



# DER MAGISTRAT DER STADT GERSFELD (RHÖN)

Stadt Gersfeld (Rhön) \* Postfach 11 46 \* 36125 Gersfeld (Rhön)

Landkreis Fulda  
Der Kreisausschuss  
Fachdienst 7700 – Regionalentwicklung  
z.Hd. Fr. Aliu  
Wörthstraße 15  
36037 Fulda

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Unser Zeichen: I/SK  
Unsere Nachricht vom:

Name: Dr. Steffen Korell, Bürgermeister  
Telefon: 06654 17-11  
Telefax: 06654 17-17  
E-Mail: [stadtverwaltung@gersfeld.de](mailto:stadtverwaltung@gersfeld.de)

Datum: 3. August 2021

## **Dorfentwicklungsprogramm Stadt Gersfeld (Rhön); Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets „Wacht II“ in der Kernstadt Gersfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Erdmann,  
sehr geehrte Fr. Aliu

in der im Betreff genannten Angelegenheit beziehe mich auf meine E-Mail vom 01.06.2021 und die zwischenzeitlich geführten Telefonate.

**Ich beantrage der Stadt Gersfeld (Rhön) zu bestätigen, dass die Ausweisung eines allgemeinen Wohnbaugebietes in der Gemarkung Gersfeld, Flur 6, Flurstücke 98 und 99 (teilweise) mit bis zu 15 Bauplätzen die Teilnahme der Stadt Gersfeld (Rhön) am Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen („IKEK-Verfahren“) nicht gefährdet und einer Förderung von „IKEK-Projekten“ der Kommune als auch von privaten Vorhaben nicht entgegensteht.**

Ich bitte um eine wohlwollende, zeitnahe Entscheidung.

### **Begründung:**

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.03.2015 und meinem Antrag vom 23.04.2015 wurde die Stadt Gersfeld (Rhön) als Förderschwerpunkt in das hessische Dorfentwicklungsprogramm („IKEK-Verfahren“) aufgenommen. Das IKEK und ein städtebaulicher Fachbeitrag wurden erstellt, liegen Ihnen vor und wurden und werden als Grundlage für das Agieren der Kommune herangezogen.

Anknüpfend an planerische Erwägungen und einen Aufstellungsbeschluss vom 25.02.1981 (Bebauungsplan Nr. 14, „Auf der Wacht“, Ablichtung als Anlage beigefügt), beabsichtigt die Stadt Gersfeld (Rhön) die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Titel „Wacht II“ in der Kernstadt Gersfelds, Gemarkung Gersfeld, Flur 6, Flurstücke 98 und 99 (teilweise), südlich der Egon-Langheinrich-Straße. Es wird angestrebt diese Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren des § 13b BauGB als Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO, aufzustellen und so bis maximal 15 Bauplätze, insbesondere für eine Einfamilienhausbebauung, entstehen zu lassen. Der Eigentümer der betroffenen Flächen ist

**Rathaus**  
Marktplatz 19  
36128 Gersfeld (Rhön)  
☎-Zentrale 06654 17-0  
E-Mail: [stadtverwaltung@gersfeld.de](mailto:stadtverwaltung@gersfeld.de)

**Bauverwaltung**  
Schachener Straße 7  
36129 Gersfeld (Rhön)  
☎-Zentrale 06654 17-70  
Internet: <http://www.gersfeld.de>

**Bankverbindungen**  
**Sparkasse Fulda**  
Kto.-Nr. 2 004 509 BLZ 530 501 80  
IBAN: DE76 5305 0180 0002 0045 09  
BIC: HELADEF1FDS

**VR Bank Fulda eG**  
Kto.-Nr. 1 855 000 BLZ 530 601 80  
IBAN: DE91 5306 0180 0001 8550 00  
BIC: GENODE51FUL

**Sprechzeiten:**  
Mo.: - Fr.: 8:00 - 12:30 Uhr, Mo.: 14:00 - 16:00 Uhr, Do.: 14:00 - 18:00 Uhr

**Gläubiger-ID: DE80GEF00000257422**

bereit, diese zu einem noch akzeptablen Preis an die Stadt Gersfeld (Rhön) zu verkaufen, was derzeit keine Selbstverständlichkeit ist. Die entsprechende Fläche war und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt und rundet die Siedlungsentwicklung der Kernstadt Gersfelds in südwestlicher-Richtung ab, indem sie in drei Himmelsrichtungen an bestehende Bebauung angrenzt und sich als „Lückenschluss“ in diese einfügt.

