

## **Stadt- und Dorfentwicklung vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung in Flächengemeinden<sup>1</sup>**

Karl-Heinz Schäfer

Die Stadt Sontra stand bei der Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans vor der Situation, die bisher praktizierte Ausweisung von Bauflächen zu überdenken, weil die Rahmenbedingungen für das Bauen und die Bevölkerungsstruktur aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region sich sehr stark verändert hatten.

Diese stetige Bevölkerungsveränderung und stark sinkende Grundstücks- und Immobilienpreise habe die Bautätigkeit für Ein- und Zweifamilienhäuser fast zum Erliegen gebracht.

Deshalb konnte und musste das Ziel in einem neuen Flächennutzungsplan sein, die Ausweisung von Bauflächen deutlich zu verringern.

### **Die Lage und Größe der Stadt Sontra**

Die Stadt Sontra liegt im Werra-Meißner-Kreis, Regierungsbezirk Kassel, am Oberlauf des gleichnamigen Flusses. Sontra besteht aus der Kernstadt und 15 weiteren Stadtteilen.

Die Fläche der Stadt umfasst 111,3 km<sup>2</sup>, davon sind 3,6 % Gebäude und Freiflächen, 0,1 % Betriebsflächen, 0,4 % Erholungsflächen, 7,2 % Verkehrsflächen, 51,0 % Landwirtschaftsflächen und 34,6 % Waldflächen. Der hohe Anteil an Verkehrsflächen macht aber auch deutlich, dass Sontra und die Stadtteile in einem durch die Landwirtschaft geprägten Raum mit einem breit ausgebauten Straßennetz relativ engmaschig erschlossen sind. Insgesamt leben in Sontra und seinen Stadtteilen 8.400 Einwohner.

### **Die Geschichte des Siedlungsraumes Sontra**

Steinzeitliche und spätere Funde aus der Bronze- und Eisenzeit beweisen, dass das Sontraer Land zu den ältesten Siedlungsräumen des hessisch-thüringischen Grenzgebietes gehört. 1976 konnte Sontra seine 1200-Jahr-Feier begehen. Anlass dafür war die erstmalige Erwähnung des damals an einer bedeutenden Handelsstraße gelegenen heutigen Stadtteils Ulfen. Aus dem Jahre 1368 ist belegt, dass Landgraf Heinrich II. die städtischen Rechte und Privilegien erneuerte und belegte.

Bereits im Mittelalter besaß das regionale Zentrum Sontra als Berg- und Handelsstadt die überörtliche Gerichtsbarkeit und ein Bergamt.

Außerdem war Sontra Mitglied in der Hanse, einem Verbund von ca. 80 überwiegend norddeutschen Handelsstädten. Im 16. Jahrhundert verlor jedoch der Handel für das Gebiet um Sontra immer mehr an Bedeutung.

---

<sup>1</sup> Vortrag des Bürgermeisters von Sontra, Karl-Heinz SCHÄFER, anlässlich der Veranstaltung „Nachhaltige Dorfentwicklung und Flächennutzung im Biosphärenreservat Rhön“ am 23. April 2009 in der Stadthalle Gersfeld (redaktionell überarbeitet).

Im Verlauf des Dreißigjährigen Krieges (1618-1648) reduzierte sich die Einwohnerzahl von rund 2.000 Menschen im Jahre 1602 auf 200 Menschen im Jahre 1648.

Der Bergbau ist für den Sontraer Raum bereits seit mehr als 500 Jahren nachgewiesen und kam erst um 1900 vorübergehend zum Stillstand. Zwischen 1933 und 1956 wurde in 3 Schachtanlagen der Abbau von Kupfer und Kobalt wieder aufgenommen und auf dem Brodberg verhüttet. Nach den Vorstellungen der Planer für den Kupferschieferbergbau in Sontra sollte die Einwohnerzahl von 2.400 im Jahre 1937 auf 5.200 im Jahre 1939 ansteigen.

Nach dem 2. Weltkrieg lag Sontra nah der Grenze zur DDR und wurde zum Zonenrandgebiet. Die heute geschlossene Husarenkaserne zeugt von der militärischen Bedeutung Sontras im Kalten Krieg zwischen Ost und West.

Wirtschaftlich dagegen lag das Zonenrandgebiet im Abseits, was sich auch in der relativ geringen Bautätigkeit in den Jahren bis 1990 widerspiegelte.

Am 1. August 1972 trat die kommunale Neugliederung in Kraft. 14 bis dahin selbstständige Gemeinden wurden zur Stadt Sontra eingemeindet, so dass Sontra heute aus der Kernstadt und 15 weiteren Stadtteilen besteht. (Hornel war bereits 1937 in die Kernstadt eingegliedert worden.)

