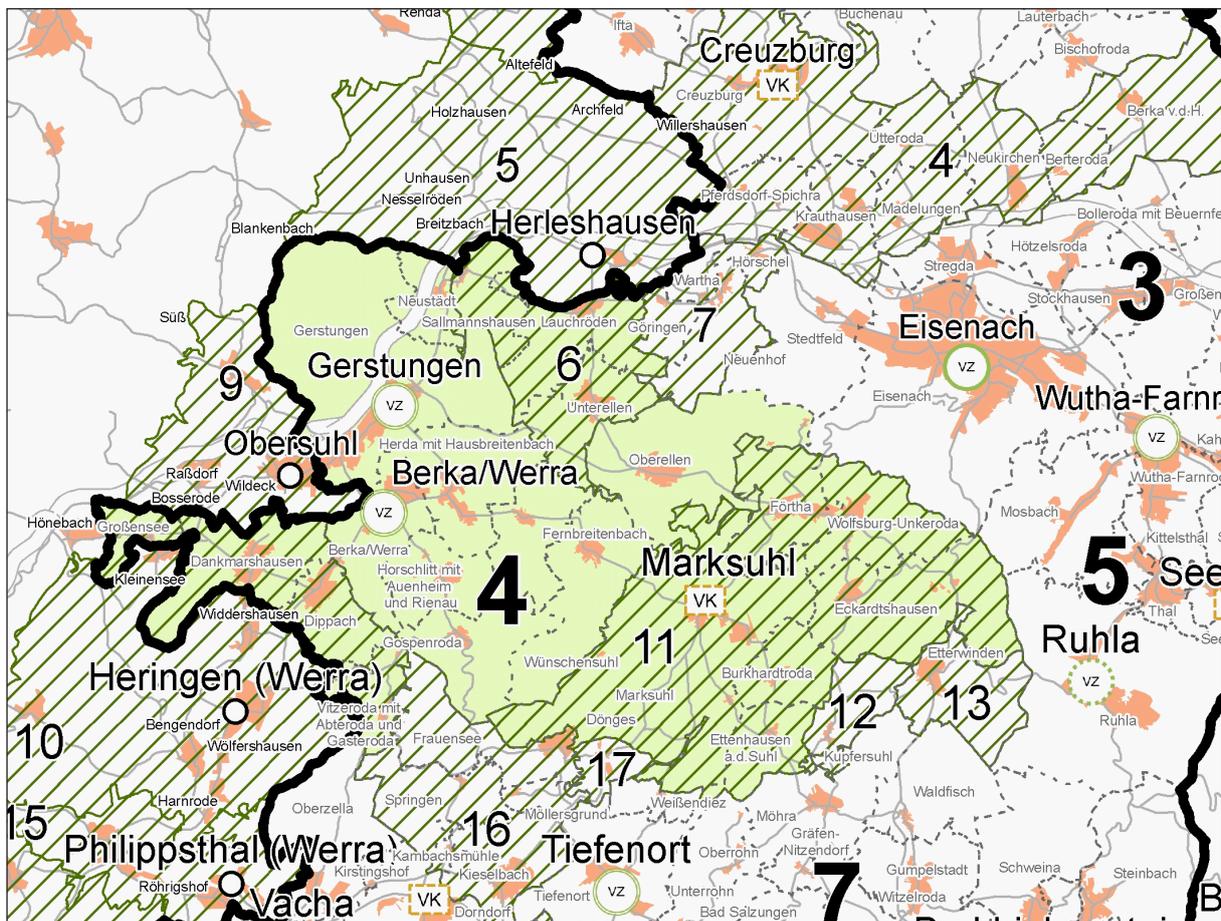


Abb. 10: Kooperationsraum 4, Quelle: Modellvorhaben Versorgung-Mobilität - Wartburgkreis und Eisenach

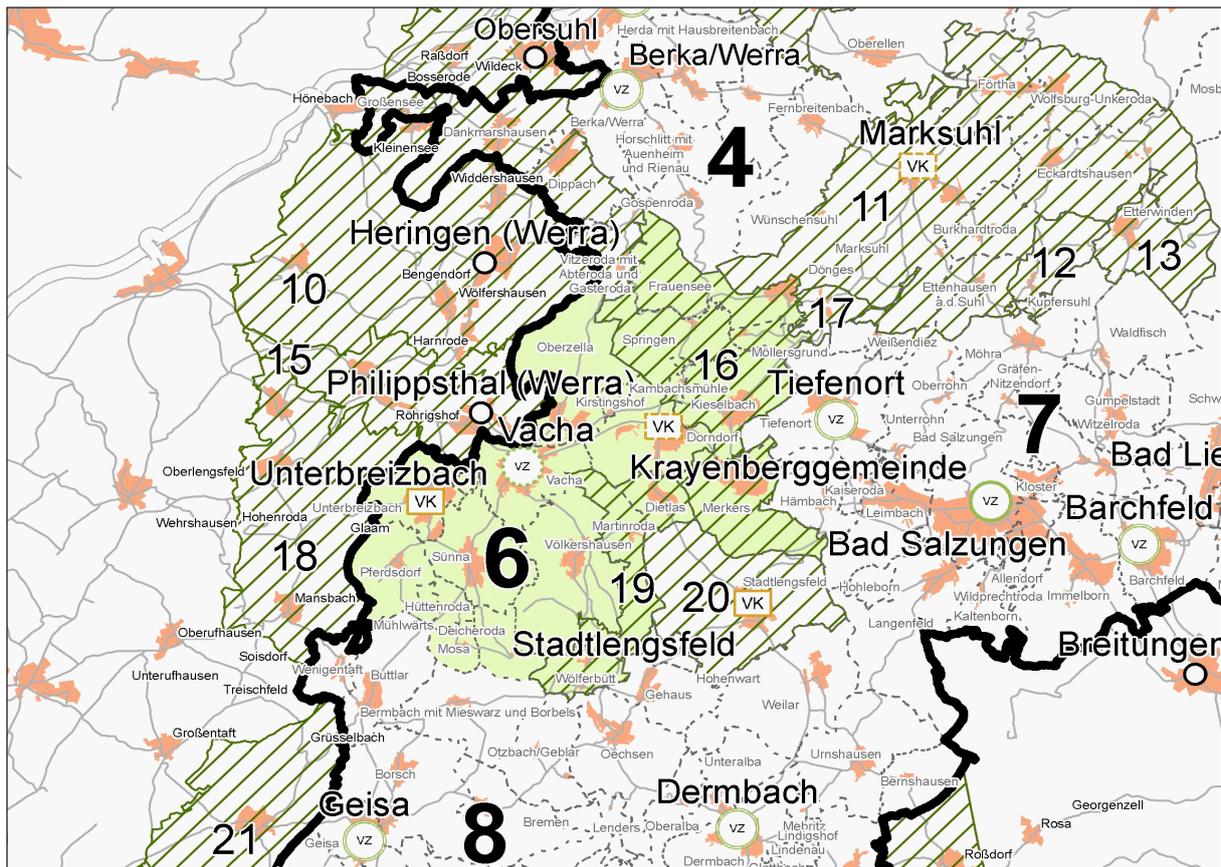


Abb. 11: Kooperationsraum 6, Quelle: Modellvorhaben Versorgung-Mobilität - Wartburgkreis und Eisenach

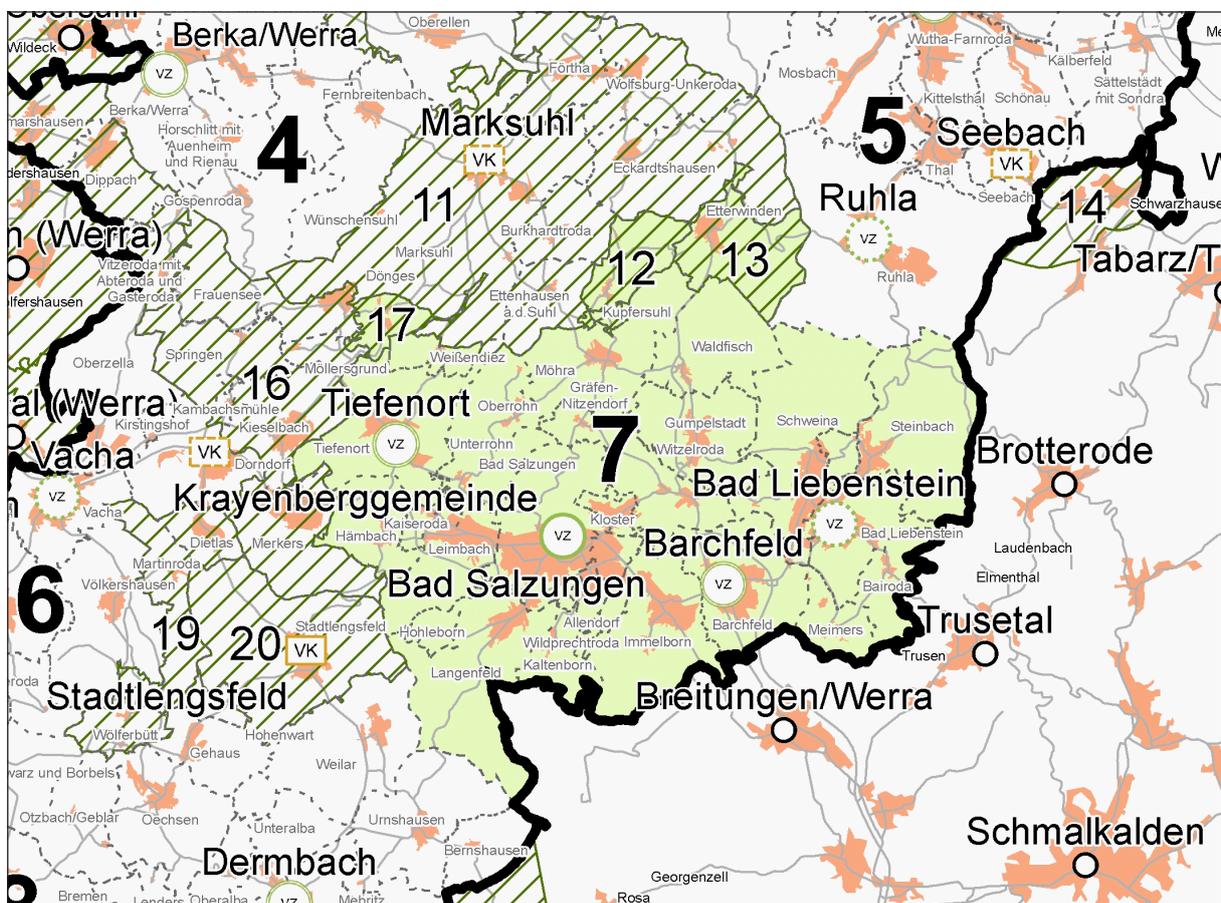


Abb. 12: Kooperationsraum 7, Quelle: Modellvorhaben Versorgung-Mobilität - Wartburgkreis und Eisenach

HANDLUNGSBEDARF

Handlungserfordernisse, die im Rahmen des Modellvorhabens zum Erhalt oder zur Entwicklung von Versorgungsstrukturen sowie zur Verbesserung ihrer Erreichbarkeit erarbeitet wurden, werden - **sofern sie einen Raumbedarf in bestehenden Siedlungsstrukturen erfordern** – in die Handlungserfordernisse des vorliegenden Konzepts übernommen. Im Maßnahmenkonzept des Modellvorhabens wird hierzu festgestellt:

„Die bauliche Substanz ist auch in einer zunehmend digitalisierten Welt das Fundament des Geschehens. Entsprechend ist die Instandhaltung und -setzung von öffentlichen und privaten Gebäuden und Freiflächen wesentlich um Nutzungskonzepte realisieren zu können und Begegnung und Austausch zu fördern“ (MOVO 2018, S. 29).

Handlungsbedarf an Versorgungsstrukturen:

- » Entwicklung, Stabilisierung und Sicherung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in Versorgungsorten
- » Entwicklung von Lösungen zur Sicherung von Angeboten der Daseinsvorsorge und deren Erreichbarkeit in Bereichen außerhalb der Versorgungsorte
- » Sicherung des Fortbestandes von Einrichtungen und deren Nachfolge, Räumliche und inhaltliche Bündelung von Angeboten der Daseinsvorsorge (ebd. S. 22)

In der Siedlungsentwicklung stehen insbesondere die Entwicklungsansätze mit einer räumlichen Ausprägung in Form von gestalteten Freiflächen oder Gebäuden bzw. Raumangeboten in Gebäuden im Fokus. Nachfolgende Handlungsbedarfe zur Entwicklung und Bereitstellung von Flächen und Raumangeboten wurden in o.g. Modellvorhaben erarbeitet:

- » Optimierung von Dorfgemeinschaftshäusern als Raumangebot für die Aufnahme von Angeboten der Daseinsvorsorge z.B. Ausbau flexibler Freizeit- und Bildungsangebote (z.B. Sport- und Bewegungsangebote in DGH oder Wartburg.MODULEn)
- » zusätzliche Räumlichkeiten für :
 - » flexible Kinderbetreuung oder Tagesmütter / -väter
 - » Beschulung durch fahrende Lehrer (z.B. Gymnasialklasse an einer Regelschule) an / in bestehenden Schulen
 - » Aufrechterhaltung der Arztsitze (Bereitstellung kommunaler Raumangebote für Filial- oder Zweigpraxen)
 - » alternative Angebote für den Lebensmitteleinzelhandel (z.B. Dorfläden, Abholstationen)
 - » Tagespflegeeinrichtungen in Abhängigkeit von Bedarf und Einzugsgebiet
- » Bereitstellung befestigter Flächen für mobile Angebote (z.B. Markt mobiler Händler, Fahrbibliothek, Dorfauto, E-Tankstelle)
- » Instandhaltung/Instandsetzung/Errichtung sozialer Treffpunkte drinnen / draußen auf Dorfebene z.B. DGH, WartburgMODULE, Sitzbänke usw.

Handlungsbedarf zur Verbesserung der Erreichbarkeit

- » Ausbau des Radwegnetzes (v.a. zwischenörtlich) , Verknüpfung ÖPNV und Radverkehr
- » Mobilitätsstationen als multimodaler Verknüpfungspunkt von ÖPNV, privatem Fahrrad/Pedelec und Sharing-Angeboten (Pkw, Leihrad)
- » Anbindung von Gewerbegebieten an das ÖPNV-Netz (Berücksichtigung in der Maßnahmenentwicklung Gewerbekonzept) (LR WAK: M)

3.4 HANDLUNGSBEDARF AN GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN

Die Handlungsbedarfe der Gewerbeentwicklung konzentrieren sich auf zehn Gewerbe- bzw. Industriestandorte in der Konzeptregion. Sie liegen an den bedeutenden Verkehrsachsen im Westen an der A4 sowie im Süden an den Bundesstraßen B19, B62, B84 und B285. In den Schwerpunktgebieten gibt es verfügbare Flächenkapazitäten in unterschiedlichen Größenverhältnissen und Erschließungsständen. Für die zukünftige Entwicklung der Gewerbegebiete, vor allem vor dem Hintergrund der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Stärkung der regionalen Wertschöpfung, ist das Vorhandensein einer wettbewerbsfähigen Erschließung eine Grundvoraussetzung für die Standortwahl von Unternehmen. Hier ist es wichtig die Erschließung in den ausgewiesenen Gewerbegebieten der KAG auszubauen, aber auch bestehende Infrastrukturen zu erneuern. Darüber hinaus gewinnt, im Zuge der Digitalisierung, die Ausstattung mit Breitbandverbindungen immer mehr an Bedeutung. Für Gewerbetreibende ist dies ein entscheidender Standortfaktor. Der Ausbau der Breitbandverbindungen ist deshalb für die Entwicklung der Schwerpunktgebiete maßgebend.

Gemeinde	Ortsteil	Gewerbegebiet	Ausweisung im FNP	Erschließungsstand	Nettofläche ges.	Geplante/ freie Nettofläche
Bad Salzungen	Bad Salzungen	ehem. Kalisalzwerk	GE	erschlossen	310.000 m ²	0
	Bad Salzungen	Langes Maß	GE	nicht erschlossen	20.000 m ²	20.000 m ²
	Langenfeld	Ober der Brück	GE	erschlossen	298.000 m ²	170.000 m ²
Barchfeld-Immelborn	Barchfeld	Im Vorwerk	GE	Erneuerung erforderlich	417.000 m ²	76.400 m ²
	Barchfeld	Am Eisberg	GE	Erneuerung erforderlich	188.000 m ²	0
Berka/ Werra	Berka/ Werra	Auf der Dornenhecke / Am Eichelberg	GE, GI, MI	erschlossen / nicht erschlossen	519.000 m ²	0 / 139.000 m ²
Gerstungen	Gerstungen	Oberhalb der Bahn / Lehmkutte	GE	nicht erschlossen / erschlossen	332.000 m ²	277.000 m ²
	Untersuhl	Mlybdänwerk / Auf der Höhe / Am Kreuzweg	GE	erschlossen	243.000 m ²	0
	Marksuhl	Im Meilesfeld	GE	erschlossen	205.000 m ²	0
Krayenberg-gemeinde	Merkers	Gewerbepark Merkers	GE, GI	erschlossen	680.000 m ²	183.000 m ²

Tab. 18: Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung, Quelle: eigene Erhebung

4. ENTWICKLUNGSSTRATEGIE & STRATEGISCHER ANSATZ

4.1 BAUEN UND WOHNEN

ZIELE

- 1. Erhalt der Identität stiftenden, regionaltypischen Dörfer und Städte**
- 2. Nutzung bestehender Siedlungsstrukturen – Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
- 3. Regionale Zusammenarbeit / Abstimmung der Siedlungsentwicklung und Bauleitplanung**

STRATEGISCHER ANSATZ

Erhalt und Nutzung bestehender Siedlungsstrukturen im Interesse einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung ist nur durch Aufgabe der nach außen gerichteten Wachstumsstrategie möglich. Innenentwicklung vor Außenentwicklung! Dieser Paradigmenwechsel ist kein Selbstläufer oder durch eine einmalige Entscheidung umsetzbar. Innenentwicklung ist ein Prozess, der die Entwicklung aufeinander abgestimmter Maßnahmen vom Aufbau der erforderlichen Informationsgrundlage und ihrer Aktualisierung bis zur Vermarktung und Öffentlichkeitsarbeit erfordert. Dieser Prozess hat insbesondere dann Aussicht auf Erfolg, wenn er in einem regionalen Siedlungszusammenhang durch die maßgeblichen Akteure gemeinsam umgesetzt wird. Die gemeinsame Entwicklung und Umsetzung der Maßnahmen ist daher von tragender Bedeutung.

4.2 STÄDTEBAULICHE INFRASTRUKTUR

ZIELE

- 1. Erhalt der Identität stiftenden, regionaltypischen Dörfer und Städte**
- 2. Entwicklung der städtebaulichen Infrastruktur als Grundlage der Innenentwicklung**

STRATEGISCHER ANSATZ

Intakte städtebauliche Infrastrukturen innerhalb der bestehenden Siedlungen sind die Grundlage ihrer nachhaltigen Entwicklung. Um in einer Vielzahl auftretender Handlungserfordernisse denjenigen der Innenentwicklung den Vorrang einzuräumen, ist es notwendig, diese nach gemeinsam abgestimmten Kriterien auf regionaler Ebene zu bewerten. Dieses Vorgehen soll nicht einmalig sondern prozesshaft durch jährliche Aktualisierung angewandt werden. Auch die Beantragung von Förderschwerpunkten im Programm Dorferneuerung und -entwicklung soll auf regionaler Ebene abgestimmt werden.

4.3 VERSORGUNG UND MOBILITÄT

ZIELE

- 1. Stärkung von Versorgungskernen als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum durch die Bündelung von Versorgungsstrukturen**
- 2. Verbesserung der Erreichbarkeit der Versorgungskerne durch ÖPNV - Angebote**
- 3. Entwicklung dezentraler Versorgungsstrukturen und alternativer Bedienformen durch den ÖPNV zur Verbesserung der Versorgungssituation kleiner Orte in Gebieten eingeschränkter Erreichbarkeit**

STRATEGISCHER ANSATZ

Lösungen zur Stabilisierung beziehungsweise zum Aufbau neuer, angepasster Systeme zu finden, bedarf breit aufgestellter Konzeptansätze. Aus diesem Grund wurde für die Maßnahmenentwicklung im Modellvorhaben ein System aus drei Stellschrauben entwickelt: Zentralisierung, Dezentralisierung und Mobilitätsangebote.

4.4 GEWERBEENTWICKLUNG

ZIELE

- 1. Regional abgestimmte Entwicklung mit Konzentration d. flächenhaften Entwicklung auf Gewerbeschwerpunkte**
- 2. Erhalt und infrastrukturelle Erneuerung der bestehenden Gewerbeschwerpunkte**

STRATEGISCHER ANSATZ

Die Kooperation in der Gewerbeentwicklung soll die Vernetzung der Standorte fördern und durch gemeinsame Vermarktungsstrategien die überregionale Wahrnehmung der Standorte verbessern. Durch die Konzentration auf wenige Schwerpunkte der Entwicklung sollen Flächeninanspruchnahme und Nutzungskonflikte in den Siedlungsbereichen minimiert werden.

