

	<b>Vorlagen-Nr.</b>	
	<b>0949-BR/2017</b>	

# Stadtverwaltung Eisenach

## Berichtsvorlage

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.1	

Betreff
<b>Sachstandsbericht Dorferwicklungsplanungen</b>

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	28.11.2017	

Finanzielle Auswirkungen			
<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:			
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR <u>Inanspruchnahme</u> ./ . verausgabt ./ . vorgemerkt ./ . gesperrt			
<b>= verfügbar</b>			
Frühere Beschlüsse			
Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:

**Sachverhalt:****Sachstandsbericht zur Dorfentwicklungsplanung**

Die demografische Entwicklung in Deutschland spielt in den kommenden Jahren eine bedeutende Rolle. Insbesondere der ländliche Raum ist von den sich verändernden Bedingungen betroffen. Der Rückgang der Einrichtungen der Daseinsvorsorge (z.B. Schule, Läden, Arztpraxen), der Wegzug junger Leute bzw. junger Familien in die Stadt sowie die älter werdenden, häufig alleinstehenden Bewohner und damit verbunden der zukünftige Leerstand in den Ortskernen sind nur einige der vielen Problematiken, die auch die Ortsteile der Stadt Eisenach in den kommenden Jahren und zum Teil bereits auch schon heute beschäftigen.

Mit der „Richtlinie zur Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung und der Revitalisierung von Brachflächen“ (FR ILE/REVIT) vom 22.09.2015 des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und der Neuausrichtung des Förderprogramms zur Dorferneuerung und Dorfentwicklung sollen die Herausforderungen des demografischen Wandels aktiv angegangen und der notwendige Anpassungsprozess unterstützt werden. Die Ziele der Förderung sind auf die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und die Berücksichtigung der demografischen Entwicklung ausgerichtet.

Mit den Fördermitteln der Dorferneuerung sollen seit der Neuausrichtung der Richtlinie im Jahr 2016 insbesondere Vorhaben unterstützt werden, die zu einer entsprechenden Stabilisierung bzw. einer Verbesserung der Strukturen im ländlichen Raum führen und den Ort bzw. die Region in seiner/ihrer Gesamtheit betrachten. Der ganzheitliche Ansatz, die Betrachtung der Orte in der Gesamtheit und die überörtliche Abstimmung und Zusammenarbeit in Form von Dorfregionen spielen zukünftig eine große Rolle, um die Herausforderungen im ländlichen Raum bewältigen und ganzheitliche Entwicklungsstrategien entwickeln zu können.

Die Investitionen der ursprünglichen Dorferneuerung waren insbesondere auf die Sanierung der Infrastruktur (Straßen, öffentlicher Raum, Versorgung) ausgerichtet, während in der neuen Förderperiode soziale Projekte der Daseinsvorsorge im Mittelpunkt der gemeindlichen Entwicklung stehen. Der Fokus geht weg von rein gestalterischen und baulichen Akzenten, hin zu einem regionalen Betrachtungsraum, der Erarbeitung von Strategien und Entwicklungsprozessen und insbesondere der Ausrichtung der Schwerpunkte auf

- den Erhalt der Strukturen der Daseinsvorsorge und der sozialen Infrastruktur,
- die Konzentration auf die innerörtliche Siedlungsentwicklung sowie
- die Einbeziehung der Dorfgemeinschaft und die Berücksichtigung ihrer Anliegen.

Um diese Kriterien erfüllen zu können, muss als Voraussetzung zur Anerkennung als Förderschwerpunkt ein Gemeindliches Entwicklungskonzept (GEK) erarbeitet werden. Der Prozess von der Antragstellung bis zur Fertigstellung des GEK's dauert ca. anderthalb Jahre. Die Erstellung der Antragsunterlagen basiert grundlegend auf der Mitwirkung der entsprechenden Ortsteilbürgermeister. Der gesamte Prozess der Erstellung des Konzeptes ist durch die Mitarbeit der Bürger geprägt. Das Entwicklungskonzept soll aus dem Ort heraus von den Bürgern entwickelt werden, denn die Bewohner eines Ortes wissen am besten, wo die Stärken und Schwächen liegen und an welchen Stellen Handlungsbedarf besteht.

