



Gemeindliches Entwicklungskonzept für den
Ortsteil Neukirchen (Stadt Eisenach)
Dorferneuerung und Dorfentwicklung Thüringen

Gefördert durch
Freistaat Thüringen
Thüringer Ministerium für Infrastruktur
und Landwirtschaft (TMIL)
Hallesche Straße 16
99085 Erfurt

Beauftragt durch
Stadt Eisenach
Markt 22
99817 Eisenach
- für den Ortsteil Neukirchen

Erstellt durch
IPU Erfurt
Breite Gasse 4-5
99084 Erfurt

22. Mai 2017

Inhalt

1.0 Hintergrund des Konzepts	8
1.1 Ausgangslage und Zielstellung.....	9
1.2 Aufbau und Beteiligungsablauf	10
2.0 Kurzbeschreibung	13
3.0 Bestandsaufnahme	17
3.1 Vorhandene überörtliche und örtliche Planungen	18
3.2 Bevölkerung.....	20
3.3 Daseinsvorsorge.....	23
3.4 Soziale Infrastruktur und Dorfgemeinschaft	25
3.5 Wirtschaftsstruktur und Tourismus.....	27
3.6 Technische Infrastruktur.....	31
3.7 Naturraum und Dorfökologie.....	32
4.0 Vertiefung Ortskernentwicklung.....	34
4.1 Ortsbild und Baukultur.....	35
4.2 Bebauungs-, Verkehrs- und Freiraumstruktur und Gestaltung.....	39
4.3 Gebäudebewertung im Ortskern	42
4.4 Potenziale der dörflichen Innenentwicklung	49
4.5 Wohnraumbedarfsprognose	53
5.0 Bewertung der Bestandsaufnahme	55
5.1 SWOT-Analyse	56
5.2 Potenziale und Hemmnisse	63
6.0 Entwicklungsstrategie	65
6.1 Handlungsfelder und konkrete Zielsetzungen.....	66
6.2 Leitbild.....	70
7.0 Projekte	71
7.1 Projektübersicht	72
7.2 Leitprojekt - Teilbereichsplanung.....	73
7.3 Projektideen und Maßnahmen	84
8.0 Umsetzungs- und Finanzierungskonzept.....	102
9.0 Verstetigung.....	106
10.0 Anhang	107

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

Quellen

ALKIS Daten Thüringen (2016): Daten aus dem Einwohnermeldewesen.

Betriebsberatung DEHOGA Thüringen GmbH, Betriebskonzept Kulturhaus Neukirchen, 2016

Bundesagentur für Arbeit Statistik (2016): Statistik nach Regionen. <www.statistik.arbeitsagentur.de> (letzter Zugriff am 27.09.2016)

Bundesamt für Naturschutz (o.J.): Steckbriefe der Natura 2000 Gebiete. <www.bfn.de/> (letzter Zugriff am 06.10.2016)

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2015): Breitbandatlas. <www.zukunft-breitband.de> (letzter Zugriff am 06.10.2016)

Büro für Landschaftsarchitektur Frank Feistel, Erfurt

DGS – Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V. (2016): Energy Map. <www.energymap.info/> (letzter Zugriff am 06.10.2016)

Eisenach- die Wartburgstadt (o.J.): Offizielle Webseite <<https://www.eisenach.de>> (letzter Zugriff am 12.05.2017)

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

Microsoft Bing Maps (2017): Luftbild. <<https://www.bing.com/maps>> (letzter Zugriff: 12.05.2017)

Webseite Neukirchen (2016): Informationen Neukirchen. <<http://www.eisenach-neukirchen.de>> (letzter Zugriff am 07.03.2017)

OpenStreetMap (2016): Kartengrundlagen. <www.openstreetmap.org> (letzter Zugriff am 21.11.2016)

Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen (2012): Regionalplan Südwestthüringen.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014): Zensus 2011. <www.ergebnisse.zensus2011.de> (letzter Zugriff am 27.09.2016)

Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (2014): Die ländlichen Siedlungen in Thüringen – Analyse der ländlichen Siedlungsformen. E. Reinhold Verlag, Altenburg.

TLS – Thüringer Landesamt für Statistik (o.J.): Ergebnisse der Gemeinden. <www.tls.thueringen.de> (letzter Zugriff am 27.09.2016)>

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Gemeindeentwicklungsbeirat Neukirchen.....	10
Abb. 2 Ergebnisse der Schule der Dorferneuerung (Auszug)	11
Abb. 3 Übersicht Konzepterstellung	12
Abb. 4 Übersicht Lage Neukirchen	14
Abb. 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Eisenach	19
Abb.6 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	20
Abb.7 Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Eisenach nach Altersgruppen	22
Abb. 8 Arbeitslosenquote	27
Abb. 9 Verteilung der Erwerbstätigen am Arbeitsort Neukirchen nach Branchen	28
Abb. 10 Der Stöckhof als innerörtliche Erholungsfläche	33
Abb. 11 Saniertes Bauerngehöft mit historischer Baustruktur	35
Abb. 12 Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr	36
Abb. 13 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Anzahl der Räume.....	37
Abb. 14 Haushalte nach Größe des privaten Haushalts.....	38
Abb. 15 Ortstypische Hofform mit Fassadengestaltung.....	39
Abb. 16 Bebauungs-, Verkehrs- und Freiraumstruktur.....	41
Abb. 17 Bedarf an Wohneinheiten im Jahr 2035.....	54
Abb. 18 Wohneinheitensituation im Jahr 2035.....	54
Abb. 19 Raumbelastungen in und um Neukirchen.....	64
Abb. 20 Straßenansicht U-förmiges Gebäudeensemble	74
Abb. 23 Ehemaliges Lehrerwohnhaus	74
Abb. 21 Grünfläche am Anger mit Feuerwehrrätehaus	74
Abb. 22 Südlicher Anbau mit fehlender Sichtbeziehung zur Kirche	74
Abb. 26 Baufällige Bestandsbauwerke und Pferdeteich	75
Abb. 24 Blick auf das Verbindungsgrundstück	75
Abb. 25 Östlicher Fischteich	75
Abb. 27 Entwurf neue Ortsmitte - Variante 1	80
Abb. 28 Entwurf neue Ortsmitte - Variante 2	81
Abb. 29 Entwurf neue Ortsmitte - Variante 3	82
Abb. 30 und 31 Stöckhof.....	85
Abb. 32 Friedhof	86
Abb. 33 Eingangsbereich Friedhof mit ehemaliger Leichenhalle	86
Abb. 34 und 35 Wartehäuschen an der L1016.....	87
Abb. 36 Unsanierter Straßenzug ‚Alte Gasse‘	88
Abb. 37 Unsanierter Straßenzug ‚Am Teich‘	89
Abb. 38 Unsanierter Straßenzug ‚Windmühlenweg‘.....	90
Abb. 39 Gedenkkreuz Ernst von Linsingen	91
Abb. 40 Steinkreuz (Schwedenkreuz)	92
Abb. 41 und 42 Kulturhaus	97
Abb. 43 Spielplatz auf dem Stöckhof.....	98
Abb. 44 Gemeindeentwicklungsbeirat Neukirchen.....	106

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Anteil der jungen (U18) und älteren (Ab 65) Bevölkerung, Quelle: Zensus.....	21
Tab. 2 Vereine und Interessengemeinschaften.....	26
Tab. 3 Flächenaufteilung Neukirchen	35
Tab. 4 Innenentwicklungspotenziale	50
Tab. 5 Kostenschätzung Leitprojekt Ortsmitte.....	79
Tab. 6 Voraussichtliche Ausgaben und Einnahmen für die kommunalen Gebäude.....	105

1.0 Hintergrund des Konzepts



1.1 Ausgangslage und Zielstellung

Strukturwandelprozesse im ökonomischen Bereich und auch der demografische Wandel sind Auslöser für sichtbare Spuren auf siedlungsstruktureller Ebene in Form von leer stehenden Gebäuden oder auch Baulücken. Zusammen genommen führt dies zu einem mehrdimensionalen Schrumpfungsprozess. Hält dieser Prozess über einen längeren Zeitraum an, führt dies oftmals zu einer verringerten Auslastung von technischen und sozialen Infrastrukturen, dem Rückgang von Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten, zur Erosion sozialer Netzwerke und letztlich werden dadurch zentrale Bereiche der Daseinsvorsorge in betroffenen Kommunen gefährdet. Verstärkt wird dieser Prozess der funktionalen Einschränkungen von ländlich geprägten Städten, Gemeinden und Ortsteilen durch den Rückgang kommunaler Einnahmen und die folglich ausbleibenden Investitionen in öffentliche Infrastrukturen.

Die notwendigen Anpassungen und die daraus entstehenden städtebaulichen Probleme können viele Kommunen nicht (mehr) alleine bewältigen.

Innenentwicklung spielt eine zentrale Rolle in der zukünftigen Dorfentwicklung. Um die bereits beschriebenen, sich aus dem demografischen Wandel ergebenden Schrumpfungsprozesse aktiv und regional abgestimmt zu begleiten, sollen in den Ortskernen die Strukturen zur Erfüllung der Daseinsgrundfunktionen erhalten bzw. qualitativ weiter entwickelt werden. Das vorliegende Gemeindliche Entwicklungskonzept (GEK) ist hierbei eine notwendige konzeptionelle Grundlage, um entsprechende Projekte in der Dorfentwicklung zu fördern. Durch den ortsübergreifenden Ansatz

und das breite Themenspektrum der Dorfentwicklung bietet das Konzept ein zukunftsgerichtetes und nachhaltiges Planungs- und Steuerungsinstrument. Es bestimmt inhaltliche und räumliche Schwerpunkte und zielt auf eine breite bürgerschaftliche Mitwirkung ab, was von Beginn an zu einer Akzeptanz der erarbeiteten Inhalte führt.

Das GEK ist dabei nicht als städtebaulich geprägte Planung zu sehen, sondern vielmehr als kommunales Entwicklungskonzept, das sich an den aktuellen Herausforderungen und den Themenfeldern der Dorfentwicklung orientiert.

Das GEK enthält, im Gegensatz zu anderen hierarchisch aufgebauten Fachplanungen, starke Elemente einer Querschnittsplanung. Es ist ein funktionales Planungsmodell, das von einem gesamtheitlichen Planungsansatz ausgeht. Einer umfassenden Bestandsanalyse folgt die Auswertung der örtlichen Gegebenheiten. Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen entwickelt. Die Planung läuft prozesshaft ab und setzt eine aktive Mitwirkung der Bürger voraus.

Das GEK greift fachliche Grundlagen und Facetten in einem breiten Spektrum der Ortsteilentwicklung auf und integriert sie in einem strategischen und handlungsorientierten Konzept. Mit den Handlungsfeldern, Konzeptbausteinen, Leitsätzen und strategischen Projekten soll es einen Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Ortsteils Neukirchen bieten.

1.2 Aufbau und Beteiligungsablauf

Planungskonzepte leben von der Beteiligung der Menschen, für die geplant wird. Politik und Verwaltungen haben erkannt, dass eine gute und nachhaltige Planung auf die Mitarbeit der Bürger angewiesen ist. Dies hat unterschiedliche Gründe. Die Kompetenz der Bürger für ihre Belange vor Ort können mit eingebracht werden, die Projekte stoßen auf deutlich mehr Akzeptanz und eine Umsetzung wird auf mehrere Schultern verteilt.

Vor allem im ländlichen Raum sind die Kommunen auch zunehmend bei der Umsetzung von Ideen auf bürgerschaftliches Engagement oder die heimische Wirtschaft angewiesen, da die kommunalen Kassen nicht mehr alles stemmen können. Der Faktor Beteiligung wird also nicht nur für Planungen, sondern auch für die Verwirklichung von Ideen in Zukunft eine immer stärkere Rolle spielen. Diese Grundidee einer Verantwortungsgemeinschaft der Bürger für ihre Region - und damit auch für ihren Ortsteil - wurde bei der Erarbeitung des GEK als nachhaltige Planungsgrundlage beherzigt.

Die Beteiligung der Bürger soll zur örtlichen Selbstbestimmung über die künftige Entwicklung des Ortsteils beitragen. Die Mitwirkung und die Herstellung einer breiten Öffentlichkeit in der Diskussion der Planung sind unumgänglich und darüber hinaus auch Gegenstand der Förderung mit Mitteln der Dorferneuerung. In dem vorliegenden GEK für den Ortsteil Neukirchen sind die Anregungen und Ideen der Akteure vor Ort in die Entwicklung mit eingeflossen.

In mehreren Beteiligungsrounden hatten die Bürger die Möglichkeit, sich in die Erarbeitung

des GEK einzubringen. Zu Beginn des Prozesses gründete sich der Gemeindeentwicklungsbeirat. Dieser begleitete als Steuerungsgremium die Erarbeitung des Konzeptes, brachte Ideen und Vorschläge ein und legte Schwerpunkte, Entwicklungsziele und konkrete Projekte und Maßnahmen fest. Innerhalb dieses Gremiums wurden die Arbeitsstände und Zwischenergebnisse der Arbeit am GEK vorgestellt und diskutiert. Über 15 Bürger meldeten ihr Interesse an der Mitwirkung in diesem Gremium, und so war ein breites Spektrum verschiedener Akteure im Gemeindeentwicklungsbeirat vertreten. Neben Mitgliedern aus dem Ortsteilrat, dem Ortsteilbürgermeister, Vertretern der Stadtverwaltung und verschiedener Vereine konnten auch Vertreter der Jugend und weiterer Interessengruppen (z.B. Kirche) gewonnen werden.



Abb. 1 Gemeindeentwicklungsbeirat Neukirchen, Quelle: Eigene Aufnahme

Generell ist festzustellen, dass der Prozess der Erarbeitung des GEK genauso bedeutsam ist wie das eigentliche Ergebnis. Durch intensive und vor allem transparente Beteiligung und Information entstehen Ergebnisse, die

von der breiten Masse getragen und akzeptiert werden können. Nur so kann ein Ortsteil nachhaltig zukünftigen Herausforderungen entgegenblicken.

SCHULE DER DORFERNEUERUNG

Die Schule der Dorferneuerung leitete den Beteiligungsprozess im Rahmen der Dorferneuerung ein. Ziel dieses Seminars war es, die Mitglieder des Gemeindeentwicklungsbeirates zur Mitwirkung bei der Erarbeitung des GEK zu motivieren und zu befähigen. Außerdem erfolgte die Konsolidierung des Gemeindeentwicklungsbeirates. Durch die Weitergabe relevanter Informationen rund um die Dorferneuerung sowie einen Erfahrungs- und Gedankenaustausch konnten die Teilnehmer des Seminars für die aktive Gestaltung des Dorfentwicklungsprozesses motiviert werden. In einem ersten Schritt wurden die Stärken und Schwächen des Ortsteils in verschiedenen Themenfeldern herausgearbeitet, welche in die Ergebnisse des GEK eingeflossen sind. Als Folge der Stärken- und Schwächenbewertung und einer entsprechenden Gewichtung durch alle Teilnehmer des Seminars ergaben sich dann maßgebliche Schwerpunkte im Bereich Ortskernentwicklung, Bausubstanz und Ortsbild sowie öffentlicher Raum, Freianlagen und Tourismus. In der folgenden Diskussion und Arbeitskreisarbeit konnten die verschiedenen Schwerpunkte vertiefend bearbeitet werden. Ziel war es, darzustellen, was sich die Bürger für ihren Ortsteil nach der Dorferneuerung wünschen. All diese Ergebnisse und Ansichten fanden im gesamten Bearbeitungsprozess Beachtung und wurden in den Projektansätzen zusammengeführt. Im

Folgenden ist beispielhaft eine Ergebniswand des Arbeitskreises Ortskernentwicklung dargestellt:

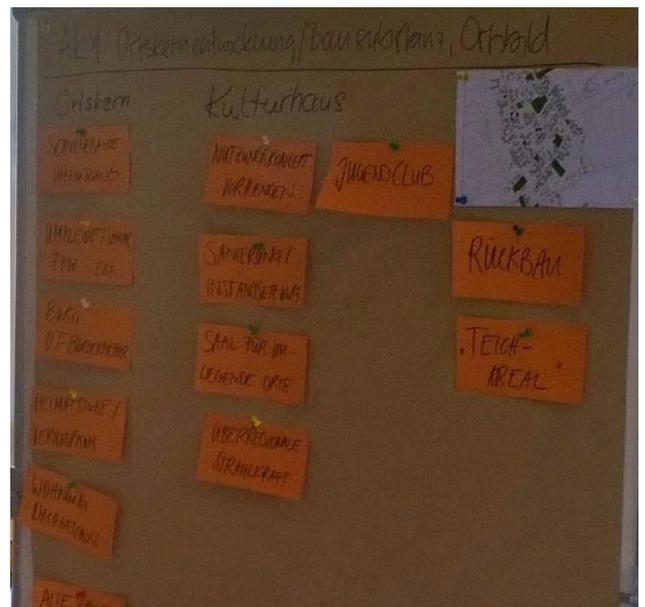


Abb. 2 Ergebnisse der Schule der Dorferneuerung (Auszug), Quelle: Walther und Walther Architekten

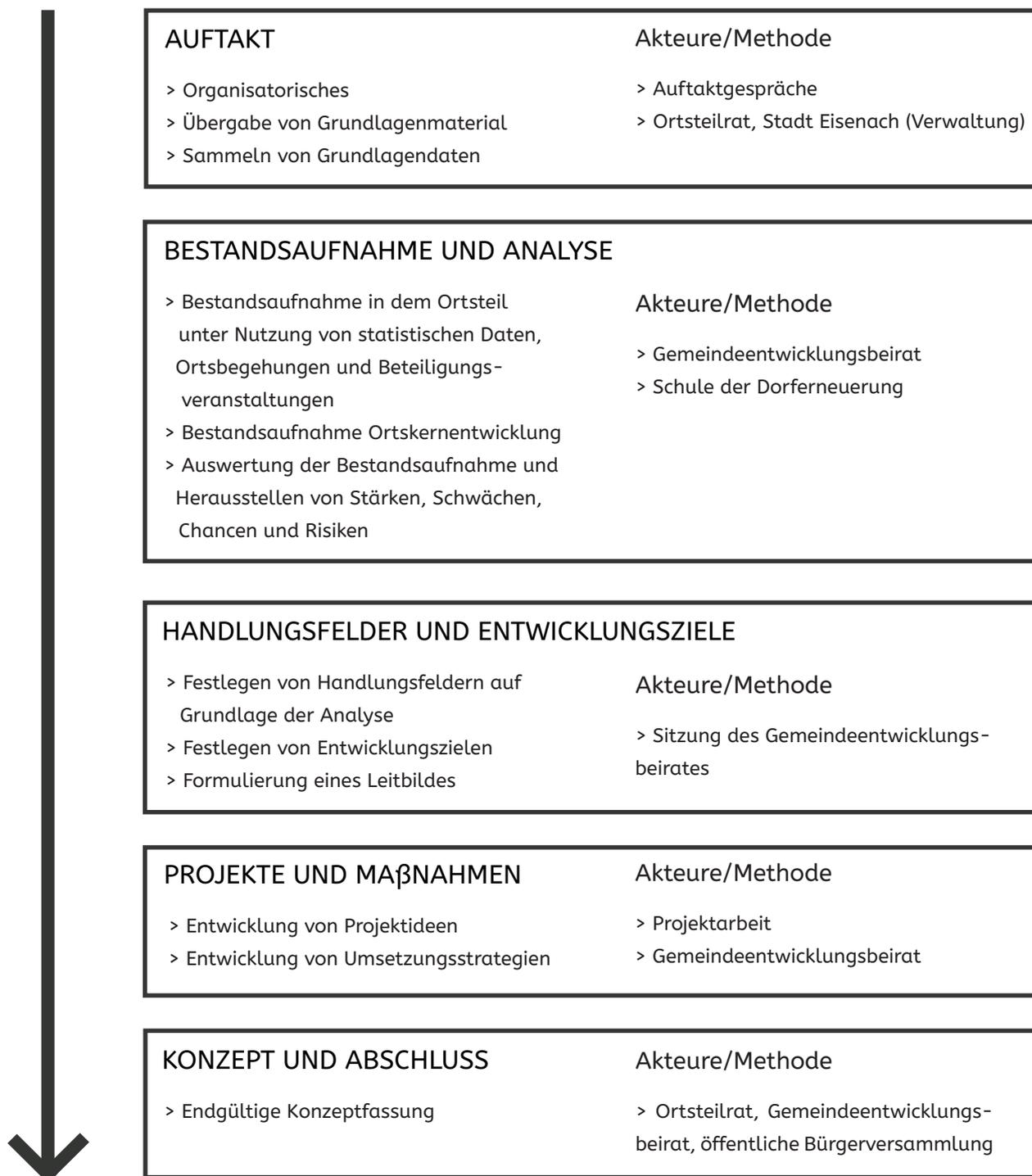


Abb. 3 Übersicht Konzepterstellung, Quelle: Eigene Darstellung

2.0 Kurzbeschreibung



Die folgenden Darstellungen geben einen kurzen, zusammengefassten Überblick der wichtigsten Themenfelder innerhalb des GEK. Detaillierte Ausführungen aller Themen sind in Kapitel 3 - Bestandsaufnahme - zu finden.



Abb. 4 Übersicht Lage Neukirchen, Quelle: Eigene Darstellung

Regionale Einordnung

Neukirchen ist ein Ortsteil Eisenachs und liegt ca. 5 Kilometer nördlich der Stadt entfernt. Er befindet sich im ländlichen Raum des Wartburgkreises im äußersten Westen des Freistaates Thüringen. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 liegt Eisenach mit seinen Ortsteilen in der Raumstrukturgruppe „Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“, dem demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum in oberzentrenferner Lage „Westliches Thüringen“. 1994 wurde der Ort - damals Bestandteil der 1991 gebildeten Gemeinde Lerchenberg - als einer von 9 Ortsteilen in die Stadt Eisenach eingemeindet.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsstruktur ist, parallel zu dem allgemeinen Trend im ländlichen Raum, von einem Bevölkerungsrückgang und einer Überalterung geprägt. Auch die Abwanderung aus der Region in umliegende Ballungsgebiete stellt ein aktuelles Problem dar.

Landschaft, Naturräume

Neukirchen befindet sich naturräumlich im Innerthüringer Ackerhügelland. Die höchste Erhebung in der Gemarkung Neukirchen ist der Reitenberg (ca. 350 m ü. NN), der sich nördlich der Ortslage befindet. Ebenfalls nördlich liegt der Mihlaer Berg mit ca. 30 Windkraftanlagen. Durch diesen Windpark sowie die Autobahntrasse und die 110 und 380 KV Trassen, die sich jeweils südlich entlang der Gemarkungsgrenze ziehen, entstan-

den hier gravierende Einschnitte in das Landschaftsbild, die es bis heute beherrschen. Die Naturräume und Fluren um Neukirchen werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ackerbauflächen wechseln sich mit Wald- und Grünlandbewirtschaftungsflächen ab.

Ortsgeschichte und Siedlungsstruktur

Neukirchen ist ein Ort mit ländlich geprägter Siedlungsstruktur. Er entwickelte sich ursprünglich als Haufendorf. Heute ist die Siedlungsstruktur mäßig regelhaft mit flächigen, kompakt geschlossenen, z.T. ungeplanten und unregelmäßig angeordneten Ansiedlungen von Gehöften, die sich haufenartig um den historischen Ortskern anordnen. Der Ortskern ist dementsprechend noch heute durch die Kirche und besagte Bauerngehöfte geprägt. Die Gehöfte sind unterschiedlicher Größe und größtenteils von Gärten und Ackerland umschlossen. Anfang des 19. Jahrhunderts bestand Neukirchen aus 67 Gebäuden, darunter das Pfarrhaus, die Schule, und ein Spritzenhaus der Feuerwehr. 1910 wurde dann die neue Schule gebaut (heute u.a. mit Bürgerraum) mit dem angrenzenden Lehrerhaus (heute Leerstand). In den 1930er Jahren gab es Siedlungserweiterungen am südlichen Ortsrand im Bereich der Hötzelrodaer Straße. 1993 entstand das Neubaugebiet am Schulgartenweg im südwestlichen Bereich des Ortes. Heute prägen gut erhaltene und liebevoll gepflegte Fachwerkhäuser das Ortsbild, die in regionaltypischer Bauweise erhalten oder saniert und modernisiert wurden.

Daseinsvorsorge

Die Verknüpfung Neukirchens zur Kernstadt Eisenach, die die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums inne hat, ist stark ausgeprägt. In wenigen Autominuten hat man die Stadt und somit alle wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge und des täglichen Bedarfs erreicht. Dadurch sind die Bewohner Neukirchens, trotz des Mangels an Daseinsvorsorgeeinrichtungen direkt vor Ort, gut versorgt. Mit Ende des Jahres 2015 schloss hier der ansässige Dorfladen und damit die letzte Einrichtung zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Weitere Orte mit zentralörtlicher Funktion rund um Neukirchen sind Mühlhausen, Bad Langensalza, Gotha, Bad Salzungen auf thüringischer Seite sowie Heringen (Werra) in Hessen. All diese Orte sind in 30 - 45-minütiger PKW-Fahrtzeit erreichbar.

Dorfgemeinschaft

Das gemeinschaftliche Leben in Neukirchen ist geprägt durch ein reges Vereinsleben sowie jährlich stattfindende Veranstaltungen. In Verbindung mit vielen engagierten Bürgern ist dies die Grundlage für ein gutes und aktives Zusammenleben.

Wirtschaft

Neukirchen profitiert stark von der Nähe zu Eisenach, aber auch zu Kreuzburg und Mihla, denn dort sind viele Unternehmen und Betriebe angesiedelt. Auf 115 Einpendler in den

Ort kommen 180 Auspendler, die in den umliegenden Ballungsgebieten ihren Arbeitsplatz haben. Von den 135 Erwerbstätigen am Arbeitsort Neukirchen sind 20 in der Land- und Forstwirtschaft, 20 im produzierenden Gewerbe, 55 im Handel, 5 im Finanzierungs- bzw. Unternehmensdienstleistungsbereich und 40 im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleister tätig.