4.5 QUERSCHNITTSAUFGABE: ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

ZIELE

- 1. Verankerung der Themen Innenentwicklung und regionale Baukultur in Öffentlichkeit und kommunalen Verwaltungen**
- 2. Unterstützung der Maßnahmenumsetzung**

STRATEGISCHER ANSATZ

Von der Außen- zur Innenentwicklung zu kommen erfordert ein Umdenken auf vielen Ebenen, es erfordert die Entwicklung und Vermittlung von neuen Ideen, Möglichkeiten, Erfahrungen auch aus anderenorts gelungenen Projekten. Diese Informationen müssen all jenen zugänglich gemacht werden, die mit ihren Entscheidungen die Siedlungsentwicklung beeinflussen von der Bauverwaltung über Bauausschüsse und Gemeinderäte bis hin zu privaten Bauherren, Eigentümern von Immobilien und Wohnraumsuchenden. Die Umsetzung regionaler Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung sollen daher grundsätzlich durch eine geeignete Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden.

5. MASSNAHMEN UND UMSETZUNG

5.1 BAUEN UND WOHNEN

	Maßnahmen	Umsetzungsstatus
BW 1	» regionaler Aufbau der Floo-Datenbank	» umgesetzt
BW 2	» Einsetzung kommunaler Baulotsen	» umgesetzt
BW 3	» Schulung Baulotsen	» umgesetzt
BW 4	» Leitlinie zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen	» umgesetzt (s. Anhang 6.3)
BW 5	» Leitlinie regionale Abstimmung der Bauleitplanung	» umgesetzt (s. Anhang 6.2)
BW 6	» Immobilienbörse	» Umsetzung kurzfristig (2020)
BW 7	» Beratungsgutschein	» Umsetzung kurzfristig (2020)
BW 8	» regionales Leerstandsmanagement (Netzwerk Baulotsen, Umsetzung Innenentwicklung)	» Umsetzung kurzfristig (2020)
BW 9	» Regionales Zentrum Sanierung und Fachwerkbau	» Umsetzung langfristig
BW 10	» Leitfaden Sanierungsgebiet	» Umsetzung kurzfristig (2020)

BW 1 – Regionaler Aufbau der FLOO – Datenbank

Das regionale Kataster über Leerstände, Baulücken und Brachflächen ist für die gemeinsame Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung unerlässlich. Die genannten Potenziale müssen nicht nur erfasst, sondern mit allen für ihre Entwicklung erforderlichen Informationen ergänzt und aus architektonischer sowie städtebaulicher Sicht bewertet werden. Das Land Thüringen stellt hierfür mit der FLOO – Datenbank ein Instrument zur Verfügung. Die Funktionalität ist jedoch zur Umsetzung einer strategischen Innenentwicklung nur bedingt geeignet.

- » In allen am Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung beteiligten Gemeinden wurden Leerstände und drohende Leerstände erhoben und in die FLOO – Datenbank eingepflegt. Ebenso Baulücken und Brachflächen mit Ausnahme der Ortsteile von Bad Salzungen (vor Gebietsreform), Leimbach und Frauensee.
- » Die Datenbank soll jährlich durch die Baulotsen auf Ebene der Gemeinden aktualisiert werden (siehe Leitlinie zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale, Anlage 6.3).

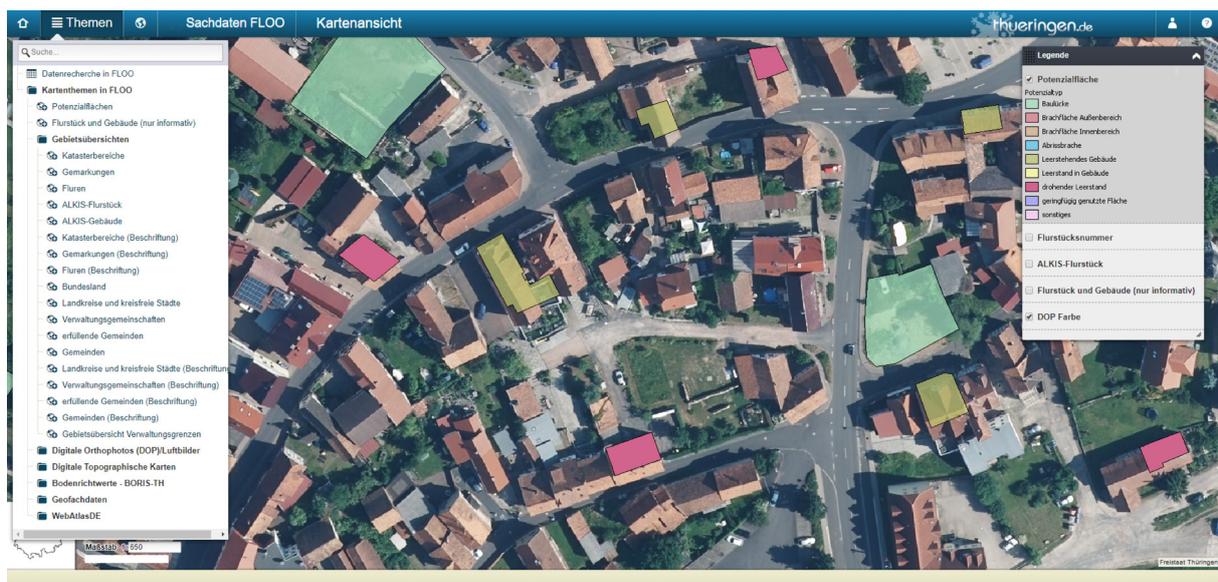


Abb. 13: Kartenansicht FLOO-TH, Quelle: Thüringer Landgesellschaft mbH

BW 2 – Einsetzung kommunaler Baulotsen

Innenentwicklung ist kein Selbstläufer! Zur Umsetzung der Maßnahmen, die mit diesem Rahmenkonzept entwickelt wurden, für die dauerhafte Anwendung der Instrumente (z.B. Datenbank, Immobilienbörse, Beratungsgutscheine, Aktionstage) und als Ansprechpartner für Wohnraumsuchende und Eigentümer von Immobilien sind die Baulotsen in den Gemeinden wichtige Schlüsselpersonen.

- » Alle am Rahmenkonzept beteiligten Gemeinden haben einen Mitarbeiter der Bauverwaltung als Baulotsen benannt.
- » Den Baulotsen steht ein Zeitbudget zur Umsetzung der zusätzlichen Aufgaben der Innenentwicklung zur Verfügung.
- » Die Baulotsen stimmen sich untereinander im Netzwerk Baulotsen ab und treffen sich einmal im Quartal zur Abstimmung der Umsetzung regionaler Maßnahmen der Innenentwicklung.
- » Ein entsprechendes Maßnahmenblatt wurde durch alle beteiligten Gemeinden im Rahmen der vorliegenden Planung bestätigt (siehe Anlage 6.4)



Abb. 14: Baulotsen Werra-Wartburgregion, Quelle: eigene Aufnahme

BW 3 – Schulung kommunaler Baulotsen

Die Baulotsen der Gemeinden werden mit zusätzlichen Aufgaben aus dem Bereich Innenentwicklung betraut, die über ihr bisheriges Tätigkeitsprofil hinausgehen. Damit sind zusätzliche fachliche Anforderungen verbunden, zu denen die erforderlichen Wissensgrundlagen bereitgestellt werden müssen. Die Baulotsen müssen insbesondere auf ihre Funktion in der Öffentlichkeitsarbeit, als Berater von Bauherren und Eigentümern bzw. Eigentümer- oder Erbgemeinschaften sowie in der Anwendung der neuen Instrumente geschult werden.

- » Die erste Schulung, an der alle Baulotsen der KAG teilgenommen haben, betraf die Anwendung der FLOO – Datenbank.
- » Weitere Schulungen zu den Themen: Förderung privater Bauherren, Auflösung von Erbgemeinschaften, sind geplant.

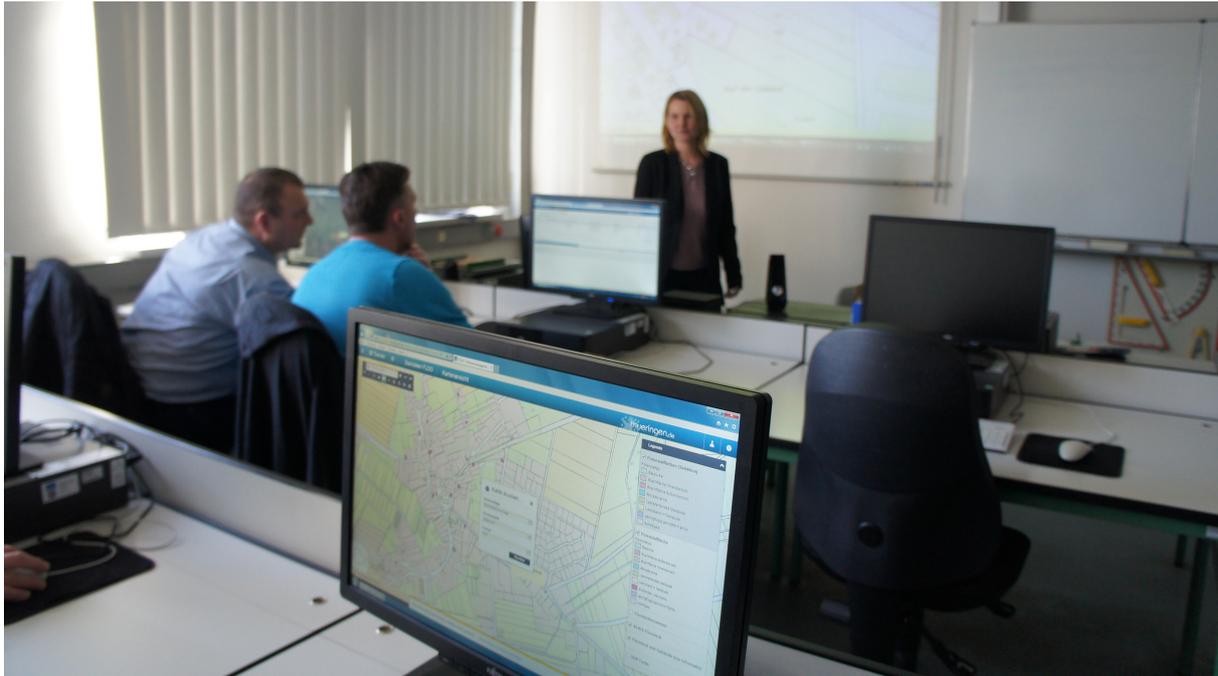


Abb. 15: Baulotsen Schulung März 2019, Quelle: eigene Aufnahme

BW 4 – Leitlinie zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

- » Die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen soll in regelmäßigen Abständen durch die Ansprache von Eigentümern von Leerständen und Baulücken vorangetrieben werden. Um einen Anreiz zu setzen, diese zusätzliche Aufgabe regelmäßig wahrzunehmen und um eine erhöhte öffentliche Aufmerksamkeit zu erzielen, sollen die Schritte zur Aktivierung regionsweit durch alle Baulotsen gemeinsam durchgeführt werden. Die Handhabung der Datenbank ist nicht in allen Punkten eindeutig (z.B. Umgang mit aktivierten Potenzialen, mehrere Leerstände auf einem Grundstück, Grundstücke mit Flächenanteilen im Außenbereich), um in der Region vergleichbare Ergebnisse zu erzielen wurden gemeinsame Regelungen für ihre Anwendung getroffen.
- » Die Leitlinie (siehe Anlage 6.3) wurde unter den beteiligten Gemeinden abgestimmt und wird beginnend 2019 zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen eingesetzt.
- » Sie sieht einen gemeinsamen Fahrplan für die verschiedenen Schritte der Aktivierung vor, der im zweijährigen Turnus durchgeführt werden soll.
- » Alle erforderlichen Dokumente zur Vorbereitung und Durchführung der Eigentümeransprache wurden erstellt und liegen den Kommunen vor (siehe Anlage 6.3)

BW 5 – Leitlinie zur regionalen Abstimmung der Bauleitplanung

Ein grundlegendes Ziel für die Aufstellung eines gemeinsamen regionalen Rahmenkonzepts zur Siedlungsentwicklung war der Wille der beteiligten Gemeinden, die Spirale der Baulandausweisungen aus Konkurrenz um Einwohner zu beenden. Es sollten daher verpflichtende Regeln für die Ausweisung von Bauland aufgestellt werden, die der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang einräumen und den Grundsätzen einer nachhaltigen Planung hinsichtlich demografischer Entwicklung, Wirtschaftlichkeit und Flächennutzung entsprechen. Im Rahmen des Planungsprozesses für das Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung wurden die Regeln der Leitlinie in einem gemeinsamen Abstimmungsprozess aller beteiligten Gemeinden erarbeitet und zur Bestätigung durch die Bürgermeister unterzeichnet. Die Regelungen umfassen:

- » die Festlegung von Rahmenbedingungen für die Ausweisung von Bauland,
- » Festlegungen zur Öffentlichkeitsarbeit und Information,
- » das Vorgehen regionaler Gremien zur Bewertung von Bauleitplänen der Kommunen
- » und Regelungen zur Sicherung der flächensparenden Nutzung von Bauland (siehe Anlage 6.2).

BW 6 – Immobilienbörse

- » Die Suche nach Immobilien und Wohneigentum erfolgt immer stärker über digitale Plattformen. Für Bestandsimmobilien ergibt sich daraus die Chance, auf überregionaler Ebene einer großen Gruppe von Suchenden präsentiert zu werden. Häufig sind die Eigentümer von Bestandsimmobilien höheren Alters, mit der Nutzung dieser Internetportale nicht vertraut und scheuen Aufwand und Kosten. Im Interesse einer stabilen Innenentwicklung sollen die Kommunen ihre Bürger bei der Vermarktung ihrer Immobilien unterstützen und die Einstellung des Objekts auf Wunsch kostenfrei übernehmen. Die Pflege der Inhalte des Portals und die Nutzungsgebühren sind bei regionaler Organisation für alle beteiligten Kommunen geringer (siehe Anlage 6.5).

BW 7 – Beratungsgutschein

- » Ein häufiges Argument gegen Bestandsimmobilien sind die vermeintlich hohen Sanierungskosten und das Risiko einer Fehleinschätzung des Sanierungsaufwands. Diese Hürde soll durch die fachliche Beratung eines Experten reduziert werden. Die Beratung muss daher stattfinden, bevor die Entscheidung für den Kauf eines Grundstücks oder einer Bestandsimmobilie gefallen ist. Der Baulotse als Ansprechpartner für Immobiliensuchende soll die Möglichkeit haben, im Rahmen seines Beratungsgesprächs für ausgewählte Sanierungsobjekte einen Beratungsgutschein im Wert von ca. 500 € zu übergeben. Dieser ermöglicht dem Interessenten eine kostenfreie Beratung zu einem dieser Sanierungsobjekte durch einen Experten für Bauwerkssanierung. Das Ergebnis der Beratung (Sanierungsplan mit Kostenschätzung) bleibt bis zum Verkauf des Objekts Ei-

gentum der Gemeinde, so dass es bei Nichtzustandekommen weiteren Interessenten zur Verfügung gestellt werden kann.

BW 8 – regionales Leerstandsmanagement

- » Die Umsetzung des gemeinsamen Prozesses zur Innenentwicklung hat mit der Erstellung des regionalen Rahmenkonzepts Siedlungsentwicklung bereits begonnen. Mehrere Maßnahmen wurden bereits im Verlauf der Planung zur Umsetzung gebracht. Insbesondere wurde das Netzwerk der kommunalen Baulotsen aufgebaut, das an ersten Schulungen und Aktionen der Öffentlichkeitsarbeit beteiligt war. Hierbei wurde deutlich, dass aktuelle Informationen zur Innenentwicklung, die Entwicklung regionaler Projekte und ihre Umsetzung nicht durch die Mitarbeiter der Bauverwaltungen zu stemmen sind. Es sind zusätzliche Management- und Koordinationsleistungen erforderlich, die auf regionaler Ebene erbracht werden müssen. Hierzu zählen insbesondere auch die Umsetzungsbegleitung der noch ausstehenden Maßnahmen des Rahmenkonzepts Siedlungsentwicklung und die Koordination des Netzwerks der Baulotsen.

BW 9 – Regionales Zentrum Sanierung und Fachwerkbau

- » Mit dem Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung wird eine Grundlage für das gemeinsame Vorgehen der beteiligten Gemeinden zum Erhalt der regionstypischen Dörfer, ihrer Baukultur und der Konzentration auf die Innenentwicklung geschaffen. Die langfristige Umsetzung dieses Prozesses soll durch einen Kristallisationspunkt in der Region gestärkt werden, der selbst als gelungene Sanierung und Nachnutzung eines historischen Objekts die Ziele der Innenentwicklung verkörpert. Das regionale Zentrum soll als Veranstaltungsort, Ausstellungsfläche und Anschauungsobjekt dienen, in dem die Öffentlichkeitsarbeit zur Innenentwicklung umgesetzt werden kann. Mit der Scheune Witzlebener Hof in Gerstungen steht ein solches Objekt zur Verfügung. Das benachbarte Haupthaus beherbergt das Zentrum für Naturschutz und Umwelt mit einer Bibliothek, Seminar- und Tagungsräumen, die das Nutzungskonzept der Scheune unterstützen. Mit der Scheune soll die Sanierung des historischen Hofes vollendet und ein gelungenes Beispiel für die fachgerechte Sanierung baukulturell wertvoller historischer Bausubstanz zum guten Beispiel für die Region werden.

BW 10 – Leitfaden Sanierungsgebiet

Die Ausweisung von Sanierungsgebieten wird in der Städtebauförderung regelmäßig eingesetzt, um zur Erreichung der Sanierungsziele optimale rechtliche und finanzielle Voraussetzungen zu schaffen. Die Sanierungsziele einer Dorferneuerung stehen denen im städtischen Kontext in nichts nach. Auch hier sollen städtebauliche Missstände in einem durch städtebauliche Untersuchung abgegrenzten Gebiet behoben werden und es wird hierfür unter Beteiligung der Bevölkerung ein integriertes Entwicklungskonzept erstellt. Die Sicherung der Finanzierung durch kommunale Mittel und Zuschüsse aus dem Förderprogramm Dorferneuerung und Dorfentwicklung ist Bestandteil der konzeptionellen Planung. Es werden öffentliche Räume und Gebäude saniert und private Sanierungsmaßnahmen angeregt und unterstützt. Damit sind auch im dörflichen Kontext alle Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes gegeben, die privaten Investoren steuerliche Vergünstigungen für ihr finanzielles Engagement für den Erhalt der dörflichen Bausubstanz ermöglicht.

Der Leitfaden für die Ausweisung von Sanierungsgebieten im dörflichen Kontext soll

- » Voraussetzungen und Grenzen der Gebietsausweisung,
- » zu erwartende finanzielle Vorteile für private Investoren,
- » Aufgaben und Aufwand seitens der Kommune,
- » und die Vorgehensweise zur Ausweisung eines dörflichen Sanierungsgebiets klären.

Der Leitfaden wurde im Rahmen der vorliegenden Planung erstellt (siehe Anlage 6.6).

5.2 STÄDTEBAULICHE INFRASTRUKTUR

	Maßnahmen	Umsetzungsstatus
SI 1	» regionale Prioritätenliste für städtebauliche Maßnahmen der Innenentwicklung	» umgesetzt (siehe Anhang 6.1)
SI 2	» Ausstattung Gemeinschaftseinrichtungen mit W-LAN Hotspot	» Umsetzung mittelfristig

SI 1 - Regionale Prioritätenliste für städtebauliche Maßnahmen der Innenentwicklung

Die Abstimmung städtebaulicher Maßnahmen auf regionaler Ebene verfolgt das Ziel, der Innenentwicklung auch im Bereich städtebaulicher Planungen Vorrang einzuräumen. Kommunale Ressourcen und finanzielle Mittel für den Erhalt und die Weiterentwicklung der städtebaulichen Infrastrukturen sind begrenzt. Sie sollen zielgerichtet in erster Linie zur Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für die Innenentwicklung eingesetzt werden. Hierfür wurden

- » Kriterien zur Bewertung städtebaulicher Maßnahmen festgelegt
 - demnach erhalten hohe Priorität ausschließlich Maßnahmen, die über die o.g. Ziele hinaus ein nachfolgendes Kriterium erfüllen:
 - Revitalisierung von Brachflächen als Bauland
 - Sanierung und Nachnutzung kommunaler Geb. als barrierefreier Mietwohnraum
 - Erschließung innerörtlicher Baulücken
 - Sanierung von Straßen und öffentlichen Räumen in Siedlungskernen und im Bereich vorgenannter Maßnahmen
 - Erhalt und Sanierung verdichteter Mehrfamilienhausgebiete
- » die jährliche Abstimmung der Maßnahmen in einer regionalen Prioritätenliste auf Ebene der Baulotsen und Bürgermeister eingeführt.

Die Prioritätenliste und Empfehlungen für die Aufnahme von Planungen zur Dorferneuerung wurden erstmals im Rahmen der vorliegenden Planung auf Grundlage der regional erhobenen Handlungserfordernisse (siehe 3. Regionale Planungsgrundlage) erstellt und abgestimmt (siehe Anlage 6.1).