### **Das Leitbild der Stadt**

In den folgenden Jahren entwickelten die Gremien der Stadt Sontra ein Leitbild für diese Flächen-gemeinde, dem folgende Leitideen zu Grunde liegen:

1. Die Arbeitsplätze in den Ortsteilen sollen stabilisiert werden. Hierzu sollen die ortsansässigen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe ausreichend Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten erhalten.
2. Jeder Stadtteil soll eine infrastrukturelle Grundausstattung besitzen. Hierzu gehören neben der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Energie, Kommunikation) ein Gemeinschaftsraum, ein Spielplatz (möglichst mit Bolzplatz), ein Friedhof und eine ausreichende Nahverkehrs-anbindung. Bei kleinen Ortsteilen ist die Stabilisierung des Bestands durch Kombination verschiedener Funktionen zu erreichen.
3. Die Versorgung mit höherwertigen Angeboten soll mindestens kleinräumig sichergestellt werden, insbesondere in den Bereichen Handel und private Dienstleistungen, aber zu schaffen sind auch zusätzliche Arbeitsplätze im Gewerbebereich. Hierfür sind die größeren Orte Ulfen, Wichmannshausen und Sontra zu stabilisieren.
4. Die zentralörtlichen Aufgaben werden auf die Kernstadt konzentriert.
5. Die Entwicklung der Wohn- und Mischbauflächen soll den Eigenbedarf der Ortsteile berücksichtigen. Die durch die Landesplanung vorgegebenen Ziele sollen nach dem Bestand aufgeschlüsselt und verteilt werden; hieraus ergeben sich ausreichend Flächen für die Ortsteile, für die Kernstadt zusätzlich genügend Spielraum für ein Angebot an Zuziehende.

Doch dieses Leitbild war unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht mehr umzusetzen, denn die Bautätigkeit in der Kernstadt und den Stadtteilen hatte eine andere Entwicklung genommen.

### Die Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohngebäuden 1980-2004

Jahr	Wohngebäude insgesamt	davon Ein- und Zweifamilienhäuser
1980	28	20
1981	11	10
1982	12	12
1983	7	7
1984	16	16
1985	10	10
1986	15	13
1987	8	7
1988	9	9
1989	5	4
1990	4	4
1991	8	8
1992	5	5
1993	15	14
1994	26	21
1995	12	11
1996	13	10
1997	17	15
1998	26	25
1999	18	16
2000	20	19
2001	14	12
2002	16	16
2003	4	4
2004	4	4
gesamt	323	292

### Bauanträge für Wohngebäude von 1987-2004

	durchschnittliche Zahl der Bauanträge pro Jahr (nur Wohngebäude)	
	Innenbereich und Satzung nach § 34	B-Plan-Bereich (§§ 30 und 33)
Sontra, Kernstadt	1,8	7,2
Berneburg	0,0	0,2
Blankenbach	0,2	0,0
Breitau	0,6	0,3
Diemerode	0,2	0,0
Heyerode	0,4	0,5
Hornel	0,0	0,1
Krauthausen	0,1	0,0
Lindenau	0,0	0,0
Mitterode	0,5	0,0
Stadthosbach	0,0	0,0
Thurnhosbach	0,1	0,0
Ulfen	0,3	0,4
Weißborn	0,1	0,0
Wichmannshausen	0,5	1,1
Wölfterode	0,0	0,0
<b>Stadt Sontra insgesamt</b>	<b>4,8</b>	<b>9,8</b>

### Die Siedlungsflächen der Stadt Sontra

Der Stadt Sontra steht nach dem Regionalplan Nordhessen (RPN) 2000 für den Zeitraum von 1998 bis 2010 ein Siedlungsflächenzuwachs an Wohn- und gemischt genutzter Baufläche von 34 ha zu (Brutto-Wohnsiedlungsflächenbedarf).

Hochgerechnet auf 15 Jahre – der Geltungsdauer eines Flächennutzungsplans (FNP) – sind das für das Gebiet der Stadt Sontra 42,5 ha Siedlungszuwachsfläche.

