# V O R L A G E zur Sitzung

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsaktion |
|---|---|---|
| Gemeindevorstand | 26.10.2026 | beschließend |
| Gemeindevertretung | 11.11.2026 | beschließend |

**Betreff:**

**Dorfentwicklung Schmitten um Taunus**
**Sachstand "Strategischer Sanierungsbereich" Dorfweiler Straße, Schmitten**

**Sachdarstellung:**

Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2023 unter TOP 4 die Erstellung eines Konzepts zur Ortskern-/Neugestaltung im Ortsteil Schmitten (Strategischer Sanierungsbereich) beschlossen.

Innerhalb eines definierten Fördergebiets im Ortskern können „Strategische Sanierungsbereiche“ ausgewiesen werden.

Sie umfassen einen zusammenhängenden städtebaulichen Bereich mit erhöhtem Handlungs- bzw. Entwicklungsbedarf und haben das Ziel, unter dem Dach einer gemeinsamen Strategie und unter Beteiligung mehrerer Vorhabenträger Maßnahmen der Innenentwicklung konzentriert zu entwickeln und umzusetzen. Dazu gehören die Beseitigung von Leerstand und innerörtlicher Flächen wie Baulücken und Brachen, die Schaffung von Wohnraum, der Erhalt und die Entwicklung der Daseinsvorsorge oder die Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Die Maßnahmen in strategischen Sanierungsbereichen haben im Hinblick auf das landesweite Interesse höchste Förderpriorität und werden mit einer höheren Förderquote bzw. mit höheren Fördersätzen gefördert.
Im Leitfaden zur Dorfentwicklung in der Fassung November 2019 heißt es hierzu: „Die strategischen Sanierungsbereiche werden auf Basis des IKEK und nach Erarbeitung einer konkreten Teilbereichsplanung mit Abschluss eines Vertrages mit allen Beteiligten von der WIBank festgelegt. Hier gelten dann gesonderte und für die privaten Antragsteller erhöhte Förderbedingungen. Der Vertrag zwischen Kommune und den privaten Beteiligten muss konkret die Zielsetzung des Gesamtvorhabens und der einzelnen Vorhaben mit einem konkreten Kosten-, Zeit- und Finanzierungsplan beschreiben.“

Im Integrierten kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK) der Gemeinde Schmitten wurden 2 Bereiche im Ortsteil Schmitten für eine solche besondere Förderung identifiziert und die erforderliche Erstellung eines Konzepts zur Anerkennung eines „Strategischen Sanierungsbereichs“ im Zeit-Kosten und Finanzierungsplan unter Pkt. 04 mit Kosten hinterlegt.

Nach Erhalt der Förderbescheides wurde nach Preiseinziehung der Auftrag zur Erstellung eines Konzepts an die Planungsgruppe Darmstadt im September 2024 vergeben.

Im Zuge der Erhebung des Bestands für beide Gebiete „Seelenberger Straße/Schillerstraße“ und „Rathaus/Dorfweiler Straße“ wurde von der Förderstelle mitgeteilt, dass der Bereich „Seelenberger Straße/Schillerstraße“ für eine mögliche zusätzliche Förderung bzw. Anerkennung eines strategischen Sanierungsbereichs nicht in Betracht gezogen werden könne.

Somit wurde ausschließlich der Bereich „Rathaus/ Dorfweiler Straße“ untersucht und dazu ein Konzept erarbeitet.

Hierbei war das Ziel im Sinne einer möglichen Förderung zu einem die Aufenthaltsqualität mit Schaffung von Freiflächen im Bereich des Dorfhauses zu untersuchen und den Bereich an die Ortsmitte, z.B. mittels einer neu zu schaffenden Anbindung über den Weiltalweg zu schaffen.

Um das „Eingangstor“ von Schmitten mittels Sanierung der privaten Immobilien aufzuwerten, wurde eine Fassadenabwicklung aller Gebäude mit Gestaltungsvorschlägen erstellt.

Dieses Konzept mit den Gestaltungsvorschlägen wurde in einer Infoveranstaltung am 14.07.2025 den Anliegern der Dorfweiler Straße vorgestellt und diskutiert. Es wurde explizit in der Phase der Konzepterstellung auf die Durchführung einer öffentlichen Veranstaltung verzichtet, um im kleinen Rahmen individuell mit den betroffenen Anliegern zu sprechen.

Auf Wunsch der Anlieger fand am 22.09.2025 ein weiteres Treffen mit Ortsbegehung statt. Dabei war das für die Anlieger wichtige Thema der „Parkplatzsituation“ ausgiebig besprochen.
Um das weitere Vorgehen hinsichtlich einer Förderung bei einer eventuellen Umsetzung des Konzepts zu besprechen, hat am 29.04.2026 ein Vororttermin mit dem Planungsbüro, dem Amt für den ländlichen Raum, der WI-Bank und dem Ministerium für Umwelt. Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz stattgefunden.
Die Fördermittelgeber und entscheidenden Behörden haben das Konzept als sehr positiv und förderfähig unter Mitwirkung von privaten Grundstücks-/ Gebäudeeigentümern bewertet.

Um eine Anbindung an den Ortskern realisieren zu können, wurde in einem Termin am 09.06.2026 ein Konzept für die Gestaltung des Grundstücks des Grundstücks Dorfweiler Straße 11 vorgestellt und besprochen.

Im Sinne einer möglichen Förderung wurde dem Eigentümer unter anderem eine öffentliche Nutzung sowie eine teilweise Gastronomienutzung des Grundstücks vorgeschlagen.
Der Vorschlag wurde positiv aufgenommen.

Nach einer gewünschten Bedenkzeit des Eigentümers hat dieser aktuell mitgeteilt, dass er das vorgeschlagene Konzept für das Grundstück Dorfweiler Straße 11 aus wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzen möchte.

Somit entfallen die gemäß Leitfaden der Dorfentwicklung geforderten Grundvoraussetzungen, um einen Antrag auf „Anerkennung eines Strategischen Sanierungsbereichs“ erfolgreich zu stellen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- Entfällt -

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt, weitere Bemühungen zur Antragstellung auf Anerkennung eines strategischen Sanierungsbereichs, wie beschrieben, einzustellen.

Anlage(n):
1. Übersicht und Fassadenabwicklungen.pdf
2. Konzept Dorfhaus Übersichtsplan
3. Gestaltungsvorschlag Dorfweiler 11
4. IKEK Schmitten Strategischer Sanierungsbereich
5. IKEK Schmitten ZKF Auszug

Schmitten, den 12.10.2026
Sachbearbeiter
Marion Dietrich

DER GEMEINDEVORSTAND
Julia Krügers, Bürgermeisterin