SI 2 - Ausstattung von zentralen Gemeinschaftseinrichtungen mit W-LAN Hotspot

Die Anbindung der ländlichen Räume an das digitale Netz ist eine grundlegende Voraussetzung für ihre Attraktivität als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Auch im öffentlichen Raum gewinnt die Nutzung des Internets an Bedeutung. Treffpunkte der Dorfgemeinschaft sind und werden auch in Zukunft Orte des direkten persönlichen Kontakts sein, aber sie sollen darüber hinaus künftig auch allen Altersgruppen den Zugang zur digitalen Welt, zu Information, Versorgungsangeboten oder Kommunikation ermöglichen. Dieses zusätzliche Angebot soll die Attraktivität der Gemeinschaftseinrichtungen als dörfliche Treffpunkte stärken und sie zu Orten der Begegnung für Jung und Alt machen.

Die Ausstattung der Gemeinschaftseinrichtungen mit W-LAN Hotspots soll in Planung und Umsetzung als regionales Projekt organisiert werden.

5.3 VERSORGUNG UND MOBILITÄT

Im Rahmen des Modellvorhabens wurden zahlreiche Maßnahmen entwickelt, die den Handlungserfordernissen der Region und der Kommunen entsprechen. Die Maßnahmen wurden geprüft und sofern sie eine räumliche Entwicklung erfordern als Maßnahmen in das Rahmenkonzept aufgenommen.

„[Die Maßnahmen aus dem MOVO (red.)] ...bilden ein umfangreiches Projektportfolio, welches als Werkzeugkasten zur Auswahl und Anwendung der Maßnahmen vor Ort dienen soll. Die Maßnahmen sind allgemeingültig beschrieben um eine Anwendbarkeit und Übertragbarkeit für die gesamte Region zu gewährleisten.“ (MOVO 2018, S. 29)

DV2 – Wartburg.MODUL

Die Wartburg.MODULe sind multifunktionale barrierefreie Anlaufstellen der Information und Begegnung und sollen als zentrale Service- / Anlauf- / Kümmerer-Stellen in der gesamten Wartburgregion entwickelt und errichtet werden.

- » Die bauliche Umsetzung der Wartburg.MODULe kann im Zusammenhang mit Bestandsobjekten oder im Neubau erfolgen.
- » Ergänzende Freiflächen sind erforderlich, wenn die Verbindung mit einem kleinen Markt / Dorfplatz für „kleinen Markttag“ hergestellt werden soll.

POTENZIELLE STANDORTE FÜR DIE UMSETZUNG

Ort und Objekt	Adresse	Potentielle Funktionen
Stadt Bad Salzungen		
ETTENHAUSEN a. d. Suhl Bürgerhaus/ Ehem. Gemeindeverwaltung	ETTENHAUSEN a. d. Suhl Bürgerhaus/ Ehem. Gemeindeverwaltung	ETTENHAUSEN a. d. Suhl Bürgerhaus/ Ehem. Gemeindeverwaltung
Gemeinde Gerstungen		
Gerstungen AWO-Haus	Markt 14	Gemeineschwester, Sozialer Treffpunkt Synergien: „Rautenkranz“
Gerstungen Bürgerzentrum Bahnhof	Bahnhofstraße 6	Prinzipiell vorstellbar, aktuell sind alle Räume ausgebucht
Gerstungen Dorfgemeinschaftshaus Rautenkranz	Markt 13	
Lauchröden Dorfgemeinschaftshaus „Löwen-saal“	Eisenacher Straße 4	Gemeineschwester, Dorfladen, Sozialer Treffpunkt, Fahr- und Lieferdienste, Tourist-Information, ... Synergien: Kirche, Theatergruppe „Werralö-wen“
Lauchröden Anlegestelle Werra		Wartburg.MODUL: Bank+
Neustädt Dorfgemeinschaftshaus	Brunnenstraße 37	Gemeineschwester, Sozialer Treffpunkt, Koordination Fahrdienste, Lieferdienste/ Abholstation Synergien: Kirche u. Dorfplatz
Oberellen Bürgerbegegnungsstätte		Gemeineschwester, Sozialer Treffpunkt, Abholstation/ Lieferdienste Synergien: Schloss, Schlosshof, ehem. Kulturhaus

Ort und Objekt	Adresse	Potentielle Funktionen
Oberellen Ehem. Kulturhaus		Gemeineschwester Tagespflege, Sozialer Treffpunkt, Koordination Fahr- und Lieferdienste, Abholstation/ Lieferdienste <i>Synergien:</i> Schloss und Schlosshof, Bürgerbegegnungsstätte
Sallmannshausen Dorfgemeinschaftshaus	Unterstraße 31 A	Gemeineschwester, Sozialer Treffpunkt, Abholstation/ Lieferdienste, Koordination Fahrdienste
Sallmannshausen An der Werra		Wartburg.MODUL: Bank+
Unterellen Dorfgemeinschaftshaus	Pfarrgasse 35	Gemeineschwester, Sozialer Treffpunkt
Burkhardtroda Dorfgemeinschaftshaus		Gemeineschwester, Sozialer Treffpunkt, Koordination Fahrdienste
Eckhardtshausen Kindergarten		sozialer Treffpunkt (bestehend, weiter ausbauen)
Eckhardtshausen Kulturhaus		sozialer Treffpunkt, Gemeineschwester <i>Synergien:</i> Wohnung im OG, ehem. Feuerwehr angrenzend, Sportverein
Eckhardtshausen Ehem. Rosis Einkaufseck		Gemeineschwester, Sozialer Treffpunkt, Koordination Fahr- und Lieferdienste, ggf. Halt mobiler Shop-Angebote vor dem Gebäude <i>Synergien:</i> Bushalt + Busschleife
Förtha Ehem. Einkaufsmarkt	Mühlwiese 1	Gemeineschwester, Sozialer Treffpunkt, Koordination Fahr- und Lieferdienste, aufgrund der Größe / Lage / Vornutzung auch denkbar: (regionale) Nahversorgung mit Im-biss / Suppenküche / Café, Stellplätze vorhanden <i>Synergien:</i> Zahnarzt gegenüber, Bushalt unweit, weitere Nahversorgung im Ort (u.a. Metzger)
Wolfsburg-Unkeroda Dorfgemeinschaftshaus	In der Struth 2	Sozialer Treffpunkt, Dorfladen + Café; <i>siehe auch Beispielseite Kataster</i>
Stadt Werra-Suhl-Tal		
Abteroda Große überdachte Bushaltestelle	Abterodaer Straße	Wartburg.MODUL: Bank+
Berka/Werra Bürgerhaus	Am Bürgerhaus	Gemeineschwester, Sozialer Treffpunkt <i>Synergien:</i> Catering-Angebot Bäcker und Gaststätten
Fernbreitenbach		Gemeineschwester, ggf. auch Außenstelle Arztpraxis

Ort und Objekt	Adresse	Potentielle Funktionen
Gospenroda Dorfgemeinschaftshaus		Gemeindeschwester, Sozialer Treffpunkt, Koordination Fahrdienste, Dorfladen/ Lieferstation <i>Synergien:</i> Energiegenossenschaft
Herda mit Hausbreitenbach Gemeindehaus, Bushaltestelle Ortskern	Marksuhler Straße	Wartburg.MODUL: Bank+ <i>siehe auch Beispielseite Kataster</i>
Horschlitt Bürgerhaus		Sozialer Treffpunkt, Koordination Fahrdienste, Lieferstation
Vitzeroda Dorfgemeinschaftshaus		Gemeindeschwester, Sozialer Treffpunkt, aufgrund der Größe des Gebäudes auch Tagespflege, Nahversorgung denkbar <i>Synergien:</i> angrenzender Hof
Vitzeroda Große überdachte Haltestelle		
Wünschensuhl Große überdachte Bushaltestelle		Wartburg.MODUL: Bank+
Wünschensuhl		Gemeindeschwester, ggf. auch Außenstelle Arztpraxis
Dankmarshausen Dorfgemeinschaftshaus	Kirchplatz 2	Gemeindeschwester, sozialer Treffpunkt, Koordination <i>Synergien:</i> Platzfläche angrenzend, Grundstück ehem. Jugendheim
Dippach Bürgermeisteramt	Schloßplatz 12	Gemeindeschwester, Sozialer Treffpunkt, Nahversorgung <i>Synergien:</i> Kindergarten, Schule
Großensee Dorfgemeinschaftshaus	Hauptstraße 66	Gemeindeschwester, Sozialer Treffpunkt, Koordination Fahrdienste <i>Synergien:</i> Spielplatz, Sportplatz

Tab. 19: Übersicht Standorte für Wartburg.MODUL, Quelle: MOVO 2018, Überarbeitung nach Gebietsreform

G2 – Gemeindeschwester

Prinzip der Gemeindeschwester: Aufgaben vom Arzt werden an die Gemeindeschwester übertragen. Hausbesuche werden nur in notwendigen Fällen angeboten, statt dessen öffentliche Räumlichkeiten für die Präsenzzeiten der Gemeindeschwester zur Verfügung gestellt.

- » Räumlichkeiten können in bestehenden Objekten (z.B. Gemeindeverwaltung, DGH, oder im Wartburg.MODUL (siehe oben) angeboten werden.

G3 - Praxisgründungen/ Praxisübernahme

Kommunen unterstützen durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten die Gründung oder Übernahme einer Arztpraxis. Kommunen können z.B. über eine gemeindeeigene GmbH Ärzte anstellen und somit attraktiven Arbeitsbedingungen als Anreizsystem schaffen.

- » Die Bereitstellung der Räumlichkeiten für die Praxis ist Voraussetzung.

POTENZIELLE STANDORTE FÜR DIE UMSETZUNG

- » Bereitstellung von Praxisräumen durch Neubau eines Arzthauses in Dankmarshausen
- » Bereitstellung von Praxisräumen in Gerstungen
- » Bereitstellung von Praxisräumen in Ettenhausen a.d.S.

G5 – Regionale Apotheken – Außenstellen und Online-Service

Ergänzung des stationären Angebots regionaler Apotheken um Außenstellen und einen Online-Service. Außenstellen sollen temporär besetzt sein, hier werden Rezepte abgegeben und Medikamente ausgeteilt.

- » Voraussetzung sind geeignete Räumlichkeiten ggf. in Kombination mit anderen Anbietern (Dorfladen, Dienstleister) oder im Wartburg.MODUL

BB1 – Flexible Kinderbetreuung

Bereitstellung von flexiblen Angeboten der Kinderbetreuung, als Ergänzung zum vorhandenen Angebot durch Abdeckung von Nachmittags-, Abend- und Wochenendzeiten über qualifizierte und geprüfte Babysitter (z.B. Auszubildende, Studierende)

- » Die Bereitstellung geeigneter Räumlichkeiten ist Voraussetzung

BB2 - Tagespflege für pflegebedürftige Erwachsene

Bereitstellung von Angeboten der Betreuung von Pflegebedürftigen und Alten

- » Kommunen können den Aufbau von Tagespflegeeinrichtungen durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten (langfristig oder temporär) unterstützen
- » Eingliederung einer Tagespflege in eine bestehende Kinderbetreuungseinrichtung (Kindergarten, Hort, usw.), ggf. sind räumliche Voraussetzungen zu schaffen

BB3 – Zwergschulen/ Außenstellen, Online Schule, Pendelnde Lehrer

Erhalt bzw. Aufbau von Zwergschulen (auch Flexschulen) und Außenstellen von bestehenden Schulen auf dem Land

- » Voraussetzung ist die Bereitstellung entsprechender Räumlichkeiten in Abstimmung mit dem Schulträger

N1 – Dorfladen

„Dorfläden“ sollen eine Grund- und Nahversorgung im ländlichen Raum wieder herstellen oder sichern. Ziel ist in erster Linie nicht die Gewinnerzielung, sondern die Nahversorgung, die durch kooperative Organisationsstrukturen unterstützt wird.

- » Kommunale Unterstützung ist durch die Bereitstellung geeigneter Räumlichkeiten möglich

N2 – Dorfladen 2.0

Der Dorfladen 2.0 ist mithilfe der Digitalisierung rund um die Uhr an 365 Tagen geöffnet und kommt so völlig ohne Personal aus. Einkaufen kann man mit der entsprechenden App, Zugang zum Laden erhält man über seine Bankkarte.

- » Kommunale Unterstützung ist durch die Bereitstellung geeigneter Räumlichkeiten möglich

N3 – Markttag

Abstimmung der mobilen Versorger zu einem regelmäßigen vereinbarten Termin einen gemeinsamen „Markt“ abzuhalten

- » Voraussetzung ist die Bereitstellung einer geeigneten befahrbaren Fläche in zentraler Lage (z.B. Dorfanger, Marktstraße)

N4 – Abholstationen / Lieferdienste

Online können Produkte aus dem regulären Sortiment bestellt und ganztägig in einer Station abgeholt werden, die über Fächer mit personalisiertem Zugang in verschiedenen Temperaturzonen (normal bis tiefgekühlt) verfügt.

- » Bauliche Voraussetzung ist eine öffentlich zugängliche befestigte Fläche als Standort für die Station

KSF4 - Soziale Treffpunkte Drinnen & Draußen

Instandhaltung / Instandsetzung / Errichtung sozialer Treffpunkte / Freizeitangebote „drinnen & draußen“.

Treffpunkte können sein:

- » Gemeinschaftseinrichtungen in Versorgungszentren / -kernen oder in zentraler Lage von mehreren Ortsteilen bei gemeinschaftlicher Nutzung (Dorfgemeinschaftshäuser, Vereinsgebäude, Funktionsgebäude)
- » Flächen im Freiraum z.B. in Verbindung mit Wartburg.MODUL (Sport- und Spielfläche, Festwiese, Festplatz)
- » Flächen zur temporären Nutzungen (Zwischennutzung leerstehender Gebäude, z.B. Klettern in der Scheune, Sommercafé, Zwischennutzung von Freiflächen z.B. für Volleyball, Fußball)

POTENZIELLE STANDORTE FÜR DIE UMSETZUNG

Bad Salzungen

1. Sanierung Fußgängerbrücke und Neugestaltung Infrastrukturen am Festplatz, Unterrohn

Barchfeld-Immelborn

1. Dorfmitte mit Schloss und Schlossplatz Barchfeld
 - a. Potenziale: Veranstaltungsräume im Schloss, Schlosshof und Umfeld
 - b. Handlungsbedarf: Entwicklungskonzept, Sanierung Schloss und Umfeld

Werra-Suhl-Tal

1. Erweiterungsbau und Gestaltung der Freifläche am Dorfgemeinschaftshaus Wünschensuhl
2. Sanierung und Gestaltung Kirchplatz und Dorflinde Dankmarshausen
3. Sanierung und Gestaltung Kirchplatz Großensee
4. Sanierung des Saals am DGH Fernbreitenbach
5. Sanierung der kommunalen Turnhallen in Herda und Dankmarshausen als Veranstaltungssaal

Gerstungen

1. Schaffung eines Sport- & Festplatzes in Neustädt
2. Befestigung und Gestaltung des Festplatzes in Untersuhl

Moorgrund

1. Verkehrsberuhigung & Begegnungsplatz im Bereich ehemalige B19 Witzelroda, teilw. Rückbau alte Trasse
2. Neugestaltung der Grundstücke Hauptstraße 45a & 45b in Gumpelstadt zum sozialen Zentrum mit Neubau Jugendclub sowie Schaffung altersgerechter, kommunaler Mietwohnungen

M1 - Einbindung in das Regionalbus-Hauptnetz und M2 - Flexibles ÖPNV-Angebot (Rufbus)

ggf. Anbindung über zusätzliche Stich- oder Schleifenfahrt

- » Bauliche Voraussetzungen sind Haltestellen, Wendemöglichkeiten und Zufahrtsstraßen für Fahrzeuge des Hauptnetzes

POTENZIELLE STANDORTE FÜR DIE UMSETZUNG

1. Sanierung der Zufahrtstraße Bahnhof Immelborn

M5 - Ridesharing (öffentliche Mitnahme im Privat-Pkw)

Private Pkw-Fahrer bieten bei ihren Fahrten geplante oder spontane Mitfahrgelegenheiten an.

- » Bauliche Voraussetzung ist ein überdachter, gut einsehbarer Haltepunkt

5.4 GEWERBEENTWICKLUNG

	Maßnahmen	Umsetzungsstatus
GE 1	» Festlegung regionaler Gewerbeschwerpunkte	» umgesetzt (s. Anhang 6.7)
GE 2	» Entwicklung einer regionalen Vermarktungsstrategie	» Umsetzung langfristig

GE 1 – Festlegung regionaler Gewerbeschwerpunkte

Die wirtschaftliche Entwicklung der Werra-Wartburgregion war in den vergangenen 10 Jahren insgesamt positiv und von zahlreichen Unternehmensansiedlungen geprägt. Die Mehrheit der erschlossenen Gewerbegebiete ist entweder vollständig ausgelastet oder verfügt nur noch über geringe Flächenpotenziale. Nur einzelne Standorte sind aufgrund ihrer kleinräumigen Erschließungs- bzw. Umfeldsituation von dieser Entwicklung abgekoppelt. In Bereichen erhöhter Lagegunst durch eine umfassende Erschließung und bereits vorhandene Cluster ist das Nachfragepotenzial durch die bestehenden Flächenangebote nicht zu decken. Ziel der regionalen Abstimmung ist es daher, auf Ebene der Werra-Wartburgregion Flächen zu identifizieren, die dieses Nachfragepotenzial unter Berücksichtigung der Anforderungen an Erschließung und Branchenstruktur ausschöpfen können und diese regional abgestimmt zu entwickeln.

Die Kooperation in der Gewerbeentwicklung soll die Vernetzung der Standorte fördern und durch gemeinsame Vermarktungsstrategien die überregionale Wahrnehmung der Standorte verbessern. Durch die Konzentration auf wenige Schwerpunkte der Entwicklung sollen Flächeninanspruchnahme und Nutzungskonflikte in den Siedlungsbereichen minimiert werden.

Zur Festlegung der Gewerbeschwerpunkte und Abstimmung von Maßnahmen zu ihrer Entwicklung wurde für die Werra-Wartburgregion ein Gewerbekonzept erarbeitet, das auf der eingangs dargestellten Planungsgrundlage basiert (siehe Anlage 6.7).

Gemeinde	Nettofläche/ freie Flächen	Entwicklungsabsichten/ Maßnahmen
Bad Salzungen/ Langes Maß	2 ha in Planung, 1. BA 52,1 ha, 2.+3. BA	Grundhafte Erschließung 1. BA - 2019 - 20.000,00 m ² 2. + 3. BA 2021 Infrastrukturmaßnahmen: Wasser (Trinkwasser)/Abwasser (Regenwasser/ Abwasser), Regenrückhaltebecken (Schutz Hochwasser), Gas, Elektro, Straßen, Gehwege, Straßenbeleuchtung, Breitband, Ausgleichspflanzungen, etc.
Barchfeld-Immelnborn/ Im Vorwerk	41,7 ha / 7,64 ha	Erneuerung der Zufahrtstraßen, Verbesserung Breitbandversorgung
Barchfeld-Immelnborn/ Am Eisberg	18,8 ha / 0	Erneuerung der Zufahrtstraßen, Erschließung 2. Ausfahrt, Verbesserung Breitbandversorgung
Barchfeld-Immelnborn/ Gewerbepark am Bahnhof	17,5 ha / 0	Verbesserung Breitbandversorgung
Gerstungen/ Oberhalb der Bahn	27,7 ha / 27,7 ha	Herstellung der Erschließung
Gerstungen/ Lehmkutte	5,5 ha / 0	Neuanbindung Altstandort über GE Oberhalb der Bahn notwendig
Berka-Werra/ Am Eichelberg	13,9 ha in Planung	Herstellung der Erschließung inkl. sämtlicher Infrastrukturmaßnahmen (Wasser, Abwasser, Gehwege, Beleuchtung, etc.)
Krayenberggemeinde, Dorndorf - Hardt	120.000/ 100.000	Neuregelung und Herstellung der verkehrlichen Erschließung

Tab. 20: Maßnahmen für Gewerbebestandorte, Quelle: eigene Erhebung

GE 2 - Entwicklung einer regionalen Vermarktungsstrategie

Um Gewerbegebiete und Gewerbeflächen erfolgreich vermarkten zu können, muss die Region ihre attraktiven Standortfaktoren bündeln und für die notwendige Bekanntheit bei den Unternehmen sorgen. Die große Herausforderung besteht in der Herstellung einer weiträumigen, überregionalen Sichtbarkeit. Ziel muss es sein, über die regionalen Vermarktungsplattformen hinaus die Angebote auf bundesweiten Ansiedlungsplattformen platzieren, um bei den ansiedlungsinteressierten Unternehmen in ganz Deutschland sichtbar zu werden. Imagestarke Unternehmen sollen für eine langfristige Ansiedlung gewonnen und bereits ansässige Unternehmen davon überzeugt werden, am Standort zu bleiben. Die Erreichung dieser Ziele ist nur auf regionaler Ebene durch die Bündelung der Angebote der Kommunen sowie die Bündelung ihrer Ressourcen hinsichtlich der Erstellung einer Vermarktungsstrategie und ihrer Umsetzung möglich. Sie sollte u.a. folgende Aspekte beinhalten:

- » branchenbezogene Anforderungsanalyse und Maßnahmenplan zur Weiterentwicklung der Standorte,
- » Vorgehen zur Platzierung der Angebote auf bundesweiten Plattformen,
- » Maßnahmenplan für den Aufbau Unternehmensnetzwerk.