### Siedlungsflächenzuwächse im RPN 2000

Verteilung der Siedlungszuwachsflächen auf die Stadtteile

Stadtteil	Berneburg	Blankenbach	Breitau	Diemerode	Heyerode	Hornel	Krauthausen	Lindenau	Mitterode	Sontra	Stadthosbach	Thurnhosbach	Ulfen	Weißborn	Wichmannshausen	Wölfferode	gesamt
<b>Vorgabe RPN 2000</b> maximale Siedlungszuwachs- fläche	1,4	0,9	1,9	1,0	1,2	0,6	0,8	0,1	0,9	24,1	0,5	0,3	3,3	0,6	4,7	0,4	<b>42,5</b>

Diese Vorgaben für den Regionalplan sind nicht Realität. Die tatsächliche Bautätigkeit ist wesentlich geringer. Baulücken in Plangebietern und im unbeplanten Innenbereich zeigen hier Möglichkeiten auf, um auf die Ausweisung von neuen Siedlungsflächen im Außenbereich zu verzichten.

### Siedlungsflächenzuwächse im RPN 2006

Verteilung der Siedlungszuwachsflächen auf die Stadtteile

Stadtteil	Berneburg	Blankenbach	Breitau	Diemerode	Heyerode	Hornel	Krauthausen	Lindenau	Mitterode	Sontra	Stadthosbach	Thurnhosbach	Ulfen	Weißborn	Wichmannshausen	Wölfferode	gesamt
vorgesehene Vorgaben im <b>RPN 2006</b>	0,4	0,2	0,4	0,2	0,2	0,3	0,2	0,0	0,2	5,7	0,1	0,1	0,8	0,1	1,1	0,1	<b>10,1</b>

### Anteil der Siedlungsflächenzuwächse an Baulücken und Erweiterungsflächen

Stadtteil	Berneburg	Blankenbach	Breitau	Diemerode	Heyerode	Hornel	Krauthausen	Lindenau	Mitterode	Sontra	Stadthosbach	Thurnhosbach	Ulfen	Weißborn	Wichmannshausen	Wölfterode	gesamt
<b>Vorgaben RPN 2000</b> maximale Siedlungs- zuwachsfläche	1,4	0,9	1,9	1,0	1,2	0,6	0,8	0,1	0,9	24,1	0,5	0,3	3,3	0,6	4,7	0,4	<b>42,5</b>
vorgesehene Vorgaben im <b>RPN 2006</b>	0,4	0,2	0,4	0,2	0,2	0,3	0,2	0,0	0,2	5,7	0,1	0,1	0,8	0,1	1,1	0,1	<b>10,1</b>
erwartete Baulückennutzung <b>Innenbereich (15%)</b>	0,1	0,0	0,1	0,2	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1	0,2	0,1	0,0	0,2	0,1	0,1	0,0	<b>1,4</b>
Baulücken in rechts- kräftigen <b>B-Plänen</b> und <b>Satzungen</b> in Aufstellung	1,0	0,0	0,1	0,1	1,8	0,0	0,0	0,0	0,8	7,4	0,0	0,0	2,6	0,0	5,9	0,5	<b>20,2</b>
vorgeschlagene <b>Siedlungs- erweiterungen</b>	0,0	0,4	0,5	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	3,7	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>5,2</b>
<b>Ausweisung: Zuwachsflächen</b>	1,1	0,4	0,7	0,3	1,9	0,2	0,3	0,0	0,9	11,3	0,3	0,0	2,8	0,1	6,0	0,5	<b>26,8</b>

### Bauflächenbedarfs-Fortschreibung im Flächennutzungsplan

**1. Anpassung an den Bedarf:** Verglichen mit dem FNP von 1979 sollte eine Angleichung der geplanten Siedlungserweiterung an die tatsächliche Entwicklung der Stadtteile erfolgen, wodurch eine Reduzierung des Überangebots von 90 ha stattfinden würde. Durch die unterschiedliche Entwicklung der einzelnen Stadtteile seit 1979 wurden diese Flächen unterschiedlich in Anspruch genommen; hieraus resultiert, dass z.B. in der Kernstadt kaum noch unbebaute Baugebiete aus dem FNP von 1979 vorhanden sind, während beispielsweise in Weißborn vor allem am Ortsrand 4,4 ha unbebaute Siedlungserweiterungsflächen ausgewiesen sind.

**2. Berücksichtigung der bisherigen Nachfrage:** Durchschnittlich sind in den vergangenen Jahren in Sontra 13,3 Wohnbauten pro Jahr errichtet worden. Im Falle einer einfachen Trendverlängerung und der Unterstellung, es handele sich um Neubebauung (also keine Ersatzbauten), würden innerhalb des Planungszeitraums von 15 Jahren in Sontra Bauflächen für etwa 200 Wohngebäude in Anspruch genommen, was einer durchschnittlichen Bruttobaufläche (mit Erschließung) von geschätzt 20 ha entspricht. Hinzu kämen etwa 130 Nicht-Wohngebäude; hiervon dürfte jedoch ein

größerer Teil Ersatz und Erweiterung oder im Falle von Neubebauung kein Faustwert für die Flächengröße möglich sein. Der Trend der letzten drei Jahre zeigt jedoch einen noch deutlich geringeren Bedarf.