Tourismus

Der Tourismus spielt in Neukirchen bisher eine eher untergeordnete Rolle, jedoch weisen der Ort und seine Umgebung Potenzial für eine Weiterentwicklung im touristischen Bereich auf. Bedeutsam ist hierbei vor allem die Lage Neukirchens in der unmittelbaren Nähe zur Stadt Eisenach sowie der Wartburg, die eine überregional bedeutsame Sehenswürdigkeit darstellt. Weiterhin gibt es in naher Umgebung aufgrund von naturräumlichen Begebenheiten Tourismus- und Ausflugsgebiete, wie den Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal und den Nationalpark Hainich sowie den Thüringer Wald.

Das Kulturhaus mit integrierter Gastronomie bildet einen wertvollen Beitrag im Rahmen der Weiterentwicklung des touristischen Bereiches in Neukirchen, denn mit einer Umnutzung und Sanierung des Kulturhauses wäre es hier möglich, ein weiteres touristisches Potenzial auszubauen.

3.0 Bestandsaufnahme



3.1 Vorhandene überörtliche und örtliche Planungen

Für den Ortsteil Neukirchen gibt es Aussagen in überörtlichen Planwerken, wie dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 und dem Regionalplan Südwestthüringen, auf die das Gemeindliche Entwicklungskonzept Bezug nimmt. Ziel der Thüringer Landesregierung ist es laut dieser Planwerke, die ländlichen Räume als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume sowie als Natur-, Kultur-, Bildungs- und Erholungsräume weiter zu entwickeln und zu sichern. Neben den direkten Aussagen für Neukirchen finden sich auch übergeordnete Zielstellungen, welche bei der Erarbeitung des GEK bedacht wurden:

- Raumstrukturen zukunftsfähig gestalten
- gleichwertige Lebensverhältnisse gewährleisten
- Daseinsvorsorge sichern
- Infrastruktur anpassen

Aussagen LEP Thüringen 2025

- Zuordnung zum Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen „Demographisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum in oberzentrenferner Lage „westliches Thüringen““ (1.1.1 G)
- Eindeutige Ausrichtung zum Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Eisenach (2.3.1 G)
- Lage im Freiraumverbundsystem Waldlebensräume (6.1.1 G); Nationale Naturlandschaft: Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal, Nationalpark Hainich

Aussagen Regionalplan Südwestthüringen

- Zuordnung zum Grundversorgungsbereich Eisenach (Z1-2)
- Lage an der überregional bedeutsamen

Schienenverbindung Eisenach – Meiningen – Sonneberg, Erhöhung der Verbindungsqualität (G3-2)

- Neukirchen/Reitenberg ist als Vorranggebiet zur Nutzung von Windenergie ausgewiesen (10.2.4 - Erneuerbare Energien)
- Nähe zu verschiedenen Vorranggebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung (Z4-4)

ISEK Eisenach 2006

Im Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Eisenach wurde für Neukirchen das Ziel festgesetzt, die typischen Dorfstrukturen und den ländlichen Charakter zu erhalten und insbesondere den Bereich um die Kirche als zentralen Platz neu zu gestalten.

FNP Eisenach 2015

Die Bewahrung des typisch dörflichen Charakters des Ortsteils Neukirchen durch den Erhalt der Gehöfte und der großen Hausgärten wird auch im Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach als Ziel benannt.

Weitere Planungen

Weiterhin sind übergeordnete Zielstellung wie zum Beispiel aus der Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie und der Regionalen Entwicklungsstrategie (RES) Wartburgregion in Bezug auf den Umgang mit dem demographischen Wandel, der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, der Unterstützung des Ehrenamtes usw. im Gemeindlichen Entwicklungskonzept berücksichtigt worden. Die Ortsteile der Stadt Eisenach sind zudem als Mitglied der Lokalen Aktionsgruppe LEADER zur Umsetzung der RES an regionalen Planungen direkt beteiligt.

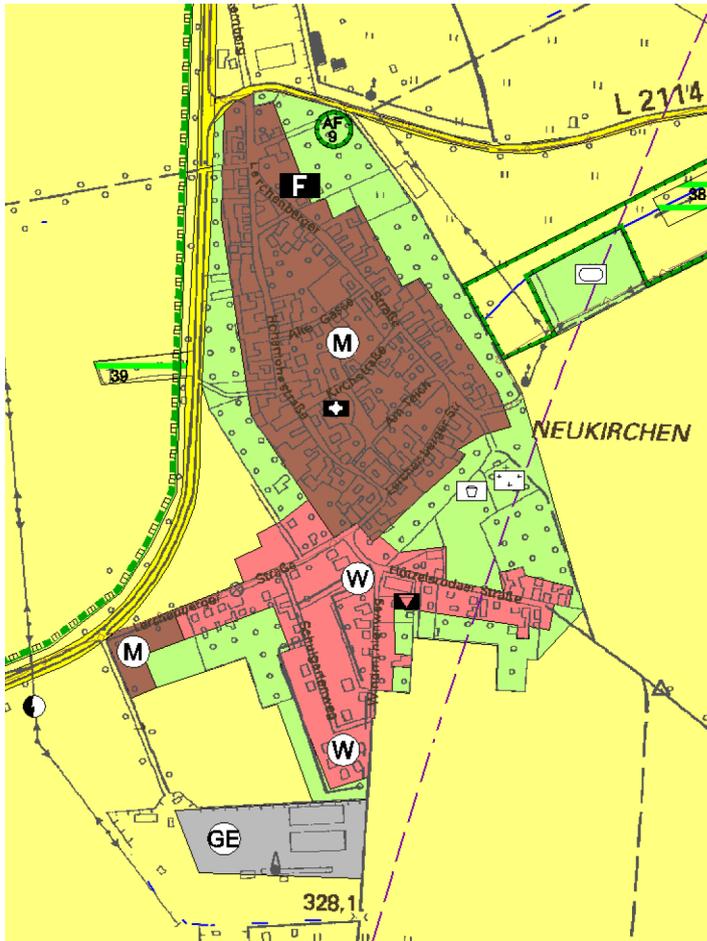


Abb. 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Eisenach,
Quelle: Stadt Eisenach

Kommunale Bauleitplanungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Auf dem Stückhof“ wurde im Zuge der Eingemeindung der Gemeinde Lerchenberg von der Stadt Eisenach übernommen. Er ist seit dem 17.09.1993 rechtskräftig. Der Erschließungsvertrag wurde ursprünglich zwischen der Gemeinde Lerchenberg und einem privaten Investor geschlossen. Das Gebiet befindet sich am südlichen Ortsrand Neukirchens. Zielstel-

lung und Zweck des Planes war es, ein Wohngebiet auszuweisen, das sich der Landschaft anpasst und gleichzeitig sinnvoll in die vorhandene Ortsbebauung einfügt. Es sollte auch qualitativ die bestehende Bebauung ergänzen und das Ortsbild abrunden. Anders als geplant, wurde das Baugebiet nicht vom Vorhabenträger bebaut, sondern die Grundstücke wurden an private Bauherren verkauft und von diesen individuell mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Im Jahr 2001 wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Stadt Eisenach aufgehoben. Das Gebiet zählt nun planungsrechtlich zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neukirchen. Bauvorhaben werden nun nach §34 BauGB auf Zulässigkeit geprüft. Heute gibt es noch wenige freie Bauplätze in diesem Gebiet.

Planerische Konsequenz

Die Ausführungen und Ergebnisse des GEK werden mit den örtlichen und überörtlichen Planungen abgestimmt und stehen in Einklang mit ihnen.

3.2 Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Die Bevölkerungsstruktur in Neukirchen ist stark vom Demographischen Wandel geprägt. Wie in beinahe allen ländlich geprägten Regionen sind der Rückgang sowie die Überalterung der Bevölkerung zu vermerken. Neukirchen hat aktuell (Stand 09.12.2015) 555 Einwohner.

Die Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000 zeigt einen deutlichen Rückgang. Mit 652 Einwohnern im Jahr 2000 und 555 Einwohnern im Jahr 2015 ist die Bevölkerung um 14,9% gesunken.

Die Überalterung der Bevölkerung in Neukirchen schreitet weniger stark fort als in anderen Kommunen. Dies verdeutlicht der Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahren sowie der über 65 Jährigen im Vergleich zum Wartburgkreis und Thüringen. Die Werte liegen im Vergleich gleichauf und sogar unter dem Landkreis- und Landesdurchschnitt.

Dennoch ist die Gruppe der über 65 Jährigen in Neukirchen fast doppelt so groß wie die der unter 14 Jährigen.

Die prozentuale Änderung in den Altersgruppen von 2005 bis 2015 wird in Abbildung 5 dargestellt und zeigt neben negativen auch positive Trends. Die Daten beziehen sich hierbei auf die Gesamtstadt Eisenach mit allen Ortsteilen, da auf dieser Ebene keine anderen statistischen Werte vorliegen. Hier verzeichnet die Altersgruppe der unter 15 Jährigen einen enormen Anstieg, jedoch wird eine starke Bildungswanderung durch den Rückgang der 15 bis 25 Jährigen ersichtlich. Auch die Gruppe der Erwerbstätigen bis 50 Jahre nimmt ab, was für einen Wegzug von Fachkräften in umliegende Ballungsgebiete spricht. Entsprechend dem generellen Trend zur Bevölkerungsentwicklung steigt die Altersgruppe der über 75 Jährigen enorm an.

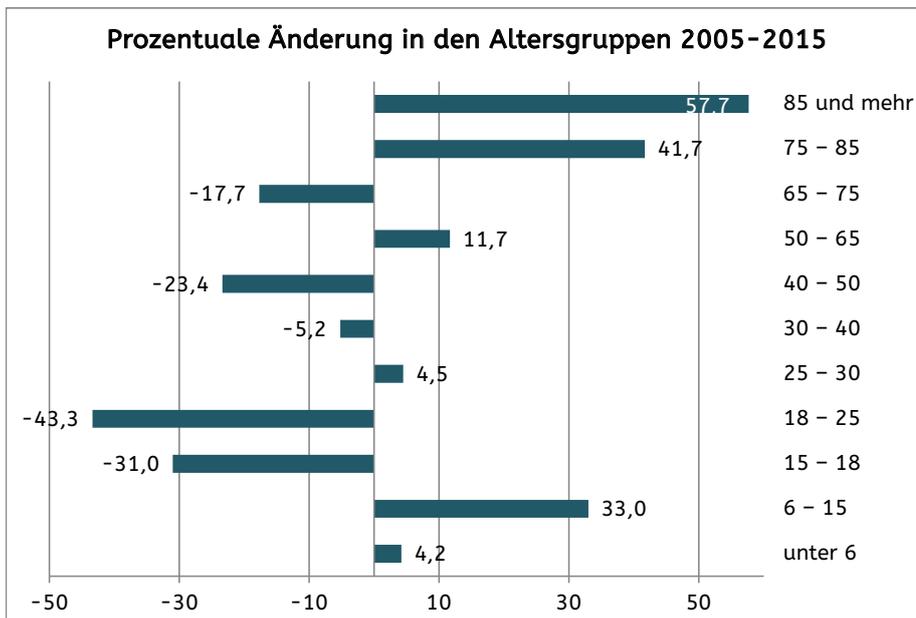


Abb.6 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen, Quelle: TLS

	Neukirchen (Stand 2014)	Wartburgkreis (Stand 2014)	Thüringen (Stand 2014)
Anteil der Bevölkerungsgruppe unter 18 Jahre	13%	13%	13%
Anteil der Bevölkerungsgruppe ab 65 Jahre	22%	23%	23%

Tab. 1 Anteil der jungen (U18) und älteren (Ab 65) Bevölkerung, Quelle: Zensus

Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Eisenach mit ihren Ortsteilen besteht die Prognose der Bevölkerungsentwicklung zum Jahr 2035 ausgehend von der Bevölkerungsstruktur im Jahr 2014. Es wird ersichtlich, dass die Altersgruppen der unter 20 Jährigen um ca. 6% und die Altersgruppe der über 65 Jährigen sogar um ca. 16% zunehmen wird. Eine anhaltende Überalterung der Bevölkerung wird es also bis zum Jahr 2035 weiterhin geben. Auch die Bildungs- und Fachkräfteabwanderung hält weiter an, denn die Gruppe der 20 bis unter 65 Jährigen, also die der Auszubildenden, Studierenden und Erwerbstätigen, sinkt um ca. 8%.

Generell wird die Stadt Eisenach im Jahr 2035 0,3% mehr Einwohner haben als 2014, es gibt hier also eine leichte Bevölkerungszunahme. Dies ist vermutlich nicht die Prognose für die ländlich geprägten Ortsteile der Stadt. Der Prognosewert des Wartburgkreises, der in Gänze ebenfalls ländlich geprägt und somit eher auf die Ortsteile übertragbar ist, liegt bei einer Abnahme der Bevölkerung um 19,5%. Eine ähnliche Entwicklung ist hierbei auch in Neukirchen zu erwarten.

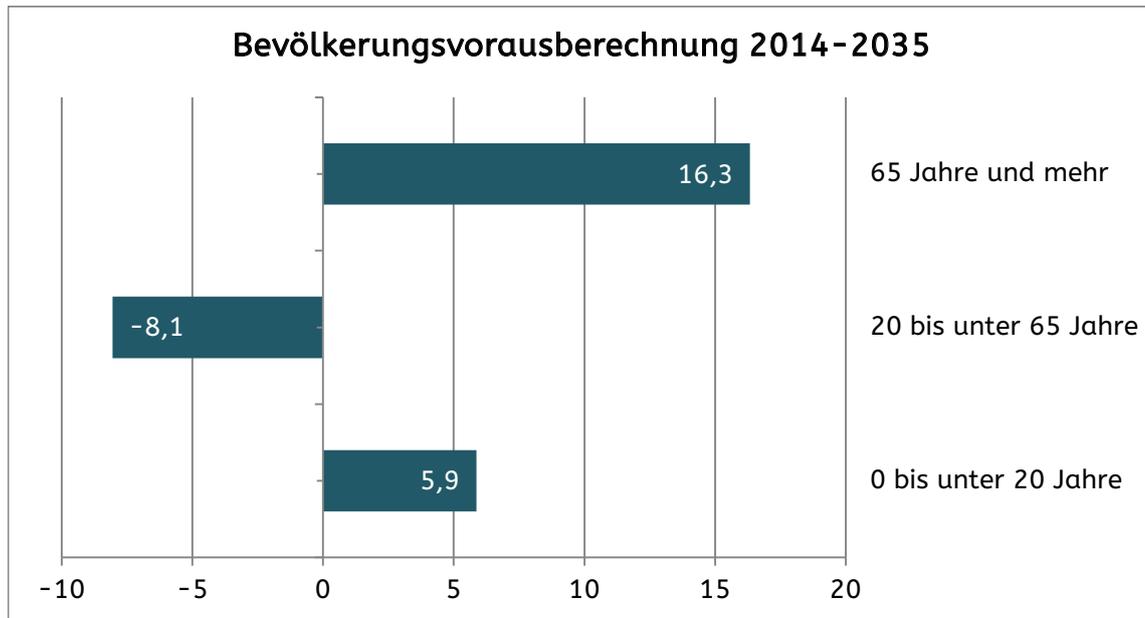


Abb.7 Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Eisenach nach Altersgruppen, Quelle: TLS

Planerische Konsequenz

Neukirchen schrumpft und altert. Vor allem die Gruppe der Auszubildenden und Studierenden sowie der Erwerbstätigen wird in der Zukunft stark zurückgehen. Die Gruppe der Einwohner ab 65 Jahre ist bereits heute eine wichtige Nachfragegruppe und wird zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen, denn sie wird perspektivisch weiter stark zunehmen. Planungen im Rahmen des GEK müssen die Qualität und Nutzbarkeit für alle Altersgruppen gewährleisten.

3.3 Daseinsvorsorge

Zentralörtliche Anbindung

Neukirchen befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt Eisenach sowie überregionalen Verkehrsachsen. Die Verknüpfung Neukirchens zur Kernstadt Eisenach, die die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums inne hat, ist somit stark ausgeprägt. In wenigen Autominuten hat man die Stadt und somit alle wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge und des täglichen Bedarfs erreicht. Weitere Orte mit zentralörtlicher Funktion rund um Neukirchen sind Mühlhausen, Bad Langensalza, Gotha, Bad Salzungen auf thüringischer Seite sowie Heringen (Werra) in Hessen. All diese Orte sind in 30 - 45-minütiger PKW-Fahrtzeit erreichbar.

Verkehr, Mobilität

Die Verkehrsinfrastruktur Neukirchens ist als sehr positiv zu bewerten. Dicht südlich des Ortsteils entstand seit Januar 2008 als Teil der Verkehrsprojekte Deutsche Einheit (VDE Nr. 15) ein neuer Trassenabschnitt der Bundesautobahn 4 - die „Nordverlegung Eisenach“ im Bereich der Hörselberge, welche Anfang Januar 2010 für den Verkehr freigegeben wurde. Seitdem ist die Bundesautobahn A4 innerhalb von weniger als 15 Minuten PKW-Fahrtzeit zu erreichen. Dadurch besteht für den Ort der Straßenanschluss an landes- und bundesweite Ziele. Die Verkehrsstraßen L1016, L2114 und L1021 liegen unmittelbar im Umkreis der Gemarkung und sind in unter 5 Minuten Fahrtzeit erreichbar. Darüber hinaus führen die überregional bedeutenden Bundesstraßen 84 und 19 von Fulda und Meiningen kommend südlich an

Neukirchen vorbei, wo sie sich nördlich von Eisenach vereinigen. Durch weitere Kreisstraßen ist der Ort an die Nachbarorte und -gemeinden angebunden. In Eisenach befindet sich auch die nächstgelegene Anbindung an den überregionalen Schienenverkehr.

Auch die Erreichbarkeit durch ÖPNV ist als weitestgehend stabil zu bewerten. Neukirchen ist nicht direkt an den Stadtbusverkehr Eisenachs angebunden, die Kernstadt kann jedoch über regionale Linienbusse erreicht werden. Auch die Nachbarorte werden über den Linienverkehr erreicht. Darüber hinaus gibt es Schulbusverbindungen in die umliegenden Zentren, der auch für allgemeine ÖPNV Nutzung freigegeben ist. Der Schulbusverkehr führt direkt durch den Ort. Keine der 4 Haltestellen in Neukirchen ist barrierefrei ausgebaut, was ein großes Manko darstellt. Darüber hinaus bildet die östlich gelegene Haltestelle an der L1016 eine große Gefahrenquelle, da an dieser Stelle die Landesstraße ohne Vorhandensein eines Fußgängerüberweges oder einer Fußgängerampel überquert werden muss.

Nahversorgung

Neukirchen selbst besitzt keine Einrichtungen der Nahversorgung mehr im Ort. Die Versorgungsinfrastruktur ist dementsprechend als negativ zu bewerten. Mit Ende des Jahres 2015 schloss hier der ansässige Dorfladen und damit die letzte Einrichtung zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vor Ort. Sämtliche Besorgungen müssen von den Bewohnern in den benachbarten Orten erledigt werden. Der nächstgelegene Lebens-

mitteleinzelhandel liegt in Hötzelsroda, das umfassende Nahversorgungsangebot in Eisenach. Beide Orte sind mit PKW und Eisenach mit ÖPNV gut zu erreichen. Zusätzlich sichern mobile Versorger (Bäcker, Metzger) regelmäßig das Angebot vor Ort.

Mit dem Kulturhaus hat der Ortsteil eine gastronomische Einrichtung, die ein wichtiges Element für den gemeinschaftlichen Zusammenhalt bildet. Trotz des Mangels an Einrichtungen der Nahversorgung direkt vor Ort sind die Bewohner Neukirchens grundsätzlich ausreichend versorgt.

Bildung

Einrichtungen zur Betreuung und Bildung von Kindern sind in Neukirchen nicht vorhanden. Die nächsten Kindertagesstätten befinden sich in den umliegenden Orten (Hötzelsroda, Stregda), dort wird der Großteil der Kinder aus Neukirchen betreut. In Eisenach selbst gibt es darüber hinaus zahlreiche weitere Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung. Die nächstgelegenen Grundschulen befinden sich ebenfalls in der Kernstadt Eisenach. Ein Großteil der Grundschüler besuchen allerdings die Grundschule in Berka vor dem Hainich. Beide Orte sind durch Schulbuslinien für die Schulkinder gut zu erreichen. Weiterführende Schulen und Einrichtungen der höheren Bildung sind in Eisenach vorhanden. Hier gibt es Regelschulen, Gymnasien, Berufsschulen, Förderschulen und auch eine Hochschule, in der im dualen Prinzip ein Studium neben der Ausbildung absolviert werden kann.

Im Bereich der Erwachsenenbildung gibt es ein umfangreiches Angebot durch die Volkshochschule in Eisenach.

Medizinische Versorgung, Pflege

Es existieren keine medizinischen Einrichtungen in Neukirchen. Die Bewohner müssen somit auf Ärzte und Apotheken in den umliegenden Ortschaften zurückgreifen. Die umfassende medizinische Versorgung ist allerdings in unmittelbarer Nähe in der Kernstadt Eisenach gegeben. Hier befindet sich auch das nächstgelegene Krankenhaus.

Weiterhin gibt es im Ort keine Einrichtungen für die Pflege von älteren und kranken Menschen bzw. Seniorenwohnheime oder Mehrgenerationenangebote. Die Tagespflegeeinrichtung in Madelungen wird von einigen Bewohnern Neukirchens besucht. Allerdings unterstützen mobile Pflegedienste Hilfsbedürftige in ihrem Zuhause.

Planerische Konsequenz

Der Ortsteil profitiert von dem umfassenden Angebot an Gütern und Dienstleistungen der Nahversorgung in der Kernstadt Eisenach. Die Erreichbarkeit und Anbindung mit individualisiertem und öffentlichem Personennahverkehr ist daher von großer Bedeutung und sollte erhalten bzw. ausgebaut werden. Die fehlende Ausstattung mit Betreuungs- und Bildungseinrichtungen wird ebenfalls durch die Angebote in Eisenach bzw. in den Nachbarorten kompensiert. Die fehlenden Angebote im Bereich der medizinischen Versorgung und Pflege im Ortsteil ist ein negativer Aspekt. Der Ausbau mobiler Dienstleistungen muss weiter in den Fokus gebracht werden.

3.4 Soziale Infrastruktur und Dorfgemeinschaft

Vielfältige Veranstaltungen, Traditionen, Nachbarschaftlichkeit und Vereinstätigkeit prägen das gemeinschaftliche Leben in Neukirchen. Über das ganze Jahr verteilt gibt es Freizeitaktivitäten und Feste, die das Soziale Miteinander der Bewohner stärken und bereichern. Jährliche Höhepunkte sind z.B.: das traditionelle Maienfest auf dem Stöckhof (einzigartig in der Region), das Erntedankfest, das Feuerwehrfest, der Pfingstsamstag mit dem Schlagen und Setzen des Maibaumes, das Osterfeuer, der Waldgottesdienst an Himmelfahrt im Drösseltal und der Adventsmarkt vor der Kirche.

Der Bürgerraum in der alten Schule in der Ortsmitte dient als Dorfgemeinschaftsraum, der auch für private Feierlichkeiten genutzt werden kann. Darüber hinaus besitzt der Ortsteil mit dem Kulturhaus ein wertvolles Zentrum des gemeinschaftlichen Lebens. Es vereint Gastronomie und Räumlichkeiten für private und öffentliche Nutzungen miteinander. Auch die Vereine nutzen sowohl den Bürgerraum als auch das Kulturhaus.

In Neukirchen gibt es den Drösseltalverein, die Freiwillige Feuerwehr und eine Frauensportgruppe. Der Drösseltalverein ist ein Landschaftspflege- und Naturschutzverein, der zur Verbesserung des landschaftlichen Umfeldes Neukirchens beiträgt. Die Freiwillige Feuerwehr organisiert den Großteil der öffentlichen Veranstaltungen im Ort. Darüber hinaus ist in Neukirchen auch die Einsatzabteilung der Feuerwehr tätig.

Ein weiteres wichtiges Element des gemeinschaftlichen Lebens ist die Kirchengemeinde Neukirchen, zu der auch die Ortsteile Bertero-

da, Hötzelsroda, Madelungen und Stregda gehören. Innerhalb der Kirchengemeinde gibt es vielfältige musikalische Aktivitäten. In Hötzelsroda, Madelungen und Neukirchen treffen sich Sängerinnen und Sänger, um zusammen zu singen und Gemeinschaft zu pflegen. In Neukirchen gestaltet der Posaunenchor Gottesdienste und Feiern musikalisch mit.

Weitere Interessengruppen, die gemeinschaftlich agieren und Freizeit gestalten, sind die Himmelfahrtsgemeinde, der Seniorentreff, die Chronikgruppe, die Wandergruppe und der Gemeindekirchenrat.

Neben dem Bürgerraum und dem Kulturhaus sind hierbei auch die Kirche sowie der Stöckhof und das Drösseltal als öffentliche Treffpunkte von großer Bedeutung.

Das Freizeitangebot für die Kinder und Jugendlichen des Ortes wird durch den Sportplatz und den Spielplatz ermöglicht. Für Senioren werden Möglichkeiten des Zusammenkommens und verschiedene kulturelle Veranstaltungen weiterhin durch die Kirchengemeinde angeboten. Darüber hinaus bietet das Kulturhaus für alle Bewohner ein wichtiges Freizeit- und Kommunikationszentrum, denn mit seinem Gastraum und dem Saal bietet es Platz für regelmäßige Treffs und ein gesellschaftliches Zusammenkommen.

