DER STADTRAT ELLRICH

Ellrich, den 16.02.2017

Vorlage zum **Beschluss-Nr. 194-14/19**

Vorlage wurde ohne/ mit..... Änderungen am ..... zum Beschluss erhoben

Vorlage wurde am ..... abgelehnt; Vorlage wurde am ..... zurückgezogen

1. Bezeichnung des Beschlusses	**Entwicklungskonzept OT Sülzhayn**
2. Beschlusstext:	Der Stadtrat Ellrich bestätigt den Inhalt des Entwurfes des gemeindlichen Entwicklungskonzeptes für den Ortsteil Sülzhayn, als Grundlage und zur Beantragung der Aufnahme des Ortsteiles in das Programm der Dorferneuerung und –entwicklung.
3. Einreicher	Der Bürgermeister
4. Begründung der Zuständigkeit des Stadtrates (Aufgrund welcher gesetzlichen Bestimmung wurde die Beschlussvorlage erarbeitet?)	ThürKO vom 28.01.2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2016 (GVBl. S. 244) i.V.m. Förderrichtlinie des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft zur Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung und der Revitalisierung von Brachflächen vom 22.09.2015 (ThürStAnz Nr. 42/2015 S. 1830-1838)
5. Welche Beschlüsse müssen aufgrund der o. g. Beschlussvorlage aufgehoben bzw. ergänzt werden?	Keine
6. a) Mit welchem Personenkreis wurde die Beschlussvorlage beraten b) mit wem soll sie beraten werden?	Bauausschuss: 21.02.2017 Hauptausschuss: 13.03.2017
7. Welche absehbaren finanziellen Auswirkungen hat die Beschlussvorlage?	Bereitstellung der Eigenanteile in den jeweiligen Haushaltsjahren
8. Veröffentlichung des Beschlusses?	Ja
9. Verteiler	Alle Stadtratsmitglieder, Ortsteilbürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl Stadtratsmitglieder:	20 + 1	Ja – Stimmen:	…….
davon anwesend:	…….	Nein – Stimmen:	…….
		Enthaltungen:	…….

Folgende Mitglieder waren nach § 38 ThürKO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen:
-keine-

Der Beschluss wurde somit angenommen/abgelehnt.

Matthias Ehrhold/Bürgermeister

Begründung zum Beschluss Nr.: 194-14/19

Beschlusstext:

Der Stadtrat Ellrich bestätigt den Inhalt des Entwurfes des gemeindlichen Entwicklungskonzeptes für den Ortsteil Sülzhayn, als Grundlage und zur Beantragung der Aufnahme des Ortsteiles in das Programm der Dorferneuerung und –entwicklung.

Begründung:

Nach der Bewilligung einer Zuwendung für die Erarbeitung eines Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes als Grundlage zur Beantragung der Aufnahme des Ortsteiles Sülzhayn in das Programm der Dorferneuerung und -entwicklung im Jahre 2017 liegt der Entwurf dieses Konzeptes nunmehr vor. Die Erarbeitung und Priorisierung der Inhalte des Konzeptes erfolgte in einer engen Zusammenarbeit der Bürger des Ortsteiles, gemeinsam mit dem Ortsteilrat (Dorfentwicklungsbeirat) und dem beauftragten Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn.

Das Gemeindliche Entwicklungskonzept soll nunmehr mittelfristig die Grundlage der dörflichen Entwicklung im Ortsteil Sülzhayn darstellen. Mit diesem Konzept beantragt die Stadt Ellrich die Aufnahme des Ortsteiles Sülzhayn in das Programm der Dorferneuerung und -entwicklung zum 31.05.2017.

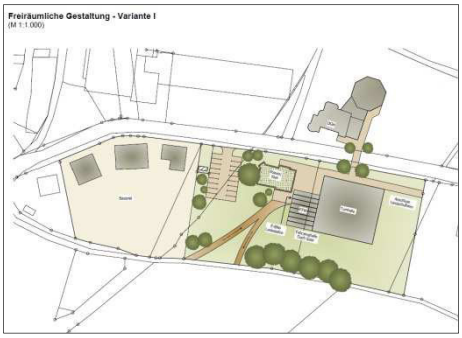
Matthias Ehrhold
Bürgermeister

Anlage: Gemeindliches Entwicklungskonzept für den OT Sülzhayn

Stadt Ellrich

Gemeindliches Entwicklungskonzept für den Ortsteil

Sülzhayn



Planung und Betreuung:
Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn
Käthe- Kollwitz- Straße 9
99734 Nordhausen

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung ... 3
1.1 Situation der Einheitsgemeinde Stadt Ellrich ... 4
1.2 Ziele und Aufgaben Gemeindlicher Entwicklungskonzepte ... 6
2. Auszüge aus übergeordneten Planungen und Konzepten ... 7
2.1 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) ... 7
2.2 Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan Nordthüringen ... 8
2.3 Regionales Entwicklungskonzept „Gipskarstlandschaft Südharz“ ... 10
2.4 Flächennutzungsplan ... 11
2.5 Landschaftsplan ... 12
3. Der Ortsteil Sülzhayn - Bestandsanalyse und Bewertung ... 13
3.1 Überörtliche Bezüge ... 13
3.1.1 Lage und Funktion im Raum ... 13
3.1.2 Landschaftsräumliche Einbindung ... 14
3.1.3 Boden / Wasser ... 15
3.1.4 Klima ... 15
3.2 Analyse des Untersuchungsortes Sülzhayn ... 17
3.2.1 Siedlungsgeschichtliche Entwicklung ... 17
3.2.2 Bevölkerungsentwicklung, Demographie und Wohnen ... 20
3.2.3 Infrastruktur ... 22
3.2.3.1 Die wirtschaftliche Situation des Ortsteiles Sülzhayn ... 22
3.2.3.2 Soziale Infrastruktur / Daseinsvorsorge ... 25
3.2.3.3 Technische Infrastruktur ... 26
3.2.4 Siedlungsstruktur ... 27
3.2.5 Dorfbildprägende Bausubstanz, Denkmalschutz ... 28
3.2.6 Freiraumstruktur, Straßen, Plätze ... 31
3.2.7 Fazit der Bestandsanalyse ... 34
3.3 Analyse der Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken ... 35
4 Entwicklungsziele und Planungsansätze der Dorfentwicklung ... 38
4.1 Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität ... 38
4.2 Erhaltung und Entwicklung dörflicher Identität ... 39
4.3 Verbesserung der Infrastruktur ... 39
4.4 Sicherung der siedlungsökologischen Grundlagen ... 40
4.5 Sicherung und Entwicklung der wirtschaftlichen Grundlagen ... 40
5 Planungskonzept und Maßnahmen der Dorfentwicklung ... 42
5.1 Leitbild und Handlungsfelder ... 42
5.2 Leitprojekte ... 44
5.3 Startprojekt M1 – Ausbau eines Dorfzentrums am „Haus des Gastes“ ... 48
5.4 Startprojekt M2 – Anbindung des Ortes an den Europa- Radweg ... 51
5.5 Weitere Maßnahmen der Dorfentwicklung in Sülzhayn ... 52
6 Quellenverzeichnis ... 54

Anlagen

Anlage 1: Dokumentation des Grundseminars der Schulen der Dorferneuerung für Sülzhayn

Anlage 2: Chronik der Arbeit des Dorfentwicklungsbeirates sowie der Veranstaltungen im Rahmen der Erarbeitung des GEK

Anlage 3: Presseartikel, Veröffentlichungen

Anlage 4: Vitalitätsprüfung II

Anlage 5: Pläne Nr. 01 bis 05

1. Einführung

Nach einer Schwerpunktförderung der Ortsteile Woffleben, Gudersleben, Appenrode, Werna und Rothesütte in den Jahren 1994 bis 2016 ist es nunmehr das kommunalpolitische Ziel der Stadt Ellrich, dass der Ortsteil Sülzhayn als Förderschwerpunkt in das Thüringer Dorferneuerungsprogramm aufgenommen wird.
(Förderrichtlinie des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft zur Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung und der Revitalisierung von Brachflächen vom 22.09.2015 (ThürStAnz Nr. 42/2015 S. 1830-1838))
Mit diesem Förderprogramm werden seit den 1990er Jahren Maßnahmen unterstützt, die sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich zur Verbesserung der Lebensqualität in den ländlichen Gemeinden beitragen. Gerade vor dem Hintergrund sinkender Einwohnerzahlen in den Thüringer Städten und Gemeinden müssen mit Hilfe einer finanziell und planerisch begleiteten Dorfentwicklung nachhaltige und umfassende Projekte geplant, unterstützt und realisiert werden, um eine neue Qualität des „Lebens auf dem Lande“ zu begründen und zu erhalten.

Das Dorf als Heimat besitzt hinsichtlich des baulichen Umfeldes, der ökologischen Bedingungen und der sozialen Kontakte spezifische Merkmale, die sich traditionell von städtischen Lebensformen unterscheiden. Diese drohen im Zuge der ständig wachsenden Bedürfnisse durch eine zunehmende Annäherung der dörflichen Lebensform an die städtische unterzugehen und können dann oft nur in Teilbereichen und unter größten Anstrengungen wieder belebt werden. Im Rahmen einer nachhaltigen Dorfentwicklung muss es darum gehen, bewahrenswerte traditionelle Elemente aufzuwerten und die neuen Lebensgewohnheiten und Bedürfnisse sowie die in den letzten Jahren veränderten wirtschaftlichen Strukturen in die dörfliche Umgebung zu integrieren.

Dabei darf sich die Dorfentwicklung nicht nur auf Fassadenkosmetik beschränken und muss von einer möglichst breiten Schicht der Bevölkerung der Gemeinde aktiv unterstützt und mitgetragen werden. Dorfentwicklung ist als Chance zu sehen, alle Potentiale und Problembereiche die das gemeindliche Leben prägen, in einem abgesteckten Zeitrahmen zu analysieren und gegebenenfalls zu verändern. Ziel ist es, gemeinsam Konzepte zu entwickeln, die die Dörfer langfristig als lebenswerte Orte erhalten und Antworten geben auf die anstehenden Probleme der Überalterung der dörflichen Bevölkerung, der sinkenden Einwohnerzahlen, der schwindenden Angebote der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum sowie des wachsenden Leerstandes innerhalb der Ortslagen. Themen wie die Aufrechterhaltung einer zeitgemäßen Mobilität sowie der sozialen Versorgung in den Orten können nur im regionalen Kontext, gemeinsam mit Nachbarorten zu nachhaltigen Lösungen führen.

Basis dieser Dorfentwicklung in Sülzhayn soll das hier vorliegende Gemeindliche Entwicklungskonzept (GEK) sein. Diese Planung wurde auf der Grundlage einer sorgfältigen Analysearbeit und unter Mitarbeit des Dorfentwicklungsbeirates des Ortes, der sich aktiv am Planungsprozess beteiligte, erstellt. Im Rahmen des GEK wurden Handlungsfelder und Leitprojekte definiert, die im Rahmen der Dorfentwicklung in konkrete Maßnahmen umzusetzen und in den nächsten Jahren zu realisieren sind. Dabei ist das Gemeindliche Entwicklungskonzept kein abgeschlossenes Planinstrument, sondern sollte auch weiterhin ständig aktualisiert und fortgeschrieben werden.

Wir als Planer stehen der Gemeinde und den Bürgern bei der Umsetzung der Maßnahmen gern weiterhin beratend zur Seite, einerseits um die Realisierung der geplanten Maßnahmen fachlich zu betreuen, andererseits um als Moderatoren im Dorfentwicklungsprozess unsere Erfahrungen und Kenntnisse anzubieten.
Wir bedanken uns bei allen, die bisher direkt oder indirekt an der Analyse und Planung beteiligt waren und wünschen allen Bürgern von Sülzhayn viel Erfolg bei den nun anstehenden Aufgaben.

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn Nordhausen, im März 2017

1.1 Situation der Einheitsgemeinde Stadt Ellrich

Die Einheitsgemeinde Stadt Ellrich wurde im Jahre 1994 durch Zusammenschluss der bis dahin selbstständigen Gemeinden Appenrode, Gudersleben, Rothesütte, Sülzhayn, Werna, Woffleben mit der Stadt Ellrich gegründet.

Ellrich liegt im äußersten Nordwesten des Landkreises Nordhausen im Norden des Landes Thüringen und grenzt im Westen an die Gemeinde Walkenried des Bundeslandes Niedersachsen, im Norden an Benneckenstein im Bundesland Sachsen-Anhalt, im Osten an die Gemeinde Harztor (LK Nordhausen) sowie im Süden an das Gebiet der Gemeinde Hohenstein (LK Nordhausen) und das Stadtgebiet der Kreisstadt Nordhausen an.

Die städtebauliche Struktur der Gemeinde ist geprägt durch den ländlichen Charakter der Ortsteile und einer kleinstädtischen Struktur der Kernstadt Ellrich. Insbesondere Ellrich verfügt über eine hohe Anzahl von denkmalgeschützter und traditionell erhaltener Bausubstanz. Diese Siedlungsstruktur ist historisch gewachsen (Besiedlung entlang von Handelsstraßen, Flußauen sowie Waldrodungen) und charakteristisch für das Südharzvorland. Die Entwicklung der Besiedlung und besonders die der Dörfer erfolgte stets in enger Verbindung mit der Landschaft und dem umgebenden Naturraum. Mit der Gründung der Siedlungen wurde bereits im Mittelalter die Siedlungsnetzstruktur geschaffen, die sich bis heute als stabil im Untersuchungsraum erwiesen hat.

Die Stadt Ellrich wurde erstmals 876 urkundlich erwähnt, erhielt 1286 das Stadtrecht verliehen und war im 17. Jahrhundert Regierungssitz der Grafschaft Hohnstein.

Das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Ellrich weist gegenüber anderen Räumen eine Besonderheit auf. Bis zum Jahre 1989 lag ein großer Teil des Gebietes der Gemeinde im so genannten Sperrgebiet (Grenze zwischen der ehemaligen DDR und der BRD) und stagnierte in der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung. Mit dem Jahr 1990 wurde ein städtebaulicher Entwicklungsprozess eingeleitet, bei dem insbesondere in der Kernstadt Ellrich Flächen für Gewerbeansiedlungen sowie Wohnbauflächen auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung vorbereitet und gesichert wurden.

Der Stadt Ellrich wird im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet.

Das Stadtgebiet ist verkehrstechnisch gut an regionale und überregionale Verkehrsnetze angebunden (überregionales Straßen- und Schienennetz). Durch die Gesamtstadt verlaufen mehrere Landesstraßen, der Ortsteil Rothesütte liegt direkt an der Bundesstraße B4. Über dieses regionale Straßennetz ist die Autobahn A 38 (Göttingen – Halle) in einer Entfernung von 10 -15 km zu erreichen (AS Nordhausen). Außerdem verläuft durch das Gebiet der Gesamtstadt die Regionalbahnlinie Nordhausen – Göttingen der Deutschen Bahn.

Die Einheitsgemeinde liegt im Bereich des Südharzer Gipskarstgürtels und damit in einer einzigartigen struktur- und artenreichen Landschaft. Die Lage im landschaftlich schönen Südharz sowie die gute Erreichbarkeit stellen positive Faktoren für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben und für die Tourismusbranche dar. Derzeit sind annähernd 300 Gewerbetreibende des produzierenden und vor allem des Dienstleistungsgewerbes im Gewerbeverzeichnis der Einheitsgemeinde registriert.

In der Gesamtstadt Ellrich lebten mit Stand 31.12.2015, 5.580 Einwohner (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung so ist festzustellen, dass seit dem Jahre 2000 (6.589 Einwohner) ein stetiger Rückgang zu verzeichnen war, der sich seit dem Jahre 2012 langsam erholt. Aktuell ist ein leichter Aufwärtstrend der Einwohnerzahlen der Gesamtstadt zu verzeichnen.

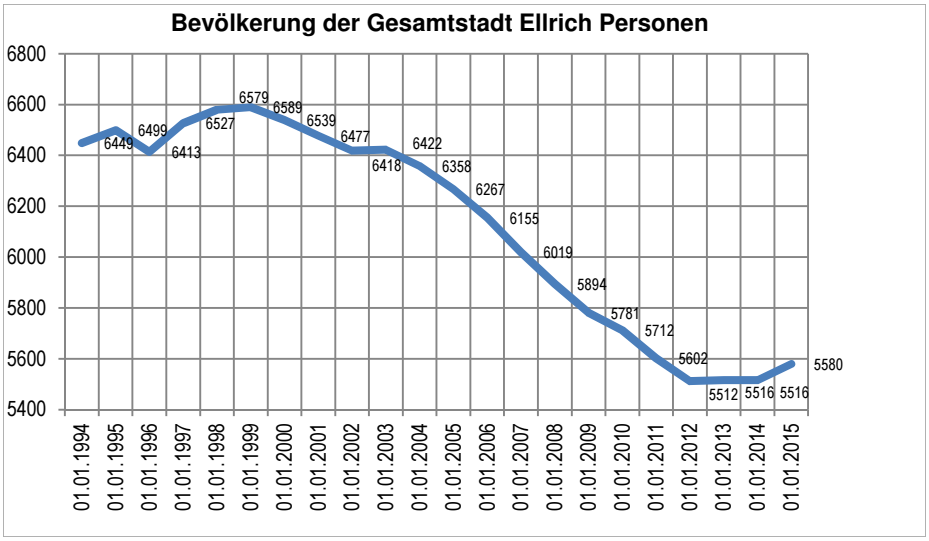
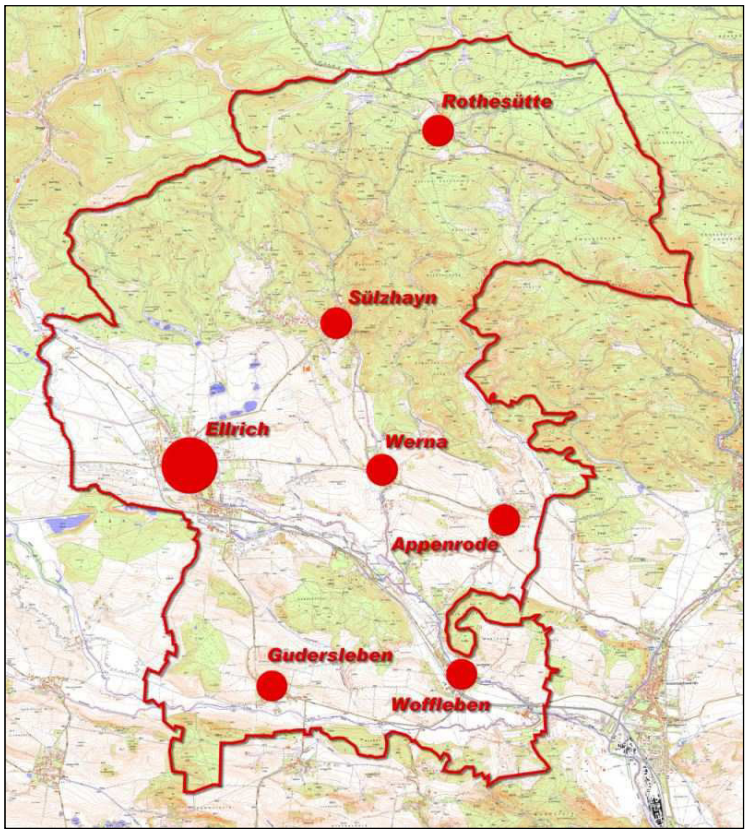


Diagramm zur Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt Ellrich, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (5)

Die Stadt Ellrich besitzt eine ausreichend gute sozialräumliche Ausstattung mit Kindertagesstätten, Grund- und Regelschule, Läden zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes, Arztpraxen, Pflegeeinrichtungen, usw.

Eine Hauptaufgabe der Stadt im Rahmen einer Dorfentwicklung im Ortsteil Sülzhayn besteht in der Umsetzung von Konzepten des Brachflächenmanagements, insbesondere hinsichtlich der großen Anzahl leer stehender und baufälliger ehemaliger Sanatorien. Weiterhin gilt es, die Bausubstanz mit ortsbildprägendem Charakter zu erhalten und an die Erfordernisse einer zeitgemäßen Nutzung anzupassen. Die Sicherung der Lebensqualität im Ort und die Einbindung des Ortes in die landschaftlichen Gegebenheiten sind dabei wichtiger Planungsgrundsatz. Der hohe Anteil an Privateigentum und die starke Bindung der Bewohner an ihren Ort sind dabei günstige Bedingungen für die Durchführung von Dorfentwicklungsmaßnahmen sowohl im privaten als auch im kommunalen Bereich.



Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Ellrich

Für die Einheitsgemeinde Ellrich stellt die Dorfentwicklung eine vordringlich sozial, wirtschaftlich, kulturell und ökologisch orientierte Daueraufgabe dar. Diese Aufgabe können weder die Gemeinde noch der überwiegende Teil der Bürger (private Antragsteller) aus eigener Kraft bewältigen und sind daher auf die Bereitstellung entsprechender Fördermittel aus Förderprogrammen des Landes Thüringen und des Bundes angewiesen.

1.2 Ziele und Aufgaben Gemeindlicher Entwicklungskonzepte

Das Gemeindliche Entwicklungskonzept ist ein Planungsinstrument der Gemeinde im Rahmen der ihr gesetzlich zugesprochenen kommunalen Planungshoheit. Im Unterschied zur Bauleitplanung, die mit ihren zwei wesentlichen Teilen, der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung, der formellen Planung zuzuordnen ist, steht das GEK beispielhaft für die große Palette informeller Planungen, die den Gemeinden unter Berücksichtigung ganz bestimmter, inhaltlich ausgewählter Gesichtspunkte zur Entscheidungsfindung über ihre weitere städtebauliche Entwicklung dient. Da das GEK an sich keine Rechtswirkung gegenüber Dritten besitzt, muss die Gemeinde auf ihr Satzungsrecht (Wahl des entsprechenden Instruments) zurückgreifen, um einzelne Aussagen und Zielvorstellungen aus dieser Planung für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu sichern und gegenüber Dritten rechtskräftig festzuschreiben.

Das Gemeindliche Entwicklungskonzept begleitet die Gemeinde als Rahmenplan nicht nur während ihrer Zeit als Förderschwerpunkt der Dorfentwicklung. Es sollte auch in dieser Zeit ständig den sich ändernden städtebaulichen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Dorfentwicklung ist eine kommunale Selbstaufgabe und zugleich Teil einer aktiven Strukturpolitik für den ländlichen Raum. Die Förderung der Dorferneuerung und –Entwicklung einschließlich dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen ist als Fördergegenstand im Förderprogramm der Integrierten ländlichen Entwicklung festgeschrieben. (Förderrichtlinie des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt - FR integrierte ländliche Entwicklung) Als Gegenstand der Förderung in den Dörfern des Freistaates Thüringen wird hier genannt:
„… Aufwendungen für die Dorferneuerung und –Entwicklung ländlich geprägter Orte… zur Erhaltung und Gestaltung des dörflichen Charakters einschließlich der Sicherung und Weiterentwicklung dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der dörflichen Bevölkerung sowie Vorhaben land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz.“ (1)

Zur Bewältigung dieses hohen planerischen Anspruches bedarf es einer systematischen Bestandsaufnahme und Analyse. Aus der grundlegenden Ortskenntnis und den Ergebnissen der Bestandsaufnahme der Gemeinde sind in Zusammenarbeit mit dem Dorfentwicklungsbeirat und dem Ortschaftsrat Vorschläge zur künftigen Siedlungsentwicklung sowie für die Gestaltung konkreter Teilbereiche im Ort erarbeitet worden.

Der Zeitraum sowie die Art und Weise der Umsetzung dieser Konzepte bleiben in Verantwortung der Gemeinde und müssen gegebenenfalls, entsprechend ihrer künftigen Entwicklung, im Detail weiter aktualisiert und angepasst werden. Es sollten alle Möglichkeiten - insbesondere in den Jahren als anerkannter Förderschwerpunkt - ausgeschöpft werden, um im Rahmen des Förderprogramms zur Dorfentwicklung bereitgestellte Fördermittel in Anspruch zu nehmen.

Nach der Aufnahme der Gemeinde als Förderschwerpunkt das Förderprogramm der Dorfentwicklung, ist die Betreuung der einzelnen Dorfentwicklungsmaßnahmen sowohl im kommunalen als auch im privaten Bereich durch ein Fachplanungsbüro durch die Förderrichtlinie vorgesehen. Dieses ist insbesondere zweckmäßig und notwendig, da die Dorfentwicklung als Prozess zu betrachten ist, der dringend fachlicher Betreuung bedarf, da das Gemeindliche Entwicklungskonzept als Rahmenplan nicht alle Varianten der vorgesehenen Einzelmaßnahmen abschließend beschreiben und bewerten und auf ihre Förderfähigkeit hin untersuchen kann.

2. Auszüge aus übergeordneten Planungen und Konzepten

2.1 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

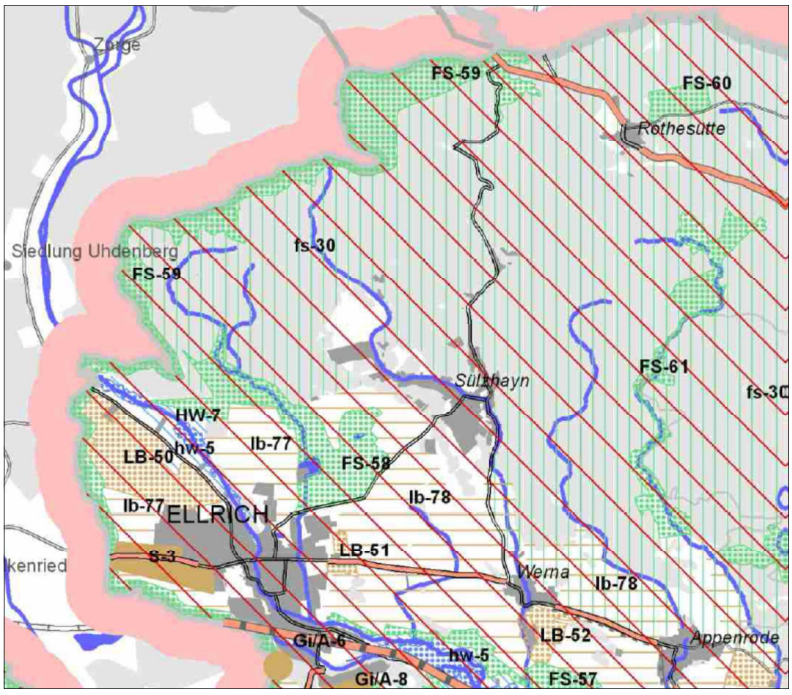
Alle für die Entwicklung der Einheitsgemeinde Stadt Ellrich bzw. den Ortsteil Sülzhayn direkt oder indirekt relevanten Zielaussage des RP –NT sollen im Weiteren kurz genannt und erläutert werden.

Der Stadt Ellrich wird im Regionalplan Nordthüringen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Dazu wird folgende raumordnerische Zielvorgabe definiert:

„Z 1-1 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln.“ (2)

Als Grundversorgungsbereich wurde Ellrich die Gesamtstadt mit allen Ortsteilen sowie die Gemeinde Hohenstein zugeordnet.

Für das Gebiet des **Ortsteiles Sülzhayn** werden im RP-NT folgende raumordnerischen Grundsätze und Zielvorgaben genannt:



Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP-NT *(2)*

Der Ortsteil wird im Westen, Norden und Osten vom Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung „fs30 - Landschaftsschutzgebiet Südharz“ umschlossen.
„G 4-5 In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (2)

Südlich der Ortslage wird das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung „lb 78 – von Ellrich bis Ilfeld“ ausgewiesen.
„G 4-12 In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (2)

Weiterhin befindet sich das gesamte Gebiet der Stadt Ellrich im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Südharz“.
„G 4-21 Das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Südharz einschließlich des Harzvorlandes soll als länderübergreifendes, bedeutendes traditionelles Tourismusgebiet erhalten und ausgebaut werden. Die gewachsene Kulturlandschaft soll weiter gestaltet und als Potenzial für Tourismus und Erholung gestärkt werden.
Schwerpunktmäßig soll die touristische Infrastruktur im Naturpark Südharz mit seiner einmaligen Gipskarstlandschaft vervollständigt und weitere Erlebnisbereiche insbesondere in den Kur- und Erholungsorten sowie an den touristischen Straßen geschaffen werden. Im Nordthüringer Teil des UNESCO-Geopark Harz – Braunschweiger Land – Ostfalen sollen die Schwerpunkte Geologie, Bergbau- und Forstgeschichte touristisch entwickelt werden.“ (2)

Darüber hinaus wird der Gesamtstadt Ellrich die Funktion eines regionalbedeutsamen Tourismusortes zugewiesen.
„Z 4-5 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Regional bedeutsamen Tourismusorte sind als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern.“ (2)

Fazit:
Aufgrund der hervorragenden landschaftlichen und klimatischen Bedingungen ist es ein raumordnerisches Ziel, im Bereich der Gesamtstadt Ellrich sowie in Sülzhayn, den Ausbau des Fremdenverkehrs als Wirtschaftszweig voranzutreiben. Landschaftlich wertvolle Bereiche, insbesondere die ausgedehnten Waldgebiete nördlich und westlich von Sülzhayn, sind als solche zu erhalten und zu schützen. Der südliche Gemarkungsteil bleibt der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Bestehen Planungen mit anderen Nutzungsansprüchen für diese Bereiche, müssen diese hinsichtlich ihrer räumlichen Verträglichkeit abgewogen werden. Dabei müssen die Belange der Fremdenverkehrsentwicklung und die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gleichrangig gewichtet werden, erhalten aber gegenüber anderen konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen den Vorrang. Bei der gleichen Wertigkeit von Landschaftspflege und der Naherholung / Tourismus müssen Synergieeffekte genutzt werden, um die vorhandene Kulturlandschaft zu erhalten bzw. zu gestalten.

2.2 Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan Nordthüringen

Im Landschaftsrahmenplan Nordthüringen werden allgemeine Grundsätze formuliert, die sich auf die Schutzgüter beziehen, welche in ihrer Gesamtheit den Naturhaushalt ausmachen und die Lebensgrundlage für die Menschen darstellen. Diese Grundsätze sind bei allen Folgeplanungen zu beachten, also auch bei Maßnahmen der Dorfentwicklung zu berücksichtigen.

Hier heißt es:

„Die nachhaltige Sicherung des Naturhaushaltes umfasst die:
- nachhaltige Sicherung des belebten Bodens in seinen ökologischen Funktionen durch
  - Vermeidung bzw. Verminderung von Flächeninanspruchnahme durch Bodenversiegelung, Überbauung und Bodenabbau;
  - den Erhalt der naturraumgegebenen Vielfalt der Bodeneigenschaften (z.B. von extremen Standorteigenschaften oder hohem natürlichen Ertragspotential);
  - die Vermeidung von Schadstoffeinträgen und strukturellen Einwirkungen (Bodenverdichtung, Wind- und Wassererosion, Bodenentwässerung);

- nachhaltige Sicherung unbeeinträchtigter, funktionsfähiger Wasserläufe durch
  - Schutz der Grundwasserqualität durch die Vermeidung von Schadstoffeinträgen (z.B. über die Bodenpassage, die Infiltration von Fließgewässern);
  - Erhalt der Grundwasserquantität durch die Erhaltung bzw. Verbesserung der Grundwasserneubildung, Vermeidung bzw. Verminderung von Bodenversiegelung, Überbauung und dadurch erhöhtem Oberflächenabfluss;
  - Sicherung der Regulations- und Regenerationsleistungen (Abflussregulation, biologisches Selbstreinigungsvermögen, Lebensraumfunktionen) von Oberflächengewässern;
  - Sicherung bzw. Entwicklung eines unbeeinträchtigten, gesamträumlichen naturnahen, Oberflächengewässersystems, einschließlich der Flächen im Einzugsgebiet, die in funktionalem Zusammenhang stehen;

- nachhaltige Sicherung eines funktionsfähigen Retentionsvermögens durch
  - Vermeidung bzw. Verminderung von Flächeninanspruchnahme durch Bodenversiegelung und Überbauung;
  - Vermeidung bzw. Verminderung des Direktabflusses durch Verlust abflussverzögernder Vegetationsstrukturen an Fließgewässern und in hängigem Gelände;
  - Erhalt bzw. Erweiterung von natürlichen Überflutungsräumen;

- nachhaltige Sicherung klimaökologischer Ausgleichswirkungen durch
  - Erhalt bzw. Verbesserung klimaökologisch wirksamer Ausgleichsräume (Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete);
  - Erhalt bzw. Verbesserung von Luftzirkulationssystemen (Hangwinde, Bergwinde);

- nachhaltige Sicherung unbeeinträchtigter (gering belasteter) Luft durch
  - Vermeidung bzw. Verminderung von Luftverunreinigungen, so dass die Gesundheit des Menschen als auch der Schutz besonders empfindlicher Bestandteile des Naturhaushaltes gewährleistet ist;

- nachhaltige Sicherung von Arten und Lebensgemeinschaften durch
  - Erhalt bzw. Entwicklung der aufgrund der natürlichen Standortfaktoren, der landschaftstypischen Nutzungssituation und des geschichtlich gewachsenen Landschaftscharakters möglichen Ausstattung an verschiedenartigen Lebensgemeinschaften mit ihrem charakteristischen Arteninventar auf der gesamten Fläche im lokalen und regionalen Bezugsrahmen;
  - Vermeidung von Zerschneidung, Verinselung gleichartiger Ökotope und von Lebensgemeinschaften;
  - Vermeidung weiterer Standortnivellierungen hinsichtlich Stoff- und Wasserhaushalt;

- nachhaltige Sicherung einer natur- und kulturraumtypischen Landschaft durch
  - Erhalt bzw. Entwicklung einer erlebnisreichen Landschaft als Voraussetzung für Landschaftserlebnis sowie landschaftsgebundene ruhige Erholung;
  - Vermeidung von Lärm-, Schadstoff und visuellen, die Erholungswirksamkeit beeinträchtigenden Einwirkungen.“ (3)

Es werden, auch im Rahmen der Dorfentwicklung, Maßnahmen erforderlich werden, welche die Erhaltung der vorhandenen Qualitäten bei der Flächennutzung und die landschaftsräumliche Einbindung sichern bzw. durch landschaftsgestaltende Maßnahmen insbesondere im Nahbereich der Siedlungsflächen neue Qualitäten schaffen. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf den Schutz der zusammenhängenden Waldflächen um die Ortslage Sülzhayn zu richten.

2.3 Regionales Entwicklungskonzept „Gipskarstlandschaft Südharz“

Das Regionale Entwicklungskonzept (REK) „Gipskarstlandschaft Südharz“ wurde im Jahr 1996 erarbeitet und bildet den Leitfaden für die weitere Entwicklung der Region. Folgende Gemeinden waren an dieser Planung beteiligt und stellten damit den Planungsraum dar:

- Stadt Ellrich mit den Ortsteilen Sülzhayn, Rothesütte, Werna, Appenrode, Woffleben und Gudersleben
- die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft „Hohnstein / Südharz“:
  - Gemeinde Ilfeld
  - Gemeinde Niedersachswerfen
  - Gemeinde Harzungen
  - Gemeinde Neustadt
  - Gemeinde Petersdorf
  - Gemeinde Buchholz
  - Gemeinde Herrmannsacker
  - Gemeinde Stempeda
  - Gemeinde Rodishain

Die Aufgabe in der ersten Phase der Erarbeitung des Regionalen Entwicklungskonzeptes bestand in der *raum- und themenbezogenen Analyse der Potentiale und Entwicklungstrends im Untersuchungsraum*.

In der zweiten Phase lag der Schwerpunkt in der Aufarbeitung und Bewertung der Analyseergebnisse der ersten Arbeitsphase. Im Anschluss daran erfolgte die Erarbeitung eines teilraumbezogenen Stärken – Schwächen – Profils bezogen auf den Naturraum und das Siedlungsprofil sowie die Moderation eines Diskussionsprozesses mit den regionalen Akteuren zur Entwicklung eines gemeinsam getragenen Leitbildes für den Untersuchungsraum.

Dabei soll im Weiteren nur auf die für den Bereich Sülzhayn und angrenzende Bereiche gefundenen Leitbildthesen eingegangen werden.

Raumbezogenes Leitbild:

Aufgrund seiner naturräumlichen Lage wurde die Gemarkung Sülzhayn folgendem Teilraum zugeordnet:

Teilbereich Hochfläche Unterharz und Teilbereich Südharzrand:
Leitidee:

- gestaffelte Fremdenverkehrs- und Erholungsgebiet mit fließenden Übergängen
- Ausweisung des Südharzrandes als Fremdenverkehrsentwicklungsgebiet
- ergänzender Funktionsbereich für die Außenbereichssiedlungen und Forsthäuser

Siedlungsbezogenes Leitbild:

Siedlungsraum Rothesütte – Sülzhayn - Werna

Leitidee:

- Ausbau und Entwicklung von Sülzhayn in seiner kurörtlich geprägten Siedlungsentwicklung – in Funktionsteilung mit Ilfeld und Neustadt behindertenorientiert
- Ausbau und Entwicklung von Rothesütte mit seiner sozioökonomisch auf den Fremdenverkehr orientierten Hauptfunktion
- Schaffung der notwendigen Verbindung von Sülzhayn nach Rothesütte (Straße, Wander-/ Reitwege) – Verbindung zum Fremdenverkehrsgebiet Brocken
- Werna kann ergänzende Aufgaben in seiner Randlage zur Kurortverbundachse übernehmen.

Im Rahmen der dritten Phase der Erarbeitung des REK wurde ein konkreter Handlungsrahmen für die Region in Form eines *Maßnahmeplanes* erstellt. Dieser Maßnahmeplan umfasst einen räumlich differenzierten *Katalog von Leitprojekten*, die durch konkrete Maßnahmen untersetzt werden, deren Umsetzung den Handlungsrahmen der Region für die nächsten Jahre bestimmen sollte. Diese Projekte wurden in Zusammenarbeit mit den regionalen Akteuren innerhalb dreier themenbezogener Arbeitsgruppen herausgearbeitet und durch Gespräche und Recherchen in den kommunalen Verwaltungen sowie mit ausgewählten Leistungsträgern der Region inhaltlich ausgefüllt.

Das Gemarkungsgebiet Sülzhayn wird dabei in folgende Leitprojekte eingegliedert:

1. Leitprojekt 1: Entwicklung einer Kurortverbund– und Brockenanschlussachse:

Diese Achse wird primär in Verbindung der Orte Sülzhayn – Ilfeld – Neustadt definiert und umfasst Maßnahmen einer kurortorientierten Siedlungsentwicklung, der touristischen und kurörtlichen Erschließung und Anbindung sowie der Fremdenverkehrs- und Freizeitinfrastrukturausstattung. Für Rothesütte werden insbesondere Maßnahmen der toristischen Erschließung genannt:

- Straßenumbau Sülzhayn – Rothesütte zur Anbindung von Sülzhayn an die B4 bis Benneckenstein
- Ausbau kombinierter Fuß- Radwegeverbindungen von Ellrich – Sülzhayn – Rothesütte nach Benneckenstein

2. Leitprojekt 2: Biosphärenreservat Südharz:

Hauptziel der aufgestellten Maßnahmen und Handlungsschwerpunkte zu diesem Leitprojekt sind die „Unter Schutzstellungen“ ökologisch wertvoller und landschaftlich einmaliger Landschaftsbestandteile des Südharzgürtels und deren Schutz vor dem weiter voranschreitenden Rohstoffabbau, vorrangig der Gipsindustrie.

Die Gemeinde sollte sich im Sinne einer weiteren wirtschaftlichen Entwicklung mit all ihren nutzbaren Potentialen in diese beschriebenen Maßnahmen einbringen.