Die Antragstellung zur Förderung der Erstellung des Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes kann jährlich zum 15.01. erfolgen und wird zu 75% gefördert. Weiterhin wird die Durchführung des Seminars „Schule der Dorferneuerung“ (SdDE) durch den Fördermittelgeber beauftragt und zu 65% gefördert. Die Kosten unterscheiden sich je nach Größe der Region (bspw. GEK Neukirchen mit SdDE = rund 29.000,00€, GEK westliche

Ortsteile mit SdDE = rund 38.000,00€). Bereits zur Antragstellung müssen das durch eine beschränkte Ausschreibung ausgewählte Angebot und die Dokumentation zur Vergabe vorgelegt werden. Weiterhin muss eine kommunalaufsichtsrechtliche Würdigung des Thüringer Landesverwaltungsamtes über die Höhe des Gesamtaufwandes und den Eigenanteil der Kommune eingereicht werden. Die Bestätigung der Kommunalaufsicht kann erst nach Genehmigung des Haushalts erfolgen. Die Genehmigung des Haushalts erfolgt aufgrund der finanziellen Situation der Stadt Eisenach und dem Bedarf an Landeszuweisungen häufig erst zur Jahresmitte. Dies führt regelmäßig zu einer nicht fristgerechten, unvollständigen Abgabe der Antragsunterlagen.

Nach Erstellung und Einreichung des GEK's zum jeweils 31.05. des Folgejahres und der Antragstellung als Anerkennung als Förderschwerpunkt erfolgt eine Entscheidung dazu im Herbst.

Im folgenden Teil wird der Prozess der Erstellung des Entwicklungskonzeptes anhand von Neukirchen aufgezeigt, die Schwerpunktmaßnahmen des GEK benannt und das weitere Vorgehen erläutert. Zudem werden über den Stand der Entwicklungsplanungen in den westlichen Ortsteilen (Neuenhof-Hörschel und Wartha-Göringen) berichtet und die allgemeinen Planungsprozesse in den weiteren Ortsteilen erläutert.

## **Dorfentwicklungsplanung im Ortsteil Neukirchen**

Im Januar 2016 wurde der erste Antrag zur Förderung der Erstellung eines Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (GEK) für den Ortsteil Neukirchen beim Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung in Meiningen gestellt. Mit Mitteilung vom Mai 2016 wurde die Förderung zur Erstellung eines Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes für den Ortsteil Neukirchen bestätigt.

### Ablauf des Prozesses der Erstellung des Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes

2015

vor Antragstellung      gemeinsame Erarbeitung des Leitbildes und erster Handlungsansätze mit OTR + OTBM

Vitalitätsprüfung I – Zuarbeiten des OTR + OTBM sowie Abfrage statistischer Daten durch das Bürgerbüro

Durchführung einer beschränkten Ausschreibung, Angebotsaufforderung und Angebotsauswertung, Dokumentation und Vergabeentscheidung

Zusammenstellen aller bereits vorliegenden Planungen aus den letzten Jahren

Antrag mit allen Anlagen (Antragsformular, Vitalitätsprüfung I, Leitbild und Handlungsansätze, Dokumentation der Ausschreibung und Vergabe, ausgewähltes Angebot, Planungen aus den letzten Jahren, kommunalrechtsaufsichtliche Würdigung) zum 15.01.2016

---

11.01.2016      Antragstellung zur Aufnahme in das DE-Programm – Erstellung GEK

---

24.05.2016      positiver Zuwendungsbescheid zur Erstellung eines gemeindlichen Entwicklungskonzeptes für den OT Neukirchen

---

Juni/August 2016      vorbereitende Untersuchungen und Arbeiten (Bestandsaufnahme –

## Sammlung von Daten, Vertragsgestaltung, etc.)

---

09.2016	Beauftragung des Planungsbüros IPU – Ing.-Büro für Planung und Umwelt
September 2016 bis Mai 2017	Auftaktveranstaltung, Konstituierung eines Dorferneuerungsbeirates, Durchführung der Schule der Dorferneuerung (Seminar Freitag und Samstag – Erarbeitung von Stärken und Schwächen, Entwicklung von ersten Projektideen), diverse Ortsbegehungen durch den DE-Beirat, Planungsbüro und Stadtverwaltung sowie Durchführung von Workshops mit DE-Beirat, Planungsbüro und Stadtverwaltung zur Erarbeitung des Konzeptes Erarbeitung GEK durch Planungsbüro in ständiger Abstimmung mit DE-Beirat und Stadtverwaltung
31.03.2017	Einreichung Entwurf zum GEK beim ALF Meiningen
April/Mai 2017	Beteiligung der Fachbehörden und Kommunalaufsicht, Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme
12.05.2017	Abschlussveranstaltung/ Vorstellung des GEK im Ort
30.05.2017	fristgerechte Einreichung des gemeindlichen Entwicklungskonzeptes beim ALF und Antragstellung zur Anerkennung als Förderschwerpunkt mit Einreichung Vitalitätsprüfung II, Stellungnahmen der Fachbehörden sowie der Kommunalaufsicht zum Konzept
31.07.2017	Präsentation des Konzeptes durch den OTBM., Planungsbüro und Stadtverwaltung beim Staatssekretär im Ministerium in Erfurt
26.10.2017	Anerkennung als Förderschwerpunkt