Mit ihrem Beschluss zur Teilnahme der Stadt Gersfeld (Rhön) als Förderschwerpunkt im Rahmen des Dorfentwicklungsprogrammes des Landes Hessen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld (Rhön) zwar auch beschlossen, für den Förderzeitraum keine zur Innenentwicklung konkurrierenden Baugebiete auszuweisen. Eine Konkurrenz des Baugebietes, welches mit der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes „Wacht II“ entstehen soll, mit den Zielen der, weiterhin absolut prioritär angestrebten, Innenentwicklung liegt hier aber nicht vor, im Gegenteil:

Der erste, aus heute nicht mehr identifizierbaren Gründen nicht weiter verfolgte und zwischenzeitlich ins Vergessen geratene, Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, mit dem ein Wohnbaugebiet an vorbezeichneter Stelle ausgewiesen werden sollte, geht auf den 25.02.1981 und damit über 40 Jahre, weit vor Eintritt der Stadt Gersfeld (Rhön) in das Dorfentwicklungsprogramm im Jahre 2015, zurück. Der politische Wille und auch die städtebauliche Motivation zur Schaffung eines Wohnbaugebietes, zur Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes an diesem Ort und damit zur „Abrundung“ der Siedlungsentwicklung Gersfelds an der südlichen Grenze der Kernstadt, sind daher entsprechend gefestigt und verfolgen, mit den entsprechenden Vorgaben des Flächennutzungsplanes, das Ziel einer geordneten Siedlungsentwicklung in diesem Bereich.

Aus diesen Gründen wurde die Ausweisung eines Wohnbaugebietes „Auf der Wacht“, aber auch im Bereich „Am Komberg“, für den in früheren Jahren ebenfalls schon bauplanungsrechtliche Überlegungen angestellt und entsprechende Aktivitäten getätigt wurden, schon vor Eintritt in das Dorfentwicklungsprogramm mit der seinerzeit noch für die Stadt Gersfeld (Rhön) zuständigen Mitarbeiterin des Landkreises Fulda, Fachdienst Regionalentwicklung, Fr. Janina Bodmann, mehrfach thematisiert und der vorrangig angestrebten Innenentwicklung und Nachverdichtung im Innenbereich als grundsätzlich nicht entgegenstehen angesehen. Beide Aspekte wurden jedoch nicht im IKEK oder vorbereitenden Dokumenten niedergelegt, da die Weiterführung dieser Planungen seinerzeit noch nicht notwendig war. Heute aber lässt sich die erheblich gestiegen Nachfrage nach Bauflächen für eine Einfamilienhausbebauung in der Kernstadt Gersfelds, insbesondere einheimischer junger Menschen und junger Paare, in Ermangelung eines entsprechenden Angebotes nicht decken.

Ausweislich meines Antrages vom 23.04.2015 war Motivation der Stadt Gersfeld (Rhön) zur Teilnahme am Dorfentwicklungsprogramm, in (städte-) baulicher Hinsicht, insbes. auch Leerständen von Wohn- und Geschäftshäusern sowie größeren Liegenschaften in der Kernstadt Gersfelds entgegenzuwirken. Dies ist, soweit es möglich war, gelungen. Die bei Eintritt in das Dorfentwicklungsverfahren noch leerstehenden Immobilien oder Bauflächen wurden oder werden mittlerweile baulich entwickelt oder sind, trotz größter Bemühungen, in Ermangelung eines entsprechendn Willens der privaten Eigentümer, nicht mobilisierbar.

Die Innenentwicklung Gersfelds, insbesondere der Kernstadt Gersfeld die hier betrachtet werden muss, in der jüngeren Vergangenheit ist als positiv zu beschreiben: Bei Eintritt in das Dorfentwicklungsverfahren leerstehende oder zwischenzeitlich aufgegebene Ladelokale wurden neu verpachtet und werden derzeit wieder betrieben. Alle Gastronomien sind, anders als noch vor wenigen Jahren, bewirtschaftet und werden gut frequentiert, was nicht zuletzt auf die Aqoise und vermittelnde, unterstützende Aktivitäten der Stadt Gersfeld (Rhön) zurückgeht. Beides bietet sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für die Gäste der Stadt Gersfeld (Rhön) einen großen Mehrwert und steigert die Lebens- und Aufenthaltsqualität enorm.