4. Leitprojekt 6: Entwicklung der Außenbereichssiedlungen und Forsthäuser

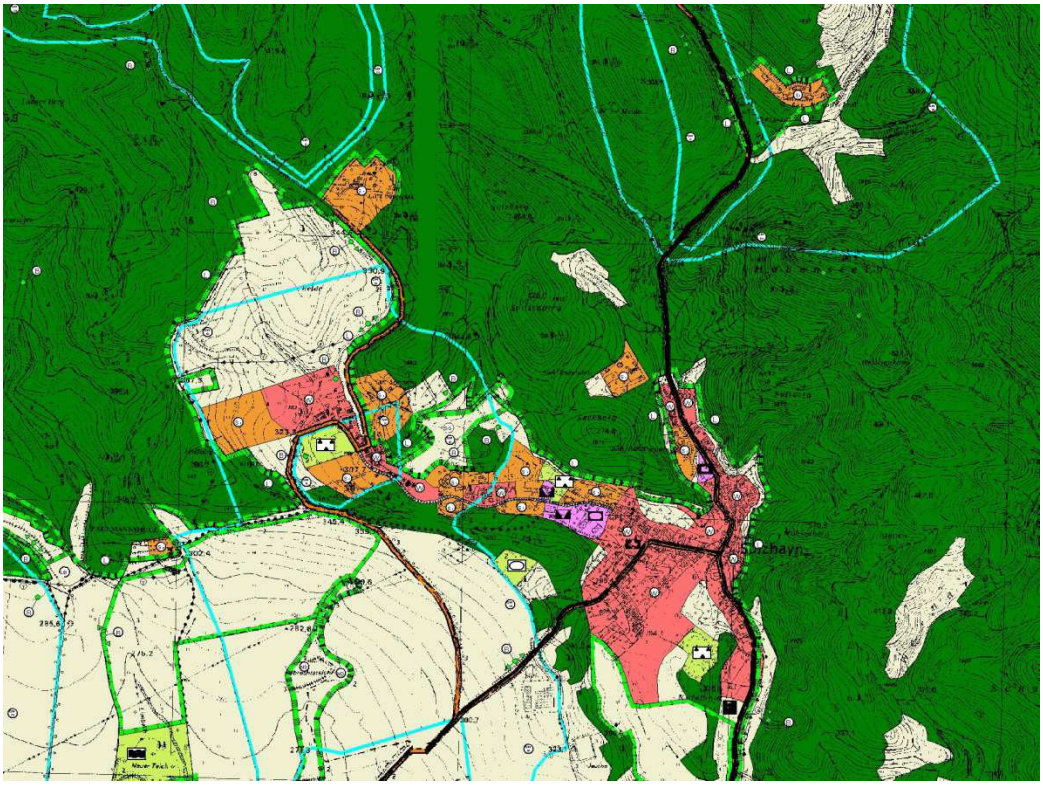
Folgende Hauptziele und Maßnahmen für Rothesütte wurden im Rahmen dieses Leitbildes zusammengestellt:

- Fremdenverkehrsorientierte Umnutzung des ehemaligen Landschulheimes Rothesütte und Erweiterung des örtlichen Parkplatzangebotes
- Verkehrsgerechter Straßenrückbau der B4 innerhalb der Ortslage Rothesütte (Fremdenverkehrsort).

(4)

2.4 Flächennutzungsplan

Die Einheitsgemeinde Ellrich verfügt über einen verbindlichen Flächennutzungsplan. In dieser Planung werden die Flächen der Ortslage Sülzhayn überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Die Flächen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne der 1990er Jahre sind in den dargestellten Wohnbauflächen enthalten. Weiterhin enthält der Flächennutzungsplan für die Grundstücke der ehemaligen Sanatorien die Darstellung von Sonderbauflächen für die künftige bauliche Entwicklung von Gebäuden des Kurtourismus. Hier hat sich in den letzten Jahren abgezeichnet, dass die Darstellungen nicht einer realistische Entwicklungsprognose für den Ortsteil entsprechen. Die Stadt Ellrich wird bei einer künftigen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes insbesondere für den Ortsteil Sülzhayn eine deutliche Reduzierung von Bauflächenausweisungen vornehmen müssen.



OT Sülzhayn - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ellrich

2.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan Ellrich wurde durch das Büro Wendlandt im Auftrag der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet worden. Alle planungsrelevanten Aussagen des Landschaftsplans wurden im Rahmen der Darstellungen in den Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Ellrich eingearbeitet.

3. Der Ortsteil Sülzhayn - Bestandsanalyse und Bewertung

3.1 Überörtliche Bezüge

3.1.1 Lage und Funktion im Raum

Sülzhayn befindet sich im äußersten Nordwesten des Landes Thüringen. Der Ort liegt im Norden des Landkreises Nordhausen, direkt an der Grenze zum Bundesland Niedersachsen (Nachbargemeinde Walkenried). Die Entfernung zur Kreisstadt Nordhausen beträgt ca. 15 km.
Die Gemarkung Sülzhayn grenzt an die Gemarkungen Rothesütte im Norden, Ilfeld im Osten, Werna und Ellrich (als OT der Stadt Ellrich) im Süden und Zorge (Niedersachsen) im Westen an. Im Ortsteil Sülzhayn leben derzeit 961 Einwohner (Stand: 31.06.2015).

Das Gemarkungsgebiet von Sülzhayn umfasst ca. 945 ha, davon entfallen ca. 320 ha auf die Flächen der bebauten Ortslage. Der überwiegende Teil der Gemarkungsflächen wird forstwirtschaftlich genutzt. Ackerflächen sind insbesondere im südlichen Teil der Gemarkung vorhanden.

Sülzhayn ist aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage, der Nähe zum Hochharz sowie der, für diesen kleinen Ort soliden infrastrukturellen Ausstattung, ein fester Bestandteil des regionalen und überregionalen Fremdenverkehrsangebotes. Zur künftigen Bewältigung und Entwicklung dieser Aufgabe und zur Schaffung der notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen sollte das enge Zusammenwirken der Gemeinden der Region noch besser interkommunal organisiert werden. Darüber hinaus sollte alles getan werden, um die Forstwirtschaft als wirtschaftlichen Faktor in der Gemarkung zu erhalten, die landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere im Sinne der Landschaftspflege, weiter zu fördern und außerlandwirtschaftliche Handwerks- und Kleingewerbebetriebe zur Schaffung einer vielseitigen, dörflich geprägten und touristisch ausgerichteten Wirtschaftsstruktur anzusiedeln.

Für die Sülzhayner Bürger sind die Stadt Ellrich sowie die Kreisstadt Nordhausen Verwaltungs-, Versorgungs- und kulturelles Zentrum. Der überwiegende Teil der Einwohner pendelt täglich zur Arbeit in die Stadt Nordhausen.

Im Sinne einer gemeindeübergreifenden Koordinierung und abgestimmten Sicherung der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung und –behandlung wurden Zweckverbände gebildet. Die Stadt Ellrich gehört in diesem Zusammenhang dem Wasserzweckverband Nordhausen (Trinkwasserversorgung) und dem Abwasserzweckverband „Südharz“ an.

Die Energieversorgung erfolgt im Wesentlichen über die leitungsgebundenen Netze der e-on Thüringer Energieversorgungs- AG (Elektroenergie).

Durch Sülzhayn verläuft keine Bundesstraße. Der Ort wird über die Landesstraße L1014 aus Ellrich bzw. die Kreisstraße K 2 aus Richtung Werna an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Diese Straßen enden in der Ortslage, das heißt in Sülzhayn herrscht kein Durchfahrtsverkehr. Dabei führte die L1014 in der Vergangenheit weiter durch Sülzhayn, in Richtung Norden, nach Rothesütte. Diese Verbindung ist als Wegeverbindung noch vorhanden und nachvollziehbar, allerdings nicht qualifiziert und in das Straßennetz eingebunden. Ein künftiger Ausbau und die Wiederaufnahme dieser Straßenverbindung ist seit Jahren kommunales Ziel der Stadt Ellrich, scheiterte bisher jedoch an naturschutzfachlichen Einsprüchen, da sich der Straßenverlauf aus der Ortslage heraus dann komplett im Landschaftsschutzgebiet befindet und durch geschlossene Waldflächen führt.

In einer Entfernung von ca. 20 km erreicht man im Bereich Nordhausen die Bundesautobahn A38, die von Göttingen nach Leipzig verläuft. Die Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn erfolgt in der Stadt Ellrich über das Netz der Regionalbahn Nordhausen - Göttingen.

3.1.2 Landschaftsräumliche Einbindung

Die Gemarkung Sülzhayn befindet im Bereich des südlichen Harzes. Der Ort entwickelte sich im Tal entlang der Bachläufe Tossborn und Sülze in einer Höhenlage von ca. 250 müNN. Dieser enge und relativ steile Taleinschnitt wird im Norden von den Erhebungen des Spitzberges (420 müNN) und des Hohensteins (536 müNN) sowie im Osten vom Kuhberg / Heiligenberg (524 müNN) und Mühlenberg (370 müNN) umschlossen. Nach Süden hin befinden sich die weniger hohen Erhebungen des Heidberges (386 müNN) sowie des Mittelberges (316 müNN).

Naturräumlich wird Sülzhayn dem Südharz zugeordnet. Der Ort ist eingebettet in eine abwechslungsreiche Naturkulisse, die aus zusammenhängenden Buchenwäldern in der nördlichen Gemarkung, und kleinteiligen Wald-, Wiesen- und Ackerflächen im Süden besteht.

Der Südharz ist aufgrund seines Naturpotentials zum überwiegenden Teil als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Der westliche, nördliche und östliche Teil der Gemarkung Sülzhayn liegt innerhalb des LSG.

Das Gebiet des Südharzes umfasst dabei verschiedene Naturräume. Auf dem kargen, gipshaltigen Untergrund des Südharzer Gipsgürtels, südlich von Sülzhayn, gedeihen wertvolle Trockenrasengesellschaften und Buchenwälder. Orchideen findet man hier ebenso wie einen großen Artenreichtum an Insekten und Kleinlebewesen. Das Harzvorland, besonders die Bereiche nördlich der Stadt Ellrich, - wie die Gemarkung Sülzhayn - wird geprägt durch Waldstreulagen und forstwirtschaftliche Nutzungen.

Im Gebiet des Südharzes spielt die land- und forstwirtschaftliche Entwicklung, im Verhältnis zu anderen Wirtschaftszweigen, eine bedeutende Rolle, obwohl große zusammenhängende, intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen wie z.B. in der Goldenen Aue oder im Landschaftsbereich der Oberen Helme nicht vorhanden sind. Die kleinteiligen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die naturräumlichen Gegebenheiten der Topographie und Flora des Südharzes eng umrahmt und durchbrochen.

Im Bereich des Harzvorlandes, nördlich der Ortslage Sülzhayn, herrscht eine reine Forstwirtschaft vor. Wiesen werden im Rahmen von Landschaftspflegemaßnahmen extensiv beweidet, um diese von höherem Bewuchs freizuhalten. Durch den Wechsel von Wiesen um die Ortslage und großen, zusammenhängenden Waldflächen ist einerseits ein attraktives Landschaftsbild vorhanden, andererseits bleiben eine Vielzahl von Lebensräumen für verschiedene Arten der Fauna und Flora erhalten.

Sülzhayn liegt in landschaftlich wertvoller Umgebung, die es zu bewahren gilt. Die im folgenden Text dargestellten Graphiken zeigen die landschaftsräumliche Einbindung der Gemeinde sowie wichtige Wanderwege und Ausflugsziele der näheren Umgebung.

Auf konkrete Maßnahmen zur Erhöhung der Qualitäten der Landschaft und des Naturhaushaltes im Gemarkungsgebiet wird im weiteren Textteil eingegangen.

Auszug aus der topographischen Karte (Originalmaßstab 1 : 10.000)

3.1.3 Boden / Wasser

Die geologischen Verhältnisse in und um die Gemarkung Sülzhayn werden im Wesentlichen durch Schichten des Mittleren Buntsandsteins geprägt. Über der Formation des Mittleren Buntsandsteins befinden sich überwiegend relativ nährstoffarme Bergsandlehm – Braunerde – Böden.

Der im Bearbeitungsgebiet vorkommende Mittlere Buntsandstein mit einer Abdeckung aus sandigen Lehmen stellt einen gut durchlässigen Grundwasserleiter mit geringer Wasserhärte dar. Aus diesem Grund besteht im Bereich Sülzhayn eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegen Verunreinigung. Außerdem besitzt der Gemarkungsbereich ein hohes Potential an Grund- und Oberflächenwasserentstehungsgebieten.

Größere Fließgewässer sind in Sülzhayn nicht vorhanden. Kleine Bäche und Gräben durchziehen die Gemarkung. Die Ortslage selbst entwickelte sich historisch entlang des Bachtales der Sülze und des Tossborns.

3.1.4 Klima

Die Gemarkung Sülzhayn befindet sich klimatisch im mehr für Osteuropa charakteristischen Festlandklima östlich des Harzes. Für dieses Klima ist der Harz insofern mitbestimmend, als das er gegenüber ozeanischen Wettereinflüssen in der norddeutschen Tiefebene mit seinem schroff aus der Ebene herausragenden Gebirgsmassiv eine sehr wirksame Barriere bildet.

Einen weiteren Einfluss auf das Klima in diesem Bereich hat die topographische Lage der Gemeinde im trockenen Leebereich des Harzes, denn es besteht ein auffälliges West- Ost – Gefälle der Niederschlagskurve des Harzes.

Während man am Westfuß des Harzes (Seesen, 250 müNN) ca. 800mm/a Niederschlag misst, sind es auf dem Brocken (1142 müNN) etwa 1250 mm/a und auf der östlichen Leeseite in Eisleben (150 müNN) nur 500 mm/a.
Für die meist von Norden oder Westen heranziehenden regenreichen Tiefdruckgebiete wirkt vor allem der Oberharz als „Regenfang“.

Aufgrund der nordwestlichen Lage fällt in Sülzhayn etwas mehr Niederschlag als in den südlich und östlich angrenzenden Gebieten. Dabei fällt der meiste Regen in den Sommermonaten (April – September).

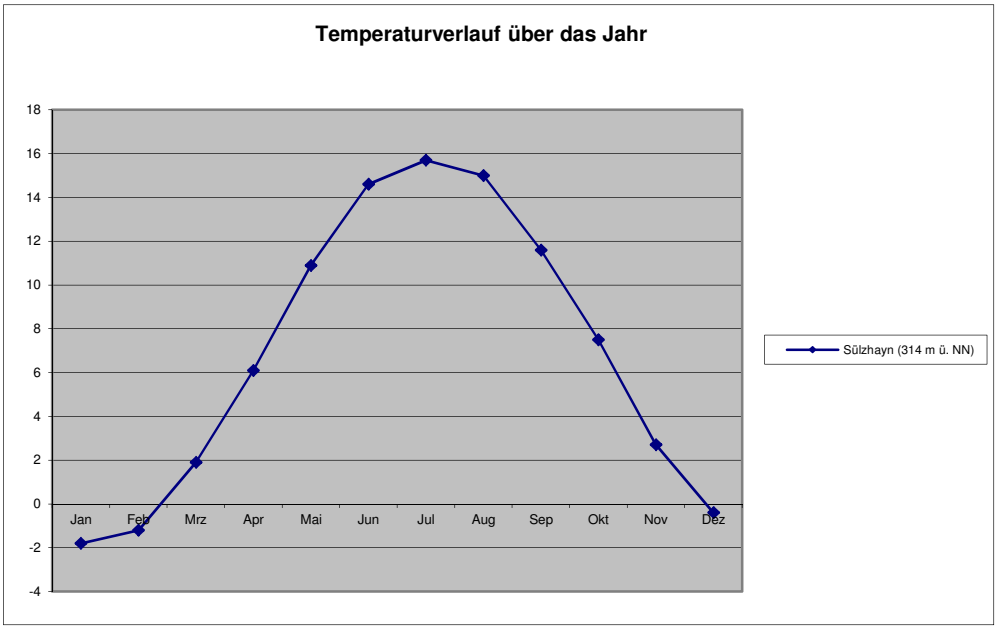
Zum Vergleich - mittlere Niederschlagsmengen der umliegenden Orte:

Sülzhayn (314 müNN):	894 mm
Ilfeld (264 müNN):	845 mm
Woffleben (220 müNN):	668mm.

Die Jahresmitteltemperaturen im Südharz schwanken zwischen 8℃ und 9℃. Die durchschnittlichen Temperaturen sind durch die Abschottung der Harzerhebung gegenüber einem eher sehr ozeanisch geprägten Klima im Winter kühler, die Durchschnittstemperaturen im Sommer dagegen höher.

Sülzhayn (314 m ü. NN)	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Mittlere Monatstemperatur in ℃	- 1,8	- 1,2	1,9	6,1	10,9	14,6	15,7	15,0	11,6	7,5	2,7	- 0,4

Mittlere Monats- und Jahresmittel der Lufttemperatur in °C



Das im Südharz vorhandene milde Reizklima, welches verschiedenen Südharzorten, wie zum Beispiel Sülzhayn und Neustadt, schon zu Beginn des 20. Jahrhundert zu einer Entwicklung als Luftkurort verhalf, stellt auch heute noch ein bedeutendes Potential für die fremdenverkehrsorientierte Entwicklung der Südharzgemeinden dar. Beispielgebend dafür ist die Gemeinde Neustadt, welche seit einigen Jahren den Status als Luftkurort wieder erhalten hat und seit 2015 als „Heilklimatischer Kurort“ zertifiziert wurde.

3.2 Analyse des Untersuchungsortes Sülzhayn

3.2.1 Siedlungsgeschichtliche Entwicklung

Erstmalig urkundlich erwähnt wurde „Sulzheim“ um 950 im Testament des Bischoffs Berhold. Die Ansiedlungen entwickelten sich wahrscheinlich als Verlängerung des Flusses Werna zur Sicherung der sogenannten hohen Straße, einer bedeutenden Handelsroute entlang eines Höhenzuges. Die ersten Gebäude der Siedlung wurden am „Heiland“ errichtet und entwickelten sich der Tallage folgend fort. Der Siedlungsbeginn leitete auch den Beginn des Erzabbaus in der Gegend um Sülzhayn ein. Der Abbau von Rohstoffen zieht sich durch nahezu alle Epochen der Siedlungsentwicklung in Sülzhayn. Im 14. Jahrhundert wurde beispielsweise neben Erz auch Braunstein und Kohle abgetragen, im 15./16. Jahrhundert wurde eine Eisenschmelze eingerichtet und um 1698 konnte in der Region um Sülzhayn auch Steinkohle gefördert werden.
Im elften Jahrhundert wurde die Siedlung Alt-Sülzhayn durch räuberische Franken zerstört. Um 1372 wurde erstmals der Grenzverlauf Sülzhayns dargestellt. Im Laufe der Geschichte musste die Ortslage zahlreiche Verluste durch Kriege verzeichnen. Diese waren der Fleglerkrieg von 1412-1415 (Hohenstein-Stolberg-Heldrungen-Heringen) und der Dreißigjährige Krieg. Während des Dreißigjährigen Krieges kam es zu Besetzungen, Einquartierungen, Plünderungen, Grabschätzungen und Verwüstung durch Dänische Truppen im Jahre 1623, Schwedische Truppen in den Jahren 1630 und 1640, Österreichische Truppen 1637 und schließlich Kroatische Truppen im Jahr 1641. Während dieser Kriege musste Sülzhayn hohe Bevölkerungsverluste verzeichnen.
Im Jahr 1718 wurde der Bau der Kirche St. Katharinen begonnen und 1776 die Schule eingeweiht. Beide Gebäude prägen bis heute das Ortsbild. Um etwa 1890 verzeichnete Sülzhayn ca. 400 Einwohner.
Das Jahr 1894 stellt den Beginn eines bedeutenden Meilensteines in der Geschichte von Sülzhayn dar, der Kurortentwicklung. Der Direktor der Norddeutschen Knappschafts-Pensionskasse Halle, Paul Stieber, wählte Sülzhayn aufgrund der guten klimatischen Bedingungen des Ortes als Standort für eine Knappschaftsheilstätte zur Behandlung von Lungenkranken aus. 1898 wurden die Knappschaftsheilstätte und das Privatsanatorium „Dr. Kremser“ eröffnet. Die Sanatorien verzeichneten rasch positive Patientenzahlen und die Kurortentwicklung wurde 1899 durch die Eröffnung vier weiterer Sanatorien vorangetrieben. Im selben Jahr wurde zudem eine Postagentur in Sülzhayn eingerichtet, die zweimal täglich die Postlinie Ellrich- Wernigerode bediente. Die erfolgreiche Knappschaftsheilstätte erzielte auf der Weltausstellung in Paris 1901 großes Ansehen. Zu diesem Zeitpunkt bestand Sülzhayn als zweitgrößter Kurort Deutschlands nach Garmisch-Partenkirchen. Im Zuge der Kurortentwicklung profitierte auch der Ort von zahlreichen Maßnahmen zur Schaffung von Infrastruktur: Der Errichtung von Wasserleitungen 1906, der Bau einer neuen Schule 1910, die Kanalisierung des Ortes von 1911-1912, die Verrohrung der Sülze 1912 und der Anschluss Sülzhayns an das Stromnetz 1918. Zudem wurde über die Etablierung einer Eisenbahnlinie von Woffleben nach Sülzhayn nachgedacht. 1913 erhält Sülzhayn schließlich ein Ortsstatut.

Im Jahr 1927 sind zwölf Sanatorien mit insgesamt 650 Betten in Sülzhayn ansässig und der Ort verzeichnet bereits etwa 800 Einwohner. Die Ortschaft ist zu diesem Zeitpunkt stark durch die Kureinrichtungen geprägt. Neben den Gebäuden der Sanatorien im Jugendstil befinden sich ansprechend gestaltete Kurparks in Sülzhayn. Durch den Bau von Fußwegen und Brücken sowie einer ansprechenden Pflasterung der Straßen wird das Ortsbild von Sülzhayn aufgewertet. Die Handwerksbetriebe und Bauern im Ort profitieren ebenso vom Status des Ortes als Kurort wie Geschäfte, Gaststätten, Cafés und Herbergen. Sülzhayn befindet sich in wirtschaftlicher Blüte. (Lange, Horst 1995a).
Während des zweiten Weltkrieges werden die Heilstätten als Lazarette genutzt.

Nach 1945 befindet sich Sülzhayn, aufgrund der Nähe zur Landesgrenze der DDR, im Sperrgebiet. 1962 durchzieht eine Umstrukturierung den Kurort. Der Rückgang der Patientenzahlen durch den medizinischen Fortschritt in der Behandlung von Lungenkranken und die Konkurrenz zum Kurort Bad Berka sowie der Lage Sülzhayns im Sperrgebiet führen schlussendlich zur Schließung der Sanatorien. Die Gebäude der Heilstätten werden nun als Pflegeheime für Kinder genutzt.

Nach 1989 erhält Sülzhayn den Anschluss an das Erdgasnetz, womit wieder eine Verbesserung der Luftqualität einherging. Der Ortsteil erhält nun den Status eines staatlichen Erholungsortes. Der einstige Kurpark wird wieder hergestellt. Am südöstlichen Ortsrand entwickeln sich zwei Neubauwohngebiete, die heute einen attraktiven Wohnstandort darstellen. Seit der Eingemeindung im Jahr 1994 besteht Sülzhayn als Ortsteil der Stadt Ellrich. Die ehemaligen Sanatorien prägen bis heute das Ortsbild. Wenige dieser eindrucksvollen Gebäude wurden wieder instand gesetzt und beherbergen neue Nutzungen, der überwiegende Teil liegt brach und verfällt zunehmend.

Bilddokumentation der Sanatorien in Sülzhayn:

Sanatorium „Erholung“ 1919
(Quelle: Assmann, Dieter (Hg.): o.J.a)

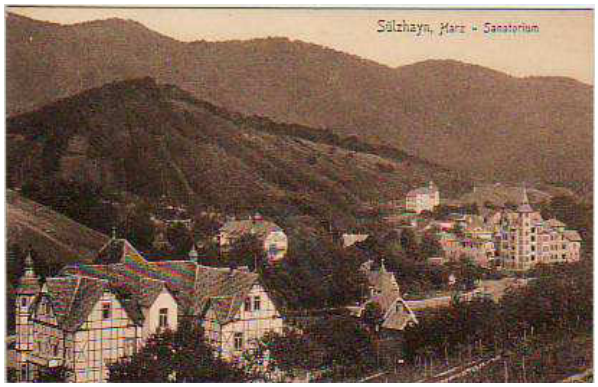
Sanatorium „Erholung“ 2015, Zufahrt (Gebäude abgerissen)
(Quelle: eigene Aufnahme, 2015)

Sanatorium „Glückauf“ um 1900
(Quelle: Seidel, Daniel (Hg.) o.J.b)

Sanatorium „Glückauf“, heute Haus des Gastes
(Quelle: eigene Aufnahme, 2015)

Sanatorium „Hohenstein“ um 1900
(Quelle: Seidel, Daniel (Hg): o.J.)

Sanatorium „Hohenstein“ (Rückseite), heute als Pflegeheim
(Quelle: eigene Aufnahme, 2015)



Sanatorium „Waldhaus“ 1915 (li.)
(Quelle: Assmann, Dieter (Hg.) o.J.b)

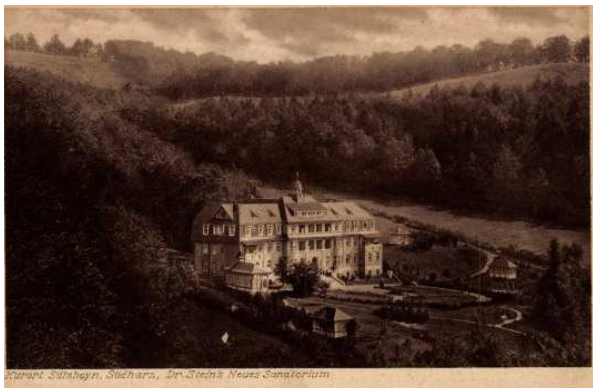
Sanatorium „Waldhaus“ 2015
(Quelle: eigene Aufnahme, 2015)

Sanatorium „Waldpark“ 1910
(Quelle: Assmann, Dieter (Hg.) o.J.c)

Sanatorium „Waldpark“ 2015
(Quelle: eigene Aufnahme, 2015)

Alte Grundschule
(Quelle: Haus des Gastes (Hg.) 2013)

Alte Grundschule 2015
(Quelle: eigene Aufnahme, 2015)



„Dr. Steins neues Sanatorium“ um 1900
(Quelle: Seidel, Daniel (Hg.) o.J.c.)

„Dr. Steins neues Sanatorium“ 2015, heute als Hotel (Quelle: eigene Aufnahme, 2015

3.2.2 Bevölkerungsentwicklung, Demographie und Wohnen

Hinweis: Bei den im Folgenden untersuchten Bevölkerungszahlen von Sülzhayn wurden immer absolute Einwohnerzahlen betrachtet, d.h. Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz als Summe.
Dabei kann davon ausgegangen werden, dass der Anteil an Nebenwohnsitzen nicht größer als 5,0 % ist.

Zum 31.06.2015 lebten in Sülzhayn 961 Einwohner.

Im Vergleich zu ähnlich strukturierten umliegenden Gemeinden des Landkreises Nordhausen ist deutlich ersichtlich, dass Sülzhayn im regionalen Maßstab über eine mittlere Bevölkerungsdichte verfügt (ca.1,0 EW/ha).

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde, kann festgestellt werden, dass die negative demographische Entwicklungstendenz, die heute im Territorium des Landkreises Nordhausen (allgemeiner Durchschnitt) zu verzeichnen ist, für Sülzhayn bisher nur abgeschwächt zutrifft.

Während die Bevölkerungszahl im Ortsteil in den 1990er Jahren, aufgrund der relativ schnell entwickelten Wohnbaugebiete (z.B. Am Moosberg) kurz anstieg, sank die Einwohnerzahl in den Jahren danach langsam ab.
1989: 1.062 EW -> 2000: 962 EW

In den Jahren 2000 und 2015 liegt die Einwohnerzahl von Sülzhayn nahezu identisch bei 962 bzw. 961 Einwohnern. 2007 verzeichnete Sülzhayn mit 1.058 Einwohnern den höchsten Stand im Zeitraum von 2000 bis 2015. In den darauffolgenden Jahren sank die Einwohnerzahl weiter ab. 2010 verzeichnete der Ortsteil zwar einen erneuten Bevölkerungsanstieg auf 1.035 Einwohner, diese Entwicklung konnte sich jedoch nicht fortsetzen. Prinzipiell kann davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahl langfristig auf Werte zwischen 900 und 1.000 Einwohnern einpendeln wird. Betrachtet man die Gesamtstadt Ellrich in den letzten Jahren lässt sich feststellen, dass die Geburtenzahlen wieder deutlich angestiegen und insbesondere seit 2015 wieder Wanderungsgewinne zu verzeichnen sind.

Betrachtet man die Altersstruktur der Bevölkerung wird deutlich, dass in Sülzhayn die Altersgruppe der 15 – 65 jährigen einen deutlichen höheren Anteil einnimmt, als das in der Gesamtstadt Ellrich, im Landkreis oder im Land Thüringen zu verzeichnen ist. Ursache dafür ist der, in den frühen 1990er Jahren stattgefundene Bevölkerungszuzug damals junger Familien in die Neubaugebiete in Sülzhayn. Diese Personengruppen befinden sich heute noch überwiegend in diesem Altersbereich.

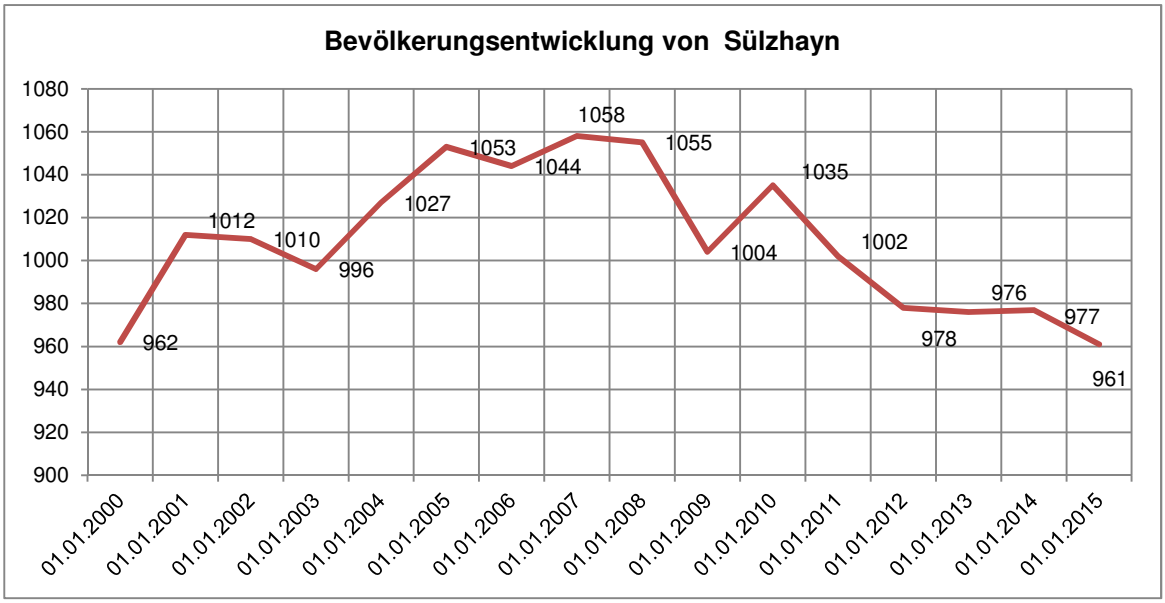
Für die städtebauliche Entwicklung des Ortes heißt das, das sich die demographischen Probleme einer wachsenden Überalterung in Sülzhayn erst in den Jahren nach 2020 deutlich erhöhen können. Gleichzeitig besteht aber auch die Chance, dieser Entwicklung noch vorzubeugen, indem durch gezielten Zuzug junger Familien die gesunde Mischung der Bevölkerung aufrechterhalten bleibt. Hier müssen Maßnahmen der Dorfentwicklung ansetzen.

Die nachfolgend dargestellten Tabellen stellen die Einwohnerentwicklung und Altersstruktur in Sülzhayn dar.

Bevölkerungsentwicklung in Sülzhayn (Gesamtübersicht):

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ew.Zahl	962	1012	1010	996	1027	1053	1044	1058	1055	1004	1035	1002	978	976	977	961

Bevölkerungsentwicklung Sülzhayn absolute Zahlen zum 31.12.p.a./
Quelle: Meldeamt Stadt Ellrich, Thür. Landesamt für Statistik, LRA Nordhausen (5)

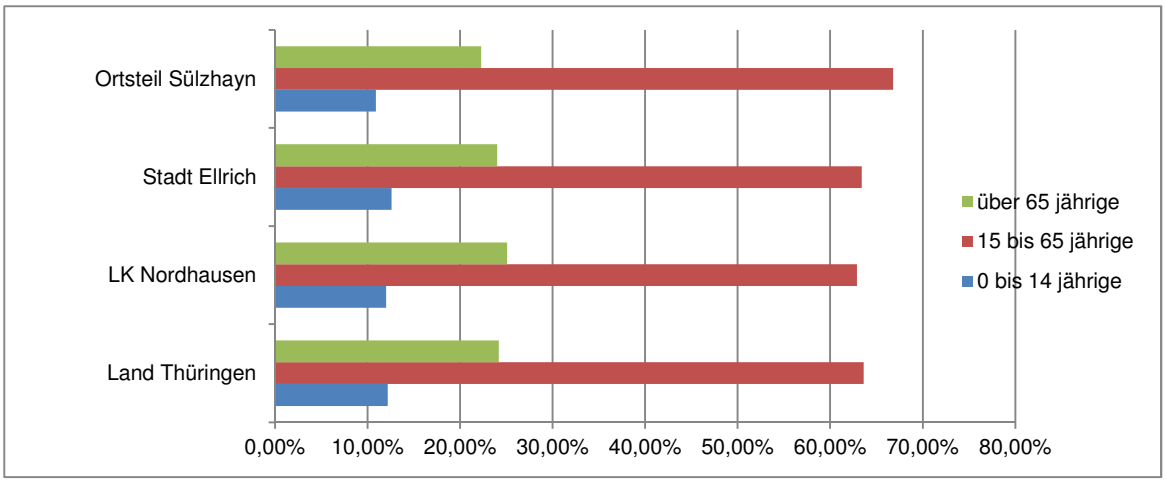


Quelle: Meldeamt Stadt Ellrich, Thür. Landesamt für Statistik, LRA Nordhausen (5)

Wesentliche Merkmale der Bevölkerungsstruktur von Sülzhayn im Vergleich:

	Land Thüringen (Stand: 31.12.2015)		Landkreis Nordhausen (Stand: 31.12.2015)		Gesamtstadt Ellrich (Stand: 31.12.2015)		Ortsteil Sülzhayn (Stand: 30.06.2015)	
0 bis 14 jährige	265.440	12,2%	10.279	12,0%	701	12,6%	105	10,9%
15 bis 65 jährige	1.379.742	63,6%	53.662	62,9%	3.539	63,4%	642	66,8%
über 65 jährige	525.532	24,2%	21.414	25,1%	1.340	24,0%	214	22,3%
gesamt	2.170.714	100,0%	85.355	100,0%	5.580	100,0%	961	100,0%

Bevölkerungsstruktur Sülzhayn, LK Nordhausen, Land Thüringen /
Quelle: Meldeamt Stadt Ellrich, Thüringer Landesamt für Statistik (5)



Fazit:

Die Einwohnerzahlen von Sülzhayn schwankten in den Jahren seit 1990 deutlich. Ein stetiger Abwärtstrend, wie in anderen Orten und Gemeinden der Region, war allerdings nie zu verzeichnen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren auf stabile Werte um 960 Einwohner einpendeln werden.
Betrachtet man die Altersstruktur der Bevölkerung wird deutlich, dass in Sülzhayn die Altersgruppe der 15 – 65 jährigen einen deutlichen höheren Anteil einnimmt, als das in der Gesamtstadt Ellrich, im Landkreis oder im Land Thüringen zu verzeichnen ist. Ursache dafür ist der, in den frühen 1990er Jahren stattgefundene Bevölkerungszuzug damals junger Familien in die Neubaugebiete in Sülzhayn. Diese Personengruppen befinden sich heute noch überwiegend in diesem Altersbereich.
Für die städtebauliche Entwicklung des Ortes heißt das, das sich die demographischen Probleme einer wachsenden Überalterung in Sülzhayn erst in den Jahren nach 2020 deutlich erhöhen können. Gleichzeitig besteht aber auch die Chance, dieser Entwicklung noch vorzubeugen, indem durch gezielten Zuzug junger Familien die gesunde Mischung der Bevölkerung aufrechterhalten bleibt. Hier müssen Maßnahmen der Dorfentwicklung ansetzen.

Der überwiegende Teil der Bevölkerung von Sülzhayn wohnt in eigenem Wohnraum.

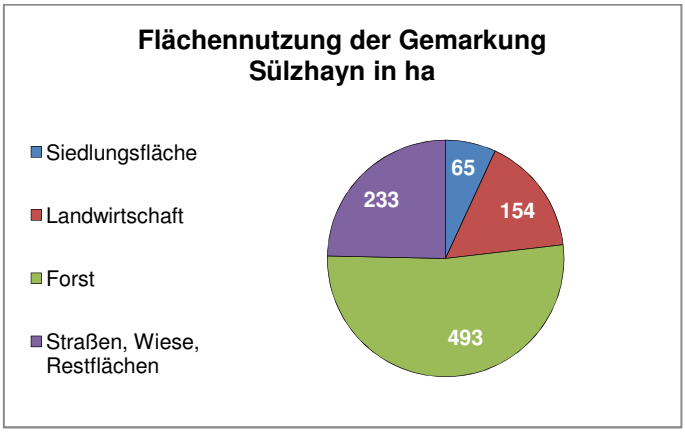
Aus den ausgewerteten Daten ist deutlich ersichtlich, dass sich die Wohnungsgrößen in den letzten Jahren deutlich verändert haben. Der Vorteil des „Lebens auf dem Lande“ besteht neben den Vorzügen von Wohneigentum und privater Freiraumnutzung auch in einer Wohnqualität, die sich in großzügigen Wohnflächen niederschlägt. So ist die durchschnittliche Zahl der Wohnräume pro WE von 4,0 auf 4,9 Räume pro WE um 18 % angestiegen. In den überwiegenden Fällen wurden auch die Wohnflächen vergrößert, so dass eine Vermehrung der Wohnräume nicht zu Lasten der Fläche pro Raum ging. Gleichzeitig ist der Wohnungsstandart gestiegen und hat sich städtischen Standards angeglichen.

Der Trend zurück zum „Mehrgenerationenwohnen“ auf dem Lande setzt ein, da es für viele Familien aus wirtschaftlichen und sozialen Gründen notwendig wird, zusammen im Eigentum zu leben und sich (z. b. bei der Kinderbetreuung) zu unterstützen.

3.2.3 Infrastruktur

3.2.3.1 Die wirtschaftliche Situation des Ortsteiles Sülzhayn

Der weit überwiegende Teil der Gemarkung Sülzhayn wird forstwirtschaftlich genutzt. Dabei beträgt der Anteil der Waldflächen ca. 50% des Flächenanteils der Gemarkung.



Die Waldflächen werden vom Forstamt Bleicherode sowie von privaten Waldeigentümern bewirtschaftet. Sie dienen vorwiegend der Nutzholzproduktion.

