



WERRA-MEIßNER-KREIS
Der Landrat

Dorfentwicklung im Werra-Meißner-Kreis

Informationen für die Stadt Großalmerode



Fassadenbemalung in Großalmerode. Foto: WMK



Sehr geehrter Herr Bürgermeister Thomsen,
sehr geehrte Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung,

das Landesprogramm der Dorferneuerung existiert seit 1981 und hat im Werra-Meißner-Kreis eine lange Tradition. Ziel ist es, den Bestand und die Attraktivität der Dörfer zu sichern, die Ortskerne neu zu beleben und die Lebensqualität nachhaltig zu verbessern. Seit 2012 hat sich das Programm dahingehend geändert, dass nicht mehr einzelne Dörfer anerkannt werden, sondern eine Kommune mit allen Stadt-/Ortsteilen an einer „gesamtkommunalen Dorfentwicklung“ teilhaben kann.

Im Rahmen der Dorfentwicklung werden sowohl öffentliche als auch private Vorhaben gefördert. Die vorliegende Broschüre soll Sie über die Zielsetzung des Förderprogramms informieren. Zudem werden die Fördermöglichkeiten für Ihre Stadt und ihre Bewohner*innen dargestellt.

Um von den Fördermöglichkeiten zu profitieren, muss die Stadt Großalmerode die Bewerbung zum Förderschwerpunkt erfolgreich durchlaufen. In welche Phasen der Dorfentwicklungsprozess aufgeteilt ist, wird in dieser Broschüre zusammengefasst.

Nimmt eine Kommune an der Dorfentwicklung teil, entschließt sie sich für eine aktive Innenentwicklung. Aufgrund der aktuellen Trendumkehr hin zum Leben auf dem Land, spüren besonders Kommunen in pendelbarer Distanz zu Ballungsräumen eine gesteigerte Nachfrage an Immobilien und Baugrundstücken. Deshalb ist es wichtig aufzuzeigen, wie Innenentwicklung im Sinne der Dorfentwicklung definiert ist und welche Handlungsspielräume in Bezug auf die Siedlungsentwicklung möglich sind.

Inhaltsverzeichnis

Übergeordnete Zielsetzung des Förderprogramms	1
Fördermöglichkeiten für Kommunen	2
Fördermöglichkeiten für Hauseigentümer*innen	5
Prozess der Dorfentwicklung	7
Innenentwicklung durch Dorfentwicklung	9
Ausweisung von Neubaugebieten – Grenzen und Möglichkeiten	14
Resümee: Innenentwicklung durch Dorfentwicklung.....	17

Übergeordnete Zielsetzung des Förderprogramms

Dörfer sollen als attraktiver und lebendiger Lebensraum erhalten und gestaltet werden. Das Fundament bilden folgende Einzelzielsetzungen:

- Stärkung der Innenentwicklung
- Funktional und gestalterisch intakte Ortskerne
- Erhaltung regionaler Baukultur
- Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität
- Sicherstellung der sozialen Infrastruktur und Daseinsvorsorge



Blick auf Laudenbach. Foto: WMK

Fördermöglichkeiten für Kommunen

Das Integrierte **kommunale** **Entwicklungs**konzept (IKEK) dient der Kommune zur Erarbeitung einer gesamtkommunalen Entwicklungsstrategie. Es werden die individuellen Themen der Kommune aufgegriffen und die Ziele und Projekte für die Umsetzungsphase festgelegt. Die Themenfelder eines IKEK sind:

- Rahmenbedingungen der Kommune
- Demografische Entwicklung
- Bürgerschaftliches Engagement
- Städtebauliche Entwicklung und Wohnen
- Daseinsvorsorge sowie
- weitere individuelle strategisch relevante Themen



Erarbeitung der Handlungsfelder. Foto: proloco

Innerhalb von sechs Jahren kann die Kommune Maßnahmen umsetzen, die aus den Handlungsfeldern entwickelt wurden.

Beispielhafte Maßnahmen sind die Gestaltung von Gemeinschaftsflächen und Spielplätzen, der barrierefreie Umbau von Dorfgemeinschaftshäusern, die Schaffung von Jugendräumen, das Einrichten einer Gemeinschaftswerkstatt oder die Unterstützung von Initiativen zur mobilen Versorgung.

Die kommunalen Maßnahmen gehen auf die individuellen Herausforderungen, Bedürfnisse und Potenziale der einzelnen Dörfer ein. So bringt jede Maßnahme eigene positive Effekte mit sich, wie eine höhere Attraktivität der Ortskerne, eine stärkere Auslastung kommunaler Infrastrukturen, die Stärkung der Dorfgemeinschaft u.v.m.