---

Am 30.05.2017 hat die Stadtverwaltung das erarbeitete Gemeindliche Entwicklungskonzept (GEK) für den Ortsteil Neukirchen beim Amt für Landentwicklung und Flurneueordnung Meiningen (ALF) eingereicht und einen Antrag zur Anerkennung als Förderschwerpunkt gestellt.

Als ein neuer Baustein im Verfahren, wurde das Entwicklungskonzept am 21. Juli im Rahmen eines Anhörungstermins im Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) in Erfurt, beim Staatssekretär Dr. Sühl durch das Planungsbüro, den OTBM, Herrn Pecher, und die Abteilung Stadtplanung verteidigt.

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen durch das TMIL und ALF erfolgte die

Anerkennung von Neukirchen als Förderschwerpunkt am 26. Oktober 2017. Ab 2018 können somit kommunale (zu 65%) und private (zu 35%) Vorhaben gefördert werden. Eine entsprechende Antragstellung kann jährlich bis zum 15.01. des laufenden Jahres erfolgen.

Die Anerkennung als Förderschwerpunkt ist allerdings noch keine Garantie, dass die im Konzept erarbeiteten Projekte auch wirklich gefördert werden. Jährlich sind fristgemäß entsprechende Anträge zu den Einzelmaßnahmen zu stellen und die entsprechenden Unterlagen einzureichen. Auf Grundlage von Auswahlkriterien und den verfügbaren Haushaltsmitteln des Fördermittelgebers wird über die Förderung entschieden.

In der Umsetzung der kommunalen Maßnahmen des Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes soll die Detailplanung für die Umgestaltung, Sanierung und Neugestaltung der Ortsmitte als erster Schwerpunkt bearbeitet werden. Zur Entwicklung der Ortsmitte bedarf es zunächst eines geordneten städtebaulichen Konzeptes und einer Konkretisierung der Planungen unter Beteiligung aller zuständigen Fachämter.

Die entsprechenden Haushaltsmittel wurden in den Anmeldungen des Fachamtes für den Haushalt 2018 berücksichtigt und müssen noch beschlossen und genehmigt werden. Die Umsetzung der kommunalen Maßnahmen wird über den gesamten Förderzeitraum unmittelbar abhängig von der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt Eisenach sein.

Um gleichzeitig den privaten Bauherren die Möglichkeit der fachgerechten Information und die Betreuung bei der Antragstellung zur Inanspruchnahme von Fördermitteln zu ermöglichen, wird die, im Konzept festgeschriebene und durch den Fördermittelgeber geforderte, Beraterstelle so schnell wie möglich eingerichtet. Der Antrag zur Förderung der Beratungsleistungen wurde bereits gestellt. Am 15.12.2017 gibt es erstmalig für die Einwohner von Neukirchen die Möglichkeit der Beratung, um eine Antragstellung zum 15.01.2018 zu ermöglichen.

Im Folgenden werden die Schwerpunktmaßnahmen aus dem Konzept von Neukirchen kurz dargestellt. Das gesamte Konzept kann online eingesehen werden. Die Kostenangaben zur Umsetzung der Projekte aus dem Konzept stellen lediglich grobe Kostenschätzungen dar. Eine genaue Kostenberechnung wird jeweils im Vorfeld der zu beantragenden Maßnahme erstellt.

Die Anerkennung als Förderschwerpunkt der Dorferneuerung bedeutet nicht automatisch, dass die im Konzept erarbeiteten Maßnahmen auch über dieses Programm förderfähig sind. Jede Maßnahme ist vorab mit dem Fördermittelgeber der Dorferneuerung abzustimmen und einzeln zu beantragen. Grundvoraussetzung für alle umzusetzenden städtischen Maßnahmen ist, wie oben erwähnt, stets die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt Eisenach.