Schon seit einiger Zeit ist eine erheblich gesteigerte Planungs- und Bauaktivität auf Innenbereichsflächen wahrzunehmen. Altbauten werden saniert, modernisiert oder um- bzw. angebaut oder dieses wird geplant. Ganz besonders erfreulich ist es, dass schon lange leerstehende Immobilien wie jene, die im Antrag auf Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm auch beispielhaft aufgeführt wurden (ein ehemaliges Kurheim, ein ehemaliges Hotel, ein ehemaliges Seniorenheim, die historischen Schlossgebäude) oder diverse Objekte in der denkmalgeschützten historischen Innenstadt, derzeit beplant oder bereits baulich entwickelt werden. Ganz aktuell erweist sich die mangelnde Verfügbarkeit von Planungskapazitäten, Handwerkern und Baumaterialien als limitierender Faktor, der diese positive Entwicklung dämpft.

Einige der wenigen verbleibenden Leerstände in der Innenstadt sind im Eigentum einer Gesellschaft, mit deren Geschäftsführer nur schwer eine gemeinsame Basis für eine Entwicklung gefunden werden kann.

Ein Leerstandsverzeichnis wird derzeit aktualisiert.

Im Gegensatz zu dieser sehr erfreulichen Entwicklung erwies und erweist sich die Mobilisierung von noch vorhandenen Bauflächen als sehr schwierig. In der Stadt Gersfeld (Rhön) finden sich noch 41 Flurstücke, die von einem Bebauungsplan, der Wohnbebauung zulässt, erfasst werden, aber nicht bebaut sind. Zum Teil sind diese aber sehr klein, etwa unter 400 m<sup>2</sup>, weisen einen unattraktiven Zuschnitt oder eine ungünstige Hanglage auf, oder werden von den auf den Nachbarflächen wohnenden Eigentümern als Garten mitgenutzt und sind auch aus diesen Gründen nicht nachgefragt oder vermarktbar. Der Stadt Gersfeld (Rhön) gehört keine dieser Flächen. Sie liegen allesamt in privatem Eigentum oder im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Gersfeld, die bislang kein Immobilienvermögen aufgab.

Das Oberzentrum Fulda prosperiert. Viele Menschen suchen und finden einen Arbeitsplatz in der wirtschaftlich starken und attraktiven, zentral gelegenen Region oder schätzen deren besondere landschaftliche Reize und Freizeitmöglichkeiten. Bauland und Wohnraum in Fulda ist knapp geworden und nicht selten nur noch zu hohen und weiter steigenden Preisen zu bekommen. Dies verstärkt die Nachfrage nach Bauland und Wohnraum in der ganzen Region und so auch in Gersfeld.

Vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demografischen Wandels für eine Kommune im strukturschwachen ländlichen Raum, ist dies eine Gelegenheit für eine nachhaltige und positive Entwicklung, die nicht verstreichen soll!

Es ist das Ziel der Stadt Gersfeld (Rhön) von der auch in der Region Ostthessen verstärkt wahrzunehmenden Bauwilligkeit und Bautätigkeit zu profitieren, Abwanderung zu verhindern, durch Zuzug zu wachsen und so die Gesellschaft zu bereichern. Dabei kam und kommt es der Stadt Gersfeld (Rhön) darauf an, dass vorrangig die noch vorhandenen bebaubaren Grundstücke vermarktet und bebaut werden, bevor sich angeschiedigt wird neues Bauland auszuweisen, nicht zuletzt da die Planung, der Flächenankauf und die Erschließung eines Baugebietes erhebliche personelle und finanzielle Ressourcen der Kommune binden, die die Stadt Gersfeld (Rhön) grundsätzlich nicht hat. Die Stadt Gersfeld (Rhön) sieht derzeit aber keine Alternative zum Beschreiten dieses Weges.

Es wurden in den letzten Jahren wohl einige der bei Eintritt in das Dorfentwicklungsverfahren noch unbebauten Grundstücke vermarktet und bebaut, eine große Zahl der Eigentümerinnen und Eigentümer wollten und wollen ihre Bauflächen bislang aber nicht, oder nur zu deutlich überzogenen Preisen, verkaufen. Als Begründung wird etwa angeführt, dass die Flächen als Wertanlage oder für eine mögliche spätere Bebauung von Familienmitgliedern wie Kindern und Kindeskindern zurückgehalten werden oder dass man, etwa bei Flächen neben dem selbst genutzten Wohnhaus der Eigentümer, den in Gersfeld oftmals vorhandenen attraktiven Fernblick nicht verbaut wissen möchte.

Dabei sind attraktive Bauflächen nicht selten zusammenliegend, also noch nicht auf Bauplatzgröße parzelliert und die Eigentümer wollen die Grundstücke nur ungeteilt, dann zu entsprechend hohen absoluten Preisen, abgeben, oder sie sind benachbart und im Eigentum von Personen, die wirtschaftlich besser gestellt bis vermögend sind und so auf Kaufgelder nicht angewiesen oder an diesen nicht interessiert sind, sodass sie auch gegen hohe Gebote nicht veräußern.