Die landwirtschaftlichen Flächen der Gemarkung werden von der Van Asten Tierzucht Nordhausen GmbH & Co KG bewirtschaftet. Der Betriebsstandort befindet sich direkt innerhalb der Ortslage, südlich des Ortes betreibt dieser Betrieb 2 Rinderställe.

Mit dem Abklingen des Kurwesens in Sülzhayn hat sich auch die wirtschaftliche Situation des Ortes verändert. Die Dienstleistungs- und Versorgungsunternehmen wie Bäcker, Konsum, Drogerie und Friseur sind leider aus dem Ortsbild verschwunden.

Aktuell sind in Sülzhayn drei Handwerksbetriebe (Tischlerei, Polsterer, Fleischerei) sowie ca. 8 Unternehmen der Dienstleistungsbranche angesiedelt.

Vier Anbieter für Ferienwohnungen und ein Hotel erinnern an den einst blühenden Kurtourismus und das ausgeprägte Herbergswesen im Ort. Der Tourismus stellt zwar einen grundlegenden Wirtschaftszweig dar, jedoch strebt die Verwaltung keine schwerpunktmäßige Ausrichtung des Ortes auf den Tourismus mehr an. Die Chance, die Kurortvergangenheit erneut aufleben zu lassen, wird nicht gesehen. Aufgrund fehlender infrastruktureller Einrichtungen wie Läden, Gaststätten oder Kultureinrichtungen spielt der Fremdenverkehr als Wirtschaftsfaktor in Sülzhayn keine herausragende Rolle mehr.

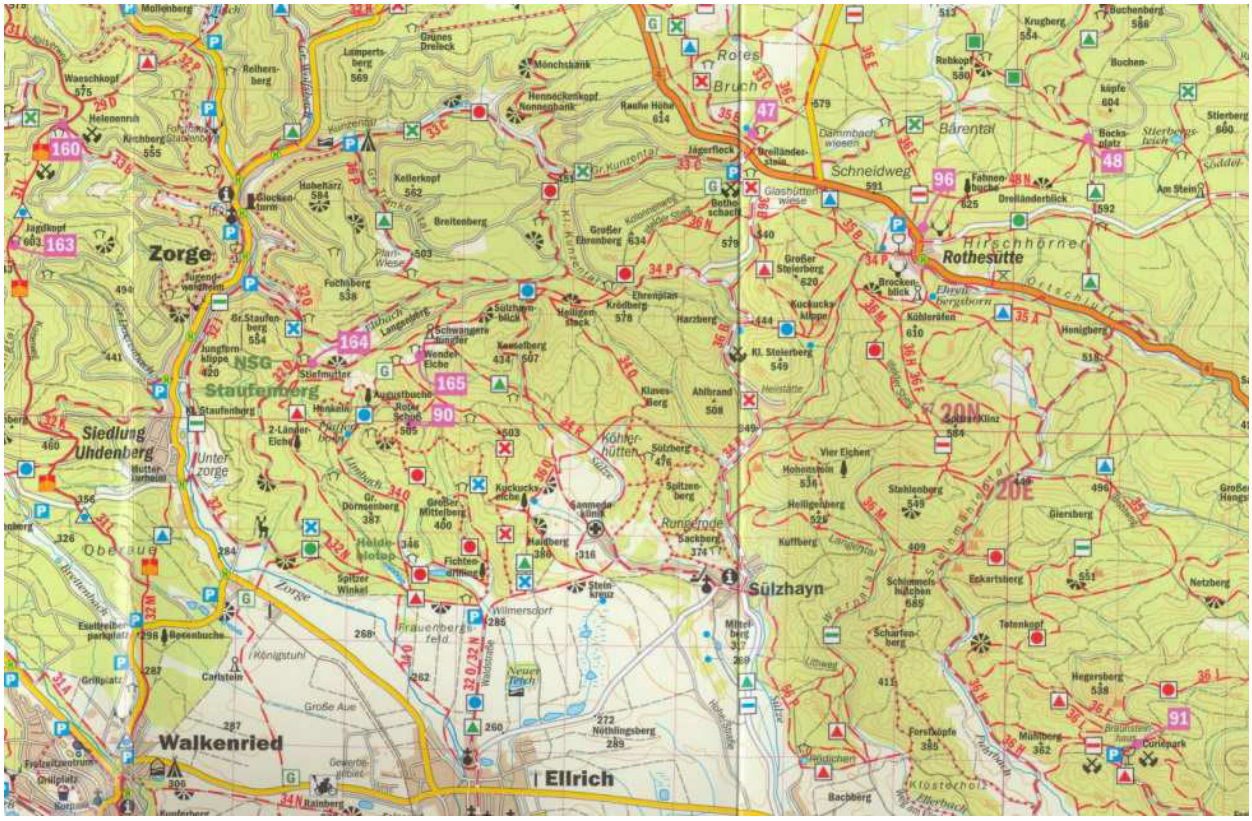
Im Westen der Ortslage siedelte sich in den 1990erJahren die KMG Klinik an. Die Klinik arbeitet auf dem Gebiet der Rehabilitation, insbesondere von Kindern und Jugendlichen mit Hirnschädigungen. Weiterhin betreibt die Klinik ein Mehrgenerationenhaus, in welchen Jugendliche mit Schwerstmehrfachbehinderungen, Jugendliche mit körperlichen und geistigen Behinderungen sowie pflegebedürftige Senioren in verschiedenen Wohngruppen betreut werden.

Weiterhin betreibt das Südharzklinikum Nordhausen in Sülzhayn (ehemaliges Sanatorium Hohenstein) ein Alten- und Pflegeheim.

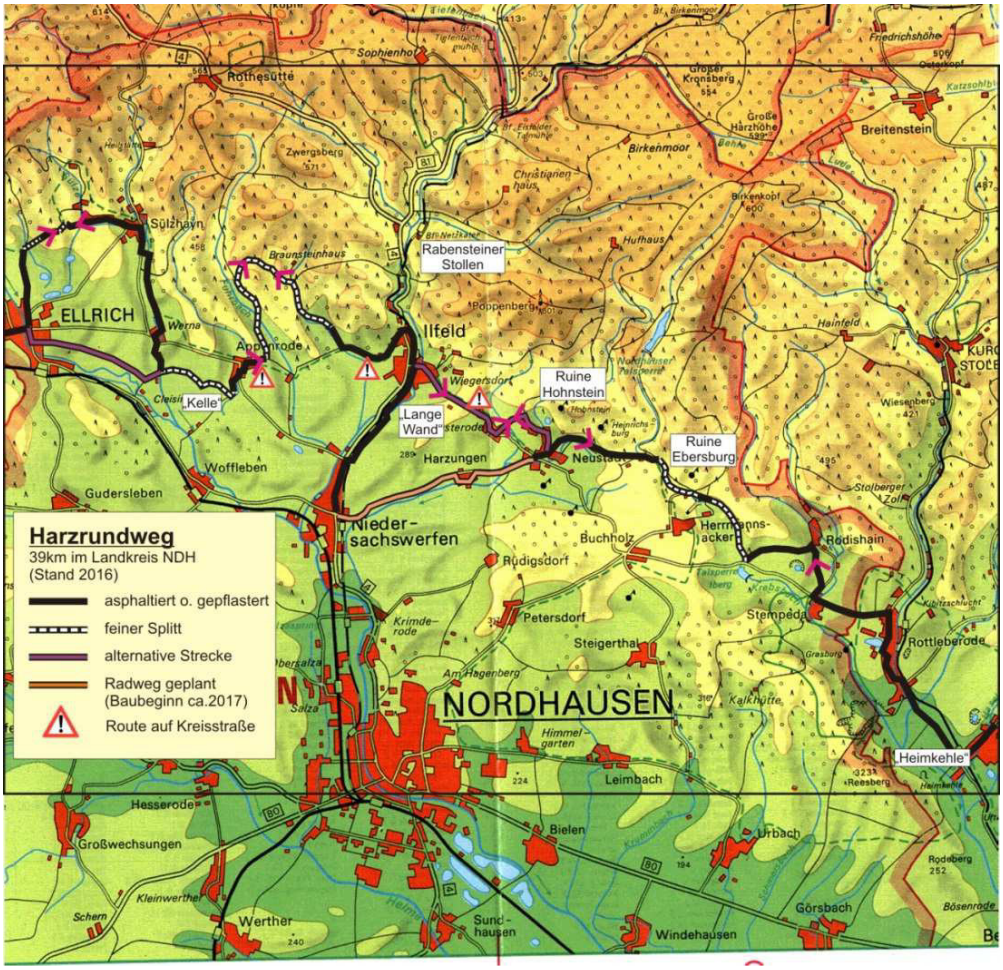
Neben einigen Ferienwohnungen besteht noch das „Ferien Hotel Südharz“ an der Carl-von Ossietzky-Straße, außerhalb der Ortslage, in dem sanierten Gebäude des ehemaligen Sanatorium „Dr. Steins neues Sanatorium“ mit großem Landschaftsgarten.

Aufgrund der hervorragenden landschaftlichen Lage des Ortes besitzt der Ort aber wertvolle Potenziale, die eine künftige Entwicklung des Fremdenverkehrs reaktivieren können. Sülzhayn liegt eingebettet in ein großzügiges Netz von Wanderwegen im die Ortslage und in Anbindung an verschiedene Fernwanderwege in Richtung Harz und das überregionale Wanderwegenetz Grenzweg „Grünes Band“.

Weiterhin ist das Wanderwegenetz des Ortes im Drei – Länder – Verbund in das Konzept des Wandernetzes der Harzer Wandernadel, welches sich zunehmender Beliebtheit bei sowohl Einheimischen als auch bei Urlaubern erfreut, integriert.
Sülzhayn ist außerdem an den überregionalen Radwanderweg „Harzrundwanderweg“, der durch 3 Bundesländer führt, angebunden.



(Auszug aus der Karte zur Harzer Wandernadel, Schmidt-Buch-Verlag, 2.erweiterte und aktualisierte Auflage 2007)



Quelle Graphik: http://www.adfc-thueringen.de/Nordhausen/NDH/regio/harzrund/karte-harzrund-1500.jpg

3.2.3.2 Soziale Infrastruktur / Daseinsvorsorge

Der weit überwiegende Anteil der Wohnungen in Sülzhayn befindet sich in privatem Besitz.
Aufgrund der hohen Anzahl an Gebäuden in traditioneller Bauweise (um 1900 errichtet) befinden sich ca. 20% in sanierungs- bzw. reparaturbedürftigen Zustand; die notwendigen Maßnahmen können durch den überwiegenden Teil der Bürger aus eigener Kraft nicht bewältigt werden. Diese sind daher auf die Bereitstellung entsprechender Fördermittel aus Förderprogrammen des Landes Thüringen und des Bundes angewiesen. Problematisch sind die inzwischen leer stehenden Gebäude der ehemaligen Sanatorien, bei denen aufgrund ihrer Größe sowie des aufgelaufenen Sanierungsstaus keine Bereitschaft der Eigentümer für eine Sanierung bzw. Umnutzung zu erkennen ist.

Über 90% des Wohngebäudebestands ist mit Bad und WC sowie einem auf Gas, Öl oder Holz basierenden Zentralheizungssystem ausgestattet.
Der hohe Anteil an Privateigentum, die starke Bereitschaft zur Durchführung von Werterhaltungsmaßnahmen sowie die enge Bindung der Bürger an die Heimatgemeinde sind günstige Ausgangsbedingungen für die Durchführung von Dorfentwicklungsmaßnahmen im privaten Bereich.

Neben den bereits genannten Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen sind folgende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und des Freizeitangebotes in Sülzhayn vorhanden:

- das Feuerwehrgerätehaus (als Mietobjekt in den Gebäuden der Van Asten Tierzucht GmbH& CoKG)
- das „Haus des Gastes“ mit dem Kurpark und Grillhütte
- der Fußballplatz
- der öffentlicher Kinderspielplatz im Bereich Moosberg
- der Dr. Kremser Park mit Kinderspielplatz
- die Turnhalle
- die ehemalige Förderschule, derzeit Flüchtlingsunterkunft
- der Kindergarten „Kleine Pfefferländer“
- die Kirche „St. Katharien“.

In Sülzhayn besteht ein Fleischerfachgeschäft, welches einige Waren der täglichen Grundversorgung mit anbietet. Handelseinrichtungen für den speziellen Bedarf, weitere Einrichtungen der medizinischen Versorgung und Pflege, Geldinstitute u.a. Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen sind im Nahbereich, in der Stadt Ellrich (ca. 5 km) vorhanden. Eine Erweiterung des Angebotes an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Ort wäre im Sinne einer Erhöhung der Lebensqualität wünschenswert, ist aber im Hinblick auf den tatsächlichen Bedarf z.Z. nicht realisierbar. Dabei gehört es zu den Zielen der Stadt Ellrich, in Sülzhayn, möglichst im vorhandenen „Haus des Gastes“ wieder eine Gaststätte für den Ort zu verpachten. Dies wäre auch im Hinblick auf eine Entwicklung des Fremdenverkehrs in Sülzhayn ein unverzichtbarer Bestandteil der dörflichen Infrastruktur.
Die Schüler des Ortes besuchen die Grund- und Regelschule Ellrich sowie die Gymnasien in Nordhausen. Zu diesen Schulen besteht ein Schulbusverkehr. Für die jüngeren Kinder besteht das Angebot an Kindergartenplätzen im Ort. Hier wurden im Jahre 2016/17 zusätzlich 24 Krippenplätze zur Betreuung von Kindern ab 1 Jahr geschaffen.

In Sülzhayn bestehen folgende Vereine:

- Freiwillige Feuerwehr
- Heimat- und Kulturverein Sülzhayn e.V.
- Harzklubzweigverein Sülzhayn e.V.
- Kleingartenverein Südharzsonne e.V.
- Schützen-Kompanie Sülzhayn e.V.
- South-Dakota Club. e.V.
- Sportverein Sülzhayn e.V.
- Sülzhayner Förderverein für Menschen mit Behinderungen

- Sülzhayner Karnevalsverein 1965 e.V.
- Folkloregruppe Sülzhayn

Diese Vereine stellen einen unverzichtbaren Beitrag für ein vielfältiges Dorfleben in dem Ort da. Jährlicher Höhepunkte in Sülzhayn sind das regional bekannte „Rhododendrenfest“ sowie die Karnevalssitzungen, das Schützenfest das Sportfest sowie der Weihnachtsmarkt.

Rhododendronfest in Sülzhayn, Foto: Thüringer-Allgemeine

3.2.3.3 Technische Infrastruktur

Durch Sülzhayn verläuft keine Bundesstraße. Der Ort wird über die Landesstraße L1014 aus Ellrich bzw. die Kreisstraße K 2 aus Richtung Werna an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Diese Straßen enden in der Ortslage, das heißt in Sülzhayn herrscht kein Durchfahrtsverkehr. Dabei führte die L1014 in der Vergangenheit weiter durch Sülzhayn, in Richtung Norden, nach Rothesütte. Diese Verbindung ist als Wegeverbindung noch vorhanden und nachvollziehbar, allerdings nicht qualifiziert und in das Straßennetz eingebunden. Ein künftiger Ausbau und die Wiederaufnahme dieser Straßenverbindung ist seit Jahren kommunales Ziel der Stadt Ellrich, scheiterte bisher jedoch an naturschutzfachlichen Einsprüchen, da sich der Straßenverlauf aus der Ortslage heraus dann komplett im Landschaftsschutzgebiet befindet und durch geschlossene Waldflächen führt.

In einer Entfernung von ca. 20 km erreicht man im Bereich Nordhausen die Bundesautobahn A38, die von Göttingen nach Leipzig verläuft. Die Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn erfolgt in der Stadt Ellrich über das Netz der Regionalbahn Nordhausen - Göttingen.

Die Straßen in Sülzhayn sind überwiegend in einem guten Zustand und wurden in den letzten Jahren bedarfsgerecht ausgebaut. Ausnahmen davon bilden die Dr. Kremser Straße, die zwar bis auf Höhe der Hausnummer 31 als Kurpromenade ausgebaut wurde, von da an in westlicher Richtung aber als Pflasterstraße in einem sehr schlechten Zustand verläuft sowie die Carl-von-Ossietzky-Straße.

Im Sinne einer gemeindeübergreifenden Koordinierung und abgestimmten Sicherung der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung und –behandlung wurden Zweckverbände gebildet. Die Stadt Ellrich gehört in diesem Zusammenhang dem Wasserzweckverband Nordhausen (Trinkwasserversorgung) und dem Abwasserzweckverband „Südharz“ an. Der überwiegende Teil des Ortes ist bereits an das zentrale Versorgungsnetz des Abwasserzweckverbandes „Südharz“ angebunden. Im restlichen Teil erfolgt die Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen.

Die Energieversorgung erfolgt im Wesentlichen über die leitungsgebundenen Netze der e-on Thüringer Energieversorgungs- AG (Elektroenergie).

Der ÖPNV - Anschluss an die Zentren sowie an das der Deutschen Bahn AG in Ellrich erfolgt in Form der Buslinie 24 Niedersachswerfen - Appenrode - Werna - Sülzhayn – Ellrich. In Niedersachswerfen besteht die Anbindung an das Streckennetz der Harzquerbahn und des Combinos nach Nordhausen mehrmals täglich (von 06.00 bis 20.00 Uhr) sowie an verschiedene Buslinien.

3.2.4 Siedlungsstruktur

Sülzhayn ist ein Straßendorf, welches sich in den zwei Tallagen der Bachläufe Sülze und Tossborn erstreckt.

Bauliche Entwicklung in 2 Tallagen

Die ersten Gebäude der Siedlung wurden am „Heiland“ errichtet und entwickelten sich, der Tallage folgend, fort. Das spätere historische Zentrum der Ortslage entstand mit dem Bau der Kirche und der Schule im 18. Jahrhundert. Zum damaligen Zeitpunkt hatte der Ort ca. 400 Einwohner.

Die für Sülzhayn bedeutende Siedlungsentwicklung begann um 1900 mit der Begründung des Kurwesens im Ort und der der Eröffnung einer Vielzahl von Sanatorien zum Behandlung von Lungenleiden. Der Zuwachs an Einwohnern, welche damals als Fachpersonal in den Kureinrichtungen sowie aus den Familien der Ärzte und Direktoren in den Ort zogen, dokumentiert sich in einer Vielzahl imposanter Villen und großer Wohngebäude. Ein Teil der Sanatorien wurden in Außenbereichslagen um den Ort verteilt, im Wald, errichtet. Von der größten Heilstätte, der Knappschafts-Heilstätte Steierberg, zeugen heute leider nur noch ruinöse Gebäudeteile nördlich der Ortslage

Quelle Foto: http://www.glass-portal.privat.t-online.de/suelzhayn/05_knappschaft.htm

Leider zeugen nur noch Ruinen von der beeindruckenden Architektur der Heilstätte Steierberg

In den Jahren nach 1900 erweiterte sich die innerörtliche Bebauung deutlich entlang der Dr. Kremser Straße durch die Errichtung verschiedener Sanatorien und Kurheime. Hier entstand, aus der Nutzung heraus, eine lockere Bebauung mit großen, teilwiese parkähnlichen Gärten.

In den 1950 bis 1980er Jahren fand eine kleinere Ortserweiterung im Bereich Straße des Friedens, mit 3 kleineren Wohnblöcken statt.

Eine deutliche Erweiterung der Ortslage begann in den 1990er Jahren. Hier wurden durch verschiedene Bebauungspläne Wohnbauflächen am südlichen und westlichen Ortsrand geschaffen. Insgesamt betragen die damals entwickelten Flächen ca. 12 ha. Von den ca. 100 neuen Wohngrundstücken sind inzwischen 80% bebaut. Die Siedlungen fügen sich inzwischen verträglich in die Bebauung der Ortslage ein. Der im Bereich der Dr. Kremser Straße entwickelte Bebauungsplan zur Bebauung einer größeren innerörtlichen Baulücke wurde bis heute noch nicht umgesetzt.

3.2.5 Dorfbildprägende Bausubstanz, Denkmalschutz

Der Ortsteil Sülzhayn wird durch traditionelle Fachwerkhäuser und Hofanlagen geprägt. Die Gebäude und Gebäudeensemble werden größtenteils als Wohnhäuser genutzt.
In der Dr.-Kremser-Straße befinden sich zudem zahlreiche Drei- und Vierseitenhöfe die vom einstigen Wohlstand der Bauern durch die Versorgung der Sanatorien während der Kurortzeit zeugen. Die Nebenanlagen der Höfe und der Wohnhäuser werden heute hauptsächlich als Garagen oder Schuppen genutzt. Der überwiegende Teil der Fachwerkhäuser, vor allem in der Dr.-Kremser-Straße und in der Benneckensteiner Straße sowie im Heiland, beeindrucken durch ihre dorfbildtypisch sanierten Fassaden. Der gute Zustand dieser Gebäude prägt den Ortsteil und verschafft ihm einen einzigartigen Charakter.

Fachwerkfassaden in der Dr. Kremser Straße

Die Gebäude der ehemaligen Sanatorien bilden einen weiteren Schwerpunkt der ortsbildprägenden Elemente in Sülzhayn. Einige Gebäude wie beispielsweise das heutige Haus des Gastes in der Dr.-Kremser-Straße oder das Pflegeheim „Hohenstein“ in der Benneckensteiner-Straße sind restauriert und befinden sich in einem sehr guten Zustand. Diese Gebäude tragen zum positiven Ortsbild des Ortsteils bei.

Einige der Sanatorien, wie z.B. das Sanatorium „Erholung“ und das Sanatorium „Waldpark“ sind durch Verfall und Einsturz geprägt. Diese Gebäude haben aufgrund ihrer Größe und Form sowie der präsenten Lage im Ortskern eine negative Auswirkung auf das Ortsbild. Sollte nach eingehender Prüfung die Erhaltung der Bausubstanz nicht mehr möglich sein, sind seitens der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Eigentümern nachhaltige Lösungen für eine Umgestaltung (Umnutzung) der Bereiche zu suchen. Dabei ist auf die Wiederherstellung für das Dorfbild unerlässlicher Raumkanten, auch durch die Errichtung von Mauern oder das Anpflanzen von Großgrün, hinzuarbeiten.

Aufgang zum Sanatorium „Erholung“

Sanatorium „Waldpark“

In Sülzhayn stehen 35 Gebäude und Gebäudeensembles unter Denkmalschutz. Das gesamte „Heiland“ wird als kennzeichnendes Straßenbild gelistet. Der Großteil der denkmalgeschützten Gebäude befindet sich in der Dr.-Kremser-Straße. Die Kirche mit ihrem Kirchhof steht als prägendes Gebäude ebenfalls unter Denkmalschutz. Die betreffenden denkmalgeschützten Gebäude und das kennzeichnende Straßenbild werden im Plan 03 Bestandsanalyse Ortskern dargestellt.

Denkmalgeschützte Bebauung der Kirche und des Bereichs Heiland

Der überwiegende Teil der als ortsbildprägend dargestellten Gebäude wurde in traditioneller Fachwerkbauweise errichtet und ist mit dorftypischen, das Ortsbild prägenden Fassaden bzw. Fassadenteilen erhalten geblieben. Über einen Rückbau von ortsuntypischen Fassadenverkleidungen sollte im Rahmen von Dorfentwicklungsmaßnahmen in den Beratungen hingewiesen werden. Zur Erhaltung der, das Ortsbild prägenden Bausubstanz wäre es wünschenswert, wenn Eigentümer und betreuender Dorfplaner in Zusammenarbeit mit dem Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung realisierbare Wege zur Sanierung im Rahmen der Förderung von Dorfentwicklungsmaßnahmen fänden. Dabei ist es ein Ziel der Dorfentwicklung und damit die Aufgabe des Dorfentwicklungsplaners, den Bürgern die Einzigartigkeit ihrer traditionellen Gebäude aufzuzeigen und sie für eine dorftypische Erhaltung und Sanierung der Bausubstanz zu sensibilisieren. Fehlen für ungenutzte, leer stehende Wirtschaftsgebäude langfristig Nutzungskonzepte und sind diese Gebäude vom Eigentümer nicht mehr zu erhalten, sollte über behutsame Rückbaumaßnahmen im Zusammenhang mit einer in das Dorfbild eingebundenen Nutzung der freiwerdenden Flächen nachgedacht werden. In diesen Fällen ist eine Beratung fachlich engagierter Planer unerlässlich.

Im Rahmen von Sanierungsarbeiten an diesen Objekten ist in jedem Fall zusätzlich die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen. Fördermittelzuschüsse im Rahmen der Dorfentwicklung sind auch für Maßnahmen an diesen Gebäuden möglich.

Folgende traditionell dorftypische Gestaltungselemente baulicher Anlagen in Sülzhayn sollten erhalten, saniert bzw. wieder hergestellt werden:

- ein mit roten Dachziegeln eingedecktes Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45°
- das mit Bitumenbahnen eingedeckte Pultdach kleinerer Nebengebäude und Schuppen (bis 20 qm)
- Schleppgaupen auf Dächern mit ausgebautem Dachgeschoss, einzelne Wohnraumdachfenster

- mit Naturschiefer bzw. Biberschwänzen verkleidete Giebel, auch horizontale Materialwechsel im Giebelbereich (z.B. Giebeldreieck Naturschiefer, übriger Giebel Putzfassade / Holzverschalung)
- Sichtfachwerk mit Ausfachungen aus geputztem Mauerwerk
- Holzverschalungen (senkrechte Brettführung, Harzer Deckelschakung) an Fassaden oder Fassadenteilen (Obergeschosse, Giebel)
- Holz – Fenstergewände (mit Verzierungen), Fensterfaschen in Putzfassaden
- Fenster als Holzfenster mit glasteilender Sprossung und in stehenden Formaten
- Holzeingangstüren mit Vordächern (Ziegeleindeckung), Eingangstreppen aus Naturstein
- Gebäudesockel und Stützmauern aus Natursteinmauerwerk
- gerade Hoftore aus Holz ohne Aufsätze oder Verzierungen.

Zu den dorfuntypischen Baumaterialien und Gestaltungsmerkmalen zählen:

- Asbestverkleidungen und Kunststoffverkleidungen an Fassaden
- Asbest- und Wellkunststoffeindeckungen von Pultdächern kleinerer Nebengebäude und Schuppen
- aufwendige Formen von Dachgaupen
- großflächige, liegende Fensterformate ohne Teilung
- ungegliederte Fassaden ohne Fenstergewände oder –faschen
- Eingangsbereiche mit „modernen“ Vordächern aus Kunststoff
- aufwendig verzierte Hoftore, Hoftore mit Kunststofffüllung

3.2.6 Freiraumstruktur, Straßen, Plätze

Sülzhayn ist gut in den Landschaftsraum des Südharzes eingebunden. Der Ortskern an sich ist ebenfalls stark durchgrünt. Der Sackberg im Zentrum des Dorfes ist von zahlreichen Punkten im Ort begehbar und ist als grüner Freiraum weithin im Ort sichtbar. Vom Ortskern aus führen zahlreiche Wegeverbindungen in die angrenzenden Wälder und den Freiraum.

Blick vom Sackberg über den Ort

Die Grundstücke entlang der Dr.-Kremser-Straße, der Carl-von-Ossietzky-Straße, der Benneckensteiner Straße und der Ellricher Straße werden zu einem großen Teil durch die angrenzenden Wälder eingefasst. Durch die Nähe der Waldflächen zur Ortslage erscheint Sülzhayn sehr grün. Die ansteigenden Wälder sind von jedem Punkt im Ort sichtbar. Entlang der Straßen

und Fußwege befinden sich Hecken und Rasenflächen, die zur Durchgrünung des Dorfes beitragen und eine raumbildende Wirkung erzielen. Vereinzelt sind auf den Grünflächen Sitzmöglichkeiten aufgestellt. Sülzhayn verfügt über zwei gestaltete Parks, den Kurpark am Haus des Gastes und den Dr. Kremser-Park nahe des KMG-Rehazentrums. Beide Parks sind mit Sitzgelegenheiten, Pavillons und einer abwechslungsreichen Wegeführung ausgestattet. Der Dr.-Kremser-Park verfügt zudem über einen großzügigen Kinderspielplatz und einen Teich.
Hervorzuheben ist das Vorkommen einer Vielzahl verschiedener und bereits alter Rhododendren in den großzügigen Parks sowie den Gärten der ehemaligen Kurheime. Dies stellt ein Alleinstellungsmerkmal des Ortes dar.

An mehreren Stellen im Ort sind Hinweistafeln aufgestellt, die auf markante Nutzungen, Aussichtpunkte oder historisch bedeutsame Gebäude hinweisen und diese näher beschreiben. Die Schilder befinden sich beispielsweise an der Kirche, dem Sportplatz, dem Sackberg als Aussichtspunkt und der einstigen „Hohen Straße“.

Den überwiegenden Freiflächenanteil in Sülzhayn bilden private Haus- und Hofgärten im Anschluss an die Grundstücksbebauung. Die Gebäude sind größtenteils direkt zum Straßenraum angeordnet und lassen kaum Spielraum für Vorgärten. Durch die straßenseitige Ausrichtung sind kaum Einblicke in die Hausgärten möglich. Die Gärten werden rückseitig durch die ansteigenden Wälder begrenzt.

Die Bachläufe der Sülze und des Tossborns prägen zusätzlich das Erscheinungsbild von Sülzhayn. Die Sülze verläuft in der Dr.-Kremser-Straße größtenteils oberirdisch. Entlang des Bachlaufes befinden sich gestaltete Bereiche mit Sitzmöglichkeiten und Blumenbeeten. Der Lauf des Tossborns führt entlang der Benneckensteiner Straße.

Sülze in der Dr.-Kremser-Straße

Tossborn in der Benneckensteiner-Straße

Die Straßen und Fußwege sind im gesamten Ort von unterschiedlichem baulichen Zustand, Material und Beschaffenheit geprägt. Die Dr.-Kremser-Straße ist zu Beginn im Ortskern asphaltiert und mit einem gepflasterten Fußweg versehen. Auf Höhe der Förderschule weicht der Belag Pflastersteinen und der Gehweg wird mit verschiedenen anderen Musterungen fortgesetzt. Auf Höhe des Dr.-Kremser-Parks tritt dann wieder Asphalt auf. Die Ellricher Straße, die Mühlbergstraße und die Benneckensteiner Straße sind einheitlich asphaltiert und werden von einem gepflasterten Fußweg begleitet. Im Heiland wird die asphaltierte Straße ohne Randeinfassung und Gehwege geführt. Der Straßenraum weist dort Schäden und Ausbesserungen auf.
Die Dr. Kremser-Straße durchzieht den Ort von Nord-Westen bis Osten und dient der Haupterschließung der dortigen Bebauung. Linksseitig (in Richtung Westen) stehen die Häuser direkt oder mit einem geringen Abstand zur Straße. Die Gebäude entlang der rechten Straßenseite sind dagegen meist von der Straßenkante abgerückt und mit Vorgärten versehen. Im Ortskern (Dr. Kremser-Straße/ Ellricher Straße bis Dr. Kremser-Straße/Benneckensteiner Straße) grenzen die Gebäude direkt an die Straße an, sodass eine strenge Raumkante erzeugt wird. Die Straße ist mit einem wechselnden einseitigen Fußweg und an zahlreichen Stellen mit Grünstreifen und

Beeten ausgestattet. Im westlichen Teil der Dr.-Kremser-Straße werden breite Hecken als Raumkante zur Abgrenzung des Straßenraums vom Grünraum eingesetzt.

Anfang der Dr.-Kremser-Straße im Ortskern

begrünte Kante in der westlichen Dr.-Kremser-Straße

Im südlichen Teil der Benneckensteiner Straße fungieren Zäune und Mauern als prägendes Element. Die Wohngebäude stehen abgerückt von der Straße. Linksseitig ist die Wohnnutzung durch Stützmauern auch im Höhenniveau vom Verkehrsraum differenziert. Die Mauern sind teilweise bepflanzt. Im Norden der Benneckensteiner-Straße (Benneckensteiner-Straße/ Am Heiland) grenzen die Häuser direkt an die Straße, bzw. den Fußweg.

Fußweg in der Benneckensteiner-Straße

Mauer in der Benneckensteiner-Straße 4a

Entlang der Ellricher Straße und der Mühlbergstraße trennen Vorgärten und Abstandsgrünflächen die Wohnnutzung vom Straßenraum. Die Gebäude sind in allen Straßen sowohl giebel- als auch traufständig ausgerichtet.

Ellricher Straße mit Blick auf die Kirche

Mühlbergstraße

Im Ortskern gegenüber des ehemaligen Rathauses und befinden sich ein Platz, der derzeit als Parkfläche, als Standplatz für Glascontainer und Bushaltestelle genutzt wird. Dieser Platz bietet großes Potential als zentraler Dorfplatz genutzt zu werden. Durch eine multifunktionale Gestaltung könnten dort beispielsweise Veranstaltungen ausgerichtet werden und die allgemeine Aufenthaltsqualität erhöht werden.

Platz in der Dr.-Kremser-Straße

3.2.7 Fazit der Bestandsanalyse

Sülzhayn ist ein Ort mit einer einmaligen historischen Entwicklung, die sich noch heute im Siedlungsbild ablesen lässt. Es gehört zu den künftigen Hauptaufgaben der Siedlungsentwicklung, nachhaltige Lösungen für die Brachflächen der ehemaligen Sanatorien in der Ortslage zu finden. Der Ortsteil ist geprägt durch eine Vielzahl an traditionellen Fachwerkhäusern und Hofanlagen. Der Siedlungskörper ist durch die Topografie der Ortslage mit den ansteigenden Wäldern des Südharzes klar abgegrenzt. Das Ortsbild von Sülzhayn wird durch die Vergangenheit des Ortsteils als Kurort bis heute stark geprägt.

In der Ortslage stehen zahlreiche Gebäude unter Denkmalschutz. Die Wohnbebauung prägt die gesamte Ortslage und füllt diese zu einem großen Teil aus. Nahezu alle Gebäude und Gehöfte sind in Fachwerkbauweise errichtet worden und prägen mit ihren zahlreichen Nebenanlagen die dörfliche Struktur des Ortsteils. Im Süden der Ortslage weicht die Fachwerkstruktur jedoch Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise und einem Einfamilienhausgebiet. In den 1990er Jahren wurden große Flächen am Ortsrand als Wohnbaugebiete entwickelt, hier befinden sich bis heute noch ungenutzte Grundstücke. Eine weitere Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein ist nicht vorgesehen.

In Sülzhayn leben derzeit 961 Einwohner (Stand 2015). Sülzhayn zeichnet sich durch einen facettenreichen Nutzungsmix der Bereiche Wohnen, Gewerbe, Soziale Infrastruktur, Erholung und Freizeit aus. Aufgrund des geringen Angebots an Arbeitsplätzen und der Nähe zu den Städten Ellrich und Nordhausen fungiert der Ortsteil jedoch als Schlafstätte für zahlreiche Berufspendler.

Sülzhayn ist aufgrund seiner Lage am Waldrand und den zahlreichen privaten Haus- und Hofgärten stark durchgrünt. Verschiedene öffentliche Grünflächen und Parks tragen zur Erlebbarkeit der grünen Freiräume bei. Hervorzuheben ist das Vorkommen einer Vielzahl verschiedener und bereits alter Rhododendren in den großzügigen Parks sowie den Gärten der ehemaligen Kurheime. Dies stellt ein Alleinstellungsmerkmal des Ortes dar.

Die Straßenräume sind intakt und erfüllen ihre Erschließungsfunktion. An einigen Stellen der Straßen im Ort befinden sich jedoch markante Schäden.

3.3 Analyse der Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken

Als **Stärken** des Dorfes werden angesehen

- ruhige Wohnlage („Wohnen, wo andere Urlaub machen“)
- reizvolle Landschaft
- saubere Luft, gutes Klima
- vielfältige Freizeitmöglichkeiten
- rege Vereinstätigkeit
- viele kulturelle Angebote, Feste
- hoher privater Sanierungsgrad

Als **Schwächen** des Dorfes werden angesehen

- keine Einkaufsmöglichkeiten
- keine Dorfgaststätte
- leerstehende, ruinöse Bausubstanz
- kein schnelles Internet
- teilw. schlechter Straßenzustand
- Überalterung der Bevölkerung

Auszug aus der Dokumentation zum Grundseminar der Schulen der Dorferneuerung für Sülzhayn (siehe Anlage)

Die Erarbeitung der Stärken – Schwächen- Analyse für Sülzhayn orientiert sich an den Themenbereichen der bisher geführten Bestandsanalyse. In diesen Analyseprozess, sowie die Abschätzung der Chancen und Risiken einer Dorfentwicklung im Ortsteil, im Kontext der Gesamtstadt Ellrich und der Region Südharz, wurde in enger Zusammenarbeit mit den Bürgern des Ortsteiles, welche sich aktiv im Dorfentwicklungsbeirat engagieren, geführt. Der Grundstein wurde dabei im Rahmen des Grundseminars der Schulen der Dorferneuerung am 09. und 10.09.2016 in den Räumen der KMG Klinik in Sülzhayn gelegt. Die Dokumentation dieses Seminars sowie des gesamten Prozesses der Bürgerbeteiligung in Sülzhayn sind den textlichen Ausführungen zum Gemeindlichen Entwicklungskonzept in der Anlage beigefügt.

