ISEK ELLRICH 2035

Eine Stadt in Bewegung.

Kurzfassung zum ISEK-Bericht

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER / KOORDINATION UND ORGANISATION
Stadt Ellrich
Fachbereich Inneres/Bau
Salzstraße 8
99755 Ellrich
036332 250
ellrich@stadtellrich.de

BEARBEITUNG
UmbauStadt PartGmbB
Cranachstraße 12
99423 Weimar
Tel. 03643 – 808432
kontakt@umbaustadt.de

Koloman Köck, M.Sc. Urbanistik
Odysseas Deutsch, B.Sc. Raumplanung und Raumordnung
Ulrich Wieler, Dr.-Ing, Architekt

Stand: Juni 2022

DER ISEK PROZESS

Die Stadt Ellrich hat im Jahr 1991 eine Sanierungssatzung und im Jahr 1997 einen Rahmenplan „Stadtkern Ellrich" aufgestellt. 1998 wurde der Stadtkern als Sanierungsgebiet beschlossen. Mit der Fortschreibung des Rahmenplans 2005 wurden die Sanierungsziele angepasst. Besonders bei der Sanierung und Entwicklung der vorhandene Bausubstanz wurde mit der Gestaltungssatzung ein weiteres Instrument geschaffen, um den ortsprägenden und typischen Charakter der Stadt zu erhalten. Einige Maßnahmen konnten im Rahmen der Städtebauförderung umgesetzt werden, manche müssen aber neu gedacht werden.

Um die Stadt Ellrich mit ihren sechs Ortsteilen (Appenrode, Guderleben, Rothesütte, Sülzhayn, Werna und Woffleben) ausgeglichen und miteinander zu entwickeln, wurde die Durchführung eines **Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)** angestoßen. Das ISEK wird als funktionales Konzept für die zukünftigen Entwicklungsschritte im Verflechtungsraum dienen. Es wird zur nachhaltigen Stadtentwicklung in Ellrich beitragen und kann Auslöser mit klarer Orientierung und Entwicklungsstrategie zu einer Modellregion für nachhaltiges Leben im ländlichen Raum sein. Ziel ist es, die Stadt Ellrich und die Ortsteile als Wohnstandorte, besonders für Familien („junges Bauen", „junges Wohnen", familienfreundliche Stadt) zu stärken. Das ISEK wird dabei einen besonderen Beitrag leisten und die Sanierungsziele überprüfen und Zielsetzungen und Aufgaben für die nächsten Jahre definieren.

Der Erstellungsprozess des ISEK beginnt mit einer **Analyse** und Bewertung des Status Quo der Stadt. Diese Bestandsaufnahme basiert zum einen auf bereits vorliegenden Konzepten und Datengrundlagen, zum anderen auf der aktuellen städtebaulichen Situation. Missstände und Probleme werden aufgenommen, mögliche Entwicklungen prognostiziert. Mit der Festsetzung von **Zielen** entsteht für die Stadt Ellrich ein **Leitbild** und mehrere **Handlungsfelder**, die die Entwicklung für die kommenden Jahre vorgeben. Daraus kristallisieren sich **Projekte und Maßnahmen**, die in weiterer Folge die Umsetzungsschritte konkret definieren und quantifizieren. Der **Rahmenplan** bringt die Maßnahmen im Überblick und zeigt auch Schwerpunkte der Stadtentwicklung.

Neben der Bestandsanalyse und -bewertung (Stärken-Schwächen-Analyse) und dem kontinuierlichen Dialog mit der Verwaltung konnte die Bürgerschaft von Ellrich den gesamten Prozess begleiten. Dies umfasste alle Schritte von der Analyse über die Konzeption bis hin zu den konkreten Maßnahmen. Öffentliche **Bürgerveranstaltungen** und Online-Mitwirkungsformate bildeten die Beteiligungsmöglichkeiten der Ellricherinnen und Ellricher im Prozess. Die öffentlichen Aufgabenträger wurden final um Abgabe einer Stellungnahme zu den beabsichtigten Maßnahmen und Vorhaben gebeten.

Der **Zeitstrahl** stellt den Ablauf und das Zusammenspiel der beteiligten Akteure vereinfacht dar.