Die Stadt Gersfeld (Rhön) nimmt gleichzeitig eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland wahr. Diese von Einheimischen, z.B. jungen Gersfelderinnen und Gersfeldern, die in Gersfeld bleiben und hier ihr Eigenheim errichten wollen und von Auswärtigen, die die Infrastruktur, die günstige Verkehrsanbindung, die Nähe zum Oberzentrum Fulda und den attraktiven Kommunen im nordbayrischen Raum, landschaftlichen und natürlichen Reize und Freizeitmöglichkeiten Gersfelds schätzen und sich hier niederlassen wollen. Die ortsansässigen Immobilienmakler bestätigen dies. Entsprechende Stellungnahmen der Maklerin Christiane Groth und des Maklers Wolfgang Frey habe ich als Anlage beigefügt.

Der Verweis der Bauwilligen auf die wenigen noch leerstehenden und mit vertretbarem finanziellen Aufwand entwickelbaren Bestandsimmobilien führt hier zu keinem Ergebnis, da dies regelmäßig nicht dem Wunsch und der Lebensplanung der Bauwilligen entspricht. Die Anfragenden, die oft vor der Familiengründung stehen oder ein Eigenheim für ihre junge Familie errichten wollen, suchen nach einem ruhig gelegenen Bauplatz in guter Lage, mit attraktivem Fernblick und den Zugang zur Natur. Dies bieten einige der noch vorhandenen Bauflächen nicht, ein mögliches Wohnbaugebiet „Wacht II“ aber schon. So wenden sich die Bauwilligen, in Ermangelung eines entsprechenden Angebots, von Gersfeld ab und lassen sich in anderen Rhöner Kommunen nieder, indem dort Bauplätze gekauft und bebaut werden. Die sehr rege bauliche Entwicklung in Nachbarkommunen wie Poppenhausen, Ebersburg und Bischofsheim belegen dies eindrucksvoll.

Die frustrierende Tatsache, dass Bauwilligen keine Ansiedlung oder keine Sesshaftigkeit in Gersfeld ermöglicht werden kann, verhindert geradezu eine zufriedenstellende (Innen-) Entwicklung der Kommune. Gersfeld „blutet“ zu Gunsten der umliegenden Kommunen aus und wird älter, was nicht gewollt sein kann und keine Perspektive ist. Mithin ist es so, dass die Ausweisung von kurzfristig marktverfügbarem Wohnbauland zu der Innenentwicklung der Stadt Gersfeld (Rhön) nicht konkurrieren, sondern diese gerade befördern würde, da durch Zuzug wichtige Impulse und eine Belebung des gesellschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens einhergehen würde und nicht nur in finanzieller Hinsicht eine neue Wertschöpfung entstünde!

So wurden viele Eigentümer noch bebaubarer Flächen durch Mitarbeiter der Stadt Gersfeld (Rhön), durch Immobilienmakler und mich mehrfach kontaktiert und bislang erfolglos gebeten bis aufgefordert, ihre Flächen zur Verfügung zu stellen. Es wurde an deren soziale-moralische Verpflichtung appelliert und es wurden die negativen Auswirkungen für Gesellschaft und die Kommune, die mit dem zurückhalten der Flächen einhergehen, aufgezeigt.

Aus dieser Not heraus hat sich die Stadt Gersfeld (Rhön) angeschickt innengelegene Immobilien selbst zu erwerben um sie sodann weiter veräußern zu können. Es wurde geprüft, welche finanziellen Anreize oder Belastungen, etwa eine höhere Besteuerung, eingeführt werden können, um das Verhalten der unbebauten Bauflächen für die Eigentümer unattraktiver zu gestalten. So wird etwa das derzeit in Gersfeld (Rhön) in der Umsetzung befindliche Wasserbauprogramm nicht über eine erhöhte Wassergebühr finanziert, sondern es werden flächenbezogene Beiträge erhoben, zu denen auch die Eigentümer nicht bebauter aber bebaubarer Grundstücke mit einem Betrag von 4,11 € pro Quadratmeter Veranlagungsfläche herangezogen werden. Auch die Anordnung eines Baugebotes, § 176 BauGB, wurde diskutiert.

