DORF UND DU KOMMUNEN INNOVATIV WETTERAU/OBERHESSEN

GEFÖRDERT VOM
Bundesministerium für Bildung und Forschung
FONA Ressource Land BMBF

6. Dezember 2018

Maßnahmenkatalog Ortsinnenentwicklung – Modellstadtteil Gelnhaar

Erstellt – im Auftrag des Vorhabens „DORF UND DU“ – von

IfR Institut für Regionalmanagement, Gießen: Dr. Andrea Soboth und Caroline Seibert

Plan Tropp (bis 30.9.2017 Planergruppe HTWW), Aschaffenburg: Rainer Tropp

Fachliche Beiträge

Justus-Liebig-Universität Gießen, Institut für Geographie, Professur für Raumplanung und Stadtgeographie: Prof. Dr. Christian Diller, Melanie Geier

Amt für Bodenmanagement, Büdingen: Dr. Andreas Schweitzer, Jörg Serba, Judith Reinhardt

Seitens der Stadt Butzbach als Federführung im Vorhaben „DORF UND DU“ fachlich begleitet
von Projektleiter Otfried Herling und Projektsteuerung Kerstin Quaiser

Seitens der Stadt Ortenberg fachlich begleitet
von Frau Bgm. Ulrike Pfeiffer-Pantring, Pia Heidenreich-Herrmann und Jochen Knickel

1. Einleitung

1.1. Gelnhaar – ein Modellstadtteil im Vorhaben „DORF UND DU“

Der Ortenberger Stadtteil Gelnhaar ist einer von sechs Modellstadtteilen (neben Selters mit Konradsdorf/ Ortenberg, Fauerbach/ Butzbach, Hoch-Weisel/ Butzbach, Ulfa/Nidda und Ober-Schmitten/ Nidda) im Forschungsvorhaben „DORF UND DU“, in denen Strategien der Ortsinnenentwicklung konkret für das einzelne Dorf erarbeitet werden sollen.

Im Modellstadtteil Gelnhaar liegt dabei ein besonderes Augenmerk auf den Themen der sozialen Dorfentwicklung sowie des potenziellen Leerstands. Damit stehen hier folgende Fragen im Mittelpunkt:

- Wie lässt sich die Lebensqualität in Gelnhaar erhöhen?
- Wie kann die Dorfgemeinschaft aktiviert werden?
- Wie können ältere Menschen besser in die Dorfgemeinschaft eingebunden werden?
- Welche mögliche Nachnutzung besteht bei potenziellem Leerstand?

Darüber hinaus wird sich in Gelnhaar natürlich auch mit anderen Fragen der Innenentwicklung beschäftigt. Auch hier steht die Frage im Raum, wie die vorhandenen innerörtlichen Entwicklungspotenziale zu identifizieren, zu bewerten und vor allem zu aktivieren sind.

Modellstadtteile haben neben der Erarbeitung von konkreten Innenentwicklungsansätzen für ihr Dorf ebenfalls die Aufgabe, Anschauungsmaterial für das Forschungsvorhaben „DORF UND DU“ zu liefern. So können Innenentwicklungsstrategien veranschaulicht werden. Der hier vorliegende Maßnahmenkatalog zeigt somit Lösungsansätze der Innenentwicklung für den Modellstadtteil Gelnhaar auf.

1.2. Das Vorhaben „DORF UND DU“

„DORF UND DU“ ist der Aktionsname für das Forschungsvorhaben „Kommune Innovativ: Regionalstrategie Ortsinnenentwicklung der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen“. „DORF UND DU“ ordnet sich damit ein in die Fördermaßnahme des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) „Kommunen innovativ“, die wiederum Teil des Rahmenprogramms „Forschung für nachhaltige Entwicklung“ ist.

Ziel des gesamten Vorhabens „DORF UND DU“ ist es, die Ortsinnenentwicklung in der Region zur strategischen Daueraufgabe zu machen – und dies sowohl örtlich, lokal wie auch regional. Dabei ist im Vorhaben zu berücksichtigen, dass die LEADER-Region Wetterau/Oberhessen mit ihren 17 Kommunen (Altenstadt, Büdingen, Butzbach, Echzell, Florstadt, Gedern, Glauburg, Hirzenhain, Kefenrod, Limeshain, Münzenberg, Nidda, Ortenberg, Ranstadt, Reichelsheim, Rockenberg und Wölfersheim) in der Nähe zum Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main und damit in der Metropolregion FrankfurtRheinMain liegt. Im Vorhaben ist also damit umzugehen, dass die Region auf der einen Seite einen hohen Handlungsdruck in der Siedlungsentwicklung verspürt und auf der anderen Seite Probleme des ländlichen Raums sichtbar werden.

Um die Ortsinnenentwicklung zur strategischen Daueraufgabe machen zu können, muss dieser Gradient in der Region angemessen berücksichtigt werden. Außerdem wird davon ausgegangen, dass dieses Ziel nur erreicht werden kann, wenn es gelingt einen ganzen Strauß an Maßnahmen zusammenzubinden. Und dies in einer für die Region passenden Kombination. Ein Orchester von Maßnahmen und Aktivitäten, anstelle von Einzelprojekten ist hier somit das Ziel (siehe hierzu auch nachfolgende Abbildung).

Das Vorhaben fokussiert sich dabei auf Fragestellungen der Innenentwicklung, nicht der Siedlungsentwicklung. Aspekte der Außenentwicklung durch Neuinanspruchnahme von Flächen werden hier nicht vertieft aufgegriffen. Außerdem beschäftigt sich das Vorhaben mit dem Aspekt Wohngebäude. Die gewerbliche Entwicklung wird dabei nicht berührt, der Umgang mit der Inanspruchnahme von Flächen bzw. der Umgang mit gewerblichen Bestandsgebäuden wird nicht thematisiert.

Abbildung 1: Orchester der Innenentwicklung, Soboth, 2016

Im Vorhaben wird auf verschiedenen Ebenen gearbeitet und geforscht. Der Schwerpunkt der Arbeiten findet in den drei Modellkommunen Butzbach, Nidda und Ortenberg statt. Neben einem gesamtkommunalen Prozess liegt hier der Schwerpunkt der Arbeiten in je zwei Modellstadtteilen, die spezifische Fragestellungen bearbeiten. Die dort erarbeiteten Forschungsergebnisse fließen zunächst zurück auf die kommunale Ebene, auf der unter Einbindung der übrigen Stadtteile eine sog. „Kommunalstrategie Ortsinnenentwicklung“ erarbeitet wird. Die dortigen Ergebnisse wiederum fließen ein in die Regionalstrategie Ortsinnenentwicklung. Diese wird zum Ende des Vorhabens vorliegen und bildet die strategische Grundlage in der Ortsinnenentwicklung für die gesamte LEADER-Region Wetterau/Oberhessen. Sie soll im Anschluss an das Vorhaben Schritt für Schritt umgesetzt werden. Als Basis für die Regionalstrategie Ortsinnenentwicklung wird u.a. ein regionales Leerstands- und Alterskataster erarbeitet.

Nachfolgende Grafik verdeutlicht die Inhalte auf den einzelnen Ebenen im Überblick.

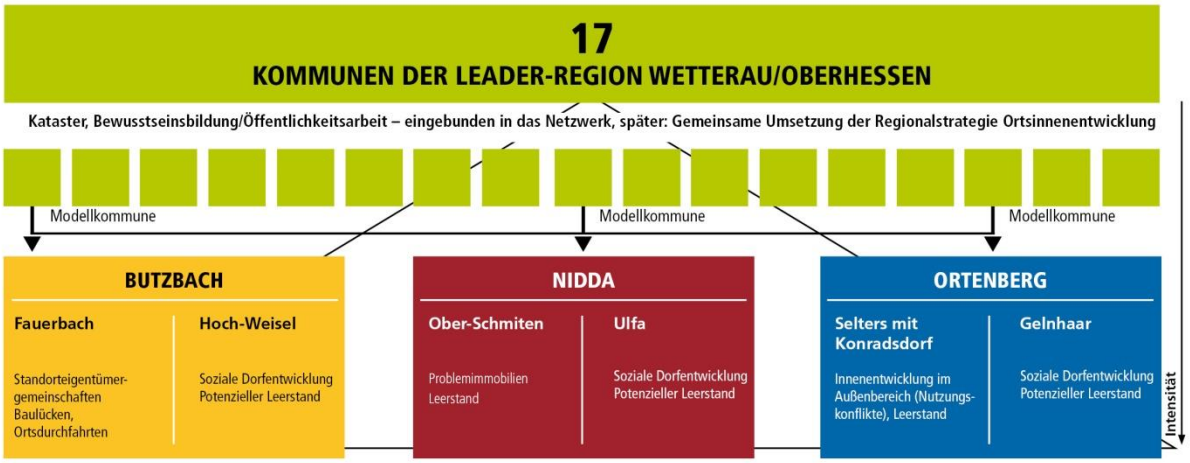


Abbildung 2: Überblick über die Ebenen (Region, Modellkommunen, Modell-Stadtteile) im Forschungsvorhaben „DORF UN DU“

Im Vorhaben „DORF UND DU“ kooperieren Kommunen und Universität. Verbundpartner sind die Stadt Butzbach und die Justus-Liebig-Universität Gießen, Institut für Geographie, Professur für Raumplanung und Stadtgeographie. Die Stadt Butzbach übernimmt die Federführung für die beiden anderen Modellkommunen Nidda und Ortenberg. Die Stadt Butzbach wird im Vorhaben unterstützt vom IfR Institut für Regionalmanagement, Gießen, Plan Tropp (bis September 2017 Planergruppe HTWW), Aschaffenburg und der Marketing-Effekt GmbH, Bad Vilbel. Weitere Partner im Vorhaben sind das Amt für Bodenmanagement Büdingen, der Regionalverband FrankfurtRheinMain und die Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH. Nachfolgende Grafik zeigt die Partner im Vorhaben „DORF UND DU“ in der Übersicht.

Abbildung 3: Partner im Forschungsvorhaben „DORF UND DU“

1.3. Prozesstagebuch Gelnhaar

Der Prozess im Modellstadtteil Gelnhaar erstreckte sich über ca. 1 Jahr und war beteiligungsorientiert angelegt. In insgesamt vier Bürgerwerkstätten konnten sich Bürger und Akteure über den Erarbeitungsprozess informieren und ihre Anregungen aktiv einspielen. Der ersten Bürgerwerkstatt (Auftaktveranstaltung) wurde eine Ortsbegehung vorgeschaltet. Die Ortsbegehung hatte das Ziel, sich gleich zu Beginn einen direkten Eindruck vom Dorf, den Potenzialen und Problembereichen zu machen. Bürgerwerkstätten fanden statt am:

- 1. Bürgerwerkstatt mit Ortsbegehung am 5.10.2016
- 2. Bürgerwerkstatt am 21.112017
- 3. Bürgerwerkstatt am 8.5.2017
- 4. Bürgerwerkstatt am 25.9.2017

Abbildung 4: Impressionen von der Ortbegehung und den Bürgerwerkstätten in Gelnhaar, Fotos: Seibert/ Soboth

Zur Erarbeitung des Maßnahmenkatalogs wurden seitens des Bearbeitungsteams in Unterstützung durch die Stadt Ortenberg (Bürgermeisterin und Stadtverwaltung) und die Projektleitung/ -steuerung in der Stadtverwaltung Butzbach notwendige analytische und planerische Arbeiten vorgenommen. Seitens des Amts für Bodenmanagement wurde im Rahmen des Vorhabens ein Kataster (Leerstände, potenzielle Leerstände,

Altersstruktur, Freiflächen) erzeugt und – nach der Validierung durch den Ortsbeirat – aktualisiert. Auflagen des Datenschutzes wurden dabei berücksichtigt, Karten mit personenbeziehbaren Informationen wurden nicht öffentlich vorgestellt.

