



**Stadt
Bad Salzungen**

**Konzept 1
Erweiterung des ISEK Bad Salzungen auf den Ortsteil Tiefenort mit
Städtebaulichen Teilkonzept „Soziales Zentrum Tiefenort“**

Erläuterungsbericht
Konzept





Impressum

Stand: April 2022

Auftraggeber: Stadtverwaltung Bad Salzungen
Ratsstraße 2
36433 Bad Salzungen
Bauamtsleiter Herr Schäfer
Ansprechpartnerin: Frau Gemse
Tel.: 03695 671165 Fax: 03695 671560
E-Mail: sanierung2@badsalzungen.de

Büro: INES KLINKE Freie Stadtplanerin
Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
Wallburgweg 2
99094 Erfurt
Tel.: 0361 65318977 Fax: 0361 65318978
E-Mail: ines.klinke@klinke-stadtplaner.de

Projektteam: Dipl.-Ing. Stadtplanerin Ines Klinke
Marco Hendrich, Student FH Erfurt, Fakultät Stadt- und Raumplanung
Josefine Junker, Studentin FH Erfurt, Fakultät Stadt- und Raumplanung





Inhaltsverzeichnis

I. Abbildungsverzeichnis	7
II. Tabellenverzeichnis	9
III. Diagrammverzeichnis	12
IV. Fotoverzeichnis.....	14
V. Quellenverzeichnis.....	16
VI. Abkürzungsverzeichnis	18
VII. ZUSAMMENFASSUNG	19
ERWEITERUNG DES ISEK BAD SALZUNGEN AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT.....	25
A Einführung.....	25
A.1 Veranlassung.....	25
A.2 Rahmenbedingungen	28
A.3 Zielsetzung	29
A.4 Methodik / Prozess/ Beteiligte	30
A.5 Weitere Verfahrensweise	32
A.6 Planungsunterlagen / Datengrundlagen	33
A.7 Planungshorizont statistischer Daten	33
B Kurzcharakteristik des Ortsteils.....	34
B.1 Lage im Raum.....	34
B.2 Betrachtungsraum.....	36
FAZIT REGIONALE LAGE, LAGE IN DER GESAMTSTADT, BETRACHTUNGSRAUM	37
B.3 Evaluierung überörtliche und Kommunale Planungen	38
B.3.1 Überregionale Planungen.....	38
FAZIT ÜBERREGIONALE PLANUNGEN	45
B.3.2 Evaluierung Kommunale Planungen Bad Salzungen in Bezug auf Tiefenort	46
FAZIT KOMMUNALE PLANUNGEN STADT BAD SALZUNGEN	47
B.3.3 Evaluierung kommunaler Planungen Tiefenort.....	47
FAZIT KOMMUNALE PLANUNGEN TIEFENORT	49
C Betrachtung der Hauptindikatoren – Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.....	50
C.1 Demografische Situation und Perspektive	50
C.1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung, Einwohnerverteilung	50
C.1.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung.....	59
FAZIT Indikator Bevölkerung	61
C.2 Entwicklung Haushalte	62
C.2.1 Bisherige Haushaltsentwicklung.....	62
C.2.2 Prognose Haushaltsentwicklung.....	65
FAZIT INDIKATOR HAUSHALT	67
D Weitere Indikatoren - Analyse und Bewertung.....	68
D.1 Analyse des Bauzustand Gebäude	68
D.1.1 Bauzustand	68
D.1.2 Leerstand und Baulücken, Brachflächen	73
D.1.3 Eigentumsverhältnisse, Bodenrichtwerte, Grundstücksgrößen.....	78



D.1.4	Wohnungsneubau	80
D.1.5	Baulandreserven und Brachen	82
D.1.6	Wohnungsbedarf und Leerstandsprognose, Wohnraumprognose	82
	FAZIT BAUZUSTAND, LEERSTAND, BAULÜCKEN, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE, BAULANDRESERVEN	86
D 2	Gebäudenutzung	87
D.2.1	Gebäudenutzung	87
D.2.2	Einzelhandel und Nahversorgung	89
D.2.3	Analyse Wohnfläche und Mietverhältnisse	90
D.2.4	Soziale Infrastruktur	93
D.2.5	Ortsgemeinschaftsleben	97
	FAZIT Gebäudenutzung, Soziale Infrastruktur	97
D.3	Städtebauliche Struktur	99
D.3.1	Geschichtliche Grundlagen	99
D.3.2	Siedlungsgenese der historischen Siedlungsform, Siedlungsentwicklung	101
D.3.3	Städtebauliche Struktur, Straßen- und Platzstruktur, Gebäudestruktur Bestand	103
D.3.4	Denkmale und Archäologie	107
	FAZIT STÄDTEBAULICHE STRUKTUR	112
D.4	Freiraum und Grünflächen	113
	FAZIT FREIRAUM UND GRÜNFLÄCHEN	120
D.5	Verkehr	121
D.5.1	Infrastrukturelle Zentralität	121
D.5.2	MIV, Verkehrsorganisation	122
D.5.3	ÖPNV	123
D.5.4	Ruhender Verkehr	125
D.5.5	Zustand Straßen, Wege, Plätze	126
D.5.6	Fußwege- und Radwegeverbindungen	127
	FAZIT MOBILITÄT UND VERKEHR	129
D.6	Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung	130
D.6.1	Arbeitsplätze und Arbeitslosigkeit, Pendlerverflechtungen	130
D.6.2	Arbeitnehmerentgelt und Bruttolöhne, Kaufkraft	135
	FAZIT WIRTSCHAFT UND KAUFKRAFT	135
D.7	Finanzausstattung und Städtebauförderung	136
D.7.1	Finanzausstattung	136
D.7.2	Städtebauförderung - Bisheriger Förderlebenslauf	137
	FAZIT FINANZAUSSTATTUNG UND STÄDTEBAUFÖRDERUNG	138
D.8	Landschaft- und Naturraum, Klima, Geologie	139
D.8.1	Landschaftsraum, Topografie und Naturraum	139
D.8.2	Gewässer und Hochwasser	141
D.8.3	Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	144
D.8.4	Geologie	145
	FAZIT LANDSCHAFTS- UND NATURRAUM, KLIMA, GEOLOGIE	147
D.9	Tourismus und Naherholung	148
D.9.1	Touristischer Rahmenbedingungen	148
D.9.2	Naherholung	150
	FAZIT TOURISMUS UND NAHERHOLUNG	151
D.10	Technische Infrastruktur Ver- und Entsorgung	152
	FAZIT TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	154
D.11	Wirkung der Pandemie und Risikoplanung	155
D.12	Interkommunale Zusammenarbeit	155
E	Ergebnisse der Bürgerbeteiligung, Beteiligung Betroffene und Abwägung der betroffenen Belange	156



E.1	bisherige Einbindung der Bürger*innen	156
E.2	Anhörung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange § 171b	160
F	SWOT Stärken und Schwächen-Analyse	161
F.1	SWOT Stärken und Schwächen-Analyse	161
F.2	Zusammenfassung SWOT	170
G	Gesamtörtliches Entwicklungskonzept	171
G.1	Leitbild OT Tiefenort	171
G.1.1	Entwicklungsziele OT Tiefenort – Oberziele und Unterziele	173
G.1.2	Verknüpfen mit Querschnittsziel Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	175
G.1.3	Verknüpfung mit gesamtstädtischen Entwicklungszielen	177
G.2	Schwerpunktgebiete	178
G.2.1	Schwerpunktgebiete für den Stadtumbau / Gebietstypologie	178
G.2.2	Konsolidierungsgebiet	178
G.2.3	Beobachtungsgebiet	179
G.2.4	Entwicklungsgebiet / Umstrukturierungsgebiet	180
G.2.5	Erhaltungsgebiet / Identitätsgebiet (Stadtumbauaßnahmen/ Aufwertung)	182
G.3	Räumliche Entwicklungsstrategien	184
G.3.1	Städtebauliche Struktur, Freiraumstruktur Strategie - Ebene 1	184
G.3.2	Nutzungsstruktur, Eigentumsstruktur Strategie - Ebene 1	187
G.3.3	Verkehr und Mobilität Strategie – Ebene 1	190
G.3.4	Strategie kommunale Maßnahmen – Ebene 1	191
G.3.5	Teilräumliches Entwicklungskonzept und Zielsetzung – Ebene 2	193
G.3.6	Veranstaltungen Multifunktionsplatz – Ebene 2	198
G.4	Festlegung Maßnahmensgebiet/ Gebietskulisse und des Verfahrens	201
G.4.1	Festlegung Maßnahmensgebiet und Beschreibung Gebietskulisse	201
G.4.2	Wahl des Verfahrens	202
G.4.3	Begründung	205
J	Maßnahmen (Übersicht J.1.)	206
J.1	Überblick	206
J.2	Schlüsselprojekte	207
J.2.1	Konzept Entwicklung Multifunktionaler Raum „Soziales Zentrum Tiefenort“	207
J.2.2	Grunderwerb Kantstraße 10/ Abbruch und Neugestaltung Kantstraße 10	209
J.2.3	Barrierefreier Zugang Gehwegsanierung Heimatmuseum Fröbelhof 5, Zugang Grundschule	210
J.2.4	Sanierung Ehrenhain und Zuwegung mit Spielplatz	212
J.2.5	Aufwertung und Sanierung öffentliche Straßen, Wege, Plätze	214
J.2.6	Kulturhaus „Stern“, Marktplatz 7	215
J.2.7	Entwicklung Heimatmuseum Krug’sches Haus, Große Amtsgasse 5	216
J.2.8	Sanierung Heimatmuseum „Am alten Amtshaus“ und Torbogen Fröbelhof 5	217
J.2.9	Alte Turnhalle, Drakestraße 1	218
J.2.10	Ehem. Rote Schule, Schulplatz 5	219
J.2.11	Sanierung und Ertüchtigung ehem. Rathaus, Molterplatz 5 – zum „GEGENWARTS-HAUS“ Vereinshaus	220
J.2.12	Brachflächenmanagement	221
K	Finanzierung und Förderprogramme	223
L	Verfahrensweise nach Inkrafttreten der Satzung und Aufnahme in das Förderprogramm 226	
L.1	Zukünftige Bürgerbeteiligungen	226
L.3	Durchführung, Öffentlichkeitsarbeit, Prozeßmoderation	226





L.3	Sicherung der Durchführung und Umsetzung.....	226
M	<i>Vorbereitung der indikatorengestützten Erfolgskontrolle (Monitoring), Sicherung der Umsetzung</i>	227
N	<i>Anlage.....</i>	229
N.1	Anlage 1 Gliederung des Stadtgebietes.....	229
N.2	Anlage 2 Übersicht B-Pläne, Städtebauliche Planungen	230
N.3	Anlage 3 Weitere Ergebnisse Bürgerbefragung	231
O	<i>Karten- und Planübersicht</i>	233





I. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Leitbild für die Entwicklung Tiefenort.....	21
Abbildung 2: Schwerpunktgebiete ISEK Tiefenort.....	21
Abbildung 3: Veränderungen der Rahmenbedingungen und Veranlassung Erarbeitung Erweiterung ISEK Bad Salzungen auf den Ortsteil Tiefenort, Eigene Darstellung	26
Abbildung 4: Entwicklung des Stadtgebietes Bad Salzungen, Eigene Darstellung	28
Abbildung 5: Inhalte, Ergebnisse ISEK, Thüringer Städtebauförderrichtlinie, Eigene Darstellung	29
Abbildung 6: Schema der Methodik Erarbeitung Erweiterung ISEK der Stadt Bad Salzungen auf den Ortsteil Tiefenort, Eigene Darstellung.....	30
Abbildung 7: Verortung Stadt Bad Salzungen mit Ortsteil Tiefenort in Thüringen, Eigene Darstellung	34
Abbildung 8: Verortung Stadt Bad Salzungen mit Ortsteil Tiefenort im Wartburgkreis, Eigene Darstellung.....	34
Abbildung 9: Strukturmodell Stadt Bad Salzungen mit Ortsteilen, Eigene Darstellung	35
Abbildung 10: Topografische Karte und Ortsteilgebiet Tiefenort, Offene Geodaten Thüringen, Eigene Darstellung.....	36
Abbildung 11: Auszug RP SWT 2011.....	40
Abbildung 12: Auszug Karte 1.1 Raumstruktur, RP SWT 2012.....	41
Abbildung 13: Geltungsbereich KAG Werra-Wartburgregion	42
Abbildung 14: Mitglieder RAG LEADER	44
Abbildung 15: 2016, PBB Bad Salzungen	48
Abbildung 16: Städtebauliche Planung Ortsmitte Tiefenort, 2013	49
Abbildung 17: Bodenrichtwerte Tiefenort, http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control	79
Abbildung 18: Luftbild 1945, Offenes Geoportal.....	100
Abbildung 19: Neue Straße, Quelle Gebhardt	100
Abbildung 20: 1830 NN, Eigene Darstellung	Abbildung 21: 1830 nach C.M. Lichtwer, Eigene Darstellung
	101
Abbildung 22: 1901, Eigene Darstellung	Abbildung 23: 1945, Eigene Darstellung.....
	102
Abbildung 24: Karte Erreichbarkeit Thüringer Autobahnen, https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Verkehr_und_Strassenbau/Verkehrsinfrastruktur/Strassennetz/Erreichbarkeiten_2018.pdf	121
Abbildung 25: th200.....	122
Abbildung 26: https://www.wartburgmobil.info/fileadmin/user_upload/netzplaene/08_2020_web_VUW_SLNP_Bad-Salzungen.pdf	123
Abbildung 27: Auszug Gewerbegebietsentwicklungskonzept, LRA WAK Steckbrief Fläche 29	134
Abbildung 28: Naturräumliche Gliederung Thüringens, TLUBN, www.tlug-jena/uw_raum/umweltregional/thueringen/maps/natzrraume.jpg	139
Abbildung 29: FFH-NSG-Gebiete SPA-Gebiet Tiefenort, https://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.xhtml?jsessionid=0F58DA2FCFDB53DBFDD65598CD44553	140
Abbildung 30: Auszug RP Südwestthüringen, 2012 Entwurf 2018	Abbildung 31: Auszug RP Südwestthüringen, Entwurf 2018
	141
Abbildung 32: Auszug Entwurf Thüringer Landesprogramm Gewässerschutz 2022-2027, https://aktion-fluss.de/wp-content/uploads/karten-geplante-massnahmen-gewaesserstruktur.pdf	142
Abbildung 33: Auszug Entwurf Thüringer Landesprogramm Hochwasserschutz 2022-2027, https://aktion-fluss.de/wp-content/uploads/20210114_Karten_Format_A3.pdf	142
Abbildung 34: Sanierungsbedarf des Abwassernetzes in Tiefenort, Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen, https://www.wvs-basa.de/sites/all/themes/wvs/pdf/LP_102_Tiefenort%20(A0)_I.pdf	152
Abbildung 35: Breitbandatlas https://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte/start.html	153
Abbildung 36: Leitbild OT Tiefenort	172
Abbildung 37: Städtebauliche Struktur „Soziales Zentrum Tiefenort“ Bestand und Missstände – Ebene 2, Eigene Darstellung	193
Abbildung 38: Städtebauliche Struktur Teilräumliches Entwicklungskonzept „Soziales Zentrum Tiefenort“ Strategie – Ebene 2.....	197
Abbildung 39: Vorbemessung mögliche Führung Flucht- und Rettungswege Multifunktionaler Raum, Eigene Darstellung	198
Abbildung 40: Auszug Städtebauliche Struktur Teilräumliches Entwicklungskonzept „Soziales Zentrum Tiefenort“ - Multifunktionales Zentrum Strategie – Ebene 2, Eigene Darstellung	208



Foto 58: Kantstraße 10	Abbildung 41: Auszug Teilräumliches Konzept, Eigene Darstellung.....	209
Abbildung 42: Auszug Teilräumliches Konzept		210
Abbildung 43: Auszug Karte D.1.3 Leerstand und Brachflächenerfassung.....		221
Abbildung 44.....		230





II. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auszug Zusammenfassung SWOT Substanzschwächen, Funktionsschwächen, Funktionsverluste in Tiefenort.....	20
Tabelle 2: Festlegung des Verfahrens, Entwicklungskonzept, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten	23
Tabelle 3: Steckbrief demografische Daten Stadtumbaugebiet „Historischer Ortskern Tiefenort“	23
Tabelle 4: Altersstruktur Stadtumbaugebiet im Vergleich Tiefenort, EWMA, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung.....	23
Tabelle 5: Haushaltsstruktur Stadtumbaugebiet im Vergleich Tiefenort, EWMA, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung	23
Tabelle 6: Übersicht Gebietsveränderungen Stadt Bad Salzungen	28
Tabelle 7: Zeitscala Prozeßverlauf, Eigene Darstellung	32
Tabelle 8: https://www.insuedthueringen.de/inhalt.einwohnerstatistik-bad-salzungen-kleinster-ortsteil-hat-27-einwohner.4ff2ae0c-591e-4264-8752-462a8606d477.html , TLS-Quelle Gesamtfläche: https://statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=63003&vonbis=&TabelleID=g000554 , Eigene Ermittlung, Stand: 31.12.2020	35
Tabelle 9: Zuordnung Flur Tiefenort zum Ortsteil Tiefenort und Ortsteil Hämbach, Offene Geodaten, Eigene Darstellung	36
Tabelle 10: Fazit Regionale Lage, Lage in der Gesamtstadt, Betrachtungsraum	37
Tabelle 11: LEP 2025, Schwerpunktaussagen für Bad Salzungen, Tiefenort, Handlungsansätze Tiefenort.....	39
Tabelle 12: RP SWT 2012, 2015, 2018 Bad Salzungen, Tiefenort, Handlungsansätze.....	42
Tabelle 13: ILEK, Bad Salzungen, Tiefenort, Handlungsansätze	43
Tabelle 14: Entwicklungsstrategie LEADER 2018	44
Tabelle 15: Fazit Überregionale Planungen	45
Tabelle 16: Handlungsansätze Flächennutzungsplanung Stadt Bad Salzungen für Tiefenort.....	46
Tabelle 17: Handlungsansätze ISEK Stadt Bad Salzungen für Tiefenort.....	47
Tabelle 18: Fazit kommunale Planungen Stadt Bad Salzungen.....	47
Tabelle 19: Fazit kommunale Planungen	49
Tabelle 20: Jugend- und Altenquotient Tiefenort Demografie-Bericht Bertelsmann-Stiftung 2019, Serviceagentur demografischer Wandel, Einwohnermeldeamt, Eigene Ermittlung	53
Tabelle 21: Durchschnittsalter im Vergleich	54
Tabelle 22: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung, TLS, Eigene Ermittlung	60
Tabelle 23: Fazit Indikator Bevölkerung	61
Tabelle 24: Haushaltsgrößen im Vergleich, TLS, EWMA, Eigene Darstellung.....	64
Tabelle 25: Szenarien der Entwicklung der Haushalte in Tiefenort, Eigene Ermittlung.....	66
Tabelle 26: Fazit Indikator Haushalte	67
Tabelle 27: Matrix Beschreibung kommunalen Liegenschaftsbestand.....	79
Tabelle 28: Übersicht Baulücken, Gebäudeleerstände, Brachflächen im Vergleich, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung, 2020	82
Tabelle 29: Prognose Wohnraumbedarf Annahme I, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung.....	83
Tabelle 30: Prognose Wohnraumbedarf Annahme II, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung.....	83
Tabelle 31: Anzahl Pflegeplätze in Tiefenort, https://www.vs-gliederungen.de/kv-schmalkalden-meinungen-ev/pflegeheime/pflegezentrum-schanzehof-tiefenort/ , Eigene Darstellung.....	85
Tabelle 32: Fazit Bauzustand, Baulücken, Eigentumsverhältnisse, Baulandreserven	86
Tabelle 33: Marktmieten in Tiefenort und Bad Salzungen, https://www.immowelt.de/immobilienpreise/bad-salzungen/mietspiegel	92
Tabelle 34: Fazit Gebäudenutzung, Soziale Infrastruktur.....	98
Tabelle 35: Fazit Städtebauliche Struktur	112
Tabelle 36: Kernindikator Grünflächenanteil in Prozent	113
Tabelle 37: Grünraumversorgung pro EW Tiefenort,, Eigene Ermittlung	117
Tabelle 38: Fazit Freiraum und Grünflächen	120
Tabelle 39: Fazit Mobilität und Verkehr	129
Tabelle 40: Fazit Wirtschaft und Kaufkraft.....	135
Tabelle 41: Fazit Finanzausstattung und Städtebauförderung	138
Tabelle 42: Prozentualer Anteil der Flächennutzung Wald, Landwirtschaft, Gewässer im Vergleich Gesamtstadt Bad Salzungen, Tiefenort.....	139
Tabelle 43: Potentiale, Probleme, Handlungsansätze Klimaschutz, Klimaanpassung in Tiefenort....	145
Tabelle 44: Fazit Topografie, Natur, Gewässer, Klima, Geologie.....	147
Tabelle 45: Zielsetzung Tourismuskonzept Bad Salzungen, Handlungsempfehlungen Tiefenort.....	148



Tabelle 46: Fazit Tourismus und Naherholung.....	151
Tabelle 47: Anteil Regenerativer Energien in Tiefenort in Prozent, Energy Map, Eigene Darstellung	153
Tabelle 48: Fazit Technische Infrastruktur.....	154
Tabelle 49: SWOT Regionale Lage, Lage in der Gesamtstadt.....	161
Tabelle 50: SWOT Regionale Planungen.....	162
Tabelle 51: SWOT Indikator Bevölkerung	162
Tabelle 52: SWOT Indikator Haushalte	163
Tabelle 53: SWOT Indikator Bauzustand, Leerstand, Baulücken, Eigentumsverhältnisse, Baulandreserven.....	164
Tabelle 54: SWOT Indikator Gebäudenutzung, Soziale Infrastruktur.....	165
Tabelle 55: SWOT Indikator Städtebauliche Struktur	165
Tabelle 56: SWOT Indikator Freiraum	166
Tabelle 57: SWOT Indikator Mobilität und Verkehr	167
Tabelle 58: SWOT Indikator Wirtschaft und Kaufkraft.....	167
Tabelle 59: SWOT Finanzausstattung und Städtebauförderung	168
Tabelle 60: SWOT Indikator Landschafts- und Naturraum, Klima, Geologie	168
Tabelle 61: SWOT Indikator Tourismus und Naherholung	169
Tabelle 62: SWOT Indikator technische Infrastruktur	169
Tabelle 63: SWOT Wirkung der Pandemie und interkommunale Kooperationen.....	169
Tabelle 64: Zusammenfassung SWOT.....	170
Tabelle 65: Entwicklungsziele Lebenswerter Ortsteil für ALLE	173
Tabelle 66: Entwicklungsziele Nachhaltige Städtebauliche Ortsentwicklung	174
Tabelle 67: Entwicklungsziele Bürgerschaftliches Zusammenleben erhalten und förde	175
Tabelle 68: Entwicklungsziele Grüne Infrastruktur entwickeln.....	175
Tabelle 69: Beschreibung der Querschnittsziele zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	176
Tabelle 70: Verknüpfung Entwicklungsziele der Stadt Bad Salzungen mit dem Leitbild ISEK Tiefenort	177
Tabelle 71: Konsolidierungsgebiete Tiefenort, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten.....	179
Tabelle 72: Beobachtungsgebiete Tiefenort, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten	180
Tabelle 73: Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiete Tiefenort, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten.....	181
Tabelle 74: Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiete Tiefenort, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten.....	183
Tabelle 75: Zuordnung Leitbild und Entwicklungsziele und Städtebauliche Struktur - Strategie	186
Tabelle 76: Verknüpfung mit Leitbild und Entwicklungszielen und Nutzungsstruktur, Eigentumsstruktur - Strategie	189
Tabelle 77: Verknüpfung Leitbild und Entwicklungszielen mit Entwicklungsstrategie Verkehr und Mobilität	191
Tabelle 78: Zusammenfassung Analyse „Soziales Zentrum Tiefenort“	195
Tabelle 79: Steckbrief Gebietskulisse nach BauGB	201
Tabelle 80: Abwägung Wahl des Verfahrens	203
Tabelle 81: Festlegung des Verfahrens, Entwicklungskonzept, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten.....	204
Tabelle 82: Übersicht Beteiligung der Betroffenen und öffentliche Aufgabenträger	205
Tabelle 83: Zielbezüge Schlüsselprojekt Multifunktionaler Raum	208
Tabelle 84: Zielbezüge Schlüsselprojekt Kantstraße 10.....	209
Tabelle 85: Zielbezüge Schlüsselprojekt Gehwegsanierung Heimatmuseum Fröbelhof.....	211
Tabelle 86: Zielbezüge Schlüsselprojekt Ehrenhain	213
Tabelle 87: Zielbezüge Schlüsselprojekt Aufwertung und grundlegende Sanierung öffentlicher Straßen, Wege, Plätze	214
Tabelle 88: Zielbezüge Schlüsselprojekt Marktplatz 7.....	215
Tabelle 89: Zielbezug Schlüsselprojekt Große Amtsgasse 5	216
Tabelle 90: Zielbezug Sanierung Heimatmuseum.....	217
Tabelle 91: Zielbezug Schlüsselprojekt Alte Turnhalle	218
Tabelle 92: Zielbezüge Schlüsselprojekt ehem. Rote Schule.....	219
Tabelle 93: Zielbezüge Schlüsselprojekt „Gegenwarts-Haus“	220
Tabelle 94: Zielbezüge Schlüsselprojekt Brachflächen- und Leerstandsmanagement	222
Tabelle 95: Maßnahmen zur Durchführung, Öffentlichkeitsarbeit, Prozeßmoderation.....	226
Tabelle 96: Leistungen zur Sicherung der Durchführung und Umsetzung	226
Tabelle 97: Ortsteile Bad Salzungen	229
Tabelle 98: Auflistung B-Pläne, Städtebauliche Planungen in Tiefenort	230



Tabelle 99: Ergebnis Bürgerbefragung, Frage 4: Vorzüge Tiefenort, Eigene Darstellung	231
Tabelle 100: Ergebnisse Bürgerbefragung, Frag 5: Was fehlt Ihnen in Tiefenort?, Eigene Darstellung	231
Tabelle 101: Ergebnis Bürgerbefragung, Frage 6: Einzelmaßnahmen zu Handlungsfeldern	232





III. Diagrammverzeichnis

Diagramm 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich Gemeinde Tiefenort, Tiefenort, Bad Salzungen und Gesamtstadt 1994 bis 2020 mit städtischen Entwicklungen, TLS, EWMA, Eigene Darstellung ...	50
Diagramm 3: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (Tiefenort ohne ehem. Ortsteile, Bad Salzungen vor den Eingemeindungen) von 1998 bis 2017	51
Diagramm 4: Bevölkerung nach Altersgruppen im Vergleich (Tiefenort, Bad Salzungen ohne Moorgrund) in Prozent, TLS, Stand 31.12.2019, Eigene Darstellung.....	52
Diagramm 5: Bevölkerungspyramide Deutschland.....	53
Altersaufbau-Bevoelkerung-Ereignisse.html Diagramm 6: Bevölkerungspyramide Tiefenort, EWMA, 2019, Eigene Darstellung	53
Diagramm 7: Bevölkerung Bad Salzungen nach Geschlecht in Tiefenort nach Geschlecht.....	54
Diagramm 8: Bevölkerung OT Tiefenort nach Geschlecht.....	54
Diagramm 9: Lebendgeborene und Gestorbene Gemeinde Tiefenort von 200 bis 2017, TLS, Eigene Darstellung.....	55
Diagramm 10: Lebendgeborene und Gestorbenen im Vergleich Tiefenort, Gesamtstadt Bad Salzungen in Prozent, TLS, Einwohnermeldeamt, 2019	56
Diagramm 11: Zu- und Fortzüge Gemeinde Tiefenort von 2000 bis 2017, TLS, Eigene Darstellung ..	56
Diagramm 12: Zu- und Fortzüge im Vergleich Tiefenort und Stadt Bad Salzungen in Prozent in 2019, TLS, Einwohnermeldeamt, Eigene Darstellung.....	57
Diagramm 13: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Vergleich in Prozent, TLS, Eigene Darstellung.....	59
Diagramm 14: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung, TLS, Eigene Ermittlung	60
Diagramm 15: Vergleich HH-Größen Tiefenort mit Gesamtstadt Bad Salzungen (ohne Eingemeindungen) in Prozent, TLS 2011, EWMA 2020, Eigene Darstellung	63
Diagramm 16: Anteil Mehrgenerationenhaushalte an allen Haushalten Deutschland.....	64
Diagramm 17: Anteil der Merhgenerationenhaushalte an allen Haushalten in Tiefenort in Prozent, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung	65
Diagramm 18: Entwicklung Haushalte in Tiefenort, TLS, Eigene Ermittlung.....	66
Diagramm 19: Gebäudebestand Tiefenort mit Baulücken und Brachflächen in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung	68
Diagramm 20: Gebäudezustand Tiefneort ohne Baulücken und Brachflächen in %, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung	69
Diagramm 21: Gebäudezustand im Maßnahmengebiet mit Baulücken in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung	70
Diagramm 22: Gebäudezustand Hauptgebäude Maßnahmengebiet in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung	70
Diagramm 23: Geäudezustand Nebengebäude im Maßnahmengebiet in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung	71
Diagramm 24: Gebäudezustand kommunale Gebäude in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung.....	72
Diagramm 25: Leerstands- und Baulückenverteilung Tiefenort in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung.....	74
Diagramm 26: Leerstandsverteilung Tiefneort nach Gebäudenutzung in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung	74
Diagramm 27: Kommunlae Gebäude Nutzfläche und Leerstand in m ² , Eigene Erfassung, Eigene Darstellung.....	76
Diagramm 28: Gebäudeleerstand im Vergleich innerhalb des Maßnahmengebietes und Gesamtort in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung.....	76
Diagramm 29: Lage der Baulücken, Brachflächen in Tiefenort innerhalb des Maßnahmengebietes in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung.....	77
Diagramm 30: Eigentumsstruktur Tiefenort in Prozent, EWMA, Eigene Darstellung	78
Diagramm 31: Anteil Wohneigentum im Vergleich in Prozent, TLS, Zensus 09.05.2011, http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control	78
Diagramm 32: Verteilung der Grundstücksgrößen in Tiefenort, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung	80
Diagramm 33: Baufertigstellungen Gemeinde Tiefenort 1995 bis 2017, TLS, Eigene Darstellung	81
Diagramm 34: Einwohnerentwicklung und Neubautätigkeit in der Gemeinde Tiefenort von 1995 bis 2017, TLS, Eigene Darstellung.....	81
Diagramm 35: Analyse barrierefreier Wohnraumbedarf, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung	84
Diagramm 36: Gebäudenutzung Tiefenort in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung	87



Diagramm 37: Anteil gewerbliche Nutzung Eigene Erfassung, Eigene Darstellung	88
Diagramm 38: Anteil gewerbliche Nutzung und Leerstand, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung	90
Diagramm 39: Wohnfläche im Vergleich in m ² /EW 2017. https://statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=63003&vonbis=&TabelleID=g000716	91
Diagramm 40: Entwicklung der Wohnfläche im Vergleich 2011 bis 2017 in m ² /EW, TLS, Eigene Darstellung	91
Diagramm 41: Bestand Anzahl der R-WE im Vergleich 2017 in Prozent, TLS, Eigene Darstellung	92
Diagramm 42: Soziale Infrastruktur und Leerstand in Tiefenort in Prozent, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung	94
Diagramm 43: Denkmaldichte im Vergleich, Anzahl der Denkmale pro 1.000 EW https://www.fuerthwiki.de/wiki/index.php/Denkmalstadt	107
Diagramm 44: Öffentliche Grünräume in Tiefenort in ha mit Sanierungsbedarf in Prozent, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung, 2020	113
Diagramm 45: Kernindikator Grünflächenanteil im Vergleich in Prozent, Eigene Darstellung	114
Diagramm 46: Sanierungsbedarf Straßen, Wege, Plätze in Tiefenort in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung	126
Diagramm 47: Sanierungsbedarf Straßen, Wege, Plätze im Maßnahmengebiet Tiefenort in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung	127
Diagramm 48: Bundesagentur für Arbeit, LRA WAK, Stand 2018, Eigene Darstellung	131
Diagramm 49: Ein- und Auspendler Tiefenort, Stand 2018, Bundesagentur für Arbeit, LRA WAK, Eigene Darstellung	132
Diagramm 50: Arbeitslosenquote im Vergleich in Prozent, Stand 2019, LRA WAK, Bundesagentur für Arbeit, Eigene Darstellung	132
Diagramm 51: Anteil SGB II und SGB III im Vergleich, Stand 2019, LRA WAK, Bundesagentur für Arbeit, Eigene Darstellung	133
Diagramm 52: Gewerbean- und abmeldungen im Vergleich 2015 bis 2019, TLS, Eigene Darstellung	133
Diagramm 53: kommunale Finanzen Gemeinde Tiefenort 1995 bis 2017, TLS, Eigene Darstellung	136
Diagramm 54: Zuteilungen in T€ aus dem Programm TL-S für Tiefenort von 1999 bis 2017, Förderlebenslauf, Eigene Darstellung	137
Diagramm 55: Zuwendungen nach Kostengruppen in T€ aus dem Programm TL-S für Tiefenort, Förderlebenslauf, Eigene Darstellung	138
Diagramm 56: Bürgerbeteiligung in Prozent, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung	156
Diagramm 57: Beteiligung Vereine in Prozent, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung	156
Diagramm 58: Beteiligung Gewerbetreibende in Prozent, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung	156
Diagramm 59: Beteiligung nach Geschlecht	157
Diagramm 60: Beteiligung nach Altersstruktur	157
Diagramm 61: Tätigkeit in Prozent	157
Diagramm 62: Ergebnis Bürgerbefragung zur Einschätzung aktueller Zustand	158
Diagramm 63: Ergebnis Bürgerbefragung zukünftiger Handlungsbedarf	159