Die oben beschriebene Situation ist kein Phänomen, welches ausschließlich in Gersfeld wahrzunehmen ist. Auch in anderen osthessischen Kommunen mangelt es an der Bereitschaft der Eigentümer, ihre Innenbereichsflächen zu vermarkten. Diese Kommunen haben in der letzten Zeit, anders als Gersfeld, aber Wohnbaugebiete ausgewiesen, um Angebote zu schaffen. Siehe hierzu den als Anlage beigefügten Artikel der Fuldaer Zeitung vom 03.08.2021 „Lücken durch Baupflicht schließen“.

Wie gebeten möchte ich an dieser Stelle die Rahmenbedingungen und die bisherigen Erfahrungen und Bemühungen der Stadt Gersfeld (Rhön) im Dorfentwicklungsprogramm und hinsichtlich der Umsetzung des IKEK, insbesondere hinsichtlich der (baulichen) Innenentwicklung, kurz darstellen:

Aufgrund der allgemein sehr guten Erfahrungen mit zurückliegenden Dorferneuerungsverfahren im Gebiet der Stadt Gersfeld (Rhön) wurde und wird die Teilnahme der Stadt Gersfeld (Rhön) am Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen sehr begrüßt. Die politisch Verantwortlichen aus der Stadtverordnetenversammlung und dem Magistrat der Stadt Gersfeld (Rhön) erachten das Dorfentwicklungsprogramm als einen wesentlichen und positiven Rahmen, um die Innenentwicklung der Stadt Gersfeld (Rhön) zu fördern und Maßnahmen und Projekte, die dieses Ziel verfolgen, umzusetzen.

Die Stadt Gersfeld (Rhön) verfolgte und verfolgt mit dieser insbesondere das Ziel, die Ortskerne ihrer 13, zum Teil schon historisch sehr zersiedelten, Stadtteile durch hierfür geeignete Projekte und Maßnahmen sowohl baulich zu attraktivieren, die vorhandene Infrastruktur zu verbessern, das soziale und kulturelle Leben der Bevölkerung zu fördern und damit Gersfeld als Wohn-, Arbeits- und auch Urlaubsort attraktiver zu gestalten. So soll dem demografischen Wandel und dem zunehmenden Aufbruch sozialer Strukturen, wie familiärer und verwandtschaftlicher Bindungen, im grenzgelegenen, strukturschwachen, ländlichen Raum begegnet werden.

Nur durch die im Rahmen des Dorfentwicklungsprogrammes zu erwartende Förderung ist es der sehr finanzschwachen Stadt Gersfeld (Rhön) überhaupt möglich (IKEK-) Projekte wie die derzeit laufende Sanierung des Freibades im Stadtteil Dalherda oder die Neugestaltung der Dorfmitte des Stadtteils Rengersfeld, insbesondere die Planung und Umsetzung eines Ersatzneubau des Bürgerhauses, durchzuführen.

Durch die im Rahmen des Dorfentwicklungsverfahrens zu erlangende Förderung von privaten Maßnahmen und die fachkundige Beratung auf Grundlage des städtebaulichen Fachbeitrages sollen die regionale Baukultur erhalten und Immobilieneigentümer und Investoren bewegt werden, in historische, zum Teil sanierungsbedürftige, Immobilien zu investieren und diese einer zukunftsfähigen Nutzung zuzuführen oder diese zu erhalten.

Dieses Ziel, die (bauliche) Innenentwicklung der Stadt Gersfeld (Rhön), die auch in ihrer Eigenschaft als Kur- und Urlaubort sehr um ein attraktives Stadtbild mit wenigen Leerständen und um den Erhalt und Pflege der regionalen Baukultur bemüht ist, genießt neben vielen und komplexen Aufgaben aus dem Katalog der kommunalen Pflichtaufgaben (Sanierung und dem Erhalt der Infrastruktur (Straßen, Wege, Wasser, Abwasser, Extremwitterschutz, Ausbau von Kinderbetreuungsplätzen, Modernisierung der Freiwilligen Feuerwehr u.dgl.m) eine hohe Priorität. Leider erschwert aber die schlechte finanzielle Ausstattung und die Notwendigkeit, das vorhandene Personal zur Planung und Umsetzung von drängenden Aufgaben aus dem Bereich der kommunalen Pflichtaufgaben einsetzen zu müssen, eine noch größere Aktivität der Kommune auf diesem Gebiet. Als besonders lähmend erweist sich dabei immer wieder die Notwendigkeit mit umfangreichen bürokratischen Erfordernissen umgehen und besonders komplexe Vergabeverfahren durchführen und dokumentieren zu müssen. Dies bindet einen erheblichen Anteil der Arbeitskraft und –zeit der Handelnden.