1.4. Aufbau und Zielrichtung des Maßnahmenkatalogs

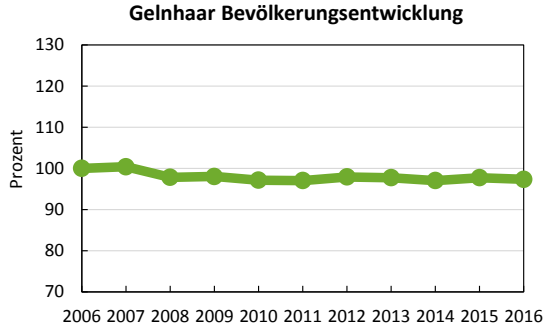
Der Maßnahmenkatalog Gelnhaar ist wie folgt aufgebaut: Nach der Einleitung (Kapitel 1) wird im Kapitel 2 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Hier erfolgen eine Darstellung der demografischen Situation sowie ein Überblick in Form eines Ortsprofils über charakteristische Informationen zu Gelnhaar. Ergänzend finden sich weiterhin Aussagen zu den Innenentwicklungspotenzialen wie Leerständen, potentiellen Leerständen, Baulücken und Potenzialflächen sowie eine städtebauliche Bewertung des Ortskerns in Form eines Vitalitätschecks. In Kapitel 3 findet sich eine Stärken-Schwächen-Chancen-Risiko-Analyse. Kapitel 4 beschreibt die Vision für Gelnhaar. Kapitel 5 greift das Leitbild und die Ziele der Ortsinnenentwicklung für Gelnhaar auf. Handlungsfelder und einzelne Maßnahmen werden in Kapitel 6 dargelegt. Abgerundet wird der Maßnahmenkatalog durch das Kapitel 7 mit einem Ausblick und den nächsten Schritten. In Kapitel 8 finden sich die zugehörigen Anhänge – aufgeteilt in öffentliche und nicht-öffentliche Anhänge, die aus Datenschutzgründen nur für den Ortsbeirat zugänglich sind.

Ziel des Maßnahmenkataloges in Gelnhaar ist es aus fachlicher Sicht, Anregungen für die Weiterentwicklung von Gelnhaar im Themenschwerpunkt Innenentwicklung zu geben. Die im Maßnahmenkatalog befindlichen Test-Entwürfe stellen keine endgültige Planungsgrundlage dar, sondern dienen der Verbildlichung möglicher Entwicklungen.

2. Bestandsaufnahme

2.1. Bevölkerung

Nachfolgende Abbildungen beschreibt die Bevölkerungsentwicklung insgesamt von 2006 bis 2013 in Gelnhaar.



Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung für den Stadtteil Gelnhaar im Zeitraum 2006 bis 2016 so zeigt sich eine weitegehend stabile Situation. Die Bevölkerungsentwicklung ist nur minimalen Schwankungen unterlegen. Es liegt eine weitgehend stabile Entwicklung vor.

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in Gelnhaar 2006 bis 2016, Quelle: JLU Gießen, Datengrundlage: Stadt Ortenberg 2017

2.2. Ortsprofil

<table>
<tr><th colspan="2">Ortsprofil des Stadtteils Gelnhaar in Ortenberg</th></tr>
<tr><td>Kurzcharakteristik
Aktuelle Einwohnerzahl: 1050 (Hauptwohnsitz: 999 und Nebenwohnsitz: 51) (31.12.2016)
Gelnhaar 1187 n. Chr. erstmalig urkundlich erwähnt
Trennung des Ortes entlang des Bachlaufs bis in das 19. Jahrhundert (Herrschaftsgebiet des Hauses Ysenburg-Büdingen und Herrschafts-gebiet derer zu Stolberg-Hanau), heute durch die Bleiche verbunden</td><td>Impression/ Wappen Stadtteil

Quelle: Olaf Kromm, 2002</td></tr>
<tr><td>Leerstand
Derzeit 7 Leerstände in Wohngebäuden
Derzeit 24 potenzielle Leerstände</td><td>Flächenreserven
19 Baulücken (alle in Privateigentum)
2 Potenzialflächen zur Innenentwicklung</td></tr>
<tr><td>Treffpunkte: Gebäude
Bürgerhaus
Ev. Kirche
Ev. Gemeindehaus
2 Backhäuser
Feuerwehrgerätehaus mit Lehrsaal
NABU-Haus mit Werkstatt und Sitzungsraum
Jugendbegegnungsstätte „Auf dem Frankenschlag“ auf dem Berg in Richtung Bindsachsen</td><td>Treffpunkte: Plätze
Sportplatz mit Flutlichtanlage
Spielplatz
Kirchgarten und Vorplatz der ev. Kirchengemeinde
Friedhof mit Friedpark
Platz rund um das Kriegerdenkmal
Div. Ruhebänke im Ort (8-Bänke-Weg)
Grillplatz</td></tr>
<tr><td>Detailbeschreibung Bürgerhaus
Großer Saal mit Bühne
Kleiner Saal (kann mit großem Saal verbunden werden
Weiterer Raum
Küche
Kegelbahn mit einer bespielbaren Bahn
Räumlichkeiten des Sportvereins (eh. „Babbelstub“)</td><td>Foto Bürgerhaus

Quelle: Seibert 2016.</td></tr>
<tr><td>Engere Nahversorgung
Hofladen auf dem Rauhen Berg</td><td>Vereine/ bürgerschaftliches Engagement
Ca. 8 Vereine (z.B. Turnverein, Tischtennisverein, FFW mit Jugendinitiative, NABU Natur- und</td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>

- Metzger: zwei halbe Tage/ Woche
- Bäckerwagen fährt den Ort an
- Getränke-Abholmarkt

Weitere Nahversorgung

- Krämer
- Rezeptabholdienst der Apotheke

Gastronomie

- Landgasthof „Minnert“
- Gaststätte „Zur Bergziege“: kein Speisenangebot mehr, für Festivitäten steht der gemütliche Saalbau zur Verfügung
- Getränke-Abholmarkt mit Pilsstube „Gaststätte zum Gießkännchen“

</td>
<td>

Vogelschutzgruppe, Männergesangsverein, Wanderverein „Qualmende Socken“)

- Fußballclub nicht mehr aktiv, kümmern sich aber um die Instandhaltung des Platzes
- Evangelische Kirchengemeinde
- Rauher Berg mit Hofladen e.V. (Wohngruppen und Werkstätten)
- Vereinsleben bildet das Rückgrat des Dorflebens. Sie sind für Kultur, Erhaltung der Natur, kleine Reparaturen/Restaurierungen an öffentlichen Einrichtungen und für die Durchführung von Festen verantwortlich.

</td>
</tr>
<tr>
<td>

Kinderbetreuung und Bildung

- Kita Purzelbaum: dreigruppig, max. 60 Plätze, derzeit 30 bis 40 Kinder inkl. Hort- und Krippenkindern
- Nächste Grundschule: Ortenberg

</td>
<td>

Medizinische und pflegerische Versorgung

- Arztpraxis
- Mehrere Pflegedienste fahren den Ort an

</td>
</tr>
<tr>
<td>

Tourismus und weitere Freizeiteinrichtungen

- 1-2 Ferienwohnungen
- Wanderungen rund um Gelnhaar z.B. der 8-Bänke-Weg oder der Geschichtslehrpfad sowie weitere Themenwanderungen
- Radfahren, Rad- oder Inliner-Tour auf dem Vulkanradweg
- Mountain-Biking „Rund um Gelnhaar“
- Rampe für Skateboarder und Inliner oberhalb des Bürgerhauses am Sandra Minnert Weg
- Basketball Korb am Sandra Minnert Weg

</td>
<td>

Handwerk, Gewerbe und Dienstleistungen

- 6-7 Gewerbebetreibende: Fensterbau, Schreiner, Fliesenleger, Dachdecker, Heizungsbau, Metallbau, ein Großbetrieb Tiefbau mit Hauptfirmensitz in Büdingen
- Busunternehmen in 4. Generation im Ort
- Landwirtschaft auf dem Rauhen Berg
- Weiterer Hof mit Viehwirtschaft nähe Friedhof und ein neuer Großstall auf dem Erdbeerenhang (ldw. Betriebe aus Kefenrod)
- 2 Nebenerwerbslandwirte
- Versorgung mit Breitband: 1. Kupferkabel der Telekom, 2. Größtenteils Unitymedia Kabel und 3. WiDSL Funknetz mit zwei Sendern (Bürgerhaus und Rauher Berg)

</td>
</tr>
</table>

2.3. Kataster

2.3.1. Leerstandsituation

Die Leerstandsituation in Gelnhaar liegt wie für die gesamte Kommune Ortenberg im „grünen“ Bereich. Gelnhaar liegt mit 7 leerstehenden Wohngebäuden bei einer Leerstandquote von 2,89 %. Ortenberg hat insgesamt eine Leerstandquote von 4,72% bei Wohngebäuden. Hinweis: Die zugehörige Katasterkarte mit den ausgewiesenen Leerständen für Gelnhaar findet sich im nicht-öffentlichen Anhang.

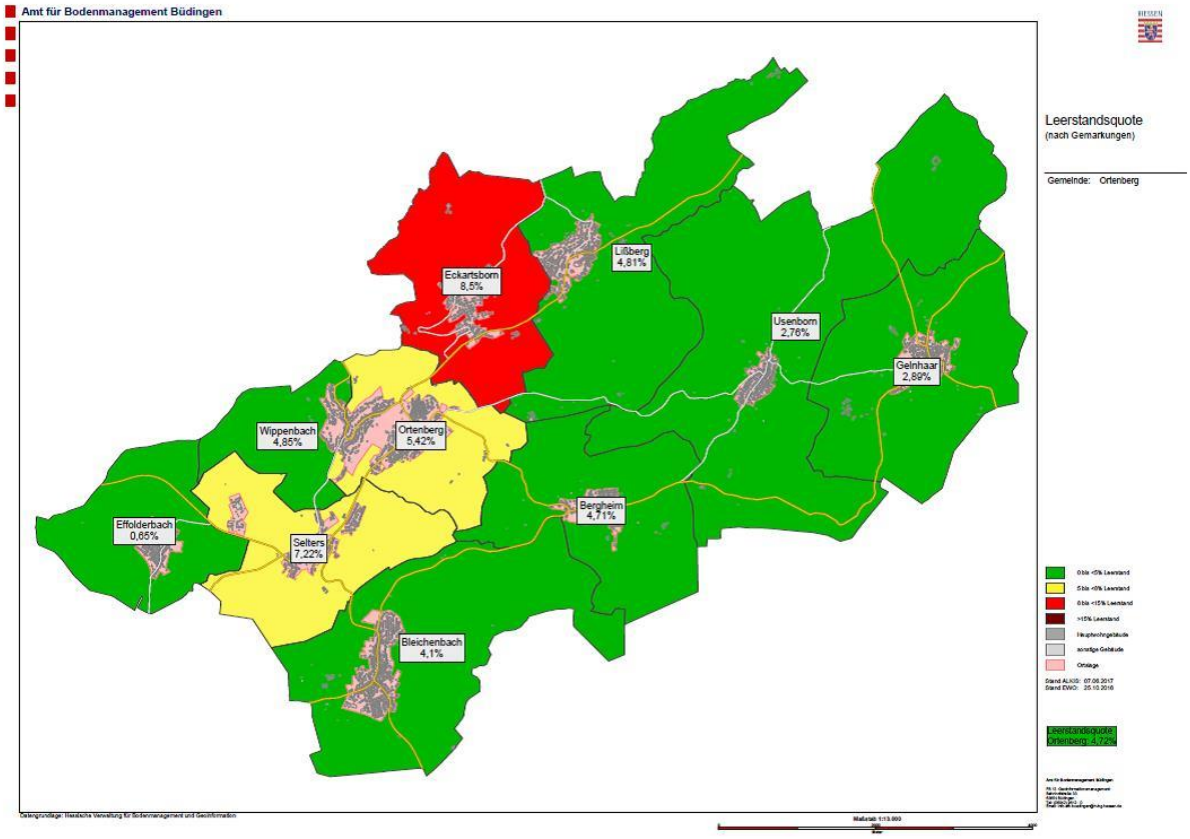


Abbildung 6: Leerstandquote in Ortenberg und Gelnhaar, Übersichtskarte, 2017. (Die Karte befindet sich in besserer Auflösung im Anhang)

2.3.2. Potenzielle Leerstandsituation

Weniger günstig sieht die Situation beim potenziellen Leerstand aus. Hinweis: Unter einem potenziellen Leerstand werden Gebäude verstanden, in denen nur Menschen über 75 Jahre leben. Gelnhaar hat mit 24 potenziellen Leerständen eine potenzielle Leerstandquote von 9,92 %. Dies bedeutet, die potenziellen Leerstände müssen im Blick behalten werden, um zu verhindern, dass sie die Leerstände von morgen werden. Gleiches gilt für Ortenberg insgesamt. Hier liegt die potenzielle Leerstandquote bei 9,32 %. Die zugehörige Katasterkarte mit den ausgewiesenen potenziellen Leerständen für Gelnhaar findet sich im nicht-öffentlichen Anhang.