**3. Berücksichtigung der Verfügbarkeit von Baulücken im Innenbereich:** Die Baulücken in Wohn- bzw. gemischt genutzten Bauflächen innerhalb der bebauten Ortslage umfassen im Sontraer Stadtgebiet eine Fläche von insgesamt ca. 28,5 ha.

Davon entfallen 17 ha auf Bauflächen innerhalb von B-Plan-Gebieten, die restlichen 11,5 ha auf Innenbereiche. Von den zu erwartenden 25 ha Baufläche in 15 Jahren werden schätzungsweise 6 ha im Innenbereich in Anspruch genommen. Die verbleibenden 5,5 ha Baulücken bleiben hiernach unbebaut und können nicht auf das Siedlungsflächenpotenzial angerechnet werden. Nichtsdestotrotz sollte die Stadt aus Gründen des schonenden Umgangs mit Boden und der Nutzung von vorhandener Erschließung (was wiederum Kosten spart) der Mobilisierung von Flächenreserven innerhalb der Siedlungsbereiche den Vorrang vor Neuausweisungen einräumen.

**4. Berücksichtigung der Verfügbarkeit von Baulücken in Bebauungsplanbereichen:** 2,8 ha der insgesamt 17 ha Siedlungsflächenreserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen sind zwar ausgewiesen, können jedoch voraussichtlich kurz- oder mittelfristig nicht mobilisiert werden. Ein Bebauungsplan oder Teile davon sind nach 7 Jahren in der Regel ohne Entschädigung aufhebbar, wenn keine Maßnahmen zur Bebauung getroffen wurden. Alte B-Pläne, die älter als 7 Jahre sind, werden zukünftig aufgehoben, um so Spielraum für eine längerfristig sinnvollere Siedlungsentwicklung an anderer Stelle zu schaffen.

Selbst im Falle einer einfachen Trendverlängerung sind damit Neubauf Flächen nur in geringem Umfang erforderlich. Dieser Bedarf ergibt sich im Wesentlichen für die Bereitstellung von Bauland in jedem Ortsteil, ggf. durch Ersatz von Baugebieten, die nicht zum Verkauf stehen. Real wird es möglicherweise zunächst noch einen Bedarf geben, der sich aus der Ausweitung der Wohnfläche pro Person ergibt (höhere Ansprüche, zunehmende Zahl kleiner Haushalte); doch wird mittelfristig die demographische Entwicklung zum Bevölkerungsrückgang führen und hierdurch kein Wohnflächenbedarf mehr entstehen.

Damit bietet der im Jahr 2001 in Kraft getretene Regionalplan Nordhessen mit einem Siedlungsflächenzuwachspotenzial von 42,5 ha einen ausreichenden Rahmen für die Entwicklung alter Ortsteile.

### **Die Fortschreibung sieht eine drastische Verminderung der Zuwachsflächen auf 10 ha vor**

Um nach Inkrafttreten des Regionalplans keine Anpassungspflicht an die landesplanerischen Ziele auszulösen und hierdurch den Flächennutzungsplan faktisch vollständig überarbeiten zu müssen, wurde eine äußerst zurückhaltende Bauland-Ausweisung vorgenommen. Dies lag auch im Interesse der Stadt und ihrer Bürgerinnen und Bürger, die durch die Erschließung von Baugebieten ohne Nachfrage Kapital binden, ohne absehbar einen Rückfluss in Form von Erschließungsbeiträgen oder zusätzlichen Steuereinnahmen zu erhalten. Bebauungspläne für Flächen, die offensichtlich nicht bebaut werden und für die die Gefahr einer Entschädigungspflicht nicht besteht (§ 42 (3) BauGB), werden zukünftig regelmäßig geprüft und gegebenenfalls aufgehoben.