IV. Fotoverzeichnis

Foto 1: Pflegezentrum Schanzehof	95
Foto 2: Krayenburg Foto 3: Krayenbergklause.....	99
Foto 4: „Soziales Zentrum“ mit Neubau Kindertagesstätte, Foto 5: Ortseingang aus Richtung Norden/	103
Foto 6: westlicher Ortsrand, Altarm der Werra und ehem. Mühle, Foto 7: Freibad auf der Werra- Insel.....	104
Foto 8: Marktplatz Tiefenort, Foto 9: Markt Quelle Gebhardt	105
Foto 10: Molterplatz mit Kindertagesstätte und Weiße Schule, Foto 11: Eingang Kindertagesstätte	105
Foto 12: Hofanlage Heiligkreuz, Foto 13: Fachwerkhaus, Sandsteinsockel.....	106
Foto 14: Pflegezentrum Schanzehof an der Stelle eine großbäuerlichen Hofanlage	106
Foto 15: versetztes Pultdach anstelle historischer, Foto 16: Neubauten ohne Bezug	106
Foto 19: Luftbild Kirche 1930, Quelle Gebhardt, Foto 20: Evangelische Peterskirche.....	108
Foto 21: ehem. Ansitz, heute ehem. Rathaus, Molterplatz 5, Quelle Gebhardt	108
Foto 22: Blick auf den ehem. Fröbelhof, im Vordergrund, Foto 23: Situation der Fläche des ehem. Fröbelhofes.....	109
Foto 24: Tor Fröbelhof, Tiefenort Damals und Heute	109
Foto 25: Tor Fröbelhof heute	109
Foto 26: Ehrenhain Tiefenort von Damals bis Heute.....	110
Foto 27: „Weiße Schule“, Abbruch ehem. Speisesaal 2008.....	110
Foto 28: sog. Bechmann-Schule, heute abgebrochen, Quelle Gebhardt.....	111
Foto 29: Sog. Neue Schule, heute Regelschule, Quelle: Gebhardt	111
Foto 30: Sportanlage Kaffeetälchen	112
Foto 31: Ehrenhain, Foto 32: Aufgang zum Ehrenhain, Treppenanlage mit fehlender Barrierefreiheit.....	115
Foto 33: Ehrenhain, Foto 34: ehem. Baustraße	115
Foto 35: Friedhof Tiefenort	116
Foto 36:Werra-Insel Auf der Heerstatt.....	116
Foto 37: Rad-Gehwegbrücke zur Werra-Insel, Foto 38: Altarm der Werra	118
Foto 39: Ortseingang aus Richtung Norden, Zum Weißen Stein, Foto 40: Grünfläche vor dem Zugang zum Ehrenhain.....	119
Foto 41: Rad-Gehweg am Steingrabenrain	128
Foto 42: störendes Garagengebäude, Foto 43: Werra-Altarm, Blick in Richtung Tiefenort	143
Foto 44: Zustand und Sperrung der Frankensteinstraße seit dem Erdfall 2002.....	146
Foto 45: Einstieg zum Werra-Burgen-Steig neben dem ehem. Rathaus in Tiefenort.....	150
Foto 46: Rasenmühle mit Wasserkrafterzeugung	154
Foto 47: Molterplatz mit Kindergarten, Foto 48: Eingang zum Kindergarten als	193
Foto 49: Freiraum zwischen Kindergarten, Weiße Schule, Foto 50: Rückwärtig Hausgärten noch vorhanden.....	194
Foto 51: Parkplatz Supermarkt aus Richtung Weg, Foto 52: ehem. Torbogen und Zugang zum Fröbelhof 5.....	194
Foto 53: Zugang Mauer ehem. Fröbelhof Richtung Multifunktionsfläche	199
Foto 54: Molterplatz, Foto 55: künftiger multifunktionaler Freiraum	207
Foto 56: Zugang Kindergarten, Foto 57: Beispiel multifunktionale Platzfläche Neudietendorf.....	207
Foto 58: Kantstraße 10, Abbildung 41: Auszug Teilräumliches Konzept, Eigene Darstellung	209
Foto 59: Gehweg zur Grundschule, Foto 60: Vorfläche Heimatmuseum	210
Foto 61: historische Aufnahme Fröbelhof.....	210
Foto 62: Ehrenhain, Foto 63: Zugang Ehrenhain, Foto 64: ehem. Baustraße.....	212
Foto 65: Entzug der Parkfläche durch Spielplatz Kindergarten	212
Foto 66: Marktplatz	214
Foto 67: Pfarrgasse	214
Foto 68: Kulturhaus Stern, Marktplatz 7, Foto 69: Kulturhaus Stern, Saal	215
Foto 70: Krug'sches Haus Vordergebäude, Foto 71: Krug'sches Haus, Abbruchstelle ehem. Scheune.....	216
Foto 72: Heimatmuseum und Torbogen Fröbelhof 5.....	217
Foto 73: Alte Turnhalle, Drakestraße 1.....	218
Foto 74: Alte Turnhalle, Drakestr. 1	218
Foto 75: ehem. Rote Schule, Schulplatz 5, Foto 76: ehem. Rote Schule.....	219
Foto 77: Molterplatz 5, ehem. Rathaus.....	220



Alle Fotos: Ines Klinke Freie Stadtplanerin, bis auf gesondert gekennzeichnete
Fotos: Steven Gebhardt, Vorsitzender Heimat- und Kulturverein e.V. Tiefenort





V. Quellenverzeichnis

BBSR, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raubeobachtung/Raumabgrenzungen/SiedlungsstrukturelleGebietstypen/PDF_Download.pdf;jsessionid=813B3F23D4FC215464C5FF4D1D470C6F.live11292?__blob=publicationFile&v=2

Bertelsmann Stiftung, <https://www.wegweiser-kommune.de/> Demografiebericht Bad Salzungen, 2019 Bevölkerungspyramide Deutschland <https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/B07-Altersaufbau-Bevoelkerung-Ereignisse.html>

BMEL „Ländliche Regionen verstehen“, Thünen-Institut 2020, Daten: Thünen-Institut – P.Küpper 2016, S.8

Boris TH, <https://www.thueringen.de/th9/tlbg/bodenmanagement/amtliche-wertermittlung/boris-th/index.aspx>

Breitbandatlas, <https://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte/start.html>

B-Pläne der Gemeinde Tiefenort siehe Anlage N.2

Dehio Handbuch Thüringen, Deutscher Kunstverlag, 2003

DT. Bundestag Drucksache 19/23056

<https://statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?tabelle=gs040007%7C%7C>

Einwohnermeldeamt Bad Salzungen, Daten vom 16.09.2020

Einzelhandelsmonitoring Südwestthüringen, 2013, GMA Büro Dresden

Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen mit den Ortsteilen Allendorf, Hohleborn, Kaltenborn, Langenfeld, Wildprechtroda, 9.Änderung, Februar 2009, Planungsbüro Kehrer Horn, Freie Stadtplaner, Rathausstr. 8, 98536 Zella-Mehlis

Geoportal Thüringen <https://www.geoportal-th.de/de-de/>

Geoproxy, Geoportal Thüringen, http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp

Gutachten zur speziellen Bewertung zum Erdfall Tiefenort, Institut für Geotechnik Freiberg, 2010, Konietzky

Gebhardt, Steven, Vorsitzender Heimat- und Kulturverein e.V. Tiefenort

<https://aktion-fluss.de/wp-content/uploads/karten-geplante-massnahmen-gewaesserstruktur.pdf>

<https://www.iba-thueringen.de/sites/default/files/projekte/downloads/IBA%20Magazin%202017%20LeerGut.pdf>

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/unbewohnte-wohnungen-nach-bundeslaendern.html?nn=211992>

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1094219/umfrage/durchschnittsalter-der-bevoelkerung-in-thueringen/>

<https://www.fuerthwiki.de/wiki/index.php/Denkmalstadt>

<http://www.schulstatistik-thueringen.de/html/Karten/index.html#15/50.8299/10.1791>

<https://www.thueringen.de/th9/tlbg/bodenmanagement/amtliche-wertermittlung/boris-th/index.aspx>

<https://www.wartburgkreis.de/wirtschafts-zukunftsregion/wirtschaft>

<https://www.wegweiser-kommune.de/>

[https://www.wvs-basa.de/sites/all/themes/wvs/pdf/LP_102_Tiefenort%20\(A0\)_I.pdf](https://www.wvs-basa.de/sites/all/themes/wvs/pdf/LP_102_Tiefenort%20(A0)_I.pdf)

IHK Kaufkraft Wartburgkreis, 2020

IMPAKT II Integriertes Maßnahmenprogramm zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Freistaat Thüringen, 2019

ILEK Werra-Wartburgregion, Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept für die Region ILEK Werra-Wartburg, November 2010 der KAG Wartburgregion

ISEK Bad Salzungen 2017, DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG, Erfurter Straße 11, 99423 Weimar

<https://www.insuedthueringen.de/inhalt.einwohnerstatistik-bad-salzungen-kleinster-ortsteil-hat-27-einwohner.4ff2ae0c-591e-4264-8752-462a8606d477.html>, TLS-Quelle Gesamtfläche:

<https://www.miet-check.de/mietspiegel/bundesland-16/thueringen/>

<https://statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=63003&vonbis=&TabelleID=g000554>, Eigene Ermittlung, Stand: 31.12.2020

Landratsamt Wartburgkreis, Amt für Wirtschaftsförderung, Auszug Gewerbeentwicklungskonzept Landratsamt Wartburgkreis, Schulamt Schülerprognose, 05.11.2020

LEADER Entwicklungsstrategie, http://www.rag-wartburgregion.de/fileadmin/dateien/Downloads/180601_RES_LEADER_Wartburgregion.pdf

LEP 2025 Thüringen, <https://www.thueringen.de/de/publikationen/pic/pubdownload1534.pdf>

Naturparkplan Naturpark Eichsfeld Hainich Werra, <https://www.naturpark-ehw.de/der-naturpark/kurzinfo-mit-verortung.html>





Regionales Entwicklungskonzept Wartburg Hainich, 2015, http://ipu-erfurt.de/wp-content/uploads/2017/01/151222_REK-Welterberregion_Endbericht_web.pdf

Regionalplan Südwestthüringen 2011

Der Regionalplan Südwestthüringen wurde am 01.12.2009 von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen (PV 14/268/2009).

Fortschreibung Teil 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie des Regionalplanes Südwestthüringen 2012
Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Südwestthüringen, Stand 27.11.2018 (Beschluss-Nr.: 06/371/2018)

RP SWT, <http://www.regionalplanung.thueringen.de/rpg/suedwest/regionalplan/index.asp>

Regionale Entwicklungsstrategie „Wartburgregion - gemeinsam. vielfältig. attraktiv“ der LEADER-Aktionsgruppe Wartburgregion Fortschreibung vom 01.06.2018 für die Förderperiode 2015-2020
Stadt Bad Salzungen, Fortschreibung Rahmenplan Sanierungsgebiet Innenstadt, 2015, DSK Büro Weimar

Statistisches Bundesamt, Statistisches Bundesamt, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/lrbev05.html> 2018

Städtebauliche Leitplanung Ortsmitte Gemeinde Tiefenort, Beschluss-Nr. 402-50-13 vom 07.10.2013

Stellungnahme zum Erdfall Tiefenort, Frankenstraße 15, Prinz/ Schwerter, 2010

Stiftung zur Förderung der ambulanten ärztliche Versorgung im Freistaat Thüringen, <https://www.savth.de/startseite.html>

Thünen-Institut, Karten- Landatlas, <https://karten.landatlas.de/app/landatlas/>, 2020

Thüringer Landesamt für Statistik, <https://www.statistik.thueringen.de/>

Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie, 2018

https://www.thueringen.de/mam/th8/tlug/images/thueringer_nachhaltigkeitsstrategie_2018.pdfhttps://www.thueringen.de/mam/th8/tlug/images/thueringer_nachhaltigkeitsstrategie_2018.pdf

Thüringer Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen für die Programmjahre 2018 bis 2020 (ThürModR-Mietwohnungen) lt. Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 5. Dezember 2018

Thüringer Städtebauförderrichtlinie, 2021, Anlage 9 Leitfaden zur Erarbeitung von Integrierten Handlungskonzepten - ISEK

TLUBN Kartenservice des Landesamtes für Umwelt Bergbau und Naturschutz der TLUG Jena Kartendienste, <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/>

Tourismuskonzept Bad Salzungen 2030, 2018

Urbane Dörfer, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Neuland 21, 2019

Wassertourismus in Thüringen; Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Technologie, BTE Tourismus- und Regionalberatung, Eisenach, 2014

Wohnungsmarktbericht Thüringen, Beobachtungen und Ausblick; Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung Und Verkehr, Empirica AG Berlin



VI. Abkürzungsverzeichnis

MDW	Dörfliches Wohngebiet
EFRE	Europäischer Fond für regionale Entwicklung
EG	Erhaltungsgebiet
ERHS	Erhaltungssatzungsgebiet
EW	Einwohner
EWG	Entwicklungsgebiet
EWMA	Einwohnermeldeamt
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FW	Feuerwehr
GE	Gewerbegebiet
GEK	Gemeindliches Entwicklungskonzept
GEWO	Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Suhl
GRZ	Die Grundflächenzahl [GRZ] gibt an, wieviel Prozent eines Grundstücks von Haus, Garage und Terrasse eingenommen werden dürfen und wieviel frei bleiben muss.
HH	Haushalte
IKS	Integrierte Interkommunale Strategie
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KD	Kulturdenkmal
KL	Konsolidierte Lage
MFH	Mehrfamilienhaus
MI	Mischgebiet
MLA	Mitleistungsanteil
NSG	Naturschutzgebiet
ÖG	Öffentliches Grün
OT	Ortsteil
SG	Sanierungsgebiet
SPA	Special Protection Area
ThStBauFR	Thüringer Städtebauförderrichtlinie
TLUBN	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
UG	Umstrukturierungsgebiet
ÜGS	Überschwemmungsgebiet
VG	Verwaltungsgemeinschaft
Vkfl	Verkaufsfläche
VU	Vorbereitende Untersuchungen
WA	Allgemeines Wohngebiet
WE	Wohneinheiten
WFL	Wohnfläche
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie

VII. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gesellschaft verändert sich stetig und damit auch die Rahmenbedingungen, die auf die Stadt- und Regionalentwicklung einwirken. Derzeit fällt dabei besonders der demografische Wandel ins Gewicht, der mit einer veränderten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt einhergeht. Daraus resultieren zunehmende Leerstände, auch in ländlichen Räumen. Die Förderprogramme des Stadtumbaus sollen hier zur **Stabilisierung des Wohnungsmarktes und damit zum Erhalt der gewachsenen baukulturellen Struktur und Attraktivität der Städte und Gemeinden beitragen**. Für die Entwicklung Tiefenorts ist beabsichtigt Städtebaufördermitteln zu akquirieren mit dem Ziel, die in der Erweiterung des ISEK-s der Stadt Bad Salzungen auf den Ortsteil Tiefenort festgestellten städtebaulichen Missstände und funktionellen Defizite zu überwinden.

Tiefenort war vor der Eingemeindung nach Bad Salzungen eine selbstständige Gemeinde. Mit der Gebietsreform im Juli 2018 wurden sämtliche Verwaltungsfunktion in die Stadtverwaltung Bad Salzungen überführt. Funktionsverluste und Strukturveränderungen zwingen zu einem Formulieren einer städtebaulich-entwicklungspolitischen Ausrichtung.

Tiefenort erhielt seit 2000 Städtebaufördermittel aus dem Thüringer Landesprogramm ohne Festlegung einer Gebietskulisse als Sanierungsgebiet oder Stadtumbaugebiet. Eine generelle Entwicklungsstrategie lag nicht vor. Aus diesem Grund wird angestrebt Fördermittel aus den Bundesländer- Städtebauförderprogrammen Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (BL-LZ) oder Wachstum und/ oder nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere/ Aufwertung (BL-WnE/A) zu beantragen.