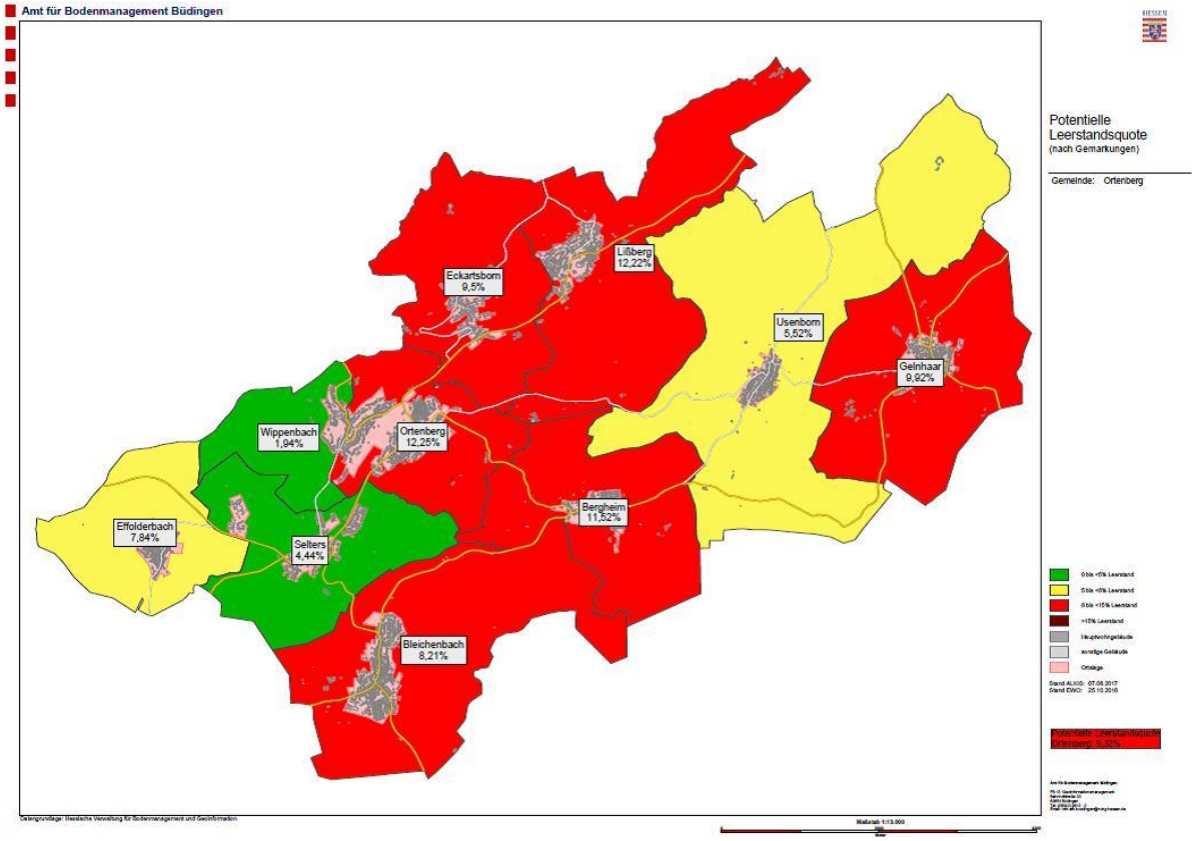


Abbildung 7: Potenzielle Leerstandquote in Ortenberg und Gelnhaar, Übersicht, 2017 (Die Karte befindet sich in besserer Auflösung im Anhang)

2.3.3. (Potenzielle) Wohnbauflächen zur Innenentwicklung

Unter den (potenziellen) Flächen zur Innenentwicklung werden sowohl die klassischen Baulücken als auch weitere Flächen in der Ortslage verstanden, die durch städtebauliche Maßnahmen entwickelt werden können.

Um einen ersten Eindruck über mögliche Baulücken zu erhalten, wurde seitens des AfB ein Baulückenkataster automatisch erstellt. Diese möglichen Baulücken waren zu diesem Zeitpunkt jedoch noch nicht bewertet. Für Gelnhaar wurden insgesamt 26 mögliche Baulücken, alle in privater Hand, identifiziert.

Daneben wurden in einem weiteren Schritt anhand der vorliegenden Katasterkarte von Gelnhaar mögliche Potenzialflächen der Innenentwicklung identifiziert – zunächst auch hier ohne städtebauliche Bewertung. In Gelnhaar wurden drei Flächen gefunden, die weiter betrachtet werden sollten.

Eine Katasterkarte mit den (potenziellen) Flächen zur Innenentwicklung in Gelnhaar – vor der städtebaulichen Bewertung – befindet sich im Anhang.

2.3.4. Vitalitätscheck Gelnhaar

Mit dem Vitalitätscheck findet eine städtebauliche Beurteilung des Ortskerns von Gelnhaar statt. Hier werden die Mängel, Qualitäten und Potenziale dargelegt, welche qua Augenschein in städtebaulicher Kenntnis vor Ort ermittelt wurden.

Neben besonderen, ortsbildprägenden Gebäudestrukturen sind der gravierendste Sanierungsbedarf sowie die wichtigsten Raumkanten dargestellt. Räumliche Störungen sowie ungeordnete Ortsbereiche mit

Neuordnungsbedarf werden gleichsam mit Empfehlungen überlagert (wie z.B. potenzielle Baufelder). Nicht zuletzt werden die innerörtlichen, erhaltenswerten Grünbereiche kartiert.

Diese Erhebung dient zur Identifizierung von Ansatzpunkten.

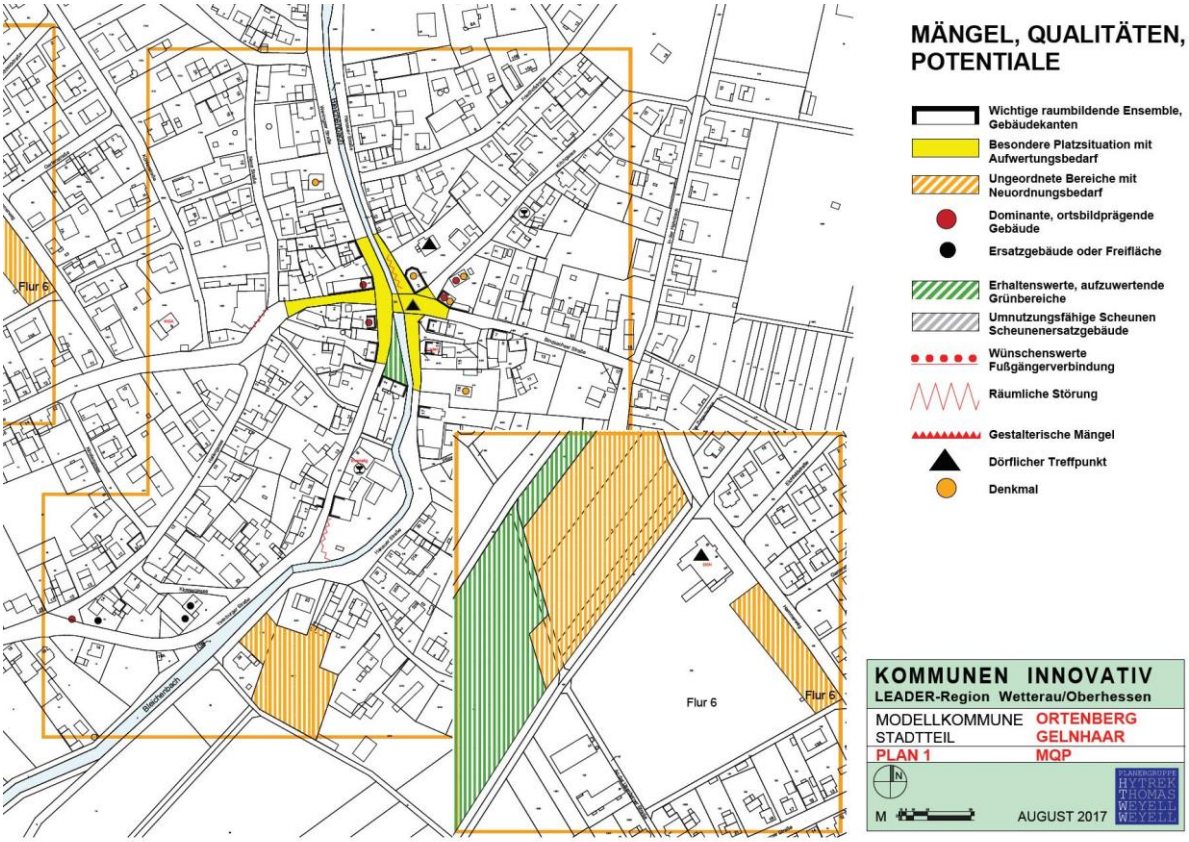


Abbildung 8: Vitalitätscheck Gelnhaar, Tropp, 2017

Bei den gelb markierten Bereichen handelt es sich um Platzsituationen mit besonderem Aufwertungsbedarf (die Ortsmitte an der Ortsdurchfahrt wie auch die Usenborner Straße, in der sich der ehemalige Lebensmittelladen befindet). Der Lebensmittelladen war identitätsprägend für Gelnhaar und stellt heute einen Schandfleck dar. Hier sollte eine Veränderung angestrebt werden.

2.3.5. Innenentwicklungspotenziale und ihre erste Bewertung

Betrachtet man die bisherigen Erkenntnisse, so kann man zunächst festhalten, dass Gelnhaar einige Innenentwicklungspotenziale besitzt.

Neben den Leerständen, den potenziellen Leerständen und den Baulücken in privater Hand sind dies auch die Potenzialflächen der Innenentwicklung.

Während sich die Leerstände und potenziellen Leerstände aus dem Kataster ergeben, muss für die Baulücken und potenziellen Flächen der Innenentwicklung eine städtebauliche Bewertung erfolgen. Denn nur so lässt sich beurteilen,

- ob eine Baulücke oder Fläche für die Innenentwicklung Relevanz hat,
- welche Relevanz eine Baulücke oder Fläche für die Innenentwicklung hat,
- welche Maßnahmen zur Entwicklung einer Fläche eingesetzt werden können,

- welchen Aufwand die Entwicklung einer Fläche nach sich zieht.

Hierzu wurde im Vorhaben „DORF UND DU“ ein Schema zur Bewertung erarbeitet. Angewendet auf die Situation in Gelnhaar kommt man zu folgendem Ergebnis:

Die identifizierten Baulücken werden in der Bewertung unterteilt in klassische Baulücken (P 1) und in „geringfügig bebaute Grundstücke“ (P 2).

Nach der städtebaulichen Bewertung sind von den 26 automatisch identifizierten Baulücken nur noch **19 Baulücken** in privater Hand und **3 geringfügig bebaute Grundstücke** für die Innenentwicklung anzusprechen. Zusätzlich konnte **ein** weiteres **geringfügig bebautes Grundstück** identifiziert werden.

Klassische Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke kann man mit vergleichsweise überschaubarem Aufwand aktivieren, daher werden sie in einer Innenentwicklungsstrategie prioritär angegangen.

Die drei identifizierten Potenzialflächen haben nach der städtebaulichen Bewertung immer noch Bestand. Sie befinden sich im südlichen/ südwestlichen sowie am östlichen Ortsrand.

Genauere Ausführungen zur Entwicklung der Potenziale finden sich in Kapitel 6.

Weitere Erläuterungen und die nicht-öffentliche Karte befinden sich im Anhang.