Vereine/ Interessengemeinschaften	Mitgliederzahl	davon			
		bis 18 Jahre	bis 40 Jahre	bis 65 Jahre	über 65 Jahre
Feuerwehrverein Neukirchen e. V. mit Jugendfeuerwehr	84	17	27	33	7
Einsatzabteilung der FFW	22	2	12	8	0
Drösselthalverein Neukirchen e. V.	17	0	0	8	9
SV Ütteroda/Neukirchen - Frauensportgruppe	10	0	6	4	0
Himmelfahrtsgemeinde 2017	7	0	7	0	0
Kirchenchor	15	0	0	3	12
Posaunenchor	10	0	1	5	4
Seniorentreff	20	0	0	0	20
Chronikgruppe	10	0	1	4	5
Wandergruppe	10	0	0	10	0
Kirchgemeinde (Kindergruppen)	15	15	0	0	0
Kirchgemeinde (Konfirmandengruppe)	20	20	0	0	0
Kirchgemeinde (Seniorenkreis)	10	0	0	0	10
Gemeindekirchenrat	11				
Ortsteilrat/ OT-Bgm.	7	0	1	5	1

Tab. 2 Vereine und Interessengemeinschaften, Quelle: Ortsteil Neukirchen

Planerische Konsequenz

Das gesellschaftliche Leben in Neukirchen ist vielfältig und aktiv. Als Treffpunkte für Vereine und Bürger werden vorrangig das Kulturhaus und der Bürgerraum in der alten Schule genutzt. Beide Objekte/Räumlichkeiten sind sanierungsbedürftig und

müssen an aktuelle Anforderungen (z.B. multifunktionale Nutzung, Barrierefreiheit) angepasst werden.

Um die Kommunikation und Abstimmung unter den Vereinen zu verbessern, sind darüber hinaus Anpassungen in organisatorischen Strukturen notwendig.

3.5 Wirtschaftsstruktur und Tourismus

Wirtschaftliche Entwicklung

Neukirchen als ein Ortsteil Eisenachs befindet sich laut Thüringer Landesentwicklungsprogramm in einem wirtschaftlich stabilen Raum. Natürlich sind bei der wirtschaftlichen Entwicklung die Ortsteile der Stadt differenziert zur Kernstadt zu betrachten, vor allem was statistische Daten betrifft, um die realistische wirtschaftliche Situation vor Ort darzustellen.

Arbeitslosenzahl

In Abbildung 8 ist aus diesem Grund die Entwicklung der Arbeitslosenquote sowohl für die Stadt Eisenach, als auch für den eher ländlich geprägten Wartburgkreis dargestellt. Es ist anzunehmen, dass sich Neukirchen zwischen diesen Werten bewegt. Es ist eindeutig ein abnehmender Trend in der

Arbeitslosenquote abzulesen. Sie ist auch in Neukirchen, entsprechend dem generellen Trend in Deutschland und Thüringen, seit 2009 rückläufig gewesen. Aktuell ordnet sich die Arbeitslosenquote für Neukirchen also vermutlich zwischen 6 und 8% ein. Der Ort liegt also deutlich unter dem Thüringer Wert von 9,2%.

Unternehmen, Beschäftigte

Im Jahr 2015 waren im Arbeitsort Neukirchen 135 Erwerbstätige erfasst, also die Beschäftigten, die in Neukirchen arbeiten, egal wo sie wohnen. Zieht man von diesem Wert die Anzahl der Einpendler ab (ca. 115 im Jahr 2015), erhält man die Anzahl der Erwerbstätigen am Wohnort, also die Beschäftigten, die sowohl in Neukirchen wohnen als auch dort arbeiten. Im Jahr 2015 waren das 20 Einwohner bzw. Beschäftigte.

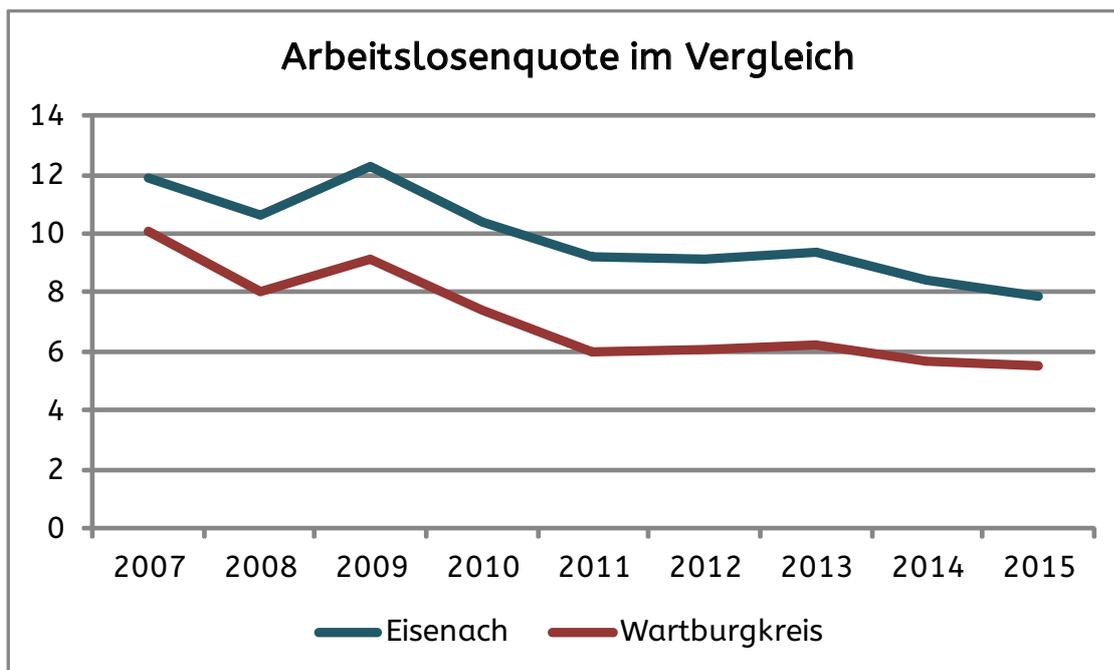
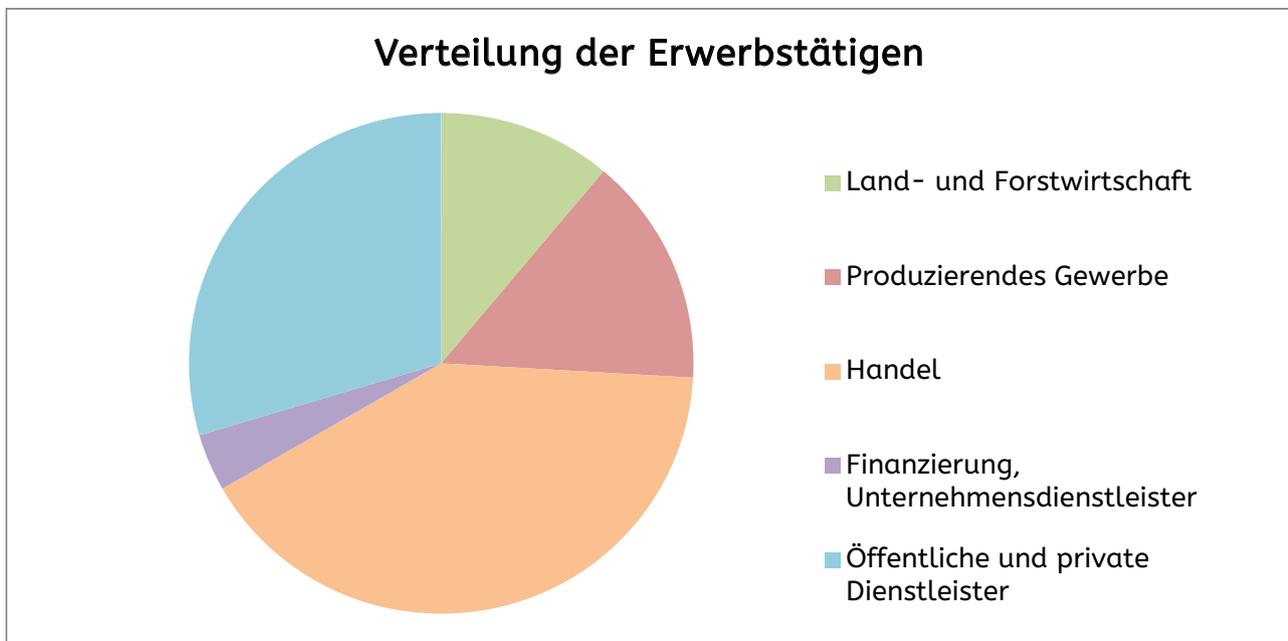


Abb. 8 Arbeitslosenquote, Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Von den 135 Erwerbstätigen am Arbeitsort Neukirchen sind 20 in der Land- und Forstwirtschaft, 20 im produzierenden Gewerbe, 55 im Handel, 5 im Finanzierungs- bzw. Unternehmensdienstleistungsbereich und 40 im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleister tätig.

Abb. 9 Verteilung der Erwerbstätigen am Arbeitsort Neukirchen nach Branchen, Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Eisenach



Ortsansässige Betriebe in Neukirchen sind u.a. ein Friseursalon, zwei Autowerkstätten, die Tankstelle „Am Kernberg“, ein Autohandel, ein Holzhandelbetrieb, ein Zeltverleih, ein Elektrotechnikunternehmen, ein Meisterbetrieb der Heizungs- und Sanitärinstallation, eine Fußpflege, eine Tischlerei, die Firma Reuss - ein Recycling- und Logistikunternehmen und das Unternehmen ABC, welches Höchstleistungs-Bremsbeläge produziert. Darüber hinaus ist auch das LUM - Landwirt-

schaftliches Unternehmen Mihla ansässig, eine ehemalige Milchviehanlage, das heute ca. 2.500 ha Acker- und Grünland bewirtschaftet. Industriell bedeutsam entwickelte sich Neukirchen nicht. In den 1960er Jahren wurde im Ort ein Getreidelager errichtet. Erst nach 1990 wurde das Gewerbegebiet Am Kernberg erweitert, dort siedelten sich nach und nach mehrere gewerbliche Unternehmen an.

Land- und Forstwirtschaft

Die Landwirtschaft hat schon immer Bedeutung für Neukirchen. Nach Kriegsende blieb ein Großteil der landwirtschaftlichen Arbeit an Frauen hängen, denn erst allmählich kehrten die Männer wieder und konnten ihre Betriebe selbst bewirtschaften. Zu dieser Zeit betrug die Betriebsgrößen in Neukirchen überwiegend unter 20 Hektar. Zur Mechanisierung der Landwirtschaft trug der örtliche Schlosser- und Schmiedebetrieb bei. Später begann die Kollektivierung der Landwirtschaft. 1958 wurde dann in Neukirchen die erste LPG Typ I gegründet. Das hieß in der Folge, dass Ackerland an die LPG verpachtet und gemeinsam bearbeitet wurde, während Weideland und Viehwirtschaft weiter privat betrieben wurden. Zu dieser Zeit gab es im Ort 67 ablieferungspflichtige landwirtschaftliche Betriebe. Im Jahr 1969 schlossen sich die LPG's Neukirchen, Berteroda, Ütteroda, Madelungen und Stregda zur Kooperationsgenossenschaft zusammen, um in der Folge alle Felder gemeinsam zu bearbeiten. In Zuge dessen wurden in den Orten große Stalleinheiten gebaut und das Nutzvieh allmählich von den privaten Höfen abgezogen. Nach der politischen Wende wurde 1991 in Neukirchen die Wartburg-agrar gegründet, die bis heute ansässig ist und 20 erwerbstätige Personen (einschließlich Auszubildenden) beschäftigt. Der Betrieb bewirtschaftet ca. 1700 ha landwirtschaftliche Nutzfläche mit entsprechender Tierhaltung.

Pendlersituation

Trotz der Ansässigkeit von Betrieben im Ort selbst müssen viele Einwohner Neukirchens eine Arbeitsstelle außerhalb des Ortsteils aufsuchen. Hier sind vor allem die Städte Eisenach, aber auch Creuzburg Einpendlerstädte der Beschäftigten Neukirchens. In der Region Eisenach sind überwiegend Industriebetriebe mit den Schwerpunkten Automobilbau und Zulieferindustrie, Metallverarbeitung und Logistik ansässig. Mit 133 Industriearbeitsplätzen pro 1000 Einwohner liegt Eisenach weit über dem Bundesdurchschnitt. Weltkonzerne wie Opel und Bosch sind hier ansässig. In der Nachbarstadt Creuzburg wurde gegenwärtig das größte und modernste Laubholzsägewerk Europas eröffnet. Im Industriegebiet Kindel hat sich zudem ein Montagewerk für schwere Baufahrzeuge angesiedelt. Darüber hinaus pendeln viele Arbeitnehmer nach Mihla.

Auf 115 Einpendler in den Ort kommen 180 Auspendler, die in den umliegenden Ballungsgebieten ihren Arbeitsplatz haben.

Tourismus

Der Tourismus spielt in Neukirchen bisher eine eher untergeordnete Rolle, jedoch weisen der Ort und seine Umgebung Potenzial für eine Weiterentwicklung im touristischen Bereich auf. Bedeutsam ist hierbei vor allem die Lage Neukirchens in der unmittelbaren Nähe zur Stadt Eisenach, die im Regionalplan Südwestthüringen als Stadt mit Kultur- und Bildungstourismus ausgewiesen ist sowie der Wartburg, die eine überregional bedeutsame Sehenswürdigkeit darstellt. Weiterhin gibt es in naher Umgebung aufgrund von naturräumlichen Begebenheiten Tourismus- und Ausflugsgebiete, wie den Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal und den Nationalpark Hainich im Norden und Osten sowie den Thüringer Wald südlich des Ortes.

Neukirchen liegt unmittelbar am regional bedeutsamen Lerchenbergweg, allerdings fehlt hier ein Lückenschluss im Norden des Ortes, am Stöckhof vorbei führend. Weitere Wandermöglichkeiten befinden sich um den Ort, die attraktiv für Aktivtouristen sind. Im Ort gibt es z.Zt. keine Übernachtungsmöglichkeiten.

Das Kulturhaus mit integrierter Gastronomie bildet einen wertvollen Beitrag im Rahmen der Weiterentwicklung des touristischen Bereiches in Neukirchen, denn mit einer Umnutzung und Sanierung des Kulturhauses wäre es hier möglich, ein weiteres touristisches Potenzial auszubauen. Tagestouristen, die in der Region untergebracht sind und einen der Rad- oder Wanderwege um Neukirchen nutzen, könnten hier einkehren. Die Zusammenarbeit mit dem Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal ist hier denkbar, bspw. durch

die Etablierung einer Natur- und Lehrausstellung zum Thema Naturpark, Flora und Fauna.

Entsprechend dieser Anziehungspunkte ist die touristische Infrastruktur in Grundzügen vorhanden und ausbaufähig.

Planerische Konsequenz

Neukirchen profitiert von der Nähe zum Arbeitsplatzzentrum Eisenach, bietet durch viele kleine Betriebe und Unternehmen aber selbst Arbeitsplätze. Neben dem Erhalt dieser Betriebe und der gewerblichen Flächen liegt das größte wirtschaftliche Potenzial in der touristischen Entwicklung. Hier sind der Ausbau- und die Modernisierung von Infrastrukturen (z.B. Kulturhaus) zur Qualitätssteigerung und zur Erhöhung der Besucherzahlen notwendig.

3.6 Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgung

Neukirchen besitzt seit 1993 eine zentrale Wasserversorgung. Für die Abwasserbehandlung ist aktuell eine Teichkläranlage in Planung, die für Neukirchen und Berteroda die Abwasserbeseitigung übernehmen wird. Der Zustand des Abwasserkanalsystems ist als sehr schlecht und dringend sanierungsbedürftig zu bewerten. Die Sanierung soll in Verbindung mit dem Straßenausbau erfolgen. Besonders hohe Priorität besitzen hierbei die Straßen Am Teich, Alte Gasse und Windmühlenweg, die z.T. nur durch Schotter befestigt sind.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt aktuell überwiegend noch Mastgebunden. Ziel ist es hier, im Zuge des Straßenausbaus die Leitungen unter die Erde zu verlegen. Dies würde zu einer Attraktivitätssteigerung des Wohnumfeldes und des Ortbildes generell führen.

Telekommunikation

Die Telekommunikations- und Internetversorgung der Einwohner Neukirchens wird derzeit über Netcom und Enco line gewährleistet. Es werden flächendeckend Bandbreiten von 100 Mbit/s erreicht. Die Breitbandversorgung erfolgt bis zu den Kabelverzweigern über Glasfaser, Hausanschlüsse über Glasfaser existieren aktuell noch nicht. Im Zuge der Straßensanierung sollten ggf. auch Leerrohre für Glasfaserhausanschlüsse mitverlegt werden.

In der Gemarkung befinden sich drei Funkmasten (zwei südlich und einer nördlich, im Windvorranggebiet).

Erneuerbare Energien

Seit dem Jahr 2000 befindet sich nordwestlich direkt an Neukirchen angrenzend ein Windenergiepark mit mittlerweile ca. 30 Anlagen. Etwa 1/3 der Gemarkungsfläche sind Windvorranggebiet. Darüber hinaus gibt es vereinzelt Photovoltaikanlagen auf privaten Dächern. Die Stromerzeugung durch erneuerbare Energien in Eisenach mit 10% am Gesamtstromverbrauch ist überwiegend auf die Windenergieanlagen in Neukirchen zurückzuführen.

Planerische Konsequenz

Die technischen Infrastrukturen des Ortes entsprechen nicht den Anforderungen einer effizienten und stabilen Versorgung. Kanalarbeiten und -sanierungen sowie Straßenausbau sind dringend notwendig, ebenso die Verlegung von Strom- und Telekommunikationskabeln in die Erde. Der Windpark in der Gemarkung Neukirchen versorgt die Stadt Eisenach und ihre Ortsteile mit 10% des Gesamtstromverbrauchs aus erneuerbaren Energien.

3.7 Naturraum und Dorfökologie

Landschaft

Neukirchen befindet sich naturräumlich im Innerthüringer Ackerhügelland. Die höchste Erhebung in der Gemarkung Neukirchen ist der Reitenberg (ca. 350 m ü. NN), der sich nördlich der Ortslage befindet. Ebenfalls nördlich liegt der Mihlaer Berg mit ca. 30 Windkraftanlagen. Die Naturräume und Fluren rund um Neukirchen werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ackerbauflächen wechseln sich mit Inselwaldflächen und Grünlandbewirtschaftungsflächen ab.

Neukirchen ist massiven Raumbelastungen und Überbündelungen ausgesetzt, die das landschaftlich reizvolle Bild des Ortes und seiner Umgebung stark beeinträchtigen. Der Windpark auf dem Mihlaer Berg bildet den wohl größten Einschnitt in unmittelbarer Nähe der Gemarkung. Dazu kommt die Autobahntrasse, die sich südlich entlang der Gemarkungsgrenze zieht, und die 110 und 380 kV Trassen, die sich nördlich des Ortes befinden. Hinzu kommen noch zwei Ferngasleitungen, die sich südlich der A4 befinden. Diese Bündelung von Raumbelastungen ist für den Ort Neukirchen eine hohe Belastung. Hier entstanden gravierende Einschnitte in das Landschaftsbild, die es bis heute beherrschen. Auch die Lärmbelastung durch die A4 ist eine weitere Folge der überdurchschnittlich hohen Bündelung von Raumbelastungen in und um Neukirchen.

Naturraum, Schutzgebiete

In Neukirchen entspringt die Böber als Zufluss der Nesse und fließt nach Osten ab. Nördlich der Ortstlage entspringt der Bach Madel, ein etwa zehn Kilometer langer Zu-

fluss der Werra. Innerorts befinden sich zwei Teiche, die man früher als Viehtränke, Gänseteiche und Feuerlöschteiche nutzte. Heute dienen sie der Löschwasserbereitstellung. Die Teiche bieten als Aufenthalts- und Erholungsorte ein großes Potenzial und sollten zukünftig dementsprechend genutzt und aufgewertet werden.

Westlich der L1016 grenzt der Naturpark Hainich-Eichsfeld-Werratal an. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe der Nationalpark Hainich. Im Westen des Ortsteils befindet sich das Drösseltal, ein Naturraum und Naherholungsgebiet mit einem Feuchtbiotop, das optimale Bedingungen für Flora und Fauna bietet.

Öffentliche Grünflächen

Neukirchen bietet nicht nur durch die reizvolle landschaftliche Umgebung, sondern auch durch attraktive innerörtliche Grünflächen ein großes Erholungspotenzial für die Bewohner. Eisenach und die Wartburg, der Rennsteig, der Thüringer Wald, der Nationalpark Hainich und der Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal sind naturnahe Eholungsräume, die von Neukirchen aus gut und schnell zu erreichen sind. Ganz in der Nähe des Ortes, ca. 1 Kilometer entfernt, liegt das Drösseltal, welches von vielen Einwohnern als Erholungsgebiet genutzt wird. Die Zuwegung zum Drösseltal ist nicht ausreichend ausgebaut. Hier bedarf es neben des Anlegens einer entsprechenden Zuwegung auch eigentumsrechtlicher Regelungen. Direkt an den Ortskern anschließend befindet sich der Stöckhof als größte innerörtliche Grünfläche. Dieser ist ein Naturensemble mit historischem Lindenbestand, der für viele Feste und als Ort des Zusammen-

kommens genutzt wird. Auch der Spielplatz ist hier zu finden. Die Fläche weist allerdings auch einige gestalterische Defizite auf, so sind Wegebeziehungen gestaltungsbedürftig, es gibt nicht genügend Raum zum Verweilen und kommunizieren und die Baumpflege wird z. Zt. nicht kontinuierlich betrieben.



Abb. 10 Der Stöckhof als innerörtliche Erholungsfläche,
Quelle: Eigene Aufnahme

Planerische Konsequenz

Neukirchen hat eine reizvolle landschaftliche Umgebung und auch innerörtliche Erholungsflächen. Durch die Nähe zu bundesweit bedeutenden geschützten Naturräumen und Naherholungsflächen besitzt der Ort Potenzial, um als attraktiver Wohn-, aber auch Tourismusstandort gesichert und ausgebaut zu werden. Die Überbündelung und Raumbelastung im direkten Umfeld des Ortes machen es dringend erforderlich, durch entsprechende Aufwertungsmaßnahmen den Ort nachhaltig und attraktiv weiterzuentwickeln.

4.0 Vertiefung Ortskernentwicklung



4.1 Ortsbild und Baukultur

Flächennutzung

Die Gemarkung Neukirchen hat eine Gesamtfläche von 795 Hektar. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche beträgt hierbei nur 18 Hektar, was ca. 2,3% entspricht. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche umfasst hauptsächlich Gebäude- und Freiflächen, aber auch andere Flächen wie Erholungsanlagen und der Friedhof des Ortsteils werden hierunter gezählt. Der geringe Wert spricht für den hohen Anteil an Frei- und Grünfläche der Gemarkung, wobei diese vor allem von landwirtschaftlicher Fläche eingenommen wird. Die Gesamtfläche Neukirchens teilt sich wie folgt auf:

Gesamtfläche	795 ha
Siedlungs- und Verkehrsfläche	18 ha
historische Ortslage	12 ha
Ortserweiterung nach 1990	1,87 ha

Tab. 3 Flächenaufteilung Neukirchen, Quelle: TLS

Siedlungsgeschichte und -form

Neukirchen entwickelte sich ursprünglich als Haufendorf. Heute ist die Siedlungsstruktur mäßig regelhaft mit flächigen, kompakt geschlossenen, z.T. ungeplanten und unregelmäßig angeordneten Ansiedlungen von Gehöften, die sich haufenartig um den historischen Ortskern anordnen. Der Ortskern ist dementsprechend noch heute durch die Kirche und besagte Bauerngehöfte geprägt. Die Gehöfte sind unterschiedlicher Größe und größtenteils von Gärten und Ackerland

umschlossen. Anfang des 19. Jahrhunderts bestand Neukirchen aus 67 Gebäuden, darunter das Pfarrhaus, die Schule, und ein Spritzenhaus der Feuerwehr. 1910 wurde dann die neue Schule gebaut (heute u.a. mit Bürgerraum) mit dem angrenzenden Lehrerhaus (heute Leerstand). In den 1930er Jahren gab es Siedlungserweiterungen am südlichen Ortsrand im Bereich der Hötzelsrodaer Straße. 1993 entstand das Neubaugebiet am Schulgartenweg im südwestlichen Bereich des Ortes. Aufgrund der historischen Entwicklung des Ortes aus der Ortsmitte heraus hat der heutige Bereich mit der Kirche, dem Anger, der ehemaligen Schule, dem Lehrerwohnhaus und den Teichen eine große Bedeutsamkeit. Eine adäquate Entwicklung des Ortszentrums hat hohe Prämisse.



Abb. 11 Saniertes Bauerngehöft mit historischer Baustruktur, Quelle: Eigene Aufnahme

Baukultur, Baualter

Das Vorhandensein historischer Bausubstanz zeigt sich auch in der Verteilung des Gebäudebestands nach Baualtersklassen. Gebäude, welche vor 1950 errichtet wurden, besitzen mit 34% einen großen Anteil an der Siedlungsstruktur. Insgesamt beträgt der Anteil der Gebäude, die vor 1989 errichtet wurden, einen Anteil von 63%. Mit 37% ist der Anteil an Gebäuden, die nach 1990 errichtet wurden, ebenfalls hoch. Diese Gebäude sind überwiegend im Neubaugebiet um den Schulgartenweg im südlichen Ortsbereich zu finden. Vereinzelt wurden solche Objekte auch in bestehenden Baulücken im Innenbereich oder am Siedlungsrand errichtet.