In Gersfeld konkurrierten und konkurrieren IKEK – Vorhaben, die regelmäßig nicht den kommunalen Pflichtaufgaben zuzuordnen sind, in hohem Maße sowohl in finanzieller Hinsicht als auch hinsichtlich der Verfügbarkeit von personellen Ressourcen, mit essentiellen und daher prioritär zu bearbeitenden Projekten aus dem Bereich der kommunalen Pflichtaufgaben. Zu nennen sind hier beispielhaft der Neubau einer Kinderkrippe, der Umbau und die Erweiterung zweier Kindergärten, der Neubau einer Feuerwehrfahrzeughalle und erhebliche Umbaumaßnahmen in Feuerwehrhäusern, die Sanierung einer Kläranlage, die Umsetzung eines umfangreichen Wasserbauprogrammes zur Verbesserung der Trink- und Löschwasserversorgung, sowie diverse infrastrukturelle Unterhaltungs- und andere Baumaßnahmen.

Die Belegenheit Gersfelds in der hohen Rhön, umgeben von naturschutzrechtlichen Raumwiderständen verhindert oder erschwert die Ansiedlung oder Entwicklung von Gewerbebetrieben, sodass auch die Gewerbesteuerkraft der Kommune aus diesen Gründen nicht nachhaltig aufwachsen kann. Die dünne Besiedlung des großen Stadtgebietes (ca. 5500 Einwohner auf ca. 90 km<sup>2</sup> Fläche in 13 Stadtteilen mit vielen kleinen Weilern und Höfen), die Höhenlage und Witterung der Rhön führen zu erhöhten Finanzierungs- und Unterhaltungslasten. In Gersfeld trifft ein unterdurchschnittliches Einkommensniveau der Bevölkerung, insbesondere aber der Kommune, auf eine überdurchschnittliche Aufwandsverpflichtung.

Als sehr finanzschwache Kommune kann die Stadt Gersfeld (Rhön) so auch die nach Abzug der Förderung noch bei ihr verbleibenden Eigenfinanzierungsanteile und die regelmäßig zu erwartenden Folge- und Betriebskosten von umgesetzten Projekten und Maßnahmen nur schwerlich aufbringen. Sodass sich auf wenige, dafür aber umso gewichtigere, Projekte beschränkt werden muss und andere, an sich erstrebenswerte, Maßnahmen dem Konsolidierungszwang zum Opfer fallen müssen.

Die Stadt Gersfeld (Rhön) kann so auch keine/n Mitarbeiter/in ausschließlich oder mit wesentlichen Anteilen ihrer Arbeitskraft mit dem Themenfeld „Umsetzung Maßnahmen und Ziele IKEK“ oder der Innenentwicklung beschäftigen. Dieses musste und muss im Wesentlichen durch mich, und, je nach Projekt und (Teil-) Aufgabe, durch ebenfalls anderweitig sehr arbeitsbelastete Mitarbeiter, insbesondere der Finanz- und Bauabteilung, geleistet werden. Wenngleich der Innenentwicklung ein erhebliches Gewicht beigemessen und dieses Themenfeld mit großer Priorität bearbeitet wird, kann nur ein Bruchteil der benötigten Arbeitskraft für dieses bereitgestellt werden.

Bis Oktober 2019 war insbesondere auch der Leiter der Tourismus-Information, dessen Zuständigkeit auch das Sachgebiet der Ortsinnenentwicklung und Ortsbildgestaltung umfasste, mit diesem Themenfeld befasst. Aufgrund eines entsprechenden Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld (Rhön) wurde diese Stelle ab der genannten Zeit aber nicht weiter besetzt, sodass sie derzeit nicht mehr zur Verfügung steht. Die dort angesiedelten Aufgaben, insbesondere Projektarbeit, können derzeit entweder nicht geleistet werden oder werden durch mich und die verbleibenden Teilzeitkräfte der Tourismus-Information bearbeitet.

Leider stellte und stellt sich die Anteilnahme und Mitarbeit der, mit Eintritt in das Dorfentwicklungsverfahren eingesetzten, Steuerungsgruppe als sehr unbefriedigend dar: Es war vorgesehen und festgelegt, dass sich aus den Reihen der Steuerungsgruppe ehrenamtliche Projektverantwortliche bzw. „Projektkümmerner“ zur aktiven Zu- und Mitarbeit bereit erklären. Dies ist leider nicht geschehen und Anteilnahme bzw. die fachlich-inhaltliche Mitarbeit der Steuerungsgruppe am IKEK-Prozess ist kaum bis nicht vorhanden. Dies war wohl auch der Unkenntnis vieler Teilnehmender von den finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen und der Fehlvorstellung geschuldet, dass mit dem Eintritt in das Dorfentwicklungsprogramm rasch eine Vielzahl von Projekten und Maßnahmen umgesetzt werden könnte. Aus den vorbezeichneten Gründen war dies aber nur sehr begrenzt der Fall.