5.5 QUERSCHNITTAUFGABE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

	Maßnahmen	Umsetzungsstatus
QÖ 1	» Aktionstag „Bauen im Dorf“	» umgesetzt
QÖ 2	» Vortragsreihe / Informationsveranstaltungen	» Umsetzung kurzfristig (2020)
QÖ 3	» Regionalmagazin „Bauen im Ort“	» Umsetzung langfristig
QÖ 4	» Publikation Baukultur im Werratal	» Umsetzung mittelfristig

QÖ 1 - Aktionstag „Bauen im Dorf“

Der Aktionstag „Bauen im Dorf“ soll als wiederkehrendes Format einmal jährlich durchgeführt werden. Ziel ist es, die öffentliche Aufmerksamkeit auf die Themen Innenentwicklung, Baukultur und Leerstand zu lenken. Es sollen öffentliche Diskussionen zu diesen Themen angeregt werden sowie Leerstände und Baulücken bei Verkaufsbereitschaft vermarktet werden. Zielgruppen der Veranstaltung sind Mitglieder der Bauausschüsse und interessierte Bürger, insbesondere potenzielle Käufer und Verkäufer. Der Aktionstag soll erstmals im Oktober 2019 durchgeführt werden (Plakat und Flyer siehe Anlage 6.8 und 6.9)

QÖ 2 - Vortragsreihe / Informationsveranstaltungen

Die Vortragsreihe Innenentwicklung soll den Aktionstag unterstützen und die öffentliche Diskussion zielgerichtet anregen. Grundlage hierfür sollen Fachvorträge sein, die thematisch aufeinander aufbauen. Die Themen sollen durch das Netzwerk der Baulotsen fortlaufend weiterentwickelt bzw. stark nachgefragte Themen ggf. wiederholt werden. Die aktuelle Themenliste umfasst:

- » Strategien für starke Ortskerne
- » Entwicklung der Immobilienpreise im ländlichen Raum
- » Regionale Baukultur

QÖ 3 - Regionalmagazin „Bauen im Ort“

Mit dem Regionalmagazin soll eine positiv besetzte Debatte über das Bauen und Wohnen im Innenort angeregt werden. Durch die Verwendung regionaler Beispiele soll eine Identifikation mit positiven Beispielen des Sanierens von Bestandsobjekten, des Bauens im Innenort oder der Nachnutzung von Leerstandsobjekten erreicht werden. Die Beispiele sollen vor Ort nachprüfbar und dadurch authentisch sein. Durch den Charakter eines Magazins soll eine möglichst breite Gruppe der Bevölkerung erreicht werden. Das Regionalmagazin soll darüber hinaus die Möglichkeit bieten, über konkrete Maßnahmen der Kommunen zur Umsetzung des regionalen Siedlungskonzepts zu informieren. Das Regionalmagazin soll halbjährlich erscheinen. Die ersten beiden Ausgaben sollen die Pilotphase für ein regelmäßig erscheinendes Magazin sein. Durch sie soll ein inhaltliches Konzept und die Gestaltung des Magazins erarbeitet werden. Die Ausgaben sollen Grundlage für das Einwerben von Drittmitteln sein, die eine längerfristige Publikation Baukultur im Werratal Fortsetzung des Magazins unterstützen.

QÖ 4 - Publikation Baukultur im Werratal

Der Erhalt der regionstypischen Ortsbilder ist nicht nur vom Erhalt der bestehenden Bausubstanz sondern auch von der Qualität ihrer Sanierung und der Qualität ergänzender Bebauung abhängig. Gestaltungssatzungen und Vorgaben in Konzepten der Dorfentwicklung sollen die Einhaltung von Qualitätsstandards durchsetzen und bilden einen beständigen Konfliktpunkt zwischen Eigentümern und Bauverwaltung. Die Publikation Baukultur soll das Thema positiv vermitteln und durch gelungene regionale Beispiele zu Baukultur am eigenen Haus motivieren. Es sollen Beispiele, Anschauungsmaterial und Informationen zu den grundlegenden Themen der Gestaltung von Gebäuden im dörflichen Kontext bereitgestellt werden. Hierzu zählen:

- » Die städtebauliche Situation und Anordnung der Gebäude im Siedlungsgefüge
- » Kubatur verschiedener Gebäudetypen
- » Konstruktion und Proportionen von Fassaden und Dach
- » Regionstypische Materialien und Farbigkeit
- » Gestalterische Details
- » Umfeldgestaltung

Die Themen sollen die typischen Bauformen der Region widerspiegeln und anhand anschaulicher grafischer Darstellungen vermittelt werden. Die Publikation als Druckerzeugnis oder als digitale Präsentation soll in Grafik und Layout hochwertig gestaltet sein und sich vom „Verordnungs – Charakter“ einer Gestaltungssatzung deutlich unterscheiden. Sie soll die Schönheit der regionalen Baukultur und Freude am eigenen Gestalten vermitteln.

5.6 MASSNAHMENÜBERSICHT UND UMSETZUNG

Die Umsetzung der Maßnahmen soll durch die Baulotsen der Werra-Wartburgregion erfolgen. Hierfür ist es erforderlich, eine regelmäßige Kooperation in einem Baulotsennetzwerk aufzubauen. Die regionale Umsetzung von Maßnahmen und die Öffentlichkeitsarbeit müssen in Vorgehensweise und Zeitplan aufeinander abgestimmt durchgeführt werden. Mit Abschluss der Erarbeitung des vorliegenden Konzepts kann das Baulotsennetzwerk als etabliert bezeichnet werden. Zur Umsetzung gemeinsamer Maßnahmen ist jedoch neben organisatorischer Unterstützung vor allem fachliche Beratung und Schulung in den Bereichen Beratung, Baukultur, Fördermöglichkeiten und Öffentlichkeitsarbeit erforderlich.

Nr.	Maßnahmen	Kosten	Umsetzungstatus	Umsetzung				
				2020	2021	2022	2023	2024
Bauen und Wohnen								
BW 1	regionaler Aufbau der FLOO-Datenbank		abgeschlossen					
BW 2	Einsetzung kommunaler Baulotsen		abgeschlossen					
BW 3	Schulung der kommunalen Baulotsen	3.500 €	1. Schulung erfolgt					
BW 4	Leitlinie zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen		abgeschlossen					
BW 5	Leitlinie regionale Abstimmung der Bauleitplanung		abgeschlossen					
BW 6	Immobilienbörse (Landkreis)	3.500 € + 3.308 € jährlich.	offen					
BW 7	Beratungsgutschein	5.000 € jährlich.	offen					
BW 8	regionales Leerstandsmanagement	20.000 € jährlich	offen					
BW 9	Regionales Zentrum Sanierung und Fachwerkbau		offen					
BW 10	Leifaden Sanierungsgebiet		abgeschlossen					
Städtebauliche Infrastruktur								
SI 1	regionale Prioritätenliste für städtebauliche Maßnahmen der Innenentwicklung		abgeschlossen					
SI 2	Ausstattung von zentralen Gemeinschaftseinrichtungen mit W-LAN Hotspot	550 € + 90 mtl. / Standort	offen					
Versorgung und Mobilität								
	Die Maßnahmen für Versorgung und Mobilität sollen auf Ebene des Landkreises durch einen Kümmerer umgesetzt werden. Die Gemeinden der KAG beteiligen sich durch die Bereitstellung der erforderlichen Raum- und Flächenpotenziale.							
Gewerbeentwicklung								
GE 1	Festlegung regionaler Gewerbeschwerpunkte		abgeschlossen					
GE 2	Entwicklung einer regionalen Vermarktungsstrategie	25.000 €	offen					

Tab. 21: Maßnahmenübersicht und Umsetzung, Quelle: eigene Erhebung

Nr.	Maßnahmen	Kosten	Umsetzungszustand	Umsetzung				
				2020	2021	2022	2023	2024
Querschnittsaufgabe Öffentlichkeitsarbeit								
QÖ 1	Aktionstag „Bauen im Dorf“	2.500 € / a	1. Aktionstag erfolgt					
QÖ 2	Vortragsreihe / Informationsveranstaltungen	2.000 € / a	offen					
QÖ 3	Regionalmagazin „Bauen im Ort“	35.000 €	offen					
QÖ 4	Publikation Baukultur im Werratal	42.000 €	offen					

6. ANHANG

6.1 REGIONALE PRIORITÄTENLISTE DER GEMEINDEN

Gemeinde	Ortsteil	Maßnahme zur Erneuerung / Herstellung notwendiger städtebaulicher Infrastrukturen	
		Hohe Priorität	Nachrangige Priorität
Bad Salzungen	Ettenhausen a.d.S.		» Sanierung Straße und Nebenanlagen „Am Kirchberg“
	Frauensee	» Sanierung Straße und Nebenanlagen (Stützmauern) der Seestraße	
	Hämbach	» Neuordnung der Ortsmitte mit Buswendeschleife und Garagenanlagen an der Lengsfelder Straße	
	Kloster	» Revitalisierung Gewerbebrache, Am Berg, Rückbau und Erschließung für den Wohnungsbau	» Neugestaltung Straßen „Zum Thoracker“, „Am Bohnengrund“
	Springen	» Sanierung öffentlicher Erschließungsstraßen	
	Tiefenort	» Entwicklung Ortsmitte zwischen Kirchplatz und Frankensteinstraße	
	Unterrohn, Weißendiez	» Entwässerungskonzept für Starkregenereignisse: Oberer Hof (Unterrohn und See (Weißendiez))	
	Wildprechtroda		» Umgestaltung Straße „Am Pfitzenbach“
Barchfeld/ Immelborn	Barchfeld	» Städtebauliche Neuordnung der öffentlichen Freiflächen neben dem Rathaus Barchfeld	» Neugestaltung der Dorfmitte um den Schlossplatz in Barchfeld“
		» Quartierskonzept für den Bereich Grüner Weg / RAN-Hallen / Garagen – Entwicklung innerörtlicher Wohnbauflächen	» Ausbau und Sanierung der Freifläche „Alter Friedhof“ im Zentrum der Ortslage Barchfeld
		» Städtebauliche Neuordnung Gebiet „Lippmann- Halle“ - Entwicklung innerörtlicher Wohnbauflächen bzw. Gemeinbedarf	
	Immelborn	» Sanierung der Straßenoberfläche und Nebenanlagen für den Sandweg im Zuge des Ausbaus technischer Infrastruktur (Kanal) sowie Hangsicherung	
	Barchfeld, Immelborn, Übelroda		» Sanierung historischer Backhäuser in Barchfeld, Immelborn und Übelroda

Tab. 22: Regionale Prioritätenliste der Gemeinden

Gemeinde	Ortsteil	Maßnahme zur Erneuerung / Herstellung notwendiger städtebaulicher Infrastrukturen	
		Hohe Priorität	Nachrangige Priorität
Gerstungen	Gerstungen (Städtebauförderung)	» Sanierung von Wohnstraßen im Sanierungsgebiet (Mühlgasse, Richelsdorfer Hohle, An der Werra, Im Jordan)	» Schaffung zusätzlicher innerörtlicher Stellplätze im Bereich Bahnhof
	(Städtebauförderung)	» Sanierung Ortsbildprägender kommunaler (z.T. denkmalgeschützter) Gebäude im Sanierungsgebiet OT Gerstungen (Markt 11, Sophienstraße 3,4 und 9, Mühlgasse 17 (ehemaliges Forstamt - weitere Bauabschnitte) sowie Umfeldgestaltung Schloss (Sophienstraße 4)	» Umstrukturierung und Umnutzung der Gewerbefläche „Werrauer“ zum naturnahen Erholungsraum
		» Neuordnung der Verkehrsführung in der Karlstraße	
		» Energetische und barrierefreie Sanierung des Mehrfamilienausgebiets „Mittelweg“	
		» Revitalisierung der Brachflächen am ehemaligen Bahnhof	
			» Revitalisierung der Brachflächen im „Kleergarten“
	Marksuhl (Städtebauförderung)	» Sanierung Mölmeschofer Straße, Kröchergasse, Eichgrund und angrenzender Dorfanger	
	Burkhardtroda	» Sanierung von Straßen und Nebenanlagen insbes. Grund und Ellerstraße	» Sanierung der ortsbildprägenden Kirche und Gestaltung des Außengeländes
	Eckhardtshausen	» Sanierung von Straßen und Nebenanlagen insbes. Wolfsbürger Straße, Am Anger und Kupfersuhler Straße	
	Förtha	» Nebenanlagen entlang der Ortsdurchfahrt B84 zwischen Frankfurter Straße 68 und Frankfurter Straße 18	» Gestaltung der Dorfmitte um den Kirchplatz
Oberellen	» Sanierung und Umfeldgestaltung von Schloss und Kirche Oberellen sowie Nachnutzung des Schlosses	» Entwicklung und Nachnutzung der Brachfläche „ehemalige Schule“ in Oberellen (privater Eigentümer)	
Unterellen		» Sanierung und Umfeldgestaltung Schloss Unterellen	
Wolfsburg-Unkeroda	» Sanierung der Straßen Unterm Klafferberg, Kreuzäcker, Vor der Struth	» Sanierung der Bahnhofstraße ab Abzweig L3020 und Umfeldgestaltung des Bahnhofgeländes	
Krayenberg-gemeinde	Merkers	» Sanierung Alte Schule und Gestaltung des Vorplatzes im Ortskern	» Ordnung der Verkehrsführung und städtebauliche Gestaltung Lindenplatz

Gemeinde	Ortsteil	Maßnahme zur Erneuerung / Herstellung notwendiger städtebaulicher Infrastrukturen	
		Hohe Priorität	Nachrangige Priorität
Krayenberg-gemeinde		» Aufwertung des Mehrfamilienhausgebietes am Lengsfelder Weg durch Gestaltung eines Freizeitgeländes auf öffentlicher Grünfläche	
Leimbach	Leimbach, Kaiseroda	» Grundlegende Neugestaltung Salzunger Straße bzw. Vachaer Straße nach Fertigstellung der Ortsumfahrung B62 im Bereich der Kernorte	
	Leimbach		» Umgestaltung Teichstraße und Nebenanlagen zur Sicherung von Erreichbarkeit und Nutzung der Leimbach-halle
Moorgrund	Etterwinden		» Machbarkeitsstudie zur Gestaltung der Dorfmitte Etterwinden unter Einbeziehung der leerstehenden Hofstelle in zentraler Lage
	Gumpelstadt	» Neugestaltung der Grundstücke Hauptstraße 45a & 45b zum sozialen Zentrum mit Neubau Rettungswache und Jugendclub sowie Schaffung altersgerechter, kommunaler Mietwohnungen	» Sanierung der Kirchmauer am Thorbach in Gumpelstadt
	Gumpelstadt	» Erhalt und Sanierung des ortsbildprägenden Gebäudes Ecke 1 in Gumpelstadt zur Schaffung kommunaler Mietwohnungen	
	Gumpelstadt	» Erschließung innerörtlicher Baulücken - Quartierinnenbereich Stiege in Gumpelstadt	
	Möhra	» Gestaltung und Sanierung der Nebenanlagen der Bahnhofstraße in Möhra (Förderung kommunaler Straßenbau, Gemeinschaftsprojekt WVS/Gemeinde/Freistaat Th.)	» Grundhafte Erneuerung der Sorgstraße Möhra
	Möhra	» Wertgutachten für zu veräußernde kommunale Immobilie und Revitalisierungsmaßnahme, Sorgstraße 30 in Möhra	» Sanierung des Pflasterbelags des Lutherplatz in Möhra
	Möhra	» Entwicklung der innerörtlichen Baulücke Röhrigstraße 6-8	
	Möhra		» Sanierung des Kirchturms der Lutherkirche und Sanierung des Lutherdenkmals, Förderung Landesamt für Denkmalpflege

Gemeinde	Ortsteil	Maßnahme zur Erneuerung / Herstellung notwendiger städtebaulicher Infrastrukturen	
		Hohe Priorität	Nachrangige Priorität
Moorgrund	Waldfisch	» Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung des ehemaligen Gasthofs „Thüringer Wald“, Eisenacher Str. 32, Waldfisch für betreutes Wohnen	
	Witzelroda	» Verkehrsberuhigung & Begegnungsplatz im Bereich ehemalige B19 Witzelroda mit teilweisem Rückbau der alten Trasse	
	Witzelroda	» Erschließung innerörtlicher Baulücken - Schulweg - Pfarrgasse Witzelroda	
	Witzelroda	» grundhafter Straßenausbau Straße der Einheit; auch zur funktionalen Entlastung der Ortslage vom landwirtschaftlichen Verkehr	
	Witzelroda		» Kirchendachsanierung Witzelroda, Städtebauförderung!
Werra-Suhl-Tal	Berka/Werra	» Ausbau der Zufahrt und Barrierefreiheit der Bushaltestelle an der Regelschule Berka/Werra	
		» Sanierung und Nachnutzung von Teilen der alten Brauerei als kommunale Wohnraumangebote	
	Dankmarshausen	» Sanierung kommunaler Objekte zur Schaffung bzw. Erhalt von Mietwohnraum Dankmarshausen: Schachtanlage 9	» Nutzungskonzept und Fassadensanierung des ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Objekts „Heimatstube“ in Dankmarshausen
		» Sanierung der Straßen Oberdorf und Weinbergstraße im Denkmalensemle Dankmarshausen	» Machbarkeitsstudie zum Erhalt und zur Nachnutzung des denkmalgeschützten Pfarrhauses in Dankmarshausen
	Dippach	» Sanierung kommunalen Objekts zum Erhalt von Mietwohnraum, Berkaer Straße 58	
	Gospenroda	» Rückbau des ehemaligen Saales in Gospenroda sowie Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung dieser Flächen in der Dorfmitte	» Sanierung Straße Im Grund zur Aufwertung als Wohnstandort
	Großensee	» Sanierung kommunalen Objekts zum Erhalt von Mietwohnraum, Hauptstraße 55	
	Herda	» Machbarkeitsstudie zur Gestaltung der Ortsmitte an der ehemaligen Kemenate in Herda und Entwicklung eines neuen multifunktionalen Ortszentrums	» Sanierung der Ziegelgasse als ortsbildprägenden öffentlichen Raum im Kernort

EMPFEHLUNG FÜR DORFERNEUERUNG UND –ENTWICKLUNG

Aufgrund des Erneuerungs- und Entwicklungsbedarfes in verschiedenen Handlungsfeldern werden nachfolgende Gemeindegebiete für eine integrierte Planung im Rahmen eines gemeindlichen Entwicklungskonzepts empfohlen.

Bad Salungen mit den Ortsteilen Frauensee, Springen, Dönges, Weißendiez, Oberrohn, Unterrohn, Hämbach, Ettenhausen a.d.Suhl.

Gerstungen mit den Ortsteilen Unterellen, Oberellen, Förtha, Eckhardtshausen, Burkhardtroda.

Werra-Suhl-Tal mit den Ortsteilen Herda, Fernbreitenbach, Wünschensuhl, Horschlitt, Gospenroda, Vitzeroda.

6.2 LEITLINIE BAULEITPLANUNG

LEITLINIE ZUR BAULEITPLANUNG

Die Städte und Gemeinden der KAG Werra-Wartburgregion verpflichten sich, ihre Bauleitplanung für Wohnbauungen informell regional abzustimmen, um so den gemeinsamen Weg einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu gehen. Die Selbstverpflichtung betrifft somit die Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sofern Wohnbauflächen oder Wohngebieten Inhalt der Planung sind. Hierzu wird folgende interkommunale Leitlinie angewandt.

1. AKTUELLE SITUATION DER LEERSTÄNDE UND BAULÜCKEN

Die Städte und Gemeinden der KAG Werra-Wartburgregion verpflichten sich eine aktuelle Flächenmanagementdatenbank vorzuhalten, um eine aktuelle Leerstandssituation in ihren Ortsteilen darstellen und nachweisen zu können. Die Aktualisierung soll jährlich an einem gemeinsamen Stichtag erfolgen.

2. MASSNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEITSARBEIT UND AKTIVIERUNG

Die Städte und Gemeinden der KAG Werra-Wartburgregion verpflichten sich begleitende Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Bauen und Wohnen sowie insbesondere zur Aktivierung von leer stehenden Objekten und Baulücken durchzuführen. Hierzu sollen Eigentümer in regelmäßigen Abständen kontaktiert und ihre Einwilligung für weitere Maßnahmen eingeholt werden.

3. ERMITTLUNG DER INFRASTRUKTURFOLGEKOSTEN DER BAUGEBIETSAUSWEISUNG

Vor Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes sollen die Infrastrukturfolgekosten der Baugebietsausweisung ermittelt und den kommunalen Entscheidungsgremien zur Kenntnis gegeben werden. Diese umfassen die Kosten der erstmaligen Herstellung von sozialen und technischen Infrastrukturen sowie die Kosten für Betrieb, Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung dieser Infrastrukturen. (Hierzu stehen kostenlose Folgekostenschätzer zur Verfügung.)