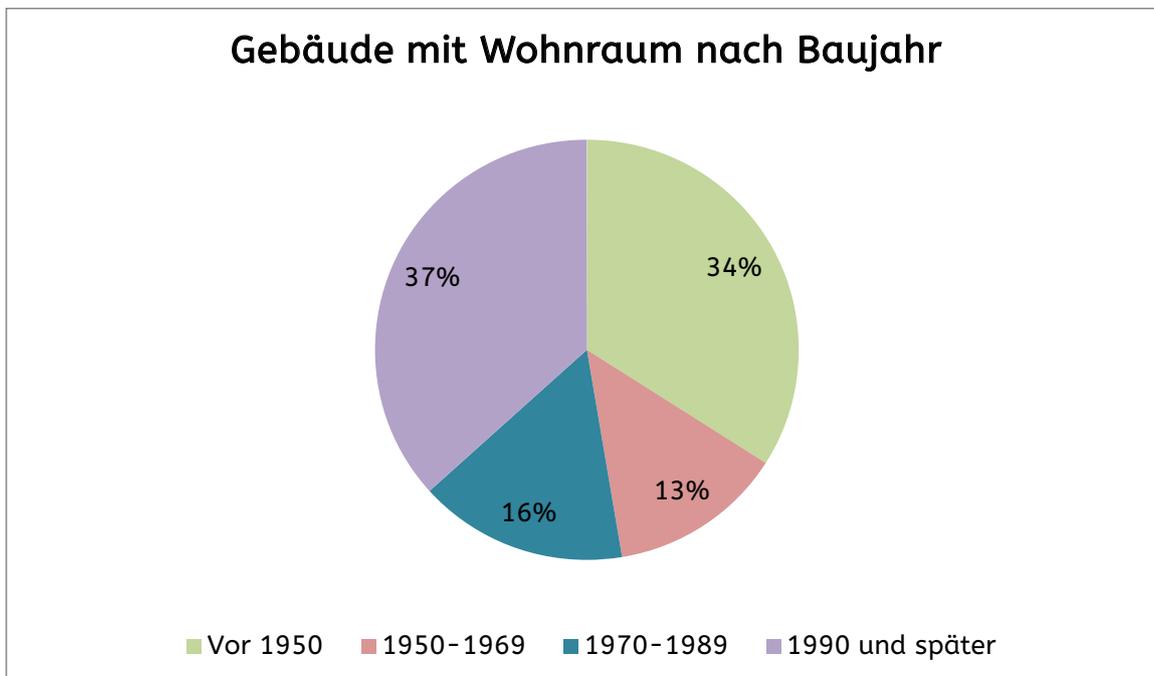


Abb. 12 Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr, Quelle: Zensus 2011

Wohnen und Haushalte

Wie in vielen Gebieten des ländlichen Raums ist auch in Neukirchen der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums hoch. Er beträgt in Neukirchen ca. 97%. Die Höfe und Einfamilienhäuser gehören oft schon jahrzehntelang einer Familie, bei Zuzügen ist ebenfalls der Kauf weit üblicher als die Miete.

Die Wohnungsstruktur gibt Auskunft über die Beschaffenheit der belegten und auf dem Markt verfügbaren Wohnungen. Aus ihr lassen sich weiterhin Aussagen über die Qualität der Wohnungen ableiten. Die Diagramme zei-

gen, dass in Neukirchen sehr große Wohnungen bzw. Häuser üblich sind. Weit über die Hälfte der Gebäude weisen Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern auf. Etwa vier Fünftel aller Bewohner haben mehr als 80m² Wohnfläche zur Verfügung. Kleine Wohnungen mit weniger als 60m² und ein bis zwei Räumen sind dagegen kaum vorhanden.

Die Haushaltsstruktur bildet einen Zusammenhang zwischen gesellschaftlichen und baulichen Daten ab.

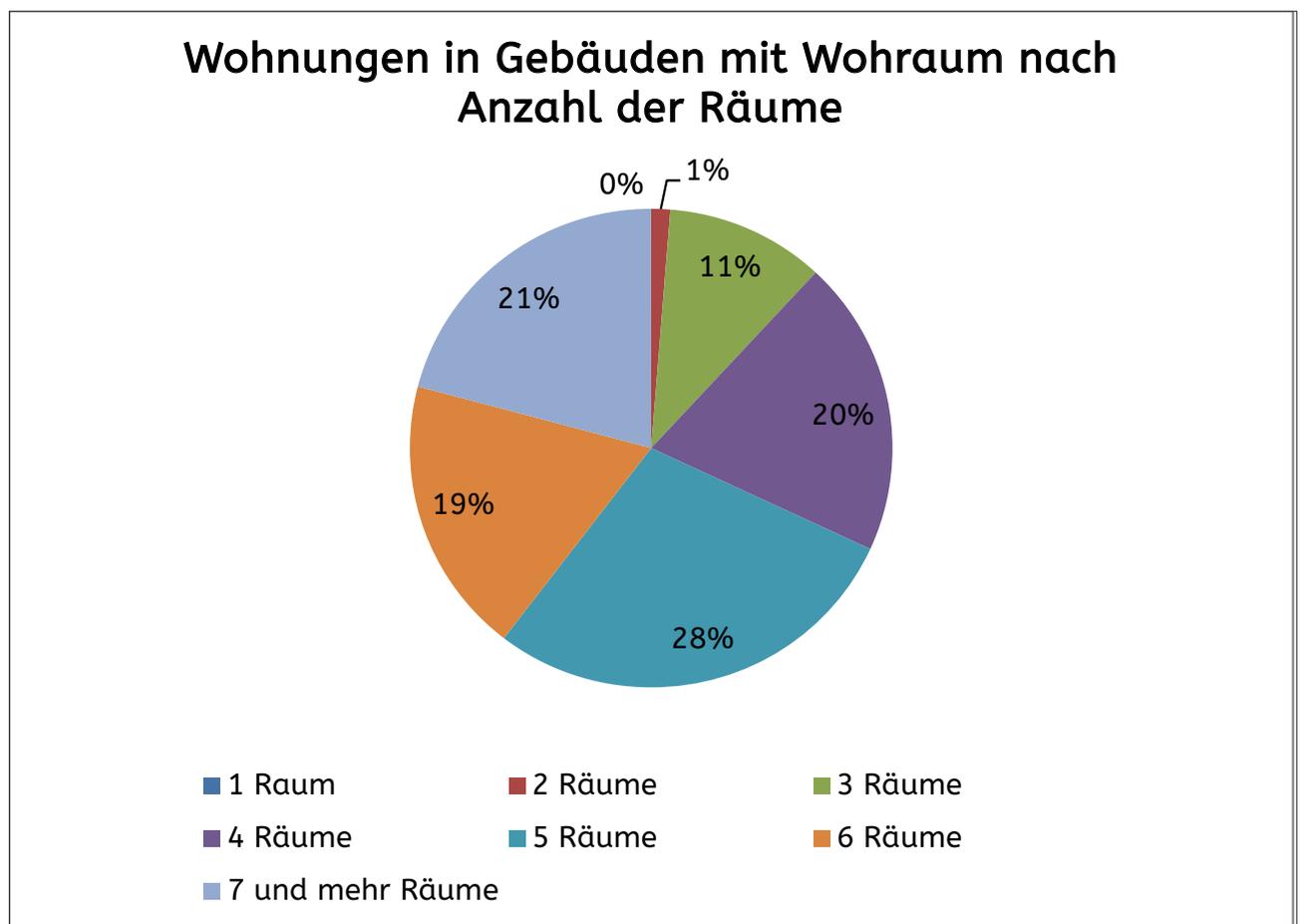


Abb. 13 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Anzahl der Räume, Quelle: Zensus

Im ländlichen Raum spielt die Familie eine wichtige Rolle. Die durchschnittliche Kinderzahl ist hier höher als in urbanen Räumen, was in der Folge einen Bedarf an großen Haushaltszuschnitten sowie eine erhöhte Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen bedeutet. Diese Tendenzen werden auch in Abbildung 14 deutlich. Einpersonenhaushalte machen mit 13% einen geringen Anteil aus, auch im Vergleich zu Thüringen, wo der Wert bei 35,7% liegt. In städtischen Räumen sind Werte zwischen 40% und 50% üblich. Während die hohen Werte dort vor allem mit dem Lebensstil junger Erwerbstätiger in Städten zusammenhängen, sind in Neukirchen wohl vor allem alleinstehende Personen ab 65 Jahren in dieser Gruppe anzutreffen. Die Gruppe der Zweipersonenhaushalte, die

41% ausmacht, setzt sich vermutlich zu einem Großteil aus Personen zusammen, deren Kinder bereits weggezogen sind. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des demographischen Wandels der Anteil beider Gruppen in Zukunft steigt. Sieht man diese Aussagen in Zusammenhang mit der Wohnungsstruktur wird deutlich, dass viele Haushalte eine deutlich kleinere Wohnung, als die die sie gerade besetzten, nötig hätten. Die Anzahl der Paare mit Kind(ern) ist in Neukirchen mit 41,6% hoch, in Thüringen beträgt der Wert nur 23,8%. Hier zeigt sich erneut die Familienorientierung im ländlichen Raum. Bedarfsgerechten, also großzügigen Wohnraum findet diese Haushaltsgruppe nach der Wohnungsstruktur in Neukirchen vor.

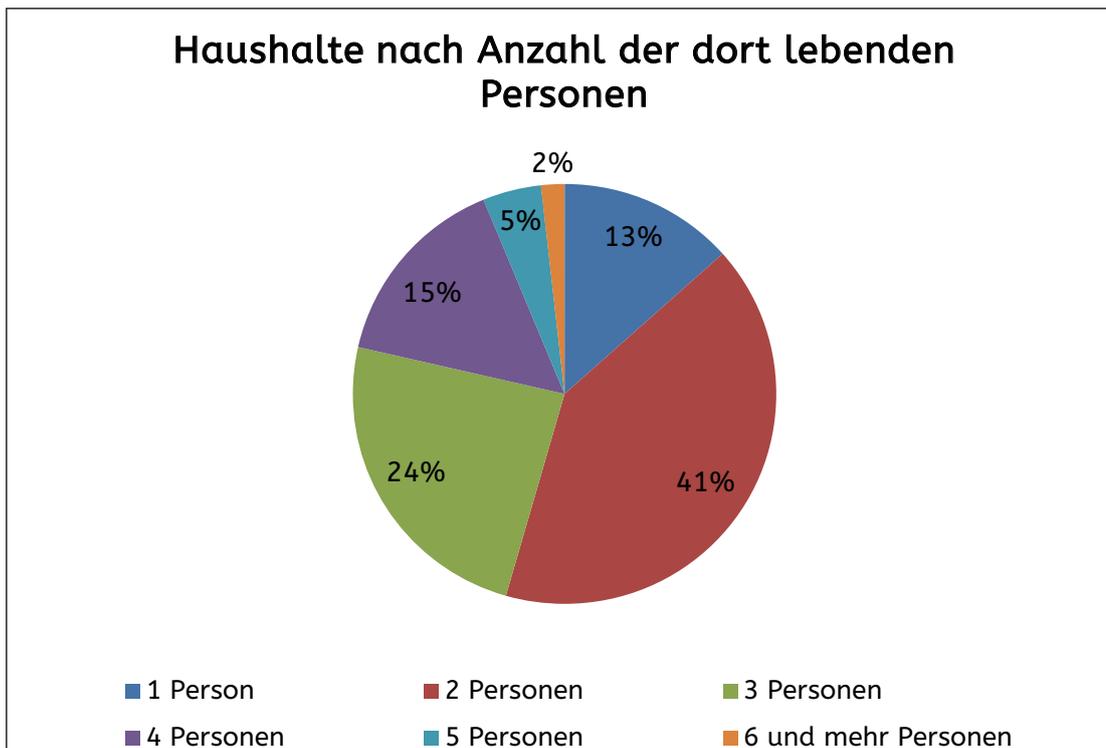


Abb. 14 Haushalte nach Größe des privaten Haushalts, Quelle: Zensus 2011

4.2 Bebauungs-, Verkehrs- und Freiraumstruktur und Gestaltung

In der Siedlungsstruktur Neukirchens ist der historische Ortskern deutlich durch seine kompakte geschlossene Bebauung und die hohe Dichte an Gebäuden zu erkennen. Ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts fanden kaum noch Siedlungserweiterungen größeren Ausmaßes statt. Nur der südliche Bereich des Ortes, um den Schulgartenweg, wurde Anfang der 1990er Jahre ausgebaut. Die kompakte, unregelmäßige Siedlungsstruktur des Ortskerns steht hierbei in klarem Kontrast zu den regelmäßig angeordneten Einfamilienhäusern im südlichen Ortsbereich.

Zentrum des Ortes ist der Anger, der sich im Bereich um die Kirche und die Teiche erstreckt. Geprägt wird der Ort durch die westlich verlaufende L1016. Sie grenzt das Siedlungsgebiet ab und ist ein wesentlicher Verkehrsraum, der innerhalb des Ortskerns jedoch kaum wahrnehmbar ist.

Regionaltypische, in Fachwerkbauweise errichtete Zwei- und Dreiseithöfe bestimmen das Ortsbild, das als idyllisch eingestuft werden kann. Über an die Höfe anschließende Gärten geht die Siedlung in die Landschaft über, die stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Die Wohngebäude der Bauerngehöfte sind hierbei jeweils zur Straße hin orientiert, die Ställe, Wirtschafts- und Nebengebäude jeweils zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Innerhalb der Siedlungsstrukturen gibt es eine große öffentliche Freifläche, den Stöckhof. Dieser mit historischem Baumbestand versehene Grünraum bietet Erholungsraum für die Bewohner.

Die funktionelle und bauliche Ausprägung der Hofstellen und Gestaltungsmerkmale der historischen Gebäude Neukirchens folgen

einer regional ablesbaren Typologie. Diese Merkmale sind im Folgenden aufgezeigt. Bei zukünftigen Sanierungen im Bestand und auch bei Ersatzneubauten im Innenbereich soll sich an der ortstypischen Bauweise orientiert werden.

Anordnung und Kubatur von Gebäuden

- Die Straßenräume Neukirchens werden durch eine dichte Folge von sich zum Straßenraum öffnenden Dreiseithöfen bzw. Zweiseithöfen gebildet, die ohne oder mit geringen Zwischenräumen aneinandergereiht stehen
- Die Straßenflucht wird durch den Rhythmus der gibelständigen Haupthäuser und Nebengebäude gebildet
- Die Rückfront der Höfe wird durch eine querstehende Scheune geschlossen
- First- und Traufhöhen bilden im Straßenraum eine ausgewogene Linie mit nur geringen Abweichungen



Abb. 15 Ortstypische Hofform mit Fassadengestaltung,
Quelle: Eigene Aufnahme

Typologie der Fassaden

- Typisch für die Fassadengestaltung sind Stockwerkauskragungen, die z.T. durch Zierelemente zusätzlich betont werden
- Auch die Absetzung der Geschosse durch verschiedene Materialien (Holz- oder Schieferverkleidung), Gesimsbänder oder farbliche Gestaltung sind typisch
- Der Sockel historischer Gebäude ist in der Regel in Sandstein ausgeführt und deutlich von der übrigen Fassade abgegrenzt
- Historische Gebäude sind typischer Weise als fränkisches Fachwerk mit einer Sichtfachwerkfassade errichtet
- Fachwerke sind typisch durch dunkle oder farbige Hölzer von hellen Gefachen abgesetzt
- Putzoberflächen sind in der Regel glatt und unstrukturiert

Typologie der Dächer

- Vorherrschend sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 45 bis 50 Grad, auch Krüppelwalmdächer gehören zum historischen Erscheinungsbild
- Gauben und Zwerchhäuser sind an historischen Gebäuden nur ausnahmsweise zu finden
- Sie sind in Größe (auch in Summe) und Kubatur dem Hauptdach deutlich untergeordnet
- Die Dachlandschaft der Ortsteile wird durch rote oder rotbraune, nichtglänzende Tondachziegel bestimmt.

Typologie von Türen, Toren, Hauseingängen

- Türen und Tore sind typisch in Holz gefertigt, mit glatter, geschlossener Oberfläche, ohne Ausschnitte

- Hauseingänge sind typisch nicht überdacht oder durch vorspringende Bauteile gekennzeichnet

Typologie der Fenster

- Fenster dienen in der Fassade auch als Gestaltungselemente, die als Einzelelemente der Mauerfläche untergeordnet sind und diese rhythmisch und in gleichbleibender Brüstungshöhe gliedern
- Der Öffnungsanteil liegt deutlich unter 30% der Fassadenfläche
- Fensteröffnungen sind typisch stehende Rechtecke im Verhältnis 2 zu 3
- Typisch für Fachwerkfassaden sind Holzfenster, die fassadenbündig eingebaut werden
- Fensterrahmen in Fachwerkfassaden sind oft farbig gestaltet

Einfriedungen

- Einfriedungen werden typisch als Natursteinmauern oder Holzlattenzäune ausgeführt
- In der jüngeren Vergangenheit haben sich auch Bepflanzungen als Einfriedungen etabliert
- Zäune überschreiten eine Höhe von 1,50m in der Regel nicht
- Natursteinmauern können insbesondere im Zusammenhang mit massiven Toren oder angrenzender Bebauung auch Geschosshöhe erreichen

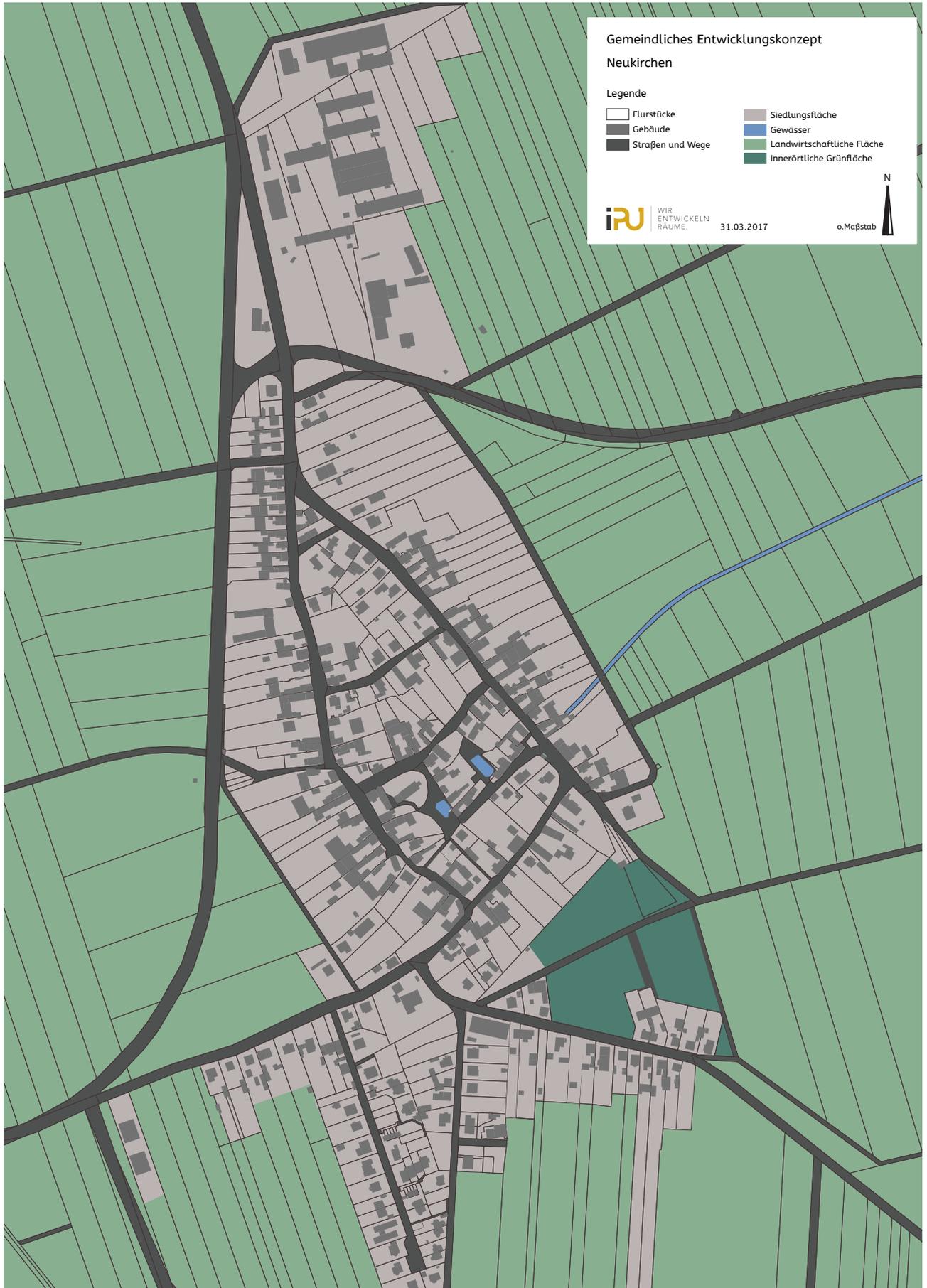


Abb. 16 Bebauungs-, Verkehrs- und Freiraumstruktur, Quelle: Eigene Darstellung nach ALKIS

4.3 Gebäudebewertung im Ortskern

In der folgenden Karte und Tabelle sind alle im Rahmen der Erstellung des GEK bewerteten Gebäude des Ortsteils Neukirchen dargestellt, im speziellen alle Denkmale, kommunalen und ortsbildprägenden Gebäude. Hierfür wurde die Denkmalschutzliste bei der zuständigen Behörde angefragt, eine Auflistung der kommunalen Gebäude durch den Ortsteilrat erarbeitet und im Zuge einer Ortsbegehung die ortsbildprägenden Bauten definiert. Die Nummerierung in der Tabelle findet sich zur Verortung auf der Gebäudebewertungskarte wieder. Zu den einzelnen Objekten wurden neben der Zuordnung auch Aussagen zu Nutzung, Baualter und Bauzustand sowie gegebenenfalls zusätzliche Erläuterungen aufgenommen. Eine Fotografie für jedes Gebäude bzw. jede Anlage ist ebenfalls Bestandteil der Tabelle.

Die drei aufgestellten Kategorien bilden die prioritär in Planungen zu berücksichtigende Bausubstanz ab. Häufig kommt es zu Überlagerungen von Zuordnungen in einem Gebäude, was dann die besondere Wichtigkeit des Objekts für die Ortschaft darstellt. Auch eine Häufung von bewerteten Gebäuden in einem Teilraum des Ortes deutet auf die Relevanz des Bereichs und bei Missständen auf akute Handlungserfordernisse hin.

Ortsbildprägende Gebäude

Dies sind Bauten mit historischer Substanz ohne feste bauliche Zeitgrenze. Sie bilden ein wichtiges Element in der Ortsstruktur und beeinflussen durch ihre Größe und/oder ihr bauliches Erscheinungsbild das gesamte Ortsbild. Sie haben zum größten Teil eine weitgehend erhaltene Kubatur wie auch wenigstens in Teilen erhaltene

bauliche Detailsausstattungen. Oft wurden hierbei regionaltypischen Baumaterialien eingesetzt. Diese Objekte sind in der Siedlungsentwicklung prioritär zu behandeln, da durch Wegfall bzw. Aufwertung des Gebäudes das gesamte Ortsbild sehr positiv oder aber sehr negativ beeinflusst werden kann.

Kommunale Gebäude

Die Bedeutung der Gebäude, die sich in kommunalem Besitz befinden, ist weniger historisch oder städtebaulich bedeutsam, sondern vielmehr wird hier der direkte Handlungsspielraum einer Kommune deutlich. Denn unabhängig von z.T. schwierigen Besitzverhältnissen privater Gebäude kann die Gemeinde bei diesen Objekten direkt handeln und bei städtebaulichen Missständen und/oder Sanierungsstaus entsprechend reagieren.

Denkmale

Kulturdenkmale sind nach § 2 Abs. 1 Thüringer Denkmalschutzgesetz „Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, an deren Erhaltung aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, volkskundlichen oder städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der historischen Dorfbildpflege ein öffentliches Interesse besteht.“ Es sind somit schützens- und erhaltenswerte Gebäude. Für das Ortsbild haben sie damit eine große Bedeutung, tragen sie doch stark zur wahrgenommenen Attraktivität bei.



Gemeindliches Entwicklungskonzept Neukirchen
Gebäudebewertung im Ortskern

Legende

Flurstücke	Kommunales Gebäude
Gebäude	Ortsbildprägendes Gebäude
	Denkmalgeschütztes Gebäude

WIR ENTWICKELN RÄUME. 01.03.2017

Nr.	Adresse	Zuordnung	Baualter	Zustand	Nutzung/ Erläuterung	Foto
1	Kirchstraße	Denkmal	Erbaut ca. 1320- 1350	Teilsaniert	Kirche	
2	Kirchstraße 10	Kommunales Gebäude	Vor 1990	Funktionelle Mängel	Gerätehaus und Garage der Freiwilligen Feuerwehr	
3	Hötzelsrodaer Straße 2	Kommunales Gebäude	Nach 1945 (erbaut 1976)	Funktionelle Mängel Sanierungs- und Modernisierungs- stau	Kulturhaus mit Gastronomie <ul style="list-style-type: none"> • Gastraum und Saal für private und öffentliche Zwecke zu mieten 	

Nr.	Adresse	Zuordnung	Baualter	Zustand	Nutzung/ Erläuterung	Foto
4	Am Friedhof	Kommunales Gebäude	vor 1945	Optische Mängel Funktionelle Mängel	Ehemalige Leichenhalle <ul style="list-style-type: none"> • Aktuell ist das Gebäude ungenutzt 	
5	Hohenlohe- straße 14	Kommuna- les/ Ortsbild- grägendes Gebäude	vor 1945 (erbaut 1910)	Optische Mängel Funktionelle Mängel	Ehemaliges Schulgebäude <ul style="list-style-type: none"> • Durch Ortsteilrat genutzt • Sitz des Ortsteilbürgermeis- ters • Durch Vereine genutzt • Für private Zwecke zu mieten • Ehemaliger Sitz des Dorfla- dens • UG: Funktionsraum für FFW- Einsatzabteilung • OG: Bürgerraum, Wahllokal 	
6	Hohenlohe- straße 14	Kommuna- les/ Ortsbild- grägendes Gebäude	vor 1945	Optische Mängel Funktionelle Mängel	Ehemaliges Lehrerwohnhaus <ul style="list-style-type: none"> • Leerstand 	

Nr.	Adresse	Zuordnung	Baualter	Zustand	Nutzung/ Erläuterung	Foto
7	Hohenlohe- straße 12	Kommuna- les/ Ortsbild- grägendes Gebäude (beeinflusst das Ortsbild maßgeblich negativ)	vor 1945	Ruinös	Leerstand	
8	Lerchenberger Straße 29	Ortsbild- prägendes Gebäude	vor 1900	Saniert	Privates Wohnhaus	
9	Hohenlohe- straße 29	Ortsbild- prägendes Gebäude	vor 1945	Saniert	Privates Wohnhaus mit Scheune und Nebengelass (Kaffeerösterei)	

Nr.	Adresse	Zuordnung	Baualter	Zustand	Nutzung/ Erläuterung	Foto
10	Hohenlohe- straße 10	Ortsbild- prägendes Gebäude	vor 1945	Saniert	Privates Wohnhaus mit Neben- gebäuden	
11	Hohenlohe- straße 11	Ortsbild- prägendes Gebäude	vor 1945	Saniert	Privates Wohnhaus mit Neben- gebäuden <ul style="list-style-type: none"> Scheune mit privater Auto- werkstatt 	
12	Hohenlohe- straße 9	Ortsbild- prägendes Gebäude	vor 1945	Teilsaniert	Privates Wohnhaus mit Scheune und Nebengelass	

Nr.	Adresse	Zuordnung	Baualter	Zustand	Nutzung/ Erläuterung	Foto
13	Hohenlohe- straße 2	Ortsbild- prägendes Gebäude	vor 1945	Teilsaniert	Privates Wohnhaus	
14	Hohenlohe- straße 1	Ortsbild- prägendes Gebäude	vor 1945	Teilsaniert	Privates Wohnhaus mit Neben- gebäuden	
15	Lerchenberger Straße 22	Ortsbild- prägendes Gebäude	vor 1900	Saniert	Pfarrhaus	

Nr.	Adresse	Zuordnung	Baualter	Zustand	Nutzung/ Erläuterung	Foto
16	Lerchenberger Straße 53	Ortsbild- prägendes Gebäude	vor 1945	Saniert	Nebengebäuden, ehemalige Stallung	

4.4 Potenziale der dörflichen Innenentwicklung

Planerische Relevanz der Innenentwicklung

Ausgangspunkt für die Darstellung der dörflichen Innenentwicklungspotenziale ist die Frage nach einem sinnvollen Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche. Die Flächeninanspruchnahme, insbesondere für Wohnraum, ist eines der bedeutendsten Umweltprobleme in Thüringen. Die Umwandlung von Freiflächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen ist nur schwer umkehrbar, wertvolle Bodenfunktionen werden langfristig beeinträchtigt oder zerstört. Dies steht in Konkurrenz zur Erholungsnutzung, dem Landschafts- und Artenschutz sowie dem Klima-, Grundwasser- und Hochwasserschutz.