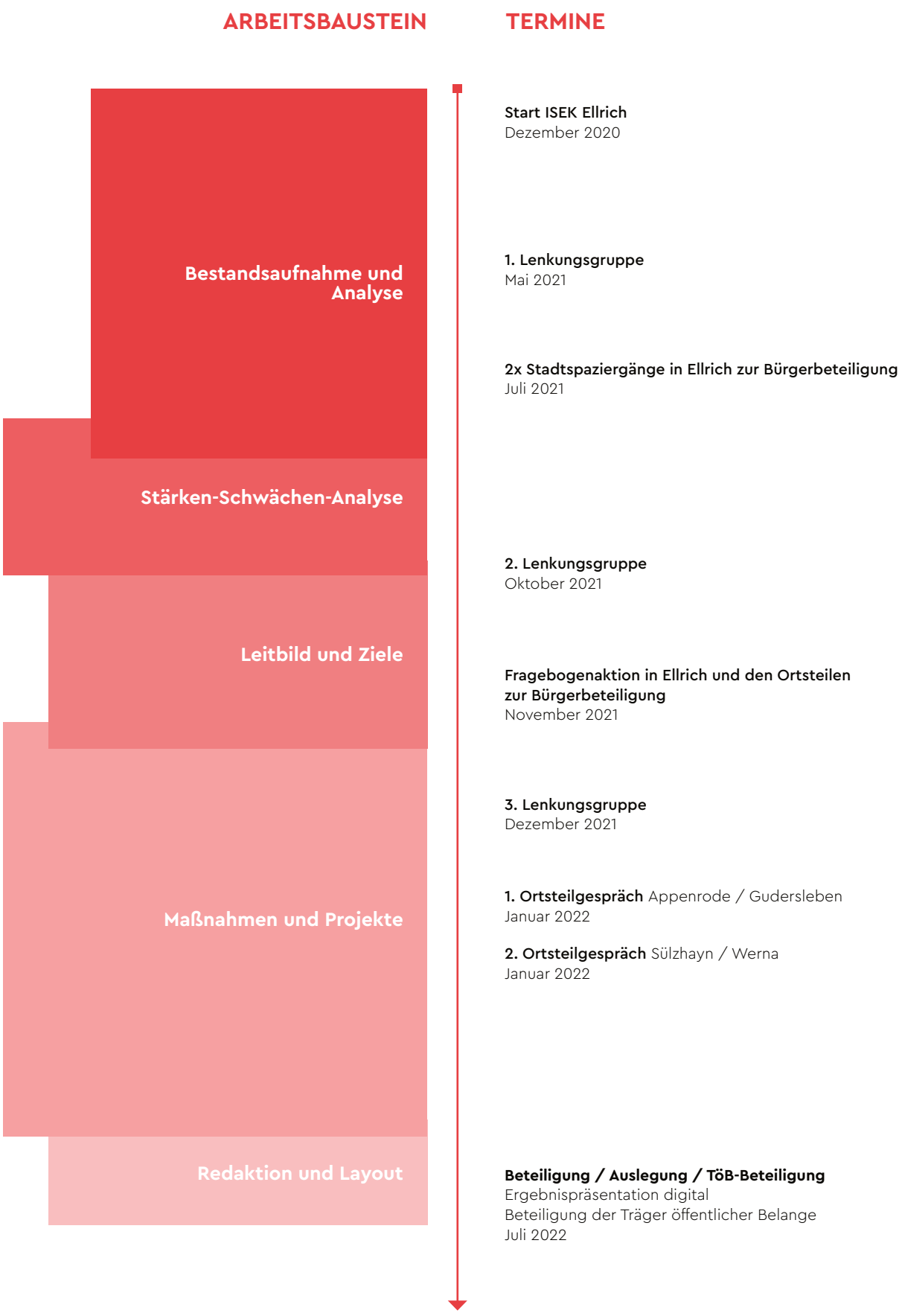


Abb. 1 | Zeitplan ISEK Ellrich

DIE ORTSTEILE DER STADT ELLRICH