Nicht zuletzt hat auch die CoViD-19-Pandemie dazu geführt, dass in den letzten Monaten keine Sitzungen oder öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen stattfinden konnten und viele Ausgaben zurückgestellt oder gar nicht getätigt wurden, da die Auswirkungen der Pandemie auf den kommunalen Haushalt sehr unklar waren und zum Teil noch sind.

Aufgrund der vorbeschriebenen Erkenntnisse und um die Bemühungen der Stadt Gersfeld (Rhön) um ihre (Innen-) Entwicklung und die konsequente Umsetzung der IKEK-Projekte zu intensivieren, wurde nun aber eine fachliche Verfahrensbegleitung engagiert, die die Stadt Gersfeld bei der Umsetzung der IKEK-Projekte und Maßnahmen der Innenentwicklung unterstützen wird. Auch ist mit dieser und nun, da auch Präsenzveranstaltungen wieder möglich sind, vorgesehen die Bevölkerung erneut zur Mitarbeit aufzurufen und wieder intensiver am IKEK-Prozess teilnehmen zu lassen.

Diesen Schwierigkeiten gegenüber steht erfreulicherweise eine sehr zielführende, konstruktive, bemühte und angenehme Begleitung durch den Fachdienst Regionalentwicklung beim Landkreis Fulda. Durch diesen fühlen wir uns sehr kompetent und verständnisvoll betreut und beraten.

Derzeit konzentriert sich die Stadt Gersfeld auf die Umsetzung weniger, aber dafür umfangreicher und für die Erreichung der Ziele des IKEK besonders wichtiger, Projekte wie die Sanierung und Neugestaltung des Freischwimmbades im Stadtteil Dalherda, die Neugestaltung des Dorfmittelpunktes im Stadtteil Rengersfeld durch den Ersatzneubau des dortigen Bürgerhauses, die Erstellung und sodann die Umsetzung eines Konzeptes zur Attraktivierung des Schlossparkes mit benachbartem Friedhof in der Kernstadt Gersfelds sowie die Erarbeitung und Umsetzung von ortsbildprägenden Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität und Umweltbildung.

Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung und sende,

freundliche Grüße



Dr. Steffen Korell  
Bürgermeister

#### **Anlagen**

- Planauszug Bebauungsplan „Wacht II
- Vorentwurf Bebauungsplan „Wacht II“
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Wacht“ vom 25.02.1981
- Artikel Fuldaer Zeitung vom 03.08.2021
- Stellungnahme Maklerin Groth
- Stellungnahme Makler Frey



Landkreis Fulda · Postfach 16 54 · 36006 Fulda

Hessisches Ministerium für Umwelt,  
Klimaschutz, Landwirtschaft und  
Verbraucherschutz

Referat Dorf- und Regionalentwicklung,  
Landtourismus  
Frau Erdmann  
Mainzer Strasse 80  
65189 Wiesbaden

DER LANDRAT

Fachdienst: 7700 Regionalentwicklung  
Sachgebiet 7720 Förderung,  
Mobilität und neue Technologien

Auskunft erteilt: **Sonja Aliu**  
Zimmer-Nr.: 194  
Telefon: (06 61) 60 06- 7965  
Telefax: (06 61) 60 06- 7977  
E-Mail: [sonja.aliu@landkreis-fulda.de](mailto:sonja.aliu@landkreis-fulda.de)  
Öffnungszeiten: Mo./ Di./ Do. 8.30 – 15.30 Uhr  
Mi./ Fr. 8.30 – 12.30 Uhr  
Aktenzeichen: **DE Gersfeld**

Fulda, 24.01.2022

**Förderung der Dorfentwicklung Gersfeld  
hier: Geplante Ausweisung eines Wohnbaugebietes, Antrag auf Ausnahme im Zuge  
des Dorfentwicklungsprogramms**

Sehr geehrte Frau Erdmann,

mit dem Schreiben vom 03.08.2021 hatte die Stadt Gersfeld einen Antrag auf Ausweisung eines Allgemeinen Wohnbaugebiets „Wacht II“ im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms gestellt. Die Antragsunterlagen haben wir Ihnen entsprechend weitergeleitet. Zur Klärung offener Fragen hat am 14.12.2022 ein Onlinetermin zwischen Ihnen, der Stadt Gersfeld, der WiBank und mir stattgefunden.