Die Förderquote orientiert sich an der Finanzkraft der Stadt. Die durchschnittliche Regelförderung beträgt 65 % der Nettokosten. Das Fördervolumen ist nicht festgeschrieben. Es errechnet sich für jede Kommune aus den umgesetzten geförderten Maßnahmen.

2021 liegt die vom HMdF festgelegte Förderquote für Großalmerode bei 75 %. Durch die coronabedingte Aufstockung um 15 % kann **die Erarbeitung des IKEK in diesem Jahr mit 90 % gefördert werden.**

In der *Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der ländlichen Entwicklung* finden sich die Fördermöglichkeiten für Kommunen unter folgenden Richtlinienziffern:

2.1 Planungen und Dienstleistungen

z.B. Ausarbeitung des IKEK, Konzepte, Planungsleistungen, private Bauberatung, Aufbau eines Leerstandmanagements, Schulungen der Akteure

2.2 Basisinfrastruktur, Daseinsvorsorge und Grundversorgung

mit gesamtkommunaler Wirkung
z.B. Dorfgemeinschaftseinrichtungen, Maßnahmen zur Sicherstellung der Mobilität, Hol- und Bringdienste, Schaffung von Einrichtungen der Grundversorgung

2.4 Lokale Kleinvorhaben

z.B. Schaffung, Verbesserung und Ausdehnung von kleinen lokalen Infrastrukturen und Freiflächen, innerörtliche Freizeiteinrichtungen, innerörtliche Gewässer, Biotope und Fußwege

2.5 Städtebaulich verträglicher Rückbau

wird im Kapitel Innenentwicklung ausführlich dargestellt

2.6 Strategische Sanierungsbereiche

wird im Kapitel Innenentwicklung ausführlich dargestellt

Fördermöglichkeiten für Hauseigentümer*innen

Ziel der Förderung privater Baumaßnahmen im Ortskern ist die Erhaltung und Gestaltung des dörflichen Charakters mit seinem bau- und kulturhistorischen Erbe sowie die Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität der Bevölkerung.

Gefördert werden können Ausgaben für Investitionen in die Umnutzung, Sanierung, Erweiterung und den Neubau von Gebäuden im Ortskern einschließlich privater Hof-, Garten- und Grünflächen auf Grundlage der regionaltypischen Bauweise. Zudem kann der Abriss nicht mehr sanierungs- und umnutzungsfähiger Immobilien in Verbindung mit der Nachnutzung gefördert werden.



Stadtwappen Großalmerode auf Gefach. Foto: WMK

Für die Finanzierung von Vorhaben können je Objekt Zuwendungen i.H.v. 35% der förderfähigen Nettokosten gewährt werden. Es gelten folgende Obergrenzen:

- 45.000 € pro Objekt (z.B. Wohnhaus, Scheune, Außenanlage)
- 60.000 € für Vorhaben an Kulturdenkmälern
- 200.000 € für den Umbau von Wirtschaftsgebäuden bis zu drei Wohneinheiten.

Die Förderung sorgt für eine Stärkung der Innenentwicklung, wertet den Ortskern optisch auf, unterstützt qualitatives und zeitgemäßes Wohnen in historischen Gebäuden und wirkt Leerständen entgegen.