Der Stadtrat von Bad Salzungen hatte am 18.09.2018, BV/0126/2018 einen Grundsatzbeschluss zur weiteren Verfahrensweise Stadtsanierung Bad Salzungen - Tiefenort gefasst. In diesem wird festgelegt, dass eine städtebauliche Studie beauftragt wird zur Installation eines sozialen Zentrums Tiefenort. Darauf aufbauend wurde die Erweiterung des ISEK-s der Stadt Bad Salzungen auf den Ortsteil Tiefenort im Juli 2020 beauftragt.

Ergebnisse des Konzeptes sind:

1. Feststellung Städtebauliche Missstände

Es wurde festgestellt, dass auf Grund des zeitlichen Rahmens der Eingemeindungen gesamtstädtische Planungen unter Berücksichtigung aller Ortsteile noch nicht vorliegen.

Die Entwicklung Tiefenorts als selbstständige Gemeinde fokussierte sich auf die Stabilisierung und Erweiterung als Wohnstandort im Einzugsbereich der umgebenen Orte.

Der Ortsteil Tiefenort weist viele Potentiale auf:

- attraktive Wohnlage
- hoher Denkmalbestand
- gut verkehrliche Anbindung
- Lage im Landschaftsraum.

Weiterhin wurde festgestellt, dass in den vergangenen Jahren die Entwicklung in Tiefenort zu einer sehr guten Versorgungsstruktur sowohl in Bezug auf die Nahversorgung als auch die soziale Infrastruktur geführt hat.

Es wurden städtebauliche Missstände festgestellt:

- Tiefenort lebt von den kollektiven Erinnerungen der strukturellen Errungenschaften aus der Zeit vor der politischen Wende in den 1990-er Jahren. Ein Großteil dieser Anlagen (Verwaltungsgebäude, Sportplätze etc.) stellen heute ein Überangebot dar, das künftig durch die Stadt Bad Salzungen finanziell nicht mehr gestemmt werden kann.
- Die vergangenen Entscheidungen zur städtebaulichen Entwicklung als selbstständige Gemeinde haben nicht dazu geführt, dass die Einwohnerentwicklung einen stabilen Verlauf erhält. Der Bevölkerungsverlust wird sich in den kommenden Jahren potenzieren, wenn nicht gegengesteuert wird und Entwicklungsimpulse gesetzt werden.
- Die vergangene Entwicklung von Tiefenort war weiterhin geprägt von Adhoc-Entscheidungen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung. Auf dieser Basis wurden viele ortsbildprägenden Gebäude abgebrochen, die historische Entwicklung wurde nicht als Basis für die weitere städtebauliche Entwicklung gesetzt. Dies führte zu einem erheblichen Substanzverlust im historischen Ortskern.



Im Ergebnis der vorliegenden integrierten Betrachtung und Analyse wurde festgestellt, dass Tiefenort, speziell innerhalb des Erhaltungs- und Identitätsgebiet, folgende städtebauliche Missstände (siehe Punkt F1, F2) aufweist:

Substanzschwächen § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	Funktionsschwächen nach § 136 Abs.2 Nr. 2 BauGB	Funktionsverlust nach § 171a Abs.2 BauGB
wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht	wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben , die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.	Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.
Innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes: 25,8% ohne Sanierungsbedarf, 11,6% mit erheblichen Sanierungsbedarf, 8% Baulücken, 21,4% der Nebengebäude weisen erhebliche Sanierungstatbestände auf	48% Leerstand kommunaler Gebäude schränken Daseinsvorsorge ein	Überangebot kommunaler Gebäude – fehlende Nutzungsvorstellung, hoher Sanierungsbedarf zwingt zu Schrumpfungsprozesse
	Leerstand in EG-Bereichen Ladengeschäfte, 92% des Leerstandes im Erhaltungssatzungsgebiet	
60% der kommunalen Gebäude weisen teilsanierten Zustand auf, 30% erheblicher Sanierungsbedarf , Anpassung an energetischen Standard, Barrierefreiheit	Fehlender attraktiver, nachfragegerechter Wohnraum-Mix , Anpassung an die Barrierefreiheit, Baulücken als Verlust der städtebaulichen Struktur	Überangebot Sporteinrichtungen zwingt zu Schrumpfungsprozesse
Sanierungsbedarf vorh. öffentlicher Grünfläche - Ehrenhain	Es fehlen wohnraumunterstützende Funktionen zur Unterstützung Mehrgenerationenwohnen	Rückgang Bevölkerung erfordert Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge
Sanierungstatbestand der öffentlichen Straßen 36% im Erhaltungssatzungsgebiet und Verknüpfung aller Mobilitätsformen zu den umgebenden Stadtgebieten	Durch Adhoc-Entscheidungen, Abbrüche erhebliche Störungen der historischen städtebaulichen Struktur und Gestaltung in der Vergangenheit	
Anpassung an den Klimawandel	fehlende öffentliche Grünflächen , mangelnde Vernetzung des Ortskerns mit den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum	

Tabelle 1: Auszug Zusammenfassung SWOT Substanzschwächen, Funktionsschwächen, Funktionsverluste in Tiefenort

2. Entwicklungsstrategien

Das ISEK stellt eine informelle Planungsgrundlage für das weitere Handeln in Tiefenort dar. Die Entwicklungsstrategien werden in den nachfolgenden Themen festgeschrieben.

2.1 Leitbild für die Entwicklung Tiefenorts

Das Leitbild dient als Entwicklungsziel zur Formulierung der Oberziele und Unterziele.

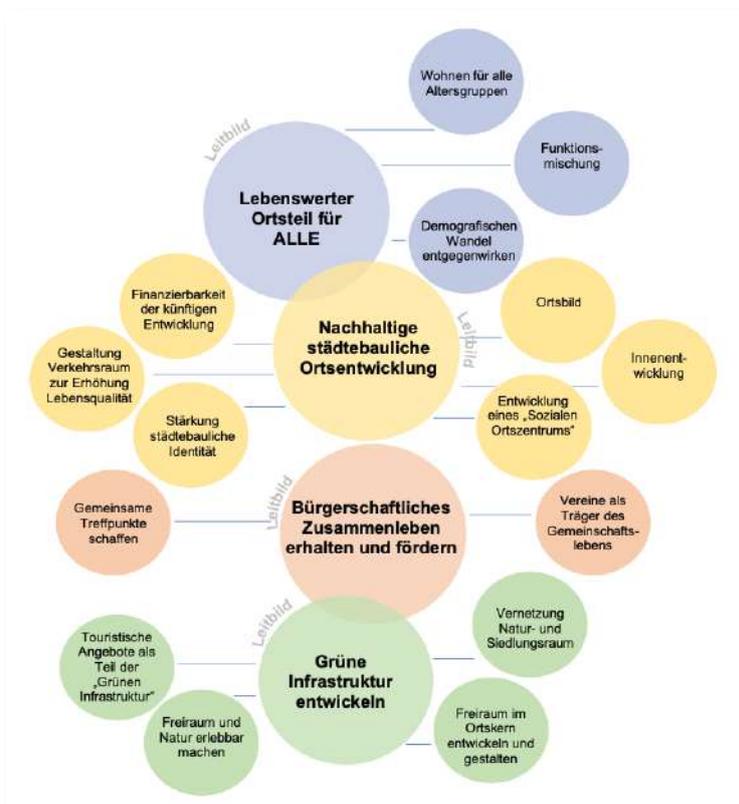


Abbildung 1: Leitbild für die Entwicklung Tiefenort

2.2 Schwerpunktgebiete

Es wurden Schwerpunktgebiete im Zuge der Konzeptbearbeitung herausgearbeitet nach der Empfehlung der Thüringer Städtebauförderrichtlinie -ThStBauFR mit entsprechenden Entwicklungszielen und Handlungsprioritäten:

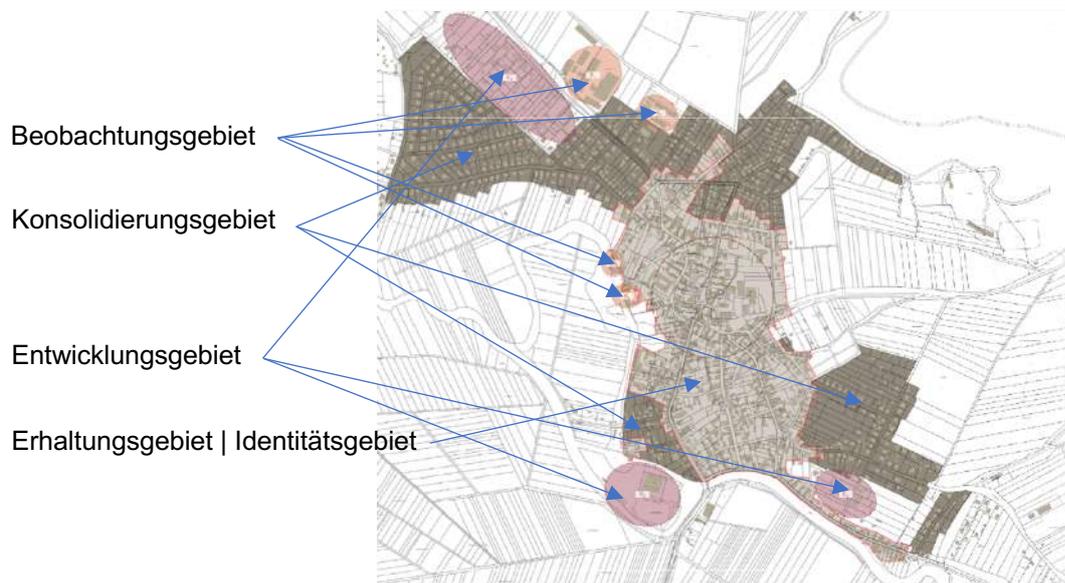


Abbildung 2: Schwerpunktgebiete ISEK Tiefenort



2.3 Räumliche Entwicklungsstrategien

Die räumlichen Entwicklungsstrategien - Ebene 1 für den Gesamtort und Maßnahmengebiet des ISEK-s sowie die teilräumliche Entwicklungsstrategie - Ebene 2 für das „Soziale Zentrum Tiefenort“ werden als Entwicklungsziel bestätigt. Diese räumlichen Entwicklungsstrategien bilden den Handlungsleitfaden für die künftige Entwicklung.

2.4 Festlegung Maßnahmengebiet/ Gebietskulisse

Das Erhaltungs- und Identitätsgebiet wurde als künftiges Maßnahmengebiet, d.h. die Gebietskulisse für den Einsatz von Städtebaufördermittel, festgestellt.

3. Verfahren

3.1 Wahl des Verfahrens

Die Beseitigung der in der Erweiterung des ISEK Bad Salzungen auf den Ortsteil Tiefenort festgestellten **städtebaulichen Missstände**

- liegen im **öffentlichen Interesse aller Bewohner von Tiefenort**,
- bedürfen der einheitlichen und zügigen Durchführung und Handlung,
- erfordern eine **erhöhte Verantwortung der Kommune** in Bezug auf die Koordinierung der erforderlichen Maßnahmen,
- erfordern die Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen.

Dies benötigt über die Festlegung der Gebietskulisse hinaus die Festschreibung eines Satzungsgebietes nach BauGB.

Die geplanten Entwicklungsziele sind nur unter dem gezielten Einsatz von Fördermitteln erreichbar.

D.h. zusätzlich zu der Festlegung der Gebietskulisse ist die Festlegung der

- **Satzung als Stadtumbaugebiet nach § 171a BauGB,**
- mit Sicherung der Durchführung mit **Durchführungssatzung nach 171d BauGB für** Genehmigungspflicht aller in § 14 BauGB genannten Vorhaben
 - Vorhaben § 14 Abs. 1 BauGB genannten Vorhaben
 - Vorhaben des § 29 BauGB
 - Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 (2) BauGB

erforderlich.

Festlegung des Verfahrens nach BauGB	
Stadtumbaugebiet nach § 171a BauGB mit Sicherung der Durchführung nach § 171d BauGB - Durchführungssatzung	„Historischer Ortskern Tiefenort“
Gebietsgröße	ca. 35 ha (34,7 ha)
Festlegung Entwicklungskonzept nach § 171b BauGB	Leitbild, gesamtörtliche Strategie, teilräumliches Konzept „Soziales Zentrum Tiefenort“
Entwicklungsziele	<p>Entwickeln eines lebenswerten Ortsteils für ALLE</p> <p>Initiieren einer Nachhaltigen städtebaulichen Ortsentwicklung</p> <p>Erhalten und fördern des bürgerschaftlichen Zusammenlebens</p> <p>Entwickeln der Grünen Infrastruktur</p> <p>Querschnittsziel Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel</p>



Festlegung des Verfahrens nach BauGB	
Handlungsprioritäten	<p>Einführung eines Maßnahmengebietes für die gezielte Entwicklung in diesem Bereich</p> <p>Schaffung Voraussetzungen als Grundlage für Entwicklungsimpulse und sozialen Mix</p> <p>Beseitigung städtebaulich/ architektonische Mängel</p> <p>Erhaltung und Entwicklung unter Berücksichtigung der historischen städtebaulichen Struktur</p> <p>Nachnutzung leerstehender ortsbildprägende öffentliche Gebäude</p> <p>Bedarfsgerechte Aufwertung und Sanierung öffentlicher Straßen, Plätze (barrierearm, senioren- und denkmalgerecht)</p> <p>Etablieren neuer Beratungs- und Öffentlichkeitsstrategien</p> <p>Schaffung der baulichen Voraussetzungen für einen gemeinsamen Lebensraum für alle Generationen Schaffung und Sanierung attraktiver öffentliche Freiräume</p> <p>Aufwertung und Vernetzen vorh. Freiräume</p>

Tabelle 2: Festlegung des Verfahrens, Entwicklungskonzept, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten

Steckbrief demografische Daten Stadtumbaugebiet Tiefenort im Vergleich zum Gesamtort

Gesamteinwohner Stadtumbaugebiet	1.140 EW (43,5% des Ortsteiles)
Altersstruktur	geringer Anteil Altersgruppe 0-18 Jahre mit 14,12% höherer Anteil Senioren mit 32,98%
	geringerer Anteil der Altersgruppe 22-64 Jahren mit 50,53%
Haushaltsstruktur	Insgesamt 724 HH

Tabelle 3: Steckbrief demografische Daten Stadtumbaugebiet „Historischer Ortskern Tiefenort“

Altersstruktur	0-18	19-21	22-64	>65
Maßnahmengebiet Tiefenort	14,12	2,37	50,53	32,98
Tiefenort	15,53	3,21	54,99	26,27

Tabelle 4: Altersstruktur Stadtumbaugebiet im Vergleich Tiefenort in Prozent, EWMA, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

Haushaltsstruktur	1PHH	2PHH	3PHH	4PHH	>5PHH
Stadtumbaugebiet „Historischer Ortskern Tiefenort“	57,87	31,22	6,77	3,73	0,41
Tiefenort	55,05	31,72	8,01	4,26	0,95

Tabelle 5: Haushaltsstruktur Stadtumbaugebiet im Vergleich Tiefenort in Prozent, EWMA, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

3.2 Begründung für die Festlegung eines Stadtumbaugebietes (siehe Punkt G.4.3):

Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere dann vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen besteht (in Tiefenort kommunale Gebäude, Anlagen). Stadtumbau hat zum Ziel, vor allem auf Veränderungen in Demografie und Wirtschaft und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen zu reagieren. Diese Aufgabe erfordert neue Ideen und Strategien. Ziel ist es, die Anpassung an gewandelte Nutzungsansprüche und die Konsequenzen ungünstiger Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklungen stadträumlich und baulich umzusetzen. In dem vorliegenden ISEK der Stadt Bad Salzungen, welches die integrierte Betrachtung auf den OT Tiefenort erweitert und in den gesamtstädtischen Kontext setzt, wurden Substanzschwächen, Funktionsschwächen und Funktionsverluste festgestellt. Diese erfordert die Ausweisung eines Maßnahmensgebietes und den Einsatz von Fördermitteln.

Im Zuge des erfolgten Abwägungsverfahrens zur Ziel- und Wirkungsintensität der Verfahren des Besonderen Städtebaurechts nach BauGB wurde festgestellt, dass die

- **Satzung als Stadtumbaugebiet nach § 171a BauGB mit Sicherung der Durchführung mit Durchführungssatzung nach 171d BauGB.**

für die geplante Entwicklung erforderlich ist.

4. Erforderliche weitere Verfahren:

Die Beschlussfassung zur Legitimierung der Ergebnisse in den städtischen Gremien sind wie folgt erforderlich:

- Beschlussfassung ISEK und Bestätigung als Handlungsanleitung für die städtebaulichen Entwicklungsprozesse der kommenden Jahre in Tiefenort.
- Beschlussfassung Maßnahmensgebiet und Entwurf Stadtumbaugebiet mit Durchführungssatzung nach § 171 d BauGB.