SWOT-ANALYSE

Regionale / landschaftsräumliche Einbindung	**Stärken**	**Schwächen**
	- Lage im Landschaftsraum des Südharzes mit günstigen klimatischen Bedingungen - direkte Anbindung an den Harz als Tourismusregion - Anbindung durch gut ausgebautes Wegenetz an Fernwander- und Fernradwanderwege - Räumliche Nähe zu kulturellen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten (Kloster Walkenried, Theater Nordhausen, Kyffhäuser,…) - keine höherklassifizierte Durchgangsstraße im Ort - Autobahnanschluss < 20 km	- Lage in ländlicher Region ohne direkten Bezug zu Metropolen oder großen Städten - wenig überregionale Bekanntheit durch jahrelange Lage im Sperrgebiet
	Chancen	**Risiken**
	- Verbesserung der Anbindung an regionale Hotspots des Tourismus - Gäste durch gezielte Anbindung an Fernwanderwege - Inwertsetzung der regionalen Besonderheiten (Einzigartigkeit) der Flora, Fauna und der klimatischen Bedingungen - Entwicklung von Angeboten des Gesundheitstourismus (Achtsamkeit, Entschleunigung)	

Bevölkerungsentwicklung / Demographie

Stärken	Schwächen
- kein stetiger bzw. überdurchschnittlicher Bevölkerungsrückgang in den letzten 15 Jahren - überdurchschnittlich hoher Bevölkerungsanteil der 15 – 65 jährigen - sehr aktive Bevölkerungsgruppe der über 65 jährigen	- unstetige Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre - geringer Anteil an Kindern und Jugendlichen
Chancen	**Risiken**
- Maßnahmen zur Verhinderung der Überalterung des Ortes können noch ergriffenwerden, demographischer Wandel läuft deutlich verlangsamt ab - Einbeziehung der Senioren in die ehrenamtliche Arbeit und das Dorfleben	- Weitere Verlust an jungen Menschen aufgrund von besseren Bildungschancen in großen Städten - wachsender Anteil an Senioren

Siedlungsentwicklung / Dorfbild

Stärken	Schwächen
- historische Siedlungsentwicklung mit herausragenden Umbrüchen - Zeugnisse einer bedeutsamen Kurortvergangenheit noch heute vorhanden – Villen der ehemaligen Sanatorien mit herausragender Architektur - hohe Anzahl an Gebäuden mit traditionellen und dorfbildprägenden Fassaden - hohe Bereitschaft der Bevölkerung für eine angemessen Sanierung der historischen Bausubstanz - hoher Anteil an dorfbildtypisch und qualitativ hochwertig sanierten Wohn- und Nebengebäuden - überwiegend sanierte Straßenräume - aufgelockerte Bebauung, große Garten- und Parkflächen in gepflegtem Zustand - großes Vorkommen von alten und einmaligen Rhododendrenbüschen in den Park- und Landschaftsgärten der ehemaligen Sanatorien - weit verzweigtes Wegenetz um die Ortslage und mit Anbindung an den umgebenden Landschaftraum	- überwiegende Teil der ehemaligen Sanatorien steht leer - keine Bereitschaft der Eigentümer zu Sanierungsmaßnahmen vorhanden - hohe Bauschäden, teilweise ruinöse Zustände - Dr.-Kremser-Straße als Hauptstraße im Dorfkern ist dringend sanierungsbedürftig - große Wohnbauflächenpotenziale an den Ortsrändern in erschlossenen Baugebieten noch vorhanden
Chancen	**Risiken**
- nachhaltiges Brachflächenmanagement und der dorfgemäße Ausbau der Dr.-Kremser-Straße kann zur Belebung des Ortskernes beitragen - Potenzial der großen Freiräume und Parklandschaften mit dem einmaligen Rhododendrenbestand kann als Alleinstellungsmerkmal des Ortes entwickelt und vermarktet werden	- fehlende Kaufbereitschaft der Eigentümer der großen Gebäudebrachen lässt einen nachhaltigen Städtebau nicht zu - nach Abriss von Schrottimmobilien entstehen große, ungenutzte Baulücken im Ortskern – offene Raumkanten stören die städtebauliche Struktur

Infrastruktur / Daseinsvorsorge

Stärken	Schwächen
- ausreichend gute Ausstattung mit kommunalen Einrichtungen - Haus des Gastes mit Kurpark - Turnhalle vorhanden - Kindergarten mit Krippenplätzen im Ort - Einrichtungen der Altenpflege im Ort vorhanden - ortsansässige Klinik - ortsansässige Fleischerei - gute Ausstattung mit technischer Infrastruktur - Gasversorgungsnetz vorhanden	- zu wenige Versorgungseinrichtungen vorhanden, kein Lebensmittelladen, keine Gaststätte - kein ausreichend großer Veranstaltungsraum für die Feste der Vereine vorhanden (Karneval) - kein schnelles Internet
Chancen	**Risiken**
- Haus des Gastes kann neu funktional aufgeteilt werden - Einrichtung einer funktionsfähigen Gaststätte im Haus des Gastes - Gleichzeitige Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus mit Vereins- und Veranstaltungsräumen - Gaststätte dient gleichzeitig zur Belebung des Fremdenverkehrs in Sülzhayn - Ausbau des schnellen Internets wir derzeit seitens des Landkreises vorangebracht	- Kommune kann die vorhandenen Einrichtungen nicht langfristig betreiben - Attraktivität des Ortes sinkt, junge Familien verlassen den Ort - Einrichtung einer Gaststätte schlägt fehl - Fleischerei schließt ohne Betriebsübernahme

Dorfleben /sozialer Zusammenhalt / wirtschaftliche Perspektiven

Stärken	Schwächen
- vielfältiges Dorfleben mit vielen aktiven Vereinen und regional bekannten Festen (Rhododendronfest) - hohe Bereitschaft der Einwohner zur ehrenamtlicher Arbeit - großes Interesse an der Bewahrung und Vermittlung von Wissen über die Ortsgeschichte, ortsgeschichtlicher Besonderheiten, historischer Bausubstanz und von Traditionen	- sinkende Zahl von jungen Menschen in den Vereinen – schwierige Nachwuchsarbeit - regionale Attraktivität des Ortes sinkt, aufgrund des mangelnden Angebotes an Versorgungseinrichtungen für Gäste (Café, Gaststätte)
Chancen	**Risiken**
- Anbindung des Ortes in die Angebote der Region stärken (Fernwanderwege, kulturelle Ziele) - Reparatur und Instandsetzung des vorhandenen Wegenetzes - einmalige Geschichte des Ortes erlebbar erhalten (Schilder zu den Sanatorien im Ort, ggf. freiräumliche Nachbildungen) - Vermarktung der Park- und Landschaftsgärten mit dem wertvollen Rhododendrenbestand als Alleinstellungsmerkmal - Belebung des Tourismus durch Revitalisierung leer stehender Gästehäuser	- trotz aller Bemühungen wird keine wirtschaftliche Verbesserung des Fremdenverkehrs erreicht - Investitionen zur Revitalisierung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs und für die Vereine können nicht erbracht werden - Vereinsarbeit/Dorfleben wird weniger attraktiv

4 Entwicklungsziele und Planungsansätze der Dorfentwicklung

Hauptziel der Dorfentwicklung ist, wie bereits erwähnt, die allgemeine Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse im land- und forstwirtschaftlich geprägten Raum.
Zur Konkretisierung lassen sich folgende Unterziele formulieren:

- Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität
- Erhaltung und Entwicklung der dörflichen Identität
- Verbesserung der Infrastruktur
- Sicherung siedlungsökologischer Grundlagen
- Sicherung und Entwicklung der wirtschaftlichen Grundlagen.

Auf allgemeine Maßnahmen und Lösungsansätze zum Erreichen dieser Ziele für Sülzhayn wird im Folgenden eingegangen.

4.1 Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität

Dem Ziel der Wohnqualitätsverbesserung ist in Sülzhayn höchste Priorität beizumessen. Diese Zielsetzung gilt es, auf den Ebenen der gesamten Ortslage, des direkten Wohnumfeldes und einzelner Gebäude umzusetzen, da von einer umfassenden Verbesserung der Wohnsituation langfristige Impulse für die Entwicklung des Dorfes zu erwarten sind.

Langfristig wird Sülzhayn seine Hauptfunktion als Wohn- und Erholungsort auch weiterhin behaupten müssen. Für alle anderen Funktionen (z.B. Gewerbe) heißt das, störende und das Wohnen negativ beeinflussende Nutzungen sind in einer angemessenen Entfernung anzusiedeln. Potentiale des Ortes, wie z.B. die vorhandene Wohnruhe und die räumliche Nähe zur überregionalen Verkehrsachsen, wie die Autobahn A 38, müssen erkannt und genutzt werden.

Um langfristig die derzeitige Altersstruktur der Bevölkerung zu erhalten bzw. die Bevölkerungsstruktur zu verjüngen, sind vor allem Anreize für jüngere, wohnungssuchende Bevölkerungsgruppen zu schaffen, Wohneigentum im Dorf zu erwerben. Eine ausgeglichene Altersstruktur ist eine wichtige Voraussetzung für die Entfaltung eines vielfältigen Dorfgemeinschaftslebens und der erste Schritt, dem drohenden Bevölkerungsschwund eine ausgeglichene natürliche Geburtenrate entgegenzusetzen. Die in Sülzhayn vorhandenen Kindergartenplätze für Kinder ab 1 Jahr sind dabei für junge Familien ein wichtiger Standortvorteil und müssen erhalten werden. Weiterhin ist das Freizeitangebot für Kinder, jugendliche und Familien, welches die Einheitsgemeinde Ellrich derzeit bietet zu erhalten und auszubauen.

Zur Sicherung einer geordneten dörflichen Entwicklung muss sich die weitere bauliche Entwicklung vorrangig innerhalb des Bestandes vollziehen. Vor allem sollten dringend sanierungsbedürftige sowie leer stehende oder ungenutzte Gebäude des Ortskernes erhalten und in verträglicher Weise modernisiert werden. Dabei müssen die Ansprüche des modernen Wohnens mit dem Gebäudebestand vereinbar sein. Um die Bevölkerung im ländlichen Raum zu halten sind die Vorteile des „Wohnens auf dem Lande“ vor allem für junge Familien wieder sichtbar mit einem gutem Wohnkomfort zu verbinden.

Eine Verbesserung der Qualität des Wohnumfeldes ist durch die Gestaltung vielfältig nutzbarer privater und öffentlicher Freiräume anzustreben. Das betrifft vor allem die Gestaltung der Straßenräume und öffentlicher Plätze durch Dorfentwicklungsmaßnahmen. Dabei ist durch Funktionsüberschneidungen ohne eindeutige Nutzungsvorgabe und die Einhaltung örtlicher Maßstäbe und Traditionen der dörfliche Charakter zu bewahren.

4.2 Erhaltung und Entwicklung dörflicher Identität

Zur örtlichen Identität zählen einerseits ortsspezifische bauliche Merkmale, wie das Ortsbild und baukulturelle Traditionen wie auch andererseits die dorftypischen sozialen Strukturen, das Leben in der Dorfgemeinschaft.

Hinsichtlich der Erhaltung baulicher Strukturen sind im Rahmen von Dorfentwicklungsmaßnahmen folgende Schwerpunkte zu beachten:

- Bewahrung eines geschlossenen Siedlungscharakters;
- Bewahrung der guten Einbindung der Ortslage in die Landschaft;
- Berücksichtigung vorhandener Bauweisen und die Verwendung traditioneller ortstypischer Baumaterialien bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. Neubebauung;
- dorfgerechte Gestaltung öffentlicher Freiräume (Straßenräume, Plätze, Grünflächen) unter Verwendung standorttypischer Vegetationsstrukturen;
- Pflege und Entwicklung der dorftypischen Vegetation.

Die Vereinsarbeit, die in Sülzhayn geleistet wird, sowie der Zusammenhalt der Bevölkerung des Ortes, stellen wichtige Faktoren des dörflichen Zusammenlebens dar. Sie sind durch unterschiedliche unterstützende Maßnahmen der Gemeinde zu fördern. Die derzeit vorhandene soziale Infrastruktur in der Gemeinde sollte, trotz des hohen zu erbringenden Aufwandes der Kommune, erhalten werden.

Darüber hinaus sollte sich die Dorfgemeinschaft wieder der Werte ihres Zusammenlebens in einem überschaubaren gesellschaftlichen Rahmen bewusst werden. Eine gemeinsame Arbeit an der Gestaltung des baulichen und gemeinschaftlichen Umfeldes fordert die Initiative jedes Bürgers, denn es wird in Zukunft immer wichtiger, einen Großteil der gemeinschaftlichen Aufgaben in Eigeninitiative bzw. in der Gemeinschaft anzupacken und sich wieder als „Gemeinde“ zu verstehen. Wichtige Impulse wurden bereits durch die aktive Arbeit des Dorferneuerungsbeirates Sülzhayn gesetzt.

4.3 Verbesserung der Infrastruktur

Die Erhaltung und Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung ist eine grundlegende Zielsetzung, um einer zunehmenden Strukturschwäche mit nachhaltigen sozialen Auswirkungen für die Bevölkerung entgegenzuwirken.

Der Ausbau der Verkehrswege sollte in Materialwahl und Dimensionierung dem dörflichen Charakter entsprechen. Schmale, gepflasterte Fahrbahnen passen sich besser in die dörfliche Bebauung ein und tragen zur Verkehrsberuhigung bei. Pflasterbeläge in Natursteinpflaster sind weitestgehend zu erhalten bzw. wieder einzusetzen. Bei Sanierungsarbeiten im Straßenraum sollten alle Versorgungsunternehmen beteiligt werden.

Das öffentliche Nahverkehrsmittel in Sülzhayn ist der Bus. Um die Attraktivität des ÖPNV für die Dorfbevölkerung zu erhalten, sollte die Taktfrequenz der Busverbindungen unbedingt erhalten bleiben. Gerade ein Großteil der älteren Bevölkerung des Ortes sowie Schüler und Jugendliche sind auf dieses Verkehrsmittel angewiesen.

Der Ausstattungsgrad des Ortes an öffentlichen Einrichtungen, Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen ist gering. Hauptaugenmerk ist auf die Erhaltung dieser Angebote und Einrichtungen im Ort zu richten, da diese neben ihrer Versorgungsfunktion auch einen wichtigen sozialen Aspekt als Treffpunkt und Kommunikationsbereich erfüllen. Als Grundlage für ein angestrebtes Fremdenverkehrs- und Tourismusangebot in Sülzhayn wäre die Einrichtung einer Gaststätte dringend erforderlich. Hier sind im Rahmen der Dorfentwicklung die baulichen Voraussetzungen zu schaffen.

4.4 Sicherung der siedlungsökologischen Grundlagen

Ökologische Zielsetzungen gehören zu den grundlegenden Aspekten der Dorfentwicklung. Dabei sind die Übergänge zwischen der ökologischen Struktur des Dorfgebietes und der umgebenden Landschaft fließend.

Ökologie des Dorfgebietes:
Ein grundlegendes ökologisches Ziel ist der Schutz des Bodens und der Gewässer. Hierbei kann davon ausgegangen werden, dass die floristische und faunistische Artenvielfalt einer Ortslage weniger von einer gärtnerischen Vielfalt von Pflanzenarten und Züchtungsformen sondern vor allem vom Umfang unversiegelter, extensiv genutzter Flächen und einheimischer, standorttypischer Pflanzenwahl im Dorfbereich abhängt.

Die in Sülzhayn vorhandene dorftypische Vegetation sowie die Lebensräume für eine Vielzahl von Tierarten sind zu erhalten und auszubauen.

Die Bedeutung baulicher Anlagen für die Tierwelt wird oft unterschätzt. Vor allem ältere Bauten, Fachwerkhäuser, landwirtschaftliche Nebengebäude mit geräumigen und offenen Dachböden, wie Scheunen oder Ställe bieten Vögeln (Schleiereulen, Schwalben, Turmfalken, Sperlingen), Säugetieren (div. Fledermausarten, Schläfern, Igeln, div. Mausarten) und verschiedenen Insektenarten mannigfaltige Brut- und Schlafplätze.
(Wegener 1991)

Durch den Abriss von Stallungen, Modernisierungsmaßnahmen und falsch verstandenen Ordnungssinn (Zerstören der Nester) sind diese Schlaf- und Bruthabitate besonders stark gefährdet.

Der Landschaftsraum:
Die allgemeine Zielsetzung für den Landschaftsraum des Gemarkungsgebietes ist der Schutz, die Pflege und die Entwicklung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, bezugnehmend auf die topographische Lage am südlichen Harzrand. Anzustreben ist eine Kulturlandschaft, geprägt durch die land- und vor allem forstwirtschaftliche Nutzung, welche sich in die natürlichen Landschaftsstrukturen eingliedert. Ökologisch wertvolle naturnahe Bereiche, wie z.B. die Wiesen und Weiden um die Ortslage, müssen gepflegt werden und erhalten bleiben.

Schwerpunkte der Landschaftsentwicklung sind weiterhin der Schutz des Grundwassers, der Schutz und die Pflege der Teiche und Fließgewässer sowie die Wiederherstellung eines vielfältigen und artenreichen Vegetationsbestandes.

Die Waldflächen der Gemarkung sind zu erhalten und naturnah zu bewirtschaften.

4.5 Sicherung und Entwicklung der wirtschaftlichen Grundlagen

Die wirtschaftliche Lage der Gemeinde wird derzeit von einigen Handwerksbetrieben, Unternehmen des Fremdenverkehrs sowie von kleinen Dienstleistungsunternehmen bestimmt.

Die Forstwirtschaft prägt zwar, aufgrund ihres Flächenverbrauches sowie ihrer traditionellen Grundlagen, die Struktur des Ortes, spielt aber als Arbeitsplatzpotential und wirtschaftliches Standbein keine herausragende Rolle mehr.

Hauptwirtschaftsfaktor in Sülzhayn war historisch der Fremdenverkehr. Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage sowie der vorhandenen Potentiale eines attraktiven regionalen Wander- und Radwandernetzes, der Erhaltung und Vermarktung baulicher und historischer Besonderheiten sowie des weitgehend intakten Ortsbildes und ein abwechslungsreiches Dorflebens könnte hier künftig auf eine sanfte Wiederbelebung gesetzt werden.

Für eine Entwicklung in diese Richtung sind die Einrichtung von Gaststätten und Ferienwohnungen unabdingbare Voraussetzungen. Basis einer solchen Entwicklung muss die kommunale

Unterstützung von unternehmerischen Initiativen auf diesem Gebiet sowie die Schaffung einer ausreichend guten Fremdenverkehrsinfrastruktur sein.

Folgende Potentiale für eine Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Region sind vorhanden und auszubauen:

- Das Dorf mit seinem weitestgehend unverfälschten Ortsbild bietet ein ruhiges, landschaftsbezogenes Umfeld für Ruhesuchende, in räumlicher Nähe zu Highlights wie dem Harz und dem Kyffhäusergebirge.
- Beherbergungsbetriebe und Gaststätten sind aufzubauen und zu unterstützen.
- Der Fremdenverkehr muss eine preiswerte Alternative zu touristisch hoch erschlossenen Gebieten darstellen. Dabei sollten Angebote des Gesundheitstourismus, des Sports und für Familien mit Kindern geschaffen werden.
- Die Geschichte des Ortes sowie das Alleinstellungsmerkmal des Vorkommens bedeutender Rhododendrenarten sollte anschaulich und nachvollziehbar vermarktet werden.
- Dem Urlauber muss ein gut ausgebautes und beschildertes Rad-, Reit- und Wanderwegenetz zur Verfügung gestellt werden.
- Der Aufbau des Fremdenverkehrs als wirtschaftliches Standbein kann nur im regionalen Zusammenhang gesehen und von den umliegenden Gemeinden und privatwirtschaftlichen Unternehmen gemeinsam realisiert werden. Konkurrenzdenken ist dabei fehl am Platz. Dieser Wirtschaftszweig lebt nur von der Vielfalt (qualitativ und quantitativ) seiner Angebote.

5 Planungskonzept und Maßnahmen der Dorfentwicklung

5.1 Leitbild und Handlungsfelder

Leitbild der Dorfentwicklung von Sülzhayn ist die sanfte Entwicklung zu einem Fremdenverkehrsort in hervorragender landschaftlicher Umgebung, angebunden an die Entwicklung des Harzes als länderübergreifende Fremdenverkehrsregion, bei Wahrung des historischen Dorfbildes und dem Erhalt sowie der Erweiterung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Versorgung, Bildung, Kultur) für die Einwohner.

Folgende Ziele sind Basis der Leitbildentwicklung:

- *Schaffung von infrastrukturellen Voraussetzungen zur langfristigen Unterstützung der gemeinsamen und abgestimmten Arbeit der Vereine für ein intaktes Dorfleben,*
- *Entwicklung des sanften Tourismus mit Erholungs- und Gesundheitsangeboten,*
- *Entwicklung von Angeboten zum Alleinstellungsmerkmal „Rhododendrenort mit bedeutender Geschichte als Kurort“*
- *Bewahrung des historischen Ortsbildes,*
- *Bewahrung, Schutz, Pflege und Entwicklung des umgebenden Landschaftsraumes,*
- *Anbindung an regionale und überregionale Angebote des Fremdenverkehrs,*
- *Bewahrung der „Wohnruhe“ im Ort (keine Ansiedlung großer Gewerbe/ Industrieunternehmen),*
- *Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung.*

Unter Berücksichtigung der im vorangegangenen aufgearbeiteten Bestandsanalyse sowie der Entwicklungsziele für den Ort wird die geplante funktionale und gestalterische Entwicklung von Sülzhayn im ***Maßnahmenplan*** der Dorfentwicklung zusammenfassend dargestellt. Die hier aufgezeigten Maßnahmen wurden in einem Prozess kontinuierlichen Planungsprozess des Dorferneuerungsbeirates mit dem Ortsteilrat und den betreuenden Planern herausgearbeitet.

Die konkreten Ziele und Maßnahmen wurden dabei auf ***4 Handlungsfelder*** abgestellt:

Handlungsfeld 1- Soziales/Kultur:
Insbesondere im Rahmen der gemeinsamen Arbeit des Dorfentwicklungsbeirat wurde deutliche, dass ein intaktes Dorfleben nicht nur von der aktiven Arbeit der einzelnen Vereine lebt, sondern dass die Zusammenarbeit der Vereine untereinander, gemeinsam mit den Bürgern, ein erfülltes Dorfleben ausmacht und eine Identität mit dem Heimatort schafft. So soll künftig gemeinsam an folgenden Aufgaben gearbeitete werden:

- Bewahrung eines intakten Dorflebens,
- Aktivierung des Bürgerschaftlichen Engagements,
- Erhalt der sozialen Ausstattung des Ortsteiles.

Als wichtigstes und damit als Leitprojekt für dieses Handlungsfeld wurde die Maßnahme M1 definiert.
Mit der Schaffung eines funktionierenden Dorfzentrums, welches zentral Räumlichkeiten für alle Vereine bietet und im Sinne einer nachhaltigen und effizienten Nutzung von Gebäuden eine gemeinsame Nutzung einzelner Räume ermöglicht, wird der Grundstein für eine gemeinschaftliche Arbeit geschaffen. Die Turnhalle, als Potenzial des Ortes, soll als multifunktionaler Veranstaltungsraum genutzt werden. Mit der Inanspruchnahme eines derzeit brachgefallenen Grundstückes wird gleichzeitig eine Vernetzung mit dem Handlungsfeld 2 hergestellt.

Handlungsfeld 2- Dorfbild/Siedlungsentwicklung:
Wichtigstes Ziel in diesem Handlungsfeld ist die langfristige Bewahrung des hervorragenden Dorfbildes von Sülzhayn. Hier muss auch weiterhin die Verantwortung der privaten Hauseigentümer bei der Materialwahl und Ausführung von Sanierungsmaßnahmen eingefordert werden. Die Bereitschaft dafür ist auch heute schon an den vielen qualitativ hochwertig und traditionell sanierten Gebäuden erkennbar.
Weitere Themen sind:

- Die Stärkung der Dorfinnenentwicklung mit dem Hauptaugenmerk der Revitalisierung von Brachflächen.
- Der Erhalt der innerörtlichen Siedlungsstruktur durch kreativen Umgang mit Baulücken und innerörtlichen Freiräumen.

Hier sind kommunale Projekte eines gezielten Brachflächenmanagement umzusetzen. Startprojekt hierfür wird die Maßnahme M1, welche die Aufgaben aus dem Handlungsfeld 1 mit einer Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brache verbindet.
Denkbar wäre hier auch das Einrichten einer Immobilienbörse unter der Beteiligung der derzeitigen Eigentümer der Schrottimmobilien, die die Möglichkeit eröffnet, offensiv einen möglichen Verkauf der betreffenden Grundstücke anzugehen.

Ein wichtiger Grundsatz der künftigen Dorfentwicklung ist es, keine weitere Neuentwicklung von Baulandflächen in den Außenbereich hinein zuzulassen. Derzeit stehen in Sülzhayn noch ausreichend viele Wohngrundstücke in entwickelten und bereits erschlossenen Baugebieten zur Verfügung.

Handlungsfeld 3- Freiraum/Landschaft:
Sülzhayn liegt in einem einmalig schönen Landschaftsraum, verfügt über ein weit verzweigtes Netz an Wanderwegen um die Ortslage, mit Anbindungen in Richtung Harz und an den Fernwanderweg „Grünes Band“ und an den Harzrundradweg. Ein wichtiges Ziel der Dorferneuerung sollte hierbei die langfristige Pflege dieses Wegenetzes sein. Dabei können sicher nicht alle Wege in einem gleich guten Zustand erhalten werde. Ziel sollte es sein, die wichtigen Verbindungen an weiterführende Wegenetze aufrecht zu erhalten. Hierfür ist eine enge Zusammenarbeit der Stadt Ellrich und der Bürger (ehrenamtliche Pflegearbeiten) mit den Waldbesitzern und Bewirtschaftern, um ein gegenseitiges Verständnis herzustellen.

Ziel ist es weiterhin, das Vorkommen der Rhododendren im Ort zu erhalten und der Öffentlichkeit durch Beschilderungen bzw. Führungen (beschilderte und geführte Wege) zur Kenntnis zu geben. Gartenkultur ist eine touristische Ausrichtung und sollte als Potenzial in Sülzhayn entwickelt werden.

Handlungsfeld 4- Wirtschaft/Tourismus:
Die Entwicklung und Vermarktung der touristischen Angebote von Sülzhayn erfolgt über die Einheitsgemeinde Stadt Ellrich. Ellrich ist in der kommunalen Arbeitsgemeinschaft „Thüringer Südharz“ integriert, die das regionale Gremium zur Fremdenverkehrsentwicklung darstellt. Mit dieser KAG wurde z.B. im Jahre 2009 ein Kooperationsvertrag mit der Zweckvereinbarung „Mountainbike Park Südharz“ eingegangen, die die Erweiterung des ausgewiesenen Netzes von Mountainbikerouten im Südharz länderübergreifend zum Ziel hat.

Zusätzlich zu den im Handlungsfeld 3 beschriebenen Zielen, ist eine Wiederbelebung von Angeboten des Gesundheitstourismus in Sülzhayn möglich. Die Voraussetzungen hierfür sind mit der hervorragenden landschaftlichen Lage sowie dem milden Reizklima im Ort gegeben. Voraussetzung ist der langfristige Ausbau einer Versorgungsinfrastruktur, die gleichzeitig der Erweiterung von Angeboten der Daseinsvorsorge für die ortsansässige Bevölkerung dient.

5.2 Leitprojekte

Die folgenden Leitprojekte wurden in enger Zusammenarbeit zwischen DE – Beirat, Ortsteilrat, Vertretern der Stadtverwaltung Ellrich und Planer erarbeitet. Dabei wurden generell alle geplanten Maßnahmen der Dorfentwicklung aufgelistet, unabhängig davon, ob eine Förderung aus dem Dorferneuerungsprogramm direkt angestrebt wird. Gleichzeitig erfolgt in der nachfolgenden Übersicht die Zuordnung der einzelnen Maßnahmen zu den definierten Handlungsfeldern der Dorfentwicklung in Sülzhayn.

Handlungsfelder / Entwicklungsziele:			
Handlungsfeld 1: **Soziales / Kultur**	**Handlungsfeld 2:** **Dorfbild/ Siedlungsentwicklung**	**Handlungsfeld 3:** **Freiraum/Landschaft**	**Handlungsfeld 4:** **Wirtschaft/Tourismus**
Bewahrung eines intakten Dorflebens, Aktivierung des Bürgerschaftlichen Engagements, ***Erhalt der sozialen Ausstattung des Ortsteiles***	***Stärkung der Dorfinnenentwicklung mit dem Hauptaugenmerk der Revitalisierung von Brachflächen,*** ***Erhalt der innerörtlichen Siedlungsstruktur durch kreativen Umgang mit Baulücken und innerörtlichen Freiräumen,*** ***keine Neuentwicklung von Baulandflächen in den Außenbereich hinein***	***Erhalt und Entwicklung und der innerörtlichen Freiraumpotenziale sowie der Anbindung des Ortes an den umgebenden Landschaftsraum*** ***Stärkung des Alleinstellungsmerkmales Gartenkultur und „Rhododendrenort“***	***Stärkung der vorhandenen Potenziale des Fremdenverkehrs im Ort, Verbesserung der Anbindung an regionale und überregionales Rad- und Wanderwege***
Leitprojekte:			
M1 - <u>Ausbau eines Dorfzentrums im Bereich „Haus des Gastes“ Dr. Kremser Straße</u> – Umbau des Haus des Gastes zur optimalen Nutzung als Gaststätte mit Küche und Vereinsräumen – Erwerb oder langfristige Pacht der Turnhalle durch die Stadt Ellrich – Sanierung der Turnhalle und Ertüchtigung zur multifunktionalen Nutzung für den Freizeitsport und als Veranstaltungssaal – Erwerb des Grundstückes „Waldpark“ und der Reithalle durch die Stadt – Rückbau der baulichen Brachen – Nutzung des Heizhauses als Fahrzeughalle für die Freiwillige Feuerwehr, oder ggf. Anbau an Turnhalle – Ausbau von Pkw-Parkplätzen – Vermarktung von <u>*preiswerten*</u> Wohnbaugrundstücken für junge Familien			

Startprojekt: – ***Umbau des Haus des Gastes zur optimalen Nutzung als Gaststätte mit Küche und Vereinsräumen*** – ***Sanierung der Turnhalle und Ertüchtigung zur multifunktionalen Nutzung für den Freizeitsport und als Veranstaltungssaal***			
			M2 - <u>Anbindung des Ortes an EU – Radweg/ Ausbau E-Bikeladestation</u> – Ausschilderung vom Steinkreuz aus (Hohe Straße) – Infotafel zu Sülzhayn (Geschichte, Sanatorien, „Davos des Nordens“) am Steinkreuz -> Einladung – Ortseinfahrt zur Kremser –Straße – Einrichten einer E-Bike – Ladestation im Bereich Haus des Gastes – Einkehrmöglichkeit in der Gaststätte Haus des Gastes ***<u>Startprojekt:</u>*** – ***Einrichten einer E-Bike – Ladestation im Bereich Haus des Gastes***
	M3 - <u>Straßenausbau Dr. Kremser – Straße</u> – Nebenanlagen barrierefrei – Bepflanzung		
		M4 – <u>Sülzhayn und seine Rhododendren</u> – Beschilderung der verschiedenen Sorten – Rhododendrenführer, Verlinkung im Netz (wikipedia)	

		M5 - <u>Erhalt/Pflege Wanderwege um den Ort/ Ausbau barrierefreies Wanderwegenetz</u> – Wege freischneiden – Blickbeziehungen erhalten – Sanierung des vorhandenen behindertengerechten Wanderweges – Errichtung von Sitzgruppen, Hinweistafeln – Erforderliche Sanierungen an Wegen – Netz von Wegen um die Ortslage erhalten und Wiederherstellen, Sanierung von Fußgängerbrücken	
M6 - <u>Ausbau einer Riesenrutsche vom Sportplatz zum Dorfzentrum</u> – Ausnutzen des natürlichen Gefälles – Rutsche im Bereich des Weges zum ehemaligen Kindergarten – direkte Treppe zum Sportplatz im Bereich der Fernwärmetrasse			
M7 - <u>Ausbau Feuerlöschteich innerhalb der Ortslage</u> – Grünfläche am Waldhaus mit Feuerlöschteich – Regenwasser aus Straßenentwässerung Kremser – Straße (nach Sanierung) – Naherholung/Rastplatz mit Anbindung an Radwegenetz			
	M8 - <u>Straßenausbau C. v. Ossietzky-Straße</u>		

	M9 – <u>kleinere Maßnahmen der Orts-gestaltung</u> – Sanierung / Gestaltung Krieger-denkmal – Ausbau einer Buswartehalle an der Ellricher Straße / Dr. Kremser Straße – Errichtung eines Abenteuerspiel-platzes unterhalb des Sackberg-weges in 2 leer stehenden Gärten		
		M10 - <u>Ausbau Wasserwanderweg Sülze von Sonnenfels bis Wolfgangsee</u> – Wandern im Wasser mit Lehrtafeln zu Fauna und Flora – Bohlenweg durch Feuchtwiesen am Wolfgangsee	

5.3 Startprojekt M1 – Ausbau eines Dorfzentrums am „Haus des Gastes“

Ausgangssituation:
In den 1990er Jahren wurde das ehemalige Sanatorium „Glückauf“ in der Dr. Kremser Straße saniert und mit einem Anbau zum Haus des Gastes erweitert. Ziel war es, damit die Voraussetzungen zu erfüllen, als „staatlich anerkannter Erholungsort“ anerkannt zu werden. Nach der Fertigstellung wurde der Anbau an das Gebäude als Café verpachtet. Die Räume im Haupthaus standen den Gästen des Ortes als Aufenthaltsraum, Bibliothek usw. zur Verfügung. Der Kurpark wurde mit Kneipp-Tretbecken und Sitzmöglichkeiten neu gestaltet. Auf dem angrenzenden Grundstück des ehemaligen Sanatorium „Otto Stubbe“ entstand ein Appartementhotel.
Leider konnte die gewünschte touristische Entwicklung des Ortes nicht langfristig umgesetzt werden. Das Appartementhotel musste schließen, die Gaststätte im Haus des Gastes wurde aufgegeben.

Parallel dazu veräußerte die Stadt Ellrich das Grundstück des ehemaligen Ratskellers mit Kinosaal an einen privaten Investor. In diesen Räumlichkeiten fanden bis dahin die großen Veranstaltungen der Sülzhayner Vereine, wie der Karneval, statt. Auch hier konnte, aufgrund baulicher Mängel, diese Nutzung nicht mehr gewährleistet werden. Der Karnevalsverein benötigt nunmehr dringend einen neuen Veranstaltungsort. Der Saal im Bereich des Haus des Gastes bietet hierfür keine optimalen Bedingungen, da dieser zu klein ist. Außerdem benötigt der Karnevalsverein dringend eine Räumlichkeit, um den Fundus zu lagern sowie in einer kleinen Werkstatt selbst an der Bühnendekoration bzw. –Ausstattung arbeiten zu können. Dafür wurde im Bereich der Benneckensteiner Straße /Heiland ein kleineres Gebäude auf kommunalem Grundstück angemietet, welches allerdings dringend saniert werden muss.

Die Sülzhayner Feuerwehr befindet sich in angemieteten Räumen am Betriebsstandort der Van Asten Tierproduktion Nordhausen GmbH&Co.KG. Auch hier ist der Zustand nicht optimal. Die Kameraden bedürfen einer neuen Fahrzeughalle und Umkleidemöglichkeiten bzw. einen Schulungsraum. Gleichzeitig ist ein langfristiger Mietvertrag mit erhöhten laufenden Kosten für die Kommune verbunden.

Direkt gegenüber dem Haus des Gastes befindet sich die ehemalige Förderschule Sülzhayn mit einer Turnhalle. Nachdem der Standort der Förderschule in Sülzhayn aufgegeben wurde, stand das Schulgebäude leer. Die Turnhalle wurde seitens des Landkreises Nordhausen für die Nutzung durch den Sportverein Sülzhayn in Betrieb gehalten. Aufgrund der hohen Betriebskosten durch ein altes und uneffektives Heizsystem sowie dem anstehenden Sanierungsbedarf der Halle, stand auch hier die mittelfristige Hallenschließung seitens des Landkreises im Raum. Dies änderte sich kurzfristig Ende des Jahres 2015, mit Eintreffen einer großen Anzahl von Flüchtlingen im Landkreis Nordhausen. Der Landkreis nutzte daraufhin das Schulgebäude als Flüchtlingsunterkunft für Familien und stellte diesen die Turnhalle als Freizeitangebot zur Verfügung. Mit dem Rückgang der Flüchtlingszahlen wird diese Unterkunft langfristig nicht mehr genutzt werden. Damit steht für die Sülzhayner Bürger und den Sportverein die Gefahr der Schließung der Turnhalle wieder im Raum.
Direkt angrenzend an die Turnhalle befinden sich die maroden baulichen Anlagen des ehemaligen Sanatoriums „Waldpark“ mit Heizhaus und Reithalle. Seitens der privaten Eigentümer sind seit Jahren keine Bemühungen ersichtlich, hier eine neue Nutzung zu etablieren bzw. die Gebäude zu sichern, zu sanieren oder rückzubauen. Somit besteht langfristig die Gefahr, dass an einer zentralen Stelle in der Ortslage, gegenüber dem Haus des Gastes als öffentliches Gebäude mit Kurpark, eine größere städtebauliche Brache mit leerer Turnhalle sowie den ruinösen baulichen Anlagen des Sanatoriums Waldpark entsteht. Diese Perspektive wäre katastrophal für die weitere Dorfentwicklung. Mit diesen offensichtlichen Missständen wäre eine weitere fremdenverkehrliche Entwicklung nicht mehr möglich. Weiterhin würde das gesamte Dorfleben mit der deutlich sinkenden Attraktivität der Ortslage einen schweren Rückschlag erleiden. (Keine Attraktivität für junge Familien, sinkende soziale Ausstattung des Ortes).

Es besteht dringend Handlungsbedarf. Im Rahmen der aktiven Arbeit des Dorfentwicklungsbeirates, mit Vertretern aller Vereins sowie engagierter Bürger, wurden hierfür erste Lösungsansätze gefunden, die in dem Leitprojekt der Dorfentwicklung für Sülzhayn formuliert werden.

das Gebäude der Turnhalle

bauliche Brachen des ehemaligen Sanatorium Waldpark

Haus des Gastes mit Anbau

<u>Grundidee des Leiprojektes:</u>
Hauptziel des Leitprojektes ist es, in Sülzhayn ein Dorfzentrum aufzubauen, welches <u>gemeinsam von allen Vereinen genutzt wird</u> und einen zentralen Veranstaltungsort darstellt. In dem, städtebaulich in zwei Täler ausufernden Ort, soll damit eine neuer „Dorfmitte“ entstehen. Die hier vorhandenen Potenziale des Haus des Gastes mit Kurpark sowie der Turnhalle werden damit erhalten, langfristig und effektiv ausgenutzt. Dabei stellt insbesondere die gemeinschaftliche und multifunktionale Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten eine neue Qualität des Dorflebens dar. Im Sinne einer langfristigen Erhaltung der kulturellen Angebote kann nur eine gebündelte Nutzung eine nachhaltige und langfristige Gebäudebewirtschaftung gewährleisten. Dabei sollen die Flächen des angrenzenden ehemaligen Sanatoriums Waldpark nach erfolgtem Rückbau revitalisiert und in das Konzept einbezogen werden.

Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen zur Projektumsetzung:
Das Leitprojekt kann und muss in verschiedenen Abschnitten umgesetzt werden. Der Landkreis Nordhausen hat in einem vorbereitenden Schritt bereits seine Bereitschaft erklärt, das Gebäude der Turnhalle der Stadt Ellrich zur Verfügung zu stellen – Überführung in kommunales Eigentum. Weiterhin werden derzeit seitens der Stadtverwaltung Ellrich erste Gespräche mit den Eigentümern des Sanatoriums Waldpark geführt, das Grundstück zu erwerben. Eine spätere Förderung des Ankaufes sowie der folgenden Rückbaumaßnahmen aus dem Förderprogramm der Revitalisierung von Brachflächen ist angedacht.

Die Umsetzung des Leitprojektes soll mit baulichen Veränderungen im Bereich des Haus des Gastes beginnen. Ziel ist es, hier räumliche Voraussetzungen für einen gemütlichen Gaststättenbereich mit ausreichend großer Küche zu schaffen. Weiterhin soll eine Trennung in Gaststätte und Dorfgemeinschaftshaus mit Räumen für die Vereine vorgenommen werden. Der Saal kann später für Feiern durch die Gaststätte bewirtschaftet werden oder für Veranstaltungen der Stadt Ellrich zur Verfügung zu stehen. Die Wiedereinrichtung einer Gaststätte in Sülzhayn stellt dabei einen Hauptschwerpunkt der Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung des Ortes für die Bürger und das Dorfleben dar. Gleichzeitig wäre die Eröffnung einer Gaststätte ein erster Schritt in Richtung einer sanften Entwicklung des Fremdenverkehrs. Insbesondere für eine Wiedereröffnung des angrenzenden Appartementhotels ist das eine unabdingbare Voraussetzung.

Im Zuge der kommunalen Nutzung der Turnhalle muss zuerst in eine effektive Heizungsanlage investiert werden, um langfristig finanzierbare Betriebskosten zu erreichen. Kleiner Renovierungsarbeiten sowie Umbauarbeiten im Innenbereich können nach und nach erfolgen. Geplant ist eine weitere kontinuierliche Nutzung der Halle durch den Sportverein (Volleyball, Fußball, Bogenschießen). Weiterhin soll die Halle dem Karnevalsverein als Trainingshalle der Tanzgruppen, als Veranstaltungsraum für die Karnevalsveranstaltungen sowie als Schlecht-Wetter-Variante beim Rhododendronfest zur Verfügung stehen.