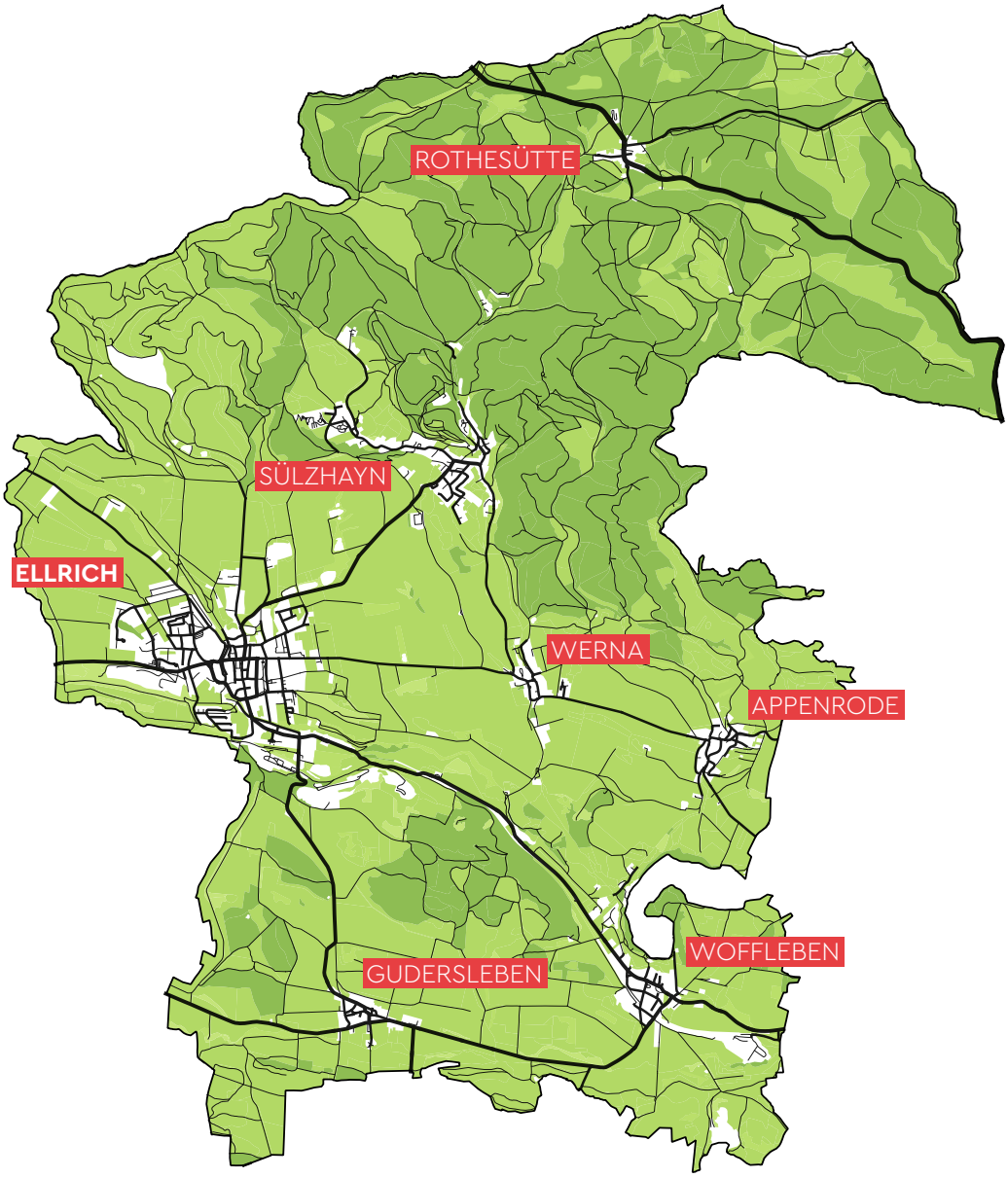
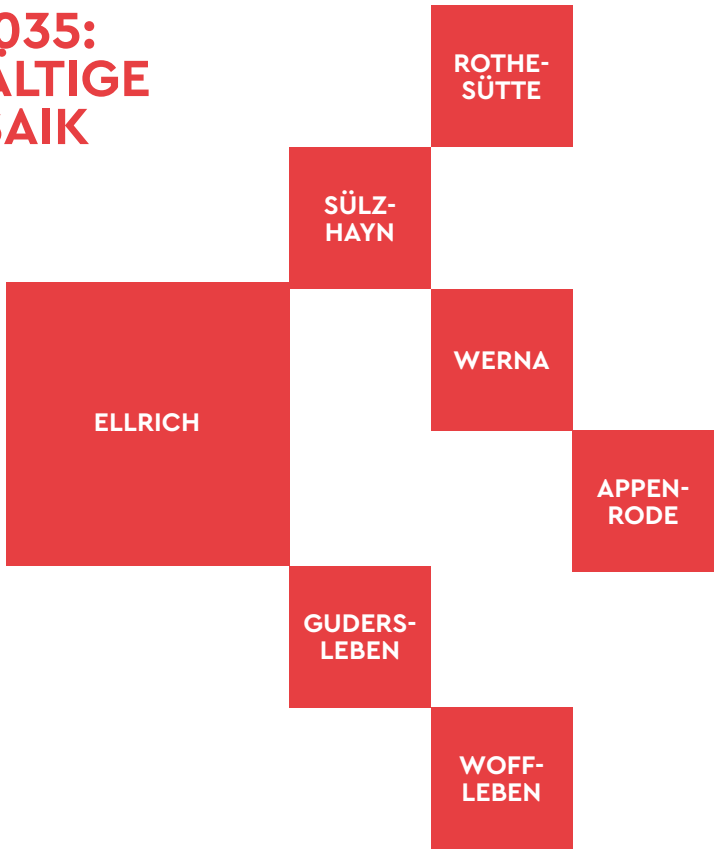