Die Ursachen für die Flächeninanspruchnahme sind unterschiedlich, komplex und in vielfältiger Weise mit unserem täglichen Leben verbunden – so tragen beispielsweise steigende Wohnraumgrößen und kleiner werdende Haushalte erheblich zur erhöhten Flächeninanspruchnahme für Wohnflächen bei. Doch auch der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur oder die Ansiedlung von Handel und Gewerbe am Ortsrand treiben die Flächeninanspruchnahme in die Höhe. Sinn und Ziel ist es daher, einen sparsamen und schonenden Umgang mit den Ressourcen Freifläche und Boden zu entwickeln. Dazu ist es notwendig, prioritär auf die bereits bestehenden Wohn- und Siedlungsflächenressourcen zurückzugreifen und diese für den Markt zu aktivieren. Maßnahmen, die die Innenentwicklung aktivieren, werden daher prioritär bei der Förderung bedacht. Gleichzeitig sind die Reduzierung des Flächenverbrauchs und die damit einhergehende Förderung der Nachhaltigkeit übergeordnete Zielstellungen, die auch auf

der Ebene der Gemeindeentwicklung bedacht werden müssen.

Eine Erhebung von aktuellen und eventuellen zukünftigen Innenentwicklungspotenzialen – bereits bestehende Wohn- und Siedlungsflächenressourcen – ist damit der erste Schritt zur gezielten Förderung der Innenentwicklung. So kann eine Abschätzung der weiteren Entwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels getroffen werden.

Als Untersuchungsräume wurden die Innenbereiche nach § 34 BauGB und alle Bebauungsplangebiete herangezogen. Bau-erwartungsland (FNP) gehört nicht zu den Innenentwicklungspotenzialen.

Erhoben wurde auf Flurstückebene mit Zuordnung des entsprechenden Potenzialtyps und auf Grundlage von Flurkarten, Luftbildern, Begehungen und der Befragung von Ortskundigen (z.B. Bauamt, Ortsteilbürgermeister). Die Erfassung der Wohngebäude mit Leerstand oder mit Leerstandrisiken wurde über den Abgleich von Einwohnermelde-daten realisiert.

Neukirchen hat mit 3,6% Leerstandsquote vergleichsweise eine geringe Anzahl an Leerständen. Auffällig ist, dass genauso viele Neben- oder Wirtschaftsgebäude leerstehen wie Hauptgebäude, was zeigt, dass hauptsächlich ganze Hofkomplexe von Leerstand betroffen sind. Diese beschränken sich auf den Ortskern Neukirchens, was als kritisch zu betrachten ist, denn durch Leerstand im historisch geprägten Ortskern nimmt die Wohnumfeldqualität und letztlich die Attraktivität des Ortes immens ab. Sowohl im Ortskern als auch in den südlichen Siedlungserweiterun-

gen kommen Wohngebäude mit Leerstandsrisiko vor. Um diesen Gegebenheiten entgegenzuwirken, sind Beratungsangebote für private Sanierungs- und Umbauwillige ein guter erster Schritt, den der Ortsteil im Rahmen der Dorferneuerung und -entwicklung gehen kann. Die detaillierten Darstellungen der Innenentwicklungspotenziale sind in der folgenden Tabelle sowie der folgenden Karte dargestellt.

Wohngebäude insgesamt	Wohngebäude leerstehend	Neben-/Wirtschaftsgebäude leerstehend	Baulücken	Wohngebäude mit Leerstandsrisiko (ab 65 Jahre)	Wohngebäude mit Leerstandsrisiko (ab 75 Jahre)
220	8 (3,6%)	8 (3,6%)	23	10 (4,5%)	10 (4,5%)

Tab. 4 Innenentwicklungspotenziale, Quelle: Eigene Darstellung

Verfügbarkeit der Potenziale und Eigentümeransprache

Die Verfügbarkeit der Innenentwicklungspotenziale hängt maßgeblich von der Eigentumsform (kommunales oder privates Eigentum) ab. Bei Privateigentum einer Immobilie oder Fläche ist ausschlaggebend, ob der Besitzer Verkaufsbereitschaft zeigt. In Neukirchen befinden sich, mit Ausnahme der alten Schule und des ehemaligen Lehrerwohnhauses, alle leerstehenden Objekte und alle Baulücken in Privatbesitz. Hier hängt die Entscheidung, ob und wie schnell eine Immobilie oder eine Fläche wieder dem Markt zugeführt werden kann, ausschließlich am Eigentümer.

Eine Kommune kann hier steuernd eingreifen, indem sie aktive Eigentümeransprache betreibt um so herauszufinden, wie die Absichten eines Eigentümers sind bzw. wovon er einen Verkauf abhängig macht.

Im Laufe der Förderperiode der Dorferneuerung und -entwicklung muss Neukirchen durch eben diese Eigentümeransprache versuchen, möglichst viele Potenziale für den freien Markt zur Verfügung zu stellen. Aktuell sind schätzungsweise 10-20% der Potenziale für eine Nachnutzung bzw. Bebauung im Innenbereich verfügbar.

Definition der Potenziale

Wohngebäude leer stehend

Wohngebäude, in dem keine Nutzung oder relevante Teilnutzung mehr stattfindet.

Wohngebäude mit Leerstandrisiko

Wohngebäude, dessen zukünftige Nutzung kurz-/ mittelfristig (ca. nächste 10 -20 Jahre) nicht gesichert ist (z.B. ungeklärte Nachfolge). Hier wurde zusätzlich in die Kategorien über 65 Jahre bzw. über 75 Jahre und alleinlebend unterschieden.

Baulücke klassisch

Unbebautes und ungenutztes Grundstück, für das Baurecht nach B-Plan oder § 34 BauGB besteht. Als Baulücke werden zudem sehr geringfügig bebaute Grundstücke kartiert und beschrieben (z.B. nur durch Schuppen, Gartenhaus, Garage etc. mit dem Potenzial eines vollwertigen Baugrundstücks). Als „klassische Baulücke“ werden weiterhin größere unbebaute Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile berücksichtigt, auf denen eine Bebauung sinnvoll erscheint.

GEBIETSABGRENZUNG INNENBEREICH

Ein weiterer Bestandteil der Karten mit den Potenzialen der dörflichen Innenentwicklung ist die Abgrenzung des Innenbereiches des Ortes. Diese ‚Gebietsabgrenzung Innenbereich‘ soll das prioritäre Ziel der Innenentwicklung unterstützen und voranbringen sowie nachhaltige resiliente Siedlungsstrukturen erhalten. Die Abgrenzung orientiert sich an dem historisch gewachsenen Ortskern, an den Innenbereichen der Siedlungen und schließen jüngste Siedlungserweiterungen außerhalb des Ortskerns, auf der ‚Grünen Wiese‘, aus. Die Innenentwicklungsbereiche sollen verstärkt zur Umsetzung von Projekten und Förderungen sowie letztlich zur künftigen Wohnraumversorgung herangezogen werden.

4.5 Wohnraumbedarfsprognose

Die Berechnung des Wohnraumbedarfs ist ein hilfreiches Werkzeug den zukünftig notwendigen Wohnflächenbedarf für Planungen in der Kommune abzuleiten und begründen zu können. Wohnraumbedarfszahlen können zudem den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen gegenübergestellt werden. Es handelt sich um eine rechnerische Ermittlung der Wohnraumbedarfe, die die zahlenmäßige Nachfrage im Bereich Wohnraum ermittelt. Darüber hinaus müssen hier auch qualitative Einschätzungen zu Nachfragetypen bedacht werden. Für Neukirchen gibt es Nachfrage nach Wohnraum vor allem für junge Familien in Form von Bauplätzen und Bestandsgebäuden im Ortskern zum Eigenheimbau bzw. zur Sanierung. Diese Nachfrage kann, wie die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale nachweist, im bereits bestehenden Siedlungsgefüge gedeckt werden. Weiterhin besteht Bedarf an altersgerechten Wohnungen, die es Senioren ermöglichen, im Alter in ihrem Heimatort zu verbleiben, auch wenn ihre derzeitigen Häuser nicht mehr bedarfsgerecht sind.

Grundlage für die rechnerische Ermittlung des Wohnraumbedarfs waren die frei zugänglichen Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik. Im Wesentlichen wurden die folgenden drei Schritte durchgeführt:

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

Umrechnung der Veränderung der absoluten Einwohnerzahlen aus der Prognose mit den kommunenspezifischen Belegungsdichten (EW/WE) auf die daraus resultierende Veränderung der Nachfrage nach Wohneinheiten.

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

Im zweiten Schritt erfolgt das Umrechnen des Auflockerungsfaktors anhand der spezifischen Belegungsdichte (Einwohner je Wohngebäude), woraus der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten (WE) abgeleitet wird.

Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Flächenbedarfsermittlung

Im abschließenden Schritt wird das Saldo aus dem Bedarf an Wohneinheiten durch Bevölkerungsveränderung (Schritt 1) und dem Wohneinheitenbedarf aus dem Auflockerungsbedarf (Schritt 2) gebildet. Dieses wird dann umgerechnet auf den Flächenbedarf mit Hilfe der kommunenspezifisch bekannten statistischen Größe „Wohneinheiten je ha Gebäude- und Freifläche“ (WE/ha GF).

Die folgenden Darstellungen zeigen den für das Jahr 2035 ermittelten Wohnraumbedarf Neukirchens auf. Das Säulendiagramm stellt dabei die absoluten Zahlen der errechneten Wohnraumbedarfe dar. Das Tortendiagramm gibt den prozentualen Anteil der im Jahr 2035 nicht mehr benötigten Wohneinheiten an.

Für die Berechnungen wurden die Zahlen der Bevölkerungsprognose des Wartburgkreises genutzt, da Neukirchen trotz Eingemeindung zur Stadt Eisenach einen ländlich geprägten Ortsteil darstellt und ähnliche demografische Entwicklungen zu erwarten hat wie der übrige Wartburgkreis. Die Diagramme verdeutlichen hierbei, dass im Jahr 2035 ca. 34 Wohneinheiten bzw. 14 % weniger Wohnraum benötigt werden.

Dennoch sind diese Zahlen dahingehend zu relativieren, dass eine Nachfrage nach Wohnraum durch die unmittelbare räumliche Nähe zur Stadt Eisenach perspektivisch gegeben sein wird. Steigende Mieten sowie perspektivisch begrenzte Wohnbauflächen machen Neukirchen als Wohnstandort interessant. Die attraktive Lage und das intakte Ortsbild sowie verfügbare Potenziale im Innenbereich tragen hierzu positiv bei.

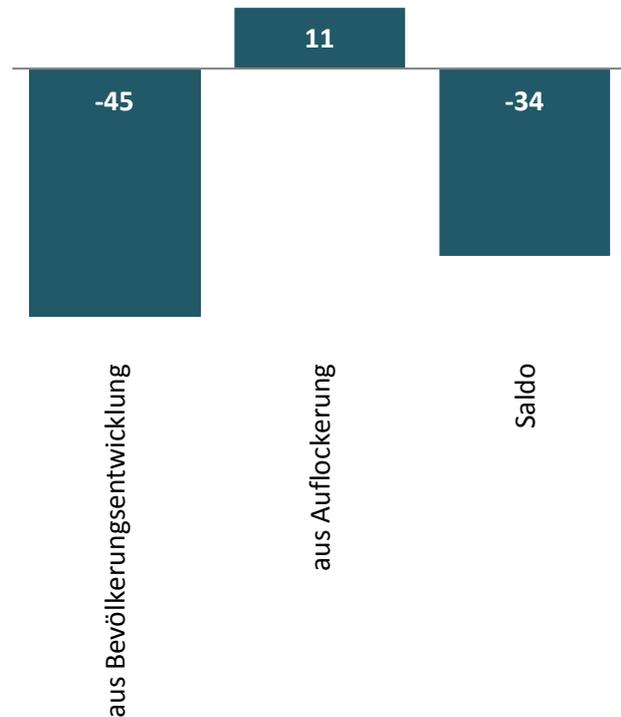
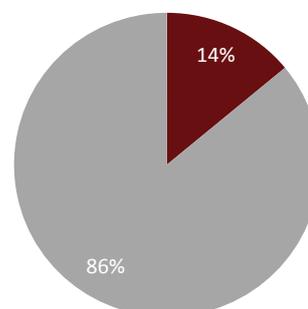


Abb. 17 Bedarf an Wohneinheiten im Jahr 2035, Quelle: Eigene Darstellung nach Zensus

Wohneinheitensituation im Jahr 2035

Wohnungsbestand = 235 (Stand 2011, Quelle: Zensus)



■ nicht mehr benötigte Wohneinheiten ■ benötigte Wohneinheiten

Abb. 18 Wohneinheitensituation im Jahr 2035, Quelle: Eigene Darstellung nach Zensus

5.0 Bewertung der Bestandsaufnahme



5.1 SWOT-Analyse

Anschließend an die Bestandsaufnahme erfolgt eine umfassende Bewertung verschiedener Aspekte gemeindlicher Entwicklung. Grundlage sind die Aussagen aus der Schule der Dorferneuerung sowie eine fachliche Bewertung. Zunächst wurden die aktuellen Stärken und Schwächen Neukirchens beur-

teilt. Ein zweiter Teil stellt die Chancen und Risiken für die zukünftige Entwicklung der Gemeinden dar. Dabei spielen oft globale Trends, wie der demographische Wandel, das wirtschaftliche Umfeld oder veränderte Lebensstile eine Rolle.

Bevölkerung

Stärken

- + vergleichsweise stabile Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu Wartburgkreis/ Thüringen

Schwächen

- Rückgang und Alterung der Bevölkerung
- Barrierefreiheit, Angebote für das Alter in öffentlichen Räumen und Gebäuden bisher kaum vorhanden
- eher schlechte Prognose der Bevölkerungsentwicklung für die Zukunft

Chancen

- Zuwanderung als Möglichkeit der Stabilisierung der Bevölkerungszahlen, Förderung von jungen Familien zur Abmilderung des demographischen Wandels
- Anpassung an den demographischen Wandel durch Barrierefreiheit und Angebote für das Alter

Risiken

- Rückgang der Bevölkerung führt zu „Spiraleffekt“, da weniger Nachfrage -> weniger Angebot -> weniger Lebensqualität -> Wegzug
- Lebensqualität sinkt, sowohl für Familien als auch für ältere Menschen

Ortsbild und Baukultur

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">+ reizvolle dörfliche Siedlungsstruktur mit gepflegter Baukultur+ Verfügbarkeit an Bauland im Innenbereich+ vergleichsweise geringer Gebäudeleerstand im Ortskern	<ul style="list-style-type: none">— unansehnliche und z.T. verfallene Flächen im Zentrum des Ortes— verfügbares Angebot an Wohnraum zum Teil nicht bedarfsangepasst und schlecht nutzbar— keine kleineren Mietwohnungen für junge Erwachsene und Ältere verfügbar/vorhanden
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">➤ Innenentwicklung vor Ausweisung neuer Wohngebiete➤ nutzerspezifische Ausrichtung von Wohnraum➤ Erhalt der historischen Bausubstanz durch Dorferneuerung und Dorfentwicklung➤ Siedlungsumbau im Sinne von Barrierefreiheit und altersgerechter Nutzbarkeit	<ul style="list-style-type: none">➤ zunehmender Wohnungsleerstand➤ vorhandene Bausubstanz genügt nicht mehr veränderten Ansprüchen (Wohnungsgrundrisse, Haushalte, Bauformen)

Daseinsvorsorge

Stärken

- + verkehrstechnisch günstige Lage nahe Orten zentralörtlicher Bedeutung und überregionalen Verkehrsachsen
- + gute ÖPNV-Verbindungen durch überregionalen ÖPNV, Schülerverkehr durch städtische Linien sichergestellt
- + Kulturhaus mit Gastronomie
- + grundlegende Einrichtungen der Nahversorgung aber auch Leistungen des gehobenen Bedarfs sind im Individualverkehr und ÖPNV gut zu erreichen
- + grundlegende und weiterführende Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe erreichbar
- + medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe erreichbar
- + guter Breitbandausbau

Schwächen

- keine Daseinsvorsorgeeinrichtungen im Ort
- keine ÖPNV-Anbindung an die Stadt Eisenach (mit Ausnahme Schülerverkehr)
- keine Nahversorgung im Ort
- keine medizinischen Einrichtungen im Ort
- keine Einrichtungen der Pflege und Betreuung von Alten und Kranken
- kein Kindergarten, keine Schule

Chancen

- Erprobung alternativer Formen der Nahversorgung und Mobilität
- Siedlungsumbau im Sinne von Barrierefreiheit und altersgerechter Nutzbarkeit

Risiken

- Rückgang des Angebots an ÖPNV durch abnehmende Nutzung einer schrumpfenden Bevölkerung
- Zunahme der Distanz zu medizinischer Versorgung durch weitere Ausdünnung von Ärzten

Soziale Infrastruktur und Dorfgemeinschaft

Stärken

- + aktives Vereinsleben
- + bürgerschaftliches Engagement
- + Aufarbeitung und Weitergabe von Kultur und Traditionen (Maienfest)
- + Kulturhaus als wichtiges Zentrum des gemeinschaftlichen Lebens

Schwächen

- wenig differenzierte Freizeitangebote
- kaum kulturelle Angebote
- Nachwuchsprobleme in Vereinen

Chancen

- Schaffung innovativer und vereinsunabhängiger Freizeitangebote
- bisher wenig in Vereine und Organisationen eingebundene Gruppen gewinnen -> „Aktive Rentner“, Jugend

Risiken

- „Aussterben“ von Vereinen
- Überforderung der Aktiven und Engagierten -> Rückzug aus dem bürgerschaftlichem Engagement

Wirtschaftsstruktur und Tourismus

Stärken

Schwächen

- + unmittelbare Nähe zu Eisenach und wirtschaftlichem Entwicklungskorridor an A4
- + Lage in wirtschaftlich weitgehend stabilem Raum
- + Nähe zu Arbeitsplatzschwerpunkten
- + Potenzial im Bereich Tourismus
- + Gemarkung zum Teil mit in Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal

- hohe Auspendlerzahlen
- kaum touristische Infrastruktur trotz großer Potenziale

Chancen

Risiken

- Lagegunst zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung des Ortsteils nutzen
- Touristische Nachfrage in Deutschland steigt an -> Ausbau/ Modernisierung der touristischen Infrastruktur führt zu regionaler Wertschöpfung
- Ausbau des Lerchenberggradweges erhöht Chancen des Ausbaus des Tagestourismus

- Konkurs der Arbeitgeber in der Region, wirtschaftlich negative Entwicklung
- Fachkräftemangel führt zu weiterem Wegbruch von kleinen und mittelständischen Unternehmen
- Ortsteil kann sich nicht als Ausflugs- und Urlaubsort etablieren

Technische Infrastruktur

Stärken

- + gesicherte Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser, Energie und Gas
- + großes Potenzial der Erzeugung erneuerbarer Energien
- + Teichkläranlage in Planung

Schwächen

- Ausbauzustand der innerörtlichen Straßen
- fehlende Anbindung an regionales Radwegenetz
- marodes Abwassernetz
- Zustand der noch existierenden Kleinkläranlagen

Chancen

- ↗ Sicherung der Versorgung durch Erneuerung der veralteten Infrastrukturen, technische Innovationen für eine langfristige Nutzung

Risiken

- ↘ Einstellung von Investitionen in Infrastruktur durch geringe „Rentabilität“
- ↘ Abnahme der Attraktivität des Wohnstandorts führt zu Beschleunigung des Bevölkerungsrückgangs

Naturraum und Dorfökologie

Stärken

- + reizvolles Landschaftsbild
- + Nähe zu Natur- und Landschafts-
schutzgebieten
- + Natur bietet Möglichkeiten zur Erho-
lung und Entspannung für den Men-
schen
- + Stöckhofareal als innerörtliche Erho-
lungsfläche
- + Drösseltal als bedeutendes Naherhol-
ungsgebiet

Chancen

- Pflege und Entwicklung des noch
unverbauten Landschaftsbildes (z.B.
Drösseltal, Stöckhof, innerörtliches
Teichareal)
- Ausbau des Bereichs Tourismus

Schwächen

- Einschnitte in das Landschaftsbild
durch Windkraftanlage
- Raumbelastung (Überbündelung) und
Einschnitt in das Landschaftsbild 110
und 380 KV Trasse, durch drei Funk-
masten, durch ca. 30 Windräder, BAB
4 und zwei Ferngasleitungen südlich
der BAB 4

Risiken

- zunehmende Raumbelastung durch
die geplante Suedlinktrasse und wei-
tere Windräder

5.2 Potenziale und Hemmnisse

Die Bewertung der Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass Neukirchen ein Ort mit vielen Qualitäten, aber auch Hemmnissen und Belastungen ist, die sich maßgeblich aus den Folgen des demografischen Wandels ergeben.

Bisher war der Ortsteil Neukirchen noch nie Förderschwerpunkt der Dorferneuerung, was sich zum Teil in der Qualität und Beschaffenheit von Gebäuden, Plätzen, Freiräumen und Straßen widerspiegelt. Auch begrenzte finanzielle Spielräume und daraus resultierende Handlungsspielräume haben bisher bauliche, funktionelle und strukturelle Entwicklungen und Anpassungen in Neukirchen verhindert.

Besonders groß ist die Raumbelastung in Neukirchen durch die Überbündelung technischer Infrastrukturen in Form von zwei 110 und 380 KV Trassen, drei Funkmasten, ca. 30 Windrädern, Lärmbelastungen durch die unmittelbar angrenzende Bundesautobahn 4 sowie zwei Ferngasleitungen südlich der Autobahn. Neben den Belastungen für die Bewohner des Ortes stellt diese Überbündelung

auch einen enormen Einschnitt in das Landschaftsbild dar. In der Abbildung 19 wird diese starke Überbündelung verdeutlicht.

Umso wichtiger ist es deshalb, Neukirchen selbst als einen attraktiven Wohn- und Lebensort zu entwickeln und zu erhalten.

Darüber hinaus gibt es auch Potenziale in Neukirchen, das wohl größte sind die Akteure vor Ort. Sie haben durch Vereine oder andere Interessengruppen schon viele Maßnahmen in Eigenleistung zur Umsetzung gebracht.

Auch durch interkommunale Kooperation und Kommunikation mit der Stadt Eisenach und den anderen Ortsteilen konnten in der Vergangenheit und können auch aktuell Entwicklungen vorangebracht werden. Hier ist es zukünftig von großer Bedeutung, bestehende Synergien zu nutzen und die enge Zusammenarbeit zu pflegen und auszubauen.

Konkret verortbare bauliche und strukturelle Mängel und Defizite sind in den folgenden Karten auf Gemeindeebene dargestellt.