3. Stärken-Schwächen-Chancen-Risiko-Analyse

Lage und Anbindung	
Stärken	**Schwächen**
▪ Lage in schöner Landschaft	▪ Schlechte ÖPNV-Anbindung, insb. nach Büdingen und Hirzenhain ▪ Fehlende kurze Querverbindungen im ÖPNV, nur Linienfahrten ▪ Unzureichende Breitband-Anbindung
Chancen	**Risiken**
▪ Verbesserung der Mobilität für mobilitätseingeschränkte Menschen ▪ Ausbau der Breitbandversorgung und damit Erhöhung der Attraktivität Gelnhaars als Wohn- und Arbeitsstandort	▪ Mittel- bis langfristig sinkende Attraktivität Gelnhaars als Wohn- und Arbeitsort bei Beibehaltung des Status-Quo der Anbindung (insb. Breitbandversorgung)
Siedlungsentwicklung und Kommunikationslandschaft	
Stärken	**Schwächen**
▪ Breite Kommunikationslandschaft vorhanden ▪ Noch Bauplätze in privater Hand mit Verkaufsbereitschaft	▪ Zustand der Straßen und Bürgersteige ▪ Gewerbliche Leerstände (ehemalige Läden, …) ▪ 24 potenzielle Leerstände, rund 10% potenzielle Leerstandquote

	▪ Energetischer Zustand von Bestandsgebäuden ▪ Sanierungsbedürftiges, nicht barrierefreies Bürgerhaus ▪ Sanierungsbedürftige Kita (Dach, Dachbodenausbau etc.) ▪ Renovierungsbedürftiger Weg zur Trauerhalle
Chancen	**Risiken**
▪ Schaffung von Angeboten des altersgerechten Wohnens/ Seniorenwohnen ▪ Ausbau Mietwohnungen: in geringem Umfang ▪ Gesamtkonzept Kommunikationslandschaft ▪ Mehrgenerationentreffpunkte schaffen	▪ Verlust Attraktivität des Bürgerhauses ▪ Rauher Berg passt sich den Herausforderungen, die mit dem Älterwerden der behinderten Menschen verbunden sind, nicht an
Dorfgemeinschaft, Vereine, Zusammenleben, Freizeit, Kultur	
Stärken	**Schwächen**
▪ Vereine als Rückgrat des Dorflebens ▪ Engagierte Kirchengemeinde/ Pfarrer ▪ Rauher Berg e.V. ▪ Behinderte Menschen als selbstverständlicher Teil des örtlichen Lebens ▪ Gute Flüchtlingsbetreuung ▪ Gutes Naherholungsangebot ▪ Gutes Wanderwegenetz ▪ Sandra Minnert Fußballcamp (für Kinder und Jugendliche) ▪ Zwei Weihnachtsmärkte in Gelnhaar (der Dorfgemeinschaft, des Rauhen Berges e.V.)	▪ Verlust von Vereinen in den vergangenen Jahren ▪ Überalterung der Vereine ▪ Probleme bei der Gewinnung aktiver Vereinsmitglieder und bei der Besetzung von Vorstandsposten ▪ Wenig Engagement in der Dorfgemeinschaft
Chancen	**Risiken**
▪ Stärkeres Miteinander von Jung und Alt ▪ Aktivierung der Bürger für ein Engagement im Ort ▪ Rauhen Berg als weiteren Impuls für das Dorfleben aktivieren	▪ Kern aktiver Personen schrumpft weiter ▪ Sinkende Attraktivität Gelnhaars als Wohnort
Wirtschaft (inkl. Nahversorgung und Gastronomie), Tourismus, soziale Infrastruktur	
Stärken	**Schwächen**
▪ Busunternehmen in 4. Generation ▪ Landwirtschaft auf dem Rauhen Berg mit	▪ Verlust an Nahversorgungsangeboten in den letzten Jahren

Hofladen ▪ Arztpraxis vor Ort, Arztpraxis in der Nähe (Wenings) ▪ Kita vorhanden und gut ausgelastet, mit Nachmittagsangebot, inkl. Hortbetreuung	▪ Nachfolgeproblematik in der Gastronomie
Chancen	**Risiken**
▪ Ggf. Schaffung einer Nahversorgungsmöglichkeit im Ort (ggf. im Rahmen eines Mehrfunktions-angebotes)	▪ Verlust der örtlichen Arztpraxis

4. Vision

Gelnhaar 2030

– ein Dorf mit Weitblick

Die Vision (aus der Zukunft formuliert) lässt sich wie folgt umreißen:

Wir in Gelnhaar verstehen uns als ein Dorf mit Weitblick – im wörtlichen wie im übertragenen Sinne. Charakteristisch für unser Gelnhaar ist der weite Blick in die Wetterau mit ihren vielfältigen landschaftlichen Potenzialen. Charakteristisch ist für uns heute aber auch, dass wir uns intensiv mit unserer Entwicklung auseinandersetzen, die Anforderungen der Zukunft wahrnehmen und dabei auch über unseren Tellerrand blicken. So ist es uns gelungen, die Entwicklungschancen, die sich vor 10 bis 15 Jahren ergeben haben, aufzugreifen und positiv umzusetzen.

Wir haben uns dabei in Gelnhaar vor allem mit der Innenentwicklung unseres Dorfes beschäftigt. Baulücken, innerörtliche Potenzialflächen aber auch Möglichkeiten des neuen Bauens in der Ortslage waren dabei unsere Schwerpunkte. In einem längeren Prozess konnten wir diese aktivieren, was der Attraktivität unseres Ortes sehr gut getan hat.

Gelnhaar stand und steht außerdem für ein gutes Miteinander im Dorf. Das Zusammenleben aller Generationen in unserem Dorf ist uns sehr wichtig. Wir sind ein lebendiges Dorf, darauf sind wir stolz. Wir sprechen Zugezogene aktiv an und bemühen uns, sie in unsere Dorfgemeinschaft zu integrieren. Das Miteinander von Jung bis Alt ist uns genauso wichtig wie eine inklusive Dorfgemeinschaft. Mit dem Rauhen Berg e.V. haben wir gelernt, die Vorteile der Vielfalt zu sehen und Toleranz zu leben.

Um die Dorfgemeinschaft weiter zu stärken, haben wir uns vor vielen Jahren auch dafür entschieden, unser Bürgerhaus weiterzuentwickeln und als Treffpunkt neben unseren anderen Kommunikationsorten zu stärken. Heute ist unser Bürgerhaus ein attraktiver Sport- und Begegnungsort mit vielfältigen Angeboten für uns als Gelnhäarer aber auch für unsere Gäste. In unserem Bürgerhaus findet sich heute eine aktive Gastronomie, eine kleine Bäckerei und auch einen Verkauf der Produkte, die auf dem Rauhen Berg produziert werden.

Unsere Lage in einer wunderbaren Landschaft und in intakter Natur sowie unser gut ausgebautes Wandernetz empfiehlt uns für den Wander- und Naturtourismus. Auch für Radfahrer ist Gelnhaar attraktiv, da Gelnhaar angebunden an das Radwegenetz der Region ist. Mit der Gastronomie und Versorgungsstruktur im Bürgerhaus wie auch mit unserer neuen Herberge haben Radfahrer und Wanderer einen attraktiven Anlaufpunkt. Gleiches gilt auch für die Wohnmobilisten, die immer öfter auch nach Gelnhaar kommen und unseren Wohnmobil-stellplatz nutzen.

Als Gelnhäarer mit Weitblick haben wir uns zudem bereits früh mit unserer Mobilität beschäftigt. Denn wir wussten, dass eine nachhaltige Mobilität für unsere Entwicklung wichtig ist. Heute haben wir ein Car-Sharing-Modell mit Elektro-Autos und öffentlichen Elektroladestationen am Bürgerhaus und in der Ortsmitte. Wir nutzen E-Bikes bspw. um unsere Besorgungen zu erledigen. Wir haben die Photovoltaik auf unseren Dächern ausgebaut, sodass unsere Bürger ihre Elektro-Autos umweltfreundlich laden können.

Auch wenn wir uns schon lange mit der Entwicklung unseres Dorfes beschäftigen und uns die Innenentwicklung als Daueraufgabe zu Eigen gemacht haben, ist uns klar, dass wir diesen Weg weiter gehen müssen. Daher arbeiten wir weiter mit unseren Partnern auf kommunaler und regionaler Ebene an Fragen der Innenentwicklung, der zukunftsfähigen Ausrichtung der Infrastruktur und Mobilität wie der Stärkung der Dorfgemeinschaft. Denn wir sind ein Dorf mit Weitblick.

5. Leitbild und Ziele der Ortsinnenentwicklung

5.1. Leitbild der Ortsinnenentwicklung

Aufgrund der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale setzt Gelnhaar auf eine kontinuierliche und konsequente Innenentwicklung, um so zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Aufgrund der landesplanerischen Vorgaben (Innen vor Außen) und der Prinzipien der Nachhaltigkeit (Flächen sparen) soll eine Außenentwicklung absehbar nur am Areal des Bürgerhauses im Zuge der dortigen Gesamtentwicklung erfolgen. Einen besonderen Schwerpunkt legt Gelnhaar des Weiteren auf die zukunftsweisende Entwicklung der Kommunikationslandschaft, insbesondere des Bürgerhauses.

5.2. Ziele der Ortsinnenentwicklung

Ziele der Ortsinnenentwicklung in Gelnhaar
▪ Leerstände beleben ▪ Baulücken aktivieren ▪ Potenzialflächen für die Innenentwicklung erschließen ▪ Ortsdurchfahrt aufwerten ▪ Kommunikationslandschaft weiterentwickeln ▪ Teilhabe aller am Dorfleben ermöglichen ▪ Dorfgemeinschaft aktivieren ▪ Preiswerten, altersgerechten, kleinen Wohnraum schaffen ▪ Wohnumfeld attraktiv und zukunftsgerecht gestalten ▪ Bestandsgebäude zukunftsfähig machen

6. Handlungsfelder und Maßnahmen

6.1. Überblick

Im Maßnahmenkatalog Gelnhaar werden die Maßnahmen der Innenentwicklung fünf inhaltlichen Handlungsfeldern zugeordnet. Nachfolgende Abbildung zeigt die Handlungsfelder im Überblick.

Abbildung 9: Inhaltliche Handlungsfelder – Überblick

6.2. Handlungsfeld „Modernes Leben in alten Gebäuden“

Im Handlungsfeld „Modernes Leben in alten Gebäuden“ werden Maßnahmen zusammengeführt, die sich mit der Vitalisierung von Leerständen und der Ertüchtigung von Bestandsbauten beschäftigen. Hierzu liegen vielfältige Ideen vor, die neues Leben in alte Gebäude bringen. Diese reichen von neuen Wohnangeboten bis zur Umnutzung von leerstehenden Gebäuden zum Arbeiten.

Außerdem werden potenzielle Leerstände in den Blick genommen, damit a, sie nicht die Leerstände von morgen werden und b, die Lebensqualität der alten Menschen, die in diesen Gebäuden leben, verbessert wird. Hierbei geht es sowohl um die Barrierereduzierung im Bestand als auch um die Teilhabe der Menschen am Dorfleben (siehe auch das Handlungsfeld „Nachbarn im sozialen Dorf“).

Insgesamt steht in diesem Handlungsfeld das einzelne Gebäude bzw. Areal im Blick. Hier werden Maßnahmen geführt, die dazu beitragen sollen die Eigentümer zum Handeln zu bewegen.

Da Gelnhaar mit 7 Leerständen derzeit nur eine geringe Leerstandquote aufweist, ist der Handlungsdruck in diesem Bereich nicht hoch.

Viel mehr gilt es, die insgesamt 24 potenziellen Leerstände in den Blick zu nehmen, die zudem häufig mit einer unfreiwillig hohen Wohn- und zum Teil auch Nutzfläche einhergehen.

Hier gibt es unterschiedliche Ansätze, die sich in verschiedenen Handlungsfeldern wiederfinden. Eine Lösung ist es hier, im Ort neue, kleine Wohneinheiten zu schaffen und so den alten Menschen zu ermöglichen, unter besseren Wohnbedingungen im Ort bleiben zu können.

Die vorgeschlagene Entwicklung auf dem Areal Bürgerhaus sowie mögliche, noch nicht konkretisierte Entwicklungen auf den Potenzialflächen (vgl. Handlungsfelder „Belebte Treffpunkte für Jung bis Alt“ und „Neues Bauen im Dorf“) geben Anstöße in diese Richtung. Auch der Abriss nicht mehr entwickelbarer Gebäude, die häufig bereits Leerstände oder potenzielle Leerstände sind, mit einem anschließenden Neubau an gleicher Stelle (siehe Test-Entwurf „Zeitgemäßes Bauen in der Ortslage“) sind diesbezügliche Schritte.

Ein wichtiger Ansatz im Umgang mit den potenziellen ist es auch, die Lebensqualität der dort lebenden Menschen zu verbessern. Dies umfasst Aspekte der Barrierereduzierung im Gebäude und im Wohnumfeld (siehe Handlungsfeld „Attraktives Wohnumfeld“) wie auch die Verbesserung der Möglichkeiten der Teilhabe am Dorfleben. Die aktuelle Entwicklung am evangelischen Gemeindehaus sowie die im Test-Entwurf „Weiterentwicklung Bürgerhaus Gelnhaar samt umliegenden Areal“ gehen in diese Richtung.