Abb. 2 | Die Ortsteile der Stadt Ellrich I Kartengrundlage: Geoportal Thüringen

Eine besondere Aufgabe des vorliegenden ISEK ist es, Ellrich in Verbindung mit allen Ortsteilen der Gemeinde zu betrachten. Neben der Stadt Ellrich befinden sich im Gemeindegebiet die Orte Appenrode, Gudersleben, Rothesütte, Sülzhayn, Werna und Woffleben. Alle Ortsteile weisen gewissen räumliche und/oder funktionale Besonderheiten auf, welche es im ISEK zu berücksichtigen gilt. Die aus der nachfolgenden Bestandsaufnahme gezogenen Erkenntnisse werden in spezifische Handlungsempfehlungen (Entwicklungsmaßnahmen und -projekte) münden, wobei einerseits explizit ortsteilbezogen sowie andererseits aber auch auf Gemeindeebene Aussagen getroffen werden.

VON DEN EINZELNEN BAU-STEINEN ZUM GROSSEN GANZEN

ELLRICH 2035: DAS VIELFÄLTIGE STADTMOSAIK



WIE KÖNNEN **VERSORGUNGSLEISTUNGEN GESICHERT** WERDEN?

WIE KANN DEM **DEMOGRAFISCHEN WANDEL** BESTMÖGLICH BEGEGNET WERDEN?

WIE KÖNNEN DIE **ORTSTEILE OPTIMAL VERNETZT** WERDEN?

WIE KANN DIE **ENTWICKLUNG DES SIEDLUNGS- UND WOHNRAUMES NACHHALTIG GESTALTET** WERDEN?

WIE SIEHT EIN **ATTRAKTIVER, FAMILIENFREUNDLICHER LEBENSRAUM DER ZUKUNFT** IN ELLRICH AUS?

Abb. 3 | Schematische räumliche Darstellung der Ortsteile

Frei nach der Darstellung des geschachten Schildes im Ellricher Stadtwapen mit seinen roten Quadraten wird die siedlungsräumliche Struktur der Gemeinde Ellrich mit ihren einzelnen Ortsteilen als Leitmotiv für das ISEK als sogenanntes „Stadtmosaik" interpretiert. Jeder Ortsteil ist dabei ein wichtiger Bestandteil des großen Ganzen, zusammen ergeben alle Ortsteile ein gemeinschaftliches Gefüge. Zentrale Entwicklungsfragen, die sich bei der Weiterverfolgung dieses Leitmotives stellen, sind vor allem jene nach der künftigen gemeinschaftlichen Vernetzung, nach der Siedlungsentwicklung und nach der Sicherung notwendiger Versorgungsleistungen in den Ortsteilen. Auch darüber hinaus ergeben sich für das ISEK noch etliche weitere wichtige Themen.

WAS ELLRICH VORHAT

Durch das ISEK möchte die Stadt Ellrich ein neues Handlungskonzept zur räumlichen und funktionalen Entwicklung für die kommenden Jahre schaffen. Eine vorausschauende und zielorientierte Planung bedarf zweifelsohne entsprechender Grundlagen. Das ISEK bietet vor diesem Hintergrund einen breiten Überblick über die drängenden Zukunftsthemen und leitet auf Basis vorgenommener Zielsetzungen entsprechende Maßnahmen- und Projektvorschläge zur Weiterentwicklung der Stadt Ellrich und ihrer Ortsteile ab.

Die Stadt Ellrich ist vor allem bestrebt, ihr Image als familienfreundliche Gemeinde inmitten des intakten Naturraums zu schärfen und so insbesondere den Auswirkungen des demografischen Wandels in der Gemeinde (Bevölkerungsrückgang, Überalterung) zu begegnen. Als mittelfristiges Ziel hat sich Ellrich dabei die anhaltende Stabilisierung der gegenwärtigen Einwohnerzahlen gesetzt. Im Sinne der Familienfreundlichkeit liegen die Prioritäten in der räumlich-funktionalen Entwicklung vor allem auf den Bereichen Wohnen, Lebensumfeld, soziale Infrastruktur und Arbeit. Neben dem Fokus auf junge Menschen werden in Ellrich in den kommenden Jahren zusätzlich auch generationsübergreifende Entwicklungsthemen und Maßnahmen speziell für die ältere Bevölkerung eine zentrale Rolle spielen. So müssen etwa die Versorgungsleistungen für die Senioren langfristig gesichert werden und laufend an den aktuellen Bedarf angepasst werden.