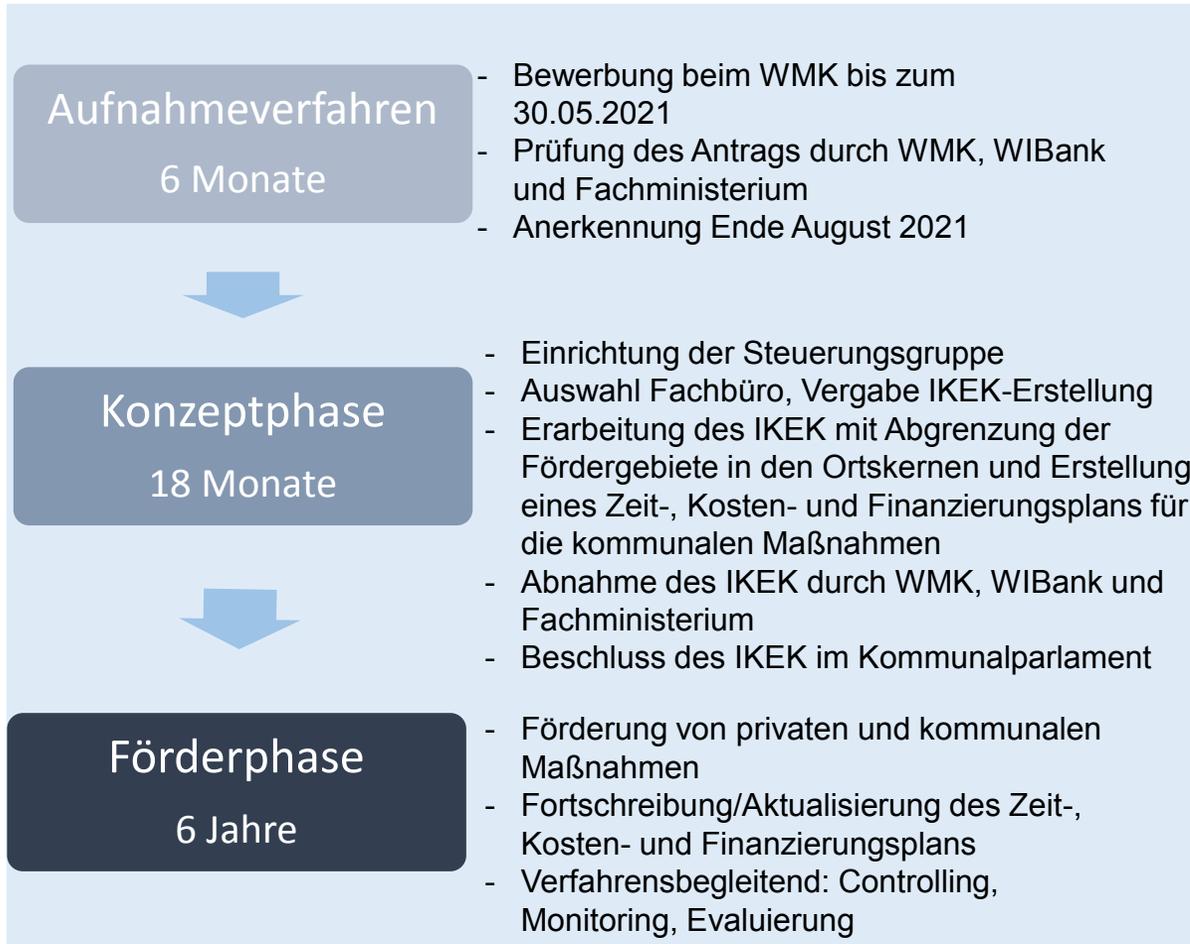
Fachwerkhaus in Herleshausen vor der Sanierung



Fachwerkhaus in Herleshausen nach der Sanierung. Fotos: WMK

Prozess der Dorfentwicklung

Der Prozess der Dorfentwicklung gliedert sich in folgende drei Phasen:



In der Konzeptphase wird eine *Steuerungsgruppe* aus Vertreter*innen der Kommune, der politischen Gremien und lokalen Akteuren eingerichtet. Sie begleitet den gesamten Prozess und bildet ein zentrales Element der Bürgermitwirkung.

Das integrierte kommunale Entwicklungskonzept (IKEK) ist ein gesamtkommunales Planungs- und Steuerungsinstrument für zukunftsorientierte Lösungsansätze. Es soll von der Stadt unter Beteiligung der Bürger*innen erarbeitet werden und gesamtkommunale strategische Aussagen über künftige Ziele, Handlungsfelder und öffentliche Vorhaben enthalten.

Ausführliche Informationen zum IKEK gibt der *Leitfaden zur Dorfentwicklung in Hessen*, welcher auf der Internetseite der Dorf- und Regionalentwicklung des Werra-Meißner-Kreises zum Download zur Verfügung steht.



Innenentwicklung durch Dorfentwicklung

Der Wunsch nach modernen Wohnformen und weiteren Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung – insbesondere Außenentwicklung – haben in den letzten Jahrzehnten landesweit zu einer Vernachlässigung der Ortskerne geführt. Deshalb soll der Fokus auf der Wiederbelebung/Revitalisierung der Ortskerne liegen. Innenentwicklung vor Außenentwicklung mit folgenden Schwerpunkten:



Um das Ziel der Bundesregierung, die Versiegelung von Flächen auf 30 ha pro Tag zu reduzieren, zu erreichen, dem wachsenden Umweltbewusstsein der jungen Generation gerecht zu werden sowie die Ortskerne als attraktiven Wohnraum und die Außenflächen als Erholungs- und Freizeitraum zu erhalten, muss das Flächensparen verstärkt in das Bewusstsein der politischen Akteur*innen rücken. Durch die Dorfentwicklung kann die Stadt Großalmerode gezielte Strategien zur Innenentwicklung erarbeiten und ein aktives Flächen- und Leerstandsmanagement aufbauen.