6.3. Handlungsfeld „Neues Bauen im Dorf“

Das Handlungsfeld „Neues Bauen im Dorf“ fasst Maßnahmen zusammen, die dazu beitragen, neue Bauflächen in der Ortslage zu schaffen. Dies sind zum einen die klassischen Baulücken, die sich in privater Hand befinden und hinsichtlich ihrer Aktivierbarkeit zu prüfen sind. Daneben gibt es in den Dörfern weitere potenzielle Flächen zur Innenentwicklung, die es zu erschließen gilt. Darunter werden zum einen freie Flächen gefasst, die sich mit städtebaulichen Maßnahmen zu Bauflächen entwickeln lassen. Zum anderen werden Areale in den Blick genommen, auf denen durch Abriss nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz neue Bauflächen geschaffen werden können. Insgesamt ist bei Neubauten in der Ortslage zu berücksichtigen, dass sich diese in das Gesamtbild des Dorfes einfügen.

Maßnahme: Kampagne Aktivierung von Baulücken

Eine wichtige Maßnahme in der Innenentwicklung ist die Aktivierung von vorhandenen Baulücken. Daher sollte in Gelnhaar wie in allen Stadtteilen von Ortenberg eine Ansprache der Eigentümer privater Baulücken erfolgen. Ziel einer solchen Eigentümeransprache ist es, mehr über die Pläne der Eigentümer zu erfahren, um so die Chance auf Aktivierung der jeweiligen Baulücke abschätzen zu können. Ebenso kann so die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer abgefragt werden.

Die Ansprache der Eigentümer sollte durch die Stadtverwaltung in enger Abstimmung mit dem Ortsbeirat Gelnhaar durchgeführt werden. Der Ortsbeirat sollte vor Ort ebenfalls als Ansprechpartner für Eigentümer zur Verfügung stehen und sich direkt für die Vermarktung der Baulücken im Ort einsetzen.

Die aktivierten Baulücken wie auch weitere verfügbare Flächenpotenziale sollten auf kommunaler Ebene transparent gemacht und ihre Vermarktung und Entwicklung unterstützt werden. Hier sind auch Immobilienmakler und Banken einzubinden. Wie dies genau aussehen kann, wird in der Kommunalstrategie Ortenberg noch konkretisiert.

Maßnahme: Erschließung der Potenzialflächen zur Wohnbebauung

In Gelnhaar verbleiben nach städtebaulicher Bewertung zwei Potenzialflächen am süd-/südwestlichen Ortsrand sowie eine am östlichen Ortsrand.

Die südlicher gelegene Potenzialfläche ist hierbei einfacher zu entwickeln, da eine Erschließung vorliegt. Es müsste jedoch unter Mitwirkung der Eigentümer zunächst ein B-Plan aufgelegt und so Baurecht geschaffen werden. Voraussetzung ist hier der Bereitschaft der Eigentümer für eine solche Entwicklung.

Gleicher Sachverhalt gilt für die darüber liegende Potenzialfläche. Diese ist jedoch schwieriger entwickelbar, da zudem eine Neuordnung und Erschließung der Grundstücke notwendig ist.

Die Potenzialfläche am östlichen Ortsrand wird aktuell gewerblich genutzt und steht kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung.

Maßnahme: Test-Entwurf Barrierefreie Wohngruppen „In den Dorfgärten“

In ländlichen Gemeinden mit geringen Bodenpreisen ist es denkbar, Ortsarrondierungen in Form eingeschossiger Gruppenwohnanlagen in parkähnlicher Umgebung auszuweisen. Im Vorschlag sind pavillonähnliche Gebäudestrukturen entwickelt, welche pro Einheit drei barrierefreie bzw. behindertengerechte Wohnungen mit je drei Zimmern anbieten.

Zum umgebenden, zentral zu pflegenden Garten erhalten die Wohnungen einen kleinen privaten Terrassenbereich. Die notwendigen KFZ-Stellplätze sind peripher angeordnet, sodass nur notwendige Einsatzfahrzeuge (Krankentransport, Feuerwehr o.ä.) die Wohnzone tangieren.

Im vorliegenden Fall sind Grundstücke am nördlichen Ortsrand von Gelnhaar ausgewählt worden, bei denen die bestehende Bausubstanz für Gemeinschaftszwecke, Hausmeisterwohnung und notwendige Abstellflächen genutzt werden können.

Über das nahegelegene örtliche Busunternehmen könnte ggf. für die (meist älteren) Bewohner eine gute ländliche Nahverkehrsverbindung organisiert werden. Als Bewohnerklientel sind ältere Ehepaare aus dem Stadtteil vorstellbar, welche ihr Eigenheim nicht mehr pflegen / unterhalten können und dieses für einen „Wohngruppen-Wohnsitz“ einlösen.

Insgesamt gibt es 15 ebenerdige Wohneinheiten im Areal „In den Dorfgärten“. Damit stellt dieses Areal genaugenommen eine weitere Potenzialfläche am nördlichen Ortsrand dar, die jedoch bisherigen Betrachtungen noch nicht berücksichtigt ist.

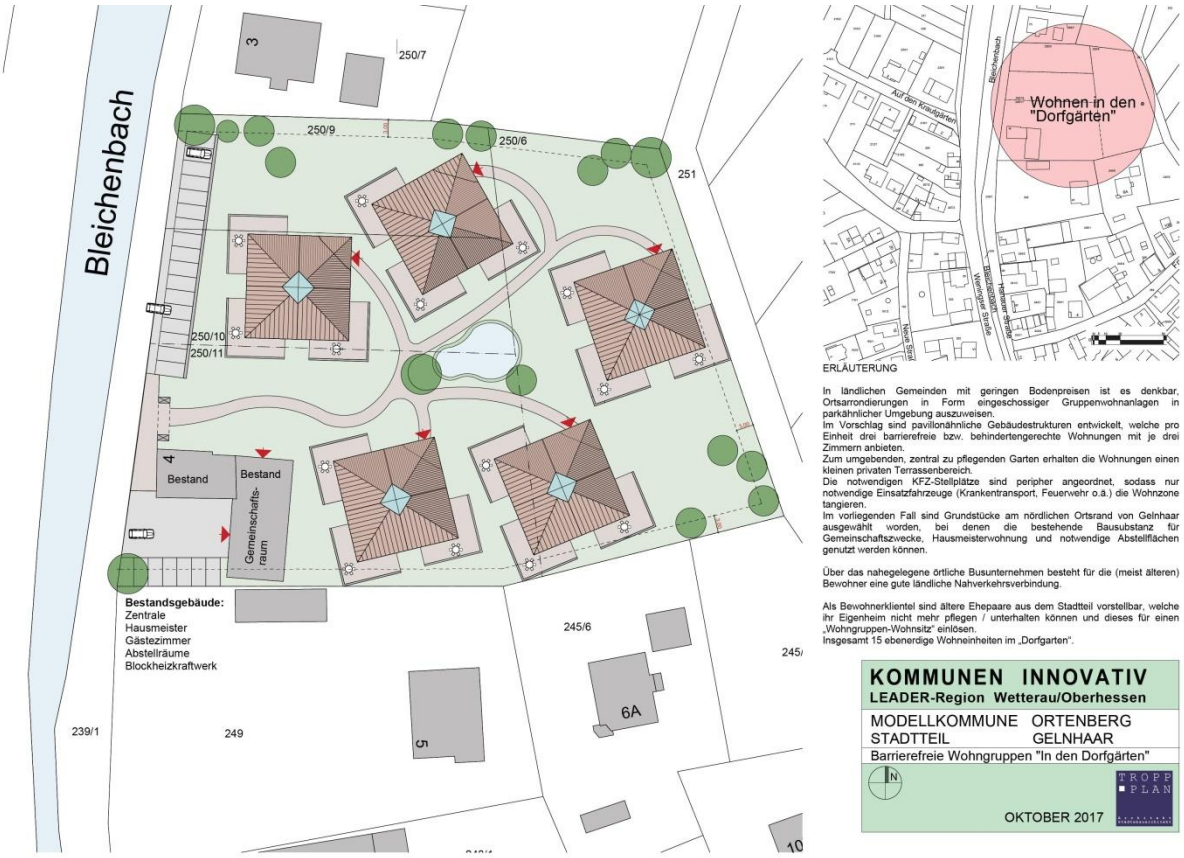
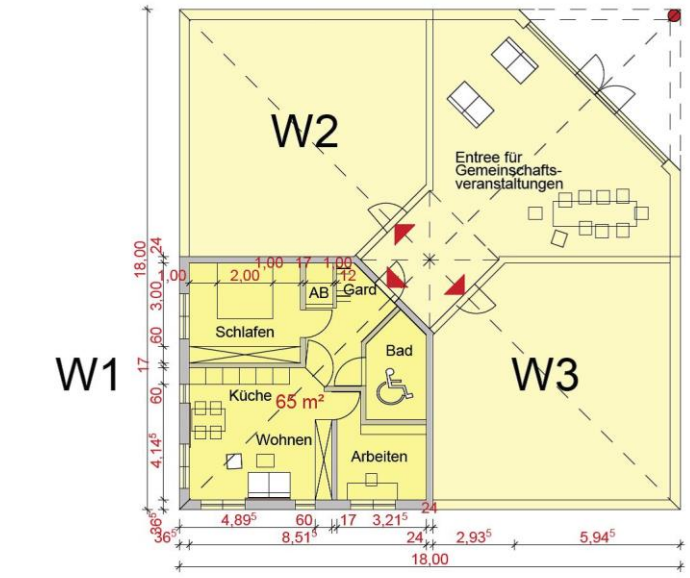


Abbildung 10: Test-Entwurf Barrierefreie Wohngruppen „In den Dorfgärten“



Grundriss M 1:200

Ansicht eines "Wohngruppenpavillons"

KOMMUNEN INNOVATIV
LEADER-Region Wetterau/Oberhessen

MODELLKOMMUNE ORTENBERG
STADTTEIL GELNHAAR

Barrierefreie Wohngruppen "In den Dorfgärten"

OKTOBER 2017

N

0 1 2 5 10

TROPP PLAN Architekt Städtebauarchitekt

Abbildung 11: Test-Entwurf Barrierefreie Wohngruppen „In den Dorfgärten“, Grundriss und Ansicht eines Wohngruppenpavillons

Maßnahme: Zeitgemäßes Bauen in der Ortslage

In dieser Maßnahme wird für Gelnhaar ein Testentwurf für zeitgemäßes Bauen in der Ortslage vorgestellt. In vielen Dörfern wie in Gelnhaar befinden sich heute Leerstände und Bestandsgebäude, die nicht sinnvoll weiterzuentwickeln sind. Hier bietet sich vielmehr an, diese Gebäude durch Neubauten zu ersetzen.

Da es in den Dörfern einen steigenden Bedarf an preiswertem Wohnraum für Familien gibt, wird mit dem Testentwurf ein modulhaftes preisgünstiges Bauen in Holzbauweise vorgestellt.

Nachfolgende Abbildung zeigt eine kompakte, würfelförmige Bauweise, mit der in einem Kubus im EG zwei barrierefreie Kleinwohnungen (ca. 41 qm) und im Obergeschoss eine kleinere Familienwohnung (ca. 84 qm, aus Kostengründen Außenerschließung über Treppe) realisiert werden können. Die einzelnen Baukörper können miteinander verbunden werden, sie sind als Module konzipiert. In ihrer Gestaltung orientieren sie sich an vorhandenen zweigeschossigen Bauten mit „Landvillencharakter“, wie sie am Ortsrand von Gelnhaar zu finden sind.