Des Weiteren sollen im ISEK die Besonderheiten und Chancen des mitteldeutschen Verflechtungsraumes im Länderdreieck Thüringen – Niedersachsen – Sachsen-Anhalt hervorgehoben werden. Die überörtliche Lage der Stadt Ellrich zwischen mehreren deutschen Großstädten eröffnet Entwicklungsmöglichkeiten in alle Richtungen. Wesentlich ist, dass eine zukunftsorientierte räumlich-funktionale Entwicklungsplanung auch regional stattfindet und über Ländergrenzen hinaus denkt. Der Harz bildet in diesem Zusammenhang seit jeher den gemeinsamen Lebensraum der Region und kann künftig noch stärker in touristischer und wirtschaftlicher Hinsicht die Menschen verbinden. Für Ellrich stehen gerade die touristischen Potenziale in der Gemeinde besonders im Vordergrund, besteht doch etwa im Ortsteil Sülzhayn eine jahrzehntelange Tradition als Kur- und Heilort. Für einen lokal verankerten, sanften und nachhaltigen Tourismus stellt vor allem der Naturraum die wichtigste Qualität dar, die es entsprechend zu schützen und zu entwickeln gilt.

Aus funktionaler Sicht soll das ISEK vor allem die Stadt Ellrich enger mit ihren umliegenden Ortsteilen zusammenführen und verbinden. Ein lebendiges Ortsleben ist letztendlich der zentrale Schlüssel für die Attraktivitätssteigerung der gesamten Gemeinde. Dementsprechend wird das ISEK Maßnahmen und Projekte forcieren, welche die Vernetzung der Gemeindebewohner und das Knüpfen neuer Kontakte fördern. Ein wichtiger Bestandteil hierbei ist das Vereinsleben in den Ortsteilen ebenso wie das kulturelle Leben. Aus kultureller Sicht will Ellrich in Zukunft die Pflege lokaler und Regionaler Traditionen mit der Schaffung von zusätzlichen Angeboten und Möglichkeiten für neue kulturelle Initiativen – etwa in Hinblick auf die Jugendkultur – verbinden. Dadurch soll letztendlich eine generationengerechte Entwicklung im Sinne aller Gemeindebewohner gewährleistet werden.

ZUKUNFTSLEITBILD

Eine Stadt wie Ellrich hat in den vergangenen Jahrzehnten einen demografischen und wirtschaftlichen Wandel vollzogen, der allgemeinen Trends unterworfen war. Die Stadt hat sich verändert. Der Dramatik dieses Wandels will das ISEK eine Perspektive für die kommenden 15 Jahre gegenüberstellen. Aus der Analyse lässt sich ein Leitbild ableiten, d.h. ein Bild zu dem, was die Stadt Ellrich und ihre Ortsteile werden kann. Dabei sind aktuelle Tendenzen, Initiativen und Projekte die Grundlage, diesen Blick in die Zukunft zu wagen. In diesem Leitbild wird vor allem das Tun der Ellricherinnen und Ellricher berücksichtigt, wie es sich heute zeigt und wie es den künftigen Werdegang der Stadt prägen kann.

Drei Aktionsrichtungen sind möglich:

* **ELLRICH VERNETZT SICH**

* **ELLRICH POSITIONIERT SICH**

* **ELLRICH ENGAGIERT SICH**

* ELLRICH VERNETZT SICH

Gemeinschaft fördern – Versorgung verbessern – Synergien nutzen

Die Stadt Ellrich und ihre Ortsteile bilden ein Mosaik aus vielfältigen räumlichen Teilbereichen mit individuellen Chancen und Herausforderungen für die Zukunft. Ebenso treffen im Gemeindeleben Menschen mit verschiedenen Wünschen und Bedürfnissen aufeinander. Digitalisierung, globalisierte Produktions- und urbane Lebensweisen einerseits sowie die Suche nach Lebensqualität durch Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten andererseits charakterisieren die aktuelle Transformation in der Einheitsgemeinde Ellrich. Sorgsam abgestimmt mit den Nachbargemeinden kann so eine hybride Land-Stadt-Struktur funktionieren.

Unter dem Leitsatz „Ellrich vernetzt sich" werden für die künftige räumliche Entwicklung Maßnahmen und Projekte forciert, die einerseits die Gemeinschaft und den Zusammenhalt fördern sowie andererseits die Versorgung in mehreren Bereichen des täglichen Lebens der Menschen verbessern.

* ELLRICH POSITIONIERT SICH

Selbstverständnis erweitern – landschaftliche Besonderheit erhalten

Für die zukünftige Entwicklung hat Ellrich die Möglichkeit, sich in bestimmten Handlungsfeldern neu zu orientieren und sich richtungsweisend zu positionieren. Der Lebensraum Südharz, mit dem sich ein Großteil der Ellricher Bevölkerung in besonderem Maße verbunden fühlt, bietet vor allem Chancen in den Bereiche Tourismus und Kultur, ohne dabei den Bezug auf die lebendigen Traditionen im Bergbau, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe zu verlieren. In Hinblick auf dieses breite Handlungsfeld gilt es speziell zwischen Erhalt und Weiterentwicklung abzuwägen und die Zukunft von diesem Fundament aus weiter zu denken und zu entwickeln.Hierbei kommt es darauf an, eine Identifikation als zukunftsfähige rural-urbane Landschaft zu ermöglichen und den Raum zwischen den Metropolregionen Kassel/Gerstungen – Halle/Leipzig sowie Magdeburg – Erfurt als solchen zu organisieren.