Die Innenentwicklung kann im IKEK durch folgende Inhalte dargestellt werden:

- Differenzierte Analyse der vorhandenen Potenziale (Baulücken, Nachverdichtung, Leerstand)
- Entwicklung angepasster Wohnkonzepte im Gebäudebestand und in den Ortskernen unter Berücksichtigung einer möglichst hohen Lebensqualität
- Lösungen für leerstehende oder untergenutzte Gebäude
- Anpassung überdimensionierter öffentlicher Gebäude/Räume an die heutigen Erfordernisse
- Identifizierung von städtebaulichen Problembereichen

Förderinstrumente zur Unterstützung der Innenentwicklung

Klassische Förderung



Städtebaulich
verträglicher
Rückbau



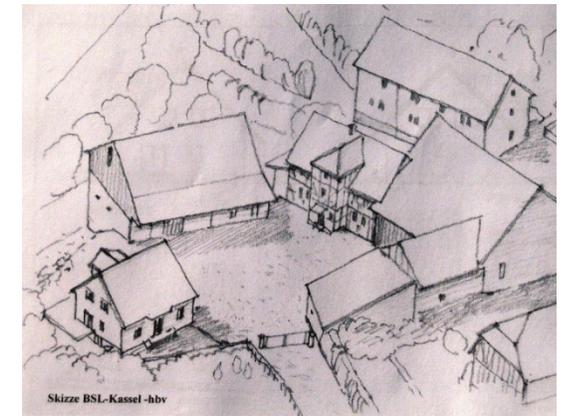
Strategischer
Sanierungsbereich



Da die klassische Förderung für Hauseigentümer*innen und Kommunen bereits erläutert wurde, wird im Folgenden der Fokus auf den städtebaulich verträglichen Rückbau und die Ausweisung strategischer Sanierungsbereiche gelegt.

Städtebaulich verträglicher Rückbau

Der Rückbau nicht mehr sanierungs- und umnutzungsfähiger Gebäude (Schrottimmobilien) stellt einen eigenen Fördertatbestand dar. Abriss und Entsiegelung sind immer in Verbindung mit einer entsprechenden Nachnutzung (Neubau, Grünfläche, Freifläche, Sondernutzung) zu sehen. Auch der Ankauf von bebauten Grundstücken und Abbruch von Gebäuden durch die Stadt, mit dem Ziel des Verkaufs an einen privaten Träger zur weiteren Nutzung, ist förderfähig.



Abriss Geräteschuppen mit anschließendem Neubau eines Wohnhauses. Abbildungen: WMK

Strategische Sanierungsbereiche

Wird im Rahmen der IKEK-Erstellung ein städtebaulicher Problembereich mit strukturellen Mängeln identifiziert, kann dieser als sogenannter strategischer Sanierungsbereich ausgewiesen werden. Strategische Sanierungsbereiche als kommunale-private Kooperation sind eine neue Möglichkeit identitätsstiftende Vorhaben zukunftsfähig umzusetzen.

Vorhaben können kommunale Grundstücksbereitstellung, privater Neubau, kommunale Freiflächengestaltung und private Sanierung oder kommunaler Rückbau und private Umnutzung sein. Die strategischen Sanierungsbereiche werden auf Basis des IKEK und nach Erarbeitung einer konkreten Teilbereichsplanung nach Vertragsabschluss aller Beteiligten von der WIBank festgelegt. Hier gelten gesonderte Förderbedingungen.

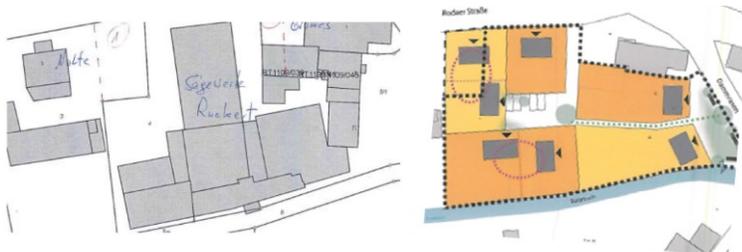


Abbildung: WIBank

Ausweisung von Neubaugebieten – Grenzen und Möglichkeiten

Mit der Bewerbung zum Förderschwerpunkt der Dorfentwicklung muss der kommunale Beschluss vorgelegt werden, dass auf die Ausweisung von **Neubaugebieten, die in Konkurrenz zur Innenentwicklung** stehen, verzichtet wird. Dieser Beschluss wirkt während der gesamten Laufzeit der Dorfentwicklung (inklusive Konzeptphase).