Weitere Verfahrensschritte:

Für die Festlegung der Ziele und Zwecke zur Entwicklung von Tiefenort erfolgt:

- Die Information der Bürger*innen durch eine Bürgerinformationsveranstaltung.
- Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher nach § 139 BauGB in Bezug auf Ziele und Zwecke durch Anschreiben und Stellungnahme.

Für die Ausweisung als Stadtumbaugebiet erfolgt:

- Die Anhörung der Betroffenen und Abwägung nach § 171a Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung und Auslegung.
- Durchführung der Anhörung und Beteiligung der Träger öffentlicher Aufgaben zum Entwurf des Stadtumbaugebiet mit Durchführungssatzung nach § 171 d BauGB und nach § 139 BauGB durch Anschreiben und Stellungnahme.
- Antragstellung dem Fördermittelgeber gegenüber als Begründung für die Aufnahme in ein Förderprogramm der Städtebauförderung.

Es ist die Beantragung für folgende Städtebauförderprogramme geplant:

- **Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren-Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (BL-LZ)“**
- **Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Lebenswerte Quartiere gestalten/ Aufwertung (BL-WnE/ A)“**



ERWEITERUNG DES ISEK BAD SALZUNGEN AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT

A Einführung

A.1 Veranlassung

Allgemein

Die Gesellschaft verändert sich stetig und damit auch die Rahmenbedingungen, die auf die Stadt- und Regionalentwicklung einwirken. Derzeit fällt dabei besonders der demografische Wandel ins Gewicht, der mit einer veränderten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt einhergeht. Daraus resultieren zunehmende Leerstände, auch in ländlichen Räumen. Die Förderprogramme des Stadtumbaus sollen hier zur **Stabilisierung des Wohnungsmarktes und damit zum Erhalt der gewachsenen baukulturellen Struktur und Attraktivität der Städte und Gemeinden beitragen**. Unterstützende Maßnahmen aus diversen Fachbereichen werden hierfür in einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) gemeinsam betrachtet, das eine zwingende Voraussetzung für die Vergabe von Städtebaufördermitteln bildet.

Die Förderung verfolgt den Zweck, gewachsene Baustrukturen zu erhalten und zu entwickeln sowie gleichzeitig die lokale Wirtschaft aufzuwerten und die Umwelt zu schützen. Den Kern der Städtebauförderung stellt dabei weiterhin die Überwindung städtebaulicher Missstände und funktioneller Defizite dar. Darüber hinaus bilden die Stärkung der Innenentwicklung, der Daseinsvorsorge und die Lösung sozialer Probleme Schwerpunkte der Städtebauförderung, die dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept zugrunde liegen.

Fachliche Schwerpunkte der Landespolitik für die Städte und Gemeinden im Sinne eines erweiterten Stadtumbaus sind die **Orientierung auf die Innenstädte, die**

Stärkung der Städte und Gemeinden als Wirtschaftsstandort und als Basis für Wissen, die Fortführung des Stadtumbaus, die Umsetzung des Klimaschutzes und erforderliche Anpassungen an den Klimawandel, die Stärkung der Mitwirkungsmöglichkeiten und Eigeninitiativen der Bürger*innen sowie familien- und seniorengerechter und barrierefreier Wohnungsbau. Die Maßnahmen zum **Klimaschutz/ zur Klimaanpassung** müssen im angemessenen Umfang umgesetzt werden¹.

Das ganzheitliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept muss durch einen Beschluss der kommunalen Politik in Form des Stadtrates legitimiert werden, damit es Gültigkeit erlangt und die beschriebene Wirkung entfalten kann. Neben den verschiedenen Fachressorts soll auch die Zivilgesellschaft breit und frühzeitig in die Erarbeitung des ISEK eingebunden werden. Häufig sind innerhalb der Verwaltung zu den einzelnen Themen bereits Bestandsaufnahmen vorhanden, die in die Bearbeitung des ISEK eingebunden werden können. Eine weitere Säule der integrierten Stadtentwicklung bilden Prognosen, die beispielsweise zur Entwicklung des Wohnungsmarktes aufgestellt werden.

Aufgrund eingangs genannter laufender Veränderungen der Bedingungen ist eine ständige Fortschreibung des ISEK mit einer immer wieder neuen Bewertung der Prioritäten notwendig. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte bilden die Grundlage für Planungen auf kleinräumiger Ebene in Form des Teilräumlichen Konzeptes².

¹ ThStBauFR - Thüringer Städtebauförderrichtlinien, 2021, S. 8

² vgl. Anlage 9 Thüringer Städtebauförderrichtlinien, 2021, S. 7f



Tiefenort

Tiefenort war vor der Eingemeindung nach Bad Salzungen eine selbstständige Gemeinde. Zentralörtlich gehörte die Einheitsgemeinde Tiefenort auch schon zu dieser Zeit zum Grundversorgungsbereich Bad Salzungen. Zu diesem Zeitpunkt war die Gemeinde für die Planungsgrundlagen in Eigenverantwortung

zuständig. Mit der Gebietsreform im Juli 2018 wurden sämtliche Verwaltungsfunktion in die Stadtverwaltung Bad Salzungen überführt. Funktionsverluste und Strukturveränderungen zwingen zu einem generellen Überdenken der entwicklungspolitischen Ausrichtung.



Abbildung 3: Veränderungen der Rahmenbedingungen und Veranlassung Erarbeitung Erweiterung ISEK Bad Salzungen auf den Ortsteil Tiefenort, Eigene Darstellung

Tiefenort erhielt seit 2000 Städtebaufördermittel aus dem Thüringer Landesprogramm ohne Festlegung einer Gebietskulisse als Sanierungsgebiet oder Stadtumbaugebiet. Verschiedene gestalterische und einzelbauliche Projekte und Vorhaben für dieses Förderprogramm wurden in einer Prioritätenliste für den Zeitraum 2014-2020 aufgenommen. Die Umsetzungen weichen tlw. von dieser Liste ab. **Eine gesamtörtliche Strategie gab es nicht.** Mit der Erhaltungssatzung von 1994 wurden die Voraussetzungen für die Beurteilung genehmigungspflichtiger Vorhaben gelegt. Die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vom 22.11.1994 regelt, dass der

- Abbruch, Änderung, Errichtung oder Nutzungsänderung innerhalb des Geltungsbereiches einer Erhaltungssatzung der Genehmigung bedarf.

Die Eingemeindung in die Stadt Bad Salzungen erfordert Überlegungen zur weiteren Entwicklung des Ortes. Durch die administrative Veränderung haben sich auch die Nutzungsanforderungen an vorhandene Gebäude geändert. Aus diesem Grund steht derzeit z. Bsp. das ehem. Rathaus leer. Andererseits möchte sich Tiefenort auch künftig zu einem attraktiven Ortsteil der Stadt Bad Salzungen entwickeln. Aus diesem Grund wird angestrebt Fördermittel aus den Bund-Länder- Städtebauförderprogrammen Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (BL-LZ) oder Wachstum und/ oder nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere/ Aufwertung (BL-WnE/A) zu beantragen. Für diese Beantragung und für die strategische Ausrichtung des Stadtteiles ist die Erarbeitung eines tragfähigen zukunftsfähigen Konzeptes und daraus abgeleitete Entwicklungsparameter für den städtebaulichen zentralen Bereich Tiefenorts erforderlich.



Der Stadtrat von Bad Salzungen hat am 18.09.2018, BV/0126/2018 einen Grundsatzbeschluss zur weiteren Verfahrensweise Stadtsanierung Bad Salzungen - Tiefenort gefasst. In diesem wird festgelegt, dass eine städtebauliche Studie beauftragt wird zur Installation eines sozialen Zentrums Tiefenort. Erfordernisse wie Gestalt, Nutzung, funktionale Zusammenhänge, Grundstücksneuordnungen sind zu untersuchen und Lösungsansätze sind darzustellen. Im Beschluss wird auch formuliert, dass die Festlegung als

Stadtumbaugebiet mit einer Vorkaufsrechtssatzung vorgesehen wird. Ziel, nach diesem Beschluss, ist die Erwirkung der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost. Aufbauend auf diesen Grundsatzbeschluss und unter Prüfung vorhandener Entwicklungskonzeptes resultierte die Aufgabenstellung für die Erarbeitung eines ISEK-s. Die Beauftragung für die Erarbeitung der Erweiterung des ISEK-s der Stadt Bad Salzungen auf den Ortsteil Tiefenort erfolgte im August 2020.



A.2 Rahmenbedingungen

Tiefenort liegt im Landkreis Wartburgkreis im südwestlichen Thüringen. Landschaftsräumlich liegt der Ort an der Werra zwischen den nördlichen Ausläufern der Rhön und dem westlichen Teil des Thüringer Waldes.

Die Gemeinde bestand seit 1994 als Einheitsgemeinde aus den sechs Ortsteilen:

- Tiefenort (als Hauptort) mit der
- Dönges
- Hämbach
- Oberrohn mit den Siedlungen Hüttenhof und Röhrigshof
- Unterrohn (Lage)
- Weißendiez (Lage)

Der ehemalige Hauptort Tiefenort war ebenfalls seit 1995 für Frauensee inklusive der Kleinsiedlungen Knottenhof, Möllersgrund, Schergeshof und Springen erfüllende Gemeinde. Tiefenort ist mit seinen **2.618 Einwohner** (Einwohnermeldeamt 16.09.2020) seit Juli 2018 und nach der Eingemeindung der Gemeinde Moorgrund lt. Beschluss vom 02.12.2020 einer der 27 Ortsteile der Stadt Bad Salzungen (siehe Anlage M.1). Mit der Eingemeindung werden die ehemals zu Tiefenort gehörenden Ortsteile eigene Ortsteile der Stadt Bad Salzungen. Die Kleinsiedlung Weißendiez wird nach 2018 als Teil des Ortsteils Tiefenort behandelt ohne eigenen Ortsteilstatus.

Entwicklung des Stadtgebietes Bad Salzungen

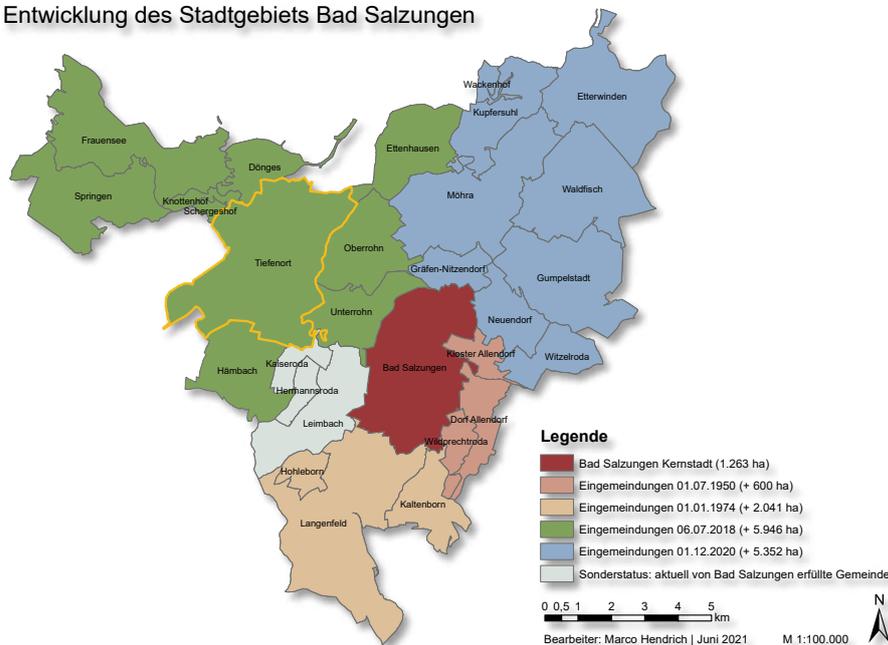


Abbildung 4: Entwicklung des Stadtgebietes Bad Salzungen, Eigene Darstellung

Übersicht Gebietsveränderungen Stadt Bad Salzungen				
Gebietstand 2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2019
3.905,81 ha	538 ha	1.929 ha	3.479 ha	5.352 ha
15.763 EW	390 EW	797 EW	3.825 EW	3.358 EW
Bad Salzungen mit der Kernstadt Bad Salzungen, Allendorf-Kloster, Allendorf-Dorf, Hohleborn, Kaltenborn mit Sorghöfe, Langenfeld, Wildprechtsroda	Ettenhausen a.d.Suhl mit Ettenhausen, Hetzeberg	Frauensee mit Möllersgrund Knottenhof, Schergeshof, Springen	Gemeinde Tiefenort mit Dönges, Hämbach, Hüttenhof, Oberrohn, Röhrigshof, Tiefenort, Unterrohn, Weißendiez	Gemeinde Moorgrund mit Etterwinden, Gräfen-Nitzdorf, Gumpelstadt, Kupfersuhl mit Wackenhof, Möhra, Waldfisch, Witzelroda mit Neuendorf
Gebietsveränderung	Auflösung und Eingliederung 06.07.2018	Auflösung und Eingliederung 06.07.2018	Auflösung und Eingliederung 06.07.2018	Auflösung und Eingliederung 01.12.2020

Stadt Bad Salzungen 01.12.2020

Tabelle 6: Übersicht Gebietsveränderungen Stadt Bad Salzungen

Flächenmäßig weist die Gemeinde Tiefenort den zweitgrößten Anteil der Eingemeindungen auf. Einwohnermäßig liegt die Gemeinde Tiefenort Platz 1 der eingemeindet Gebietskörperschaften.

Im Vergleich der Ortsteile ist Tiefenort sowohl flächenmäßig als auch Einwohnermäßig der größte Ortsteil der Gesamtstadt nach der Kernstadt.

A.3 Zielsetzung

Ziel ist ein strategisches Entwicklungskonzept zu erhalten, welches für die nächsten Jahre die Agenda für die künftige Entwicklung des Ortsteiles als Bestandteil der Gesamtstadt Bad Salzungen darstellt. Für Tiefenort werden Räumliche Entwicklungsstrategien formuliert, die den besonderen Fokus auf das Stadtumbaugebiet strukturell legen. Es werden auch Aussagen außerhalb des Stadtumbaugebietes formuliert, welche auf diese wirken und Verbindungen und Vernetzungen erzeugen.

Aus diesem Grund ist eine klassische Trennung in gesamtörtliche Entwicklungsstrategien und teilräumliche Entwicklungsstrategien nicht möglich.

Durch die Gebietsveränderungen und Entwicklungen in den vergangenen Jahren liegen noch keine gesamtstädtischen städtebauliche Strategien vor. Der Flächennutzungsplan wird derzeit unter dem speziellen Gesichtspunkt der Bauflächenentwicklung für die Gesamtstadt aktualisiert.

Daher werden die strategischen Planungsaussagen in folgenden Ebenen formuliert:

- **Ebene 1:** Räumliche Entwicklungsstrategien mit dem **Bezug Stadtumbaugebiet – Verknüpfungen zum Gesamtort.**
- **Ebene 2:** Räumliche Entwicklungsstrategie als **Teilräumliches Konzept** mit dem Bezug des Bereiches des historischen Ortskerns, welcher Neuordnungsbedarf aufweist – das **„Soziale Zentrum Tiefenort“.**

Die Anforderungen orientieren sich an der Thüringer Städtebauförderrichtlinie und den in Anlage 9 formulierten Leistungsinhalt des ISEK.