4. INFORMELLE ABSTIMMUNG KOMMUNALER BAULEITPLANUNGEN AUF EBENE DER LENKUNGSGRUPPE DER KAG WERRA-WARTBURGREGION

Aufforderungen zur Stellungnahme zu einer Bauleitplanung als betroffene Nachbarkommune werden in die Lenkungsgruppe der KAG Werra-Wartburgregion eingebracht und durch diese bewertet. Die daraus resultierende Stellungnahme wird von allen als Nachbarkommune betroffenen Mitgliedern der KAG als deren gemeindliche Stellungnahme im Bauleitplanverfahren verwendet. Wird die betreffende Bauleitplanung von einer Mitgliedskommune der KAG aufgestellt, so ist diese Kommune von der Formulierung der Stellungnahme auszuschließen.

5. BERÜCKSICHTIGUNG DER INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN DER BAULEITPLANUNG

„3% KLAUSEL“

Ausgehend von der Feststellung, dass einer an die Gemeinden herangetragenen Wohnraumnachfrage entsprochen werden soll, sind tatsächlich verfügbare Wohnraum- bzw. Baulandpotenziale in den Ortsteilen der Gemeinden anzubieten.

Die Bewertung des Wohnraum- bzw. Baulandpotenzials erfolgt auf Ebene der Ortsteile, da die Nachfrage überwiegend bezogen auf den Ortsteil entsteht und auch auf dieser Ebene gelenkt werden soll.

Zur Deckung der Nachfrage werden in erster Linie Innenentwicklungspotenziale aktiviert. Erst wenn diese erschöpft sind oder nicht aktiviert werden konnten, kann die Neuausweisung von Baugebieten zur Deckung von Wohnraumnachfrage herangezogen werden.

Bei der Bewertung des Bestands an Innenentwicklungspotenzialen werden 3% Fluktuationsreserve vom Wohnraumbestand des Ortsteils berücksichtigt, die den erforderlichen Zeitaufwand für die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale abbilden. In dörflichen Siedlungsbereichen werden hierfür sowohl der Wohnraumbestand als auch die Potenziale in Baulücken und Leerständen auf Gebäudeebene erfasst (ein Wohngebäude entspricht einer Wohneinheit).

Übersteigen die vorhandenen Potenziale in Baulücken und Leerständen eines Ortsteils die 3% Klausel, so ist die Neuausweisung von Baugebieten nicht notwendig. Wird die 3% Klausel unterschritten, ist eine Neuausweisung entsprechend des geschätzten Bedarfes im betreffenden Ortsteil möglich.

6. BEGRÜNDUNG DES BEDARFS

Der Bedarf wird also in folgenden Schritten begründet:

1. Darstellung aktueller Nachfrage (z.B. durch anonymisierte Listen von Anfragen oder pos. Tendenz der Bevölkerungsentwicklung)
2. Bewertung des Anteils an Innenentwicklungspotenzialen bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand des Ortsteils (3%-Klausel)
3. Darstellung der Maßnahmen zur Aktivierung und nicht aktivierbarer Potenziale
4. Ermittlung der Höhe des maximalen Neubedarfs bezogen auf den Wohngebäudebestand des Ortsteils.

7. BESCHRÄNKUNG DER NEUAUSWEISUNG AUF VERSORGUNGSKERNE

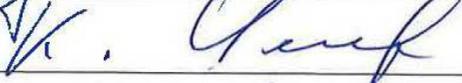
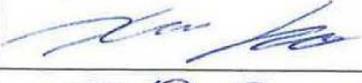
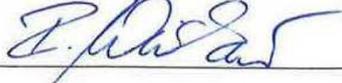
Die Neuausweisung von Bauflächen oder Baugebieten wird auf Versorgungskerne (siehe MOVO) beschränkt. In allen anderen Ortsteilen bedarf die Neuausweisung neben dem Bedarfsnachweis einer Begründung, aus der hervorgeht, warum die Wohnraumnachfrage nur in diesem Ortsteil gedeckt werden kann.

8. FESTSETZUNG EINES BAUGEBOTS IN BEBAUUNGSPLÄNEN

In die textlichen Festsetzungen neu aufgestellter Bebauungspläne wird eine Frist für die Errichtung der Bebauung von 2-5 Jahren nach Erwerb des Grundstücks aufgenommen (Ausprache des Baugebots nach Erwerb des Grundstücks). Hiermit soll das ungenutzte Vorhalten erschlossener Baugrundstücke für spätere Generationen oder zur Vergrößerung des Baugrundstücks verhindert werden. Die Kommune schafft damit die Voraussetzung für die Durchsetzung der geplanten Bebauung und kann von dieser zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Gebrauch machen, wenn eine entsprechende Notwendigkeit begründbar ist.

9. VERTRAGLICHE VEREINBARUNG DER BEBAUUNGSFRIST IM KAUFVERTRAG

Alternativ nehmen Gemeinden, die selbst Eigentümer der zu entwickelnden Fläche sind, die Frist von 2-5 Jahren für die Baufertigstellung als Klausel in den Kaufvertrag auf. In diesem Fall soll bei Nichteinhaltung der vertraglichen Vereinbarung die Rückübertragung des Baugrundstücks zu den ursprünglichen Kaufkonditionen an die Kommune erfolgen. Der Rückkaufsanspruch wird im Grundbuch vermerkt.

Kommune	Unterschrift Bürgermeister
Bad Salzungen	
Barchfeld-Immelnborn	
Gerstungen	
Krayenberggemeinde	
Leimbach	
Moorgrund	
Werra-Suhl-Tal	

6.3 LEITLINIE AKTIVIERUNG INNENENTWICKLUNG

LEITLINIE ZUR AKTIVIERUNG INNENENTWICKLUNG

1. REGIONALE FESTLEGUNGEN

Wozu braucht es ein regional einheitliches Vorgehen?

- » vergleichbare Inhalte und Aktualität der Datenhaltung
- » gemeinsame Organisation von Veranstaltungen, Aktionstagen
- » zeitgleiche Durchführung der Eigentümerbefragung mit gemeinsamer Öffentlichkeitsarbeit
- » gemeinsame Entwicklung und Nutzung von Instrumenten der Innenentwicklung

Regionale Festlegungen

- » jährliche Aktualisierung der Datenbank an gemeinsamem Stichtag abschließen
- » Ansprache der Eigentümer in zweijährigen Turnus
- » Gemeinsames Vorgehen in der Öffentlichkeitsarbeit und Aktivierung
 1. Aktualisierung der Datenbank
 2. Auswertung der Daten und Gremienarbeit
 3. Öffentlichkeitsarbeit
 4. Ansprache der Eigentümer
 5. Auswertung der Fragebögen und Ergänzung der Daten
 6. Einsatz von Instrumenten der Innenentwicklung zur Aktivierung der Potenziale

2. BESCHREIBUNG DER VORGEHENSWEISE

1. Aktualisierung der Datenbank

- » Aktualisierung der Daten aus dem Einwohnermeldewesen (Adressen ohne Meldung = Rohpotenziale)
- » Abgleich der Rohpotenzialliste des Vorjahres
- » Aufnahme und Bewertung neuer Potenziale
- » Vermerk aktivierter Potenziale

2. Auswertung der Daten und Gremienarbeit

- » Anzahl und Entwicklung von Leerständen, Baulücken und drohenden Leerständen
- » ggf. grafische Darstellung von „Brennpunkten“
- » Anzahl der Aktivierungen des Vorjahres
- » Kommunikation der Ergebnisse (Bgm., Bauausschuss, Gemeinderat)
- » Liste anzuschreibender Eigentümer

3. Öffentlichkeitsarbeit

- » Darstellung des aktuellen Stands im Gemeinderat
- » Pressemitteilung
- » Aktionstag „Bauen im Dorf“

4. Ansprache der Eigentümer

- » Anschreiben Bürgermeister
- » Fragebogen mit Hinweisen zu Angeboten (z.B. Immobilienbörse)
- » Eigentümergeeinwilligung (FLOO)

5. Auswertung der Fragebögen und Ergänzung der Daten

- » Einwilligung der Eigentümer (bzw. Ablehnung)
- » Aufnahme von Entwicklungs- oder Veräußerungsabsicht in die Datenbank
- » Vermerk von Beratungsbedarf, Kontaktinformationen
- » ggf. erfolgte Aktivierung vermerken

6. Einsatz von Instrumenten der Innenentwicklung

- » Festlegung nächster Schritte (Beratungsleistungen, Immobilienbörse, Infomaterial)
- » Termin für Wiedervorlage setzen

3. VORLAGEN

- » Pressemitteilung
- » Anschreiben Bürgermeister (Leerstand, Baulücke)
- » Fragebogen (Leerstand, Baulücke)
- » Einwilligung in Datenhaltung FLOO

MUSTERANSCHREIBEN BAULÜCKE

Briefkopf der Kommune Musterhausen

<<Anrede>>

<<Zuname>> <<Vorname>> <<Nachname>>

<<Straße>>

<<PLZ>> <<Wohnort>>

Kommune, Datum

Fragebogen Baulücken-Grundstücke

<<Anrede2>> <<Anrede3>> <<Zuname>> <<Nachname>>

die **Gemeinde/Stadt Musterhausen** bietet ein umfangreiches Angebot für die Bürgerinnen und Bürger, sowohl als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort als auch mit ihren verschiedenen kulturellen, sportlichen und bürgerschaftlichen Angeboten.

Die Verwaltung erhält daher immer wieder Anfragen nach Bauplätzen, sei es von Menschen, die nach **Musterhausen** ziehen wollen oder auch bei Neubau hier bleiben wollen. Wir bemühen uns, mit verschiedenartigen Baugrundstücken den unterschiedlichen Interessenlagen gerecht zu werden. Immer wieder wird dabei auch der Wunsch nach einem Bauplatz im gewachsenen Siedlungsbereich geäußert.

Gleichzeitig liegt es natürlich auch im Interesse der Gemeinde, dass freie Grundstücke in bereits erschlossenen Bereichen bebaut werden, damit die technische Erschließung (Kanal, Strom, Gas) ausreichend ausgelastet und effizient genutzt wird. Es geht um Kostenersparnisse für die Kommune, aber auch für die einzelnen Bürger bzw. Anlieger. Darüber hinaus beobachten wir, dass die Grundstückspreise in den letzten Jahren nicht mehr ansteigen, was sicher mit der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung zusammenhängt, in deren Folge die Nachfrage nach Bauplätzen insgesamt zurückgeht.

Gemeinsam mit dem Ilm-Kreis hat sich die Gemeinde/Stadt Musterhausen auf den Weg gemacht und eine fundierte Baulückenerfassung gemacht. Die Anzahl der in Musterhausen vorhandenen möglichen Bauflächen im Siedlungsbestand ist beträchtlich!

Über diese Erfassung soll auch herausgefunden werden, ob seitens der Eigentümer Beratungsbedarf hinsichtlich der Grundstücksnutzung besteht und/oder evtl. eine Veräußerung oder Bebauung beabsichtigt ist.

Wie schon in der örtlichen Presse und im Mitteilungsblatt angekündigt, erhalten Sie daher einen Fragebogen, der uns über Ihre entsprechenden Interessen und Bedürfnisse Aufschluss geben soll.

Die Angaben in den Fragebögen werden streng vertraulich ausschließlich für diese internen Zwecke verwendet. Natürlich ist das Ausfüllen des Fragebogens absolut freiwillig und verpflichtet Sie zu nichts. Selbst wenn Sie zu der einen oder anderen Frage keine Auskunft geben können oder möchten, sind wir für die Bearbeitung der anderen Fragen dankbar.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns den Fragebogen ausgefüllt bis zum **XX.XX.XXXX** zurückschicken. Sie können den Fragebogen selbstverständlich auch direkt im Rathaus abgeben, in den Briefkasten des Rathauses einwerfen oder faxen.

Sollten Sie Fragen konkret zum Fragebogen oder zum Projekt allgemein haben, wenden sie sich bitte an **Herrn/ Frau xxxxx** bei der **Gemeinde-/Stadtverwaltung Musterhausen, Tel. xxxxxxx**.

Für Ihre Mühe und Mithilfe bedanken wir uns schon jetzt im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen: - Fragebogen Baulücken

Die Fragebögen sind mit Flurstücksnummer und Adresse der Baulücke vorbereitet.

Für Mehrfacheigentümer liegt je Grundstück ein gesonderter Fragebogen bei.

Das Ausfüllen des Fragebogens sollte möglichst in Abstimmung mit den anderen Miteigentümern erfolgen.

MUSTERANSCHREIBEN LEERSTÄNDE

Briefkopf der Kommune Musterhausen

<<Anrede>>

<<Zuname>> <<Vorname>> <<Nachname>>

<<Straße>>

<<PLZ>> <<Wohnort>>

Kommune, Datum

Fragebogen Leerstände

<<Anrede2>> <<Anrede3>> <<Zuname>> <<Nachname>>

die **Gemeinde/Stadt Musterhausen** bietet ein umfangreiches Angebot für die Bürgerinnen und Bürger, sowohl als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort als auch mit ihren verschiedenen kulturellen, sportlichen und bürgerschaftlichen Angeboten.

Die Verwaltung erhält daher immer wieder Anfragen nach Bauplätzen oder Immobilien. Wir bemühen uns, mit verschiedenartigen Angeboten den unterschiedlichen Interessenlagen gerecht zu werden. Immer wieder wird dabei auch der Wunsch nach einem Bauplatz im gewachsenen Siedlungsbereich oder nach gebrauchten Immobilien geäußert.

Gleichzeitig liegt es natürlich auch im Interesse aller, dass Baulücken oder leerstehende Wohnhäuser und Hofstellen im Siedlungsbestand (wieder) genutzt werden, damit die technische Erschließung (Kanal, Strom, Gas) ausreichend ausgelastet und effizient genutzt wird.

Es geht um Kostenersparnisse für die Gemeinde, aber auch für die einzelnen Bürger bzw. Anlieger. Zur Erhaltung lebendiger Ortskerne und eines attraktiven Ortsbildes gehört es zu-dem, den vorhandenen Gebäudebestand an moderne Nutzungsbedürfnisse (z. B. Wohnen) anzupassen und Raum z. B. für junge Familien zu bieten.

Gemeinsam mit dem Ilm-Kreis hat sich die **Gemeinde/Stadt Musterhausen** auf den Weg gemacht und eine fundierte Baulückenerfassung gemacht. Die Anzahl der in **Musterhausen** vorhandenen freien Bauflächen im Siedlungsbestand sowie der Leerstände in Wohngebäuden und alten Hofstellen ist beträchtlich!

Vor allem Leerstände unterliegen in der Regel nicht nur einem beständigen Wertverlust bezüglich der Gebäudesubstanz, sie beeinträchtigen auch nicht selten das Ortsbild in den verschiedenen Ortsteilen. Ein Ziel der Erfassung und des Modellprojektes ist es, mit geeigneten Angeboten und Informationen zur einer Verringerung der Leerstände beizutragen und interessierte Eigentümer bzw. Bürger dabei zu unterstützen.

Über die grundlegende Bestandsaufnahme hinaus soll daher auch herausgefunden werden, ob seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer Beratungsbedarf hinsichtlich der Grundstücks- und Gebäudenutzung besteht und/oder evtl. eine Veräußerung, Sanierung oder Neubebauung beabsichtigt ist.

Wie schon in der örtlichen Presse angekündigt, erhalten Sie als Eigentümer einer solchen Immobilie daher anbei einen Fragebogen, der uns über Ihre entsprechenden Interessen und Bedürfnisse Aufschluss geben soll. Die Angaben in den Fragebögen werden streng vertraulich ausschließlich für diese internen Zwecke verwendet. Natürlich ist das Ausfüllen des Fragebogens absolut freiwillig und verpflichtet Sie zu nichts. Selbst wenn Sie zu der einen oder anderen Frage keine Auskunft geben können oder möchten, sind wir für die Bearbeitung der anderen Fragen dankbar.

Ihre Unterstützung hilft der Gemeinde, eine attraktive, kosten- und flächensparende Siedlungsentwicklung zu verfolgen. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns den Fragebogen ausgefüllt bis zum **XX.XX.XXXX** zurückschicken. Sie können den Fragebogen selbstverständlich auch direkt im Rathaus abgeben, in den Briefkasten des Rathauses einwerfen oder faxen.

Sollten Sie Fragen konkret zum Fragebogen oder zum Projekt allgemein haben, wenden sie sich bitte an **Herrn/ Frau XXXXX** bei der Gemeindeverwaltung **Musterhausen, Tel. xxxxxxx**.

Für Ihre Mühe und Mithilfe bedanken wir uns schon jetzt im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen: - Fragebogen Leerstände

Die Fragebögen sind mit Flurstücksnummer und Adresse des Leerstand-Grundstücks vorbereitet.

Für Mehrfacheigentümer liegt je Grundstück ein gesonderter Fragebogen bei.

Das Ausfüllen des Fragebogens sollte möglichst in Abstimmung mit den anderen Miteigentümern erfolgen.

FRAGEBOGEN BAULÜCKEN

Brachflächenerfassung im südlichen Ilm-Kreis/ Kommune **XXX**

Schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken-Grundstücken
in der **Gemeinde/Stadt XXX**

Rücksendung an

Kommune XXX

Herr/Frau XXX
Straße

PLZ Ort

Gemeinde XXX



Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an
Herrn/Frau XXX
Tel.-Nr.: xxxxx □ xx xx xx

Angaben zum Eigentümer/Miteigentümer und Grundstück

ID Flurstück:

Name:

Flurstücksnummer(n): Gemarkung:

Adresse Flurstück:

1. Haben Sie vor, das o.g. Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen?

- Ja, in den nächsten Jahren
- Nein, weil

2. Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde?

(Mehrfachnennung möglich)

- für spätere Eigennutzung vorgesehen (Bebauung)
- für Nachkommen/ Erben etc. vorgesehen
- Grundstück dient der Kapitalanlage
- Kein Eigenbedarf für Bebauung
- Kein Interesse am Verkauf der Fläche
- Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt
- Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt
- Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)
- Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks
- Es ist unklar, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist
- Gewünschte Bebauung scheitert bisher an bau-/ planungsrechtlichen Bestimmungen
- Sonstige:

Abb. 16: Fragebogen Brachflächenerfassung,, Quelle: Baader Konzept GmbH

Brachflächenerfassung im südlichen Ilm-Kreis/ Kommune XXX

3. Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?

- Ja
wenn ja:
- Anbieten des Grundstücks über die Gemeinde/Stadt (kostenfreies Einstellen der Daten zum Grundstück und der Kontaktadresse auf der Internetseite der Gemeinde/Stadt)
 - Anbieten des Grundstücks durch die Gemeinde/Stadt (nur Grundstücksdaten, Eigentümer bleibt anonym) und Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer über die Gemeinde/Stadt
 - Verkauf ausschließlich an die Gemeinde/Stadt
 - Verkauf ausschließlich an Dritte ohne Unterstützung durch die Gemeinde/Stadt
- Nein
evtl. Gründe:

4. Würden Sie Ihr Grundstück ggf. gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen?

- Ja
wenn ja
- gegen ein anderes Baugrundstück
 - gegen landwirtschaftliche Flächen inkl. Wertausgleich
- Nein

5. Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/ notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder auf dem Grundstücksmarkt anzubieten (Verkauf, Tausch)?

(Mehrfachnennung möglich)

- Die Kommune berät Sie architektonisch
- Die Kommune schafft Baurecht, sofern noch nicht vorhanden
- Die Kommune berät Sie zu Fragen des Grundstückverkaufs
- Die Kommune berät Sie zu Fragen des Grundstücktauschs
- Sonstiges:
- Weiß nicht/ keine Meinung

Entwurf: Baader Konzept GmbH mit Förderung des Bundesministeriums für Bildung und Forschung

Bitte den ausgefüllten Fragebogen möglichst umgehend an aufgedruckte Adresse (vorbereitet für Fensterbriefumschlag) zurücksenden, faxen (Fax XXXX/ XXXX) oder persönlich im Rathaus abgeben.

Herzlichen Dank für Ihre Bemühungen!

FRAGEBOGEN LEERSTAND

Brachflächenerfassung im Wieratal / Gemeinde xx

Schriftliche Befragung der Eigentümer von leerstehenden Gebäuden/
Hofstellen in der Gemeinde xx

Rücksendung an

Gemeinde XXX

Herr/Frau XXX
Straße

PLZ Ort

Gemeinde XXX



Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an
Herrn/Frau XXX
Tel.-Nr.: xxxxx – xx xx xx

Angaben zum Eigentümer/Miteigentümer und Grundstück

ID Flurstück: << ID >>
 Name: << Name E1 >>, << Vorname E1 >>, << Name E2, << Vorname E2 >>
 Flurstücksnummer(n): << Flurstücksnummer >> Gemarkung: << GmkgName >>
 Adresse Flurstück: << Strasse Flurstück >> << Hausnummer Flurstück >>

1. Angaben zum Gebäude

1.1. Gebäudetyp

- Wohngebäude (keine Hofstelle)
 Hofstelle (Wohngebäude mit Nebengebäude(n))
 Art und Anzahl der Nebengebäude:
 gewerblich genutztes Gebäude
 Sonstiges:

1.2. Nutzungszustand

- Gebäude leerstehend/ungenutzt seit wann?
 Gebäude teilweise noch genutzt (Restnutzung)
 Art der Nutzung?