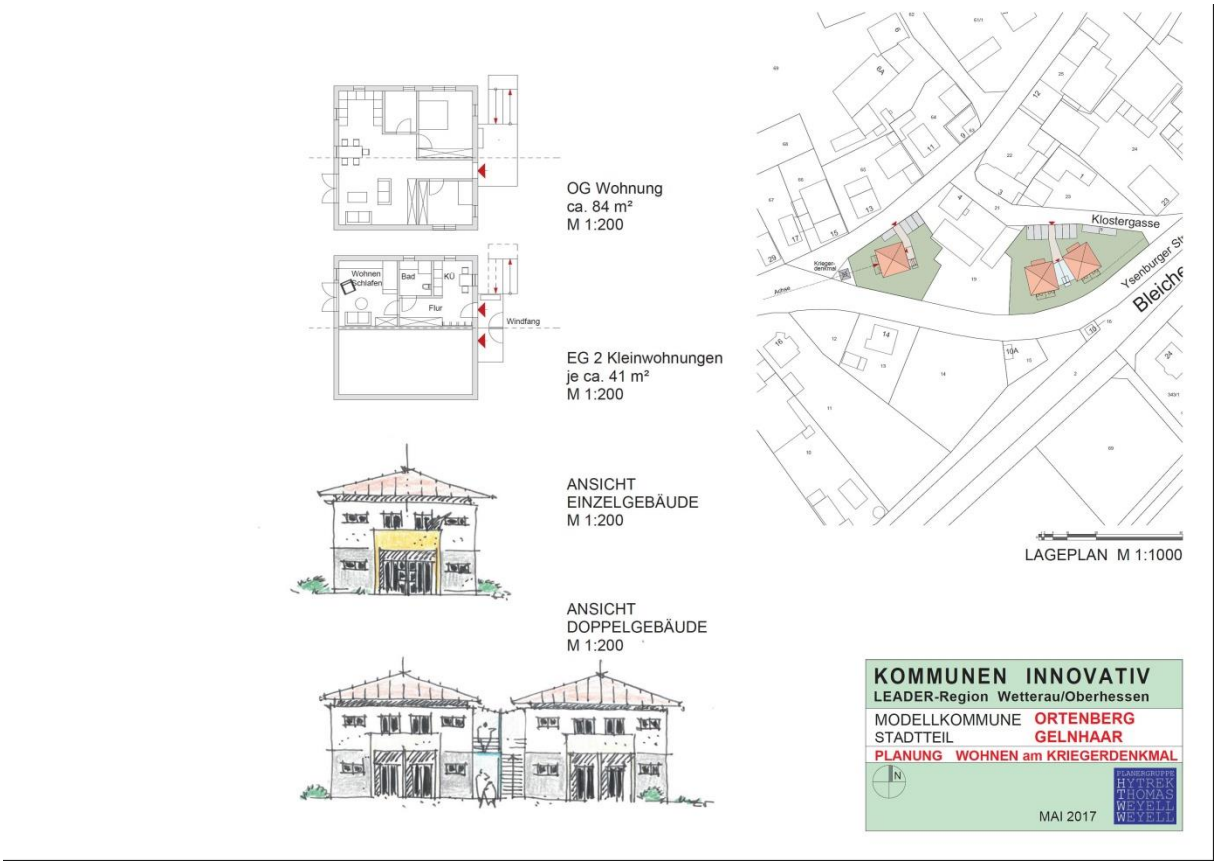


Abbildung 12: Test-Entwurf „Zeitgemäßes Bauen in der Ortslage“, Tropp, 2017

Dieser Test-Entwurf kann als Vorbild für ländliches konfektioniertes Bauen dienen.

Besteht die Möglichkeit an verschiedenen Stellen im Ort, der Kommune und/oder der Region konfektioniert zu bauen, so können die Kosten für den Neubau gering gehalten werden (vermietbar für 7 bis 8 Euro/m²). Ein solches Bauen in Holzbauweise, welches zusammen mit regional ansässigen Handwerkern aufgebaut und umgesetzt werden kann, führt auch zu einer Wertschöpfung vor Ort.

6.4. Handlungsfeld „Belebte Treffpunkte für Jung bis Alt“

Im Handlungsfeld „Belebte Treffpunkte für Jung bis Alt“ stehen Maßnahmen zur Entwicklung einer zukunftsfähigen Kommunikationslandschaft im Mittelpunkt. Diese umfasst sowohl Gebäude wie Bürgerhäuser, Vereinsgebäude, Treffpunkte der Feuerwehr, Kirchen, Gemeindehäuser etc. sowie auch Plätze wie Dorfplätze, Spielplätze, Sportplätze, Friedhöfe etc.

Der Laden im Dorf, die Bäckerei, die Metzgerei, die Gastronomie, das Café – sie alle sind nicht nur ein Angebot der Nahversorgung, sondern stellen wichtige Kommunikationspunkte im dörflichen Alltagsleben dar. Dies ist insb. für die weniger mobile Bevölkerung wichtig. Auch die Kita ist ein zentraler Ort der Kommunikation. Eine wichtige Aufgabe der Zukunft wird sein, diese immer weiter in den Sozialraum zu öffnen.

Maßnahme: Weiterentwicklung Bürgerhaus Gelnhaar samt umliegendem Areal

Aktuelle Situation

Das Bürgerhaus in Gelnhaar stammt aus den frühen 70er Jahren, ist stark sanierungsbedürftig und weist große technische Mängel auf. Neben dem großen Saal/Mehrzweckhalle mit ca. 200 qm (ohne Bühne) befindet sich die direkt angebundene Bauernstube (ca. 58 qm) sowie Küche, Umkleide, Lager, WC-Räume im Hauptgeschoss. Im Keller befinden sich eine Kegelbahn sowie Technikräume. Südwestwärts ist vom Sportplatz her erschlossen Umkleide und Dusche für Sportler. Außerdem befindet sich im Kellergeschoss eine Bar (die „Babbelstubb“). Direkt an den Saal angeschlossen ist eine große Terrasse, die nach Süd-Westen ausgerichtet ist.

Derzeit kann aufgrund technischer Begebenheiten (Brandschutz) das Bürgerhaus nicht als Versammlungsstätte genutzt werden und steht somit für max. 199 Personen zur Verfügung (z.B. für Familienfeierlichkeiten).

Herausforderungen

Die Herausforderung für das Bürgerhaus in Gelnhaar besteht im Kern darin, ein zukunftsfähiges Konzept zu entwickeln und umzusetzen. Das Bürgerhaus kann nur zukunftsfähig entwickelt werden, wenn man investiert und dafür sorgt, dass sich dieser Invest auch wieder refinanziert. Neue Nutzungen müssen identifiziert und umgesetzt werden. Es ist zudem zu prüfen, ob ergänzend privatwirtschaftliche Nutzungen und damit Einnahmen erschlossen werden können.

Eckpunkte zur Weiterentwicklung des Bürgerhauses

Aus den Diskussionen auf der 2. Bürgerwerkstatt sowie diversen sich anschließenden Gesprächen zwischen der Stadtverwaltung Ortenberg, Herrn Tropp, dem IfR und Herrn Kromm wurden Eckpunkte für die Weiterentwicklung des Bürgerhauses herausgearbeitet. Das Bürgerhaus Gelnhaar soll insgesamt in einer großen Variante (Bürgerhaus, umliegendes Areal) weiterentwickelt werden. Hintergrund dieses Vorschlages ist, dass nur mit zusätzlichen Nutzungen die Auslastung des Bürgerhauses erhöht werden kann. Dies trägt dazu bei, die Sanierung des Bürgerhauses zu finanzieren.

Folgende Funktionen sollten in den Test-Entwurf mit integriert werden:

- Bürgerhaus mit großem Saal/Turnhalle und kleinem Treffpunkt mit Küche

- Verschiedene kleine Wohneinheiten (barrierefreie Wohnungen, angepasst an die dörfliche Struktur, kein Geschossbau): Ferienwohnungen, Wohnungen für alte Menschen, ggf. weitere Zielgruppen)
- Fußballcamp Sandra Minnert (könnte im Angebot ausgebaut werden)
- Ggf. kleines gastronomisches Angebot (Straußenwirtschaft, Café)
- Prüfung, ob eine Verlagerung der zweigruppigen Kita auf das Areal Bürgerhaus sinnvoll ist (ggf. mit Generationengarten zum gemeinsamen Gärtnern)
- Sportplatz
- Tagesbetreuung für Senioren
- Das Bürgerhaus sollte barrierefrei und energetisch saniert sein. Mobilitätsangebote sollen berücksichtigt werden, bspw. Platz für Car-Sharing, Solar-Carport für Elektrofahrzeug
- Ggf. Mitnutzung des Bürgerhauses/Saal durch den Rauhen Berg e.V.

Test-Entwurf Weiterentwicklung Bürgerhaus

Der Test-Entwurf ist keine verbindliche Planung, er dient der Illustration der Ideen und soll die Diskussion erleichtern.

Er zeigt also einen Weg für das Bürgerhaus auf, der hilft, die für Gelnhaar beschriebene Vision zu fördern und auf den vorhandenen Qualitäten von Gelnhaar (Freizeitbeschäftigung in der umgebenden Natur und seiner Landschaft, die Lage am Vogelsberg und die Nähe zum Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main) aufbaut.

Abbildung 13: Test-Entwurf „Weiterentwicklung Bürgerhaus Gelnhaar samt Areal“, Tropp, 2017

Im Test-Entwurf wird genau der großer Saal/ die Turnhalle bestätigt. An der Schildwand des Saales könnte z.B. eine Boulderwand angebracht werden. Ebenso gibt es im Test-Entwurf weiterhin einen kleinen Treffpunkt (eh. Bauernstube) mit Küche. Das Bürgerhaus ist barrierefrei, entweder über diesen oder über eine Rampe am Haupteingang erreichbar. Ein zusätzliches barrierefreies WC könnte im Foyer-Bereich kostengünstig ergänzt werden, die Garderobe ist hierbei beibehalten worden. Das Bürgerhaus wird auch für gastronomische Zwecke

genutzt (eh. Bauernstube und attraktive Sommergastronomie auf der Terrasse). Dies ist ein großes „Pfund“ der Gesamtanlage!

Durch das Beibehalten des großen Saales/ der Halle wäre die Stärkung des Schwerpunktes Tischtennis möglich. Ebenso wäre die Halle attraktiv für Chorgesang, es müsste jedoch auf eine gute Akustik und Beleuchtung wert gelegt werden.

Optional wird die Möglichkeit eines Anbaus einer zweigruppigen Kita zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen (Details siehe Maßnahme „Weiterentwicklung des Kindergartens Purzelbaum“).

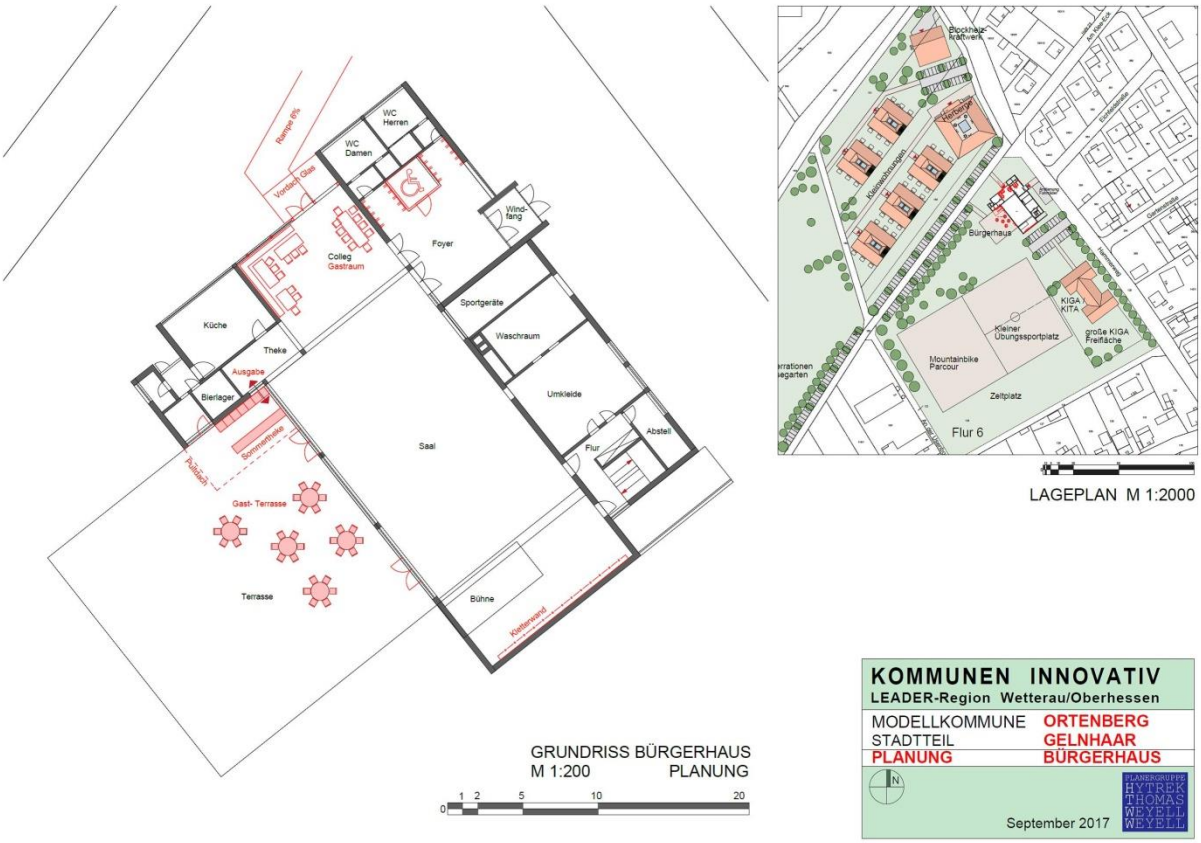


Abbildung 14: Test-Entwurf „Weiterentwicklung Bürgerhaus—Vertiefung Bürgerhaus“, Tropp, 2017

Der heutige Sportplatz wurde im Test-Entwurf geteilt. Eine Hälfte würde weiterhin als Fußballplatz genutzt, die andere Hälfte stünde für neue Sportarten zur Verfügung, z. B. als Mountainbike-Parcours.