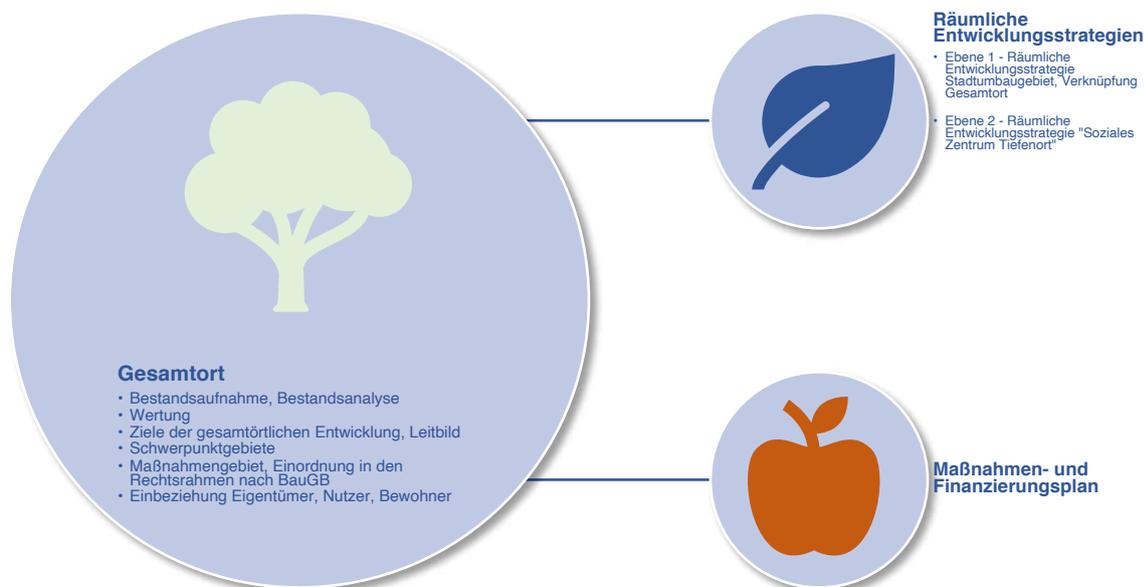


Abbildung 5: Inhalte, Ergebnisse ISEK, Thüringer Städtebauförderrichtlinie, Eigene Darstellung

Im Zuge der Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes für die gesamte Ortslage sollen die Entwicklungsgrundlagen

und -parameter definiert werden. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Indikatoren sind Stärken und Schwächen sowie

Handlungsziele, Handlungsfelder zu definieren. Weiterhin ist die Funktionsteilung und -stellung Tiefenorts innerhalb der Stadt Bad Salzungen und in Abstimmung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Bad Salzungen zu schärfen. Im Zuge der gesamtörtlichen Beurteilung ist eine Gebietsabgrenzung für ein Maßnahmensgebiet und die Art der Festsetzung der Gebietskulisse nach BauGB vorzuschlagen. Dabei sind die Abgrenzungen des vorh. Erhaltungssatzungsgebietes und das Abgrenzungsgebiet der Prioritätenliste für städtebauliche Maßnahmen als Stadtumbaugebiet zu überprüfen. Es ist eine der Abgrenzungen zu favorisieren bzw. eine neue Abgrenzung vorzuschlagen. Weiterhin, abgeleitet von den gesamtörtlichen Überlegungen, ist ein Vorschlag zur Gebietsabgrenzung für das Teilräumliche

Entwicklungskonzept „Soziales Zentrum Tiefenort“ zu erarbeiten. Dabei sind bewusst soziale Funktionen in den Mittelpunkt zu stellen. Nach dem geltenden Schulnetzplan bleiben die beiden vorhandenen Schulen bestehen. Die Krayenberg Grundschule und die Krayenberg Regelschule sind als wichtige Ankerpunkte in der Konzeption zu berücksichtigen. Dabei ist der Grundsatz der Innenentwicklung als programmatische Zielrichtung zu formulieren. Die FlächenPotentiale der vorhandenen Gebäude im Zentrum von Tiefenort sind zur Entwicklung des sozialen Zentrums und der dauerhaften Entwicklung der Schulstandorte mit Aussagen zur temporären und dauerhaften Nutzung zu berücksichtigen. Die Konzeption ist in enger Abstimmung mit der örtlichen Verwaltung, des Ortsteilrates und der Bevölkerung zu erarbeiten.

A.4 Methodik / Prozess/ Beteiligte

Wichtige Grundlage ist die Bestandsaufnahme und die Bestandsanalyse sowie die Wertung. Anschließend daran werden Aussagen bezüglich SWOT und Leitbildentwicklung getätigt. Aus dem Leitbild werden die aktuellen Entwicklungsziele und Entwicklungsstrategien abgeleitet. Die Erfassung der Bauzustände, der Gebäudeleerstände und der Nutzungen erfolgte in Form von Begehungen und der äußeren Betrachtung der Gebäude. Damit erfolgte die Erarbeitung der Erweiterung des ISEK Bad Salzungen auf den Ortsteil Tiefenort in zwei Ebenen:

- Empirische Erfassung durch örtliche Begehung, Bestandsaufnahme, Kartierung.

Die örtliche Erfassung erfolgte im August 2020.

- Karten- und Plandarstellung werden mit dem Datum der Erstellung bzw. der letzten Änderung herausgegeben.
- Die Recherche zu aktuellen statistischen Daten wurde über verschiedene Quellen und Portale vorgenommen. Die aktuellen Bevölkerungsangaben wurden durch das Einwohnermeldeamt der Stadt Bad Salzungen zur Verfügung gestellt.

Es werden die fachspezifischen regionalen Konzepte zu den einzelnen Themen zugeordnet.

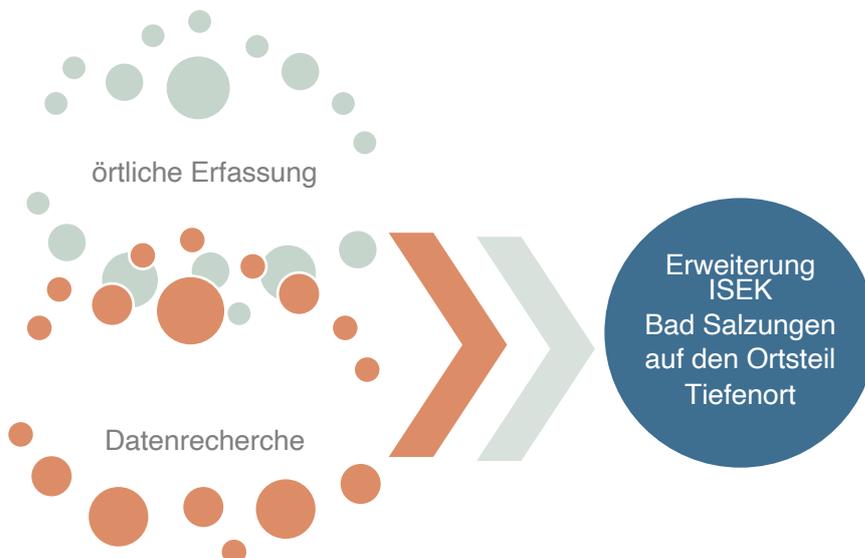


Abbildung 6: Schema der Methodik Erarbeitung Erweiterung ISEK der Stadt Bad Salzungen auf den Ortsteil Tiefenort, Eigene Darstellung



Die Ergebnisse der Bestandsanalyse für Tiefenort werden je nach Datenlage in den Kontext der Gesamtstadt gestellt und mögliche Handlungsansätze herausgearbeitet. Weiterhin wird im Zuge der Bearbeitung ein künftiges Maßnahmengebiet herausgearbeitet. Je nach Bedarf und Erfordernis werden entsprechende Daten des gesamten Ortes mit den Daten in Bezug auf Mängel und Schwächen im Maßnahmengebiet schon im Zuge der Analyse verglichen.

Parallel zu dem Bearbeitungsprozeß erfolgte die Diskussion in der Verwaltung in Form von Arbeitsgruppensitzungen und im Ortsteilrat. Die Vorstellungen der Tiefenorter Bürger*innen und Gewerbetreibende wurden zu Beginn der Erarbeitung des ISEK-s in Form von Fragebögen abgefragt. In dem Zeitraum von 01.09.2020 bis 23.09.2020 wurden die Tiefenorter mit Hilfe von postalisch versandten Fragebögen beteiligt. Das Ergebnis der Befragung wird im Punkt E.1 ausgewertet. Die Ergebnisse fließen ebenfalls in das ISEK ein.

Termine	Arbeitsschritt	Inhalt
18.08.2020	Arbeitsgruppensitzung	Kick off- Stadtverwaltung
27.08.2020	Ortsteilratssitzung	Vorinformation
24.09.2020	1. Arbeitsgruppensitzung	
12.10.2020	Ja 2021	Benennung erster Maßnahmen für JA 21, Jahresantragstellung Bund-Länder-Programme bis 31.01.2021
28.10.2020	2. Arbeitsgruppensitzung	
05.11.2020	Abstimmung Landratsamt	Abstimmung zu Entwicklungsansätzen Grund- und Regelschule in Tiefenort
09.11.2020	1. Ortsteilratssitzung	Diskussion, Ergebnisse Analyse, Wertung
17.11.2021	Stadtentwicklungsausschuss	1. Information
30.11.2020	2. Ortsteilratssitzung	Fortführung Ergebnisse Analyse ISEK, erste Diskussion zum Teilräumlichen Konzept
25.02.2021	Abstimmung online	Diskussion zur Verfahrensweise kommunalen Gebäudebestand
28.07.2021	3. Arbeitsgruppensitzung	Abstimmungen zu Inhalten Flächennutzungsplan, Diskussion Teilräumliches Konzept, Maßnahmengebiet, Maßnahmen
23.08.2021	3.Ortsteilratssitzung	Diskussion Teilräumliches Konzept, Maßnahmengebiet, Maßnahmen
30.08.2021	Bürgerinformationsveranstaltung	Vorstellung Ergebnisse Analyse gesamt, Entwurf gesamtörtliches und teilräumräumliches Konzept
05.10.2021	SEA Bad Salzungen	mit folgenden Beschlussfassungen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Beschlussfassung Erweiterung ISEK der Stadt Bad Salzungen auf den Ortsteil Tiefenort ○ Beschluss zum Entwurf der Gebietskulisse, Satzung ○ Beschluss Kommunales Förderprogramm
20.10.2021	Stadtrat	mit folgenden Beschlussfassungen <ul style="list-style-type: none"> ○ Beschlussfassung Erweiterung ISEK der Stadt Bad Salzungen auf den Ortsteil Tiefenort ○ Beschluss zum Entwurf der Gebietskulisse Stadtumbaugebiet, Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen ○ Beschluss Kommunales Förderprogramm
08.11.2021-10.12.2021	Öffentliche Auslegung	Entwurf der Gebietskulisse Stadtumbaugebiet, Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> ▶ es wurden keine Bedenken und Anregungen eingereicht

03.12.2021-17.12.2021	Beteiligung Träger öffentliche Belange-Landratsamt Wartburgkreis	Beteiligung zu <ul style="list-style-type: none">○ Erweiterung ISEK der Stadt Bad Salzungen auf den Ortsteil Tiefenort○ Entwurf der Gebietskulisse Stadtumbaugebiet○ Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen<ul style="list-style-type: none">➤ es wurden keine Bedenken und Anregungen eingereicht
Juni 2022	Stadtrat	Bestätigung des Entwurfes, Information über Bedenken und Anregungen, die Satzung wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtswirksam

Tabelle 7: Zeitskala Prozeßverlauf, Eigene Darstellung

Parallel dazu erfolgten Begehungen durch die Verwaltung bzgl. des kommunalen Gebäudebestandes. Durch die Corona-Pandemie konnten nicht die Zeitabläufe zur Ortsteilratssitzung und Bürgerbeteiligung wie geplant eingehalten werden. In dem Zeitraum vom 30.11.2020 und Juni 2021 kommt es daher zu einer Stagnation des Prozeßverlaufes.

Die Ergebnisse der Analyse werten themenkonkret beschrieben und zu jedem Themenbereich in einem Fazit zusammengefasst. Die Ergebnisse des ISEK werden zu den jeweiligen Zeitpunkten im Stadt- und Entwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzungen vorgestellt. Das endgültige Entscheidungsgremium ist der Stadtrat.

A.5 Weitere Verfahrensweise

Die Beschlussfassung zur Legitimierung der Ergebnisse in den städtischen Gremien sind wie folgt erforderlich:

- Beschlussfassung ISEK und Bestätigung als Handlungsanleitung für die städtebaulichen

- Entwicklungsprozesse der kommenden Jahre in Tiefenort.
- Beschlussfassung Maßnahmengbiet und Entwurf Stadtumbaugebiet mit Durchführungssatzung nach § 171 d BauGB.

Am 20.10.2021 erfolgten folgende Beschlussfassungen:

- Bestätigung des ISEK Tiefenort
- Bestätigung der Gebietskulisse Stadtumbaugebiet
- Satzungsbeschluss Durchführungssatzung nach § 171 d BauGB und nach § 139 BauGB

Für die Ausweisung als Stadtumbaugebiet erfolgte:

- Die Anhörung der Betroffenen
Anhörung Betroffenen und Abwägung nach § 171a Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung und Auslegung.

- Durchführung der Anhörung und Beteiligung der Träger öffentlicher Aufgaben zum Entwurf des Stadtumbaugebiet mit Durchführungssatzung nach § 171 d BauGB und nach § 139 BauGB durch Anschreiben und Stellungnahme.

Die Antragstellung dem Fördermittelgeber gegenüber als Begründung für die Aufnahme in ein Förderprogramm der Städtebauförderung ist ebenfalls vorgesehen.

Es ist die Beantragung für folgende Städtebauförderprogramme geplant:

- **Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren-Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (BL-LZ)“** und/ oder
- **Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Lebenswerte Quartiere gestalten/ Aufwertung (BL-WnE/ A)“**



A.6 Planungsunterlagen / Datengrundlagen

Folgende Plangrundlagen und Datengrundlagen wurden verwendet:

- Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland- Version 2.0- Landesprogramm „Offene Geodaten“ in dem zum Bearbeitungsprozess aktuellen Stand
- Geoproxy und Kartenservice des Landesamtes für Umwelt Bergbau und Naturschutz TLUBN
- Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen BORIS TH
- Statistische Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik,
- Bertelsmann-Stiftung,

- Ergänzend wurde durch die Stadtverwaltung Bad Salzungen Einwohnerdaten, Stand 16.09.2020 zugearbeitet.

Die Daten werden nachrichtlich übernommen. Es sind fast ausschließlich nur gesamtstädtische Angaben vorhanden. Daher musste auf eigene Zusammenstellungen, Ortsbegehungen, Handauszählungen usw. zurückgegriffen werden. Änderung der Zählweise der Einwohnermeldeämter, die geänderte Gebietsstruktur und damit fehlende Fortführung statistischer Daten führen dazu, dass nicht zu allen Daten einheitliche Datengrundlagen vorliegen. Daher entstehen gewisse Unschärfen, die mangels anderer Datengrundlagen vernachlässigt werden.

A.7 Planungshorizont statistischer Daten

Der Planungshorizont wurde auf den Zeitraum bis zum Jahr 2035 festgelegt. Damit wird das Konzept für mehr als 10 Jahre ausgewiesen und somit wird ein langfristiger Planungshorizont zu Grunde gelegt. Grund für die Festlegung des Zeithorizontes ist, dass bis 2035 Datengrundlagen der 1.Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung Thüringen vorliegen, die für die Erstellung der unterschiedlichen Prognosen genutzt werden

können. Für Thüringen und die Landkreise liegt mittlerweile die 2.Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung vor, welche bis 2040 ausgerichtet ist. Zum Vergleich wurden diese Prognosen hinzugezogen. Die Daten auf Gemeindeebene liegen jedoch bis 2035 vor, so dass hier relativ genaue Prognosen und Aussagen bis 2035 möglich sind. Soweit dies möglich ist, werden die Daten auf das Prognosejahr hochgerechnet.

B Kurzcharakteristik des Ortsteils

B.1 Lage im Raum

Lage der Gesamtstadt

Die Kurstadt Bad Salzungen ist seit 2009 staatlich anerkanntes Sole-Heilbad und liegt im Südwesten Thüringens. Die Stadt Bad Salzungen liegt im Werratal zwischen Rhön und Thüringer Wald, vor den Südhängen des Thüringer Waldes, nahe der ehemaligen innerdeutschen Grenze.

Die Stadt Bad Salzungen liegt ca. 25 km südlich von Eisenach, an der B62 (Bad Hersfeld/ Eisenach – Bad Salzungen – Meiningen – Sonneberg – Kronach/ Coburg). Sie grenzt im Norden an die Einheitsgemeinde Gerstungen, im Westen an Stadtlengsfeld, im Süden an Breitung und Dermbach, im Osten an Barchfeld. Für die Gemeinde Leimbach ist Bad Salzungen erfüllende Gemeinde. Angebunden ist die Stadt über die Bundesstraßen B62 und B285. Über die regionale Bahnverbindung Eisenach-Eisfeld ist

die Stadt an die Fernroute Frankfurt/ Main-Leipzig angebunden.

Die Entfernung zur Landeshauptstadt Erfurt beträgt ca. 80 km. Die Lage zur Bundesautobahn A4 wird durch den Thüringer Wald eingeschränkt.

Nach der Kategorisierung des Thünen-Instituts 2020³ liegt die Stadt Bad Salzungen in einem sehr ländlich geprägten Raum mit einer weniger guten sozioökonomischen Lage. Der Anteil der Landwirtschaftsfläche mit 45% an der Gesamtfläche der Stadt im Mittel, Anteil Waldfläche mit 40% der Gesamtfläche im oberen Mittel des bundesdeutschen Vergleiches⁴.

Ebenfalls befindet sich die Stadt Bad Salzungen in einer schrumpfenden Region. Wie unterschiedlich jedoch diese Einschätzung mikroräumlich wirken können, wird nachfolgend erläutert.