1.3. Alter/Sanierungszustand

Baujahr:

Wurde das (Haupt-)Gebäude saniert/modernisiert?

- Ja zuletzt im Jahr
 Komplettsanierung
 Teilsanierung
 Nein

Aktueller Sanierungs-/Modernisierungsbedarf:

- kein Sanierungs-/Modernisierungsbedarf
 Teilsanierungs-/modernisierung erforderlich
 Komplettsanierungs-/modernisierung erforderlich
 abbruchreif/Sanierung nicht möglich
 weiß nicht

Bestehen konkrete Planungen zur Sanierung/Modernisierung?

- Ja Nein

Bitte wenden

Abb. 17: Fragebogen Leerstandserfassung,, Quelle: Baader Konzept GmbH

Brachflächenerfassung im Wieratal / Gemeinde xx
2. Haben Sie vor, das o.g. Gebäude bzw. Grundstück in näherer Zukunft selbst zu nutzen?

- Ja, in den nächsten Jahren
- Nein

3. Welche Gründe verhindern (bisher), dass das Gebäude bzw. Grundstück genutzt oder verkauft wird? (Mehrfachnennung möglich)

- für spätere Eigennutzung vorgesehen (mit dem Ziel Sanierung oder Abriss/Neubau)
- Kein Eigenbedarf/ kein Interesse an Verwertung
- Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten (Eigenkapital, Baukredit)
- Aufwand zu hoch, Vorhaben überfordert mich
- Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaft etc.)
- Unklarheit über baurechtliche Vorgaben
- Unklarheit über Modernisierungsaufwand/Umnutzungs-/Umgestaltungsmöglichkeiten
- Bereits geplante Modernisierung/Umnutzung wurde abgelehnt
- Konkrete Verkaufsbemühungen bisher erfolglos
- Denkmalschutzauflagen
- Sonstige:

4. Würden Sie das Gebäude bzw. Grundstück zum Verkauf anbieten?

- Ja
wenn ja
- Anbieten des Gebäudes über die Gemeinde (kostenfreies Einstellen der Daten zum Objekt und einer Kontaktadresse auf der Internetseite der Gemeinde)
- Anbieten des Gebäudes durch die Gemeinde (nur Objektdaten, Eigentümer bleibt anonym) und Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer über die Gemeinde
- Verkauf ohne Unterstützung durch die Gemeinde
- Nein

5. Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/ notwendig, um das Gebäude bzw. Grundstück in näherer Zukunft zu nutzen oder zum Verkauf anzubieten? (Mehrfachnennung möglich)

- Informationen zu Nutzungsmöglichkeiten/ architektonische Beratung
- Informationen zu Abriss/ Neubau
- Informationen zu Sanierung/ Modernisierung
- Informationen zum Verkauf
- Sonstiges:
- Weiß nicht/ keine Meinung

6. Sonstige Bemerkungen

Entwurf: Baader Konzept GmbH

Bitte den ausgefüllten Fragebogen möglichst umgehend an aufgedruckte Adresse (vorbereitet für Fensterbriefumschlag) zurücksenden, faxen (Fax xxxxxxxx) oder persönlich im Rathaus abgeben.

Herzlichen Dank für Ihre Bemühungen!

VORLAGE PRESSETEXT

Eigentümergefragung der Gemeinde Untermerzbach

Die Gemeinde Untermerzbach versendet in diesen Tagen Fragebögen an Eigentümer von leer stehenden Objekten und Baulücken. Hintergrund ist das Projekt Flächenmanagement, das die Gemeinde Untermerzbach angeschoben hat.

Mit der nun laufenden Eigentümergefragung soll herausgefunden werden, ob seitens der Eigentümer beispielsweise Beratungsbedarf hinsichtlich der Grundstücksnutzung besteht oder ein Verkauf oder eine Bebauung beabsichtigt ist.

Weshalb „Flächenmanagement“ oder warum hat die Kommune ein Interesse an diesen Informationen?

Die Gemeinde Untermerzbach hat ein natürliches Interesse, dass freie Grundstücke in bereits erschlossenen Bereichen bebaut oder bestehende Objekte saniert und neu genutzt werden, damit die technische Erschließung (Kanal, Strom, Gas,...) ausreichend ausgelastet und effizient genutzt wird. Es geht um Kostenersparnisse für die Gemeinden sowie für die einzelnen Bürger beziehungsweise Netznutzer. Aber auch das Thema Werterhalt der bestehenden Häuser und Immobilien ist von großer Bedeutung. Je mehr Angebot geschaffen wird und je weniger Nachfrage es in Zukunft geben wird, desto größer wird der Wertverlust von Bestandsimmobilien in Untermerzbach sein.

Vor allem vor dem Hintergrund der weniger werdenden Bevölkerung in unserer Gemeinde sind dies zwei wichtige Argumente, weshalb sowohl wir als Gemeinde, wie auch Sie als Eigentümer ein Interesse an dem Projekt haben sollten. Mit dem Projekt Flächenmanagement versuchen wir gezielt entgegenzusteuern und insbesondere durch eine Innenentwicklung der Siedlungsorte, die Flächeninanspruchnahme durch Wohnbebauung und öffentlich Infrastruktur nachhaltig einzuschränken. Die daraus resultierende konsequente Fokussierung auf den vorhandenen Siedlungskörper fördert Bauen im Bestand, gibt Umbau vor Neubau den Vorzug und unterstützt die Revitalisierung innerörtlicher Brachflächen.

Wir würden uns sehr drüber freuen, wenn Sie uns dabei unterstützen und die Fragebögen zurücksenden. Das Ausfüllen des Fragebogens ist freiwillig und nicht verpflichtend, die Gemeinde Untermerzbach bittet Sie aber – auch in Ihrem Interesse – um eine Teilnahme. Die Angaben in den Fragebögen werden streng vertraulich und ausschließlich für diese internen Zwecke verwendet.

Sollten sich Fragen konkret zum Fragebogen oder zum Projekt ergeben, können sich Eigentümer wie Interessierte gerne an die für sie zuständige Gemeindeverwaltung (hier ggf. ihre Kontaktdaten) wenden. Die Gemeinde Untermerzbach bedankt sich im Voraus für die Mitarbeit und Unterstützung.

6.4 MASSNAHME BAULOTSE

ORGANISATION

- » Benennung von Baulotsen unter den Mitarbeitern der Verwaltung (bis 13.12.2018)
- » Baulotsen erhalten Schulung (Innenentwicklung, Aufgaben des Baulotsen, Anwendung der FLOO-Datenbank, Vorgehen Aktivierung Innenentwicklungspotenziale)
- » Gemeinde stellt die erforderliche Arbeitszeitkapazität für die Tätigkeit des Baulotsen sicher (je nach Gemeindegroße 3-4 Arbeitstage pro Monat)
- » Baulotsen sind Mitglied des Netzwerks Bauen und Wohnen (Umsetzung weiterer regionaler Projekte, weitere Schulungsangebote)
- » Öffentliche Vorstellung der Baulotsen (vor erster Eigentümeransprache)

AUFGABENBESCHREIBUNG

Baulotse

Betreuung lokaler und regionaler Maßnahmen der Siedlungsentwicklung innerhalb der Gemeinde. Daraus ergeben sich folgende Aufgaben:

1. Pflege und Auswertung der Datenbank, Kommunikation der Ergebnisse (z.B. Entwicklung der Leerstände und Aktivierungen)
2. Ansprache der Eigentümer
3. Kontaktaufnahmen mit Interessenten und Durchführung der Erstberatung, Klärung der Erwartungen und Ziele des Interessenten sowie des weiteren Beratungsbedarfs
4. Vermittlung des Kontakts zu gemeindlichem Bauberater (Beratungsgutschein)
5. Aktualisierung der Immobilienbörse
6. Öffentlichkeitsarbeit: Informieren über Maßnahmen und Ergebnisse der Siedlungsentwicklung (z.B. Gemeinderat, Amtsblatt, Ortsteilbürgermeister)
7. regelmäßige Teilnahme an Arbeitstreffen des Netzwerks Bauen und Wohnen (1x pro Quartal)

Netzwerk Baulotsen

1. Austausch und Aktualisierung fachlicher Informationen (ggf. Schulungen)
2. Abstimmung, Weiterentwicklung gemeinsamer Maßnahmen der Siedlungsentwicklung
3. Gemeinsame Organisation von Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit

INSTRUMENTE

1. Datenbank FLOO und Leitfaden Aktivierung
2. Regionale Immobilienbörse
3. Beratungsgutscheine und Bauberater
4. Angebote Öffentlichkeitsarbeit der RAG (z.B. Aktionstag „Bauen im Dorf“, Vortragsreihe)

6.5 PROJEKTSKIZZE IMMOBÖRSE

Immobilienbörse Wartburgkreis nach KIP

1. Was ist KIP?
2. Funktionsweise
3. Kosten
4. Regionale Organisation

Was ist KIP?

KIP steht für Kommunale Immobilienplattform und ist eine webbasierte Potenzialflächendatenbank, die es ermöglicht unbebaute Grundstücke und leerstehende Immobilien im Internet zu vermarkten. Dabei können Kommunen, private Anbieter oder örtliche Immobilienmakler Inserate für Immobilien oder Baugrundstücke online schalten. Außerdem bietet KIP die Möglichkeit Wohn- und Gewerbegebiete für die Vermarktung zu integrieren.

Die Kommunale Immobilienplattform ist ein Instrument der Innenentwicklung und bietet die Möglichkeit die Ortskerne im Wartburgkreis zu entwickeln. Dabei unterstützt die Immobilienplattform durch die Belegung des Immobilienmarktes vor allem in den ländlich geprägten Ortsteilen. Besonders kleinere Städte und Ortschaften sind aufgrund fehlender finanzieller und personeller Mittel selbst nicht in der Lage ihre Flächenpotenziale zu vermarkten. Durch die Suchmaschinenoptimierung der KIP wird eine große Reichweite bei der Online-Recherche erreicht. Dadurch wird KIP oder die verknüpfte Homepage einer Kommune auf Google als eine der ersten Webseiten gelistet.

Ziele

- Förderung der Innenentwicklung
- Belegung des örtlichen Immobilienmarktes und Außendarstellung der Region (oder Kommunen)
- Stärkung der Ortskerne durch aktivierte Innenentwicklungspotenziale

Funktionsweise

Im ersten Schritt ist es notwendig die Flächenpotenziale in den Gemeinden zu erheben. Bei der Erhebung ist es wichtig sich an den Erfassungsmasken des KIP zu orientieren, um sicherzustellen, dass alle relevanten Informationen für das Exposé vorhanden sind. Daran anschließend können die Objektinformationen direkt im Exposé mit bspw. Preis- und Flächenangaben, Abbildungen oder Kontaktdaten eingetragen werden. Grundvoraussetzung für das Schalten eines Exposés ist die Registrierung beim jeweiligen Plattform-Betreiber.

Bei den Betreibermodellen gilt zu unterscheiden, ob die Plattform von einer Kommune oder einem Landkreis betrieben wird. Bei kommunalen Betreibern können nur Objekte erhoben werden, die innerhalb der Kommune liegen. Hingegen ermöglicht der Betrieb durch einen Landkreis die Erstellung einer regionalen Immobilienbörse mit deutlich mehr Reichweite und Möglichkeiten. Der Landkreis übernimmt als Betreiber die Funktion des Administrators und kann sowohl eigene als auch Angebote Dritter verwalten. Alle kreisangehörigen Kommunen, Bewohner und Immobilienmakler erhalten die Möglichkeit ihre Objekte zu veröffentlichen. Als Betreiber der Immobilienplattform kann der Landkreis das Portal individuell gestalten. Er kann z.B. festlegen, dass nur Innenentwicklungspotenziale vermarktet werden. Er kann den Kommunen des Landkreises gestatten, in eigenen Verwaltungsbereichen ihre kommunalen Flächenpotenziale einzustellen und zu veröffentlichen. Gleiches gilt für private Anbieter und Immobilienmakler, welche ihre Objekte dann eigenständig online schalten können. Für Mitarbeiter der Kommunalverwaltung können zudem unterschiedliche Zugänge eingerichtet werden, sodass mehrere Sachbearbeiter die

kommunalen Objekte verwalten können.

Die Pflege der Daten obliegt dem jeweiligen Anbieter eines Objektes. Veraltete Angebote werden nach einem bestimmten Zeitraum als „inaktiv“ markiert. Der Anbieter wird über diesen Status per E-Mail informiert und muss das Angebot eigenständig aktualisieren oder entfernen. Ist der Landkreis Betreiber der Plattform sollte er als Administrator die Aktualität der Plattform zentral kontrollieren. Er besitzt die Rechte, Angebote von Dritten bearbeiten und entfernen zu können.

Arbeitsleistungen, die von den beteiligten Kommunen einzuplanen sind:

- » erstmalige Erhebung der Flächenpotenziale in KIP (Die Möglichkeit der Übertragung aus FLOO / Excel ist zu prüfen)
 - o Bilder, Texte und Strukturdaten einpflegen
- » Pflege der Daten durch Sachbearbeiter d. Kommunen notwendig
- » Eigentümeransprache notwendig
 - o Einverständniserklärungen einholen für Erhebung in KIP und Weitergabe der von Kontaktdaten bei Verkauf
 - o Einholen von näheren Informationen zum Objekt (Grundrisse, Preise, Flächen...)

Weitere Funktionen von KIP

KIP bietet die Integration der Suchmaske in die kommunalen Webseiten oder die Übernahme des Corporate Design der Kommune in ihr KIP-Portal. Neben der einfachen Präsentation von Immobilien und einzelnen Baugrundstücken können auch interaktive Grundstückspläne für ein gesamtes Baugebiet erstellt werden. Bauplatzsuchenden können sich die verfügbaren Bauplätze anzeigen lassen sowie Hintergrundinformationen zum Baurecht erhalten. Ähnlich können auch Gewerbegebiete dargestellt und frei verfügbare Flächen für Gewerbetreibende vermarktet werden. Wenn die Kommunen bereits erhobene Innenentwicklungspotenziale bspw. in einer Datenbank führen, können diese in die KIP importiert werden. Dafür bietet KIP die Entwicklung einer speziell zugeschnittenen Import-Schnittstelle an, über die die Kommune ihre Innenentwicklungspotenziale automatisiert hochladen kann. Für diesen Service sind jedoch Kosten von 90€/h einzuplanen (siehe Kosten). Außerdem können in KIP Kartenansichten, Exposés als PDF und statistische Auswertungen erzeugt werden.

Rechtliches/ Haftung

Die Plattform-Betreiber sind lediglich für Angaben verantwortlich, die sie selbst erhoben haben. Für Angebote von Dritten muss der Betreiber nicht haften. Hierfür wird für jeden Anbieter ein gesondertes Impressum angefertigt in dem er sich für die Richtigkeit seiner Angaben verantworten muss.

Personenbezogene Daten sind der Öffentlichkeit nicht einsehbar. Die Immobilienplattform ist entsprechend der Vorgaben der DSGVO aufgebaut.

Kosten

Die Kosten für die Immobilienplattform orientieren sich an dem Betreibermodell, an der Anzahl und Größe der Kommunen. Für Kommunen wird ein Pauschalpreis von ca. 990 € pro Jahr angesetzt. Die Kosten für den Landkreis sind jedoch differenziert. Folgendes Angebot der immovativ GmbH beinhaltet die Netto-Kosten des Landkreis-Modells. Dabei betragen die jährlichen Kosten 2.780 € sowie die einmaligen, fixen Gebühren 2.500 €. Weitere Kosten sind von der Anzahl der Baugebiete, der Einbindung kommunaler Homepages und dem Datenimport der kommunalen Flächenpotenziale abhängig. Je zusätzlicher Homepage auf der die Immobilienplattform eingerichtet werden soll, entstehen 200 € Kosten für die Homepageintegration sowie weitere 90 €/h für den

Import der Objektdaten. Außerdem entstehen Kosten für die Aufbereitung interaktiver Grundstückspläne pro Baugebiet in Höhe von 790 €. Das Einstellen von Immobilien oder Baugrundstücken ist bei diesem Betreibermodell für Kommunen, Private und örtliche Immobilienmakler kostenlos.

Bausteine	Jahresgebühren (netto)	Einmalige Gebühren (netto)
Pos. 1: Einrichtung eines KIP Wartburgkreis	2.490 €	1.000€
Pos. 2: Homepageintegration der Immobiliensuche in die kommunalen Homepages (je Kommune)	290 €	200 €
Pos. 3: Aufbereitung interaktiver Grundstückspläne	-	790 € je Baugebiet
Pos. 4: Import bereits erhobener Daten	-	Nach Aufwand 90 € je Stunde
Pos. 5: Schulungsveranstaltung	-	1.500 €
Summe	2.780 €	3.580 €

Tab. 23: Bausteine und Gebühren der KIP, Quelle: immovativ GmbH

„Der Abrechnungszeitraum beginnt mit der Freischaltung des Portals und der damit verbundenen Zusendung der persönlichen Zugangsdaten. Für die Positionen 1 und 2 beträgt die Mindestvertragslaufzeit 12 Monate, der Vertrag verlängert sich um weitere 12 Monate, sofern die Buchung nicht vier Wochen vor Vertragsende schriftlich storniert wird“ (immovativ GmbH).

Regionale Organisation

Rahmenbedingungen für den Betrieb der Immobörse durch RAG Wartburgregion:

- » Definition der Ziele und Rahmenbedingungen der Nutzung durch RAG
- » Abschluss von Vereinbarungen mit Kommunen zur Nutzung
- » RAG als Kontrollinstanz für Inhalte nach ihren Zielstellungen für die Siedlungsentwicklung
- » Haftung für Daten individuell durch jeden Anbieter

Jährlichen Nutzungsgebühr an KIP (~2.800)

Zuzüglich Arbeitsaufwand der RAG für Kommunikation/Kontrolle

6.6 LEITFADEN ZUR AUSWEISUNG VON SANIERUNGSGEBIETEN IN DÖRFLICHEN SIEDLUNGSSTRUKTUREN

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND VORGEHEN

Rechtliche Grundlagen

Die Ausweisung von Sanierungsgebieten fällt in die Planungshoheit der Gemeinden, sie kann ein Sanierungsgebiet per Satzung festlegen (§142 BauGB). Hierfür erforderlich ist:

1. Gebietsabgrenzung
2. Bezeichnung des Gebietes
3. Festlegung einer Frist für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme (sollte 15 Jahre nicht überschreiten, kann aber verlängert werden)

Festlegung des Verfahrens in Abstimmung mit Sanierungszielen und –maßnahmen:

4. Umfassendes Sanierungsverfahren
5. Vereinfachtes Sanierungsverfahren (Verzicht auf Ausgleichsbeträge und Genehmigungspflicht!)

Voraussetzungen:

- » Nachweis städtebaulicher Missstände, deren Behebung das Gebiet wesentlich verbessern wird.
- » Öffentliches Interesse an diesen Maßnahmen
- » Finanzierbarkeit dieser Maßnahmen muss gesichert erscheinen

Vorgehen bei dörflichen Siedlungsstrukturen

1. Grundlage der Ausweisung ist ein aktuelles gemeindliches Entwicklungskonzept (GEK). Es beinhaltet:

- » Gebietsabgrenzung (DE-Gebiet)
- » Untersuchung städtebaulicher Missstände
- » Festlegung von Zielen
- » Maßnahmenplan (u.a. zur Sanierung öffentlicher Räume)
- » Begründung von Zielen und Maßnahmen (öffentliches Interesse)
- » Umsetzungs- und Finanzierungsplan

2. Auf Grundlage des GEKs werden:

- » Sanierungsgebiet,
- » Sanierungsziele
- » Maßnahmenplan zur Sanierung öffentlicher Räume
- » Finanzierungsplan
- » Frist für die Umsetzung

festgelegt und als Satzung beschlossen.

3. Empfohlen wird die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens und damit der Verzicht auf Ausgleichsbeträge und Genehmigungsverfahren.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren darf angewandt werden, wenn durch die geplanten Maßnahmen im öffentlichen Raum keine oder nur geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dies trifft im dörflichen Kontext in der Regel zu. Bodenwertsteigerungen wie in städtischen Revitalisierungs- oder Umbaugebieten sind DE-Gebieten in der Regel nicht zu erwarten.

4. Als Voraussetzung für die Ausstellung der steuerlichen Bescheinigung wird der Abschluss von Modernisierungsverträgen jeweils zwischen Antragsteller und Gemeinde vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen empfohlen. Anderenfalls müsste für das Sanierungsgebiet ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot ausgesprochen werden, das die Ziele von Modernisierung und Instandsetzung für alle Gebäude im Sanierungsgebiet verbindlich per Satzung festlegt.