Für die Freiwillige Feuerwehr besteht die Möglichkeit des Anbaus einer Fahrzeughalle an die Turnhalle. Somit könnten durch die Kameraden gleichzeitig die sanitären Anlagen der Halle genutzt werden. Schulungsräume stehen dann im Haus des Gastes auf der gegenüberliegenden Straßenseite zur Verfügung. Parallel dazu wird geprüft, ob die Umnutzung des Heizhauses im Bereich der ehemaligen Reithalle eine preiswertere und bessere Lösung als Feuerwehrgerätehaus darstellt.
Nach dem Rückbau des ehemaligen Sanatoriums Waldpark stehen die Flächen für eine neue Nutzung und Gestaltung zur Verfügung. Dabei sollte sich der Standort des ehemaligen Sanatoriums in der Freiflächengestaltung nachvollziehbar wiederfinden, um die Sülzhayner Geschichte langfristig erlebbar zu erhalten. Geplant ist, als öffentliche Nutzung des Bereiches, die Anordnung eines Pkw- Parkplatzes, sowie Einbindung des Aufganges sowie Auslaufes der geplanten Riesenrutsche vom Sportplatz aus. Die restlichen Flächen sollen als Bauland im Ortskern privatisiert und für günstige Preise gezielt an junge Familien verkauft werden.
Im Rahmen der Detailplanung (Plan 05) werden dazu konkrete Vorschläge gemacht.

5.4 Startprojekt M2 – Anbindung des Ortes an den Europa- Radweg

In den letzten Jahren wurde seitens der Stadt Ellrich, gemeinsam mit den angrenzenden Gemeinden, der Ausbau des Harzrund-Radwanderweges vorangetrieben. Dieser Radweg verläuft inzwischen südlich der Ortslage Sülzhayn im Bereich Hohe Straße zwischen Sülzhayn und Ellrich. Ziel des Projektes solle es sein, die Radwanderer in den Ort Sülzhayn hineinzuführen. Dazu braucht es natürlich ein gastronomisches Angebot im Ort (Leitprojekt 1).
Teil des Projektes ist das Aufstellen von Informationstafeln zur Ortsgeschichte und mit den Angeboten des Ortes, um die Gäste auf Sülzhayn aufmerksam zu machen und zu einem Besuch einzuladen.
Eine große Gruppe der Fahrradtouristen ist inzwischen Mit E-Bikes unterwegs. Ziel des Startprojektes ist es deshalb, im Bereich des Haus des Gastes eine Ladestation zu errichten. Hier können die Bikes aufgeladen werden. In der Zwischenzeit ist es den Gästen möglich, den Ort zu erkunden und in der Gaststätte (Haus des Gastes) einzukehren.
Mit diesem Projekt soll somit die Bekanntheit von Sülzhayn erhöht und Gäste für den Ort sowie die gastronomischen und kulturellen Angebote gewonnen werden.
Im Zuge der Arbeit des Dorfentwicklungsbeirates wurde klar, dass ohne Unterstützung von Gästen an den Wochenenden oder Touristen das Ziel der langfristigen Betreibung einer Gaststätte in Sülzhayn nicht umsetzbar ist. Die Stadt möchte deshalb mit ersten Angeboten, entwickelt aus bereits vorhandenen Potenzialen – wie dem Radweg- heraus, eine Anstoßwirkung erzielen, welche künftig ausgebaut werden kann.

Auch hier kann Ellrich nicht allein handeln. Die geplante Ladestation muss in ein regionales Netz integriert werden, um eine effektive Nutzung zu gewährleisten. Hier laufe inzwischen intensive Gespräche mit dem Landkreis Nordhausen sowie den Betreibern weiterer Ausflugsziele in der Südharzregion. Die nächste Ladestation befindet sich bereits in der Gemeinde Neustadt, in einer Entfernung von ca. 15 km.

5.5 Weitere Maßnahmen der Dorfentwicklung in Sülzhayn

Die Zusammenfassung der weiteren geplanten Dorfentwicklungsmaßnahmen in Sülzhayn erfolgt in folgender Maßnahmentabelle. Die Projekte wurden dabei hinsichtlich ihrer Dringlichkeit in der Umsetzung priorisiert.

M1 - Ausbau eines Dorfzentrums im Bereich „Haus des Gastes“ Dr. Kremser Straße
- Umbau des Haus des Gastes zur optimalen Nutzung als Gaststätte mit Küche und Vereinsräumen
  Kosten ca. 50.000 €
- Erwerb oder langfristige Pacht der Turnhalle durch die Stadt Ellrich
- Sanierung der Turnhalle und Ertüchtigung zur multifunktionalen Nutzung für den Freizeitsport und als Veranstaltungssaal
  Kosten ca. 100.000 €
- Erwerb des Grundstückes „Waldpark“ und der Reithalle durch die Stadt – Rückbau der baulichen Brachen
- Nutzung des Heizhauses als Fahrzeughalle für die Freiwillige Feuerwehr, oder ggf. Anbau an Turnhalle
- Ausbau von Pkw-Parkplätzen
- Vermarktung von *preiswerten* Wohnbaugrundstücken für junge Familien
- *Gesamtkosten des Projektes geschätzt: 500.000 €*

M2 - Anbindung des Ortes an EU –Radweg/ Ausbau E-Bike Ladestation
- Ausschilderung vom Steinkreuz aus (Hohe Straße)
- Infotafel zu Sülzhayn (Geschichte, Sanatorien, „Davos des Nordens“) am Steinkreuz -> Einladung
- Ortseinfahrt zur Kremser –Straße
- Einrichten einer E-Bike – Ladestation im Bereich Haus des Gastes
- Einkehrmöglichkeit in der Gaststätte Haus des Gastes
- *Gesamtkosten des Projektes geschätzt: 10.000 €*

M3 - Straßenausbau Dr. Kremser – Straße
- Nebenanlagen barrierefrei
- Bepflanzung
- *Gesamtkosten des Projektes geschätzt: 400.000 €*

M4 – Sülzhayn und seine Rhododendren
- Beschilderung der verschiedenen Sorten
- Rhododendrenführer, Verlinkung im Netz (wikipedia)
- *Eigenleistungen, ehrenamtliche Arbeit, Sponsoren*

M5 - Erhalt/Pflege Wanderwege um den Ort/ Ausbau barrierefreies Wanderwegenetz
- Wege freischneiden
- Blickbeziehungen erhalten
- Sanierung des vorhandenen behindertengerechten Wanderweges
- Errichtung von Sitzgruppen, Hinweistafeln
- Erforderliche Sanierungen an Wegen – Netz von Wegen um die Ortslage erhalten und Wiederherstellen, Sanierung von Fußgängerbrücken
- siehe Maßnahmenplan aus Arbeitskreis „Landschaft“
- *Eigenleistungen, ehrenamtliche Arbeit, Sponsoren*
- *Material/Ausstattungskosten,/Brückensanierungen ca. 50.000 €*

M6 - Ausbau einer Riesenrutsche vom Sportplatz zum Dorfzentrum
- Ausnutzen des natürlichen Gefälles
- Rutschen bis zur Turnhalle

- Rutsche im Bereich des Weges zum ehemaligen Kindergarten
- direkte Treppe zum Sportplatz im Bereich der Fernwärmetrasse
- *Gesamtkosten geschätzt 50.000 €*

M7 - <u>Ausbau Feuerlöschteich innerhalb der Ortslage</u>
- Grünfläche am Waldhaus mit Feuerlöschteich
- Regenwasser aus Straßenentwässerung Kremser – Straße (nach Sanierung)
- Naherholung/Rastplatz mit Anbindung an Radwegenetz

M8 - <u>Straßenausbau C. v. Ossietzky- Straße</u>

M9 – <u>kleinere Maßnahmen</u>
- Sanierung / Gestaltung Kriegerdenkmal
- Ausbau einer Buswartehalle an der Ellricher Straße / Dr. Kremser Straße
- Errichtung eines Abenteuerspielplatzes unterhalb des Sackbergweges in 2 leer stehenden Gärten
- *Kosten jeweils max. 10.000 €*

Langfristige Ideen und Projekte:
<u>Ausbau Wasserwanderweg Sülze von Sonnenfels bis Wolfgangsee</u>
- Wandern im Wasser mit Lehrtafeln zu Fauna und Flora
- Bohlenweg durch Feuchtwiesen am Wolfgangsee

6 Quellenverzeichnis

Index-Nr.	Quelle
1	Förderrichtlinie des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft zur Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung und der Revitalisierung von Brachflächen vom 22.09.2015 (ThürStAnz Nr. 42/2015 S. 1830-1838)
2	Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012
3	Landschaftsrahmenplan Nordthüringen, 1994 erarbeitet durch die Planungsgruppe Ökologie und Umwelt Süd / Ingenieurbüro für Planung und Umwelt, Rottenburg und Erfurt, einzusehen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordhausen
4	Regionales Entwicklungskonzept „Gipskarstlandschaft Südharz“, 1996 erarbeitet durch die ARGE Stadtplanungsbüro Meißner Nordhausen, Stadtplanungsbüro Wilke, Erfurt, einzusehen in der Stadtverwaltung Ellrich
5	Bevölkerungsangaben • Thüringer Landesamt für Statistik • Meldestelle Stadt Ellrich

Weiter Quelle (ohne Indexangebe im Text)

- Ellrich (Hg.) 1995: Sülzhayn Harz-Kurort, Ellrich,
- Lange, Horst 1995: Sülzhayn. Die Entwicklung zum Kurort, in: Stadt Ellrich (Hg.): Chronik der Gemeinde Sülzhayn, Ellrich,
- Ellrich 1998: Die geschichtliche Entwicklung von Sülzhayn, in: Stadt Ellrich (Hg.): Chronik der Gemeinde Sülzhayn, Ellrich, S. 29-42,
- Untere Denkmalschutzbehörde (Denkmalpflege) (Hg.) 2004: Denkmalliste Landkreis Nordhausen, Nordhausen.

Online-Quellen:

- Architekturwelt Sülzhayn, http://www.glass-portal.privat.t-online.de/suelzhayn/
- Assmann, Dieter (Hg.) o.J.a: Sülzhayn Südharz Sanatorium 1919, <http://www.antik-falkensee.de/catalog/product_info.php?products_id=93171> (Zugriff: 2015-07-29).
- Assmann, Dieter (Hg.) o.J.b: Sülzhayn Südharz Sanatorium Waldhaus ca. 1915, <http://www.antik-falkensee.de/catalog/product_info.php?products_id=130318> (Zugriff: 2015-07-29).
- Assmann, Dieter (Hg.) o.J.c: Sülzhayn Südharz Sanatorium Waldpark ca. 1910, <http://www.antik-falkensee.de/catalog/product_info.php?products_id=166749> (Zugriff: 2015-07-29).
- Seidel, Daniel (Hg.) o.J.a: Ansichtskarte / Postkarte Sülzhayn Ellrich Südharz, Sanatorium Hohenstein, <http://static2.akpool.de/images/cards/30/308547.jpg> (Zugriff: 2015-07-29).
- Seidel, Daniel (Hg.) o.J.b: Ansichtskarte / Postkarte Sülzhayn Ellrich Thüringen, Blick auf das Sanatorium Glück auf, Wald, <http://static3.akpool.de/images/cards/118/1186370.jpg> (Zugriff: 2015-07-29).
- Seidel, Daniel (Hg.) o.J.c: Ansichtskarte / Postkarte Sülzhayn Ellrich Südharz, Dr. Steins Neues Sanatorium, <http://static1.akpool.de/images/cards/82/822565.jpg> (Zugriff: 2015-07-29).
- Stadtwerke Nordhausen (Hg.) 2015: Liniennetz- und Tarifschemaplan, <http://www.stadtwerke-nordhausen.de
- Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

ANLAGE 01

DOKUMENTATION
GRUNDSEMINAR
ZUR DORFENTWICKLUNG

Gemeinde Sülzhayn
Stadt Ellrich

---

09. und 10.09.2016 in der KMG-Klinik Sülzhayn

Seminarleitung
Dr.-Ing. Sylvia Böhme, Stadtplanerin / Moderatorin, Gera
Dr.-Ing. Carmen Seidel, Stadtplanerin / Moderatorin, Weimar

Es waren dabei:

als Bürger der Gemeinde	Tesch, Michael
	Prof.-Dr. Poerschke, Jürgen
	Schramm, Annemarie
	Pirdszun, Andrea
	Heydecke, Petra
	Kirchner, Bärbel
	Prof. Kaiser, Gernot
	Hunecke, Horst
	Balke, Eckehard
	Philipp, Jürgen
	Tretner, Ulrich
	Kruse, Denis
	Seifert, Michael
	Zabel, Christa
	Rust, Dagmar
als Vertreter der Stadtverwaltung Ellrich	Kuss, Ronald
als Vertreter des Planungsbüros	Dumjahn, Anne
als Moderatorinnen	*Dr.-Ing. Böhme, Sylvia*
	Dr.-Ing. Seidel, Carmen

Ziele und Aufgaben des Seminars zur Dorfentwicklung

Die Teilnahme an einem Seminar zur Dorfentwicklung ist Bestandteil und Voraussetzung der Bewerbung zur Anerkennung als Förderschwerpunkt der Dorfentwicklung.

Ziele

- Herausarbeitung von Schwerpunktthemen der Dorferneuerung
- Erste Ziele und Lösungsansätze für die Dorfentwicklungsplanung

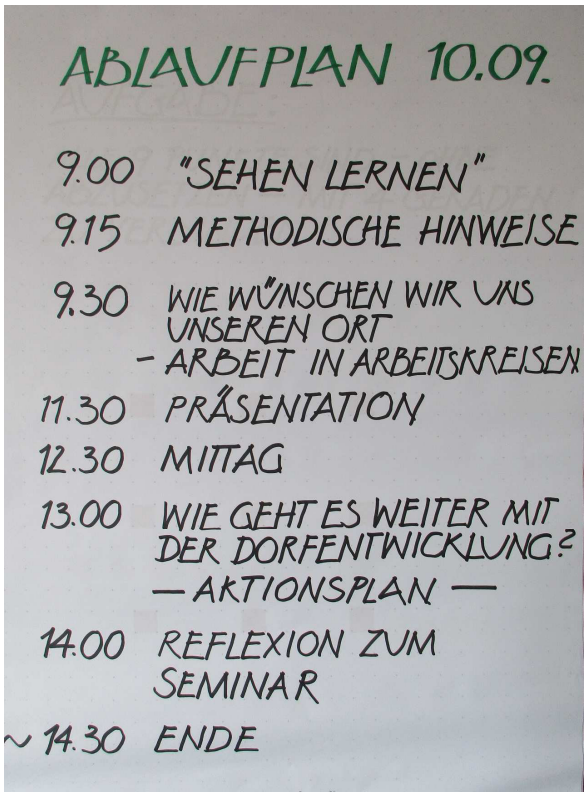
Aufgaben

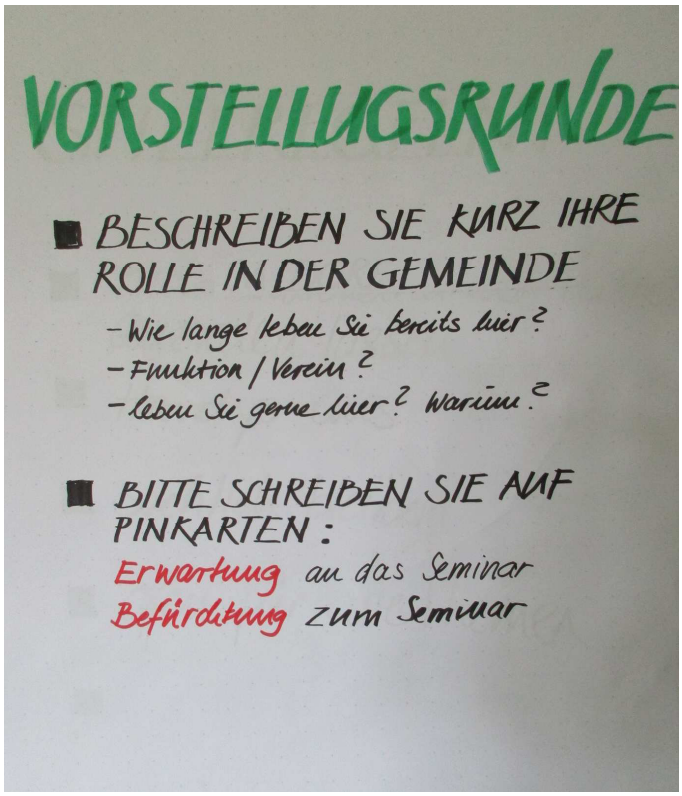
- Motivation
- Information
- Erfahrungs- und Gedankenaustausch

Grundlage der Schule der Dorferneuerung ist der Kooperationsvertrag zwischen dem Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft und der Architektenkammer Thüringen.

Begrüßung und Vorstellungsrunde

Die Seminarleitung erklärt den Seminarablauf.
In einer gemeinsamen Eröffnungsrunde stellt sich jeder Teilnehmer kurz vor und beschreibt seine Rolle im Ort.





„Was ist / wie ist unser Ort?“

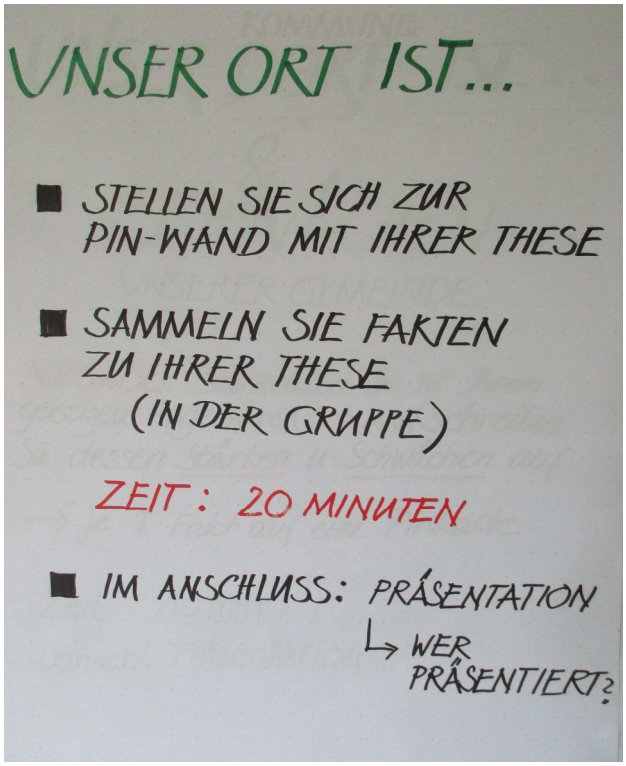
In einer ersten inhaltlichen Annäherung an die Zielstellung des Seminars werden zunächst Fakten zum Status Quo des Ortes zusammen getragen: Zur Auswahl werden seitens der Seminarleitung 3 Schwerpunkte gestellt:

- Unser Dorf ist Wohnort
- Unser Dorf ist Landschaft
- Unser Dorf Arbeitsort

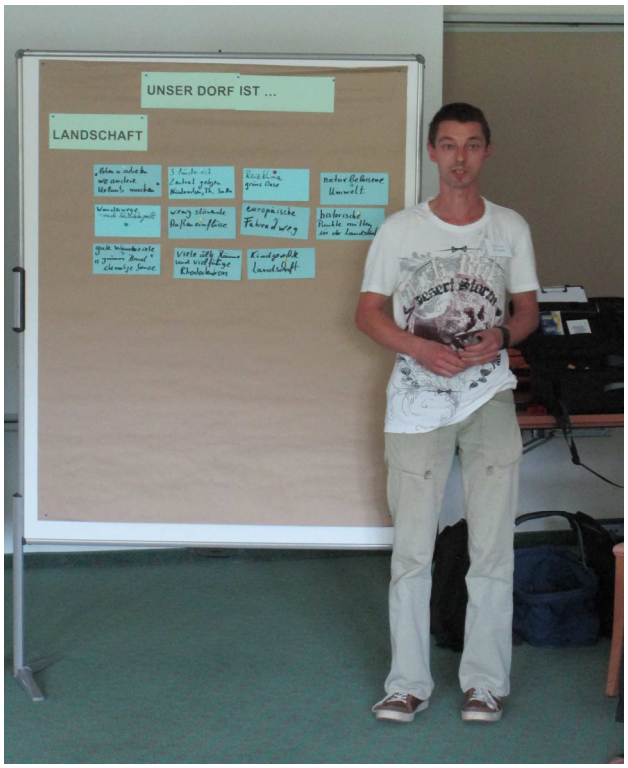
die von den Teilnehmern als zutreffend bestätigt werden.

Diese drei Themen werden in Gruppen diskutiert, es werden Fakten dazu notiert und im Anschluss präsentiert.

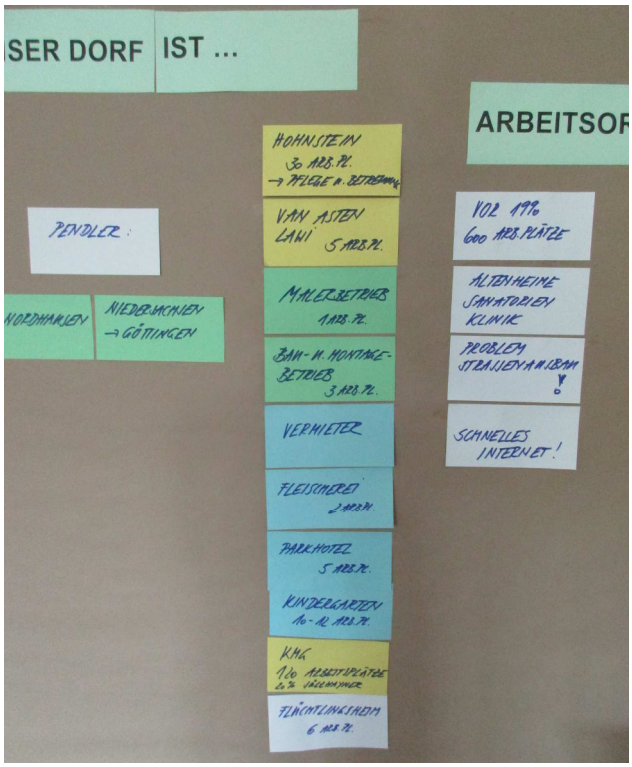
Gruppe 1:
Unser Dorf ist Wohnort



Gruppe 2:
Unser Dorf ist Landschaft

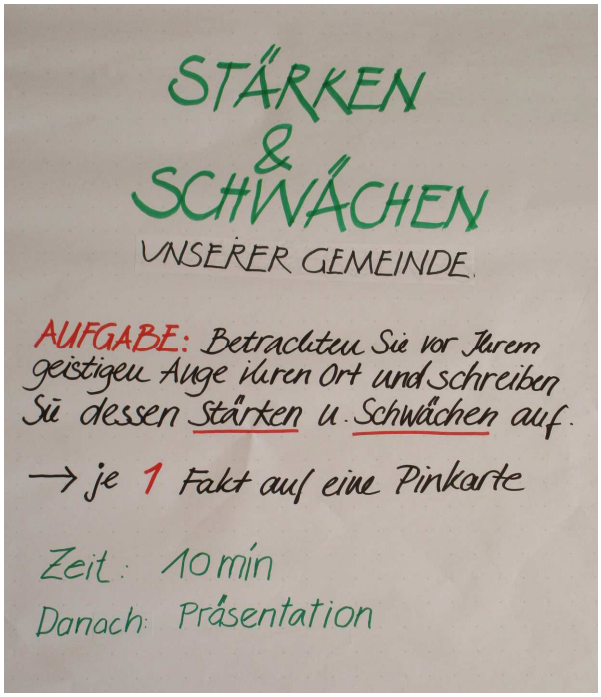


Gruppe 3:
Unser Dorf ist Arbeitsort



Stärken und Schwächen erkennen

In inhaltlicher Fortsetzung zur Thematik „Unser Dorf ist…“ notiert nun jeder Teilnehmer aus seiner eigenen Sicht die Stärken und Schwächen des Ortes.



Als **Stärken** des Dorfes werden angesehen

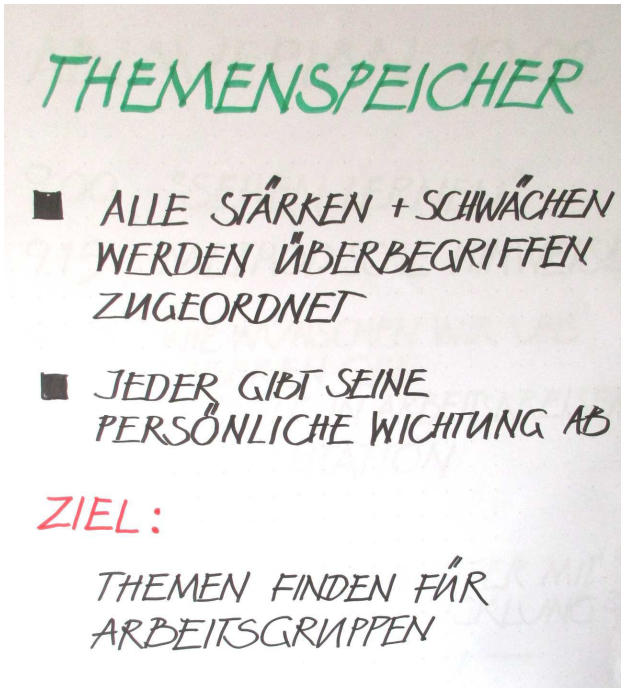
- ruhige Wohnlage („Wohnen, wo andere Urlaub machen“)
- reizvolle Landschaft
- saubere Luft, gutes Klima
- vielfältige Freizeitmöglichkeiten
- rege Vereinstätigkeit
- viele kulturelle Angebote, Feste
- hoher privater Sanierungsgrad

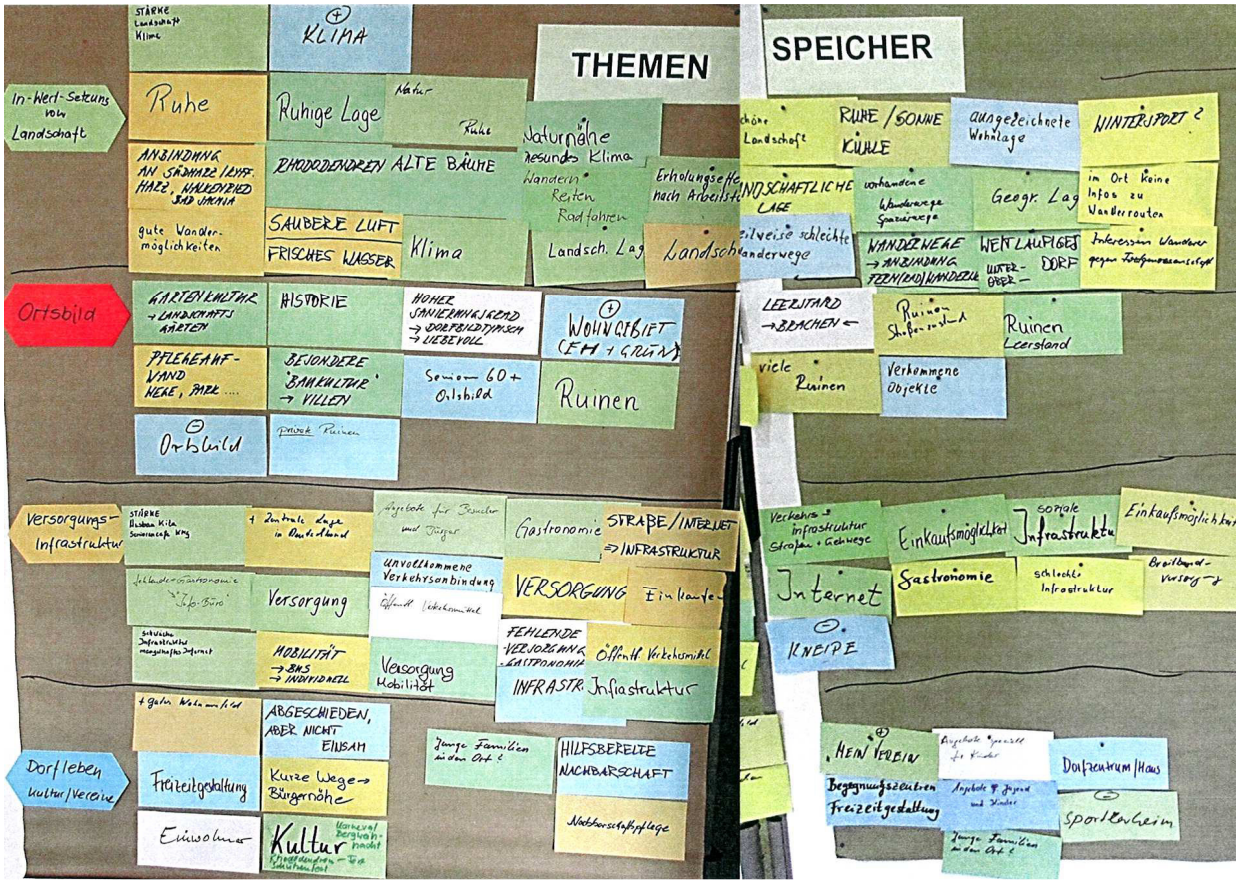
Als **Schwächen** des Dorfes werden angesehen

- keine Einkaufsmöglichkeiten
- keine Dorfgaststätte
- leerstehende, ruinöse Bausubstanz
- kein schnelles Internet
- teilw. schlechter Straßenzustand
- Überalterung der Bevölkerung

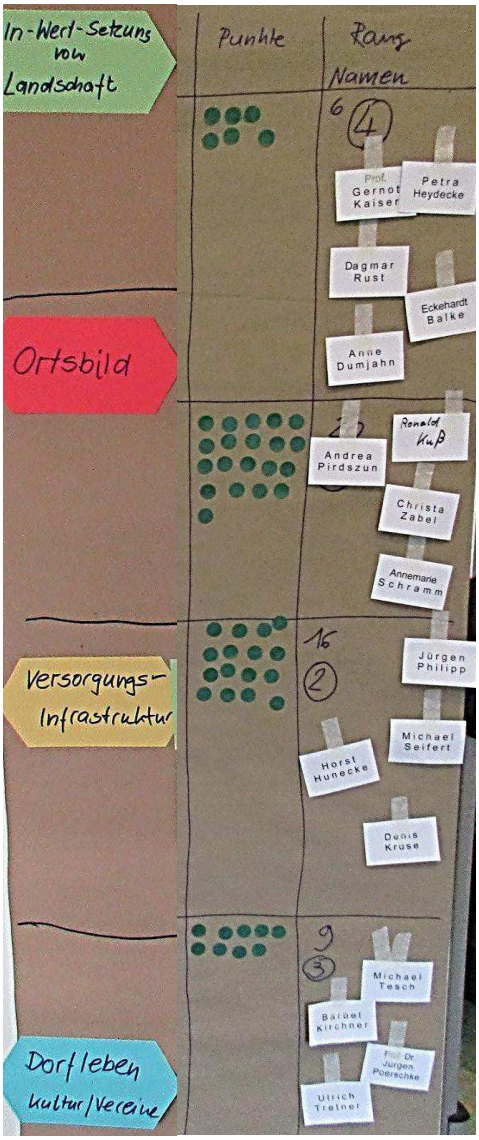
Erarbeitung eines Themenspeichers

Im **Themenspeicher** werden den gesammelten Fakten aus “Stärken und Schwächen“ gemeinsam erarbeiteten Überbegriffen zugeordnet:





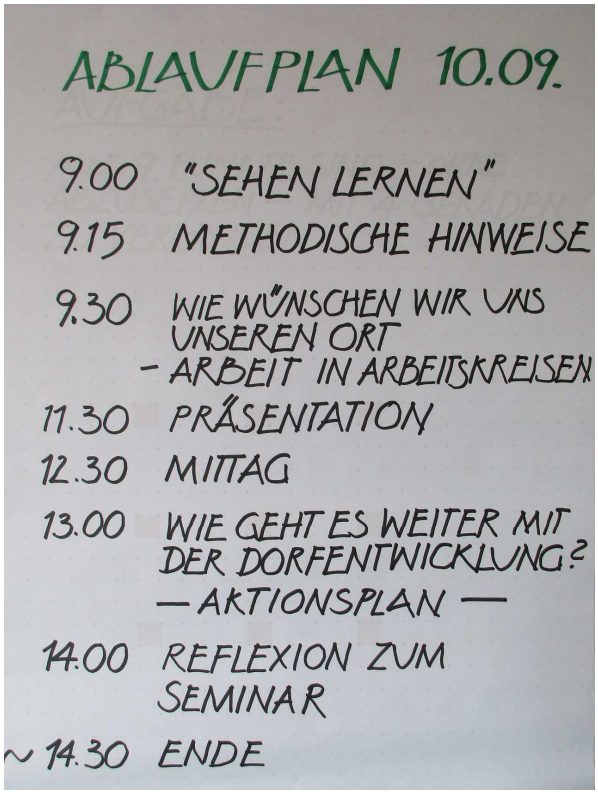
Anschließend geben die Teilnehmer ihre persönliche Wertung durch „Punkten“ ab.



Die Teilnehmer entscheiden, dass alle 4 Themen vertiefend in den Arbeitsgruppen bearbeitet werden sollen:

AG 1: Landschaft und Natur
AG 2: Dorfleben
AG 3: Ortsbild und Bausubstanz
AG 4: Versorgung und technische Infrastruktur

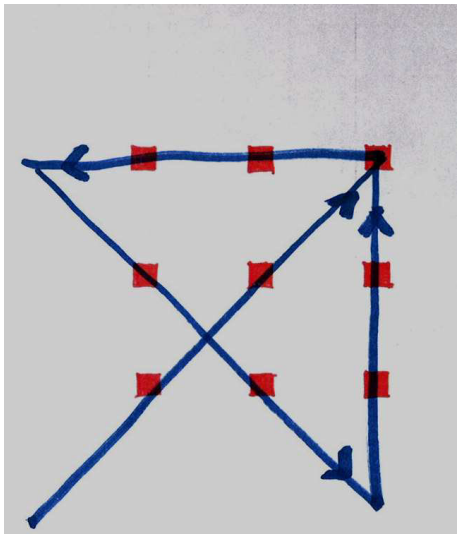
Programm am 2. Seminartag



„Sehen lernen“

Der Tag beginnt mit einem kleinen didaktischen Spiel.

Auflösung

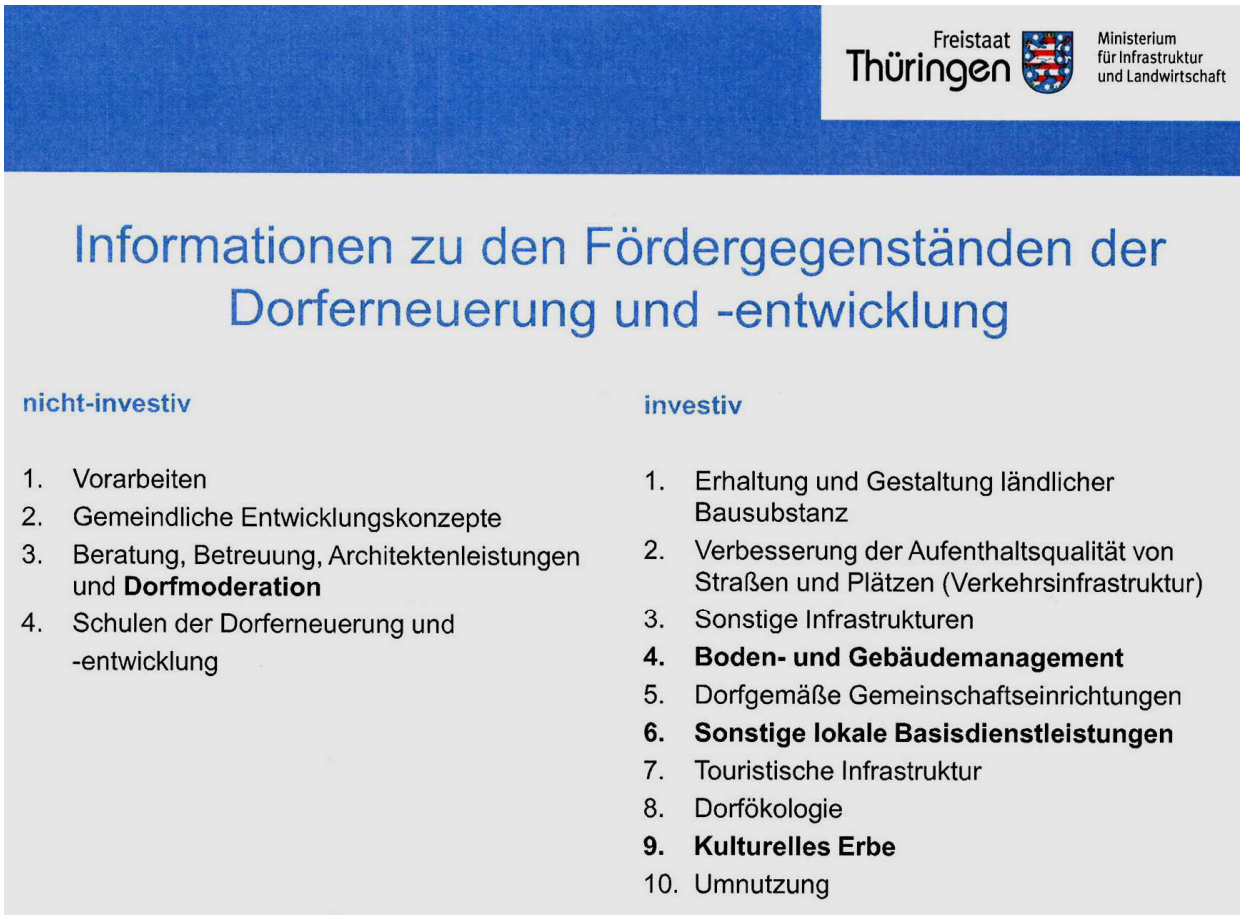


Was kann uns das Spiel lehren?

- Über Grenzen sehen
- Neue Wege gehen
- Vorausschauen

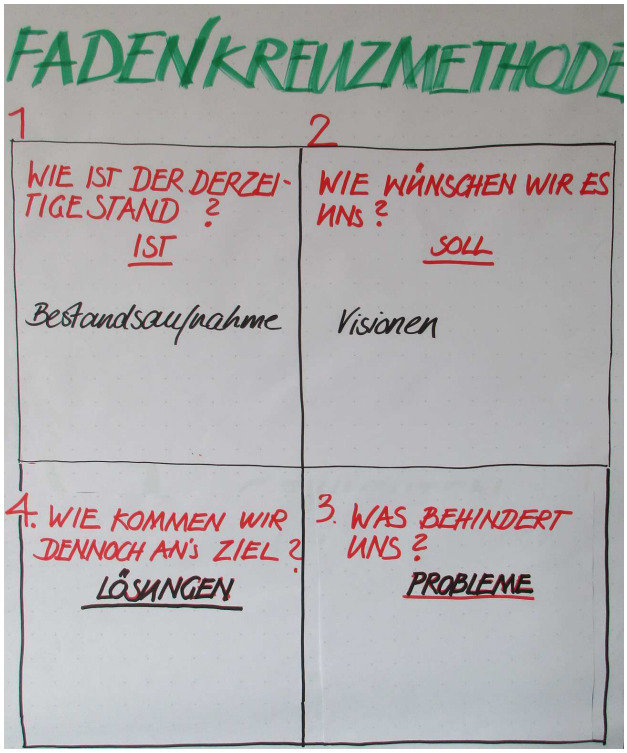
Referentenbeitrag

Durch die Seminarleitung wird über die aktuelle Ausrichtung der Förderung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft informiert



Methodische Hinweise

Die Seminarleitung stellt zwei grundlegende Herangehensweisen an eine Lösungsfindung / Problembearbeitung vor:



1. Das **SOGE-Prinzip**

   war Grundlage für die bisherige Vorgehensweise im Seminar

2. Die **Fadenkreuzmethode**

   welche für die Arbeitsgruppentätigkeit als „Roter Faden“ empfohlen wird

Arbeitsgruppentätigkeit

In den 4 Arbeitsgruppen wird 2 Stunden rege diskutiert und notiert.