Kleine, barrierefreie Wohnungen in Holzbauweise wurden im Test-Entwurf vorgesehen. Pro Gebäude sind dies jeweils sechs kleine Wohnungen plus Gemeinschaftsraum, die um einen gemeinschaftlich genutzten Innenhof angeordnet sind. Zielgruppe sind Menschen mit geringem Wohnflächenbedarf wie z.B. Gäste (Ferienwohnungen), aber bei Bedarf auch Senioren, Singles etc. Über das Bürgerhaus bestünde eine Versorgungsmöglichkeit.

Ein Baustein des Test-Entwurfes ist zudem eine Wanderherberge in Holzbauweise mit preiswerten Unterkünften mit 36 oder 72 Betten. Die Rezeption befände sich im Bürgerhaus, über das zudem die Versorgung gewährleistet würde. In der Region gibt es derzeit einen Mangel an preiswerten Übernachtungsmöglichkeiten, sodass die Wanderherberge hier eine sinnvolle Ergänzung darstellen würde. Zudem wäre sie auch für Klassenfahrten (Landschulbetreuung) nutzbar.

Südöstlich des Bürgerhauses auf erhöhtem Terrain zu den Sportflächen bietet sich ein sonniges, gut belüftetes Areal zur Neuschaffung einer Kindertagesstätte an. Das Gebäude wird über die südliche Bürgerhaus-Zufahrt

erschlossen und kann mit dem Kfz sicher angefahren werden (1-geschossige Bebauung). Alle vorgeschlagenen Einheiten sollten über eine zentrale Heiz- und Warmwasser-Versorgung angedient werden. Diese ist im Norden der Gesamtentwicklungsfläche, LKW-andienbar untergebracht

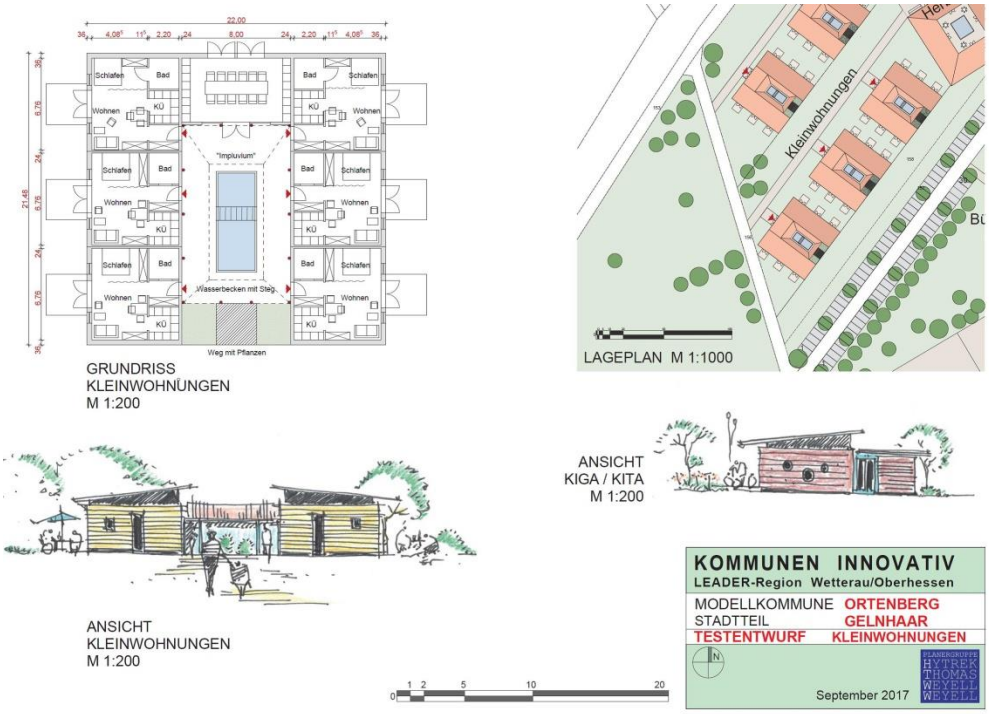


Abbildung 15: Test-Entwurf „Weiterentwicklung Bürgerhaus – Vertiefung Kleinwohnungen“, Tropp, 2017

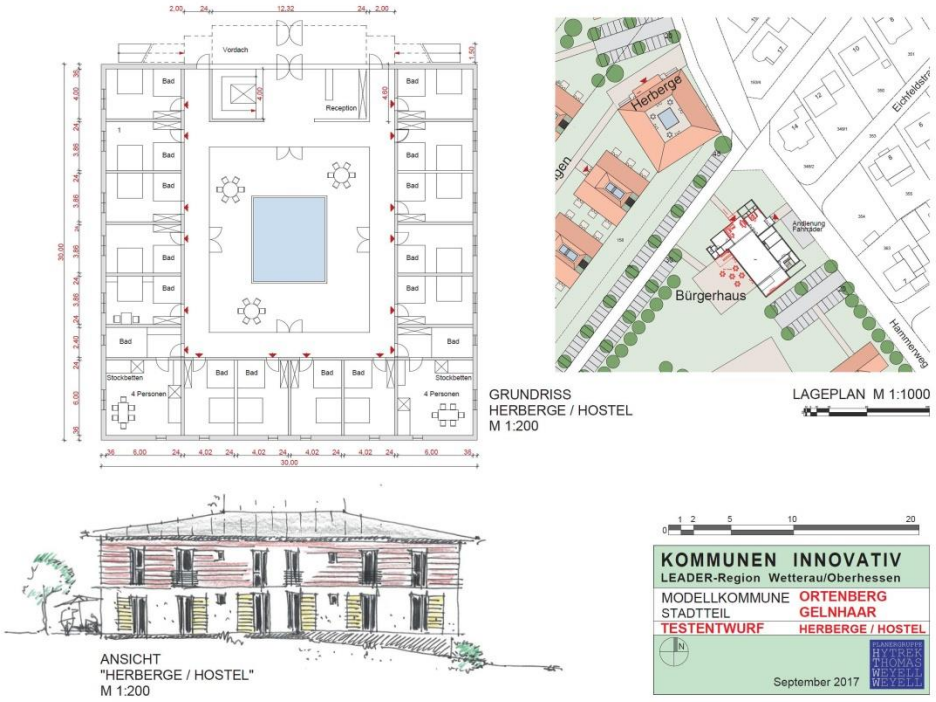


Abbildung 16: Test-Entwurf „Weiterentwicklung Bürgerhaus –Vertiefung Herberge“, Tropp, 2017

Weitere Überlegungen aus Gelnhaar nach Vorliegen des Test-Entwurfes

Seit Vorliegen des Test-Entwurfes hat sich Gelnhaar – unabhängig von den Arbeiten im Rahme des Vorhabens „DORF UND DU“ – mit seiner Entwicklung und insb. der Zukunft des Bürgerhauses weiter auseinandergesetzt.

1. Der TV 07 Gelnhaar e.V., Abteilung Tischtennis hat die Arbeiten in Gelnhaar im Rahmen von „DORF UND DU“ zum Anlass genommen, sein Wunschbürgerhaus zu definieren.
2. Der MGV „Concordia“ hat u.a. Anforderungen an den Umbau des Bürgerhauses formuliert.
3. Am 8.6.2017 fand eine Sondersitzung des Ortsbeirates mit Bürgern und Vereinen statt; auch hier wurden Ideen für das Bürgerhaus gesammelt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der vorliegende Test-Entwurf im Großen und Ganzen bereits die dort beschriebenen Wünsche und Ideen aufgreift, wenngleich der Test-Entwurf insgesamt ein größeres Bild zeichnet.

Nächste Schritte auf dem Weg zur Umsetzung

Der entwickelte Vorschlag ist ein sog. additives Konzept. Auf der einen Seite muss man von Anfang an das Gesamtkonzept im Blick haben und dafür ein Exposée erarbeiten und eine Kostenschätzung vornehmen. Gleichzeitig sollte man aber mit einem „Leuchtturm“ auf diesem Areal beginnen. Dies sollte das Bürgerhaus, verbunden mit einer Funktionseinheit wie z.B. der Kita oder auch der Gastronomie sein. In letzterem Fall gilt es, eine gewisse Grundabnahme an Mittagessen schon vorab sicherzustellen, z.B. durch die Kita und Senioren im Dorf.

Es ist klar, dass ein solcher Weg nicht ohne staatliche Förderung möglich sei. Es wäre sinnvoll hier ein Modellprojekt zu formulieren (zukunftsfähige Weiterentwicklung eines Bürgerhauses) und damit Landesministerien anzusprechen.

Ein Bürgerverein kann die Entwicklung des Bürgerhauses begleiten (siehe entsprechende Maßnahme). Ein erster Schritt könnte hier die Gründung einer Arbeitsgruppe sein.

Seitens des Stadtteils Gelnhaar gilt es nun, sich darüber zu vereinbaren, ob der vorgeschlagene Weg weiter verfolgt werden soll. Dies sollte im Ortsbeirat beschlossen werden, ggf. sollte der Ortsbeirat initiieren, dass eine Arbeitsgruppe gegründet wird. Anschließend gilt es bei einer Entscheidung für diesen Weg einen Antrag in der Stadtverordnetenversammlung auf Begleitung/Beratung (insb. für Kostenschätzung, Erstellung Exposee, ggf. Machbarkeitsstudie) zu stellen.

Der vorgeschlagene Weg stellt eine große Lösung dar, die nicht von heute auf morgen realisierbar ist, sondern einige Jahre in Anspruch nehmen wird. Dieser Prozess muss gestaltet werden.

Maßnahme: Weiterentwicklung des Kindergarten Purzelbaum

Im Test-Entwurf zur Weiterentwicklung des Bürgerhauses in Gelnhaar wird vorgeschlagen, sich die Option des Anbaus einer zweigruppigen Kita an das Bürgerhaus offenzuhalten.

Wenn der Fall eintritt, dass der heute bereits sanierungsbedürftige Standort der Kita im Ort aufgegeben werden müsste, hätte man die Möglichkeit eine Kindertagesstätte auf dem Areal des Bürgerhauses zu realisieren. Haustechnik, der Saal/ die Halle sowie der Außenbereich könnten so einer Doppelnutzung zugeführt werden.

Der Außenbereich ist groß genug, um hier eine Freifläche für die Kita mit vorzusehen.

Außerdem bestünde so die Möglichkeit, ein modernes, energieeffizientes und auf die heutigen pädagogischen Ansprüche ausgerichtetes Gebäude zu erhalten.

Das heutige Gebäude des Kindergartens bzw. sein Gelände, das sich direkt in der Ortslage befindet, könnte bei einer solchen Verlagerung durch die Stadt Ortenberg veräußert werden. Hier könnte eine Wohnnutzung entstehen.

Nachtrag: Ggf. ist es – so die Diskussionen auf der 4. Bürgerwerkstatt in Gelnhaar am 25.09.2017 auch sinnvoll, eine Verlagerung der Kita schon frühzeitiger in Erwägung zu ziehen, da die Entwicklung des Bürgerhauses und der Neubau Kita als der Leuchtturm der Entwicklung auf diesem Areal angesehen werden könnten. Hier ist noch zu entscheiden, ob zunächst Bürgerhaus samt Gastronomie oder Bürgerhaus (samt Gastronomie) und Kita als Leuchtturm angegangen werden sollten.