### Aufgabe von Bebauungsplänen

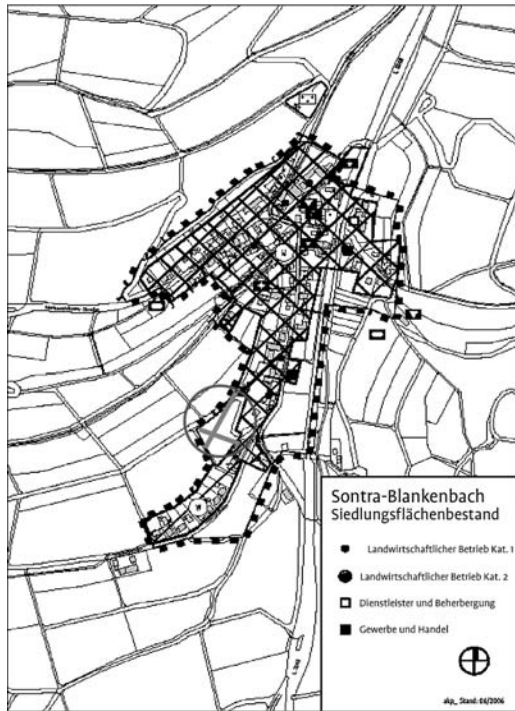
Ein Beispiel im Stadtteil Blankenbach:

Der Ortsbeirat wurde durch den Magistrat beteiligt.

*Der Ortsbeirat hat der Aufgabe des Baugebiets zugestimmt.*

**Beschluss der StVV vom 06.11.2007:**

**Das Baugebiet „Über der Kirche“ wird aufgegeben.**



### Einwohnerentwicklung der Stadt Sontra (nur Erstwohnsitze)

Jahr	Einwohner	durchschnittliche jährliche Veränderung
1939	9.352	
1946	12.504	+ 4,81 %
1955	10.186	- 2,06 %
1961	9.674	- 0,48 %
1965	10.348	+ 1,74 %
1970	10.053	- 0,57 %
1973	9.939	- 0,38 %
1978	9.263	- 1,36 %
1983	8.832	- 0,93 %
1985	8.583	- 1,41 %
1993	9.420	+ 1,22 %
1998	9.258	- 0,34 %
2002	8.804	- 1,20 %
2005	8.524	- 1,60 %

**Prognose der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung**

<b>Jahr</b> Altersgruppe	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>
0 – 5	532	466	426	408	391	5,9 %	5,3 %	5,1 %	5,1 %	5,0 %
6 – 15	1.082	939	835	755	713	11,9 %	10,8 %	10,0 %	9,4 %	9,2 %
16 – 19	453	457	376	351	312	5,0 %	5,2 %	4,5 %	4,4 %	4,0 %
20 – 25	603	618	609	519	481	6,7 %	7,1 %	7,3 %	6,4 %	6,2 %
26 – 39	1.900	1.560	1.361	1.336	1.290	21,0 %	17,9 %	6,3 %	16,6 %	16,6 %
40 – 59	2.380	2.550	2.623	2.473	2.275	26,3 %	29,3 %	31,4 %	30,7 %	29,3 %
60 – 74	1.473	1.422	1.384	1.358	1.473	16,3 %	16,3 %	16,5 %	16,6 %	16,6 %
75 – 100+	640	701	750	854	841	7,1 %	8,0 %	9,0 %	10,6 %	10,8 %
<b>Gesambevölkerung</b>	<b>9.063</b>	<b>8.713</b>	<b>8.364</b>	<b>8.054</b>	<b>7.776</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

**Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsmarkt**

Die landesplanerischen Vorgaben lassen für Sontra erwarten, dass die reale Entwicklung in den kommenden 15 Jahren anders aussehen wird.

Zu beobachten sind folgende Trends:

1. Die Bevölkerungszahl geht zurück. Nur in Gebieten mit Immigranten wird die Einwohnerzahl stabil bleiben, doch sind diese Gebiete, anders als die Stadt Sontra, in der Regel wirtschaftliche Wachstumsregionen. Der Wohnungsbedarf in Sontra sinkt daher.
2. Die Altersstruktur in unserer Stadt verschiebt sich in Richtung eines höheren Durchschnittsalters. Die Zahl der über 65-Jährigen steigt nicht nur relativ, sondern auch absolut. Der Anteil und die Zahl der Gebrechlichen und Pflegebedürftigen, die in kleinere Wohnungen umziehen müssen, wird steigen. Hierdurch wird die Zahl der kleinen Haushalte, in denen ältere Paare oder verwitwete Einzelpersonen leben, ansteigen; kleine Haushalte jedoch besitzen eine größere Wohnfläche pro Person als große, so dass der Wohnflächenbedarf steigt.
3. Der Wohnungsmarkt (Verkauf und Vermietung) wird durch ein riesiges Bestandssegment erweitert: Zahlreiche Einfamilienhäuser der enormen Siedlungserweiterungen der sechziger bis achtziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts stehen wegen Umzug oder Ableben der Bewohner zur Verfügung. Die Verkaufspreise sind nach unten meist flexibel, weil der Abtrag längst geleistet worden ist. Der Neubaubereich reduzierte sich hierdurch entsprechend.
4. Lediglich ein gewisser Nachholbedarf in der Wohnfläche pro Kopf (teilweise auch durch kleine Haushaltsgrößen, siehe Pkt. 2, verursacht) stabilisiert den Gegentrend. Eine gesicherte Prognose (die auch Größenordnungen zu benennen, weitere Mechanismen und lokale Besonderheiten einzubeziehen hätte) kann hier nicht geleistet werden; daher wurden die Vorgaben des RPN 2000 trotz dieser Anmerkungen übernommen. Hiermit werden Entwicklungspotenziale gesichert, die erst im Falle des konkreten Bedarfs verbindlich beplant werden. Dennoch wird plausibel, dass mit weitaus geringeren Siedlungserweiterungen zu rechnen ist, als es die Trendverlängerung von 13 Wohnhäusern pro Jahr oder gar die Vorgaben des RPN ergeben.