Im Anschluss präsentieren die 4 Arbeitsgruppen ihre Ergebnisse.

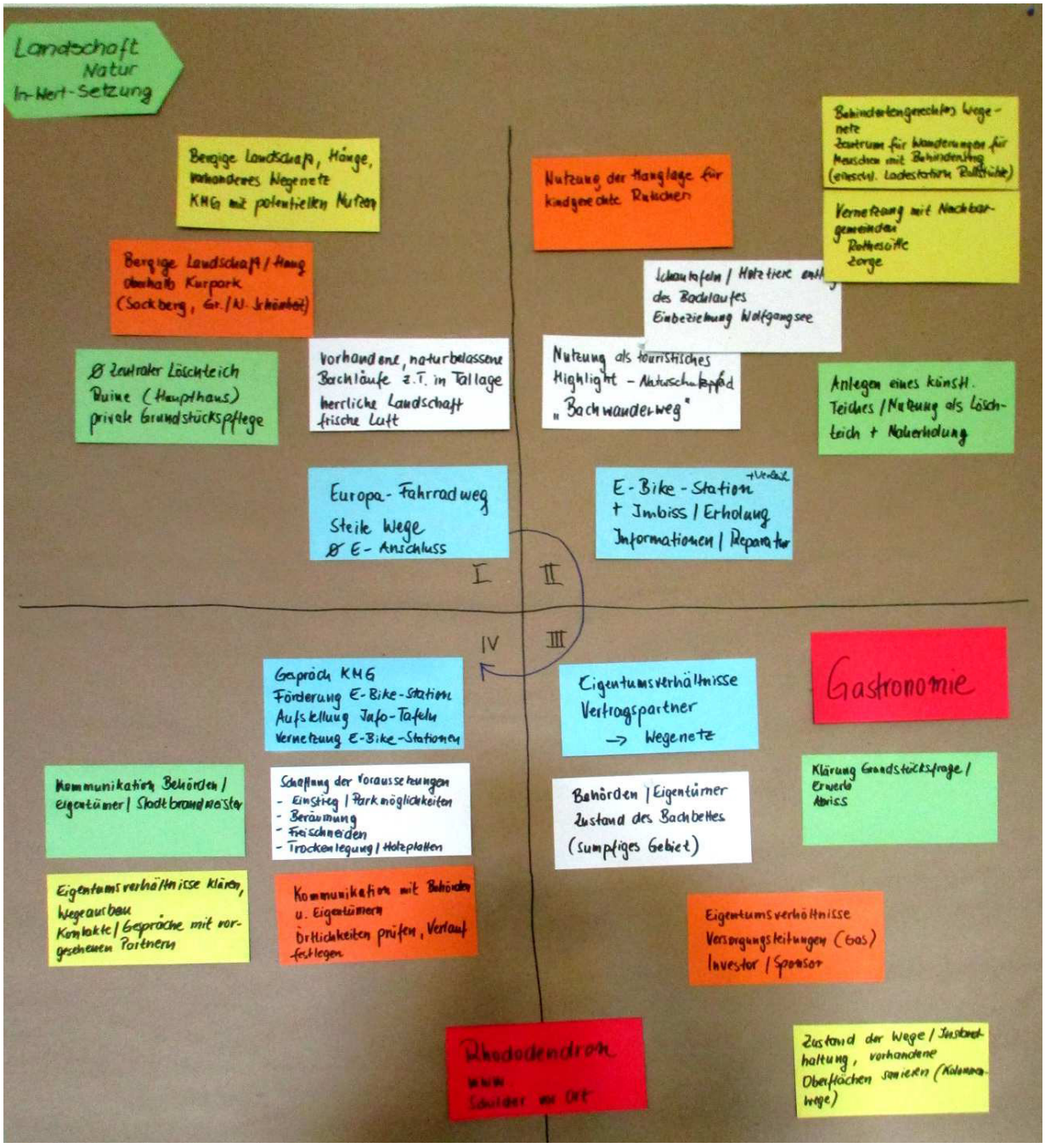
AG 1: Landschaft und Natur

AG 2: Dorfleben

AG 3: Ortsbild und Bausubstanz

AG 4: Versorgung und technische Infrastruktur

Ergebnis AG 1: Landschaft und Natur



Lösungsansätze AG 1:

- Gezielte Nutzung aller vorhandenen Naturpotenziale
- An Radwegen: Ladestationen für E-Bikes, Infos, Imbiss (Automat), Reparaturhilfen
- Ausbau Feuerlöschteich als Aufenthaltsbereich
- Wanderlehrpfad entlang Sülze
- Sülzhayn als Zentrum für Wandern mit Behinderten

Ergebnis AG 2: Dorfleben

Lösungsansätze AG 2 :

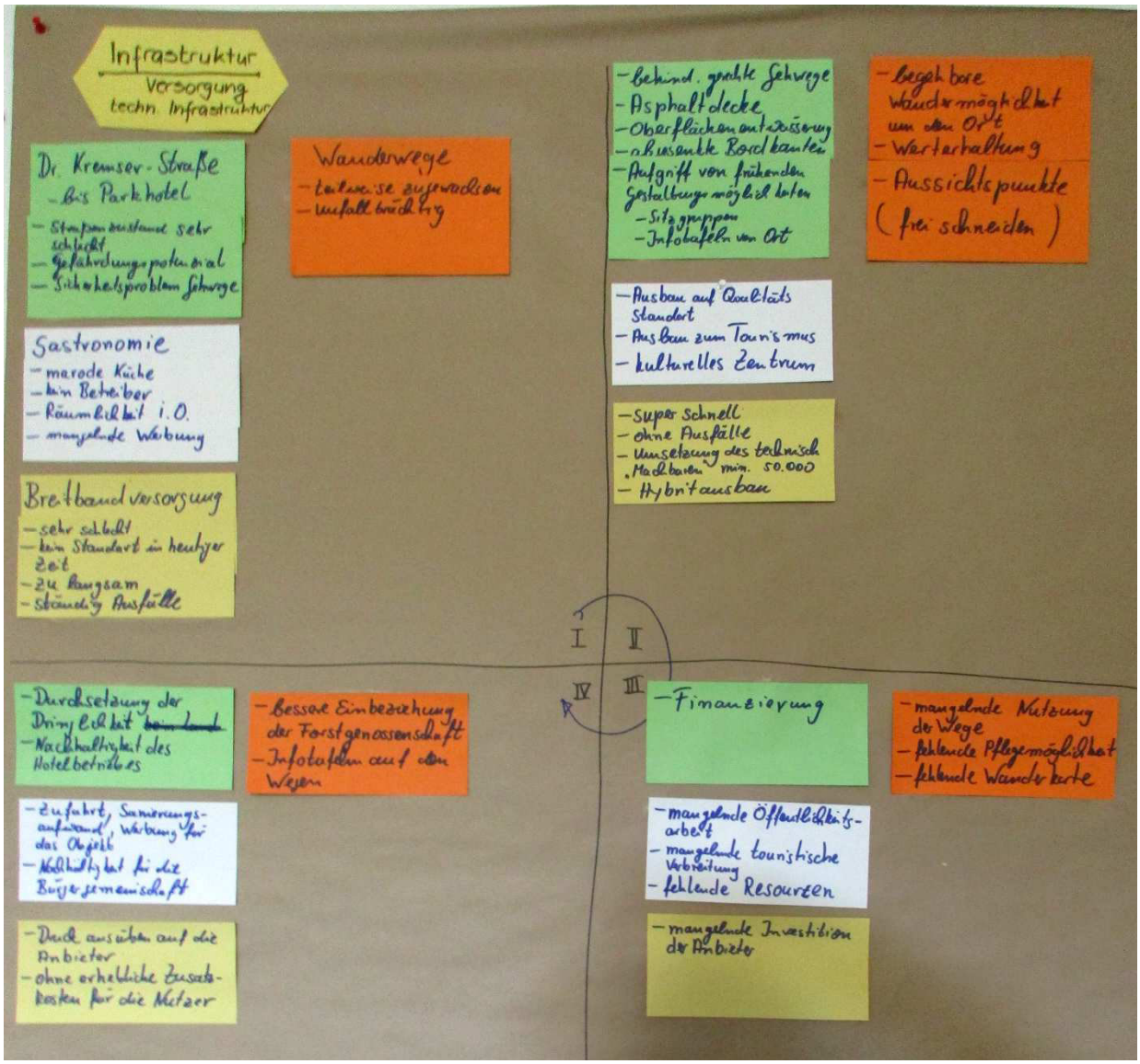
- Haus des Gastes modernisieren und für die Bewohner ausbauen
- Feuerwehrgerätehaus für einen optimalen Betrieb erweitern
- Bereits begonnenes Sportlerheim fertigstellen

Ergebnis AG 3: Ortsbild und Bausubstanz

Lösungsansätze AG 3:

- Leerstände:
  kommunalen Zwischenerwerb anstreben; danach Rückbau und Neuausweisung der Grundstücke für „Junges Wohnen“ (B-Plan erforderlich); kostengünstige Grundstücke für junge Leute
- Straßenausbau Dr.-Kremser-Straße u. C.-von-Ossietsky-Straße
- Die Geschichte Sülzhayns mehr erlebbar machen

Ergebnis AG 4: Versorgung und technische Infrastruktur

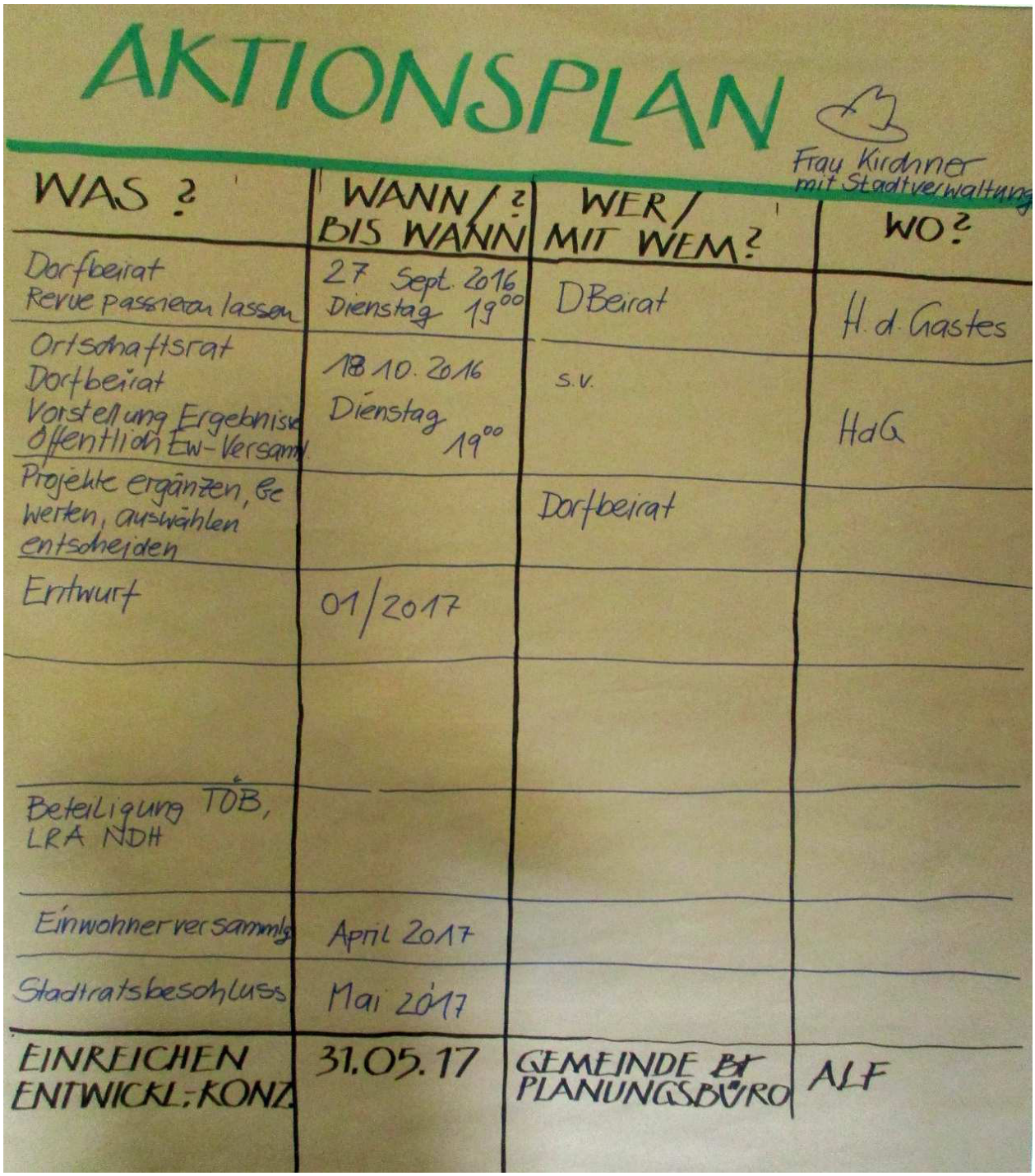


Lösungsansätze AG 4:

- Straßenausbau (dazu sollen frühere Ideen zur Gestaltung der Nebenanlagen aufgegriffen werden)
- Rundwanderwege schaffen und erhalten
- Haus des Gastes als kulturelles und touristisches Zentrum ausbauen
- Um junge Leute in den Ort zu ziehen, ist dringend schnelles Internet erforderlich

Aufstellen des Aktionsplanes

Mit dem anschließend erstellten Aktionsplan werden die wichtigsten Aktivitäten bis zur Einreichung der Dorfentwicklungskonzeption Ende Mai 2017 erfasst und mit Terminen und Verantwortlichkeiten bedacht.



AKTIONSPLAN

Frau Kirchner mit Stadtverwaltung

WAS ?	WANN / ? BIS WANN	WER / MIT WEM ?	WO ?
Dorfbeirat Revue passieren lassen	27 Sept. 2016 Dienstag 19^{00}	DBeirat	H. d. Gastes
Ortschaftsrat Dorfbeirat Vorstellung Ergebnisse öffentlich Ew-Versamml.	18.10.2016 Dienstag 19^{00}	s.v.	HdG
Projekte ergänzen, Gewerten, auswählen entscheiden		Dorfbeirat	
Erstwurf	01/2017		
Beteiligung TÖB, LRA NDH			
Einwohnerversamml.	April 2017		
Stadtratsbeschluss	Mai 2017		
EINREICHEN ENTWICKL:KONZ	31.05.17	GEMEINDE BT PLANUNGSBÜRO	ALF

Die Seminarleitung wünscht der Gemeinde Sülzhayn, dass sie den gezeigten Elan des Grundseminars in die Planung und die weitere Entwicklung des Ortes tragen kann.

Gutes Gelingen für die Umsetzung der Ziele!

ANLAGE 02

Dorfentwicklung in Sülzhayn

Chronik
der Arbeit
des Dorfentwicklungsbeirates

15.01.2016 Abgabe des **Antrages auf Förderung** eines gemeindlichen Entwicklungskonzeptes für den Ortsteil Sülzhayn der Stadt Ellrich

Juni 2015 **Erhalt des Zuwendungsbescheides** zur Förderung eines gemeindlichen Entwicklungskonzeptes für den Ortsteil Sülzhayn der Stadt Ellrich
Bewilligungszeitraum bis 31.05.2017

14.06.2016 erste Bürgerversammlung

Uhrzeit: 19.00 Uhr
Ort: Haus des Gastes

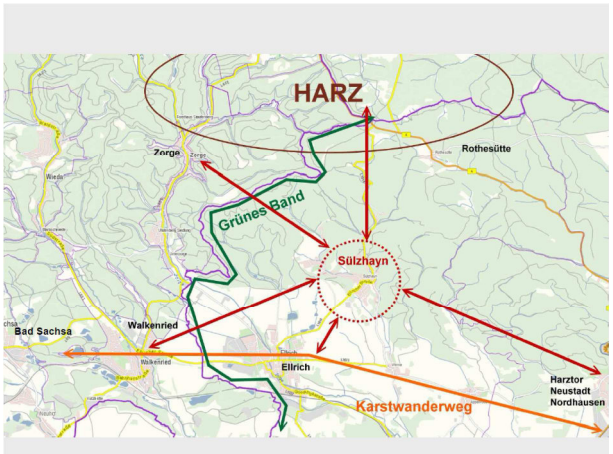
Teilnehmer: Herr Kuß, Stadtverwaltung Ellrich
Frau Kirchner, Ortsteilbürgermeisterin
Mitglieder des Ortsteilrates
Bürger
Frau Dumjahn, Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn

1. Einführung von Herrn Kuss zu den kommunalen Zielen, die der Antragstellung zugrunde liegen
   - Kommunale Politik bisher – immer ein Ortsteil ist Förderschwerpunkt der Dorferneuerung
   - Mit den dann zur Verfügung stehenden Fördermitteln wurden wesentliche Projekte der Ortsentwicklung ungesetzt (z.B. in den letzten Jahren in Werna und Rothesütte)
   - nunmehr Beantragung für Sülzhayn, um Potenzial des Ortes in Wert zu setzen und nachhaltige Umgestaltungen mit Fördermitteln .zu unterstützen.

2. Vortrag von Frau Dumjahn zur aktuellen Ausrichtung der Förderung, Zielen eines gemeindlichen Entwicklungskonzeptes und mit Beispielen verschiedener nachhaltiger Projekte aus anderen Dörfern,
   Motivation und Werbung um Mitarbeit in einem konstruktiven gemeinsamen DE-Beirat

3. Diskussion, erste Ideen…

4. Meldungen zur Mitarbeit im Dorfentwicklungsbeirat – Interessente sind immer herzlich willkommen



Weitere Termine…

Seminar der Schulen der Dorferneuerung	August/September 2016
Erarbeitung des Entwurfes des GEK (DE-Plan)	Okt. – Dez. 2016
Vorstellen des Entwurfs vor den Bürgern	Januar 2017
Abstimmung des Entwurfes mit Nachbargemeinden, Partnern, Behörden (Landkreis)	Februar 2017
Erarbeitung der Endfassung	März/April 2017
Vorstellen der Endfassung des GEK, Maßnahmenplan	Anfang Mai 2017
Abgabe der Unterlagen beim ALF	31.05.2017
Antrag auf Aufnahme als Förderschwerpunkt	31.05.2017
Entscheidung des ALF/ Anerkennung als FSP	Sommer 2017
Beantragung erster Maßnahmen (Ausführung 2018/19)	15.01.2018

…noch nach der Veranstaltung gab es viel Diskussionsbedarf

13.08.2016 **<u>Ortsrundgang des Dorfentwicklungsbeirates</u>**

Uhrzeit: 10.00 Uhr
Treffpunkt: Bushaltestelle Mühlenbergstraße

Dorfrundgang mit den Mitgliedern des Dorfentwicklungsbeirates Mühlenbergstraße – Heiland-Benneckensteiner Straße (Haus des Volkes, Narrenhaus) – Wohn- und Pflegeheim Hohenstein – Sackberg – Kleingartenanlage – Haus des Gastes – Dr. Kremser Straße – Kremser Park
Diskussion zu verschiedenen Sanierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen an Gebäuden, Beschilderung von Wegen, Wegeausbau

10./11.09.2016 **Grundseminar zur Dorfentwicklung in Sülzhayn**

Dokumentation des Seminars als eigenständiges Dokument

Ort: KMG Klinik

Teilnehmer:

Michael Tesch	Dagmar Rust	Michael Seifert
Andrea Pirdszun	Christa Zabel	Annemarie Schramm
Petra Heydecke	Bärbel Kirchner	Prof. Dr. Jürgen
Prof. Gernot Kaise	Horst Hunecke	Pörschke
Eckehard Balke	Jürgen Philipp	
Ulrich Tretner	Denis Kruse	

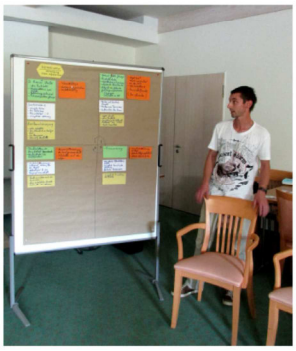
Ronald Kuß - Vertreter der Stadtverwaltung Ellrich
Anne Dumjahn – betreuendes Planungsbüro (Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn)
Dr. Sylvia Böhme und Dr. Carmen Seidel, Moderatorinnen der AKT

AG 1: Landschaft und Natur

AG 2: Dorfleben

AG 3: Ortsbild und Bausubstanz

AG 4: Versorgung und technische Infrastruktur



27.09.2016 **Arbeitsberatung des Dorfentwicklungsbeirates**

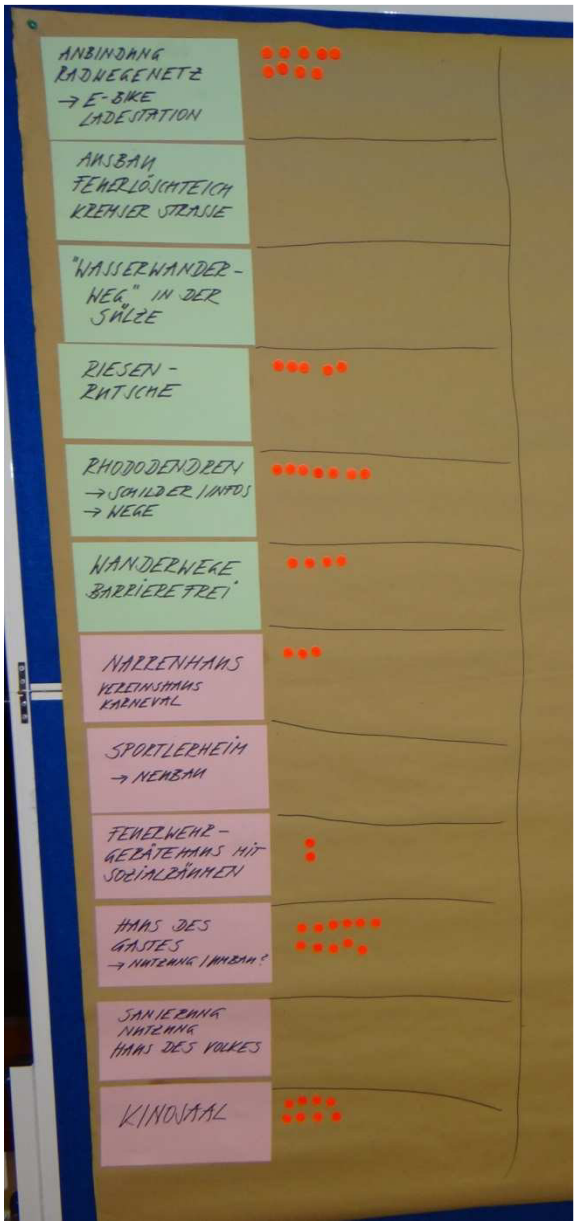
Uhrzeit: 19.00 Uhr
Ort: Haus des Gastes

Erörtern der Ergebnisse, Maßnahmen und Projekte aus dem Seminar:
Vorstellen der Ergebnisse durch Frau Dumjahn (schwarze Texte), Diskussion der einzelnen Projekte -> Ergänzungen des Abends wurden rot vermerkt:

1. Anbindung des Ortes an EU –Radweg/ Ausbau E-Bike Ladestation • Ausschilderung vom Steinkreuz aus (Hohe Straße) • Infotafel zu Sülzhayn (Geschichte, Sanatorien, „Davos des Nordens“) am Steinkreuz -> Einladung • Ortseinfahrt zur Kremser –Straße oder direkt KMG-Klinik • Radwegführung bis zur KMG Klinik • Einrichten einer E-Bike – Ladestation • Einkehrmöglichkeit Cafeteria	- ***Einbindung Heimat- und Kulturverein /Geschichtskundige*** - ***Infotafeln/ Beschilderung Lottomittel?*** - ***Gespräche mit KMG- Leitung / Cafeteria*** - ***Förderung E-Bike Ladestation Thüringer Energie*** - ***Gespräche Landkreis – E-Bike- Lade-Netz*** - ***E-Bike – Ladestation soll besser im Bereich Haus des Gastes errichtet werden*** - ***Künftig soll wieder eine Bewirtschaftung stattfinden! Ziel der Belebung des Ortes*** - ***Gespräche mit Harz-Racing Verein zur DE - Bürgerversammlung am 18.20.16*** - ***Harz-Racing möchte zum nächsten Rennen in Sülzhayn ein E-Bike-Rennen veranstalten*** - ***Gute Kontakte zur Thüringer Energie AG (Sponsor des Vereins)***
2. Ausbau Feuerlöschteich innerhalb der Ortslage • Grünfläche am Waldhaus (?) • Regenwasser aus Straßenentwässerung Kremser – Straße (nach Sanierung) • Naherholung/Rastplatz • Anbindung an Radwegenetz	- ***Flächenerwerb?*** - ***Bedarf an dieser Stelle – Feuerwehr?*** - ***Späterer Pflegeaufwand?***
3. Ausbau Wasserwanderweg Sülze von Sonnenfels bis Wolfgangsee • Wandern im Wasser • Lehrtafeln zu Fauna und Flora • Bohlenweg durch Feuchtwiesen am Wolfgangsee	- ***Infotafeln/ Beschilderung Lottomittel?*** - ***Flussbett …*** - ***Untere Wasserbehörde*** - ***Untere Naturschutzbehörde***
4. Ausbau Riesenrutsche Sackberg • Ausnutzen des natürlichen Gefälles • Rutschen bis zum Haus des Gastes	- ***Genauer Verlauf / Neigung prüfen*** - ***Eigentumsverhältnisse / Einverständnis***
5. Sülzhayn > Rhododendren • Beschilderung der verschiedenen Sorten • Rhododendrenführer • Verlinkung im Netz (wikipedia)	- ***Baumschule August*** - ***Sponsoren – Schilder***
6. Erhalt/Pflege Wanderwege um den Ort/ Ausbau barrierefreies Wanderwegenetz • Wege freischneiden • Blickbeziehungen erhalten • Ausbau behindertengerechter Wanderwege um den Ort • Kolonnenweg, Anfahrt mit Pkw • Fremdenverkehr für Menschen mit Behinderungen	- ***Einbeziehung KMG Klinik*** - ***Wegeausbau*** - ***Eigenleistungen Vereine?*** - ***Zusammenarbeit mit Forstbetrieben / Waldbesitzern*** - ***Kolonnenweg ist nicht geeignet (darf nicht verändert werden)*** - ***Wegenetz soll sich vorerst auf Wiederherstellung der in den 90er Jahren ange-***

	- ***legten barrierefreien Wege um die Ortslage beschränken*** - ***Gespräche mit dem Kreiswegewart Herr Heise zu weiterführenden Wegen führen***	
7. <u>Narrenhaus Sülzhayn</u> • Sanierung des Gebäudes zur Nutzung durch den Verein	- ***Eigenleistungen*** - ***DE-Mittel***	***… Funktionen bündeln - nachhaltige Lösungen finden!!!***
8. <u>Sportlerheim Sülzhayn</u> • Neubau Sportlerheim mit sanitären Anlagen • Erschließung herstellen	- ***Eigenleistungen*** - ***DE-Mittel***	
9. <u>Feuerwehrgerätehaus</u> • Garage und Sozialräume ausbauen • Neues Objekt – derzeit Miete van Asten	- ***Eigenleistungen*** - ***DE-Mittel***	
10. <u>Umbau – optimale Nutzung Haus des Gastes</u> • Neues Nutzungskonzept…	- ***Eigenleistungen*** - ***DE-Mittel***	
11. <u>Haus des Volkes</u> • Sanierung	- ***Nutzungskonzept***	
12. <u>Brachflächenmanagement</u> • Leerstandskataster • Zwischenerwerb durch Stadt, Beräumung • Vermarktung an junge Familien	- ***Leerstände ermitteln*** - ***Eigentumsverhältnisse klären*** - ***FM- Revitalisierung***	
13. <u>Straßenausbau Dr. Kremser – Straße</u> • Gestaltung • Nebenanlagen barrierefrei • Bepflanzung		
14. <u>Straßenausbau C. v. Ossietzky- Straße</u>		
15. <u>Sanierung / Gestaltung Kriegerdenkmal</u>		
16. <u>Rückbau Garagen alter Sportplatz</u> • Rückbau • Gestaltung Abenteuerspielplatz	- **Lt. Aussage von Frau Kirchner sind die Garagen komplett genutzt und sollten erhalten bleiben**	
17. <u>Steierberg</u> • Vorschlag – Wanderherberge • Investor gesucht	- ***Müllberäumung*** - ***Waldruine … Natur holt sich Lebensraum zurück*** - ***Monitoring Artenvielfalt***	
18. <u>Breitbandausbau</u> • Schnelles Internet als Standortvorteil Wohnen/Gewerbe	- **Breitbandausbau läuft lt. Aussagen von Herrn Kuß im Seminar, muss im Rahmen der DE nicht weiter verfolgt werden**	
19. <u>Kinosaal</u> • Prüfen der Option des Rückkaufes des Kinosaales als Veranstaltungsort für den Karnevalsverein / Nutzung durch andere Vereine		

Werten der Projekte durch Punkten:



2. Im Weiteren wurde die Diskussion fortgesetzt. Es wurde der Vorschlag erörtert, im Bereich des Haus des Gastes ein neues Dorfzentrum zu entwickeln, bestehend aus:

   - Haus des Gastes mit Vereinsräumen und Gaststätte
     dazu wäre die Erweiterung der Küche erforderlich! Wahrscheinlich wäre dies als Vorleistung einer erfolgreichen Betreibersuche notwendig.
   - E-Bike-Ladestation (ggf. mit Solardach)
   - Turnhalle gegenüber als Veranstaltungsort, hier müssen Gespräche mit der Stadt und mit dem Landkreis zur Übernahme (Pacht) durch die Stadt geführt werden
   - Ankauf der Grundstücke „Waldpark“ und Reithalle - Abriss der Immobilien, Nutzung des Heizhauses als Fahrzeughalle für die Feuerwehr (oder Anbau Turnhalle) – restliche Freifläche ggf. als Feuerlöschteich
   - Riesenrutsche evtl. vom Sportplatz aus beginnend auf das Gelände

Bei Realisierung des Dorfzentrums fallen weitere Investitionen am Narrenhaus sowie der Feuerwehr weg.
Das Haus des Volkes müsste ggf. abgerissen werden und kann als Bauland zur Verfügung gestellt werden – Südausrichtung des Grundstückes – bessere Lage als Südseite Dr. Kremser Straße.
Die Erforderlichkeit des Sportlerheimes ist noch zu diskutieren.

Diese Idee des „Dorfzentrums“ soll den Bürgern am 18.10.2016 vorgestellt und zur Diskussion gestellt werden. Die Vorstellung übernimmt Frau Dumjahn, weitere Themen zur Bürgerversammlung:
- Vorstellung der Ergebnisse des Seminars und der bisherigen Arbeit des DE-Beirates
- Aussagen zum Ablauf der Förderung – auch im privaten Bereich – als Ausblick!

Das nächste Treffen des DE- Beirates findet am 01.11.2016 um 19.00 Uhr im Haus des Gastes statt.

An diesem Abend soll in 2 Arbeitsgruppen gearbeitet werden:

AG1 Dorfzentrum – Brachflächenmanagement
AG2 Wegenetz- Rad- und Wanderwege, Landschaft.

Folgende Gespräche müssen geführt werden:

- Stadtverwaltung Herr Kuß zur Vorstellung der Idee des Dorfzentrums mit Nutzung der Turnhalle
- Landkreis – Nutzung der Turnhalle, Kreiswegewart, Wirtschaftsförderung Frau Dr. Mehne – Wegeausbau

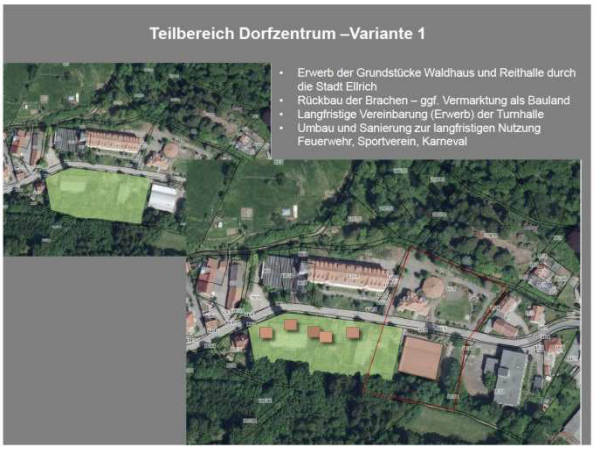
18.10.2016 **Bürgerversammlung zum Stand der bisherigen Arbeit des Dorfentwicklungsbeirates**

Uhrzeit: 19.00 Uhr
Ort: Haus des Gastes

Vortrag von Frau Dumjahn

- zur aktuellen Ausrichtung der Förderung,
- Inhalt des gemeindlichen Entwicklungskonzeptes,
- bisherigen Arbeit des Dorfentwicklungsbeirates,
- ersten Ergebnissen aus dem Grundseminar zur Dorfentwicklung,
- den bisher erarbeiteten Dorfentwicklungsmaßnahmen
- Erörterung einer grundlegenden Entscheidung zum Ausbau eines Dorfzentrums für alle Vereine und Bürger im Bereich des Haus des Gastes

Bürgersdiskussion und überwiegende Zustimmung zur Idee des Dorfzentrums mit Einbeziehung der Turnhalle,
Nachteil: keine optimal zentrale Lage, wenig Parkplatzkapazität – wäre bei Einbeziehung des Grundstückes „Waldpark“ lösbar.



01.11.2016 Arbeitsberatung des Dorfentwicklungsbeirates

Uhrzeit: 19.00 Uhr
Ort: Haus des Gastes

1. Gemeinsame Diskussion zur aktuellen Maßnahmenliste

- Es besteht eine einheitliche Zustimmung zum Projekt Dorfzentrum, auch aus den Vereinen.
- Im Ergebnis können einige Projekte als vorrangige Maßnahmen aus der Maßnahmenliste gestrichen werden, der Liste wird ein Punkt - alternative Maßnahmen, langfristige Planungen angefügt.

- Durch Herrn Kuß (Stadtverwaltung Ellrich) wurde über den Stand des geplanten Breitbandausbaus für Sülzhayn berichtet. Der Ausbau wird durch den Landkreis betreut, Fördermittel kommen aus dem Bundesprogramm. Der Stadtrat Ellrich muss Entscheidungen zu dem Eigenmittelanteil von 10% treffen. Umsetzung wird in Aussicht gestellt. Das Projekt muss nicht im Rahmen der Dorfentwicklung weiter verfolgt werden.

- Die Sanierung des Haus des Volkes soll nicht weiter verfolgt werden – Privatisierung durch die Stadt Ellrich, ggf. nach Rückbau.

- Durch Herrn Kruse wurde angeregt, die Maßnahme – Errichtung einer Buswartehalle im Bereich Ratskeller (Ellricher Straße), ggf. mit Verlagerung der Haltestelle, zu ergänzen- diesem Vorschlag wurde zugestimmt.

Aktuelle Maßnahmenliste:

1. Ausbau eines Dorfzentrums im Bereich „Haus des Gastes“ Dr. Kremser Straße

- Umbau des Haus des Gastes zur optimalen Nutzung als Gaststätte mit Küche und Vereinsräumen
- Erwerb oder langfristige Pacht der Turnhalle durch die Stadt Ellrich
- Sanierung der Turnhalle und Ertüchtigung zur multifunktionalen Nutzung für den Freizeitsport und als Veranstaltungssaal
- Erwerb des Grundstückes „Waldpark“ und der Reithalle durch die Stadt – Rückbau der baulichen Brachen
- Nutzung des Heizhauses als Fahrzeughalle für die Freiwillige Feuerwehr
- Ausbau von Pkw-Parkplätzen
- Ggf. Vermarktung von Wohnbaugrundstücken für junge Familien

2. Anbindung des Ortes an EU –Radweg/ Ausbau E-Bike Ladestation

- Ausschilderung vom Steinkreuz aus (Hohe Straße)
- Infotafel zu Sülzhayn (Geschichte, Sanatorien, „Davos des Nordens“) am Steinkreuz -> Einladung
- Ortseinfahrt zur Kremser –Straße
- Einrichten einer E-Bike – Ladestation im Bereich Haus des Gastes
- Einkehrmöglichkeit in der Gaststätte Haus des Gastes

3. Ausbau einer Riesenrutsche vom Sportplatz zum Dorfzentrum

- Ausnutzen des natürlichen Gefälles
- Rutschen bis zur Turnhalle
- Rutsche im Bereich des Weges zum ehemaligen Kindergarten
- direkte Treppe zum Sportplatz im Bereich der Fernwärmetrasse

4. Erhalt/Pflege Wanderwege um den Ort/ Ausbau barrierefreies Wanderwegenetz

- Wege freischneiden
- Blickbeziehungen erhalten
- Sanierung des vorhandenen behindertengerechten Wanderweges
- Errichtung von Sitzgruppen, Hinweistafeln
- Erforderliche Sanierungen an Wegen – Netz von Wegen um die Ortslage erhalten und Wiederherstellen, Sanierung von Fußgängerbrücken
- siehe Maßnahmenplan aus Arbeitskreis „Landschaft“

5. Straßenausbau Dr. Kremser – Straße

- Gestaltung
- Nebenanlagen barrierefrei
- Bepflanzung

6. Ausbau Feuerlöschteich innerhalb der Ortslage

- Grünfläche am Waldhaus
- Regenwasser aus Straßenentwässerung Kremser – Straße (nach Sanierung)
- Naherholung/Rastplatz
- Anbindung an Radwegenetz

7. Straßenausbau C. v. Ossietzky- Straße

8. Sanierung / Gestaltung Kriegerdenkmal

9. Ausbau einer Buswartehalle an der Ellricher Straße / Dr. Kremser Straße

10. Errichtung eines Abenteuerspielplatzes

- unterhalb des Sackbergweges in 2 leer stehenden Gärten
- Vorschlag von Herrn Kruse nach der DE Sitzung am 01.11.2016 – muss noch diskutiert werden

11. Sülzhayn > Rhododendren

- Beschilderung der verschiedenen Sorten
- Rhododendrenführer
- Verlinkung im Netz (wikipedia)

12. Brachflächenmanagement

- Leerstandskataster
- Zwischenerwerb durch Stadt, Beräumung
- Vermarktung an junge Familien

Langfristige Ideen und Projekte:

13. Ausbau Wasserwanderweg Sülze von Sonnenfels bis Wolfgangsee

- Wandern im Wasser
- Lehrtafeln zu Fauna und Flora
- Bohlenweg durch Feuchtwiesen am Wolfgangsee

Erforderliche Maßnahmen für die Vereine, sollte die Realisierung des Dorfzentrums nicht erfolgen:

14. Narrenhaus Sülzhayn

- Sanierung des Gebäudes zur Nutzung durch den Verein

15. Sportlerheim Sülzhayn

- Neubau Sportlerheim mit sanitären Anlagen
- Erschließung herstellen

16. Feuerwehrgerätehaus

- Garage und Sozialräume ausbauen
- Neues Objekt – derzeit Miete van Asten

2. ***Arbeit in 2 Arbeitskreisen***

Die Fortsetzung der Arbeit erfolgte in 2 Arbeitskreisen:

AK – Dorfzentrum

Aufgabenstellung:

- Welche Bedürfnisse der Vereine bestehen?
  - Raumgrößen
  - Raumnutzungen, …
- Was wird für das Dorfleben /Veranstaltungen benötigt?
- Freiraumgestaltung
- Welche Gebäude sind langfristig leer stehend?
- Welche Nachnutzung wäre gewünscht/ Ist realistisch?
- Welche Grundstückseigentümer sind verfügbar?