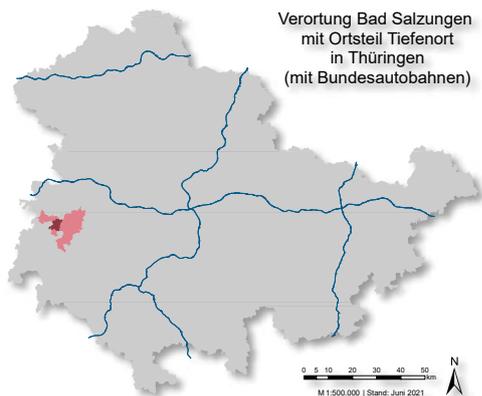


Abbildung 7: Verortung Stadt Bad Salzungen mit Ortsteil Tiefenort in Thüringen, Eigene Darstellung

Die Stadt Bad Salzungen liegt im südlichen Mittel des Wartburgkreises. Sie nimmt die Funktionen der Kreisstadt für den

Wartburgkreis wahr. Die Stadt ist als Mittelzentrum eingestuft und ist Garnisonsstadt.

Verortung Bad Salzungen mit OT Tiefenort im Wartburgkreis (mit Autobahn 4)



Abbildung 8: Verortung Stadt Bad Salzungen mit Ortsteil Tiefenort im Wartburgkreis, Eigene Darstellung

3 Thünen-Institut, <https://karten.landatlas.de/app/landatlas/>, 2020

4 <https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=63003&vonbis=&TabelleID=gg000554>

Lage Tiefenort in der Gesamtstadt

Tiefenort ist eingebettet zwischen dem Werratal (Werraue Meiningen-Wartha) und dem Salzunger Werrabergland, einem Ausläufer des Mittleren Thüringer Waldes. Tiefenort ist seit 06.07.2018 Ortsteil der Stadt Bad Salzungen und liegt ca. 7 km nordwestlich der Kernstadt, etwas abseits der v.g. Bundesstraßen. Zwischen Tiefenort und der Kernstadt sind die Ortsteile Oberrohn und Unterrohn gelegen. Nach dem Regionalplan

Südwestthüringen gehört Tiefenort zum Versorgungsbereich Bad Salzungen und weist dort auch eine eindeutige Ausrichtung auf. Kleinräumig betrachtet liegt Tiefenort günstig in Bezug zu regionalen Verkehrsanbindungen und Wirtschaftsstandorten. Als eines der 27 Ortsteile der Stadt Bad Salzungen nimmt Tiefenort ca. 10% der Fläche der Gesamtstadt ein und ca. 11% der Einwohnerzahl.

Ort	Fläche in ha	Flächenanteil prozentual	Einwohner	Einwohneranteil prozentual
Gesamtstadt Bad Salzungen (Stand 31.12.2020)	15.202	100%	23.177	100%
Ortsteil Tiefenort mit Weißendiez	1.630	10,72%	2.645	11,38%
Tiefenort	1.211	7,96%	2.618	11,26%

Tabelle 8: <https://www.insuedthueringen.de/inhalt.einwohnerstatistik-bad-salzungen-kleinst-ortsteil-hat-27-einwohner.4ff2ae0c-591e-4264-8752-462a8606d477.html>, TLS-Quelle Gesamtfläche: <https://statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=qem&nr=63003&vonbis=&TabelleID=qg000554>, Eigene Ermittlung, Stand: 31.12.2020

Durch die Eingemeindungen der vergangenen Jahre hat sich die Stadt größtenteils Richtung Nordwesten und Nordosten ausgedehnt. Das erzeugt eine etwas außermittige Lage der

Kernstadt in Bezug zu allen Ortsteilen. Für Tiefenort ist durch die Lagegunst in Bezug zu Bad Salzungen eine gute Erreichbarkeit gegeben.

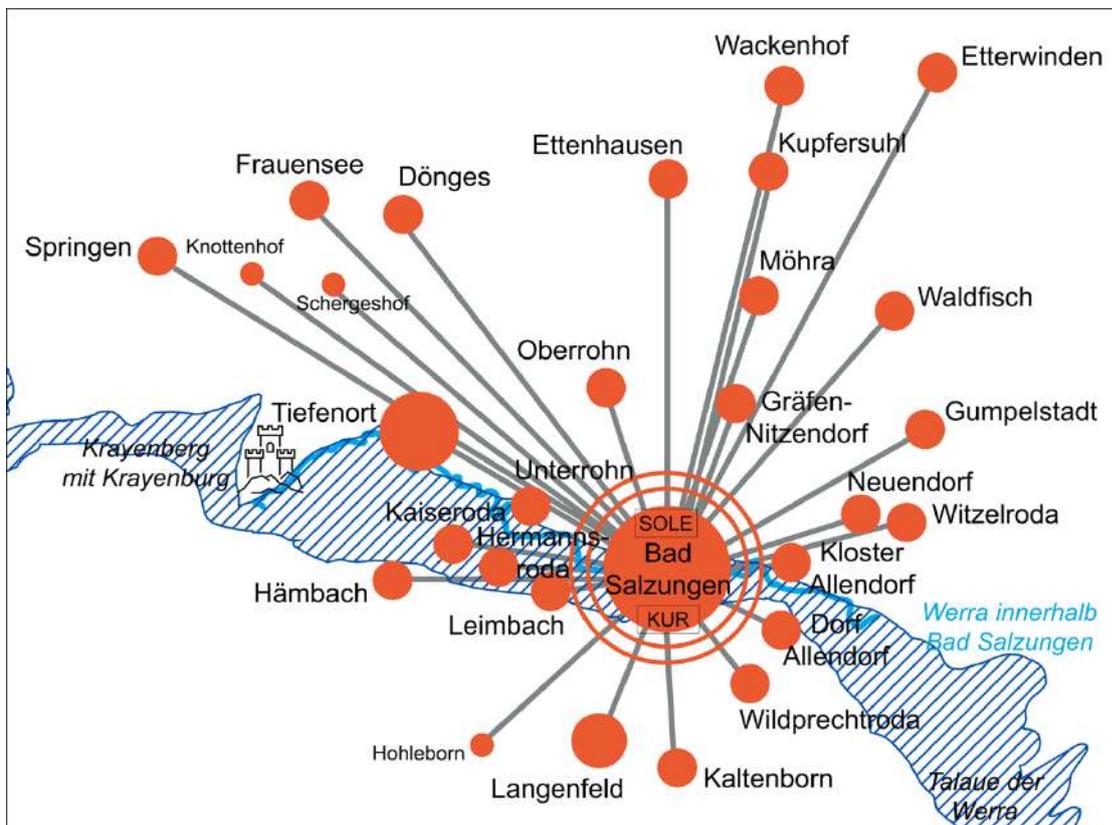


Abbildung 9: Strukturmodell Stadt Bad Salzungen mit Ortsteilen, Eigene Darstellung

B.2 Betrachtungsraum

Zur Tiefenorter Flur gehörten das ehem. Rittergut Weißendiez und Hämbach. Mit der Eingemeindung nach Bad Salzungen wurde aus Hämbach ein separater Ortsteil, d.h. es erfolgte die Gleichstellung von

Tiefenort und Hämbach. Weißendiez verbleibt als Kleinsiedlung beim Ortsteil Tiefenort. In der nachfolgenden Kartenübersicht ist die aktuelle Grenze des Ortsteiles Tiefenort mit Weißendiez gekennzeichnet.

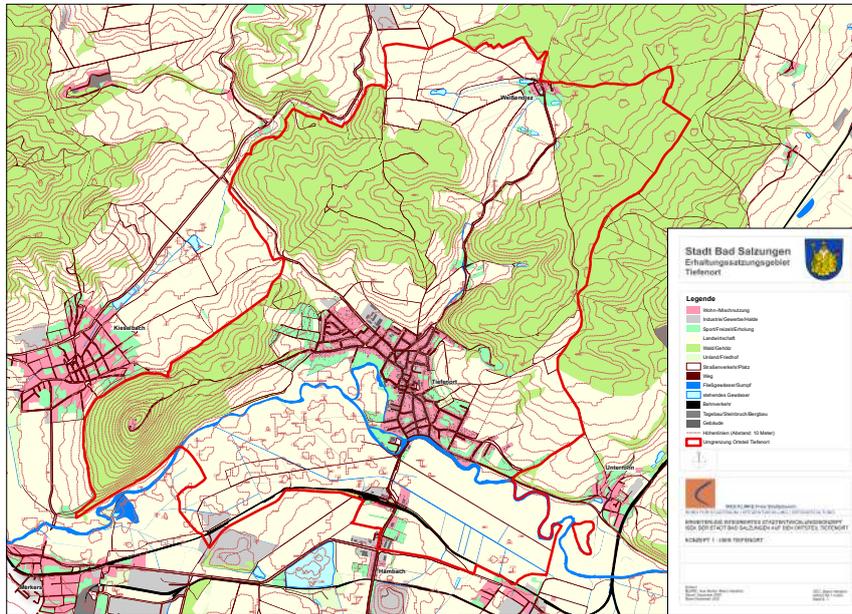


Abbildung 10: Topografische Karte und Ortsteilgebiet Tiefenort, Offene Geodaten Thüringen, Eigene Darstellung

Durch die Eingemeindungen als separate Ortsteile gibt es tlw. Überschneidungen der Tiefenorter Flur mit dem heutigen Ortsteil Hämbach. In der nachfolgenden Tabelle ist erkennbar, dass die Tiefenorter Fluren 8 und 9 sich überschneiden. Die Tiefenorter Fluren 4

bis 7 gehören zum Ortsteil Hämbach. Die korrekte Abgrenzung der beiden Ortsteile lt. o.g. Karte wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung festgelegt. Damit gehört folgende Flächenzuordnungen zu Tiefenort:

Tiefenort Flur Tiefenort	Fläche in ha	Hämbach Flur Tiefenort	Fläche in ha
1	21,10		
2	9,98		
3	148,81		
		4	83,39
		5	124,73
		6	101,67
		7	105,76
8	10,41	8	100,75
9	76,34	9	43,10
10	125,32		
11	60,23		
12	102,73		
13	25,50		
14	127,23		
15	122,58		
16	74,87		
17	42,28		
18	120,44		
22	144,12		
Gesamtsumme ohne Weißendiez	1.211,94		

Tabelle 9: Zuordnung Flur Tiefenort zum Ortsteil Tiefenort und Ortsteil Hämbach, Offene Geodaten, Eigene Darstellung

Betrachtungsraum des ISEK-s ist jedoch nur der Ort Tiefenort ohne die Kleinsiedlung Weißendiez.

**FAZIT REGIONALE LAGE, LAGE IN DER GESAMTSTADT, BETRACHTUNGSRAUM**

Gesamtstadt Bad Salzungen	Tiefenort
Mittlere Wartburgregion ungünstige Anbindung an das Autobahnnetz. Oberzentrenferne Lage der Gesamtstadt.	Mittlere Wartburgregion ungünstige Anbindung an das Autobahnnetz. Oberzentrenferne Lage der Gesamtstadt.
Aufgrund der Eingemeindung liegen noch keine gesamtstädtischen Konzepte in Bezug auf Infrastruktur und Tourismus, sonstige städtebauliche Entwicklungsstrategien vor.	Tiefenort ist seit 2018 Ortsteil der Stadt Bad Salzungen. Eingemeindungen waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen.
Bad Salzungen als Mittelzentrum raumstrukturell etwas außermittig gelegen in der Gesamtstadt.	Gute direkte Lage und Anbindung an die Kernstadt, Bezug zur Kernstadt historisch geprägt.
	Flächengrößter Ortsteil Tiefenort an der Gesamtstadt nach Kernstadt, d.h. an zweiter Stelle. Einwohneranzahl von Tiefenort zur Zeit der Eingemeindung auf Platz 2 hinter der Kernstadt.
Die eingemeindeten Gemeinden u.a. Tiefenort gehören zum Grundversorgungsbereich Bad Salzungen. Konzentration der mittelzentralen Funktionen auf Bad Salzungen.	Eindeutige Ausrichtung zum Grundversorgungsbereich Bad Salzungen.
	Günstige Lage Tiefenort zu den Funktionsgebieten der Gesamtstadt, regionalen Verkehrsanbindungen, Wirtschaftsstandorten.
	Betrachtungsraum fokussiert sich auf das Ortsgebiet Tiefenort (ohne Weißendiez)

Tabelle 10: Fazit Regionale Lage, Lage in der Gesamtstadt, Betrachtungsraum



B.3 Evaluierung überörtliche und Kommunale Planungen

B.3.1 Überregionale Planungen

Die Verpflichtung zur Beachtung überörtlicher Planvorgaben besteht für jede Kommune in der Betrachtung der eigenen gemeindlichen Entwicklung. Es werden nachfolgend aus den **regionalen Entwicklungsprogrammen** die Aussagen herausgefiltert, die Auswirkungen auf die Entwicklung bzw. Anknüpfungspunkte für Aussagen zur Entwicklung für Bad Salzungen und Tiefenort erwarten lassen. Darüber hinaus werden **Landeskonzepte**, die

sich mit Klimaschutz und Nachhaltigkeit auseinandersetzen, bzgl. Aussagen für Tiefenort evaluiert und den jeweiligen Fachthemen zugeordnet. Ergänzend werden vorliegende **interkommunale** themenbezogene Konzepte nach Aussagen bzgl. Tiefenort evaluiert und den jeweiligen Fachthemen zugeordnet

Landesentwicklungsprogramm Thüringen - LEP 2025, Inkrafttreten am 15.05.2014

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 ist im Jahr 2014 vom Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr herausgegeben worden und gibt die Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Freistaats Thüringen vor. Bedeutende Rahmenbedingungen der aktuellen Zeit stellen dabei die Umsetzung des Nachhaltigkeitsprinzips sowie der schonende Umgang mit begrenzten Ressourcen dar. Ferner soll eine Anpassung der Siedlungsstruktur und der Kulturlandschaft an den demografischen Wandel sowie an die Klimaveränderungen erzielt werden. Die Erfordernisse der Raumordnung werden im

LEP als verbindlich ausgehandelte Ziele sowie als Grundsätze kategorisiert, wobei letztere die Grundlage für weitere Abwägungsentscheidungen bilden.

Aufgrund der Zugehörigkeit von Tiefenort seit 2018 zur Stadt Bad Salzungen werden zur besseren Übersichtlichkeit die Schwerpunktaussagen für die Stadt Bad Salzungen in Bezug gesetzt zu dem Ortsteil Tiefenort und Handlungsansätze herausgefiltert. Diese Aussagen werden nachfolgend vergleichend tabellarisch gegenübergestellt.

Bad Salzungen	Tiefenort	Handlungsansätze Tiefenort
1.1.1.G Demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum in oberzentrenferner Lage „westliches Thüringen“	1.1.1.G Demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum in oberzentrenferner Lage „westliches Thüringen“	Erhalt Entwicklung der kleinteiligen Siedlungsstruktur
1.1.2.G Raumstrukturtyp mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen	1.1.2.G Raumstrukturtyp mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen	Festigung unter Ausnutzung lagebedingter Potentiale
2.3.1 G Mittelzentraler Funktionsraum für ca. 74 T EW (31.12.2021) zur Deckung des gehobenen Bedarf unter anderem an Einrichtungen des Arbeitsmarktes, Einzelhandels, der Bildung, Gesundheit und Verwaltung	2.3.1 G Lage im Mittelzentralen Funktionsraum mit eindeutiger Ausprägung nach Bad Salzungen - Bezugsebene zur Sicherung der Daseinsvorsorge, Versorgungsbereich Bad Salzungen	Konzentration der mittelzentralen Funktionen nach dem Konzentrationsprinzip grundsätzlich auf ein „innergemeindliche[s] Standortcluster“ (ebd.: 23) und damit im konkreten Fall auf die Kernstadt von Bad Salzungen. Einrichtungen der Wirtschaft und der Daseinsvorsorge sollen grundsätzlich in Zentralen Orten gebündelt werden; diese erfüllen damit die Rolle von Ankerpunkten und Impulsgebern
4.2.1 G Lage außerhalb bedeutendsten wirtschaftlichen und infrastrukturellen Entwicklungskorridore Thüringens	4.2.1.G Lage außerhalb bedeutendsten wirtschaftlichen und infrastrukturellen Entwicklungskorridore Thüringens	Eigenentwicklung anregen
4.4.1. G kein Schwerpunktraum Tourismus 4.4.3 G Kurort Bad Salzungen	4.4.1 G kein Schwerpunktraum Tourismus	Durch das Ausstrahlen der Kurorte auf ihr Umland soll eine Stärkung des Tourismus in den umliegenden Orten forciert werden