2. VORAUSSETZUNGEN AM OBJEKT ZUR GELTENDMACHUNG VON STEUERBEGÜNSTIGUNGEN

Steuerliche Begünstigungen können geltend gemacht werden für:

- » Gebäude
- » Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind
- » Eigentumswohnungen oder in Teileigentum stehende Räume

Nach § 177 (2 und 3) BauGB muss ein Mangel vorliegen, der die Nutzung des Gebäudes erheblich beeinträchtigt (keine Schönheitsreparaturen etc.)

Außerdem muss das Gebäude das Straßen- und Ortsbild bereits erheblich beeinträchtigen oder wegen der besonderen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhaltenswert sein (§ 177 (3) Nr. 2 + 3 BauGB).

3. FINANZIELLER ANREIZ FÜR PRIVATE

Nach §§ 7h, 10f und nach Einkommensteuergesetz (EStG) sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (gem. §177 BauGB) an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt. Für diese Maßnahmen können sie die ersten acht Jahre Jahre 9 % und in den darauffolgenden vier Jahren bis zu 7 % (also insgesamt 100 %) der Herstellungskosten steuerlich geltend machen.

Welche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geltend gemacht werden können, bestimmt die Gemeinde durch Festsetzung der Sanierungsziele bzw. durch Abschluss der Modernisierungsvereinbarung.

Auch Anschaffungskosten, die auf o.g. Maßnahmen entfallen, können geltend gemacht werden (§7h (1) Satz 3 EStG).

Folgende Aufwendungen können nicht geltend gemacht werden. Aufwendungen für:

- » Finanzierungs-/ Geldbeschaffungskosten
- » Neubaumaßnahmen
- » Ersatzneubau oder Wiederherstellung von Gebäuden
- » Luxusmodernisierungen
- » Bauliche Anlagen, die außerhalb des Sanierungsobjekts und von diesem getrennt entstehen (z.B. Tiefgarage, Außenanlagen)

Anmerkung: Das Beispiel wurde für eine Einzelperson und die Besteuerung im Jahr 2019 berechnet.

Zu versteuerndes Einkommen	60.000 €
Bau-/ Herstellungskosten lt. Bescheinigung	300.000 €
ergibt jährliche Sonder-AfA (9%)	-27.000 €
verbleibendes, zu versteuerndes Einkommen	33.000 €
Steuerersparnis über 8 Jahre (9%) pro Jahr	10.762 €
Steuerersparnis über 4 Jahre (7%) pro Jahr	8.650 €
Die Steuerersparnis über 12 Jahre beträgt	ca. 120.700 €

Tab. 24: Beispielrechnung für Begünstigung privater Bauherren, Quelle: eigene Darstellung

4. AUFWAND DER GEMEINDE BEI DER UMSETZUNG DER STEUERBEGÜNSTIGUNG

- » Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit des Objekts (siehe Pkt.2)
- » Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit dem Eigentümer vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen
- » Ausstellen der Bescheinigung für das Finanzamt, hierfür sind folgende Prüfung erforderlich:
 - o Umsetzung der Maßnahmen
 - o Höhe der Aufwendungen
 - o etwaige Zuschüsse aus öffentl. Mitteln (z.B. Fördermittel DE)

5. AUFWAND FÜR ANTRAGSTELLER

- » Abschluss der Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde unter Beibringung von:
 - o Bestandsplänen des Objekts
 - o Fotodokumentation des Objekts und der zu behebenden Mängel
 - o Darstellung der geplanten Maßnahmen in Planzeichnung und Maßnahmenplan
- » Beantragung der steuerlichen Bescheinigung unter Beibringung von:
 - o Antragsformular
 - o Fotodokumentation des modernisierten / sanierten Gebäudes
 - o Kostenaufstellung, belegt durch Originalrechnungen

6.7 GEWERBEKONZEPT

1. GEWERBESTANDORTE IM RAHMEN DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

1.1 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

Die wirtschaftliche Entwicklung der Werra-Wartburgregion war in den vergangenen 10 Jahren insgesamt positiv und von zahlreichen Unternehmensansiedlungen geprägt. Die Mehrheit der erschlossenen Gewerbegebiete ist entweder vollständig ausgelastet oder verfügt nur noch über geringe Flächenpotenziale. Nur einzelne Standorte sind aufgrund ihrer kleinräumigen Erschließungs- bzw. Umfeldsituation von dieser Entwicklung abgekoppelt. In Bereichen erhöhter Lagegunst durch eine umfassende Erschließung durch Bahn, Bundesstraßen und Autobahnen sowie bereits vorhandene Cluster ist das Nachfragepotenzial durch die bestehenden Flächenangebote hingegen nicht zu decken. Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, auf Ebene der Werra-Wartburgregion Flächen zu identifizieren, die dieses Nachfragepotenzial unter Berücksichtigung der Anforderungen an Erschließung und Branchenstruktur ausschöpfen können. Die Festlegung entsprechender Eignungsflächen beruht neben den genannten planerischen Voraussetzungen auf der Abstimmung mit den Mitgliedsgemeinden der Werra-Wartburgregion und dem Wartburgkreis.

1.2 REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025 und der Regionalplan (RPO) Südwestthüringen legen übergeordnete Zielstellungen für das Gebiet der KAG Werra-Wartburgregion fest. Der betrachtete Untersuchungsraum wird im LEP als demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum dargestellt. Östlich der KAG liegende Gemeinden befinden sich in einem weitgehend wirtschaftlich stabilen, aber demografisch anpassungsbedürftigen Raum. Eine koordinierte Standortvorsorgeplanung soll attraktive Baulandangebote für Gewerbe und Industrie gewährleisten. Gewerbe- und Industriegebiete im Umland von Eisenach sollen laut Regionalplan durch ein einheitliches und effizientes Standort- und Regionalmarketing in Abstimmung mit regionalen Akteuren ausgeweitet werden. Wirtschaftsräumliche Verflechtungen sollen in interkommunaler Zusammenarbeit weiter ausgebaut werden. Die Gewerbegebiete in Barchfeld und Merkers sind als Vorranggebiete für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen definiert. Das Gewerbegebiet Marksuhl („Im Meilesfeld“) stellt durch die Nähe zu den wichtigen zentralen Orten Eisenach und Gerstungen sowie der Autobahn 4 ein wichtiges regionales Entwicklungspotenzial dar.

Die KAG-Region profitiert in ihrer überregionalen Erschließung von der Nähe zur Stadt Eisenach. Dort laufen mehrere Bundesstraßen, die Autobahn 4 und eine wichtige ICE-Trasse zusammen. Im Nordwesten schneidet die Autobahn A4 die KAG-Region. Über den Autobahnanschluss Gerstungen ist die Region an das nationale Fernstraßennetz angebunden. Mit einer Fahrzeit von maximal 45 Minuten ist die Gemeinde Barchfeld-Immelborn als der am weitesten entfernte Standort der Region angeschlossen. Innerhalb der Region erfolgt die Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete über Bundesstraßen. Die B62 verläuft in Ost-West Richtung und verbindet alle südlich gelegenen Mitgliedsgemeinden mit dem Autobahnanschluss in Friedewald (Hessen). In Nord-Süd Richtung verlaufen die Bundesstraßen B84 und B19. Diese Straßen stellen die direkte Verbindung zur Stadt Eisenach her, welche für die Region Teilfunktionen eines Oberzentrums erfüllt.

Wichtige Standortfaktoren für Gewerbe und Industrie sind neben den bereits erläuterten Straßennetzen auch die Eisenbahntrassen. Eine Ost-West Fernverbindung (Frankfurt-Main – Erfurt) verläuft parallel zur bereits erwähnten A4. Von Eisenach nach Bad Salzungen weiter in Richtung Meiningen verläuft eine Eisenbahntrasse, die jedoch vorwiegend für den Personenverkehr genutzt wird. Die Bahntrasse zwischen Gerstungen und Bad Salzungen ist laut Regionalplan für eine mögliche Wiederaufnahme des Bahnbetriebes freizuhalten. Die derzeitige Nutzung beschränkt sich auf den Güterverkehr und die Strecke zwischen Gerstungen und Unterbreizbach. Bei Wiederaufnahme des Schienenverkehrs auf der vorhandenen Trasse könnten die Gewerbegebiete in der Kraysberggemeinde, Merkers und Dorndorf, angebunden werden. Die Güterverkehrsstellen in Gerstungen, Merkers, Dorndorf, Marksuhl, Oberrohn und Immelborn sind laut Regionalplan zu erhalten, um bei sich ändernden Rahmenbedingungen für den Güterverkehr wieder zur Nutzung zu kommen.

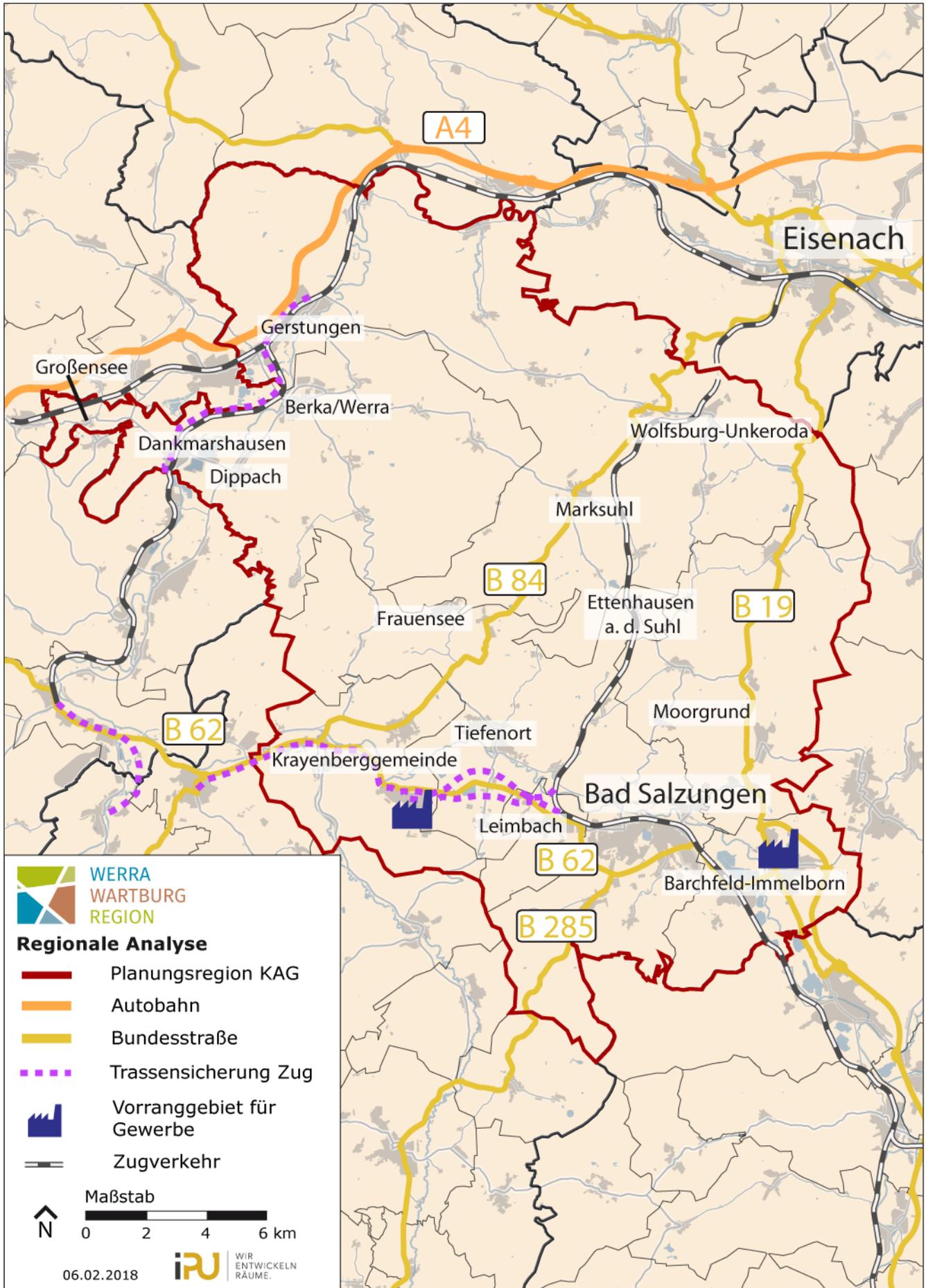


Abb. 18: Regionale Analyse, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org

1.3 KOOPERATIONSRÄUME / BRANCHENSCHWERPUNKTE

Die größtenteils gute Erschließung der Werra-Wartburgregion, über die A4, verschiedene Bundesstraßen und Zugverbindungen, macht überregionale Kooperationen mit räumlich bedeutenden Gewerbestandorten wie Eisenach und Bad Hersfeld möglich. So können Synergieeffekte durch den Aufbau von Branchenschwerpunkten genutzt werden.

In der Wartburgregion liegen die wirtschaftlichen Schwerpunkte in der Automobil-, und Metallindustrie (Opel, BMW-Zweigniederlassung, Bosch-Fahrzeugtechnik in Eisenach), im Maschinen- und Werkzeugbau (Werkzeugbau Ruhla, Diehl Werkzeugbau Seebach) sowie derzeit zunehmend in der Elektronik- und Informationstechnologie (FMT Marksuhl, BGE Gerstungen oder Datafox Geisa). Nach wie vor bildet auch der Kalibergbau einen Schwerpunkt mit seinen Werken in Unterbreizbach, Herringen, Philippsthal und Merkers.

Kooperationen mit dem Gewerbestandort Eisenach haben sich insbesondere im Bereich der Automobilzulieferer entwickelt. Unternehmen für Metall- oder Kunststofftechnik sowie Dienstleister für Produktentwicklung haben sich in Gerstungen, Marksuhl und Werra-Suhl-Tal etabliert. Westlich der Werra-Wartburgregion etabliert sich Bad Hersfeld ebenfalls als Standort für Zulieferer der Automobilindustrie, aber auch als Schwerpunkt im Bereich Logistik. Da hier die Autobahnen A4, A5 und A7 eine schnelle und großräumliche Anbindung ermöglichen. Gilt Bad Hersfeld als „zentraleuropäisches Drehkreuz für Warenströme aus allen Richtungen“ und ist ein Knotenpunkt für den Export von Warengütern. Östlich der Werra-Wartburgregion, direkt an den Autobahnen A4 und A71, befindet sich das Gewerbegebiet „Erfurter Kreuz“. Hier sind vorwiegend Branchen der Automobilindustrie, Metallverarbeitung, Turbinenwartung und Solarindustrie ansässig. Die überregional bedeutenden Gewerbeschwerpunkte im unmittelbaren Umfeld der Werra-Wartburgregion ermöglichen Kooperationsbeziehungen uns sollten im Rahmen der Vermarktung von Flächenpotenzialen berücksichtigt werden.

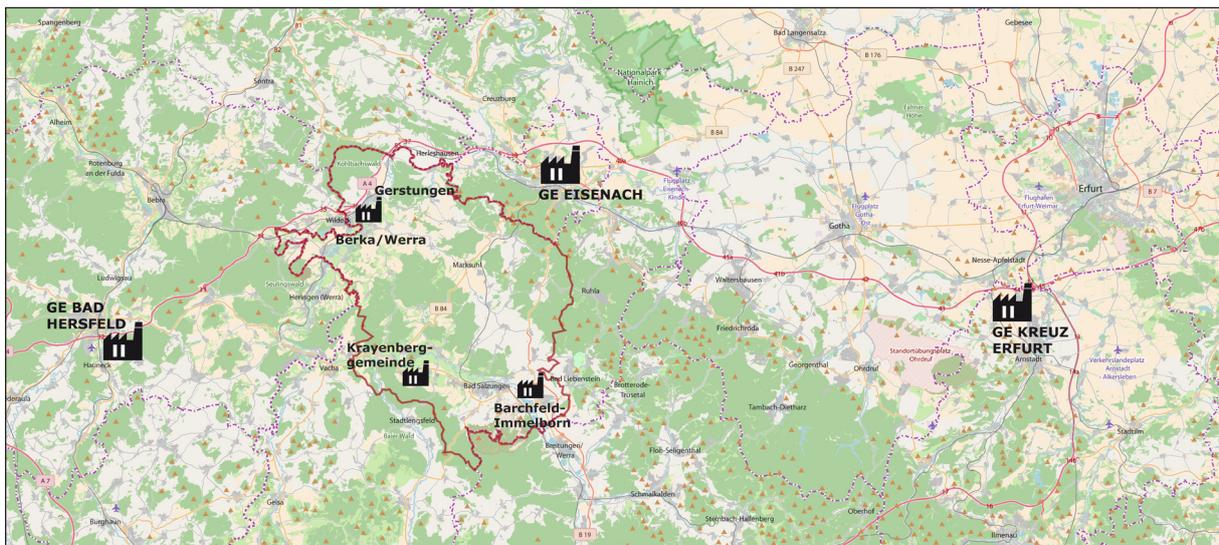


Abb. 19: Regionale Gewerbestandorte, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org

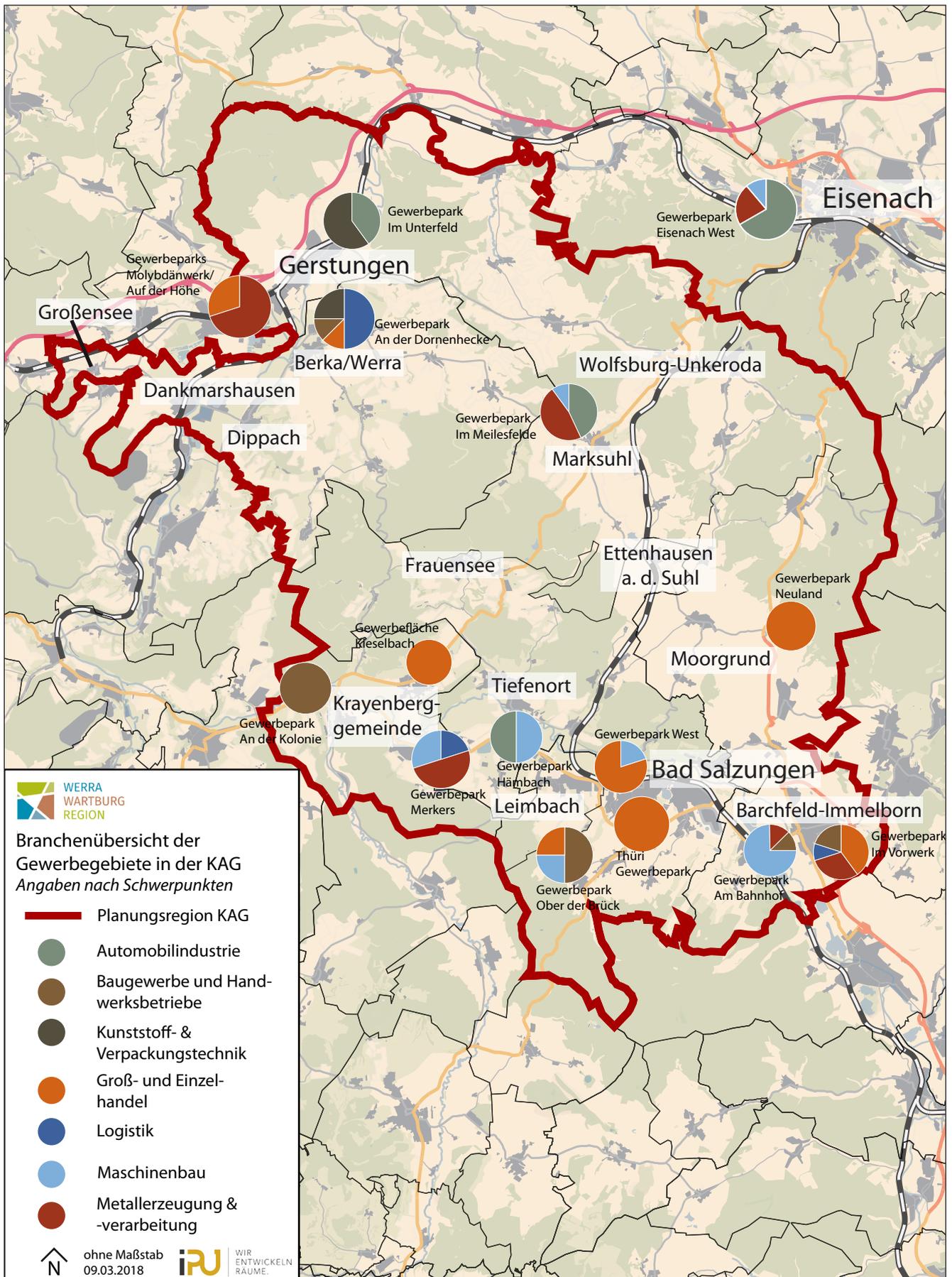


Abb. 20: Branchenmix in der KAG, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org

2. BESTANDSANALYSE WERRA-WARTBURGREGION

2.1 AUSLASTUNG / FLÄCHENANGEBOT / ARBEITSKRÄFTE

Im Regionalplan (RP) Südwestthüringen sind die Gewerbegebiete in Barchfeld, Merkers und Berka/Werra mit besonderem Entwicklungspotential dargestellt. Kleinteilige Handwerks- und Gewerbebetriebe werden für diese Standorte nicht vorgesehen, sondern Unternehmen mit regionaler und überregionaler Standortsuche. Berka/Werra wird als regional bedeutsamer Standort mit ausbaufähigen Entwicklungsmöglichkeiten aufgeführt.