#### Schwerpunktmaßnahmen des Konzeptes im Überblick (Auszug aus dem GEK von Neukirchen – Reihenfolge der Auflistung stellt keine Priorisierung dar)

- **Umgestaltung, Sanierung und Neugestaltung der Ortsmitte**
  - o 2018: Detailplanung (geschätzte Kosten: 75.000 €)
  - o ab 2019: Umsetzung – investive Maßnahmen (geschätzte Kosten: 3 Millionen €)
  
- **Umgestaltung Stöckhof**
  - o 2018: Detailplanung (geschätzte Kosten: 15.000 €)
  - o ab 2019: Umsetzung in Verbindung mit Ausbau und Erweiterung des Spielplatzes

- **Sanierung und Modernisierung Kulturhaus**
  - o 2019: Detailplanung (geschätzte Kosten: 20.000 €)
- **Nutzungskonzept Mehrgenerationen-Wohnen ab 2019** (geschätzte Kosten: 15.000 €)
- **Umgestaltung Friedhof**
  - o 2019: Detailplanung (geschätzte Kosten: 15.000 €)
- **Behindertengerechter Ausbau der Bushaltestellen**
  - o an der L1016 – angestrebt wird eine Umsetzung 2018 – Förderung wurde über die Investitionsrichtlinie beantragt
  - o im Ort – zu einem späteren Zeitpunkt
- **Beratung von privaten Bauherren ab 2018** (geschätzte Kosten: 5.000 €/Jahr)
  - o Möglichkeit der fachgerechten Information und
  - o Betreuung bei der Antragstellung
  - o Beratungsstelle über den ganzen Förderzeitraum
- **Informations-Veranstaltungsreihe** für Bürger in 2018 und 2019  
(geschätzte Kosten: 2.500 €/Jahr)
- **Erstellung Informationsbroschüren** für Bürger in 2018 (geschätzte Kosten: 3.000 €)

Über die Umsetzung der Maßnahmen ist jährlich gemeinsam mit den entsprechenden Fachämtern der Stadtverwaltung und dem Dorferneuerungsbeirat neu zu entscheiden.

## **Dorfentwicklungsplanung westliche Ortsteile (Neuenhof-Hörschel und Wartha-Göringen)**

Für die Dorfregion Neuenhof-Hörschel und Wartha-Göringen wurde zum 15.01.2017 ein Antrag auf Förderung der Erstellung eines gemeindlichen Entwicklungskonzeptes beim zuständigen Amt in Meiningen gestellt. Mit Eingang des positiven Zuwendungsbescheides Mitte Juli ist der Startschuss für die zweite Runde der Dorferneuerung gefallen. Der Vertrag mit dem Planungsbüro IPU GmbH wurde im September geschlossen.

Die gemeinsame Auftaktveranstaltung der Ortsteile hat am 21.09.2017 im Bürgerraum von Neuenhof stattgefunden. Mit Durchführung der Auftaktveranstaltung erfolgte parallel dazu der Aufruf zur Teilnahme am Dorferneuerungsbeirat. Dieser Beirat hat sich am 13. Oktober konstituiert und das Seminar „Die Schule der Dorferneuerung“ am 13. und 14. Oktober erfolgreich abgeschlossen. In diesem Seminar wurden neben der Vermittlung der Grundlagen zur Dorferneuerung die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken der Dorfregion analysiert und erste Ideen für Maßnahmenschwerpunkte erarbeitet.

In den kommenden Wochen und Monaten wird der Dorferneuerungsbeirat gemeinsam mit dem Planungsbüro IPU GmbH und der Stadtverwaltung die Handlungsschwerpunkte vertiefen und das Konzept erarbeiten. Der nächste Workshop des DE-Beirates findet am 14.12.2017 in Göringen statt.

## Weitere Planungen in den Ortsteilen

Neben der Durchführung von Dorfentwicklungsplanungen im Rahmen der Dorferneuerung werden diverse Planungen durch die Stadtverwaltung in den Ortsteilen bearbeitet.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden in **Stregda** erste Voruntersuchungen angestellt, um den südwestlichen Ortsrand, im Anschluss an die Eisenach-Arena und westlich vom Kleehof, städtebaulich besser zu ordnen. Bei diesen Voruntersuchungen wurde jedoch festgestellt, dass sich die Erschließungsbedingungen des gewerblich geprägten Gebietes überwiegend als nicht ortsüblich darstellen. Weiterhin besteht wegen des vorhandenen Verlaufs der Kreisstraße (K 3) durch den Ortskern eine Überlegung der Verkehrsberuhigung durch eine Südwestumgehung des Ortes. Um eine städtebauliche Lösung herbeiführen zu können, bedarf es zunächst einer Verkehrsuntersuchung für den betreffenden Bereich einschließlich der Anschlüsse an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Dazu wurde bereits ein Planungsvertrag geschlossen. Die benötigten Planungsgrundlagen wurden im Rahmen der Erhebungen des Verkehrsmodells für den Verkehrsentwicklungsplan erarbeitet, sodass die Untersuchungen im Ortsteil Stregda nun 2018 beginnend weiter geführt werden können und in 2019 mit einer Lärmbetrachtung fortgeführt werden sollen. Danach wird über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zu entscheiden sein.