Maßnahme: Kommunikationsplätze für alle Generationen

Mit der Weiterentwicklung des Areals um das Bürgerhaus würden verschiedene Kommunikationsplätze für alle Generationen gestaltet. Durch die Teilung des bestehenden Sportplatzes in einen kleineren Übungssportplatz und einem Platz für neue Sportarten (z.B. Mountainbike-Parcour) würde dieser Bereich insb. auch für Jugendliche aufgewertet. Der Kindergarten Purzelbaum hätte ein großes Freigelände.

Der bestehende Spielplatz in der Ortsmitte könnte so perspektivisch zu einem Platz für alle Generationen weiterentwickelt werden.

6.5. Handlungsfeld „Nachbarn im sozialen Dorf“

Eine aktive Dorfgemeinschaft ist einer der zentralen Erfolgsfaktoren eines lebendigen, zukunftsfähigen Dorfes. Im Handlungsfeld „**Nachbarn im sozialen Dorf**“ werden daher Maßnahmen zusammengeführt, die Gelnhaar bei der Weiterentwicklung der Dorfgemeinschaften unterstützen.

Maßnahme: Willkommenskultur in Gelnhaar

Um Neubürger besser in das Dorfleben zu integrieren, soll die Willkommenskultur für Neubürger in Gelnhaar weiter gestärkt werden. Dies ist besonders wichtig, da bei einer Entwicklung des Bürgerhauses (wie im Test-Entwurf vorgeschlagen) neue Bürger zuziehen werden. Diese müssen in das Dorfleben integriert werden.

Damit sich Neubürger gut im Ort orientieren können, sind die Erstellung einer Neubürgerbroschüre und ein weiterentwickelter Internetauftritt hilfreich. Die Neubürgerbroschüre könnte als download auch auf der website der Stadt Ortenberg angeboten werden.

Zudem sollten neu in den Ort Gezogene gezielt von Mitgliedern des Ortsbeirates aufgesucht und begrüßt werden. Hier kann dann auch die Neubürgerbroschüre verteilt werden.

Abschließend befördert eine gelebte Willkommenskultur auch die touristische Entwicklung Gelnhaars.

Maßnahme: Gründung eines Bürgervereins

Für Gelnhaar wird die Gründung eines Bürgervereins vorgeschlagen. Im Fokus steht hierbei zunächst die Begleitung der Weiterentwicklung des Bürgerhauses. Der Verein hätte hier die Aufgaben, für die beschriebene Weiterentwicklung des Bürgerhauses in der Bürgerschaft zu werben, regelmäßig über den neuen Sachstand zu informieren, Diskussionen anzustoßen und später zur Belebung des Bürgerhauses beizutragen.

Im ersten Schritt könnte nach der 4. Bürgerwerkstatt im Rahmen des Vorhabens „DORF UND DU“ eine Arbeitsgruppe „Bürgerhaus Gelnhaar“ ins Leben gerufen werden. Erfolgreich für die Entwicklung eines Bürgervereins ist die Anbindung bzw. Zusammenarbeit mit der Verwaltung. Vorbild für eine mit durch den Ort

getragene Entwicklung am Bürgerhaus können die Entwicklungen rund um das Feuerwehrhaus in Selters und das Energiedorf in Bergheim sein.

Bei Bedarf könnte der Bürgerverein auch seinen Tätigkeitsschwerpunkt ausweiten, bspw. in Richtung einer Nachbarschaftshilfe. Der Bürgerverein könnte grundsätzlich als eine Art Unterstützungsstruktur für den Ortsbeirat verstanden werden und hier auch Aufgaben der Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit wie der Vernetzung bei Bedarf übernehmen.

Maßnahme: Ausbau der Zusammenarbeit Gelnhaars mit dem Rauhen Berg e.V.

Bereits heute gibt es vielfältige Berührungspunkte zwischen Gelnhaar und dem Rauhen Berg e.V. Einige Gelnhäarer sind auf dem Rauhen Berg beschäftigt, die Bewohner des Rauhen Berges besuchen die Ortslage Gelnhaar und nutzen das Bürgerhaus mit. Ebenso besteht eine Zusammenarbeit des Rauhen Berges mit dem Kirchenvorstand.

Mit dem Rauhen Berg, seinem Bioladen und der dort angebotenen Gemüsekiste sowie den weiteren Serviceleistungen des Rauhen Berges gibt es in unmittelbarer Nähe zur Ortslage Gelnhaar bereits einen „Service- und Nahversorgungs-Punkt“ (Die Bewohner arbeiten in der Demeter Landwirtschaft, der Gärtnerei, der Garten- und Landschaftspflege, einer Holzwerkstatt, einer Handweberei, einer Verpackungswerkstatt, einer Großküche und in einer Wäscherei).

Diese Angebote gilt es, noch viel stärker als bislang für die Versorgung der Gelnhäarer zu nutzen. Dies könnte gerade für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen (insb. ältere Menschen) interessant sein.

Eine Möglichkeit – passend zur formulierten Vision für Gelnhaar – wäre es, die Anbindung an diesen Service-Punkt durch den Einsatz von Car-Sharing-Elektro-Autos oder den Einsatz von E-Bikes zu verbessern. Ebenso wäre es möglich, am Bürgerhaus, das als Versorgungsstation insb. für die Wohnanlage und die Wanderherberge dient, einzelne Produkte aus dem Bioladen zum Verkauf anzubieten. Das hätte den Vorteil, dass kein zusätzliches Personal notwendig wäre.

6.6. Handlungsfeld 5 „Attraktives Wohnumfeld“

Im Handlungsfeld „Attraktives Wohnumfeld“ werden Maßnahmen im öffentlichen Raum in den Blick genommen, die das Wohnumfeld und Ortsbild aufwerten und damit zur Lebensqualität beitragen. Besonderen Einfluss hat hier die Attraktivität der Ortsmitte, der Ortsdurchfahrt, sowie die Ortsein- und Ortsausfahrt. Dieses Handlungsfeld umfasst, gerade auch mit Blick auf eine älter werdende Bevölkerung, Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im öffentlichen Raum.

Maßnahme: Attraktivitätssteigerung Ortsmitte

Nach der städtebaulichen Bewertung findet sich in der Ortsmitte an der Weningser Straße eine besondere Platzsituation mit Aufwertungsbedarf. An weiten Teilen ist die Bleiche in ein betoniertes Bachbett gefasst, die Verkehrsführung ist dort ebenfalls nicht optimal. Ebenfalls findet sich in der Ortsmitte die Kirche mit dem evangelischen Gemeindehaus sowie ein Spielplatz.

Aktuell werden am evangelischen Gemeindehaus Umbauarbeiten vorgenommen (hier soll ein generationsübergreifender Treffpunkt eingerichtet werden). Auch das Außengelände am Gemeindehaus wird weiterentwickelt, was bereits zu einer Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte führt.

Bei der Bleiche handelt es sich um ein Gewässer 3. Ordnung. Die Gemeinde ist hier gemäß der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie verpflichtet, die einschlägigen Vorgaben der Richtlinie einzuhalten (z.B. Maßnahmen für die Wasserdurchgängigkeit).

Es stehen zudem Tiefbaumaßnahmen an den Straßen an, hier laufen zwei Landesstraßen (L 3183 und L3184) und eine Kreisstraße entlang (K217). Die Straße muss ertüchtigt werden, da sie dem Schwerlastverkehr nicht mehr lange standhält.

Immer wieder auftretende Starkregenereignisse führen dazu, dass die Bleiche die dann auftretenden Wassermengen nicht mehr rechtzeitig abführen kann.

Damit zeigt sich, dass für eine Weiterentwicklung dieses Areals verschiedene Partner wie z.B. hessenmobil, die UNB, der Wetteraukreis und der Wasserverband einzubinden sind. Ein zielführender Weg wäre hier die Initiierung eines kooperativen Planungsprozesses. Darüber hinaus sind in einem solchen Prozess verschiedene Fördermöglichkeiten zu eruieren (Wasserrahmenrichtlinie u.a.).

Auch Gelnhaar selbst hat sich bereits gedanklich mit der Weiterentwicklung dieses Areals befasst. Diese sieht die Neugestaltung der Weningser Straße mit Uferpromenade, drei Linden, einer Sandsteinmauer und einem breitem Gehweg vor. Diese Idee kann in den weiteren Prozess einfließen.

Ein Visionsbild von Herr Kromm befindet sich im nicht-öffentlichen Anhang.

Maßnahme: Reduzierung von Barrieren im öffentlichen Raum

In einer Begehung Gelnhaars am 13. Mai 2016 durch ein Mitglied des VdK (ebenfalls Seniorin aus Gelnhaar), einem Senior aus Gelnhaar sowie einem Mitglied des Seniorenbeirates der Stadt Ortenberg (ebenfalls Beisitzer im VdK-Vorstand U/G/B) wurden Barrieren und Wegeschäden an Bürgersteigen und dem Friedhof identifiziert. Die dort dokumentierten Plätze sind als Prioritätenliste zu verstehen und umfassen nicht alle Barrieren in Gelnhaar.

Die dort identifizierten Maßnahmen werden entsprechend ihrer Bedeutung durch die Stadt Ortenberg im Rahmen ihrer Möglichkeiten nach und nach umgesetzt.

Maßnahme: Neuordnung Straßenraum Bindsachser Straße

Derzeit weist die Straßenführung an der Ecke Bindsachser Straße eine starke Biegung auf. Dieser erschwert längeren Fahrzeugen (LKWs, Feuerwehr, Müllabfuhr) die Durchfahrt.

Aufgrund eines Leerstands an dieser Biegung böte sich die Möglichkeit, den Straßenraum neu zu ordnen.

Eine Anfrage bei hessenmobil (bei der Bindsachser Straße handelt es sich um eine Landesstraße) bzgl. des Ankaufs des Grundstückes mit dem Leerstand führte jedoch zu dem Ergebnis, dass hessenmobil nicht bereit ist, dieses Grundstück zu erwerben, um anschließend das Gebäude abzureißen und eine Neuordnung und Neugestaltung der Biegung vorzunehmen.

Aufgabe der Kommune ist es hier, im Dialog mit den Beteiligten zu bleiben, um sich so Entwicklungsoptionen für die Zukunft zu sichern.

7. Ausblick und nächste Schritte

Mit Übergabe des vorliegenden Maßnahmenkatalogs ist die direkte Begleitung Gelnhaars durch das IfR und Plan Tropp abgeschlossen.

In Zusammenarbeit mit der Stadt Ortenberg steht Gelnhaar nun vor der Aufgabe, die Vorschläge sukzessive auf Umsetzbarkeit vor Ort zu prüfen und anzugehen.

Fokus liegt hierbei darauf, die ersten Schritte auf dem Weg zur Umsetzung der Weiterentwicklung des Bürgerhauses samt umliegendem Areal zu gehen.

Eine weitere Maßnahme, die sich zur schnellen Umsetzung eignet, ist die Ansprache von Eigentümern von Baulücken oder auch die Erstellung einer Neubürgerbroschüre samt Verteilung an Neubürger durch Mitglieder des Ortsbeirates.

Gelnhaar ist über Ortsvorsteher Olaf Kromm zudem in die weitere Arbeit an der Kommunalstrategie Ortsinnenentwicklung in Ortenberg eingebunden. Herr Kromm arbeitet in der kommunalen Steuerungsgruppe DORF UND DU in Ortenberg mit. Über die Kommunalstrategie Ortsinnenentwicklung werden sich weitere Impulse und Ideen für die Stärkung der Ortsinnenentwicklung auch in Gelnhaar ergeben.

8. Anhänge

8.1. Öffentlich

- Leerstandquote in Ortenberg und Gelnhaar, Übersichtskarte 2017
- Potenzielle Leerstandquote in Ortenberg und Gelnhaar, Übersichtskarte 2017
- Test-Entwurf Barrierefreie Wohngruppen „In den Dorfgärten“
- Testentwurf „Zeitgemäßes Bauen in der Ortslage“
- Testentwurf „Weiterentwicklung Bürgerhaus Gelnhaar samt umliegenden Areal“

8.2. Nicht-öffentlich

- (Potenzielle) Flächen zur Innenentwicklung in Gelnhaar vor der städtebaulichen Bewertung
- (Potenzielle) Flächen zur Innenentwicklung in Gelnhaar nach der städtebaulichen Bewertung
- Katasterkarte mit Leerstand und potenziellen Leerstand für Gelnhaar
- Visionsbild „Weningser Straße“