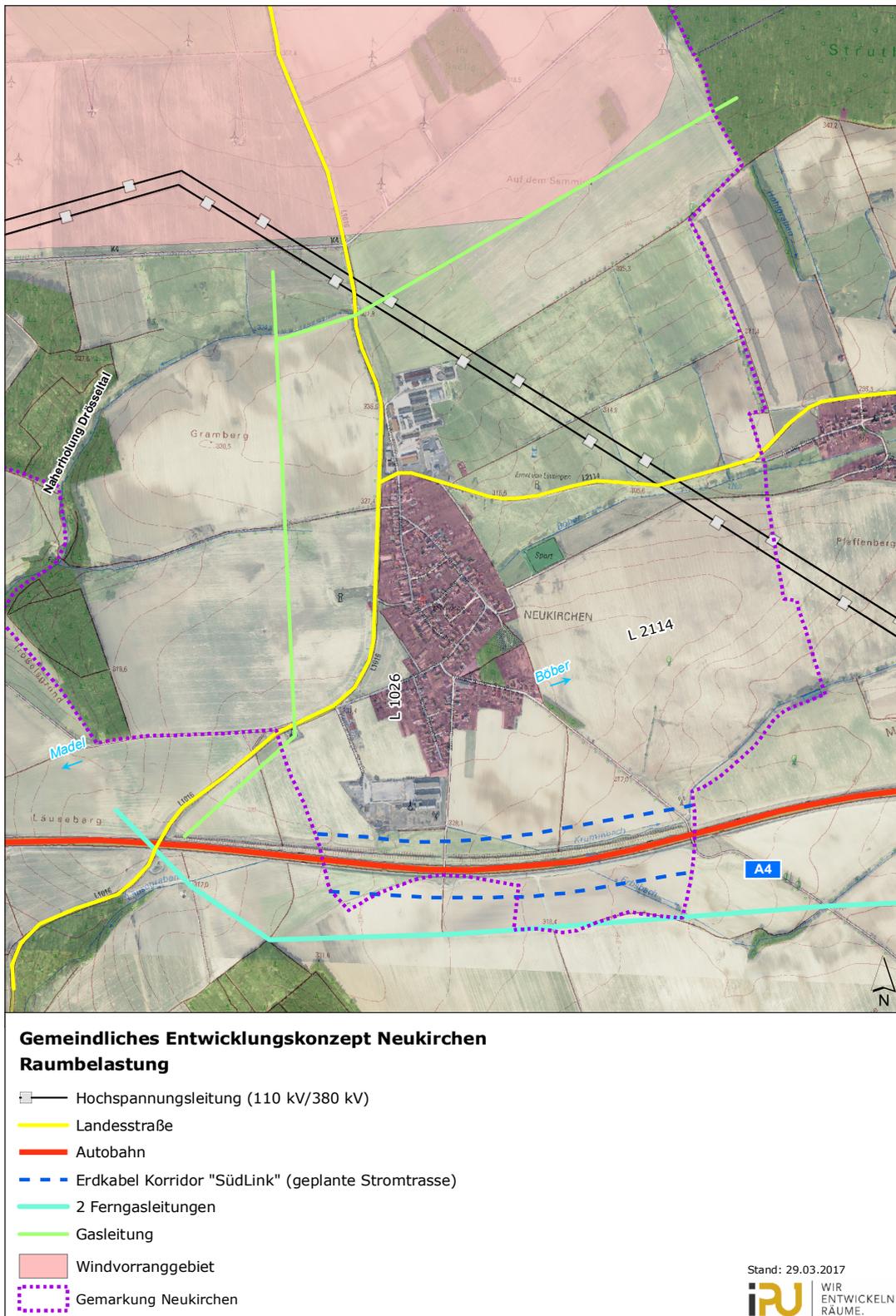
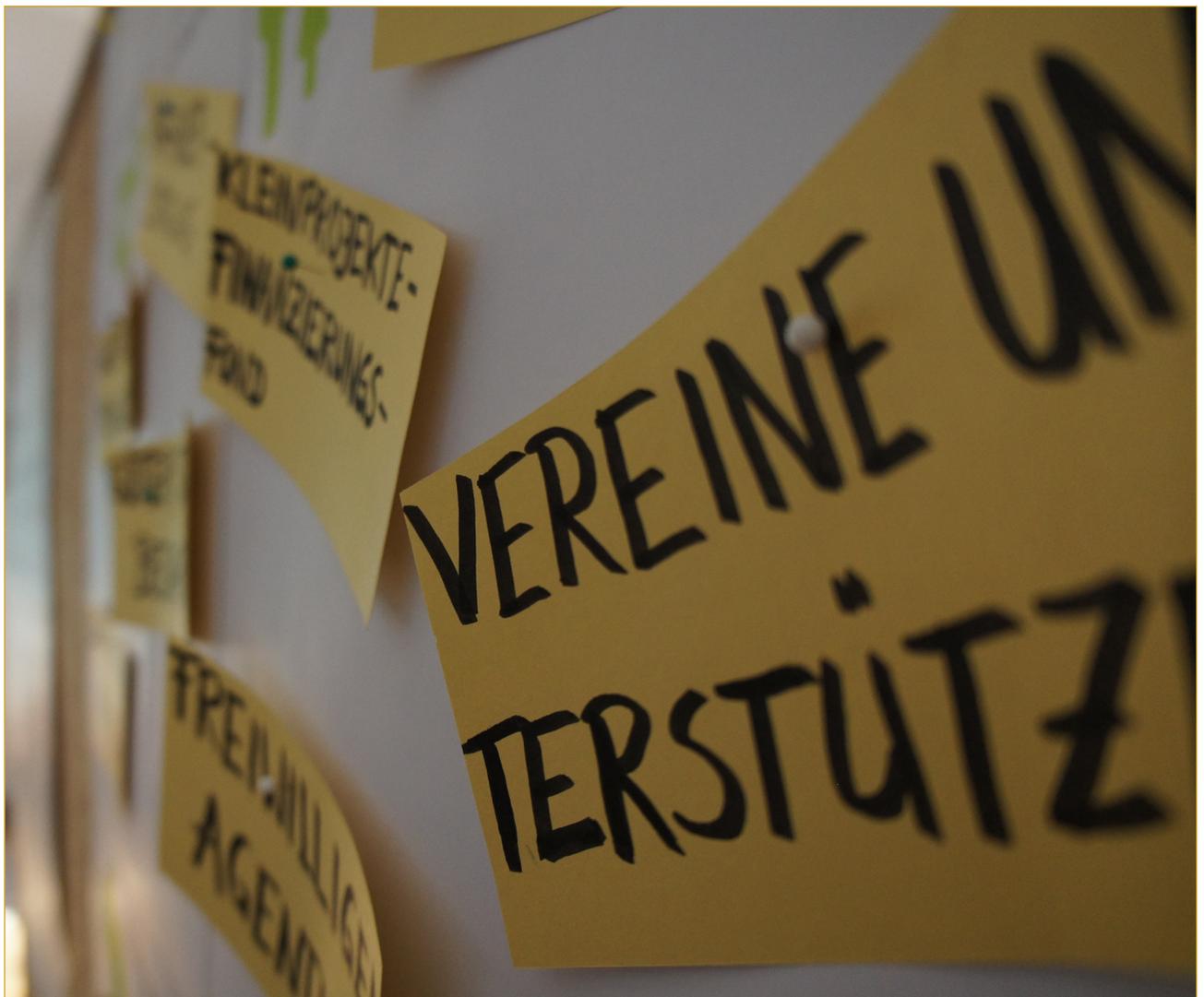


Abb. 19 Raumbelastungen in und um Neukirchen, Quelle: Eigene Darstellung nach ALKIS

6.0 Entwicklungsstrategie



6.1 Handlungsfelder und konkrete Zielsetzungen

Trotz der vielfältigen Herausforderungen, vor denen ländliche Räume Thüringens stehen, wie Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung, die Schließung von Daseinsvorsorgeeinrichtungen, der Wegzug junger Fachkräfte in umliegende Ballungsräume oder Leerstand und Verfall im Ortskern, bietet jede Kommune verschiedene Ausgangsbedingungen und somit auch Potenziale und Handlungserfordernisse. Ausgehend von der SWOT-Analyse und deren Bewertung wurden für Neukirchen drei Handlungsfelder formuliert, die als übergeordnete Schwerpunktthemen der zukünftigen Ortsteilentwicklung zu werten sind und in die sich zukünftige Projekte zur positiven Weiterentwicklung des Ortsteils einordnen lassen. Jedes Handlungsfeld ist weiterhin mit Entwicklungszielen unteretzt, die den inhaltlichen Rahmen feststecken und zudem dazu dienen, die langfristige Wirkung der Maßnahmen und Projekte zu evaluieren. Auf Grund der notwendigen und sinnhaften Langfristigkeit eines GEK ist das gesamte Zielsystem flexibel und resilient aufgebaut und räumt so möglichen neuen Herausforderungen bereits heute Raum ein. Das Zielsystem bildet somit den inhaltlichen und thematischen Motor des Konzeptes und ist Ausgangspunkt der Entwicklungsprozesse in Neukirchen für die kommenden Jahre.

Handlungsfeld - ORTSBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM

Neben einer baulichen Gestaltung der Siedlungsstruktur ist von großer Bedeutung, dass eine Nutzungsvielfalt im Ortskern vorherrscht und dass der öffentliche Raum eines Ortes qualitativ hochwertig gestaltet ist. Öffentliche Gebäude und Freianlagen dienen dem Zusammenkommen und der Freizeitgestaltung der Dorfbewohner und sind entsprechend wichtige Räume im Ortsbild. Sie müssen daher attraktiv und nutzbar sein und bleiben. Die Ortsmitte Neukirchens weist im jetzigen Zustand keine gesunde Siedlungsstruktur auf.

Leerstehende Gebäude, nicht definierte Siedlungsgefüge und ein nicht bedarfsgerechtes Nutzungsangebot prägen das Ortsbild Neukirchens an dieser Stelle. Darüber hinaus befinden sich die innerörtlichen Straßen zum Teil in desaströsem baulichem Zustand und sind dringend sanierungsbedürftig. Auch öffentliche Plätze, die als Treff- und Kommunikationspunkte genutzt werden, entsprechen nicht den Erfordernissen und Bedürfnissen und bedürfen einer Neuordnung, Umstrukturierung und Anpassung.

ENTWICKLUNGSZIELE

- Erhalt und qualitative Entwicklung der baulichen Strukturen und der Nutzungsvielfalt im Ortskern
- Sanierung der Straßen und Plätze als ortsbildprägende Strukturen im Siedlungsgefüge und als Orte des Zusammenkommens
- Bewältigung funktioneller und struktureller Defizite in öffentlichen Räumen und Treffpunkten (z.B. Kulturhaus)
- Verbesserung der Optik und Nutzbarkeit öffentlicher Räume für alle Nutzergruppen
- Umsetzung von Maßgaben der Barrierefreiheit, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Handlungsfeld - BAUEN UND WOHNEN

Im Ortskern Neukirchens sind, im Vergleich zu vielen anderen ländlich geprägten Kommunen, wenig leerstehende Gebäude vorhanden, was eine günstige und positiv zu wertende Ausgangssituation darstellt. Dieses Bild wird sich jedoch, bedingt durch die Auswirkungen des demografischen Wandels, in den nächsten Jahren verändern. Durch die Pluralisierung der Lebensstile werden die Wohnbedürfnisse immer spezifischer und die Anforderungen an das Wohnen immer spezieller. Das aktuelle Angebot kann diese Bedürfnisse nur teilweise decken. Zusätzlich werden leerstehende Objekte durch Abwanderung und generellen Bevölkerungsrückgang vermehrt die Siedlungsstruktur Neukirchens prägen. Daher ist es von großer Bedeutung, durch eine strate-

gische Siedlungsentwicklung langfristig gesunde Siedlungsstrukturen zu erhalten. Die Handlungserfordernisse, die nötig sind, um eine gesunde und nachhaltige, vor allem aber anpassungsfähige und bedarfsangepasste Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln, werden in diesem Handlungsfeld aufgegriffen und festgeschrieben. Auch die langfristigen Herausforderungen in Bezug auf Flächeninanspruchnahme und Schaffung von Wohnungsangeboten werden hier aufgegriffen. Darüber hinaus gilt es, im Rahmen dieses Handlungsfeldes privaten Bauherren eine bedarfsgerechte Sanierung ihrer Gebäude zu ermöglichen, um ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

ENTWICKLUNGSZIELE

- Konzentration der baulichen Entwicklung auf bestehende Siedlungsstrukturen (Innenentwicklung)
- Anpassung der Siedlungsstruktur im Sinne einer Nachhaltigkeit unter Berücksichtigung aktueller Bedarfe
- Entwicklung, Vermarktung und Förderung bestehender Wohnbauflächenpotenziale
- Unterstützung privater Gebäudebesitzer beim Erhalt von Bestandsgebäuden
- Schaffung adäquater und bedarfsgerechter Wohnangebote (z.B. alters- und familienrechtliches Wohnen)
- Pflege der ortstypischen Bauweise

Handlungsfeld - FREIZEIT UND TOURISMUS

Aktives Vereinsleben, bürgerschaftliches Engagement und Nachbarschaftshilfe sind die Eckpfeiler des gemeinschaftlichen Lebens im ländlichen Raum, denn durch sie kann den aktuellen Herausforderungen direkt und auf kurzem Wege begegnet werden. Aus diesem Grund gilt es, diese Eckpfeiler zu stärken und dabei sowohl Organisationsstrukturen und Kommunikation als auch bauliche Gegebenheiten anzugehen. Gerade in Neukirchen haben die Vereine und Interessengemeinschaften eine bedeutende Rolle inne, richten sie doch das traditionsreiche Maienfest aus, welches in der Region einzigartig ist, und sorgen ganzjährlich, z.B. mit dem Adventsmarkt, für

eine Bereicherung des gemeinschaftlichen Miteinanders.

Darüber hinaus ist Neukirchen durch seine attraktive landschaftliche Lage - hier insbesondere durch den innerörtlich gelegenen Stöckhof, dessen Linden ein Naturensemble bilden sowie das Drösseltal, ein Naherholungsgebiet am Rande des Ortsteils - ein interessanter Ort für Kurzaufenthalte, vor allem für Radtouristen und Wanderer. Durch den geplanten Lückenschluss des Lerchenbergradweges und somit die Anbindung Neukirchens an diesen regional bedeutsamen Radweg vergrößert sich die Bedeutsamkeit des Ortes für potenzielle Tages-Radtouristen.

ENTWICKLUNGSZIELE

- Verbesserung der Organisation und Kommunikation in der Vereinsarbeit
- Bereitstellung von Räumlichkeiten für gemeinschaftliche und öffentliche Angebote
- Unterstützung ehrenamtlich Tätiger und Wertschätzung ihrer Leistungen
- Nutzung der attraktiven Landschaft und guten Verkehrsanbindung zum Ausbau des Tourismus
- Schaffung von attraktiven Angeboten sowie Ausbau und Modernisierung vorhandener touristischer Strukturen
- Einbindung in touristische Arbeitskreise und Destinationsverbände
- Schutz und Pflege der noch unverbauten Kulturlandschaft

6.2 Leitbild

Das Leitbild ist die strategische Ausrichtung für die Entwicklung Neukirchens als zukunftsfähigen Ort, um zentralen Herausforderungen wie die Stabilisierung der Einwohnerzahl und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung langfristig zu begegnen. Das Leitbild bildet die Summe der vorangegangenen Handlungsfelder und Entwicklungsziele. Ein Leitbild stellt eine grundsätzliche Vorstellung über die zukünftige Entwicklung eines Ortes dar, wobei es sich um eine ganzheitliche, auf den Ortsteil spezifizierte Idee handelt. Das Leitbild ist visionär und bringt den bestmöglichen zu erreichenden Zustand zum Ausdruck.

Der Ortsteil Neukirchen

ist gekennzeichnet durch eine attraktive landschaftliche Umgebung.

ist ein kompakter, attraktiver Wohnstandort für die Region mit einem charakteristischen Ortsbild, einem noch ursprünglichen Ortstzentrum, naturnahen Naherholungsmöglichkeiten, und nachhaltiger, energetisch sanierter Bausubstanz.

ist geprägt von engagierten Bürgern, aktiven Vereinen und einem Gemeindeleben, das Lebensqualität schafft und Generationen miteinander verbindet.

ist ein touristisches Ziel für Tagesbesucher, insbesondere im Bereich des Rad- und Wandertourismus.

befindet sich in günstiger Verkehrslage und in Autobahnnähe.

7.0 Projekte

Auf Grundlage aller bisherigen Recherchen, Analysen und Darstellungen sind in folgendem Kapitel konkrete Maßnahmen und Projekte aufgezeigt, die als Ergebnis der Ausführungen im GEK zu verstehen sind. Während der Arbeit und den Diskussionsrunden im Gemeindeentwicklungsbeirat hat sich dabei ein Projekt als besonders bedeutsam für die zukünftige Entwicklung von Neukirchen herausgestellt. Die Neuordnung, Sanierung und Umgestaltung der Ortsmitte wird im Rahmen des GEK deshalb gesondert und vertieft als Leitprojekt betrachtet und dargestellt. Die weiteren Projektideen und Maßnahmen werden in Form von Projektblättern dargestellt und mit Fotos der aktuellen Bestandssituation, Kostenschätzungen sowie den notwendigen beteiligten Akteuren und dem Zeitraum der Umsetzung ergänzt.

Alle lokalen Projekte wurden durch die Mitglieder des Gemeindeentwicklungsbeirates votiert, also in eine Rangfolge gebracht, nach der die Projekte umgesetzt werden sollen. Hierbei waren folgende Kriterien ausschlaggebend:

- Strahlkraft des Projektes
- Dringlichkeit des Vorhabens
- Wirksamkeit für die Öffentlichkeit/ für die Bürger/ für das Ortsbild
- Reife des Projektes
- Beachtung aller Interessengruppen

Nachdem die Projekte anhand dieser Kriterien betrachtet wurden, gelang es dem Beirat, die Projekte in einen zeitlichen Umsetzungsplan zu sortieren. Die Wertung ist im Kapitel Umsetzungs- und Finanzierungskonzept dargestellt. Sie bildet die Basis für die Umsetzung der Projektideen durch die Stadt Eisenach und deren Verwaltung sowie den Ortsteilrat Neukirchen in der Förderperiode.

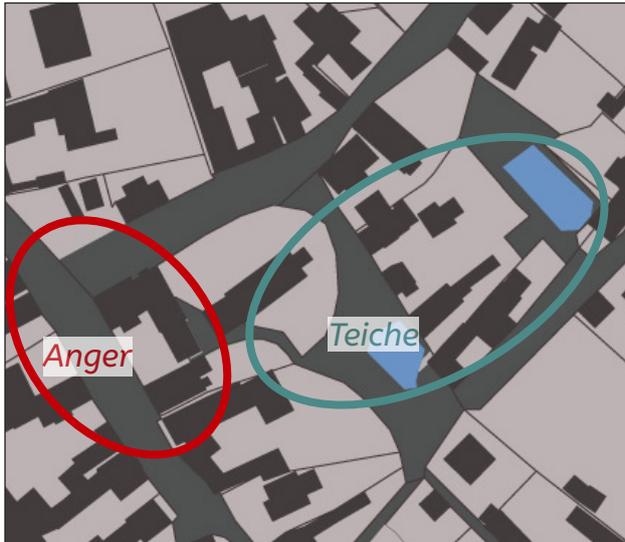
Die Projektansätze spiegeln alle Erfordernisse, Defizite und Bedarfe des Ortsteils Neukirchen für die zukünftige Entwicklung der nächsten 15 bis 20 Jahre dar. Die Dorferneuerung und -entwicklung kann hierbei nur als Initialzündung für die Umsetzung weiterer Projekte und Maßnahmen auch über den Förderzeitraum hinaus und mit Unterstützung anderer Fördertöpfe dienen.

7.1 Projektübersicht

Handlungsfeld	Projektbezeichnung
Ortsbild und Öffentlicher Raum	Planung Umgestaltung, Sanierung und Neuordnung der Ortsmitte (Planung nach HOAI)
	Investive Maßnahme: Umgestaltung, Sanierung und Neuordnung der Ortsmitte (Planung nach HOAI)
	Detailplanung für die Umgestaltung des Stöckhofs
	Detailplanung für die Umgestaltung des Friedhofs
	Behindertengerechter Ausbau der Bushaltestellen an der L1016
	Straßensanierung „Alte Gasse“
	Straßensanierung „Am Teich“
	Straßensanierung „Windmühlenweg“
	Sanierung Gedenkkreuz Ernst von Linsingen
	Rekonstruktion Denkmal Steinkreuz
Bauen und Wohnen	Beratungsleistungen und Förderung von Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden für private Bauherren
	Informationsbroschüre für Bürger
	Informations-Veranstaltungsreihe für Bürger
	Nutzungskonzept für die Schaffung von Mehrgenerationenwohnungen
Freizeit und Tourismus	Detailplanung für Sanierung und Modernisierung Kulturhaus
	Ausbau/ Erweiterung Spielplatz (am Stöckhof)
	Gemeinsamer Veranstaltungskalender für Vereine
	Initiierung eines Fördervereins zur Koordinierung und Unterstützung der Vereine
	Ausbau der Zuwegung zum Drösseltal
	Ausbau des Lerchenbergradweges als Lückenschluss
	Beschilderung touristischer Potenziale

7.2 Leitprojekt – Teilbereichsplanung

Umgestaltung, Neuordnung und Sanierung der Ortsmitte



Ort:
Neukirchen, Ortsmitte (Areal um die Kirche)

Grundstücksverfügbarkeit:
größtenteils Eigentum der Stadt Eisenach, z.T. Privateigentum

Beteiligte Akteure:

- Stadt Eisenach
- Ortsteil Neukirchen
- verschiedene Vereine und Interessengemeinschaften
- Einsatzabteilung der FFW
- Planungsbüro
- Kirchengemeinde

Umsetzungsbeginn:
2018/19

Zentraler Ansprechpartner:
Stadt Eisenach, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Während der Erarbeitung des GEK ist ersichtlich geworden, dass ein städtebaulicher Misstand in Neukirchen besonders groß und deshalb prioritär zu behandeln und zu betrachten ist. Es handelt sich hierbei um die Ortsmitte – das Areal um die Kirche und die beiden Teiche. Das Leitprojekt ist von hohem öffentlichen Interesse und aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen vordringlich zu behandeln. In diesem vertiefenden Projektsteckbrief werden deshalb drei Entwicklungsvarianten betrachtet und dargestellt. In Folge der Betrachtungen wird eine Empfehlung für einen der drei Entwürfe aus städtebaulicher Sicht getroffen.

1 - Bestandssituation

Bereich Anger

Der Anger Neukirchen liegt zentral in der Ortsmitte. Er setzt sich neben den Straßenbereichen der Hohenlohestraße und der Kirchstraße aus zwei weiteren Hauptteilen zusammen. Da ist zum einen eine nördlich gelegene Grünfläche an der Straßenkreuzung mit dem derzeitigen Feuerwehrgerätehaus. Zum anderen wird der Anger geprägt durch ein Gebäudeensemble bestehend aus der ehemaligen Schule (B), dem ehemaligen Lehrerwohnhaus (A), einem alten, abrisssreifen Gebäude (D), sowie einem südlichen Anbau an die Schule. Dieser war ursprünglich eingeschossig und wurde in den sechziger Jahren auf zwei Geschosse (um ein Klassenzimmer) erweitert (C). Die Gebäude sind U-förmig angeordnet. Daraus ergibt sich zur Straße eine

Lücke in den Baufluchten die derzeit als ungenutzte Rasenfläche abgezaunt ist. Dahinter erhebt sich die Kirche, deren Turm vom Anbau weitgehend verdeckt ist. Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.



Abb. 20 Straßenansicht U-förmiges Gebäudeensemble, Quelle: Feistel



Abb. 21 Grünfläche am Anger mit Feuerwehrgarage, Quelle: Feistel



Abb. 22 Südlicher Anbau mit fehlender Sichtbeziehung zur Kirche, Quelle: Feistel



Abb. 23 Ehemaliges Lehrerwohnhaus, Quelle: Feistel

Bereich Teiche

Beginnend am Kirchemumfeld befinden sich Grünflächen mit Aufenthaltspotenzial um die beiden Dorfteiche, den Pferde- und den Fischteich. Der östliche Teich (Fischteich) wird als Angelteich genutzt. Beide Teiche haben eine sehr gute Wasserqualität, da sie über eine Quelle (Böber) gespeist werden. Die Teiche sind überirdisch derzeit nicht miteinander verbunden. Der Überlauf befindet sich als Verrohrung auf einem Privatgrundstück, welches zwischen beiden Teichen gelegen ist. Dieses Grundstück weist massiven Leerstand auf, die leerstehenden Gebäude befinden sich alle in ruinösem Zustand und müssen dringend rückgebaut werden. Die Aufenthaltsqualität am Wasser ist durch diese gestalterischen Mängel und fehlenden Ausstellungselemente eingeschränkt, es fehlen Sitzgelegenheiten und Wegeverbindungen. Die im Kirchemumfeld bereits begonnene Gestaltung der Freiräume kann in einer Neugestaltung um die Teiche fortgeführt werden.



Abb. 24 Blick auf das Verbindungsgrundstück, Quelle: Feistel



Abb. 25 Östlicher Fischteich, Quelle: Feistel



Abb. 26 Baufällige Bestandsbauwerke und Pferdeteich, Quelle: Feistel

2 - Gestaltungsziele

Bereich Anger

Aus dem vorhandenen teilweise baufälligen Gebäudeensemble am Anger soll ein neues Ortszentrum entwickelt werden. Dabei sind folgende Gebäude zu betrachten:

Altes Schulgebäude (Hohenlohestr. 12) - (D)

- leerstehend
- wird rückgebaut
- an dieser Stelle könnte das neue Feuerwehrgerätehaus entstehen

Ehemalige Schule (Kirchstraße 7) - (B)

- wurde um 1910 erbaut
- im EG befindet sich der Funktionsraum für die Einsatzabteilung der FFW
- im OG befindet sich ein Bürgerraum, der u.a. für Versammlungen, Schulungen, Wahlen, Vereinsarbeit sowie private Feierlichkeiten genutzt wird
- das Gebäude soll saniert werden

Westlich angrenzendes ehemaliges Lehrerwohnhaus - (A)

- leerstehend
- soll umgebaut und saniert werden

Südlicher Anbau an der ehemaligen Schule - (C)

- Aufstockung erfolgte um 1970
- durch Absenkung um ein Geschoss bzw. Rückbau dieses Gebäudeteils kann die ursprüngliche Sichtbeziehung zur Kirche wiederhergestellt werden

Die Straßen- und Platzgestaltung in diesem Bereich sollte unter Einbeziehung der Funk-

tionsflächen für die angrenzenden Gebäude (z.B. Flächen für Ortsteil- oder Vereinsfeste) sowie für die Schaffung von Stellplätzen für die Einsatzabteilung der FFW geschehen.