Nach Sichtung der vorgelegten Antragsunterlagen und der vertiefenden Darstellung der Antragshintergründe durch die Stadt Gersfeld kommt die Bewilligungsstelle zu nachfolgender Bewertung:

Grundsätzlich bestehen keine Einwände bezüglich einer Ausweisung des vorgenannten Baugebiets im aufgezeigten Umfang, obwohl sich im Stadtbild von Gersfeld Leerstände und Baulücken zeigen, die jedoch im Privateigentum liegen. Um insbesondere Eigentümer mit mehreren Liegenschaften für Entwicklungsmaßnahmen zu aktivieren, hatte die Stadt Gersfeld das Bauamt der Kreisverwaltung Fulda, die Verwaltungsleitung des Landkreises Fulda als auch die Bewilligungsstelle um Unterstützung gebeten, um durch gemeinsame Initiativen hier Wohngrundstücke (mit sanierungsbedürftigen Gebäuden) einer zeitnahen nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Die Aktionen blieben jedoch ohne Erfolg.

Vor diesem Hintergrund ist in nächster Zeit nicht zu erwarten, dass sich in Gersfeld große Innenentwicklungspotenziale auftun. Nach Angaben der Stadt Gersfeld könne sie unter diesen Umständen der erhöhten Nachfrage an Baugrundstücken derzeit nur gerecht werden, wenn es zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohnbaugebiets komme.

Die Bewilligungsstelle empfiehlt dennoch ein aktives Leerstandsmanagement in Kooperation mit dem für die Innenentwicklung zuständigen Sachbearbeiter des Landkreis Fulda, Herrn Simon. Eine gemeinsame Sichtung der derzeitigen Baulücken ist bereits in Planung, um eine möglichst einheitliche Sicht in Bezug auf die Bebaubarkeit und zukünftige Lösungsansätze zu entwickeln.





Gegebenenfalls könnte eine Sanierungssatzung eine Grundlage zum Umgang mit den verfallenden historischen Gebäuden sein, um die untätigen Eigentümer zum Handeln zu bewegen und somit Grundstücke für Wohnzwecke zu generieren.

Des Weiteren sollte zukünftig Folgendes bei der Vermittlung von Baugrundstücken berücksichtigt werden:

- Verkauf nur an Bewerber mit kurzfristiger Bauabsicht (Baugebot)
- Vergabeverfahren unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Bewerber, so dass Grundstücksspekulationen ausgeschlossen werden

**Fazit:**

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Argumentation hat die Bewilligungsstelle gegen die moderate Entwicklung des Neubaugebietes keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Erb



Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz  
Postfach 31 09 · D-65021 Wiesbaden

Geschäftszeichen (Bitte bei Antwort angeben)  
VII 8-86m-02-03-06 Gersfeld

Stadt Gersfeld  
Herrn Bürgermeister  
Dr. Stefan Korell  
Marktplatz 19  
36129 Gersfeld

Dst. Nr.: 1400  
Bearbeiter/in: Silke Erdmann  
Durchwahl: 815-1761  
E-Mail: silke.erdmann@umwelt.hessen.de  
Fax:  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

Datum: 02.02.2022

**Förderung der Dorfentwicklung in Hessen;  
Ausweisung eines Wohnbaugebietes**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Korell,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihr Anschreiben „Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes Wacht II“ vom 3.8.2021. Mittlerweile liegt die Stellungnahme des Landkreises Fulda mit Datum vom 24.1.2022 vor.

Im Ergebnis teile ich mit, dass ich mich der Stellungnahme des Landkreises uneingeschränkt anschließe. Unter der Voraussetzung, dass die dort genannten Maßnahmen hinreichend berücksichtigt werden, wird das Wohnbaugebiet „Wacht „II“ als zur Innenentwicklung nicht konkurrierend eingestuft.

Die Stellungnahme des Landkreises ist diesem Anschreiben beigelegt. Zur Umsetzung der Maßnahmen bitten wir Sie, mit dem Landkreis Kontakt aufzunehmen. Gleichzeitig erhält die Bewilligungsstelle des Landkreises eine Kopie dieses Schreibens mit der Maßgabe, die von ihr vorgeschlagenen Maßnahmen als Fach- und Förderbehörde zu begleiten und zu dokumentieren.

Ich wünsche der Dorfentwicklung in Gersfeld auch weiterhin viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Trümner