### **Keine Siedlungserweiterungen, deshalb Mobilisierung von Bestandsflächen und Baulücken**

Um den im Umbruch befindlichen Bestand sowie die vorhandenen Siedlungsflächenreserven von städtischer Seite in die Bauleitplanung einzubeziehen, wird zurzeit ein Leerstands- und Brachflächenkataster erstellt. Dazu ist ortsteilweise die Anzahl der unbebauten sowie der angebotenen bebauten Grundstücke, ihre Größe, Erschließung, Besitzverhältnisse und die Bereitschaft, Brachflächen zu verkaufen oder selbst zu bebauen, zu prüfen und zu katalogisieren. Mit einem solchen Überblick will die Stadt zielgerichtet Flächen innerhalb der Stadt an Bauwillige vermitteln. Allerdings muss dieses Kataster laufend fortgeführt werden, um jeweils den aktuellen Bestand parat zu haben.

Dieser Aufwand ist allerdings vor dem Hintergrund zu betrachten, dass die Nutzung im Bestand eine bessere Ausnutzung der Erschließung ermöglicht: Statt neue Straßen und Leitungen am Ortsrand zu erstellen und das Erschließungsnetz zu erweitern, werden die vorhandenen innerörtlichen Kapazitäten besser bzw. länger genutzt. Insbesondere in den Ortskernen gilt es zu verhindern, dass hier eine Entleerung entsteht, die den Bereich des Ortskerns nur noch zum Durchleitungsgebiet für technische Infrastruktur machen würde.

### **Stadtumbaumaßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung**

In einer offenen Bürgerbeteiligung wurde in mehreren Arbeitsgruppen durch 140 Bürgerinnen und Bürgern aus Sontra, Nentershausen und Herleshausen (ohne die aktive Beteiligung der politischen Gremien), moderiert durch ein Planungsbüro, das Handlungskonzept für die Zukunftsgestaltung dieser, in einem Zweckverband miteinander verbundenen, Gemeinden erarbeitet.

Dabei haben sich die an diesem Projekt beteiligten Bürger von den Zielen des Zweckverbands leiten lassen, nämlich: die kleinregional relevanten Aufgabenfelder (Wirtschafts-, Tourismus-, Arbeitsmarkt- und Kulturförderung sowie Umweltschutz), denen die Kommunen Sontra, Herleshausen und Nentershausen gegenüberstehen, gemeinsam durch Nutzung der verbindenden vielfältigen Stärken der Region und durch Bündelung der Kompetenz durch interkommunale Zusammenarbeit für die Lebensqualität der Menschen in der Region zu verbessern.

Die gemeindeübergreifende Partnerschaft soll dabei unter Einbeziehung verschiedener gesellschaftlicher Gruppen und Akteure forciert werden. Diesem Ziel wird dadurch Rechnung getragen, dass durch die beratende Mitgliedschaft der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Werra-Meißner-Kreis mbH, der Strukturentwicklungsgesellschaft für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg mbH sowie der Tourismusverbände im Zweckverband die aktive Mitwirkung von Vereinen, Verbänden, Institutionen, Unternehmen und Bürgern gesichert ist.

Die Herausforderung dieser Kooperation besteht vor allem darin, dass eine solide Wirtschaftsstruktur, eine ökologisch stabile Umgebung sowie ein erlebnisreiches und vielseitiges Freizeitangebot gefördert werden, damit die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen im Raum Sontra, Herleshausen und Nentershausen dauerhaft Bestand haben.