Ergebnisse:

Bedarf der Vereine:

- Karnevalverein:
  - Saal mit 100 – 150 Plätzen mgl. mit Bühne
  - Fundus – Raumgröße 40-45 m² (frostfrei)
  - 2 Umkleideräume
  - Probenraum
  - Toiletten
- Folkloregruppe:
  - Probenraum
  - Toiletten
  - derzeit schon im HdG eingemietet (kein weiterer Bedarf)
- Sportverein:
  - Sporthalle für Fußball, Volleyball
  - Sanitär und Umkleideräume
  - Geräteraum
  - Vereinsraum 30-45 m² (auch im HdG)
- Feuerwehr:
  - LKW- stellplatz
  - Umkleideraum für 15 Personen
  - Sanitäranlagen (gemeinschaftliche Nutzung möglich)
  - Schulungsraum für 15 Personen (gemeinschaftliche Nutzung möglich)
- Heimat- und Kulturverein:
  - Versammlungsraum
  - Lagerraum
- Kleingartenverein:
  - Vereinsraum

Bedarf für Veranstaltungen:

- Schlechtwettervarianten für Bergweihnacht und Rhododendrenfest
- Erntedankfest Kleingartenverein mit Ausstellungsfläche im Freiraum (Erntemaschinen, Traktoren..)
- Harzracing e.V. – Mountainbikerennen 1x jährlich (sanitäre Anlagen) und E-Bike-Ladestation

Lösungsansätze:

- **Turnhalle** – Senken der Betriebskosten durch ein eigenständiges Heizsystem möglich,
- bei Sanierung Beteiligung des Landkreises einmahnen – Verantwortung für Freizeitsport (Kreissportbund),

- **Haus des Gastes** – bessere Voraussetzungen für Gastronomie schaffen – Küche vergrößern – kleineren Gastraum für Tagesgeschäft (Woche), Saal und Galerie für größere Feiern,

- **Vereinsräume** – gemeinsam nutzbarer Vereinsraum für Versammlungen der Vereine denkbar, mit Vitrinen für Pokale usw. – mit Anschluss an die Bewirtschaftung durch die Gaststätte,

- **Abriss Waldpark und Reithalle** – Heizhaus kann durch Feuerwehr als Fahrzeughalle genutzt werden,

- **Schaffung von Pkw**- Parkplätzen auf dem Gelände,

- Kontakt zu Besitzer Appartementhaus aufnehmen – vorstellen des Konzeptes – Revitalisierung des Appartementhauses,

- Restliche Freiflächen nach Abbruch Waldpark usw. können zum Aufbau eines Ökopools bepflanzt werden,

- Plan des Ausbaus eines Sportlerheimes am Sportplatz durch den Sportverein bleibt bestehen,

- Einzäunung des Sportplatzes geplant

AK – Landschaft

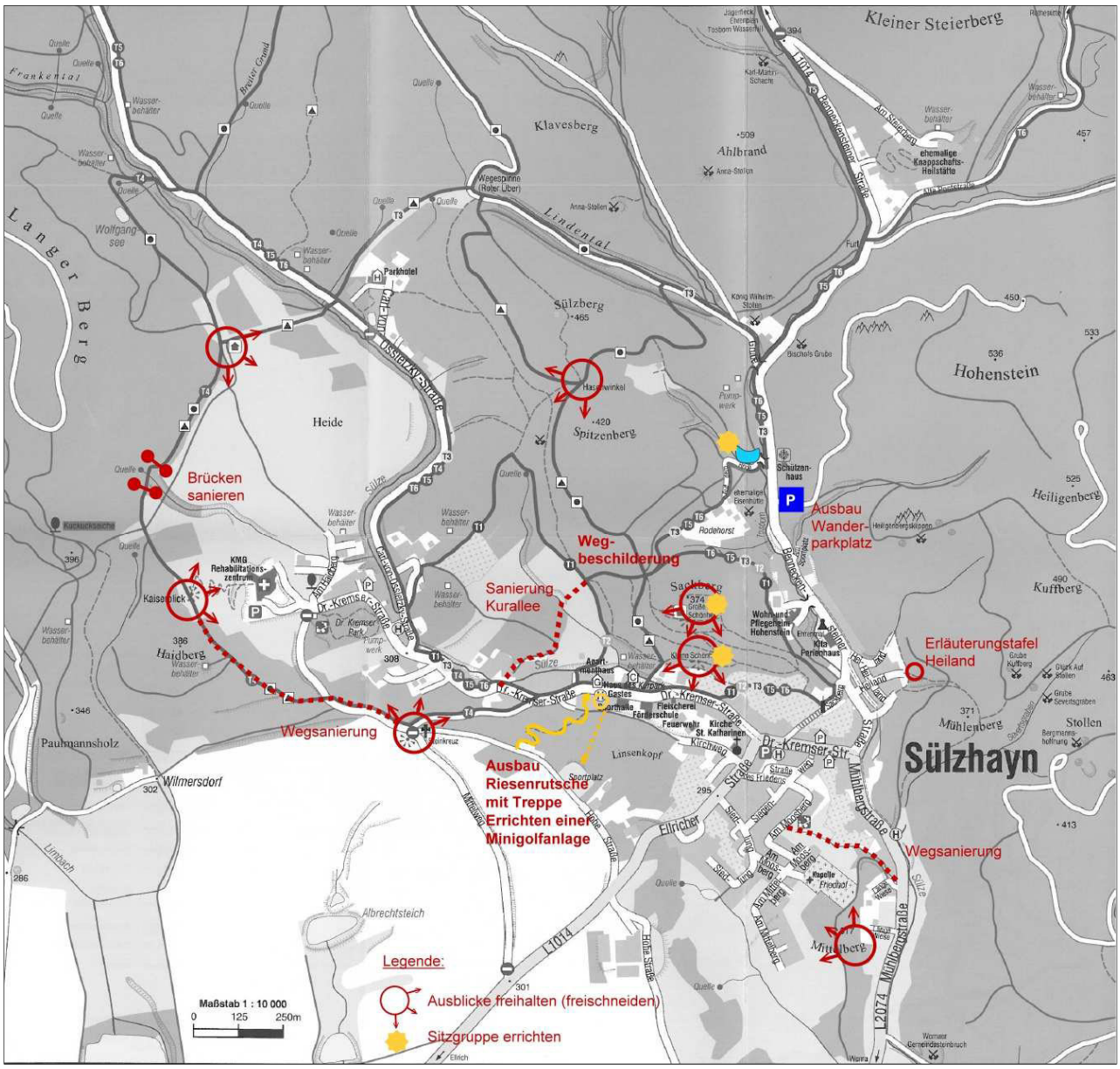
Aufgabenstellung:

- Welche Wege sind langfristig zu pflegen und wie zu vernetzen?
- Wo sind Sanierungen erforderlich?
- Wo werden Ausschilderungen/ Hinweistafeln /Sitzgruppen/ Grill- und Rastplätze benötigt?
- Wanderparkplätze

Freizeitgestaltung für Menschen mit Behinderungen:

- Ist der Bedarf gegeben? Kontakt zu KMG / Tourismus als „Wirtschaftszweig“ ? Sollte die Stadt „in Vorleistung“ gehen?

Im Rahmen der Arbeitskreissitzung wurde nachfolgende Karte mit Maßnahmen im Landschaftsraum um Sülzhayn erstellt. Vorrangig sollen dabei die vorhandenen Wegebeziehungen saniert und freigeschnitten werden. Eine Neuanlage von behindertengerechten Wegen ist nicht erforderlich. Es sind derzeit kaum potenzielle Nutzer vorhanden. Eine Entwicklung von Tourismus für Menschen mit Behinderungen in Sülzhayn ist nicht vorgesehen.

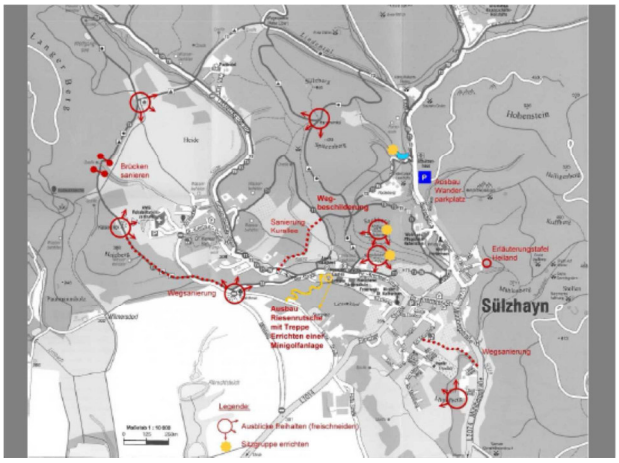


Als nächster Termin für ein treffen des DE-Beirates wurde Mitte Januar 2017 (17.01.2017) vorbesprochen. Die Einladungen werden durch die Stadt Ellrich verschickt. Bis zu nächsten Treffen werden durch das Stadtplanungsbüro die ersten Pläne des Entwurfes erarbeitet. Außerdem werden Vorschläge für die Gestaltung / Neuordnung der baulichen Nutzungen im Bereich Haus des Gastes / Turnhalle erarbeitet. Diese sollen dann in der nächsten Sitzung zur Diskussion stehen.

15.12.2016 **Vorstellung des Standes der Arbeit zum GEK Sülzhayn im Bauausschuss des Stadtrates Ellrich**

Uhrzeit:	19.00 Uhr
Ort:	Sitzungssaal der Stadtverwaltung Ellrich
Teilnehmer:	Frau Kirchner, Ortsteilbürgermeisterin Herr Kuß, Leiter Bauamt, Stadtverwaltung Ellrich Mitglieder des Bauausschusses des Stadtrates Ellrich Frau Dumjahn, Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn

- Vorstellen der bisherigen Arbeit des Dorfentwicklungsbeirates Sülzhayn, der Bestandanalyse des Planungsbüros sowie der bisher erarbeiteten Maßnahmen der Dorfentwicklung für Sülzhayn durch Frau Dumjahn.
- Diskussion zum Leitprojekt – Ausbau des Dorfzentrums im Bereich des „Haus des Gastes“ mit Bündelung der Räumlichkeiten für die Vereine in diesem Bereich.
- Erwerb oder langfristige Pachtung der Turnhalle vom Landkreis Nordhausen, einfache Sanierung und spätere Nutzung als multifunktionaler Sport- und Veranstaltungsort für die Sülzhayner Vereine und Bürger.
- Zustimmung der Mitglieder des Bauauschusses sowie postives Feedback zur konstruktiven Zusammenarbeit der Bürger im Dorfentwicklungsbeirat.
- Empfehlung: Vorstellung des Konzeptes im Stadtrat Ellrich – öffentlicher Teil zur Bürgerbeteiligung der Gesamtstadt.



17.01.2017 **öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates und Arbeitsberatung des Dorfentwicklungsbeirates**

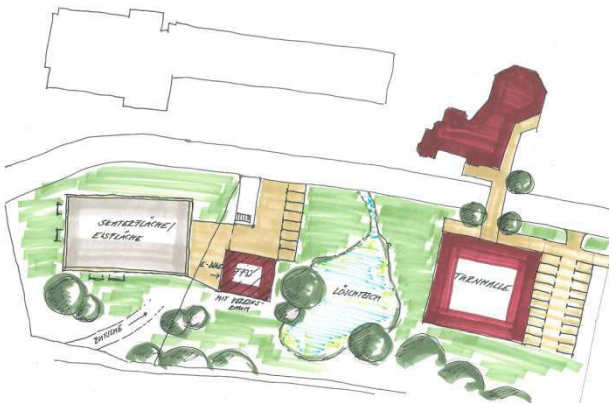
Uhrzeit: 19.00 Uhr
Ort: Haus des Gastes
Teilnehmer: Mitglieder des Dorfentwicklungsbeirates
Bürger
Frau Dumjahn, Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn

1. Vorstellen der durch den Dorfentwicklungsbeirat erarbeiteten Maßnahmen und Projekte zur Diskussion mit den Bürgern

- Der bisher erarbeite Katalog der Maßnahmen und Projekte der Dorfentwicklung in Sülzhayn wurde vorgestellt.
- Leitprojekt: Ausbau des Dorfzentrums im Bereich „Haus des Gastes“ mit Nutzung der Turnhalle.
- Frau Dumjahn stellte erste Gestaltungsvarianten und Nutzungskonzepte für die Gebäude „Haus des Gastes“ (Ertüchtigung/Umbau zur Gaststätte und Dorfgemeinschaftshaus der Vereine) und der Turnhalle sowie der Außenanlagen unter Einbeziehung des Standortes der Freiwilligen Feuerwehr vor.
- Es besteht eine einheitliche Zustimmung zum Projekt Dorfzentrum, seitens der Bürger und der Vereine.

2. Arbeitsberatung des Dorfentwicklungsbeirates

- Abstimmung zur Priorisierung der Maßnahmen des bisher erarbeiteten und bestätigten Maßnahmenkataloges,
- Diskussion zu den vom Planungsbüro vorgestellten Gestaltungvarianten und Nutzungsempfehlungen für die Gebäude des „Haus des Gastes“ und der Turnhalle,
- Empfehlung an das Büro mit den Ergebnisses der Veranstaltung des Entwurf des GEK zu erarbeiten. Dieser soll in dem Stadtrat Ellrich in der Sitzung am 27.03.2017 vorgestellt werden.



ANLAGE 03

nnz-online

DORFERNEUERUNGSBEIRAT TAGTE

Sülzhayn sammelt Ideen

Mittwoch, 15. Juni 2016, 11:42 Uhr

Nach Rothesütte könnte jetzt mit Sülzhayn ein weiterer Ellricher Ortsteil in die Dorfentwicklungsplanung kommen. Am Dienstagsabend wurden dazu die ersten Weichen gestellt…

Sülzhayns Ortsteilbürgermeisterin Bärbel Kirchner ist zufrieden: 20 Sülzhayner haben sich bereit erklärt, im Dorferneuerungsbeirat mitzuarbeiten. Neben der Ortschefin und den sechs Mitgliedern des Ortschaftsrates sind dem Gremium auch 14 Bürger beigetreten. Der Dorferneuerungsbeirat wird in den kommenden Monaten gemeinsam mit dem Nordhäuser Stadtplanungsbüro Meißner&Dumjahn die Entwicklungskonzeption für den kleinen Südharzort erstellen.

„Wir sind noch ganz am Anfang des Prozesses“, erläuterte Anne Dumjahn. Die Ingenieurin und Stadtplanerin stellte am Dienstagabend den interessierten Sülzhaynern im „Haus des Gastes“ anhand verschiedener Beispiele aus Thüringen das Dorfentwicklungsprogramm vor. „Für viele war neu und interessant, dass in diesem Programm auch Privatleute auf eine Förderung für bestimmte Baumaßnahmen hoffen können“, sagte Ortschefin Bärbel Kirchner. Sie hofft, mit dem Programm in dem kleinen 900-Einwohner-Ort einiges anschieben zu können.

Zu tun, gäbe es einiges. Was genau bei der Dorferneuerung baulich in Angriff genommen werden soll, will der Beirat demnächst bei einer Ortsbegehung klären. „ Es sollen alle Ecken und Kanten in Augenschein genommen werden“, sagte Kirchner.

Im September ist dann ein Seminar geplant, bei dem der Rat gemeinsam mit den Stadtplanern und anderen Experten die verschiedenen Projekte ausarbeiten wird, mit denen man sich beim Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung (ALF) in Gotha bewerben will. „Bis Jahresende soll die Konzeption stehen. Mit dieser müssen wir uns bis spätestens 31. Mai kommenden Jahres bewerben“, erläuterte Dumjahn die weiteren Schritte. Das ALF entscheidet letztendlich, welche Thüringer Orte mit ihren Konzepten als Förderschwerpunkte in die Dorfentwicklungsplanung rutschen. Sollten die Sülzhayner Projekte die Jury überzeugen, dann kann der kleine Ellricher Ortsteil ab 2018 für fünf Jahre geförderte Maßnahmen durchführen.

Susanne Schedwill

Drucken ...

WENN'S UMS GELD GEHT...
Kreissparkasse Nordhausen

Gegenüber dem „Haus des Gastes" mit seinem Rundbau soll einiges verschwinden: die frühere Reithalle (links) und das einstige Sanatorium „Waldhaus" (Mitte), möglicherweise auch die Turnhalle. Rechts im Bild steht die zur Flüchtlingsunterkunft umgebaute Schule. Foto: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn

Sülzhayn will neues Dorfzentrum: Abriss soll Platz dafür bringen

Schrottimmobilien beseitigen, das „Haus des Gastes" zum Vereinshaus umbauen: Das sind zentrale Ideen

Von Kristin Müller

Sülzhayn. Der kleine Ort mit der großen Sanatoriumsvergangenheit und der großen Sorge angesichts vieler Schottimmobilien will neu durchstarten – mithilfe des Dorferneuerungsprogramms. Ein Dorfzentrum soll entstehen, lautet eine zentrale Idee der bisherigen Treffen des Dorferneuerungsbeirats. Die Vereine haben zurzeit im Ort verteilte Domizile, für die jeweils Kosten entstehen: Die Feuerwehr ist bei van Asten eingemietet, der Karnevalsverein hat ein Narrenhaus, das aber saniert werden muss. Eine zentrale Lösung würde den Zusammenhalt der Vereine stärken, so die Überlegung.

Engagiert arbeitete der Dorferneuerungsbeirat in den vergangenen Wochen an einem Entwicklungskonzept für den Ort. Erste Ideen liegen auf dem Tisch. Foto: Kristin Müller

Drei Varianten stehen im Raum

Stadtplanerin Anne Dumjahn stellte am Dienstag in einer Einwohnerversammlung mehrere Varianten eines Dorfzentrums rund um das „Haus des Gastes" vor. Ein Bürger regte ein solches Zentrum rund um den früheren „Ratskeller" an. Dumjahn gab daraufhin aber zu bedenken, dass der dort vorhandene große Saal „das einzige Plus" sei, allerdings wie das gesamte Haus sanierungsbedürftig ist. Sülzhayn sei ein Straßendorf in drei Tälern ohne eigentliches Zentrum, rechtfertigte sie den Standort am in der Dr.-Kremser-Straße.

Dort eine Mitte des gesellschaftlichen Lebens im Dorf zu etablieren, würde bedeuten, mehrere Schandflecke zu beseitigen: In allen drei angedachten Varianten soll die Stadt Ellrich das frühere Sanatorium „Waldhaus" sowie die einstige Reithalle gegenüber vom „Haus des Gastes" erwerben, um die Ruinen abzureißen, damit günstiges Bauland für junge Familien entsteht.

In einer Variante soll die Stadt auch die benachbarte Turnhalle vom Landkreis kaufen oder pachten und danach so umbauen, dass nicht nur die Sportvereine, sondern auch Feuerwehr und Karnevalsverein diese nutzen können. Eine Fahrzeughalle für die Feuerwehr müsste angebaut werden.

In Variante 2 und 3 würde auch die Turnhalle abgerissen werden – entweder, um Platz zu machen für ein Mehrzweckgebäude für die Vereine (das Haus des Gastes würde dann der Gastronomie vorbehalten sein), oder um dort weiteres Bauland für Familien zu schaffen, gegebenenfalls auch eine Feuerwehr-Fahrzeughalle zu errichten. In letzterem Fall würde das „Haus des Gastes" einen Anbau bekommen, damit es als Veranstaltungs- und Vereinsgebäude besser als zurzeit nutzbar ist.

Karnevalvereinschef Bernd Kliemannl fand „gut, dass sich auf den Ort selbst konzentriert wird, nicht hochfliegende Tourismuspläne verfolgt werden". „Aber ist das Projekt nicht zu groß gedacht?", fragte er rhetorisch. „So ein Dorfzentrum steht und fällt mit funktionierender Gastronomie."

Dumjahn sieht gerade in der Etablierung eines Dorfzentrums wieder eine größere Chance darauf, dass ein Gastronom das „Café am Park" pachtet. „Die Vereine müssen natürlich auch bereit sein, in einer privaten Gaststätte ihr Bier zu trinken. Ein Gastronom kann nicht nur von Gästen leben, die am Wochenende hier wandern oder Radfahrern. Er braucht auch Veranstaltungen und Familienfeiern."

Roy Becker vom Ellricher Rathaus versicherte, das Café nach wie vor zu bewerben. In die Ausstattung aber könne man erst investieren, wenn ein ernsthafter Interessent da sei.

Schwierigkeiten, die Brachen überhaupt erwerben zu können, befürchtet der frühere Ortsbürgermeister Dieter Stanislowsky. Die Stadt habe signalisiert, dass das „nicht ganz aussichtslos" ist, so Dumjahn. Becker ergänzte, dass die Eigentümer der Reithalle und des früheren Sanatoriums „Waldhaus" bekannt sind, es Ansprechpartner gibt.

Viele wollen Turnhalle erhalten sehen

Während der Diskussion zeichnete sich ab, dass viele die Turnhalle im Ort behalten wollen. Die Nutzung der Halle durch Vereine sei für das gesamte nächste Jahr gesichert, betonte Gemeinderat Jürgen Poerschke. „Wenn es aber in der Unterkunft hier noch weniger als derzeit 30 Flüchtlinge werden, weiß ich nicht, was aus der Turnhalle wird." Zurzeit betreibt diese die Servicegesellschaft des Landkreises.

Damit sich Sülzhayn um den Status eines Förderschwerpunkts der Dorferneuerung bewerben kann, soll bis Ende Mai nächsten Jahres ein Entwicklungskonzept erstellt sein,. Erfolgt die Anerkennung, können ab 15. Januar 2018 Förderanträge gestellt werden. Im kommunalen Bereich liegt die Förderquote bei 65 Prozent, im privaten sind es 35 Prozent.

Die Vergangenheit steht der Zukunft im Weg: Frühere Sülzhayner Sanatorien verfallen

Ein Abriss via Ersatzvornahme ist meist unmöglich, weil die Villen-Grundstücke groß sind. Hoffnung auf Dorferneuerung, um das Ortszentrum von den Ruinen zu befreien

Von Kristin Müller

Die Treppe hoch zum 1906/07 erbauten Sanatorium „Erholung" existiert noch. Das Gebäude wurde wegen Totalverschleiß schon vor der Wende geschlossen. Dennoch fand es später eine neue Eigentümerin. Die wohnt weit weg, und am Zaun verbietet ein Schild den Zutritt – wegen „Lebensgefahr". Fotos (5): K. Müller

Sülzhayn. Ein rot-weißes Absperrband flattert im Wind, dahinter wuchert das Grün. Doch auch die meterhohen Bäumen können die Tristesse nicht verdecken: Die Fenster ohne Glas sind nur noch schwarze Löcher, auf dem Dach fehlen Ziegel, das einst prächtige Fachwerk ist morsch. Es besteht Einsturzgefahr: direkt an Sülzhayns Ortsdurchfahrt, schräg gegenüber des Kurparks. Seit Jahren.

1898 und 1899 wurde das herrschaftliche Gebäude als Kurhaus „Waldhaus" eröffnet: Sülzhayn erblühte damals als Kurort, war berühmt als das „Davos des Nordens". Etwa ein Dutzend Sanatorien wurde gebaut.

„Lebenswende" hieß das im früheren „Waldhaus" beheimatete Krankenhaus in den 40er-Jahren, „Fleischhammer-Villa" nennen das Haus die Einheimischen heute. Der gleichnamige Eigentümer bestreite den schlechten Zustand der Ruine nicht, doch fehle ihm angeblich das Geld für einen Abriss, heißt es vom Bauordnungsamt des Landkreises.

Nach der Wende war der Herr ein einflussreicher Bauunternehmer in der Region, später soll er sich in die Schweiz abgesetzt haben. Inzwischen ist Österreich seine Wohnsitzadresse.

Bürgermeister: „Uns sind oft die Hände gebunden."

Solche Geschichten gibt es einige in dem 1000-Seelen-Ortsteil von Ellrich. Die Vorderfront mit den markanten Türmchen vom Sanatorium „Waldpark" zum Beispiel ist noch recht intakt, doch kann man von hinten direkt in jedes Zimmer schauen. Denn eine Außenwand ist komplett zusammengestürzt. Gebälk, Fensterrahmen, Ziegel bilden einen Schuttberg im Grünen.

Sülzhayns Vize-Bürgermeister Günter Michael Tesch zeigt in den benachbarten Wald, wo geschwungene Wege den Park von einst andeuten. Das Anwesen soll nach seinen Worten seit einigen Jahren im Besitz eines Mannes aus den Niederlanden sein. Von konkreten Plänen für dieses Haus weiß auch er nichts. Es wird vorerst weiter in sich zusammenstürzen – und als stummer Zeuge einer weit zurückliegenden Vergangenheit das Ortsbild verschandeln.

Weil das Haus „Lebenswende" direkt an der Hauptstraße steht, bei einem Einsturz auch Gebäudeteile auf öffentliche Flächen stürzen könnten, hat sich das Bauordnungsamt im September zur Ersatzvornahme entschlossen. Denn absehbar sei, dass der Eigentümer seiner Pflicht zur Sicherung trotz Zwangsgeldandrohung nicht nachkommt.

In diesem Jahr aber werde der Abriss voraussichtlich nicht mehr erfolgen, heißt es aus dem Landratsamt. Zwar wurde dem Eigentümer nach Österreich eine Verfügung zugestellt, ihm wurde darin eine Frist bis zum Freitag dieser Woche gesetzt, in der er selbst handeln könnte. „Bisher haben wir aber keinen Nachweis der erfolgten Zustellung", beschreibt das Bauordnungsamt das Problem.

Ohne den Nachweis wiederum habe der Landkreis keine Chance, die Kosten der Ersatzvornahme als Forderung beitreiben zu können. Es bestünde gar das Risiko einer Schadenersatzforderung.

Selbst wenn alles rechtlich sauber läuft, drohen dem Staat hohe Kosten, entschließt er sich zum Abriss via Ersatzvornahme: Oft ist bei den Eigentümern nichts zu holen. „Es kann dann eine Sicherungshypothek ins Grundbuch eingetragen werden, aber das nützt einem auch nichts, solange das Grundstück niemand erwerben will", sagt Ellrichs Bürgermeister Matthias Ehrhold (SPD).

Haus „Waldpark" von hinten, aktuell im Besitz eines Holländers. Solange die Ruine auf dem Grundstück zusammenstürzt, kann ein Amt nicht einmal eingreifen.

Er will, was die Sanatorien-Ruinen betrifft, nicht resignieren. Aber er muss einräumen, dass seine Verwaltung „nur sporadisch" Kontakt mit den Eigentümern hält: „Solange keine erhebliche Gefahr für die öffentliche Sicherheit ausgeht, sind uns die Hände gebunden."

Dass ein ganzer Ort diskreditiert wird durch solch große Ruinen, berücksichtigt das Gesetz nicht. Die Sanatorien-Grundstücke sind groß genug, dass die Häuser auf diesen zusammenfallen können, nicht auf Gehweg und Straße stürzen.

Auf anderen Schrottimmobilien droht Sülzhayn weiter sitzen zu bleiben: auf dem Sanatorium „Waldpark" ebenso wie auf der Mitte der 1970er-Jahre erbauten Reithalle, der dazugehörigen Kegelbahn. „Die hat ein Inder gekauft. Aber seitdem ruht auch hier still der See", sagt Tesch.

In der jüngsten Einwohnerversammlung wurde eine Hoffnung in Worte gefasst: Wird Sülzhayn für die Zeit ab 2018 in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen, könnte die Stadt Ellrich genannte, seit Jahren ungenutzte Immobilien erwerben und mit Fördermitteln abreißen. Günstiges Bauland für junge Familien entstünde, erklärte Stadtplanerin Anne Dumjahn (wir berichteten).

„Lebensgefahr" hinterm Zaun

Jene früheren Sanatorien abseits des angedachten Dorfzentrums am Kurpark indes scheinen auf viele weitere Jahre dem Verfall preisgegeben. Haus „Erholung" ist unterhalb des „Haus des Gastes" zentral gelegen, war aber schon vor der Wende wegen Totalverschleiß geschlossen worden. Eine Frau aus dem Ruhrgebiet soll dieses nach 1990 ersteigert haben, ohne es zuvor gesehen zu haben. Nun warnt ein Schild am Metalltor vor „Lebensgefahr".

Haus „Hohentanneck" ist in der Hand einer Erbengemeinschaft. Am westlichen Hang der Dr.-Kremser-Straße gelegen, ist es kaum noch einsehbar, so zugewuchert ist es.

Die Treuhand, sagt Vize-Ortschef Tesch, habe nach der Wende viele Objekte „verramscht", ohne ein Nutzungskonzept vorgelegt bekommen zu haben.

Die 1997 geschlossene Steierbergklinik gehört der LS Immobiliengesellschaft aus Oberhausen. Nach dem jüngsten Brand veranlasste diese den restlichen Dachstuhl auf eigene Kosten abzureißen – mehr aber auch nicht. Hoffnung, dass in dieses vormals von italienischen Bauleuten errichtete Sanatorium jemals noch investiert wird, hat kaum einer. „Dabei war die Steierberg-Klinik das Vorzeigeobjekt. Der Gebäudekomplex wurde auf der Weltausstellung in Paris 1901 prämiert", berichtet Tesch. Er hat viele Jahre in den Gesundheitseinrichtungen Sülzhayn gearbeitet, die Hoch-Zeiten der Rehabilitation im Ort erlebt. Bis zu 880 Patienten seien bis zu 540 Mitarbeitern betreut worden. „Wir hatten sogar einen eigenen Werksverkehr aus Werna, Ellrich und Sülzhayn."

Nein zu Straße gen Rothesütte gab den Rest

Die Zeit ist vorbei, Sülzhayn wurde vom Zentrum zur Peripherie – zumal Anfang 2012 die Pläne für einen Bau der Straße zwischen Sülzhayn und Jägerfleck an der B 4 endgültig begraben wurden. So wurde auch nie etwas aus den Nach-Wende-Plänen, aus dem Haus „Sonnenfels" ein Wellnesshotel zu machen.

Der Eigentümer ließ das Objekt also vor einigen Jahren abreißen. Der Trümmerberg verunstaltet aber nach wie vor – geduldet von der Verwaltung – die Landschaft an der Carl-von-Ossietzky-Straße, der Zufahrt zum „Romantik & Genießer-Hotel".

Der Umbau des 1912/13 erbauten Sanatoriums „Dr. Stein" ist eine der wenigen Erfolgsgeschichten. Das Sanatorium „Hohenstein" an der Benneckensteiner Straße ist ein weiteres Positivbeispiel: Es gehört dem Südharz-Klinikum, das dort eine Außenstelle für Psychiatrie-Patienten betreibt.

Das Sanatorium „Rodehorst" schließlich haben alternative Künstler für sich entdeckt. Sie hatten vor etwa drei Jahren den „Kultur-Parkour. Verein zur Förderung von Kunst und Lebenskultur" gegründet, um die Villa mitten im Wald am nördlichen Ortsende von Sülzhayn zu ersteigern. Man versteht sich als Theater-Zirkus-Company – und hat eingeplant, dass eine Sanierung Jahre dauern wird. Aber immerhin, der Verfall ist gestoppt.

Via Ersatzvornahme abgerissen werden soll das Sanatorium „Waldhaus" an der Dr.-Kremser-Straße schon seit Monaten.

Die Steierberg-Klinik – einst auf der Weltausstellung prämiert – wenige Tage vor dem Brand Ende Oktober: Ein Teil des Gebäudes ist nun noch mehr als hier zu sehen zur Ruine geworden.

Der Traum vom Wellness-Hotel ist ausgeträumt: Bauschutt vom Haus „Sonnenfels" liegt tonnenweise in der Landschaft.

nnz-online

ORTSTEILRAT TAGTE

Ein neues Zentrum für Sülzhayn?

Dienstag, 17. Januar 2017, 21:08 Uhr

Am Dienstagabend kam der Sülzhayner Ortsteilrat das erste Mal im neuen Jahr zur Sitzung zusammen. Viel Raum nahm dabei die Vorstellung der bisherigen Pläne für die Dorferneuerung ein. Was genau in dem 900 Einwohner zählenden Südharzort geplant ist, hat die nnz erfahren...

In Sülzhayn soll rund um das "Haus des Gastes" ein neues Dorfzentrum wachsen. Das ist die Kernidee, die die Mitglieder des 20-köpfigen Dorferneuerungsbeirates gemeinsam mit dem Planungsbüro Meißner und Dumjahn in den vergangenen vier Monaten erarbeitet haben. "Wir haben noch kein fertiges Konzept", sagte Stadtplanerin Anne Dumjahn. Vielmehr habe das Gremium bisher verschiedene Idee und Vorhaben gesammelt. Ein Augenmerk habe darauf gelegen, bestehende Immobilien zu erhalten und in Zukunft wirtschaftlich zu nutzen.

Herz der neuen Dorfmitte soll das "Haus des Gastes" werden. Ziel solle es sein, so Dumjahn, die leerstehende Gaststätte wieder mit Leben zu füllen. Darüber hinaus sollen die übrigen Räume des Hauses für die Sülzhayner offen stehen. "Es soll auch ein Ort für die Vereine werden", so die Stadtplanerin. Kleinere Umbaumaßnahmen wären dafür nötig. Mit in das Konzept einbezogen werden soll die Turnhalle des Ortes, die sich direkt gegenüber befindet. Die Turnhalle solle erhalten bleiben und multifunktional genutzt werden, so dass Sportvereine, aber beispielsweise auch der Sülzhayner Karnevalsverein die Halle für Veranstaltungen nutzen könne.

Auch die Ortsteilfeuerwehr soll, so die Pläne, ins Zentrum rücken. Dieses Vorhaben könnte entweder über einen Anbau an die Turnhalle gelingen oder aber über einen Einbau der Gerätehalle in das alte Heizhaus des angrenzenden Sanatoriums. Darüber hinaus gibt es Überlegungen einen Feuerlöschteich anzulegen. Diese Maßnahme könne im Rahmen des Ausbaus der Dr.-Kremser-Straße gleich mit realisiert werden. Deren Sanierung ist ein weiteres geplantes Vorhaben.

Weiterhin gibt es Ideen, das Grundstück, auf dem das alte Sanatorium Waldpark und die

ehemalige Reithalle stehen, im Rahmen des Revitalisierungsprogrammes aufzukaufen und die desolaten Gebäude im Anschluss abzureißen. "So könne Freiraum für ein bis drei Bauplätze im Ortszentrum geschaffen werden", erläuterte Anne Dumjahn. Diese könnten beispielsweise von jungen Familien genutzt werden.

Darüber hinaus gibt es mehrere Überlegungen zu kleineren Vorhaben wie eine Riesenrutsche vom Sportplatz ins neue Dorfzentrum, eine überdachte Bushaltestelle für die Schulkinder, eine Beschilderung für die vielen Rhododendrenpflanzen, Wanderwege und Sichtachsen freizuschneiden oder eine E-Bike-Ladestation am "Haus des Gastes".

Bereits im Dezember wurden die Maßnahmen dem zuständigen Fachausschuss beim Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung (ALF) vorgestellt. "Die haben die Ohren gespitzt", zeigte sich Ronald Kuß, Fachbereichsleiter in der Ellricher Stadtverwaltung und Mitglied des Dorferneuerungsbeirates, zuversichtlich.

Jetzt ginge es um die Feinplanung, erläuterte Anne Dumjahn. Im nichtöffentlichen Teil der Sitzung diskutierte der Dorferneuerungsbeirat beispielsweise über die Prioritätenliste. Mit dem fertigen Konzept muss sich die Stadt Ellrich dann bis spätestens Ende Mai dieses Jahres beim ALF bewerben. Dieses entscheidet letztendlich, welche Thüringer Orte mit ihren Konzepten als Förderschwerpunkte in die Dorfentwicklungsplanung rutschen. Sollten die Sülzhayner Projekte die Jury überzeugen, dann kann der kleine Ellricher Ortsteil ab 2018 für fünf Jahre geförderte Maßnahmen durchführen. Auch Privatpersonen können dann bei bestimmten Bau- und Sanierungsarbeiten von einer 35-prozentigen Förderung profitieren.
Susanne Schedwill

Drucken ...

WENN'S UMS GELD GEHT...
Kreissparkasse Nordhausen

Alle Texte, Bilder und Grafiken dieser Web-Site unterliegen dem Urherberrechtsschutz.
© 2016 nnz-online.de

nnz-online

MEHRGESCHOSSIGES WOHNHAUS IN SÜLZHAYN VERSCHWINDET

Kreis lässt Schrottimmobilie abreißen

Mittwoch, 02. November 2016, 10:30 Uhr

Nicht nur leerstehende Klinikgebäude sind in Sülzhayn ein Problem. In der Dr.-Kremser-Straße sind seit Dienstag Bagger am Werk. Dort drohte ein altes mehrgeschossiges Wohnhaus einzustürzen...

Der Landkreis lässt dieser Tage ein leerstehendes Wohnhaus in der Dr.-Kremser-Straße, Ecke Mühlberg in Sülzhayn teilweise abreißen. „Hier ist schon länger Gefahr in Verzug. Gebäudeteile drohten, auf die Landesstraße zu fallen", erläuterte Ronald Kuß, Fachbereichsleiter Inneres/Bau der Ellricher Stadtverwaltung.

Die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises hatte den Eigentümer der Schrottimmobilie ermittelt und diesen auf die notwendige Sicherung des Gebäudes hingewiesen. In dem Haus war kurz nach der Wende noch ein Getränkemarkt untergebracht, es steht aber seit längerem leer. Mittlerweile war der Dachstuhl eingebrochen, und das Gebäude konnte aus Sicherheitsgründen nicht mehr betreten werden. "Der Eigentümer hat genauso wie die Behörde eingeschätzt, dass eine Sanierung nicht wirtschaftlich sinnvoll ist und nur ein Abbruch in Frage kommt", erläuterte Kreissprecherin Jessica Piper.

Die Behörde habe mehrfach Kontakt mit dem Eigentümer gehabt, so Piper. Dieser erklärte jedoch letztlich, dass er nicht über die finanziellen Mittel für den Abbruch verfüge. Im Juni dieses Jahres sei der Eigentümer ein letztes Mal aufgefordert worden, die Gefahrenquelle zu beseitigen. Da dies nicht geschah, habe der Landkreis die Ersatzvornahme, wie es offiziell heißt, vorbereitet, so Piper.

Abgerissen werden soll das komplette Gebäude auf der Straßenseite. Die Reste der Obergeschosse müssen zum Teil abgefahren werden, da diese auf dem Grundstück nicht gelagert werden könnten. „Das Erdgeschoss sollte eigentlich als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche stehenbleiben, allerdings ist es so stark beschädigt, dass es wohl mit abgerissen werden muss", verdeutlichte die Kreissprecherin.

Der Landkreis schätzt, dass der Abriss der Schrottimmobilie Kosten in Höhe von etwa 40.000 Euro verursacht. Diese werden dem Eigentümer in Rechnung gestellt. Sollte dieser sie nicht begleichen, bliebe noch eine Eintragung im Grundbuch, so Ronald Kuß.
Susanne Schwedwill

Drucken ...