Für den Bereich der ehemaligen Kaserne in **Neuenhof** wurde bereits im September 2003 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Die Planungen aus dem Jahr 2003 wurden nicht fortgeführt. Mittlerweile hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Der neue Eigentümer möchte die grundlegenden Planziele aus 2003 weiter verfolgen. Aus planungsrechtlicher Sicht ist es notwendig den Bereich zwischen der ehemaligen Kaserne und dem bebauten Ortsteil zu untersuchen und ggf. zu beplanen. Aufgrund dessen wurde im Juni 2017 die Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist die Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Konversion der ehemaligen Militärflächen durch die Schaffung eines im FNP vorgesehenen Sondergebietes für Camping, der baulich-räumliche Anschluss an den Ortsteil und die Schaffung eines harmonischen Übergangs des Ortsrandes in die freie Landschaft. Derzeit werden die Informationen und Belange der entsprechenden Fachämter abgefragt.

In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans sollen im Ortsteil **Stockhausen** mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Abrundung des östlichen Ortsrandes und die Schaffung von Wohnbauflächen am Pflinzhöck erreicht werden.

Im Bereich „Hinter der Oberlandstraße“ in **Stedtfeld** sind entsprechend der Aussagen des Flächennutzungsplans ab 2018 bauleitplanerische Vorüberlegungen und ggf. Voruntersuchungen zur Entwicklung städtischer Flächen vorgesehen.

Im Ortsteil **Berteroda** wird die Sanierung des Schlosses weiter vorangetrieben. Durch den positiven Zuwendungsbescheid des Amtes für Landentwicklung und Flurneuordnung Meiningen wird der 2. Bauabschnitt gefördert. Bis 2019 soll die Fassadensanierung einschließlich der notwendigen Tischlerarbeiten abgeschlossen sein.

Die **Entwicklung aller Ortsteile** stellt darüber hinaus 2018 einen wesentlichen Schwerpunkt im Rahmen der **Aktualisierung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)** dar. Im Konzept sollen insbesondere die Verflechtungsbeziehungen der Ortsteile zur Kernstadt und untereinander analysiert, die Entwicklungspotentiale der Ortsteile im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gesamtstadt dargestellt und ortsteilspezifische Entwicklungsleitlinien abgestimmt werden. Für alle Ortsteile sollen der Bestand in Bezug auf die Funktionen Wohnen, Arbeiten und soziale Infrastruktur ermittelt, Defizite aufgezeigt und

Lösungsmöglichkeiten dargelegt werden (z. B. in Form von Ortsteilpässen). Die Stadtverwaltung wird dazu die Ortsteile in den Prozess der Erarbeitung einbinden. Die Ergebnisse werden als Grundlage für die Fortführung der Dorfentwicklungsplanung allgemein und von fortführenden Maßnahmen der Dorferneuerung und Siedlungsplanung im Besonderen heranzuziehen sein. Die bislang erreichten und in diesem Bericht dargelegten Sachstände der Dorferneuerung fließen selbstverständlich in die Erarbeitung des ISEK ein.

gez. Katja Wolf  
Oberbürgermeisterin

### **Anlagenverzeichnis**

Anlage:            Gemeindliches Entwicklungskonzept für den Ortsteil Neukirchen

### **Hinweise:**

**Einzelne Kartendarstellungen (S.52 und S. 64.1) sowie der Anhang wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen zur Veröffentlichung aus dem Konzept herausgenommen. Die Mitglieder des Stadtrates haben die Möglichkeit das gesamte Konzept in der Abteilung Stadtplanung einzusehen.**

**Die Anlagen können Sie im Internet unter [www.eisenach.de](http://www.eisenach.de) → Rathaus → Stadtrat und Gremien → Ratsinfosystem unter dem Tagesordnungspunkt der Stadtratssitzung und im Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Karlsplatz 1, Zimmer 3 E einsehen.**