Im Umkehrschluss bedeutet dies: Ist die Ausweisung von Neubaugebieten geplant, ist von der Kommune nachzuweisen, dass keine Konkurrenz zur Innenentwicklung besteht.

Ausnahmen sind:

- kleine Lückenschlüsse im Ortskern
- das Arrondieren von bis zu drei Grundstücken in Ortsrandlage – hier gilt ein vereinfachtes Verfahren in der Zuständigkeit des Fachdienstes der Dorf- und Regionalentwicklung des Werra-Meißner-Kreises

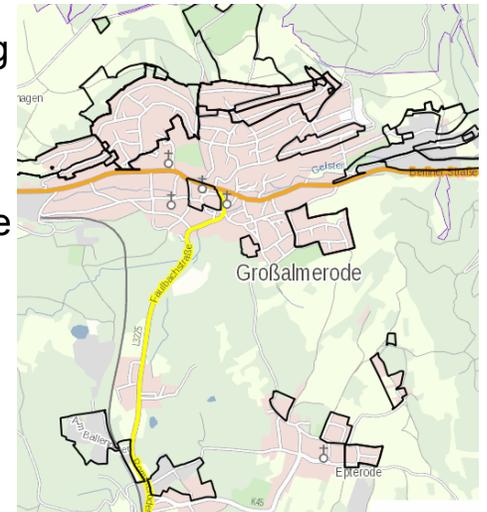
Ausweisung von Neubaugebieten im Außenbereich

Für Baugebiete, die vor dem Eintritt in die Dorfentwicklung ausgewiesen bzw. bis zur Planreife entwickelt wurden, besteht Bestandsschutz. Planreife bedeutet in diesem Fall, dass die Voraussetzungen nach § 33 BauGB (1) Nr. 1 und Nr. 2 gegeben sind und damit sowohl die formelle Planreife als auch die materielle Planreife besteht.

Die Stadt Großalmerode hat mit Unterstützung des Fachbüros die Möglichkeit, in der Konzeptphase die notwendigen Grundlagen zur Ausweisung von Neubaugebieten zu erarbeiten. Neben den obligatorischen Strategien und Maßnahmen der Innenentwicklung können im IKEK auch eine fundierte städtebauliche Herleitung und Begründung von neuen Bauflächen, die nicht in Konkurrenz zur Innenentwicklung stehen, dargestellt werden. Nimmt die WIBank die im IKEK dargestellten Neubaugebiete ab, ist Planungssicherheit gegeben.

Für alle Baugebiete im Außenbereich, die während der Förderphase geplant werden und über das vereinfachte Verfahren hinausgehen, ist spätestens mit der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses ein Antrag zum Nachweis der Nicht-Konkurrenz über den Landkreis beim Ministerium zu stellen.

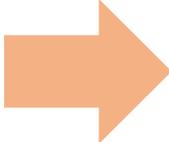
Für den Nachweis der Nicht-Konkurrenz zur Innenentwicklung sind eine Bestandsanalyse, Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung, eine Bedarfsanalyse und eine nachvollziehbare Darstellung der geplanten Baugebiete beim Landkreis einzureichen.



Karte: HVBG

Resümee: Innenentwicklung durch Dorfentwicklung

- Zentrales Programmziel: Unterstützung der Innenentwicklung unter Berücksichtigung des bau- und kulturhistorischen Erbes
- Fokus der Förderung „Kernbereiche der Dörfer“ – Lenkung der Investitionen in die Ortskerne
- Stärkung der zentralen Funktionen in der Ortskernen
- Erhaltung und Schaffung einer zukunftsfähigen Wohn- und Lebensqualität
- Ausweisung von Baugebieten unter bestimmten Voraussetzungen möglich: Herleitung aus dem IKEK oder Nachweis der Nicht-Konkurrenz zur Innenentwicklung



Konzeptionelle Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Situation und Entwicklung im IKEK

Kontakt

Bei Fragen und Anregungen steht Ihnen der Fachdienst Demografie, Dorf- und Regionalentwicklung des Werra-Meißner-Kreises gerne zur Verfügung.

Werra-Meißner-Kreis

Der Landrat

Fachdienst 6.4 Demographie, Dorf- und Regionalentwicklung
Nordbahnhofsweg 1
37213 Witzenhausen
www.werra-meissner-kreis.de

Fachdienstleiterin:

Elvira Valtink 05651 302-56400
elvira.valtink@werra-meissner-kreis.de



WERRA-MEISSNER-KREIS
Der Landrat