Der Leitsatz „Ellrich positioniert sich" erfasst diesen Raumkontext, fasst aber auch die angestrebte Entwicklungsrichtung entsprechend zusammen.

* ELLRICH ENGAGIERT SICH

Lokale Initiative fördern – Herausforderungen selbstständig anpacken – neue Lösungsansätze entwickeln

Viele bestehende Herausforderungen in Ellrich benötigen besonderen Einsatz, um dauerhafte Verbesserungen erreichen zu können. Vor diesem Hintergrund bietet sich das bürgerschaftliche Engagement in Vereinen, Initiativen, Kirchengemeinden etc. als besonders wertvolles Potenzial an, um neue Maßnahmen und Projekte anzustoßen. Gewachsenen Akteursstrukturen sind in allen Generationen zu finden und zu stärken. Wichtig ist, dass diese Angebote auch zukünftig alle Generationen und möglichst viel Bevökerungsgruppen erreichen.

Im Rahmen des Leitsatzes „Ellrich engagiert sich" sind die wichtigsten Handlungsfelder das Stadtbild, die Attraktivierung der Stadt für junge Menschen sowie die Verbesserung des Mobilitätsangebotes in allen Teilen des Gemeindegebietes.

MASSNAHMEN

MASSNAHMEN UND RAHMENPLAN

Ein Zwischenfazit im ISEK-Prozess setzt sich aus Bestandsaufnahme und Analyse, aus Experten- und Ortsteilgesprächen sowie aus Verwaltungsinformationen und der Bürgerbeteiligung zusammen. Aus all dem sind Schlüsse zu ziehen, die in umsetzbare Maßnahmen münden.

Diese Maßnahmen beschreiben eine maximal wünschenswerte Bandbreite an Veränderungen, die in Ellrich und seinen Ortsteilen in den nächsten 10 – 15 Jahren wirksam werden könnten.

Dabei sind Kostenannahmen und Akteurskonstellationen ebenso wichtig, wie eine Priorisierung. Die Priorisierung mag eine Momentaufnahme sein, zumal immer wieder andere und neue Optionen (Förderprogramm, Investoren, Initiativen etc.) möglich sind, die eine Umsetzung wahrscheinlicher werden lassen.

Dennoch kann das Maßnahmenpaket und seine Gewichtung eine Aussage über ein gemeinsam angestrebtes Entwicklungsziel für Ellrich machen. Der Rahmenplan schafft dazu einen räumlichen Überblick.

Abb. 4 | Rahmenplan Stadtgebiet

M13.5: Projektentwicklung Eckgrundstück
Riesenbergsiedlung / Wernaer Straße
M13.1: Projektentwicklung
Marktplatz-Randbebauung
M12: Marktplatz weiterentwickeln
M1: Projektplanung
Rat- und Bürgerhaus
M2: Bildungscampus Ellrich
M13.4: Umfeldentwicklung
Gelände „Alte Stuhlfabrik“
M11.2: Umgestaltung Große Bahnhofstraße/Göckingstraße
M11.3: Potenzialflächenentwicklung östl.
und westl. der Stichstraße zum Bahnhof
M11.5: Integration der Gedenkstätte KZ-Außenlager Ellrich-Juliushütte
0
100
200 m

Gemeinde

Verwaltungsgrenze

Straßenfläche

Hochrangig

Niederrangig

Maßnahmen

Projektplanung Rat- und Bürgerhaus

Schulcampus am Heinrich-Heine-Park

Stärken und Aufwerten der Dorfgemeinschaftshäuser

Ausbau des Radwegenetzes: Werna ↔ Ellrich und
Walkenried ↔ Woffleben ↔ Niedersachswerfen, Abschnitt Gudersleben ↔ Woffleben

Standort für Tourismus: Vernetzung durch gemeinsame Gesprächsplattform

Attraktive Infrastruktur für Tourismus: neue und kleinflächige Wohnmobil-Standplätze

Attraktive Infrastruktur für Freizeitgestaltung: „Harzer Hexenreich" (Aussichtsturm Roteshütte)

Erhaltenswerter Fachwerkbau mit touristischer Bedeutung (Spiegelsches Haus)

kulturelle Veranstaltungsinitative mit dem Schwerpunkt „Grenzüberwindung/en": Rotenbuchfest