Das gesamte Gebäudeensemble soll folgende Funktionen und Nutzungen erhalten bzw. schaffen:

- Feuerwehrgerätehaus
- Umkleide für die Einsatzabteilung der FFW
- Sanitäranlagen
- WC's (temporär öffentlich nutzbar)
- Teeküche
- Lagerflächen
- Schulungsraum
- Multifunktionaler Bürger-, Vereins- und Versammlungsraum
- Büro des Ortsteilbürgermeisters
- Unterbringung der Chronikgruppe
- Unterbringung der historischen Bibliothek
- Unterbringung der Heimatstube
- Wohnraum > die Wohnung könnte behindertengerecht über einen Fahrstuhl erschlossen werden, der gleichzeitig den multifunktionalen Bürgerraum in der ehemaligen Schule barrierefrei erschließen kann

Bereich Teiche

Die beiden Teiche prägen neben anderen Elementen den dörflichen Charakter Neukirchens. Der Zugang zu den Teichen soll verbessert und ihre Gestaltung naturnah erfolgen. Der öffentliche Straßenraum, derzeit teilweise in desolatem Zustand, soll

Aufenthaltsqualität als Mischverkehrsfläche erhalten. Vom Kirchemfeld über die beiden Teiche sollte eine Verbindung bestehen, damit diese drei Grünflächen zu einem öffentlichen Erholungsraum zusammengefasst werden können.

3 - Gestaltungsansatz

Bereich Anger

Um dem ursprünglichen Begriff „Anger“ gerecht zu werden, soll dieser Bereich als Gegensatz zum grünen Areal um die Teiche als Dorfplatz gestaltet werden, der gemeinschaftliche und multifunktionale Nutzungen vereint. Durch den notwendigen Rückbau des Gebäudes an der Hohenlohestraße ergibt sich die Möglichkeit bzw. sogar die Notwendigkeit eines Gebäudeneubaus, der die Fassadenfluchten an der Straße städtebaulich wieder ordnet. Es bietet sich an, hier die Funktionen der FFW mit Gerätehaus und angrenzenden Funktionsräumen (wie z.B. Sanitäranlagen) einzuordnen. Mit diesem Neubau wäre die Gebäudeformation wieder geschlossen und städtebauliche Kanten könnten wieder aufgenommen werden. Ein weiterer städtebaulicher Mangel ist die fehlende Sichtverbindung zum Kircheneingang, der sich derzeit hinter dem Anbau versteckt. Die Verbindung zwischen dem Gebäude der ehemaligen Schule (B) und dem südlichen Anbau (C) wird in den nachfolgenden Konzeptvarianten nicht als zwingend erachtet, da der bestehende Höhensprung von ca. 1 m zwischen den Fußbodenhöhen der beiden Gebäude nur mit sehr raumaufwändigen Lösungen herstellbar ist. Von den drei Konzeptvarianten können de-

ren Teillösungen untereinander auch weiter kombiniert werden. Alle Varianten sehen für die Gebäude am Anger gleichermaßen eine öffentliche Nutzung vor, wobei im Gebäude A - ehemaliges Lehrerwohnhaus - auch wieder eine Wohnnutzung in der oberen Etage denkbar ist. Die behindertengerechte Erschließung ist über einen Aufzug (15) möglich, der alle Ebenen barrierefrei erschließen kann.

Im Einzelnen sehen die drei Konzeptvarianten folgende Lösungen vor:

Variante 1

- Abbruch des Feuerwehrgerätehauses
- Ausbildung eines Dorfplatzes auf der nördlichen Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität > bedarfsweise kann hier der Platz bei öffentlichen Veranstaltungen zum temporären Parken mit PKW freigegeben werden
- Neubau des Feuerwehrgerätehauses (F) auf der Fläche des Abrissgebäudes
- Einsatzparkplätze für die Feuerwehr als gestaltete Hochfläche
- Absenkung des Anbaus auf eine Geschosshöhe und Schaffung eines Glasverbinders zur Herstellung der Sichtbeziehung zur Kirche und als Windfang und Zugang zu den seitlichen Funktionsgebäuden
- Der Zugang zur ehemaligen Schule erfolgt ebenfalls über den Glasverbinder
- Ansprechende Gestaltung der Hochfläche mit Sitzmöglichkeiten und Bepflanzung

Variante 2

- Absenkung des Anbaus auf ein Geschoss, um den Kirchturm sichtbar zu machen und die Sichtbeziehung zur Kirche ansatzweise wiederherzustellen
- Die Sanitäreinrichtungen werden für eine mögliche Öffnung für die Öffentlichkeit bei Veranstaltungen im Anbau vorgesehen
- Der Ersatzneubau wird zurückversetzt in der Fassadenflucht um eine größere Hochfläche mit Parkmöglichkeiten zu schaffen
- Das Feuerwehrgerätehaus verbleibt am alten Standort
- Die Stellplätze für Einsatzkräfte werden in der Hohenlohestraße angeordnet
- In der Hochfläche vor dem Gemeindezentrum werden ständig nutzbare Parkplätze eingeordnet
- Ansprechende Gestaltung der Hochfläche mit Sitzmöglichkeiten und Bepflanzung

Variante 3

- Attraktive Gestaltung des nördlichen Freiraums wie in Variante 1
- Rückbau des Anbaus und Verzicht auf einen Neubau
- Schaffung einer zusammenhängenden Hofgestaltung bis zum Kircheneingang
- Am ehemaligen Anbau werden seitliche Zugänge zu Gebäude F (Feuerwehrgerätehaus mit Sanitäreinrichtungen) und Gebäude B (ehemalige Schule) geschaffen

> der rückseitige Zugang zum ehemaligen Schulgebäude (14) kann dadurch entfallen

- Einsatzparkplätze für die Feuerwehr auf der gestalteten Hochfläche
- Ansprechende Gestaltung der Hochfläche mit Sitzmöglichkeiten und Bepflanzung

Straßenräume

Im Bereich des Angers sollten die Borde abgesenkt und durch Flachborde oder Gerinne ersetzt werden um den platzartigen Charakter zu unterstützen. Die Fahrbahnen sollten in Natursteinpflaster befestigt sein. Die ankommenden Straßenbeläge können langfristig auch gegen geräuschärmere Asphalt- oder Betonbeläge ausgetauscht werden. Einige Anwohnerparkplätze sollten vorgesehen werden.

Bereich Teiche

Durch ansprechende Freiraumgestaltung und Schaffung entsprechender Aufenthaltsqualität sollen die Grünflächen mit den Teichen entwickelt werden. Hierbei ist eine Verbindung der beiden Teiche vorgesehen, um so einen zusammenhängenden Freiraum zu schaffen. Derzeit besteht kein Durchgang zwischen den Teichen. Das Flurstück, welches die Teiche verbindet, befindet sich in Privateigentum. Der Erwerb des Grundstückes durch die Stadt Eisenach und der anschließende Rückbau der brachgefallenen Gebäude sind erste notwendige Schritte, um dieses Areal nachhaltig und langfristig entwickeln zu können. Bei der Gestaltung sind neben entsprechenden Aus-

stellungsgegenständen wie Bänken und Papierkörben auch Absturzsicherungen an den Teichen vorzusehen. Ergänzende Baumpflanzungen erhöhen die Aufenthaltsqualität. Ergänzt werden sollten die Vegetationsstrukturen in Abstimmung mit den Anwohnern durch Fassadengrün, Staudenstreifen an den

Häusern und Spalierobst vor den Fassaden. Bei der Neugestaltung sollten die Elektroleitungen und die Telekomleitungen neu und unterirdisch verlegt werden. Derzeit verlaufen sie ungeordnet als Freileitungen und verhindern jede raumbildende Pflanzung oder Baumpflanzung.

4 - Kostenschätzung

		1. Abschnitt		2. Bauabschnitt	
		Anger		Grünflächen und Teiche	
Position	Kosten	Menge	Kosten	Menge	Kosten
Gebäude					
Abbruch Wohnhaus	30.000,00 € Stk	1 Stk	30.000,00 €		
Abbruch Zwischenbau	15.000,00 € Stk	1 Stk	15.000,00 €		
Abbruch Feuerwehrgarage	15.000,00 € Stk	1 Stk	15.000,00 €		
Sanierung ehem. Schule	650.000,00 € StK	1 Stk	650.000,00 €		
Aufzug Behindertengerecht	50.000,00 € Stk	1 Stk	50.000,00 €		
Sanierung ehem. Lehrerhaus	280.000,00 € Stk	1 Stk	280.000,00 €		
Neubau Zwischenbau (WC)	80.000,00 € Stk	1 Stk	80.000,00 €		
Neubau Feuerwehrgerätehaus	450.000,00 € Stk	1 Stk	450.000,00 €		
Freiflächen und Straßen					
Platzflächen Anger	200,00 € m ²	520 m ²	104.000,00 €		
Platzflächen vor Gemeindezentrum - Kirche	200,00 € m ²	590 m ²	118.000,00 €		
Straßen Hohenlohstraße / Anger	130,00 € m ²	500 m ²	65.000,00 €		
Straßen Kirchstraße / Am Teich	110,00 € m ²			830 m ³	91.300,00 €
Grünflächen Kirche bis Teiche	60,00 € m ²			2200 m	132.000,00 €
Zwischensumme Baukosten			1.857.000,00 €		223.300,00 €
Baunebenkosten ca.					
Vermessungskosten	2.000,00 € Stk	1 Stk	2.000,00 €	1 Stk	2.000,00 €
Baugrunduntersuchungen	3.000,00 € Stk	1 Stk	3.000,00 €	0,5 Stk	1.500,00 €
Planungskosten Hochbau	40.000,00 € Stk	5 Stk	200.000,00 €		
Planungskosten Tragwerke	25.000,00 € Stk	3 Stk	75.000,00 €		
Planungskosten Techn. Gebäudeausrüstung	30.000,00 € Stk	3 Stk	90.000,00 €		
Planungskosten Verkehrsanlagen	15.000,00 € Stk	1 Stk	15.000,00 €	1,5 Stk	22.500,00 €
Planungskosten Freianlagen	25.000,00 € Stk	1,8 Stk	45.000,00 €	1,2 Stk	30.000,00 €
Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflicht	800,00 € Stk	3 Stk	15.000,00 €		
Zwischensumme Baunebenkosten			445.000,00 €		56.000,00 €
Gesamtsumme					
Gesamtsumme	Netto		2.581.300,00 €		
MwSt	19%		490.447,00 €		
Gesamtsumme	Brutto		3.071.747,00 €		

Tab. 5 Kostenschätzung Leitprojekt Ortsmitte, Quelle: Feistel



Abb. 27 Entwurf neue Ortsmitte - Variante 1, Quelle: Feistel

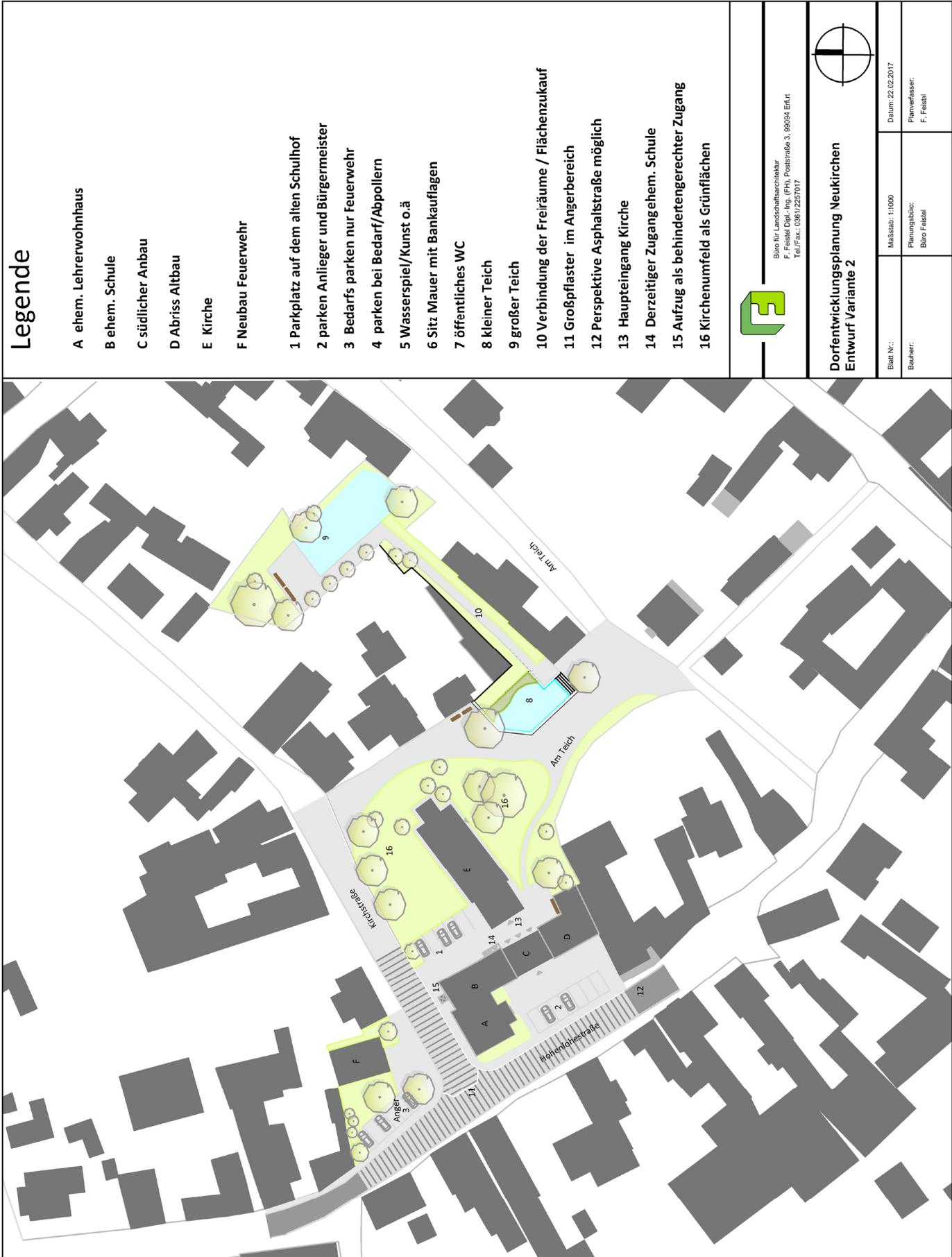
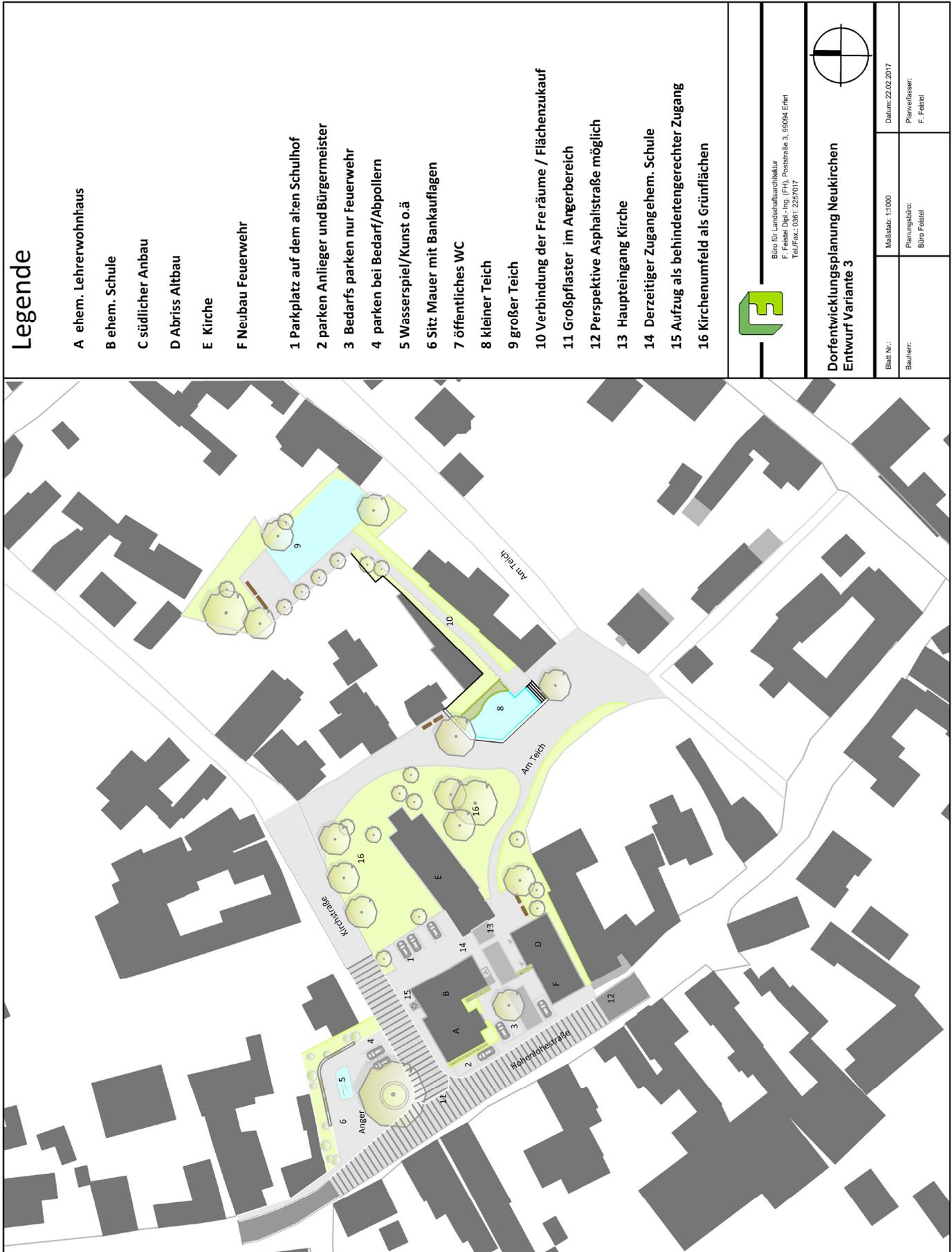


Abb. 28 Entwurf neue Ortsmitte - Variante 2, Quelle: Feistel



Legende

- A ehem. Lehrerwohnhaus
 - B ehem. Schule
 - C südlicher Anbau
 - D Abriss Altbau
 - E Kirche
 - F Neubau Feuerwehr
- 1 Parkplatz auf dem alten Schulhof
 - 2 parken Anlieger und Bürgermeister
 - 3 Bedarfs parken nur Feuerwehr
 - 4 parken bei Bedarf/Abpollern
 - 5 Wasserspiel/Kunst o.ä
 - 6 Sitz Mauer mit Bankauflagen
 - 7 öffentliches WC
 - 8 kleiner Teich
 - 9 großer Teich
 - 10 Verbindung der Freiräume / Flächenzukauf
 - 11 Großpflaster im Angerbereich
 - 12 Perspektive Asphaltstraße möglich
 - 13 Haupteingang Kirche
 - 14 Derzeitiger Zugang ehem. Schule
 - 15 Aufzug als behindertengerechter Zugang
 - 16 Kirchenumfeld als Grünflächen



Büro für Landschaftsarchitektur
 F. Feistel Dipl.-Ing. (FH), Poststraße 3, 99094 Erfurt
 Tel./Fax: 0361 2257017



Dorfentwicklungsplanung Neukirchen Entwurf Variante 3

Blatt Nr.:	Maßstab: 1:1000	Datum: 22.02.2017
Bauherr:	Planungsbüro: Büro Feistel	Planverfasser: F. Feistel

Abb. 29 Entwurf neue Ortsmitte - Variante 3, Quelle: Feistel

5 - Fazit

Alle drei Varianten zur Umgestaltung der Ortsmitte Neukirchen haben ihre eigenen Ansätze, Inhalte, Vorteile und auch Hemmnisse/Grenzen. Die aus städtebaulicher Sicht sinnvollste Lösung stellt Variante 3 dar. Hier sind folgende Vorteile gegenüber den anderen Varianten gegeben:

- eine Auflockerung der kompakten und engen Gebäudestruktur durch den kompletten Rückbau des Anbaus sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Sichtbeziehung zur Kirche und die Schaffung einer großzügigen, zusammenhängenden Platzsituation
- die entstehende Nutzfläche reicht für die ermittelten, realen Bedarfe aus > es entsteht keine ungenutzte Fläche
- es stellt die kostengünstigste Variante mit dem geringsten Gebäude-Neubauvolumen dar

Mit dieser vertieften Teilbereichsplanung liegt eine städtebauliche Vorplanung vor. Der

nächste planerische Schritt hierbei ist eine städtebauliche Planung sowie eine Hochbauplanung von Leistungsphase 1 bis 3 nach HOAI. Für diese Planungen werden geschätzte Kosten von 70.000 € festgelegt. Der Projektansatz, der im Umsetzungs- und Finanzierungskonzept aufgeführt ist, beinhaltet für das Jahr 2018 diese genannten Planungsleistungen. Darüber hinaus sind ab dem Jahr 2018 bis zum Jahr 2020 auch investive Kosten von jeweils 1.000.000 € pro Jahr aufgeführt, welche aus den Kostenschätzungen übernommen wurden. Dies stellt zum aktuellen Zeitpunkt nur einen Richtwert dar. Auf Grundlage des GEK und der Prioritätenliste werden die umzusetzenden Projekte durch den Gemeindeentwicklungsbeirat und die Stadtverwaltung jährlich neu empfohlen. Die Entscheidung, welche Teilprojekte in welcher Form umgesetzt werden sollen, ist in der Folge durch den Stadtrat der Stadt Eisenach jährlich neu zu beschließen.

7.3 Projektideen und Maßnahmen

Projekt/Maßnahme	1a	Planung Umgestaltung, Sanierung und Neuordnung der Ortsmitte (Planung nach HOAI)
Beschreibung	siehe detaillierte Ausführungen in der Leitprojektdarstellung	
Handlungsfeld	Ortsbild und öffentlicher Raum // Bauen und Wohnen // Freizeit und Tourismus	
Zeitraum	2018	
geschätzte Investitionskosten	70.000 €	
Akteure	Stadt Eisenach, Ortsteilrat, Planungsbüro	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung	

Projekt/Maßnahme	1b	Investive Maßnahme Umgestaltung, Sanierung und Neuordnung der Ortsmitte
Beschreibung	siehe detaillierte Ausführungen in der Leitprojektdarstellung	
Handlungsfeld	Ortsbild und öffentlicher Raum // Bauen und Wohnen // Freizeit und Tourismus	
Zeitraum	ab 2018	
geschätzte Investitionskosten	3.000.000 € 1.000.000 € pro Jahr pauschal geschätzt	
Akteure	Stadt Eisenach, Ortsteilrat, Planungsbüro	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung	

Projekt/Maßnahme	2	Detailplanung für die Umgestaltung des Stöckhofs
Beschreibung	<p>Der Stöckhof ist als innerörtliche Freifläche und als Naturensemble von großer Bedeutung für die Einwohner Neukirchens. Die dort existierenden Linden wurden bereits um 1830 gepflanzt, was insbesondere den Wert dieser Fläche ausmacht. Derzeit wird der Stöckhof vielseitig als Aufenthalts- und Kommunikationsort, als Spielfläche und für Ortschaften genutzt. Es bestehen Gestaltungsnotwendigkeiten, die im Rahmen einer Vor- bzw. Detailplanung erfolgen müssen.</p> <p>Hierbei ist vor allem auf die fehlenden Wegebeziehungen, Beleuchtung, Unterstellflächen und Sitzgelegenheiten einzugehen. Auch die Möglichkeit einer technischen Versorgung für den Festplatz, auf dem Ortschaften stattfinden, ist zu prüfen. Die Erweiterung des Spielplatzes findet sich im Projektansatz 15 wieder.</p>	
Handlungsfeld	Ortsbild und öffentlicher Raum	
Zeitraum	2019	
geschätzte Investitionskosten	15.000 €	
Akteure	Stadt Eisenach, Ortsteilrat, Planungsbüro	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung	



Abb. 30 und 31 Stöckhof, Quelle: Eigene Aufnahmen

Projekt/Maßnahme	3	Detailplanung für die Umgestaltung des Friedhofs
Beschreibung	<p>Der Fiedhof liegt unittelbar angrenzend an den Stöckhof am östlichen Rand des Ortsteils und weist aktuell Gestaltungsnotwendigkeiten auf, die im Rahmen einer Vor- bzw. Detailplanung untersucht werden müssen. Die Fläche weist Defizite im Bereich der Übersichtlichkeit sowie einer fehlenden Rahmenbeflanzung auf. Darüber hinaus mangelt es an einer klaren Wegeführung sowie wichtigen Blickbeziehungen. Zusätzlich befindet sich die ehemalige Leichenhalle im Eingangsbereich des Friedhofes in baufälligem Zustand. Hier muss ein möglicher Rückbau und eine adäquate Gestaltung des Eingangsbereiches untersucht werden. In einer Detailplanung sind diese Aspekte zu berücksichtigen sowie eine Kosten-schätzung zu erstellen.</p>	
Handlungsfeld	Ortsbild und öffentlicher Raum	
Zeitraum	2019	
geschätzte Investitionskosten	15.000 €	
Akteure	Stadt Eisenach (Friedhofsamt), Ortsteilrat, Planungsbüro	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung	



Abb. 32 Friedhof, Quelle: Eigene Aufnahme



Abb. 33 Eingangsbereich Friedhof mit ehemaliger Leichenhalle, Quelle: Eigene Aufnahme

Projekt/Maßnahme	4	Behindertengerechter Ausbau der Bushaltestellen an der Landesstraße 1016
Beschreibung	<p>Die Wartehäuschen an der Bushaltestelle an der L 1016 befinden sich aktuell in sanierungsbedürftigem Zustand. Darüber hinaus ist eines der Häuschen weit nach hinten gesetzt, somit ist der Weg zur eigentlichen Haltestelle zu lang und Wartende werden z.T. von dem Busfahrer nicht wahrgenommen. Die Wartehäuschen sind neu zu errichten, wobei besonders darauf zu achten ist, dass diese nah genug an der Straße liegen, einsehbar sind und Sitzgelegenheiten geschaffen werden. Die Bushaltestellen selbst sind barrierefrei auszubauen.</p> <p>Besonders bedeutsam ist es, eine Regelung für die Querung der L 1016 zu finden, die notwendig ist, um die Bushaltestelle Richtung Eisenach zu erreichen. Gerade für Kinder und mobilitätseingeschränkte Personen stellt diese Querung eine Gefahrenquelle dar. Das Aufstellen von Dialogfeldern, die auf eine etwaige Geschwindigkeitsüberschreitung aufmerksam machen, wäre hier ein möglicher erster Schritt.</p>	
Handlungsfeld	Ortsbild und öffentlicher Raum	
Zeitraum	2019	
geschätzte Investitionskosten	25.000 € pro Haltestelle inkl. Wartehäuschen 50.000 € gesamt	
Akteure	Stadt Eisenach (Verkehrsamt), Ortsteilrat, Bauunternehmen	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung	