WENN'S UMS GELD GEHT...
Kreissparkasse Nordhausen

Alle Texte, Bilder und Grafiken dieser Web-Site unterliegen dem Urherberrechtsschutz.
© 2016 nnz-online.de

nnz-online

21. SÜLZHAYNER RHODODENDRONFEST

Wunderschöner Sonntag im Kurpark

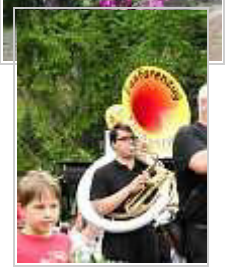
Montag, 30. Mai 2016, 06:44 Uhr

Das 21. Sülzhayner Rhododendronfest fand am Sonntagnachmittag wie immer im Kurpark statt. Zahlreiche Besucher aus nah und fern waren angereist, um sich das bunte und abwechslungsreiche Programm anzusehen...

Landrat Matthias Jendricke mit Familie, der in dieser Funktion zum zweiten Mal am Fest teilnahm und natürlich der Bürgermeister Matthias Ehrhold hielten eine kurze Ansprache an das "gemeine Volk" und wünschten allen ein schönes Fest.

Bärbel Kirchner führte wie immer sehr gekonnt durch das Programm. Die Folkloregruppe des Harzclubvereins Sülzhayn trat in ihren schicke Kostümen auf und dem Fanfarenzug Neuhof gelang es sogar, trotz der schwül warmen Temperaturen, die Zuschauer zum Klatschen zu motivieren.

Es waren mehr Gäste als im vergangenen Jahr. Geschätzt so an die 450 - 500 Besucher, die zur Eröffnung um 14.00 anwesend waren. Wetter-technisch und Blüten-technisch war alles optimal. Der Rhododendron stand in voller Blüte und der Wettergott hatte auch ein Einsehen. Ein schönes Fest, das nun auf seine 22. Auflage wartet.
Peter Blei



Drucken ...

WENN'S UMS GELD GEHT...
Kreissparkasse Nordhausen

nnz-online

SÜLZHAYN

Sportfest mit internationaler Beteiligung

Mittwoch, 12. Oktober 2016, 07:47 Uhr

Vergangenen Samstag hatte der Sportverein Sülzhayn und der DRK Kreisverband Nordhausen zu einem besonderen Event eingeladen. Es sollte ein Sportfest mit Beteiligung der Bewohner der Gemeinschaftsunterkunft in Sülzhayn und der Obergrasmühle werden...

In der Obergrasmühle haben sich spontan zwei Mannschaften gebildet und sich auf den sportlichen Wettkampf vorbereitet.

Die Sozialarbeiterin Kathrin Lautschke informierte am Tag zuvor, dass nicht wie geplant 10 aktive Teilnehmer nach Sülzhayn reisen wollten, sondern dass insgesamt 38 Männer, Frauen und Kinder sich das Ereignis nicht entgehen lassen wollten.

Das zwang die Organisatoren für ein paar Minuten zum Luft anhalten, führte aber Dank der Nordhäuser Verkehrsbetriebe schnell zur Lösung. Ein Bus brachte alle Begeisterten pünktlich um 10:00 Uhr nach Sülzhayn.

Nachdem die Serie im „Krebsfußball“ ausgespielt war, die Tischtennisspieler, die Volleyballer und natürlich auch die „Eierläufer“ Ihre Sieger ermittelt hatten, wurde gemeinsam gegessen.

Während der Veranstaltung stieg die Begeisterung bei den Zuschauern soweit an, dass sich noch eine neue Mannschaft aus fünf Afghanen fand und sich am Fußball beteiligte. Das Gewinnerteam im Fußball: Hassankhel Safiullah, Khidir Hussein, Awad Wesam, Adi Khodaida Saadon und Sahak Amir

Wir sagen Danke für die Versorgung mit Kuchen, Würstchen und Fladenbrot an die Spielerfrauen aus Sülzhayn sowie Awad Asmaa, Mohammed Jomana, Elyas Halima und allen, die sich auf den Bildern wiedersehen.
Ronald Zocher

Drucken ...

WENN'S UMS GELD GEHT...
Kreissparkasse Nordhausen

Alle Texte, Bilder und Grafiken dieser Web-Site unterliegen dem Urheberrechtsschutz.
© 2016 nnz-online.de

nnz-online

SÜLZHAYN FEIERT ZUM 52. MAL KARNEVAL

Proklamation gelungen

Montag, 20. Februar 2017, 19:33 Uhr

Am vergangenen Samstag waren das Warten und die Heimlichkeiten endlich vorüber, der Sülzhayner Karnevalsverein 1965 eV hat sein 52. Prinzenpaar: Prinz Markus I. und Prinzessin Constanze I. haben den Schlüssel und das Zepter übernommenen und regieren nun bis zum Aschermittwoch das Sülzhayner Narrenvolk...

Geradezu diebisch gefreut hat sich Sitzungspräsident Bernd Kliemannel darüber, dass wohl keiner die beiden auf ihrer Liste der Kandidaten hatte und die Überraschung geglückt ist. Besonders groß war das Erstaunen bei Tochter Pia, die in der Funkengarde tanzt und wie alle anderen nichts geahnt hat.

Aufgeregt waren beide, haben ihre Pflichten aber souverän und offensichtlich mit viel Freude erfüllt. Schließlich sind die Bellmanns schon seit Generationen im SKV aktiv. Nun wird auch Prinz Markus I. vom Narrenvirus infiziert sein. Seine Prinzenrede kam gut an und nachdem Constanze I. die Kussfreiheit eröffnet hatte, konnten beide Tollitäten, der Elferrat und alle Gäste ein buntes und unterhaltsames Programm genießen.

Viel Tanz, Gesang und zünftige Büttenreden gab es von mehr als 40 Mitwirkenden zu sehen. Funkengarde, Crazy Girls, Sektperlen, Linedancer, Männerballett, Frau Holle, Hausmeister Krause, Erna, Fröhliche Sänger und sogar "Lionel Richie" waren mit von der Partie. Den Schluss des gelungenen Programms bildete ein Flashmop zahlreicher Karnevalisten, der auch einige Gäste zum Mitmachen annimierte und die Körper lockerte für den anschließenden Tanz. Noch zweimal besteht die Gelegenheit, sich selbst ein Bild davon zu machen: zur Prunksitzung am 25. Februar sowie zur Prinzenbeerdigung am 28. Februar. Telefonische Anfragen nach Restkarten für die Veranstaltungen sind möglich unter 036332/21348 oder 036332/72564 und zusätzlich unter bkliemannel@hotmail.com.

Wir sehen uns bestimmt beim SKV und grüßen bis dahin mit "Sülze Helau"!
Beate Meißner

ANLAGE 04

Freistaat Thüringen
Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

VITALITÄTSPRÜFUNG

TEIL 2

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT
IM RAHMEN DER DORFENTWICKLUNGSPLANUNG

ZUKUNFTS–CHECK FÜR DAS DORF: Sülzhayn

Thüringer Landentwicklung

1. Innenentwicklungspotenzial

1.1 Gebäudepotenzial für Umnutzung im Ortskern, Umnutzungseignung – Erfassung und Bewertung

	Anzahl	Anteil [%]
Gebäudebestand im Ortskern des Untersuchungsortes	260	100 %
• davon Wohngebäude	102	39 %
• davon Wirtschafts- und Nebengebäude	158	61 %
Gebäudeleerstand im Ortskern des Untersuchungsortes	12	4,6 %
• davon Wohngebäude	3	1,2 %
• davon Wirtschafts- und Nebengebäude	9	3,5 %
Untergenutzte Gebäude („verdeckter Leerstand")	28	10,7 %

Bewertung Leerstand	**Hoch (3)**	**Mittel (2)**	**Gering (1)**
Anteil leer stehender und untergenutzter Gebäude	mehr als 20 % des Gebäudebestandes ☐	10 – 20 % des Gebäudebestandes ☐	weniger als 10 % des Gebäudebestandes ☒

Umnutzungseignung, Gesamteinschätzung:
(Bauzustand / -substanz der leer stehenden und untergenutzten Gebäuden im Ortskern des Untersuchungsortes)

Gebäudeleerstand überwiegend aufgrund großer, leer stehender ehemaliger Sanatorien mit schlechtem Bauzustand,
kaum Leerstand im privaten Bereich

Faktor Bauzustand	**Hoch (3)**	**Mittel (2)**	**Gering (1)**
Bauzustand / -substanz der leer stehenden und untergenutzten Gebäuden im Ortskern (nach Augenschein und ggf. Aussagen vorhandener Unterlagen, Planungen etc.)	gute Umnutzungseignung überwiegend gute bauliche Substanz ☐	bedingte Umnutzungseignung sowohl gute als auch geringwertige bauliche Substanz ☒	schlechte Umnutzungseignung überwiegend geringwertige bauliche Substanz ☐

Ergebnis Gebäudepotenzial Ortskern	☐	☒	☐

Bewertungsregeln: Zu einer Auf- oder Abstufung kommt es, wenn die Bewertung Leerstand Hoch (3) oder Gering (1) und gleichzeitig der Faktor Bauzustand die entgegengesetzte Bewertung aufweist → Abstufung im Ergebnis auf Mittel (2).
Beispiel: Bewertung Leerstand Hoch (3), Faktor Bauzustand Gering (1) → Ergebnis Gebäudepotenzial: Mittel (2)
Bei allen anderen Konstellationen ist die Bewertung Leerstand ausschlaggebend.

1.2 Flächenpotenzial für Umnutzung im Ortskern – Erfassung und Bewertung

		[ha]	Anteil [%]
Fläche Ortskern		26,7	100 %
• davon Baulücken	Anzahl:	0,4	1,5%
• davon Brachflächen		2,5	9,4%
• davon frei werdende Flächen (bei akut schlechter Bausubstanz – Abbruch)		1,2	4,5%
Summe Flächenpotenzial		4,1	15,4 %

Bewertung Baulücken	**Hoch (3)**	**Mittel (2)**	**Gering (1)**
Flächenpotenzial für Umnutzung (v. a. Baulücken)	mehr als 20 % der vorhandenen Fläche im Ortskern ☐	10 – 20 % der vorhandenen Fläche im Ortskern ☒	weniger als 10 % der vorhandenen Fläche im Ortskern ☐

Umnutzungseignung, Gesamteinschätzung:
(generelle Eignung des vorhandenen Flächenpotenzials zur Umnutzung / Nachverdichtung oder Bedeutung als Grün- oder Freifläche etc.)

gute Umnutzungseignung der frei werdenden Flächen,
Bedarf an Wohngrundstücken innerhalb der Ortslage begrenzt,
muss durch z.B. günstige Baulandpreise gefördert werden,
Nachnutzungspotenzial als Grünflächen gegeben, offene lockere Beabauung im Ortskern vorhanden, aber hoher Pflegeaufwand

Faktor Eignung	**Hoch (3)**	**Mittel (2)**	**Gering (1)**
Generelle Eignung des vorhandenen Flächenpotenzials zur Umnutzung / Nachverdichtung	wenig funktionale Zwänge gegeben; sehr flexible Umnutzung / Nachverdichtung möglich ☑	in Teilbereichen sind funktionale Zwänge für die Umnutzung / Nachverdichtung gegeben ☐	starke Zwänge gegeben; wenig Flexibilität in der Nachverdichtung ☐

Ergebnis Flächenpotenzial Ortskern	☐	☒	☐

Bewertungsregeln: Zu einer Auf- oder Abstufung kommt es, wenn die Bewertung Baulücken Hoch (3) oder Gering (1) und gleichzeitig der Faktor Eignung die entgegengesetzte Bewertung aufweist → Abstufung im Ergebnis auf Mittel (2).
Beispiel: Bewertung Baulücken Hoch (3), Faktor Eignung Gering (1) → Ergebnis Flächenpotenzial: Mittel (2)
Bei allen anderen Konstellationen ist die Bewertung Baulücken ausschlaggebend.

1.3 Veränderungspotenzial der Sozialstruktur – Erfassung und Bewertung[1]

	Anzahl	Anteil [%]
Wohngebäude im Ortskern des Untersuchungsortes	102	100 %
• davon Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 65 Jahre bewohnt werden	10	9,8%

Bewertung	**Hoch (3)**	**Mittel (2)**	**Gering (1)**
Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei EW über 65 Jahre bewohnt werden	mehr als 20 % der Wohngebäude ☐	10 – 20 % der Wohngebäude ☐	weniger als 10 % der Wohngebäude ☑

Landwirtschaftliche und / oder gewerbliche Betriebe im Ortskern des Untersuchungsortes	4	100 %
• davon Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge	2	50 %

Bewertung	**Hoch (3)**	**Mittel (2)**	**Gering (1)**
Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge	mehr als 50 % der Betriebe ☐	20 – 50 % der Betriebe ☒	weniger als 20 % der Betriebe ☐

Ergebnis Veränderungspotenzial Ortskern	☐	☒	☐

[1] Aus Datenschutzgründen kann hier nur auf freiwillig gegebene Informationen zurückgegriffen werden.

1.4 Städtebauliche Empfindlichkeit des Ortskerns – Bewertung

Die Erfassung hat den Charakter einer Kurzbeschreibung mit Aussagen, die einen groben Eindruck von der städtebaulichen Situation und Qualität des jeweiligen Ortes vermitteln sollen. Die Bewertung erfolgt nach Augenschein.

Kriterium	Hoch (1)	Mittel (2)	Gering (3)
Homogenität der Siedlungsstruktur (Regelmäßigkeit von Gebäudeanordnung und Bauformen, Dachlandschaft)	hohe Regelmäßigkeit der Gebäudeanordnung, hohe Anzahl einheitlicher Bauformen, klare Baulinien ☐	in Teilbereichen Regelmäßigkeiten gegeben (z. B. Baulinien entlang von Straßenzügen / Ensembles) ☐	starker Wechsel von Gebäudeanordnungen und Bauformen ☒
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	im Ortskern prägnante Freiflächen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden ☒	in Teilbereichen (kleinere) Freiflächen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden ☐	geringe strukturelle Bedeutung der Freiflächen ☐
Zustand der historischen Siedlungsform (sofern es diese gegeben hat, ansonsten scheidet dieses Kriterium aus)	historische Siedlungsform noch sehr gut erkennbar und für das Ortsbild prägend ☒	in Teilbereichen neuzeitliche Veränderungen / Beeinträchtigungen ☐	historische Siedlungsform nicht mehr oder kaum noch erkennbar ☐
regionaltypische und historische Bausubstanz (regionaltypisches Bauen)	hoher Anteil regionaltypischer / historischer Gebäude, nur wenige Neu- und Ersatzbauten ☒	Mischung aus regionaltypischen / historischen Gebäuden sowie Neu- und Ersatzbauten ☐	kaum noch regionaltypische oder historische Gebäude vorhanden ☐
Bauzustand des gesamten Ortskerns	hoher Anteil an guter bzw. sanierter Bausubstanz ☐	Mischung aus sanierter und sanierungsbedürftiger Bausubstanz ☒	hoher Anteil an schlechter bzw. sanierungsbedürftiger Bausubstanz ☐

Spielraum zur Innenentwicklung (Nutzung Potenzial)	geringer Spielraum	teils geringerer, teils höherer Spielraum	höherer Spielraum
Ergebnis Städtebauliche Empfindlichkeit Ortskern	☐	☒	☐

Bewertungsregeln: Im Gegensatz zu den vorherigen, auf das Potenzial bezogenen Betrachtungsfeldern ist die städtebauliche Empfindlichkeit ausschließlich auf qualitative Aussagen ausgerichtet. Bei der städtebaulichen Empfindlichkeit setzt die Bewertung „Hoch" den Spielraum zur Nutzung des Innentwicklungspotenzials in Bezug auf den Eingriff in das Ortsbild herab (folglich 1), während die Bewertung „Gering" einen höheren Spielraum ermöglicht (folglich 3).
Die Bewertung erfolgt nach Augenschein, insofern wird neben den Akteuren vor Ort die Einbindung eines städtebaulichen Experten empfohlen.
Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.

2. Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung

2.1 Angebotssituation

Maßgeblich für die Angebotssituation sind neben den Gebäude- und Flächenpotenzialen deren Verfügbarkeit und baurechtliche Vorgaben.

Kriterium	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Verfügbarkeit des Gebäudepotenzials zur Innenentwicklung (Besitzverhältnisse, Mitwirkungs- / Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit ☐	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit ☒	überwiegend geringe Verfügbarkeit ☐
Verfügbarkeit des Flächenpotenzials zur Innenentwicklung (Besitzverhältnisse, Verkaufsabsichten, Mitwirkungs- / Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit (hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer) ☐	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit (teils hohe, teils geringe Mitwirkungsbereitschaft) ☒	überwiegend geringe Verfügbarkeit (geringe Mitwirkungsbereitschaft) ☐
Spielraum aufgrund baurechtlicher Zwänge bzw. vorgegebener Siedlungsstruktur	geringe Zwänge durch Siedlungsstruktur ☒	teils geringere, teils stärkere Zwänge ☐	starke Zwänge durch Siedlungsstruktur ☐
Spezifische Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde (Finanzausstattung, Förderinstrumente, Baurecht etc.)	gute Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde ☐	bedingte Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde ☒	keine Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde ☐

Ergebnis Chance zur Innenentwicklung des Ortskerns aus der Angebotssituation	☐	☒	☐

Bewertungsregeln: Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.

2.2 Nachfragesituation

Generell bezieht sich die Bewertung zur Abschätzung der Nachfragesituation sowohl auf objektive Kriterien (Lage, Wanderungsbilanz – siehe Bestandsanalyse) als auch auf subjektive Einschätzungen (regionale Nachfrage, Bedarf der eigenen Bevölkerung).

Kriterium	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität: ◆ Nähe zu Verdichtungsräumen ◆ Verkehrsanbindung ◆ Arbeitsplatzangebot im Nahbereich (10-15 km) ◆ naturräumliche Attraktivität (Tourismus, Naherholung)	hoher lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Verdichtungsraum oder/und in unmittelbarer Nähe zu überregionaler Verkehrsachse oder/und zu attraktivem Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Übernachtungstourismus ☐	geringer lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Einflussbereich eines Verdichtungsraums oder/und in geringer Entfernung zu überregionaler Verkehrsachse, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Naherholung ☒	kein lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt abseits von Verdichtungsräumen und überregionalen Verkehrsachsen, fehlendes Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, keine besondere naturräumliche Attraktivität ☐
Entwicklung Wanderungsbilanz in den letzten Jahren	Zuzüge entwickeln sich stärker als Fortzüge ☐	Zu- und Fortzüge nehmen gleiche oder ähnliche Entwicklungen ☒	Fortzüge entwickeln sich stärker als Zuzüge ☐
Einschätzung der regionalen Nachfragesituation (Bauland-, Immobilien-, Wohnungsnachfrage)	es ist in Zukunft eine gute regionale Nachfrage zu erwarten ☒	es ist in Zukunft eine verhaltene regionale Nachfrage zu erwarten ☐	es ist in Zukunft keine bzw. nur noch eine sehr geringe regionale Nachfrage zu erwarten ☐
Einschätzung des Wohnraumbedarfs für die eigene Bevölkerung (auf der Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur)	es ist zukünftig ein hoher zusätzlicher Wohnraumbedarf erwarten ☐	es ist zukünftig ein geringer zusätzlicher Wohnraumbedarf zu erwarten ☒	es ist zukünftig kaum noch ein zusätzlicher Wohnraumbedarf zu erwarten ☐
Örtliche Besonderheiten in der Nachfragesituation (z. B. gutes Arbeitsplatzangebot)	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage begünstigend ☒	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage verhalten positiv bis neutral ☐	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage behindernd ☐

Ergebnis **Chance zur Innenentwicklung des Ortskerns aus der Nachfragesituation**	☒	☐	☐

Bewertungsregeln: Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.

3. Gesamtbewertung

Alle Kriterien im Überblick

Gesamtbewertung Bestand (siehe Vitalitätsprüfung Teil 1)	eher positiv	gleich bleibend	eher negativ
2.1 Demographische Entwicklung	☐	☒	☐
2.2 Verkehrsinfrastruktur	☐	☒	☐
2.3 Gebäudesituation / Wohnumfeldqualität	☒	☐	☐
2.4 Wirtschaftsstruktur	☐	☐	☒
2.5 Entwicklung Arbeitsmarkt	☐	☒	☐
2.6 Technische Infrastruktur	☒	☐	☐
2.7 Soziale Infrastruktur	☒	☐	☐
2.8 Versorgungsstruktur	☐	☒	☐
2.9 Finanzausstattung	☐	☒	☐
ERGEBNIS	☐	☒	☐

Gesamtbewertung Innenentwicklungspotenzial				**Summe**
Gebäudepotenzial	Hoch (9) ☐	Mittel (6) ☒	Gering (3) ☐	
Flächenpotenzial	Hoch (3) ☐	Mittel (2) ☒	Gering (1) ☐	
Veränderungs-potenzial Sozialstruktur	Hoch (6) ☐	Mittel (4) ☒	Gering (2) ☐	
Städtebauliche Empfindlichkeit	Hoch (1) ☐	Mittel (2) ☒	Gering (3) ☐	
ERGEBNIS				

- 7 – 11 Punkte: geringes Innenentwicklungspotenzial
- 11 – 15 Punkte: durchschnittliches Innenentwicklungspotenzial
- 16 – 21 Punkte: hohes Innenentwicklungspotenzial

Gesamtbewertung der Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung				Summe
Angebotspotenzial	Hoch (3) ☒	Mittel (2) ☐	Gering (1) ☐	
Nachfragepotenzial	Hoch (6) ☐	Mittel (4) ☒	Gering (2) ☐	
ERGEBNIS				

- 3 – 4 Punkte: geringe, ungünstige Realisierungschancen
- 5 – 7 Punkte: durchschnittliche Realisierungschancen
- 8 – 9 Punkte: gute, günstige Realisierungschancen

Hinweise zur Gewichtung der Einflussfaktoren
Die Realisierungsmöglichkeiten für die Innenentwicklung werden insbesondere durch die Nachfragesituation beeinflusst, weshalb diese gegenüber dem Angebot höher gewichtet ist.

Hinweise zur Interpretation der Bewertungsmatrix
Das Bewertungsergebnis „geringe, ungünstige Realisierungschancen" bedeutet nicht, dass es keine Realisierungschancen gibt. Vielmehr gibt es Aufschluss darüber, dass aufgrund ungünstiger Rahmenbedingungen besondere Anstrengungen für die Innenentwicklung notwendig sind.

....
Datum Unterschrift

Stempel / Siegel

ANLAGE 05

Legende

- Wohn- und Nebengebäude der Ortslage
- leer stehende Gebäude
- Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Daseinsvorsorge
  - 1 Haus des Gastes
  - 2 Turnhalle
  - 3 ehemalige Schule, derzeit Flüchtlingsunterkunft
  - 4 Kirche und Pfarrhaus
  - 5 KMG - Klinik
  - 6 Fleischerei Mauß
  - 7 Freiwillige Feuerwehr
  - 8 Trauerhalle
  - 9 Kindergarten
  - 10 Pflegeheim des Südharzklinikums Nordhausen
- Handwerke, Gewerbe, Landwirtschaft
  - A Betriebshof der van Asten Tierzucht Nordhausen GmbH & CoKG
  - B Rinderställe der van Asten Tierzucht Nordhausen GmbH & CoKG
  - C Forstbetrieb / Brennholzhandel Dresler Werna
  - D Tischlerei
  - E Polsterei Bock
- Waldflächen
- Acker und Grünlandflächen
- private Grünflächen / Gärten
- öffentliche Grünflächen
  - I Dr. Kremser Park
  - II Kurpark
  - III Freifläche an ehemaliger Schule und Turnhalle
  - IV Fußballplatz
  - V Friedhof
  - VI Kinderspielplatz

GEK Sülzhayn

Gemeindliches Entwicklungskonzept
Stadt Ellrich, Ortsteil Sülzhayn

Plan 01:
Bestandsplan Siedlungsstruktur Gesamtort

Maßstab:	Druckdatum:
1 : 2500	Februar 2017

STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN

Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung, Stadtsanierung, Siedlungsplanung, Dorferneuerung inklusive Verfahrensberatung u. Verfahrensbegleitung

Geschäftsadresse:
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen

Telefon: 03631/990919
Telefax: 03631/981300
Internet: www.meiplan.de
E - mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.

↑ Dr. Steins
Neues Sanatorium (1913)
heute: Hotel

Sanatorium
"Sonnenfels" (1912)
→ Rückbau 2010

KMG Klinik

Sanatorium
"Rodehorst" (1944)
Bau um 1900

↑
Knappschaftsheilstätte
↑ "Steierberg" (1898) +
Dr. Kremsers Sanatorium (1899)

Sanatorium
"Hohenstein"
(1914)

urkundliche Ersterwähnung im Jahre 950
- Siedlung im Bereich "Heiland"

- Entwicklung entlang der Tallage

Sanatorium
"Kurhaus"
(1899)

Sanatorium
"Otto Stubbe"
(1900)

Sanatorium
"Glückauf"
(1901)

Sanatorium
"Erholung"
(1906)

Sanatorium
"Hohentanneck"
(1907)

Sanatorium
"Waldhaus"
(1899)

Sanatorium
"Waldpark"
(1905)

Dr. Kremser Straße

Eilricher Straße

Straße des Friedens

Am Kirchberg

Am Heiland

Am Steinberg

Am Steinbruch

Am Hohenstein

Am Rodehorst

Am Waldpark

Am Waldhaus

Am Kurhaus

Am Hohentanneck

Am Sonnenfels

Am Steierberg

Am Erholung

Am Glückauf

Am Otto Stubbe

Am Dr. Kremser

Am Dr. Steins

Am Rodehorst

Am Hohenstein

Am Steinbruch

Am Steinberg

Am Heiland

Am Kirchberg

Legende

- Abgrenzung Ortskern
- Denkmalgeschützte Gebäude
- Denkmalensemble
- leer stehende Gebäude
- Gebäude mit erheblichen Bauschäden
- potentielle Baulücken
- Gebäude mit langfristig kritischen Nutzungsaussichten
- hoher Sanierungsbedarf an kommunalen Straßen
- kommunale Grundstücke im Ortskern (außer kommunalen Straßen und Wege)
- bauleitplanerisch entwickelte, noch unbebaute Wohnbauflächen
- Grundstücke mit positiven Prognosen für eine ortsverträgliche Nachnutzung

GEK Sülzhayn

Gemeindliches Entwicklungskonzept
Stadt Ellrich, Ortsteil Sülzhayn

Plan 03: Bestandsanalyse Ortskern
Ermittlung von Stärken und Schwächen

Maßstab:	Druckdatum:
1 : 2000	Februar 2017

STADTPLANUNGSBÜRO
MEIßNER & DUMJAHN

Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung, Stadtsanierung, Siedlungsplanung, Dorferneuerung inklusive Verfahrensberatung u. Verfahrensbegleitung

Geschäftsadresse:
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen

Telefon: 03631/990919
Telefax: 03631/981300
Internet: www.meiplan.de
E - mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt , noch Dritten zugänglich gemacht werden.

Vermarktung als innerörtlicher Wohnstandort

Ausbildung einer "grünen Raumkante"

Erhalt der Ortsbild prägenden Bausubstanz

M1 - Ausbau eines Dorfzentrums im Bereich „Haus des Gastes“ Dr. Kremser Straße
- Umbau des Haus des Gastes zur optimalen Nutzung als Gaststätte mit Küche und Vereinsräumen
- Erwerb oder langfristige Pacht der Turnhalle durch die Stadt Ellrich
- Sanierung der Turnhalle und Ertüchtigung zur multifunktionalen Nutzung für den Freizeitsport und als Veranstaltungssaal
- Erwerb des Grundstückes „Waldpark“ und der Reithalle durch die Stadt – Rückbau der baulichen Brachen
- Nutzung des Heizhauses als Fahrzeughalle für die Freiwillige Feuerwehr, oder ggf. Anbau an Turnhalle
- Ausbau von Pkw-Parkplätzen
- Vermarktung von *preiswerten* Wohnbaugrundstücken für junge Familien

M2 - Anbindung des Ortes an EU –Radweg/ Ausbau E-Bike Ladestation
- Ausschilderung vom Steinkreuz aus (Hohe Straße)
- Infotafel zu Sülzhayn (Geschichte, Sanatorien, „Davos des Nordens“) am Steinkreuz -> Einladung
- Ortseinfahrt zur Kremser –Straße
- Einrichten einer E-Bike – Ladestation im Bereich Haus des Gastes
- Einkehrmöglichkeit in der Gaststätte Haus des Gastes

M3 - Straßenausbau Dr. Kremser – Straße
- Nebenanlagen barrierefrei
- Bepflanzung

M4 – Sülzhayn und seine Rhododendren
- Beschilderung der verschiedenen Sorten
- Rhododendrenführer, Verlinkung im Netz (wikipedia)

M5 - Erhalt/Pflege Wanderwege um den Ort/ Ausbau barrierefreies Wanderwegenetz
- Wege freischneiden
- Blickbeziehungen erhalten
- Sanierung des vorhandenen behindertengerechten Wanderweges
- Errichtung von Sitzgruppen, Hinweistafeln
- Erforderliche Sanierungen an Wegen – Netz von Wegen um die Ortslage erhalten und Wiederherstellen, Sanierung von Fußgängerbrücken
- siehe Maßnahmenplan aus Arbeitskreis „Landschaft“

M6 - Ausbau einer Riesenrutsche vom Sportplatz zum Dorfzentrum
- Ausnutzen des natürlichen Gefälles
- Rutschen bis zur Turnhalle
- Rutsche im Bereich des Weges zum ehemaligen Kindergarten
- direkte Treppe zum Sportplatz im Bereich der Fernwärmetrasse

M7 - Ausbau Feuerlöschteich innerhalb der Ortslage
- Grünfläche am Waldhaus mit Feuerlöschteich
- Regenwasser aus Straßenentwässerung Kremser – Straße (nach Sanierung)
- Naherholung/Rastplatz mit Anbindung an Radwegenetz

M8 - Straßenausbau C. v. Ossietzky- Straße

M9 – kleinere Maßnahmen
- **Sanierung / Gestaltung Kriegerdenkmal**
- **Ausbau einer Buswartehalle an der Ellricher Straße / Dr. Kremser Straße**
- **Errichtung eines Abenteuerspielplatzes** unterhalb des Sackbergweges in 2 leer stehenden Gärten

Langfristige Ideen und Projekte:
Ausbau Wasserwanderweg Sülze von Sonnenfels bis Wolfgangsee
- Wandern im Wasser mit Lehrtafeln zu Fauna und Flora
- Bohlenweg durch Feuchtwiesen am Wolfgangsee

GEK Sülzhayn

Gemeindliches Entwicklungskonzept
Stadt Ellrich, Ortsteil Sülzhayn

Plan 04:
Handlungsfelder / Maßnahmenplan

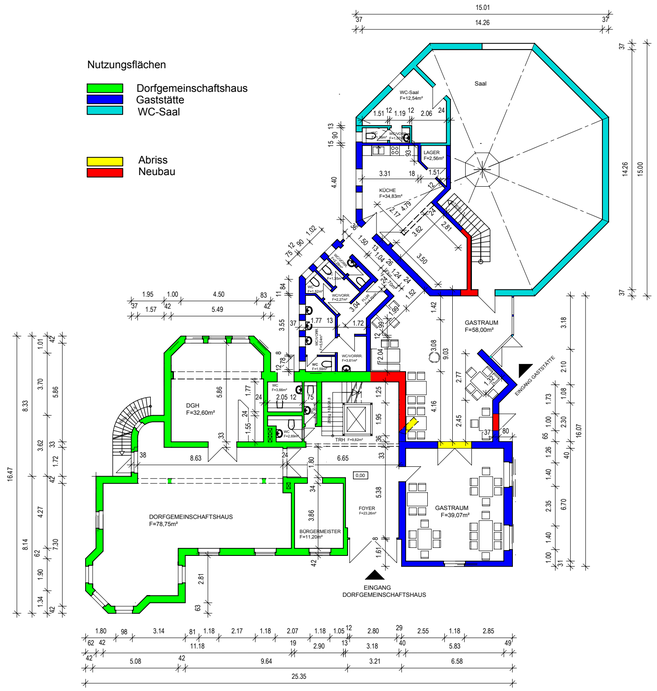
Maßstab:	Druckdatum:
1 : 2500	Februar 2017

STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN
Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung, Stadtsanierung, Siedlungsplanung, Dorferneuerung inklusive Verfahrensberatung u. Verfahrensbegleitung

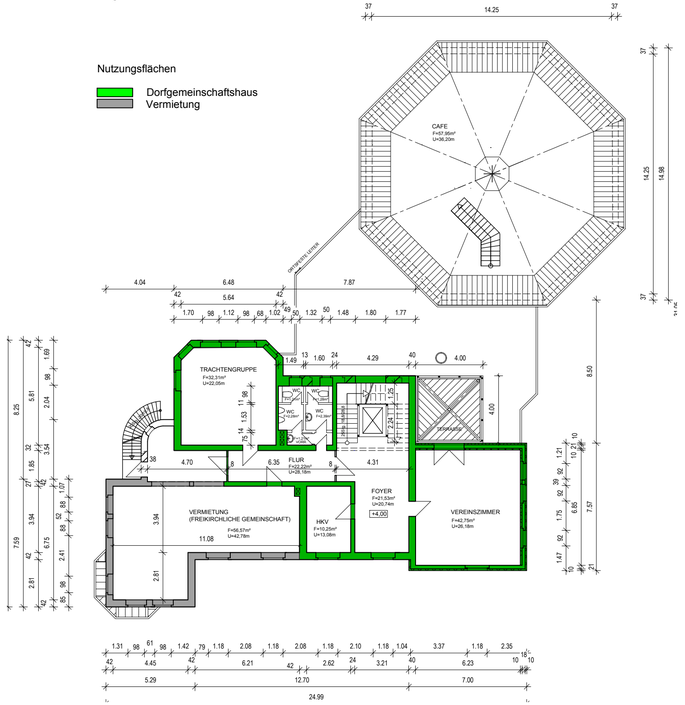
Geschäftsadresse:
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Telefax: 03631/981300
Internet: www.meiplan.de
E - mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt , noch Dritten zugänglich gemacht werden.

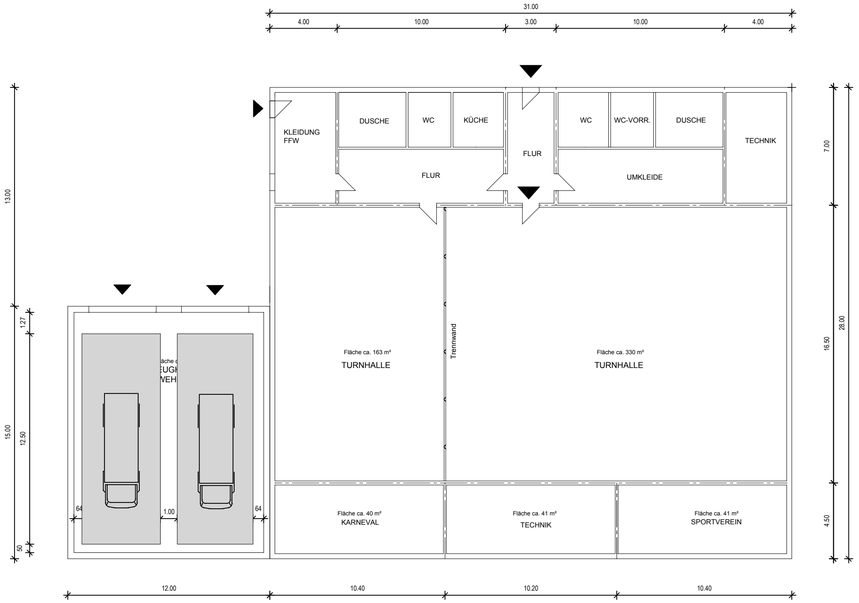
Funktionsaufteilung „Haus des Gastes“ als Dorfgemeinschaftshaus
Grundriss Erdgeschoss M 1: 200



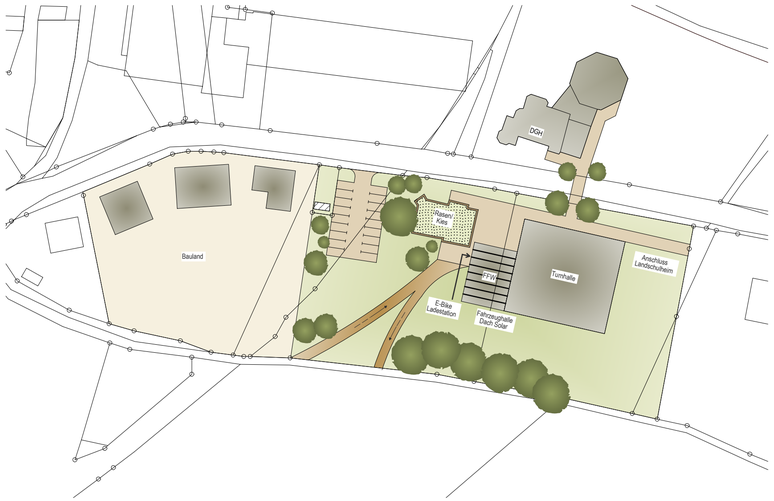
Funktionsaufteilung „Haus des Gastes“ als Dorfgemeinschaftshaus
Grundriss Obergeschoss M 1: 200



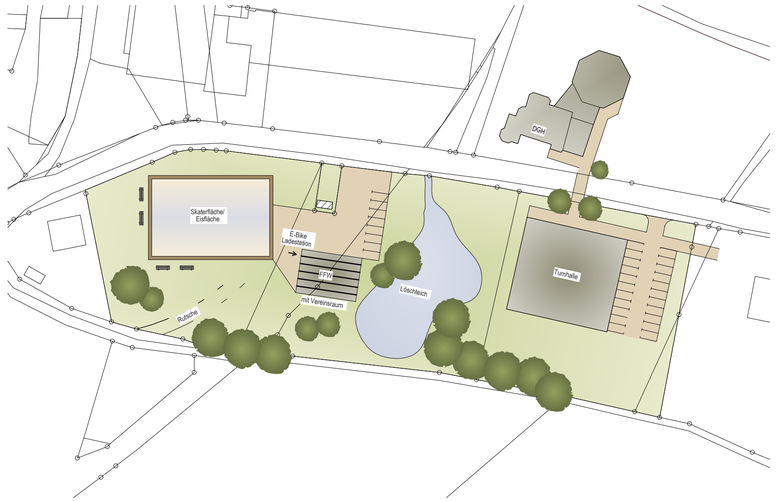
Turnhalle



Freiräumliche Gestaltung - Variante I
(M 1:1.000)



Freiräumliche Gestaltung - Variante II
(M 1:1.000



Detailplanung für das Leitprojekt:

Ausbau eines Dorfzentrums im Bereich „Haus des Gastes“

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Neubau / Neuaufteilung „Haus des Gastes“
- Nutzung als Gaststätte und Dorfgemeinschaftshaus für alle Vereine im Erd- und Obergeschoss
- Umnutzung der Turnhalle zum multifunktionalen Sport- und Veranstaltungsraum
- Revitalisierung des Standortes Sanatorium „Waldpark“ durch eine öffentliche Nutzung bzw. als Wohnbauflächen für junge Familie

GEK Sülzhayn

Gemeindliches Entwicklungskonzept
Stadt Ellrich, Ortsteil Sülzhayn

Plan 05:
Detailplanungen

Maßstab:	Druckdatum:
1 : 200 / 1 : 1000	Februar 2017

STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN
Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung, Stadtsanierung, Siedlungsplanung, Dorferneuerung inklusive Verfahrensbetreuung u. Verfahrensbegleitung

Geschäftsadresse:
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Telefax: 03631/981300
Internet: www.meiplan.de
E - mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt , noch Dritten zugänglich gemacht werden.