Umgestaltung Große Bahnhofstraße/Göckingstraße (L 1037)

Verlegung östl. Göckingstraße (L 1037), um zwei Bahnübergänge zu vermeiden

Integration (Beschilderung) der Gedenkstätte KZ-Außenlager Ellrich-Juliushütte

Marktplatz weiterentwickeln

Leerstands- und Stadtumbaumanagement: Projekt- und Umfeldentwicklung

Weiteres

Überregionaler Grüngürtel und Kulissenraum mit naturräumlicher Leitfunktion

lokaler Grünzug

Vorranggebiet landwirtschaftl. Bodennutzung

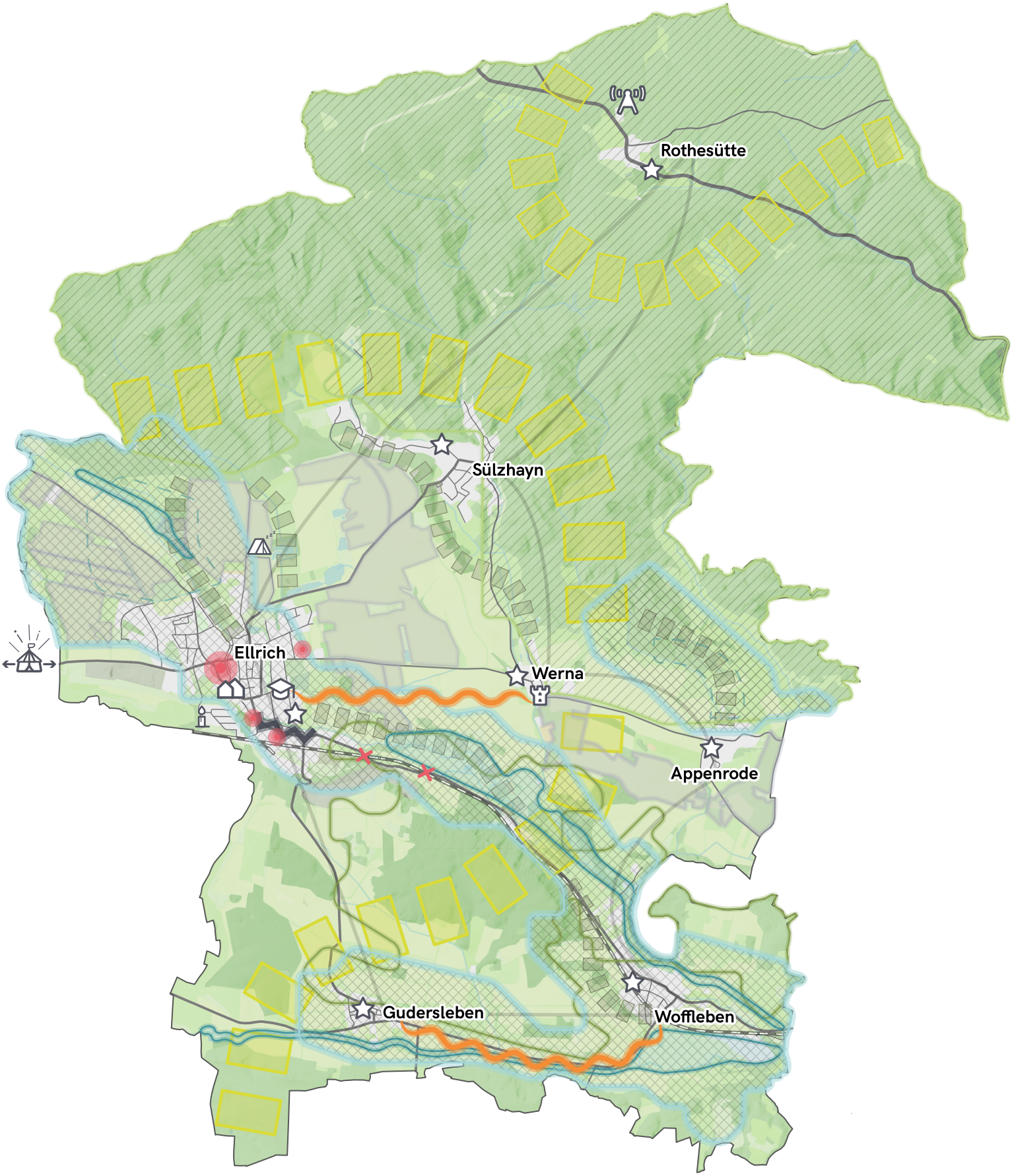
FFH-Gebiet und EG-Vogelschutzgebiet

Wasserschutzgebiet Zone II

Wasserschutzgebiet Zone III

Überschwemmungsbereiche

Landschaftsschutzgebiet



0 1 2 km

M 1:50.000

N

Abb. 5 | Rahmenplan Gesamtgebiet

AUSBLICK UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Empfehlungen

Das vorliegende ISEK schafft einen Überblick zu Aufgaben in der Stadtentwicklung, die seit Längerem diskutiert, sich bereits in der Umsetzung befinden oder aber aus der Analyse dieser Arbeit als neue Aufgabe identifiziert wurden. Insofern klinkt sich dieser Empfehlungskatalog in den laufenden Betrieb von Initiativen, Programmumsetzungen oder Maßnahmenschritten ein. Die eigentliche Herausforderung des ISEK ist dabei, eine Priorisierung der vorliegenden Projektideen vorzunehmen.

Priorisierung der Maßnahmen

Der Erstellungsprozess des ISEK war gekennzeichnet von Abstimmungen mit der Ellricher Verwaltung, mit den Bürgerinnen und Bürgern beim Stadtspaziergang und in der Fragebogen-Umfrage. Dieser Vorlauf vermag die Dringlichkeit einzelner Projektideen und Entwicklungsabsichten beeinflussen. Dazu dient die Zuspitzung von Ideen zu machbaren und überschaubaren Projektgrößen. Die letztlich getroffene Priorisierung der einzelnen Maßnahmen umfasst drei Kategorien der angenommenen Wichtigkeit.

Mögliche Impulsprojekte

Es muss verhindert werden, dass nach der Arbeitsphase des ISEK mit seiner Bürgerbeteiligung und den geweckten Erwartungen ein Stillstand einkehrt. Darum ist es empfohlen, mit geeigneten Impulsprojekten „Leuchttürme" zu setzen, die eine ernsthafte Entwicklungsabsicht in Ellrich nach außen tragen. Im ISEK selbst sind einige Projekte vertieft worden (z.B. Verlegung des Rathausstandortes, die Schließung von Wegelücken oder die funktionale Anpassung des Marktplatzes). Aus der Menge der mit * * * kategorisierten Projekte entsteht