Abb. 34 und 35 Wartehäuschen an der L1016, Quelle: Eigene Aufnahmen

Projekt/Maßnahme	5	Straßensanierung „Alte Gasse“
Beschreibung	Aufgrund des aktuell sehr schlechten baulichen Zustandes des Straßenabschnittes bedarf es hier einer kompletten Straßensanierung. Tiefe Schlaglöcher und unbefestigter Belag prägen das Ortsbild an dieser Stelle negativ. Da die Straße mitten im Ortskern liegt, hat die Sanierung eine besonders hohe Priorität, um die Wohnumfeldqualität aufzuwerten. Im Zuge des geplanten Straßenausbaus soll im Rahmen der Dorferneuerung eine Befestigung der Straße mit ortstypischem Belag realisiert werden.	
Handlungsfeld	Ortsbild und öffentlicher Raum	
Zeitraum	2020	
geschätzte Investitionskosten	1.000 € pro Meter für kompletten Straßenausbau 50 € pro Quadratmeter für den Belag 70.000 € gesamt für ca. 1.400 m ²	
Akteure	Stadt Eisenach (Tiefbauamt), Ortsteilrat, Bauunternehmen	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung	



Abb. 36 Unsanierter Straßenzug ‚Alte Gasse‘, Quelle: Eigene Aufnahme

Projekt/Maßnahme	6	Straßensanierung „Am Teich“
Beschreibung	Aufgrund des aktuell sehr schlechten baulichen Zustandes des Straßenabschnittes bedarf es hier einer kompletten Straßensanierung. Tiefe Schlaglöcher und unbefestigter Belag prägen das Ortsbild an dieser Stelle negativ. Da die Straße mitten im Ortskern liegt, hat die Sanierung eine besonders hohe Priorität, um die Wohnumfeldqualität aufzuwerten. Im Zuge des geplanten Straßenausbaus soll im Rahmen der Dorferneuerung eine Befestigung der Straße mit ortstypischem Belag realisiert werden. Zusätzlich müssen hier auch die Randbereiche des Straßenraumes entsprechend gestaltet werden.	
Handlungsfeld	Ortsbild und öffentlicher Raum	
Zeitraum	2020	
geschätzte Investitionskosten	1.000 € pro Meter für kompletten Straßenausbau 50 € pro Quadratmeter für den Belag 60.000 € gesamt für ca. 1.200 m ²	
Akteure	Stadt Eisenach (Tiefbauamt), Ortsteilrat, Bauunternehmen	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung	



Abb. 37 Unsanierter Straßenzug ‚Am Teich‘,
Quelle: Eigene Aufnahme

Projekt/Maßnahme	7	Straßensanierung Windmühlenweg
Beschreibung	Aufgrund des aktuell sehr schlechten baulichen Zustandes des Straßenabschnittes bedarf es hier einer kompletten Straßensanierung. Durch aus Beton herausragende Armierungen ist die Gefahr einer Fahrzeugschädigung nicht ausgeschlossen und die Straße ist in ihrer Qualität sehr gemindert. Im Zuge des geplanten Straßenausbaus soll im Rahmen der Dorferneuerung eine Befestigung der Straße mit ortstypischem Belag realisiert werden.	
Handlungsfeld	Ortsbild und öffentlicher Raum	
Zeitraum	2020	
geschätzte Investitionskosten	1.000 € pro Meter für kompletten Straßenausbau 50 € pro Quadratmeter für den Belag 160.000 € gesamt für ca. 3.200 m ²	
Akteure	Stadt Eisenach (Tiefbauamt), Ortsteilrat, Bauunternehmen	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung	



Abb. 38 Unsanierter Straßenzug ‚Windmühlenweg‘; Quelle: Eigene Aufnahme

Projekt/Maßnahme	8	Sanierung Gedenkkreuz Ernst von Linsingen
Beschreibung	Das Gedenkkreuz Ernst von Linsingen befindet sich zwischen Neukirchen und Berteroda. Es handelt sich um ein Eisenkreuz, das auf einem Steinsockel befestigt ist. Das historische Denkmal ist sanierungsbedürftig, das Eisenkreuz ist zum Teil beschädigt und bereits abgebrochen.	
Handlungsfeld	Ortsbild und öffentlicher Raum	
Zeitraum	2020	
geschätzte Investitionskosten	k.A.	
Akteure	Stadt Eisenach (Untere Denkmalschutzbehörde), Ortsteilrat	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung	



Abb. 39 Gedenkkreuz Ernst von Linsingen,
Quelle: Eigene Aufnahme

Projekt/Maßnahme	9	Rekonstruktion Denkmal Steinkreuz
Beschreibung	Das Steinkreuz, auch Schwedenkreuz genannt, befand sich westlich der Bushaltestellen an der L1016. Das Schwedenkreuz war ein historisches Stein-Malteserkreuz. Dieses historische Denkmal wurde vor einiger Zeit durch Unbekannte entwendet. Es soll rekonstruiert und wiederaufgestellt werden.	
Handlungsfeld	Ortsbild und öffentlicher Raum	
Zeitraum	2021	
geschätzte Investitionskosten	k.A.	
Akteure	Stadt Eisenach (Untere Denkmalschutzbehörde), Ortsteilrat	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung	



Abb. 40 Steinkreuz (Schwedenkreuz), Quelle: Eigene Aufnahme

Projekt/Maßnahme	10	Beratungsleistungen und Förderung von Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden für private Bauherren
Beschreibung	Private Bauherren können im Rahmen der Dorferneuerung Beratungsleistungen eines Architekten in Anspruch nehmen. Der Bauexperte berät hierbei direkt vor Ort, beantwortet bestehende Fragen zu Umbau, Sanierung und Modernisierung und gibt eine erste Kostenschätzung für das jeweilige Vorhaben ab. Diese Beratungen sind die Grundlage für die Anträge, die die privaten Bauherren dann an das Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung stellen können. Am Ende einer jeden Beratung erhält der Bauherr ein Beratungsprotokoll mit den relevantesten Daten/Informationen der Beratung. Durch die Beratungsleistungen sollen Sanierung, Modernisierung und Umbau im bestehenden Siedlungsgefüge gefördert und private Bauherren zu Investitionen motiviert werden.	
Handlungsfeld	Bauen und Wohnen	
Zeitraum	ab 2018	
geschätzte Investitionskosten	500 € pro Beratung 5.000 € pro Jahr	
Akteure	Stadt Eisenach, Ortsteilrat, Beratender Architekt	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung	

Projekt/Maßnahme	11	Informationsbroschüre für Bürger
Beschreibung	In einer Broschüre sollen die relevantesten Informationen zum Verfahren der Dorferneuerung generell sowie zu wesentlichen Inhalten und den bedeutendsten Fakten für private Umbau- und Sanierungswillige zusammengestellt und veranschaulicht werden, etwa wichtige Termine oder Hinweise zur Antragstellung für private Maßnahmen. Darüber hinaus sind auch Informationen zu energetischer Sanierung, zu altersgerechtem Umbau und zu Sanierung in ortstypischer Bauweise denkbar.	
Handlungsfeld	Bauen und Wohnen	
Zeitraum	2018	
geschätzte Investitionskosten	3.000 €	
Akteure	Stadt Eisenach, Ortsteilrat, Grafikbüro	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung	

Projekt/Maßnahme	12	Informations-Veranstaltungsreihe für Bürger
Beschreibung	<p>Mit der Durchführung von Informationsveranstaltungen im Bereich Bauen, Wohnen und Innenentwicklung sollen die BürgerInnen an Themen zu Bauen und Sanieren herangeführt und dafür sensibilisiert werden. Denkbar sind bis zu 2 Veranstaltungen im Jahr, zu denen auch verschiedene Fach-ReferentInnen eingeladen werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mögliche Themen: <ul style="list-style-type: none"> • Energetische Sanierung • Barrierefreie Sanierung • Sanieren von Denkmalen • Bauweisen (Fachwerk, Naturstein, DDR-Typenbauten, u.a.) • Baukultur beim Neubau u.v.m <p>Begleitend soll Öffentlichkeitsarbeit durch Flyer, Poster, Artikel im Mitteilungsblatt und regionalen Zeitungen betrieben werden.</p>	
Handlungsfeld	Bauen und Wohnen	
Zeitraum	2019-2020	
geschätzte Investitionskosten	2.500 € pro Veranstaltung	
Akteure	Stadt Eisenach, Ortsteilrat, externe Referenten	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung	

Projekt/Maßnahme	13	Nutzungskonzept für die Schaffung von Mehrgenerationenwohnungen
Beschreibung	<p>Neukirchen wird zukünftig durch die Auswirkungen des demografischen Wandels vermehrt Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum aufweisen. Durch die Nähe zur Stadt Eisenach ist Neukirchen auch attraktiver Wohnstandort für junge Familien. Aufgrund dessen soll ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt in Neukirchen entstehen. In einem Nutzungskonzept soll geprüft werden, an welchem Standort (innerhalb der leerstehenden Objekte im Ortskern) ein solches Projekt umgesetzt werden kann und welches Gebäude bzw. welche Fläche sich dafür eignet. Ebenso soll eine Kostenschätzung und die Erstellung eines Exposés für die Vermarktung erarbeitet werden. In einem nächsten Schritt muss eventuell der Kauf des Objektes/der Fläche durch die Stadt und die Suche nach einem Investor auf Grundlage des Nutzungskonzeptes erfolgen.</p>	
Handlungsfeld	Bauen und Wohnen	
Zeitraum	2018	
geschätzte Investitionskosten	15.000 €	
Akteure	Stadt Eisenach, Ortsteilrat, Planungsbüro	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung	

Projekt/Maßnahme	14	Detailplanung für Sanierung und Modernisierung Kulturhaus
Beschreibung		<p>Das Kulturhaus ist ein wichtiges Zentrum des gemeinschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens in Neukirchen. Es liegt inmitten des Ortes und verfügt über Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Es bietet eine gastronomische Einrichtung ‚Gaststätte Kulturhaus Neukirchen‘ mit einem Gastraum für ca. 35-50 Gäste sowie einen Saal für ca. 120-150 Personen, der für öffentliche und private Zwecke genutzt werden kann. Der Zugang erfolgt über den Haupteingang und ist nicht barrierefrei. Dies gilt ebenfalls für die sanitären Anlagen sowie die Ausstattung des Gastronomiebetriebs. Das Gebäude ist teilunterkellert. Derzeit erfolgt die gastgewerbliche Bewirtschaftung für die Gaststätte sowie den Saal im Erbpachtverhältnis. Das Ensemble weist einen erheblichen Investitionsstau an Dach und Fach sowie in Einrichtung und Ausstattung auf. Für das Kulturhaus liegt bereits ein Betreiberkonzept der DE-HOGA Thüringen GmbH vor (siehe Anhang). Die Sanierung und Modernisierung des Kulturhauses soll auf Grundlage der dortigen Ausführungen geschehen. Es sieht vor, das Kulturhaus zu einer Spiel- und Erlebniswelt als aktives Familienzentrum zu entwickeln. Dabei gibt es eine enge Verknüpfung zur Welt-erberegion. Im Saal sollen Indoor-Spiele und Themenwelten (bspw. zu Naturschutz, Landwirtschaft etc.) angeboten werden. Im Außenbereich soll es Spielmöglichkeiten geben. Das Gastronomieangebot soll einen Hofladencharakter erhalten - regionale Küche mit regionalen Zutaten als Markenzeichen. Desweiteren soll das Kulturhaus ein wander- und fahrradfreundlicher Gastgeber werden, mit z.B. Reparaturservice, E-Bike-Ladestation. Gästezielgruppen werden hier vorrangig Besucher des Nationalparks Hainich und Radtouristen sein. Darüber hinaus ist auch eine Neuausstattung der gastronomisch genutzten Räume und Wirtschaftsbereiche notwendig. Der Saal sollte dabei auch weiterhin für private und öffentliche Zwecke (multifunktional) nutzbar bleiben, denn er stellt ein wichtiges Element des gesellschaftlichen Lebens im Ort dar.</p> <p>Durch die Sanierung und Modernisierung durch Nutzungserweiterung hat das Kulturhaus die Chance, regional eine</p>

	<p>touristische Bedeutung zu erlangen, was für den Ort Neukirchen eine große Chance darstellt. So kann es für Touristen neu erschlossen werden und gleichzeitig für die Bewohner Neukirchens wichtiges Zentrum des Zusammenkommens bleiben. Die geschätzten Investitionskosten für Sanierung und Modernisierung inkl. Kücheneinrichtung, Ausstattung und Einrichtung der Gasträume sowie Grundbestückung des Indoorspielplatzes betragen ca. 600.000 €. In einem ersten Schritt ist hier eine Detailplanung der notwendigen architektonischen und baulichen Maßnahmen erforderlich.</p>
Handlungsfeld	Freizeit und Tourismus
Zeitraum	2018
geschätzte Investitionskosten	20.000 € für die Detailplanung
Akteure	Stadt Eisenach, Ortsteilrat, Planungsbüro, Erbpachtnehmer
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung, LEADER



Abb. 41 und 42 Kulturhaus, Quelle: Eigene Aufnahmen

Projekt/Maßnahme	15	Ausbau/Erweiterung Spielplatz (am Stöckhof)
Beschreibung	Der Spielplatz ist ein elementarer Ort für junge Familien mit kleinen Kindern. Er befindet sich auf dem Gelände des Stöckhofes. Aktuell ist die Ausstattung mit Spielgeräten nur auf Kinder ab 3 Jahre beschränkt. Eine Erweiterung um Spielgeräte für Kleinkinder ist deshalb notwendig. Generell ist eine Erweiterung der Ausstattung durch naturnahe, an das Naturdenkmal des Stöckhofes angelehnte Spielgeräte notwendig. Auch generationenübergreifende Geräte sollen das Angebot erweitern. Zusätzlich sind witterungsgeschützte Sitzmöglichkeiten zu schaffen.	
Handlungsfeld	Freizeit und Tourismus	
Zeitraum	2018	
geschätzte Investitionskosten	8.000 €	
Akteure	Stadt Eisenach, Ortsteilrat	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung	



Abb. 43 Spielplatz auf dem Stöckhof, Quelle: Eigene Aufnahme

Projekt/Maßnahme	16	Gemeinsamer Veranstaltungskalender für Vereine
Beschreibung	Um stattfindende Vereinstreffen, Versammlungen und Veranstaltungen untereinander besser abstimmen zu können, soll ein gemeinsamer Veranstaltungskalender eingeführt werden. Dieser sollte auf der Webseite des Ortsteils etabliert werden. Zur Überschaubarkeit sollte der Kalender durch eine Person je Verein gepflegt werden, bspw. den Vereinsvorsitzenden. Durch eine geregelte und konstante Abstimmung kann die Vereinsarbeit verbessert und können Synergien genutzt werden. Auch entstehen dadurch keine Konflikte bei der gemeinsamen Nutzung von Räumlichkeiten.	
Handlungsfeld	Freizeit und Tourismus	
Zeitraum	2021	
geschätzte Investitionskosten	1000 € für die technische Lösung	
Akteure	Ortsteilrat, technisches Dienstleistungsunternehmen, Vertreter der Vereine	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung	

Projekt/Maßnahme	17	Initiierung eines Fördervereins zur Koordinierung und Unterstützung der Vereine
Beschreibung	Der Förderverein steckt sich das Ziel, die Vereine des Ortsteils finanziell zu unterstützen und somit eine wichtige Säule des gemeinschaftlichen Lebens zu bilden. Außerdem kann der Verein dadurch der Nachwuchsproblematik, der alle Vereine vermehrt gegenüber stehen, entgegenwirken.	
Handlungsfeld	Freizeit und Tourismus	
Zeitraum	2022	
geschätzte Investitionskosten	k.A.	
Akteure	Stadt Eisenach, Ortsteilrat, Vertreter der Vereine	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung, LEADER	

Projekt/Maßnahme	18	Ausbau der Zuwegung zum Drösseltal
Beschreibung	Das Naherholungsgebiet bietet ein weiteres großes Potenzial für Neukirchen und die umliegenden Orte, vor allem in Hinblick auf den Ausbau der Rad- und Wandertourismus. Hierzu soll die Zuwegung ausgebaut werden und eine entsprechende Beschilderung erfolgen. Dazu soll sich in einem ersten Schritt eine Arbeitsgruppe zu diesem Thema gründen, die prüft, welcher Bereich in welcher Form ausgebaut werden sollte. Eine Kooperation mit dem Drösseltalverein sowie der Verwaltung des Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal ist hier sinnvoll.	
Handlungsfeld	Freizeit und Tourismus	
Zeitraum	2019	
geschätzte Investitionskosten	k.A.	
Akteure	Arbeitsgruppe, Drösseltalverein, Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal, Stadt Eisenach, Ortsteilrat	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung	

Projekt/Maßnahme	19	Ausbau des Lerchenberggradweges als Lückenschluss
Beschreibung	Im südwestlichen Bereich des Ortsteils wird zur Zeit der Lerchenberggradweg im Rahmen der Flurneuordnung ausgebaut. In Zuge dessen soll in der Gemarkung Neukirchen ein Lückenschluss realisiert und Neukirchen damit an das bestehende Radwegenetz angebunden werden. Es handelt sich um eine ca. 500 Meter lange Strecke, die aus Stregda kommend am Stöckhof vorbei führen soll.	
Handlungsfeld	Freizeit und Tourismus	
Zeitraum	2019	
geschätzte Investitionskosten	30.000 € (50.000 - 60.000 € pro Kilometer Radweg)	
Akteure	TMIL, Straßenbauamt, Stadt Eisenach, Ortsteilrat, Bauunternehmen	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung	

Projekt/Maßnahme	20	Beschilderung touristischer Potenziale
Beschreibung	Zur Stärkung des touristischen Potenzials Neukirchens ist es dringend notwendig, alle Rad- und Wanderwege sowie die Ausflugsziele in und um den Ort zu beschildern. Mögliche auszuschildernde Ziele sind hierbei z.B. das Kulturhaus, das Drösseltal und (nach der Realisierung des Lückenschlusses in der Gemarkung Neukirchen) der Lerchenbergradweg.	
Handlungsfeld	Freizeit und Tourismus	
Zeitraum	2022	
geschätzte Investitionskosten	4.000 €	
Akteure	Stadt Eisenach (Straßenbauamt), Ortsteilrat, Bauunternehmen	
Förderkulisse	Dorferneuerung und -entwicklung, LEADER	

8.0 Umsetzungs- und Finanzierungskonzept

Projekt	2018	2019	2020	2021	2022
Planung Umgestaltung, Sanierung und Neuordnung der Ortsmitte (Planung nach HOAI)	X				
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>	70.000				
Investive Maßnahme: Umgestaltung, Sanierung und Neuordnung der Ortsmitte	X	X	X		
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>	1.000.000	1.000.000	1.000.000		
Detailplanung für Sanierung und Modernisierung Kulturhaus	X				
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>	20.000				
Ausbau/ Erweiterung Spielplatz	X				
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>	8.000				
Nutzungskonzept für die Schaffung von Mehrgenerationenwohnungen	X				
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>	15.000				
Beratung privater Bauherren	X	X	X		
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>	5.000	5.000	5.000		
Informationsbroschüre für Bürger	X				
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>	3.000				
Behindertengerechter Ausbau der Bushaltestellen an der L1016		X			
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>		50.000			
Informations-Veranstaltungsreihe für Bürger		X	X		
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>		2.500	2.500		
Ausbau der Zuwegung zum Drösseltal		X			
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>		k.A.			

Projekt	2018	2019	2020	2021	2022
Detailplanung für die Umgestaltung des Stöckhofs		X			
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>		15.000			
Detailplanung für die Umgestaltung des Friedhofs		X			
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>		15.000			
Ausbau des Lerchenbergradweges		X			
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>		30.000			
Straßensanierung „Am Teich“			X		
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>			60.000		
Straßensanierung „Alte Gasse“			X		
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>			70.000		
Straßensanierung „Windmühlenweg“			X		
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>			160.000		
Sanierung Gedenkkreuz			X		
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>			k.A.		
Rekonstruktion Denkmal Steinkreuz				X	
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>				k.A.	
Gemeinsamer Veranstaltungskalender für Vereine				X	
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>				1.000	
Förderverein zur Koordinierung und Unterstützung der Vereine					X
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>					k.A.
Beschilderung touristischer Potenziale					X
<i>geschätzte Investitionskosten in €</i>					4.000

	2018	2019	2020	2021	2022	Summe
<i>geschätzte Kosten gesamt in €</i>	1.121.000	1.117.500	1.297.500	1.000	4.000	3.541.000
<i>Fördermittel aus Dorferneuerung und -entwicklung (65 %) in €</i>	728.650	726.375	843.375	650	2.600	2.301.650
<i>Eigenmittelanteil (35 %) in €</i>	392.350	391.125	454.125	350	1.400	1.239.350

Berücksichtigung von Folgekosten - voraussichtliche Ausgaben und Einnahmen für die kommunalen Gebäude

Bei der Umsetzungs- und Finanzierungsplanung sind auch die Folgekosten zu beachten, die aus den zu realisierenden Maßnahmen entstehen werden. Die Umgestaltung der Ortsmitte mit der Sanierung der ehemaligen Schule und des ehemaligen Lehrerwohnhauses sowie die Sanierung des Kulturhauses sind hierbei die bedeutendsten Projektansätze, bei denen die Stadt Eisenach sowohl mit Kosten belastet als auch Einnahmen generieren wird. In der folgenden Übersicht sind die voraussichtlichen jährlichen Ausgaben und Einnahmen für diese Objekte (nach ihrer Sanierung) aufgezeigt. Den Darstellungen

liegen für die ehemalige Schule und das ehemalige Lehrerwohnhaus die Betriebskostenabrechnung dieser Gebäude aus den Jahren 2015 und 2016 und für das Kulturhaus das Betriebskonzept (siehe Anhang) der Dehoga Thüringen GmbH zugrunde.

Die aufgezeigten Kosten können hierbei selbstverständlich je nach konkretem Sanierungs- und Umsetzungsstand der Objekte variieren.

Den jährlich zu erwartenden Ausgaben stehen Mietabgaben privater Nutzer sowie der Vereine sowie Pachteinahmen der Stadt gegenüber.

	Kommunale Gebäude		
	Kirchstraße 7 - ehemalige Schule	Hohenlohestraße 14 - ehemaliges Lehrerwohnhaus	Hötzelsrodaer Str. 2 - Kulturhaus
jährliche Ausgaben (Strom, Gas, Trink- und Abwasser, Nieder- schlagswasser, Versicherungen, War- tungskosten, Renigungskosten, etc.) gesamt in €	3.500 €	3.500 €	keine Ausgaben - Erbpachtnehmer trägt Betriebskosten
jährliche Einnahmen (z.B. Miete, Pacht) in €	5.000 €	7.000 €	20.000 €
Erläuterungen	<ul style="list-style-type: none"> Einnahmen durch Vermietung des Bürgerraums an Vereine, Sportgruppen, etc. und private Nutzungen - kumulierte Einnahmen basierend auf Erträgen aus 2015 und 2016 plus Ertüchtigung des Gebäudes und eine daraus resultierende höhere Auslastung 	<ul style="list-style-type: none"> Einnahmen durch Vermietung der Wohnung im OG. (ca. 65m² - 6.50€/m² + 150€ Nebenkosten) Ausgaben (Nebenkosten) für Büro Ortsteilbürgermeister und Wohnung 	

Tab. 6 Voraussichtliche Ausgaben und Einnahmen für die kommunalen Gebäude, Quelle: Stadt Eisenach

9.0 Verstetigung

Das Gemeindliche Entwicklungskonzept bildet als integrierte Planungsgrundlage den Ausgangspunkt für die zukünftige Entwicklung des Ortsteils Neukirchen. Neben den Maßnahmen und Projektansätzen, die in den kommenden Jahren kontinuierlich umgesetzt werden sollen, kann auch der Erarbeitungsprozess selbst sowie die Einbindung und Aktivierung der Bürger als ein wichtiges Ergebnis des Konzeptes gesehen werden. Diese bereits erreichte Qualität soll nun, auch über den Prozess der Erstellung des Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes hinaus, weitergeführt werden.

Das im Rahmen des GEK ins Leben gerufene Gremium des Gemeindeentwicklungsbeirates soll auch perspektivisch, in Zusammenarbeit mit dem Ortsteilrat, zumindest aber für den Zeitraum der laufenden Dorferneuerung und Dorfentwicklung in Neukirchen, den Umsetzungsprozess des GEK begleiten sowie jährlich erneut Impulse für die Umsetzung von Maßnahmen geben. In den jährlich

stattfindenden Sitzungen des Gemeindeentwicklungsbeirates sollte außerdem eine Evaluierung des bisherigen Planungsprozesses vorgenommen werden.

Gerade zu Beginn des Dorferneuerungsprozesses kommt der Evaluierung eine hohe Bedeutung zu, denn erfahrungsgemäß ist der Steuer- und Abstimmungsbedarf in neuen Kooperationsformen deutlich höher als in eingespielten Netzwerken. Darüber hinaus muss jährlich erneut die Votierung der Projekte stattfinden, da sich die Rahmenbedingungen, die die Umsetzung eines Projektes bestimmen, innerhalb eines Jahres maßgeblich ändern können. Auf diese neuen Rahmenbedingungen muss dann jeweils eingegangen werden. Besonders bedeutsam ist auch die aktive Einbeziehung, Aktivierung und Information der Bürgerschaft. Nur so kann die Dorferneuerung ein optimales Ergebnis in Neukirchen erzielen und den Ortsteil nachhaltig entwickeln.



Abb. 44 Gemeindeentwicklungsbeirat Neukirchen, Quelle: Eigene Aufnahme