Der Zusammenschluss im Zweckverband muss für die Bürgerinnen und Bürger als Herausforderung und Chance begriffen werden, die Stadt Sontra sowie die Gemeinden Nentershausen und Herleshausen unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen in ihrem Interesse zu gestalten und sie gemeinsam an die neuen Bedingungen anzupassen. Hierdurch eröffnen sich für die beteiligten Kommunen alle Chancen, die in neue Qualitäten umzusetzen sind.

Vor diesem Hintergrund ist die Zusammenarbeit mit den bestehenden regional tätigen Akteuren, der Wirtschaftsförderung im Werra-Meißner Kreis und im Kreis Hersfeld-Rotenburg sowie den Vereinen zur Regionalentwicklung in den beiden Kreisen, wichtig und durch konstruktive und arbeitstei-

lige Gestaltung effektiv und dauerhaft zu vernetzen.

Mit dieser Ausgangslage haben die Bürgerinnen und Bürger in sechs Arbeitsgruppen insgesamt fünf Projektgruppen gebildet, in denen über 50 Projektideen entstanden sind, die im Rahmen des Stadtumbauprogramms Hessen aufgegriffen und umgesetzt werden sollen.

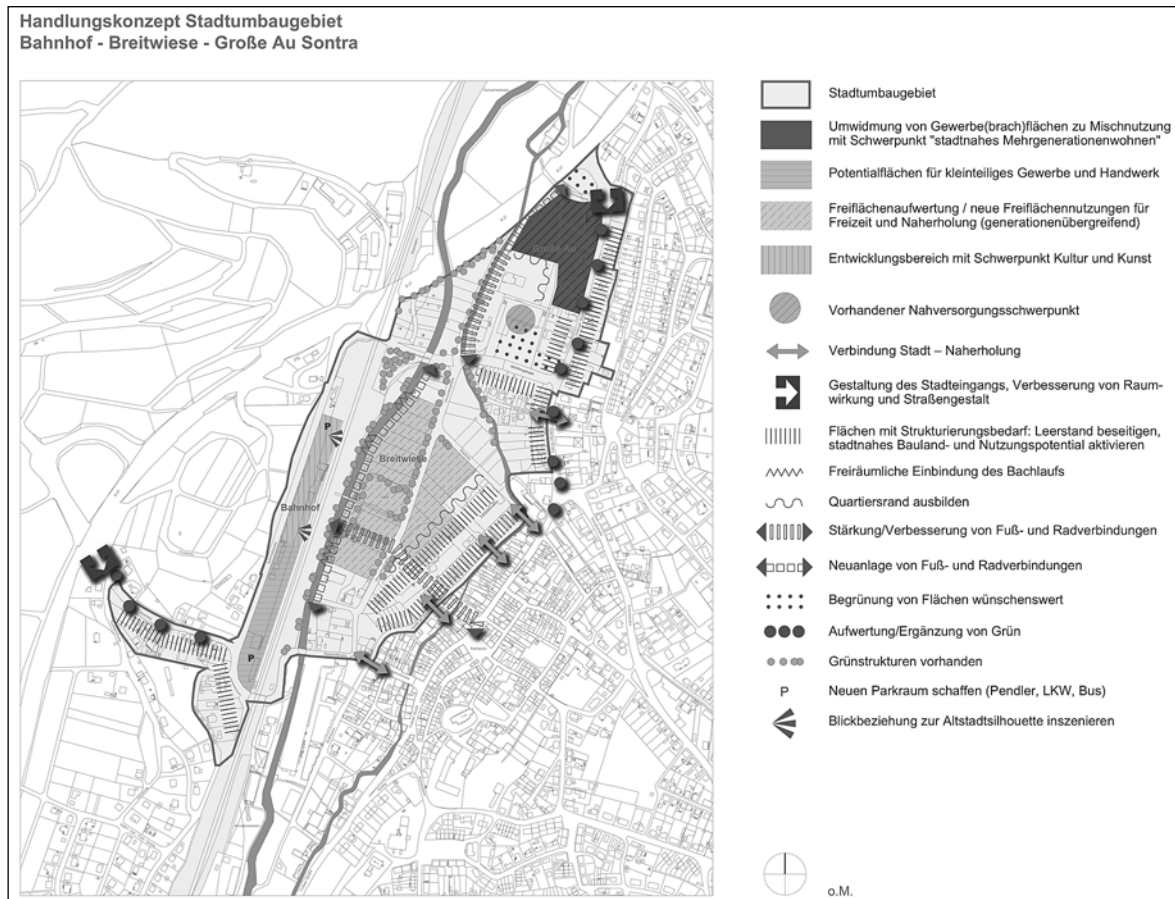
Diese Projektgruppen sind:

1. Schlüsselprojekte
2. Impulsprojekte
3. imagebildende Projekte
4. Netzwerkprojekte
5. langfristige Projekte

<b>Maßnahmenübersicht Stadtumbau Sontra – Herleshausen – Nentershausen</b>				
<b>Schlüsselprojekte</b>				
<b>Projekttitlel</b>	<b>weitere Schritte</b>	<b>Kosten für weitere Schritte</b>	<b>Förderprogramm</b>	<b>Priorität/Umsetzung</b>
<b>1.1 Konversion der Husarenkaserne in Sontra im Rahmen des Interkommunalen Gewerbeflächenmanagements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Städtebauliche Voruntersuchung für Bebauungsplan mit entsprechenden Fachgutachten (Biotopkartierung, Altlastenuntersuchung, Gebäudebewertung)</li> <li>· Bauleitplanung (ggf. stufenweise)</li> <li>· Erschließungsplanung</li> <li>· Vermarktungskonzept, Investorenakquisition</li> </ul>	Planungskosten/Bauleitplanung/Voruntersuchungen (schrittweise): ca. 500.000 € Erschließungsplanung: <i>konzeptabhängig</i> Vermarktungskonzept: <i>konzeptabhängig</i>	Stadtumbau Konversionsprogramm GVFG EFRE	hoch Planungsbeginn in 2008
<b>1.2 Entwicklung des Areals Breitwiese – Bahnhof – Bahnhofsumfeld – Große Au in Sontra</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Städtebauliche Rahmenplanung und Bauleitplanung „Große Au“</li> <li>· Objektplanung für Freiflächen und Wegeverbindungen</li> <li>· Nutzungskonzept mit Trägerschaftsklärung für Bahnhof</li> </ul>	Rahmen- und Bauleitplanung: ca. 60.000 € Objektplanung (Umfeld Bhf. u. Freiflächen Breitwiese: ca. 100.000 € Nutzungskonzept Bhf.: ca. 20.000 € Bau- und weitere Planungskosten: <i>konzeptabhängig</i>	Stadtumbau GVFG ÖPNVG	hoch Planungsbeginn in 2008: Nutzungskonzept Bhf + städtebauliche Rahmenplanung Große Au in 2009: Freiflächenplanung Breitwiese und Bhf.-Umfeld
<b>1.3 Leerstands-beseitigung in der Ortsmitte Nentershausen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Nutzungs- und Baukonzept</li> <li>· Trägerschaftsklärung/Betreiberkonzept für Gebäudeumnutzung (Ehrenamtsagentur)</li> <li>· Objektplanung</li> </ul>	Nutzungs- und Baukonzept: ca. 12.000 € Objektplanung: ca. 45.000 € weitere Planungs- und Baukosten: ca. 305.000 €	Stadtumbau teilweise LEADER	hoch Nutzungskonzept in 2008 Objektplanung in 2009
<b>1.4 Entwicklung von Bahnhof und Bahnhofsumfeld in Herleshausen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklungs- und Objektplanung</li> <li>· Trägerschafts-/Betreiberkonzept, Museumskonzeption</li> </ul>	Entwicklungsplanung: ca. 10.000 € Objektplanung (Umfeld Bhf. u. Freiflächen/ Kanuanleger): ca. 100.000 € Museums- und Betreiberkonzept Bhf.: ca. 25.000€ Bau- und weitere Planungskosten: <i>konzeptabhängig</i>	Stadtumbau teilweise LEADER ÖPNVG	hoch Planungs- und Konzeptionsbeginn in 2008 Umsetzung 2009/2010

Nachfolgend ist ein Beispiel der Schlüsselprojekte dargestellt.

Aus einer Projektidee wurde im Handlungskonzept für den Stadtumbau das Stadtumbaugebiet der  
Stadt Sontra und damit das Schlüsselprojekt



„Bahnhof – Breitwiese – Große Au“ entwickelt.

Dieses Handlungskonzept ist in der Zwischenzeit als Projekt anerkannt, die Fördermittel zur weiteren Umsetzung dieser Einzelmaßnahmen sind durch das Hessische Wirtschaftsministerium bewilligt.

**Fazit:** Die politisch Verantwortlichen und Bürgerinnen und Bürger müssen die geänderten Rahmenbedingungen als Herausforderung und Chance begreifen, ihre Stadt/Gemeinde unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen in ihrem Interesse zu gestalten und sie gemeinsam durch eine verstärkte Innenentwicklung an die neuen Bedingungen anzupassen.

Hierdurch eröffnen sich für alle Städte und Gemeinden Chancen, die in neue Qualitäten für ihre Bevölkerung umzusetzen sind.