darum eine überschaubare Auswahl möglicher Impulsprojekte. Was aus dieser fachlich getroffenen Auswahl nun als allererstes angegangen wird, ist der politischen Entscheidung der Stadt Ellrich anempfohlen, die den Katalog haushaltstechnisch beurteilen wird. Die Projektvorschläge sind jedoch ebenso möglichen Förderprogrammen unterworfen und sie stützen sich nicht zuletzt auf das Interesse und die Mitwirkungsbereitschaft der Ellricher Bürgerschaft.

Einstieg in aktuelle Förderprogramme

Die möglichen Förderprogramme und Förderinitiativen in Thüringen (z.B. „Kleinere Städte und Gemeinden" oder das „Investitionspaket Sportstätten"), wie sie auch in Ellrich schon genutzt wurden, können das ISEK in seiner Projektstruktur ideal bedienen. Insbesondere die investiven Maßnahmen in der Kernstadt sind als mögliche Projekte in diesen Förderrahmen zu behandeln.

Umsetzung der Strategien

Voraussetzung für die zügige und erfolgreiche Umsetzung der Pilotprojekte ist eine geeignete, professionelle Projektkoordination – sowohl im Sinne der Stadtentwicklung aber z.B. auch in der Leerstandsbewältigung. Hierzu müssen zunächst klare Zuständigkeiten und die möglichen Akteure bestimmt werden. In der Regel liegt die erste Zuständigkeit für die Projekte in den Fachbereichen der Verwaltung. Eingebunden werden müssen alle relevanten Akteure, die direkt und indirekt zum Erfolg der jeweiligen Projekte und ggf. auch zu dessen Finanzierung beitragen können. Daher sollte über mögliche und kooperationsbereite Partner nachgedacht und aktiv in den Umsetzungsprozess eingebunden werden.

Ein Leerstands- und Stadtumbaumanagement sollte – ergänzend zur bestehenden Sanierungsberatung – in einem weiter gefassten Stadtbereich verfügbar sein.

Beteiligungsverfahren

Essentielle Voraussetzung für den Erfolg aller Projekte und damit insbesondere der Impulsprojekte ist ein größtmöglicher Konsens der zu beteiligen- den Akteure, z.B. den privaten Eigentümer und Gewerbetreibenden, aber auch der betroffenen und interessierten Bürger allgemein. Nur dann kann es gelingen, auch privates Kapital und das Engagement der Akteure für die Aufgaben der Stadtentwicklung zu gewinnen und die Bürgerschaft vom Ertrag der geplanten Projekte zu überzeugen. Das Management der Projekte sollte deswegen auf einem umfassenden Beteiligungs- und Abstimmungsprozess gründen.