Die im Rahmen des Gewerbeconzepts durchgeführte Befragung der Gemeinden der KAG ermittelte 32 Gewerbegebiete mit 87,9 ha verfügbaren Flächen von einem Gewerbeflächenbestand von insgesamt 410 ha (s. Karte Flächenkapazitäten). Im Gebiet mit besonderem Entwicklungspotential Barchfeld sind 7,6 ha verfügbar, in Merkers 18,3 ha. Zur Zeit der Datenerhebung des Gewerbeconzepts sind in Berka/Werra keine freien Gewerbeflächen vorhanden.

Der Arbeitsmarkt der Werra-Wartburgregion ist geprägt durch einen Überschuss an Arbeitnehmern, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten. Lediglich in den Gemeinden Barchfeld-Immelnborn, Bad Salzungen und im Ortsteil Marksuhl ist ein positiver Pendlersaldo zu verzeichnen. Seit 2016 erreicht auch Berka-Werra mit seinem Gewerbegebiet einen positiven Saldo. Diese Standorte bilden die derzeitigen Arbeitsmarktschwerpunkte (s. Karte Arbeitsmarktschwerpunkte) der Region.

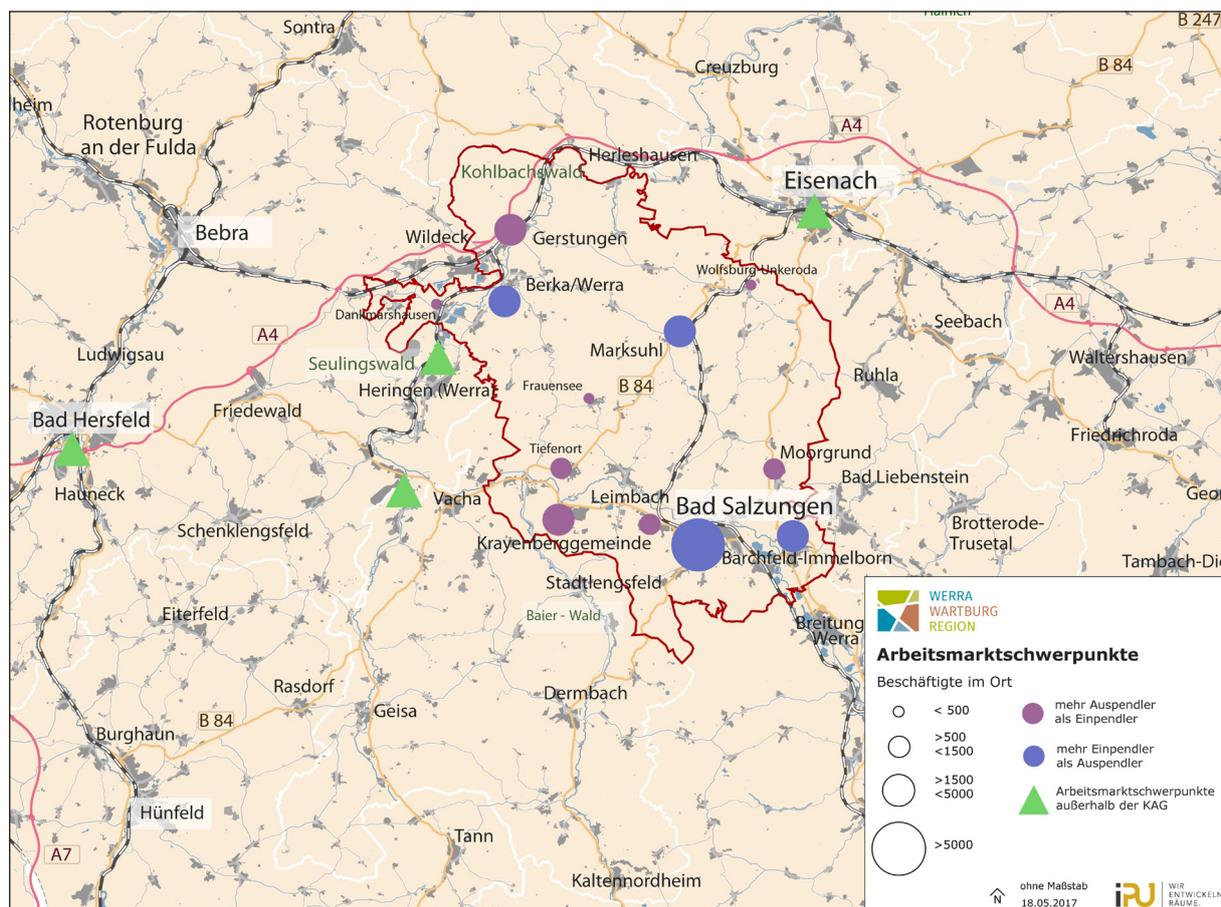


Abb. 21: Arbeitsmarktschwerpunkte, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org

	2012	2013	2014	2015	2016
Barchfeld-Immelnborn	401	408	359	374	407
Moorgrund	-830	-829	-860	-861	-800
Gerstungen	-713	-633	-599	-519	-546
Krayenberggemeinde	151	127	86	-137	-277
Bad Salzungen	1.193	1.224	1.352	1.365	1.443
Leimbach	-189	-181	-158	-185	-151
Tiefenort	-1.267	-1.268	-1.277	-1.224	-1.216
Frauensee	-348	-347	-342	-337	-339
Marksuhl	153	155	179	243	365
Ettenhausen a. d. Suhl	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wolfsburg-Unkeroda	-264	-256	-249	-239	-260
Berka/ Werra	-240	-197	-215	-2	71
Großensee	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Dankmarshausen	-346	-340	-324	-330	-341
Dippach	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Tab. 25: Pendlersalden der KAG-Gemeinden, Quelle: TLS

2.2 ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Entwicklungspotenziale der Gewerbeentwicklung konzentrieren sich auf sieben Gewerbe- bzw. Industriegebiete in der Konzeptregion. Sie liegen an den bedeutenden Verkehrsachsen der Region. Im Westen an der A4, im Süden an den Bundesstraßen B19, B62, B84 und B285 sowie an den Bahnverbindungen Eisenach - Frankfurt und Eisenach - Schweinfurt. Die verfügbaren Flächenpotenziale je Gewerbegebiet sind nachfolgend in Abbildung 5 dargestellt. Ein Großteil der Potenziale ist bereits erschlossen. Für die Vermarktung der Potenzialflächen aber auch für die nachhaltige Bewirtschaftung der belegten Flächen ist die Erschließungssituation, ihre Erneuerung und Anpassung an die Erfordernisse der Unternehmen eine Grundvoraussetzung. Vielfach entsprechen die bestehenden Infrastrukturen nicht mehr den aktuellen Anforderungen und müssen erneuert werden. So gewinnt die Ausstattung mit Breitbandverbindungen (im Zuge der Digitalisierung) immer mehr an Bedeutung. Hier hat ein Wettbewerb um leistungsfähige Netze eingesetzt, der für die Standortwahl viele Unternehmen entscheidend ist. Der Aufschub notwendiger Erschließungsmaßnahmen vermindert die Entwicklungsaussichten der Gewerbestandorte erheblich.

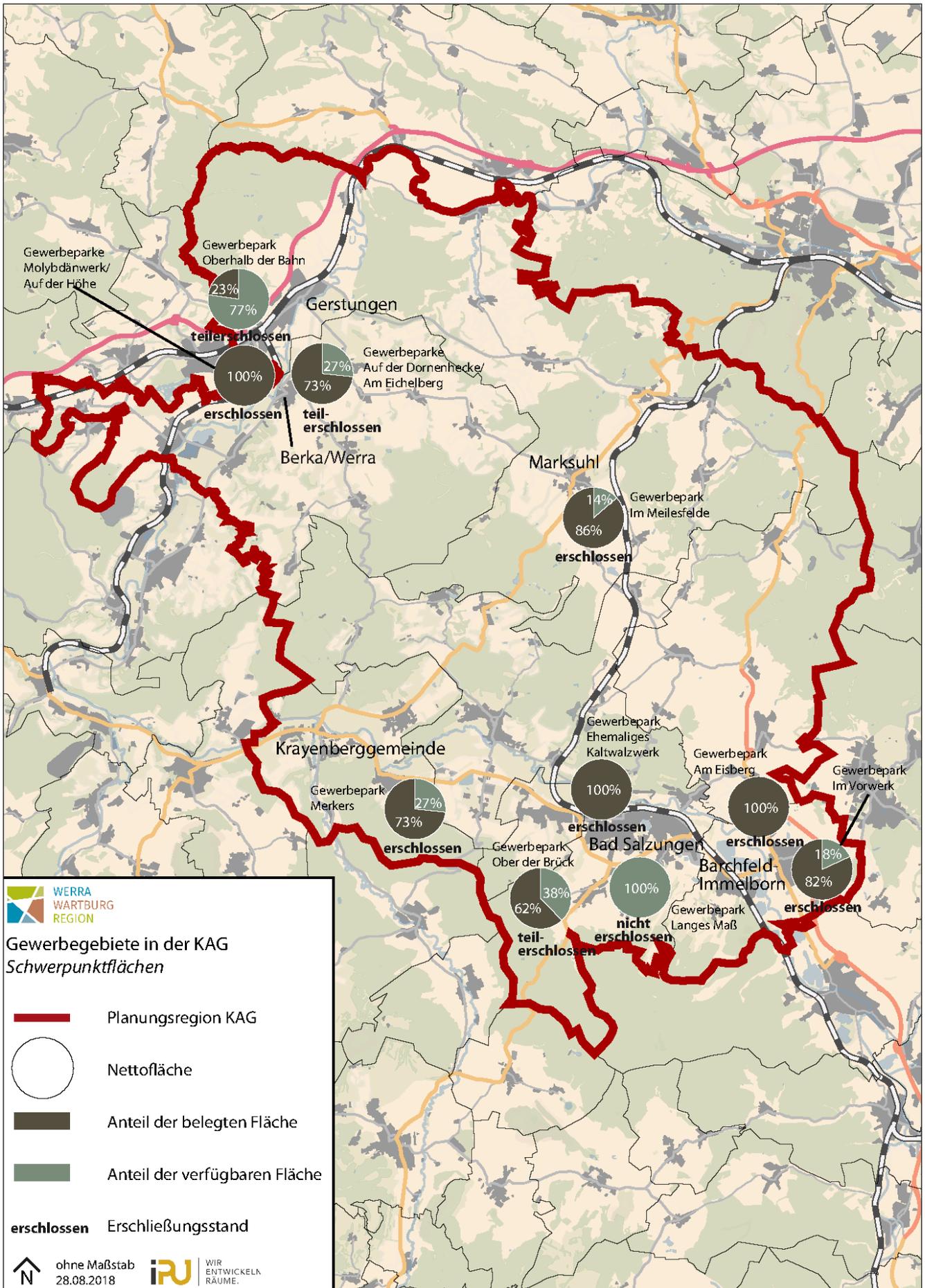


Abb. 22: Flächenkapazitäten der Gewerbegebiete, Quelle: eigene Darstellung nach openstreetmap.org

3. ENTWICKLUNGSZIELE UND -SCHWERPUNKTE

1. Regional abgestimmte Entwicklung mit Konzentration d. flächenhaften Entwicklung auf Gewerbeschwerpunkte
2. Erhalt und infrastrukturelle Erneuerung der bestehenden Gewerbeschwerpunkte

3.1 STRATEGISCHER ANSATZ

Die Kooperation in der Gewerbeentwicklung soll die Vernetzung der Standorte fördern und durch gemeinsame Vermarktungsstrategien die überregionale Wahrnehmung der Standorte verbessern. Durch die Konzentration auf wenige Schwerpunkte der Entwicklung sollen Flächeninanspruchnahme und Nutzungskonflikte in den Siedlungsbereichen minimiert werden.

3.2 SCHWERPUNKTE

Die nachfolgende Tabelle legt die regionalen Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung in der Werra-Wartburgregion fest. Die Festlegung der Schwerpunkte basiert auf der Abstimmung der Entwicklungsabsichten der am regionalen Rahmenkonzept beteiligten Gemeinden.

Gemeinde	Ortsteil	Gewerbegebiet	Ausweisung im FNP	Erschließungsstand	Nettofläche ges.	Geplante/ freie Nettofläche
Bad Salzungen	Bad Salzungen	ehem. Kalisalzwerk	GE	erschlossen	310.000 m ²	0
	Bad Salzungen	Langes Maß	GE	nicht erschlossen	20.000 m ²	20.000 m ²
	Langenfeld	Ober der Brück	GE	erschlossen	298.000 m ²	170.000 m ²
Barchfeld-Immelborn	Barchfeld	Im Vorwerk	GE	Erneuerung erforderlich	417.000 m ²	76.400 m ²
	Barchfeld	Am Eisberg	GE	Erneuerung erforderlich	188.000 m ²	0
Berka/ Werra	Berka/ Werra	Auf der Dornenhecke / Am Eichelberg	GE, GI, MI	erschlossen / nicht erschlossen	519.000 m ²	0 / 139.000 m ²
Gerstungen	Gerstungen	Oberhalb der Bahn / Lehmkutte	GE	nicht erschlossen / erschlossen	332.000 m ²	277.000 m ²
	Untersuhl	Mlybdänwerk / Auf der Höhe / Am Kreuzweg	GE	erschlossen	243.000 m ²	0
	Marksuhl	Im Meilesfeld	GE	erschlossen	205.000 m ²	
Krayenberg-gemeinde	Merkers	Gewerbepark Merkers	GE, GI	erschlossen	680.000 m ²	183.000 m ²

Tab. 26: Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung, Quelle: eigene Erhebung

4. STANDORTBEZOGENE MASSNAHMENENTWICKLUNG

4.1 HANDLUNGSERFORDERNISSE

Die nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung darf nicht auf die Erschließung neuer Flächenpotenziale reduziert werden. Ebenso wichtig ist die Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbestandorte entsprechend den sich ändernden Anforderungen der Wirtschaftsstandorte (z.B. Digitalisierung, verkehrliche Erschließung). Handlungserfordernisse ergeben sich daher nicht nur aus der Erschließung neuer Flächen sondern auch durch Erneuerungs- oder Umbaubedarf in bestehenden Gewerbegebieten. Auch die Fluktuation von Unternehmen in bestehenden Gewerbegebieten stellt die Kommunen vor erhebliche Herausforderungen hinsichtlich der Nachnutzung von Gebäuden und Flächen.

4.2 INFRASTRUKTURMASSNAHMEN FÜR GEWERBESTANDORTE

Gemeinde	Nettofläche/ freie Flächen	Entwicklungsabsichten/ Maßnahmen
Bad Salzungen/ Langes Maß	2 ha in Planung, 1. BA 52,1 ha, 2.+3. BA	Grundhafte Erschließung 1. BA - 2019 - 20.000,00 m ² 2. + 3. BA 2021 Infrastrukturmaßnahmen: Wasser (Trinkwasser)/Abwasser (Regenwasser/ Abwasser), Regenrückhaltebecken (Schutz Hochwasser), Gas, Elektro, Straßen, Gehwege, Straßenbeleuchtung, Breitband, Ausgleichspflanzungen, etc.
Barchfeld-Immelnborn/ Im Vorwerk	41,7 ha / 7,64 ha	Erneuerung der Zufahrtstraßen, Verbesserung Breitbandversorgung
Barchfeld-Immelnborn/ Am Eisberg	18,8 ha / 0	Erneuerung der Zufahrtstraßen, Erschließung 2. Ausfahrt, Verbesserung Breitbandversorgung
Barchfeld-Immelnborn/ Gewerbepark am Bahnhof	17,5 ha / 0	Verbesserung Breitbandversorgung
Gerstungen/ Oberhalb der Bahn	27,7 ha / 27,7 ha	Herstellung der Erschließung
Gerstungen/ Lehmkutte	5,5 ha / 0	Neuanbindung Altstandort über GE Oberhalb der Bahn notwendig
Berka-Werra/ Am Eichelberg	13,9 ha in Planung	Herstellung der Erschließung inkl. sämtlicher Infrastrukturmaßnahmen (Wasser, Abwasser, Gehwege, Beleuchtung, etc.)
Krayenberggemeinde, Dorndorf - Hardt	120.000/ 100.000	Neuregelung und Herstellung der verkehrlichen Erschließung

Tab. 27: Infrastrukturmaßnahmen für Gewerbestandorte, Quelle: eigene Erhebung

4.3 WEITERE MASSNAHMEN

ENTWICKLUNG EINER REGIONALEN VERMARKTUNGSSTRATEGIE

Um Gewerbegebiete und Gewerbeflächen erfolgreich vermarkten zu können, muss die Region ihre attraktiven Standortfaktoren bündeln und für die notwendige Bekanntheit bei den Unternehmen sorgen. Die große Herausforderung besteht in der Herstellung einer weiträumigen, überregionalen Sichtbarkeit. Ziel muss es sein, über die regionalen Vermarktungsplattformen hinaus die Angebote auf bundesweiten Ansiedlungsplattformen platzieren, um bei den ansiedlungsinteressierten Unternehmen in ganz Deutschland sichtbar zu werden. Imagestarke Unternehmen sollen für eine langfristige Ansiedlung gewonnen und bereits ansässige Unternehmen davon überzeugt werden, am Standort zu bleiben. Die Erreichung dieser Ziele ist nur auf regionaler Ebene durch die Bündelung der Angebote der Kommunen sowie die Bündelung ihrer Ressourcen hinsichtlich der Erstellung einer Vermarktungsstrategie und ihrer Umsetzung möglich. Sie sollte u.a. folgende Aspekte beinhalten:

- eine branchenbezogene Anforderungsanalyse und Maßnahmenplan,
- Vorgehen zur Platzierung der Angebote auf bundesweiten Plattformen,
- Maßnahmenplan für den Aufbau Unternehmensnetzwerk

1. Aktionstag „Bauen im Dorf“

26|10|19 im Rautenkranz in Gerstungen

Vom Donut zum Krapfen!
Hat unser Dorf noch
eine Mitte ?

Ablauf:

- 14⁵⁰ Uhr Begrüßung
- 15⁰⁰ Uhr Referat und Diskussion
- 15⁴⁵ Uhr Fördermöglichkeiten in der Dorferneuerung
- 16⁰⁰ Uhr Fördermöglichkeiten in Sanierungsgebieten
- 16¹⁵ Uhr Vorstellung Aktionsmaterial Innenentwicklung
- 16⁴⁵ Uhr Ausklang mit Gesprächsangeboten, Speisen und Getränken

Bildrechte: IPU Erfurt GmbH



6.9 FLYER AKTIONSTAG „BAUEN IM DORF“

1. Aktionstag „Bauen im Dorf“

Vom Donut zum Krapfen!
Hat unser Dorf noch
eine Mitte?



26|10|19

**Rautenkranz
& Marktplatz
in Gerstungen**


Regionale Aktions Gruppe LEADER
WARTBURGREGION


WERRA
WARTBURG
REGION

Eine Veranstaltung der RAG LEADER Wartburgregion
und der KAG Werra-Wartburgregion

Bildrechte: IPU GmbH

1. Aktionstag „Bauen im Dorf“

Was können wir tun gegen Leerstände im Ort? Lohnt sich die Sanierung von alten Häusern überhaupt? Und welche finanzielle Unterstützung bekomme ich für Sanierung und Umbau?

Erhalten Sie in anschaulichen Vorträgen praxisbezogene Einblicke in die Themen Innenorte entwickeln, Baukultur und Fördermöglichkeiten für private Bauherren.

Für Kaffee, Kuchen, Gegrilltes und Getränke wird gesorgt!

14:30 Uhr

Ankommen: Rautenkranz (Markt, 99834 Gerstungen) bei Kaffee und Kuchen

14:50 Uhr

Begrüßung: Udo Schilling, 1. Beigeordneter Wartburgkreis, Vorsitzender RAG LEADER Wartburgregion

15:00 Uhr

Referat & Diskussion: „Wie aus einem Donut wieder ein Pfannkuchen wird!“ - Strategien zur Innenentwicklung aus Deutschland und Österreich
Roland Gruber, Gründer und Geschäftsführer von nonconform
- Büro für Architektur und partizipative Raumentwicklung, Berlin-Wien

15:45 Uhr

Fördermöglichkeiten für private Bauherren: Ländliche Entwicklung
Dr. Annelie Reiter, Th. Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum

16:00 Uhr

Fördermöglichkeiten für private Bauherren: Städtebauförderung
ProjektStadt Weimar, Sanierungsberater Gemeinde Gerstungen

16:15 Uhr

Vorstellung der Aktionen zur Markierung von Innenentwicklungspotenzialen auf dem Marktplatz

ab 16:45 Uhr

Ausklang: Gesprächsangebote mit allen Beteiligten
bei Bratwurst und Getränken



Hier investieren Europa und der Freistaat Thüringen in die ländlichen Gebiete

BEAUFTRAGT DURCH
KAG WERRA-WARTBURGREGION
WILHELMSTR. 53
99834 GERSTUNGEN
WWW.WERRA-WARTBURGREGION.DE

ERSTELLT DURCH
IPU ERFURT
BREITE GASSE 4-5
99084 ERFURT
AUGUST 2019