Bad Salzungen	Tiefenort	Handlungsansätze Tiefenort
6.2.2. G sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen 6.6.1.G werden rund um die Werra vor allem Freiraumverbundsysteme Auenlebensraum ausgemacht	vielfältiger Freiraum: 6.1.1. G, neben Freiraumverbundsystemen Waldlebensraum 6.2.2. G sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen 6.6.1.G werden rund um die Werra vor allem Freiraumverbundsysteme Auenlebensraum kartiert	Vernetzung, Verbund
6.4.3 G Risikobereiche Hochwassergefahr auch der Retention von Regenwasser dienen (vgl. ebd.: 169).	6.4.3 G Risikobereiche Hochwassergefahr auch der Retention von Regenwasser dienen (vgl. ebd.: 169).	Berücksichtigen in der Städtebaulichen Entwicklung
4.5.15 G Touristisch genutztes Radfernnetz, Anbindung an Radnetz Deutschland	4.5.15 G Touristisch genutztes Radfernnetz, Anbindung an Radnetz Deutschland	Die Trassierung wird vorrangig auf vorhandenen Wegen empfohlen, statt neue Flächen in Anspruch zu nehmen
Siedlungsentwicklung: 2.4 Erhalt polyzentrale Siedlungsstruktur 2.4.1 G Innen- vor Außenentwicklung Nettonull- Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2025, das heißt, die Neuversiegelung von Flächen wird durch die Entsigelung anderer Flächen mindestens ausgeglichen	Siedlungsentwicklung: 2.4 Erhalt polyzentrale Siedlungsstruktur 2.4.1 G Innen- vor Außenentwicklung Nettonull- Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2025, das heißt, die Neuversiegelung von Flächen wird durch die Entsigelung anderer Flächen mindestens ausgeglichen	Siedlungsentwicklung: - keine Ausweisung neuer Bauflächen - Nachnutzung vorh. FlächenPotentiale - interkommunal gesteuerte Innen- und Brachflächenentwicklung - Nutzungsmischung im Bestand - Stadt-Umland-Partnerschaften, zum Beispiel mit der Kernstadt Bad Salzungen, können die Umsetzung des Grundsatzes unterstützen.
ÖPNV: 4.5.15 Das ÖPNV-Netz soll auf Mittel- und Oberzentren ausgerichtet sein.	ÖPNV: 4.5.15. G In nachfrageschwachen Räumen soll die Entwicklung flexibler Lösungen für den ÖPNV	ÖPNV: - barrierefreie sowie städtebaulich integrierte Verknüpfung des Fuß- und Radverkehrs mit dem ÖPNV; - Entwicklung als Alltagsmobilität - Ausrichtung auf Bad Salzungen
2.2.1 G Aufrechterhaltung gleichwertige Lebensverhältnisse vor dem Hintergrund des demografischen Wandels – und folglich einer älter werdenden, abnehmenden und diversifizierten Bevölkerung	2.2.1 G Aufrechterhaltung gleichwertige Lebensverhältnisse vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	- Sicherung der Daseinsvorsorge gesichert werden - Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur an die neuen Erfordernisse.
Energieversorgung und technische Infrastruktur sollen zunehmend dezentral und in regionalen Kreisläufen gedacht und umgesetzt werden	Energieversorgung und technische Infrastruktur sollen zunehmend dezentral und in regionalen Kreisläufen gedacht und umgesetzt werden	- Ländliche Räume können als Erzeuger von Energie ein neues Wertschöpfungspotenzial erfahren - Photovoltaikanlagen im Freiraum nur auf baulich vorbelasteten Flächen wie ehemaligen Deponien errichtet werden sollen.
-	KS 3.2 Im Raum Tiefenort wird hierfür der Verlauf der Werra zum Abbau von Rohstoffen ausgewiesen	-
-	Darüber hinaus soll bis zum Jahr 2027 eine naturnahe Entwicklung der Werra bezogen auf Nährstoffgehalt, Gewässerstruktur und Durchgängigkeit erreicht werden.	-

Tabelle 11: LEP 2025, Schwerpunktaussagen für Bad Salzungen, Tiefenort, Handlungsansätze Tiefenort

RP Südwestthüringen

Die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme zur Fortschreibung ISEK Bad Salzungen für den Ortsteil Tiefenort gültige Fassung stammt aus dem Jahr 2011. Gleichzeitig werden im Folgenden die Aussagen des bereits verfügbaren Entwurfs des neuen

Regionalplans aus dem Jahr 2018 für Tiefenort evaluiert. Wie das LEP formulieren die Regionalpläne Erfordernisse in Form von verpflichtenden Zielen und verhandelbaren Grundsätzen.

RP Südwestthüringen 2011

Der Regionalplan Südwestthüringen wurde am 01.12.2009 von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen (PV 14/268/2009).

Die Genehmigung erfolgt lt. Bescheid vom 22.02.2011

Tiefenort liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Südwestthüringen.

Grundsätzlich sollen in Südwestthüringen regionale Kooperationen für Wirtschaft und Daseinsvorsorge gestärkt werden, beispielsweise in Form der LEADER-RAG „Wartburgregion“.

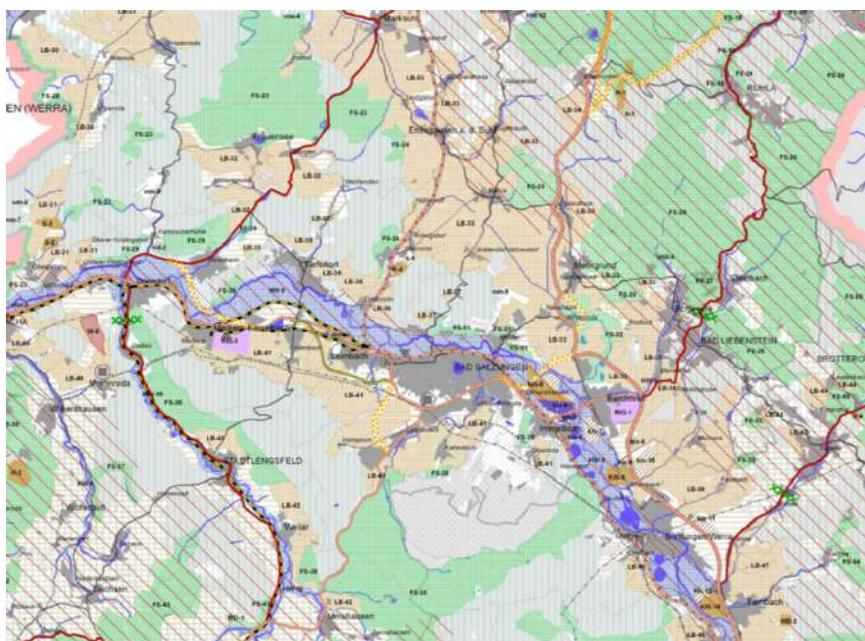


Abbildung 11: Auszug RP SWT 2011

Fortschreibung Teil 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie des Regionalplanes Südwestthüringen 2012

Bezüglich der Ausweisung von Vorranggebieten Windenergie i.V.m. der Raumnutzungskarte wurde im Zusammenhang mit der Fortführung des Planverfahrens zum Teil 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie des Regionalplans Südwestthüringen erforderlich. Die Erste Änderung des Regionalplans Südwestthüringen wurde am 19.07.2011 beschlossen (PV 07/283/2011). Die Vorlage zur Genehmigung erfolgte am 28.02.2012.

Die Genehmigung durch die Oberste Landesplanungsbehörde erfolgte mit Bescheid vom 12.06.2012.

Die Bekanntgabe der Genehmigung der Ersten Änderung des Regionalplans Südwestthüringen erfolgte im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2012 vom 30.07.2012. Zur Eingrenzung der Standorte stellt der neue

Regionalplan Südwestthüringen erstmals Tabukriterien für die Errichtung von Windkraftanlagen auf. Diese werden unterschieden nach harten, d.h. rechtlich verbindlichen, und weichen (empfohlenen) Schutzzonen (vgl. ebd.: 49ff.; vgl. RP SWT 2011: 3-14f.). Diese Pufferzonen liegen je nach Empfindlichkeit der Umgebung bei 300 (harte Tabuzone bei unempfindlichen Nutzungen) bis 2.000 (weiche Tabuzone bei Kurorten) Metern. Auch Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, Windhöfigkeit und Topografie sind als Kriterien für die Bestimmung der Eignungsgebiete herangezogen worden (vgl. RP SWT 2018: 137ff.).

Für Tiefenort direkt hat die Änderung keine Auswirkung.

Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Südwestthüringen, Stand 27.11.2018 (Beschluss-Nr.: 06/371/2018)

Der Regionalplan 2018 betont dabei die zunehmende Bedeutung der Versorgung mit dem öffentlichen Nahverkehr vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Zur

Beförderung der Nutzung soll grundsätzlich auf attraktive Zugangspunkte geachtet werden.



Abbildung 12: Auszug Karte 1.1 Raumstruktur, RP SWT 2012

Bad Salzungen	Tiefenort	Handlungsansätze Tiefenort
Mittelzentrum, und definiert den Grundversorgungsbereich und grundsätzliche Konzentration der Mittelzentralen Funktionen auf Bad Salzungen	Zuordnung zum Grundversorgungsbereich Bad Salzungen	- Konzentration zentralörtlicher Funktionen von Flächengemeinden auf den Kernort - kann zu Einschränkungen in den Flächengemeinden führen
Konzentrationsprinzip sogar explizit für den regional bedeutsamen Tourismusort Bad Salzungen,	Innen- vor Außenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen wird speziell herausgestellt	Entwicklung der Ortskerne - unter Infrastruktureffizienz - höhere Funktionalität - Attraktivität und Energieeffizienz als Ziele der Revitalisierung. - Orientierung an der prognostizierten Nachfrage an Wohnformen und Wohnungsgrößen - interkommunale Abtimmung wird gefordert
Definition als regional bedeutsamer Tourismusort mit Entwicklung der spezifischen Funktion Kurtourismus – Stärkung Tourismus		- Erhaltung der fachwerkgeprägten Siedlungen als Grundlage für den Tourismus
Verlauf der Werra - Tourismus und Erholung	Verlauf der Werra - Tourismus und Erholung	Tourismus als Handlungsfeld
Freihaltung der vorh. entwidmeter Schienenverbindungen: Bad Salzungen-Dorndorf-Vacha	Freihaltung der vorh. entwidmeter Schienenverbindungen: Bad Salzungen-Dorndorf-Vacha	Wiederinbetriebnahme des Schienenpersonennahverkehrs und Güterverkehrs
	Reduzierung der Bereiche mit Hochwasserrisiko Verlauf Werra	
B62 (Barchfeld und Landesgrenze Hessen) und Fertigstellung Ortsumfahrung Hämbacher Kreuz	keine direkte Lage an überregional bedeutsamen Verkehrstrassen	

Bad Salzungen	Tiefenort	Handlungsansätze Tiefenort
Sicherung des Kur- und Bäderwesens mit Funktionen der Versorgung Gesundheits- und Rehabilitationsleistungen und Erhöhung der Vielfalt		
Vorhaltung Sportkomplexe in Kombination unterschiedlicher Spiel- und Sportanlagen		
	Freiraumstruktur: - FS-30 „Krayenberg südlich Kieselbach“ wird im neuen Entwurf vergrößert	Das Vorranggebiet liegt außerhalb des bebauten Siedlungsbereiches.
Überregional bedeutsamer Wanderweg Hochrhöner (60 km)		keine direkte Auswirkung auf Tiefenort
Radfernwege Werratalradweg, Rhönradweg, Radhauptweg Thannhäuser	Radfernwege Werratalradweg, Rhönradweg	
	Nutzung der Wasserkraft an der Werra unter Berücksichtigung der Durchgängigkeit des Gewässers Vorbehaltsgebiet Photovoltaik-Anlagen sol-5 Kalihalde Hämbach-außerhalb Tiefenort	
Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung im ländlichen Umkreis von Bad Salzungen ausgewiesen	Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-35 „Tiefenort“ (nördlich des Ortes), LB-36 „Nördlich Unterrohn“ (östlich des Ortes) sowie LB-32 „Südlich Frauensee“ (u.a. angrenzend an Dönges und Weißendiez	
	Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-9 (bzw. neue Bezeichnung HW-16) un Anstreben der naturnahen Gewässerstruktur	Berücksichtigen in der Siedlungsentwicklung

Tabelle 12: RP SWT 2012, 2015, 2018 Bad Salzungen, Tiefenort, Handlungsansätze

KAG Werra-Wartburgregion

2007 erfolgte der Zusammenschluss zu einer kommunalen Arbeitsgemeinschaft als Verein Werra-Wartburgregion. Mitglieder sind 17 Städte und Gemeinden nordwestlich von Bad Salzungen bis Gerstungen sowie die ländlichen Gemeinden der Stadt Eisenach und ihre regionalen Partner, Wartburgkreis und Kreisbauernverband. 2019 beschlossen deren Mitglieder eine Neugründung als Verein, um eine rechts- und leistungsfähige Organisationsstruktur für die Umsetzung der wachsenden Zahl von Projekten zu etablieren.

Sitz des Vereins:
KAG Werra-Wartburgregion, Wilhelmstr. 53,
99834 Gerstungen

Der Verein beabsichtigt die Entwicklung regionaler Großprojekte wie z.B. die Aufwertung der Infrastruktur für das Wasserwandern auf der Werra oder das regionale Radverkehrsprojekt "Mehr Alltagsradverkehr für die Werra-Wartburgregion" umzusetzen.



Abbildung 13: Geltungsbereich KAG Werra-Wartburgregion



Ziele des Vereins sind:

1. Nachhaltige Entwicklung des Naturraums Werra als natürliche Lebensgrundlage und als landschaftliches Potenzial für Naturerlebnis, Erholung, Freizeitaktivitäten und Tourismus in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft
2. Entwicklung des Wegenetzes der Region für Wandern, Radfahren und weitere Aktivitäten im Sinne der unter 1. genannten Nutzungen.
3. Nachhaltige Entwicklung der Siedlungsstrukturen der Region unter besonderer Berücksichtigung des

- Erhalts der Identität stiftenden regionstypischen Siedlungen, regionaler Baukultur und flächensparender Entwicklung.
4. Unterstützung von Kunst und Kultur als wesentlichen Bestandteil regionaler Identität sowohl in Bezug zum zeitgenössischen kulturellen und künstlerischen Leben der Region als auch hinsichtlich der Bewahrung, Pflege und aktiven Nutzung des kulturellen Erbes insbesondere seiner Schlösser und sonstigen Kulturgüter.

Der Verein initiierte verschiedene separate Konzepte, deren Aussagen im Bericht themenbezogen evaluiert werden.

Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept für die Region ILEK Werra-Wartburg, November 2010

Auftraggeber des Konzeptes war die Stadt Bad Salzungen wobei die KAG Werra-Wartburgregion das grundlegende Entscheidungsgremien ist. Das ILEK bezog sich auf die Grenzen der KAG. Ziel war die Vertiefung der LEADER-Strategie für die Region Werra-Wartburg in Bezug auf

thematische Veranstaltungen, Ausbau der Erlebnis- und Tourismus-Infrastruktur in Bezug auf den Ausbau des Wegenetzes und zur Verbesserung der Werraerlebbarkeit.

Das ILEK gilt als Teilprozess der LEADER-Entwicklungsstrategie in der Förderperiode 2007-2013.

Stadt Bad Salzungen	Tiefenort	Handlungsansätze
Leitprojekte für die Region: - Erlebnis Werra - Regionales Wegenetz	Leitprojekte für die Region: - Erlebnis Werra - Regionales Wegenetz	Verknüpfung Wander- und Radwegenetz bzw. Wasserwanderwegenetz
	Projekt Wanderparkplatz am Fuss des Lichtberges Gestaltung Außenbereich Krayenburg Neues Ortszentrum Tiefenort K-VI Prioritäre Achsen zur Radwegeerschließung – Werratalradweg- Alternativroute Tiefenort Merkers	unzureichende Voraussetzungen für Wasserwanderer wenige touristische Leistungsträger mit erlebnisorientierten Angeboten Aufwertung Infrastruktur und Schaffung barrierefreie Angebote Werratalradweg- Alternativroute Tiefenort Merkers – wurde eingerichtet
	Handlungsfeld „Unsere Heimat“: Zielsetzung des Erhalts der regions- typischen Siedlungsstrukturen und Identität stiftenden Dörfer erarbeitet – Entwicklung historischer Ortskern Tiefenort Eine Schwäche stellt dagegen das Fehlen einer gemeinsamen regionalen Identität dar	ungenutztes Alleinstellungsmerkmal: Salz fehlende regionale Identität

Tabelle 13: ILEK, Bad Salzungen, Tiefenort, Handlungsansätze

Regionale Entwicklungsstrategie „Wartburgregion - gemeinsam. vielfältig. attraktiv“ der LEADER-Aktionsgruppe Wartburgregion Fortschreibung vom 01.06.2018 für die Förderperiode 2015-2020

Die Regionale Aktionsgruppe (RAG) LEADER Wartburgregion e.V. arbeitet seit 2007 als eingetragener Verein an der Umsetzung der Regionalen Entwicklungsstrategie (RES).

RAG LEADER Wartburgregion e.V.:
Geschäftsstelle, Trift 4, 36433 Moorgrund

Sie hat sich das Ziel gesetzt, den ländlichen Raumes der Wartburgregion durch die Förderung der regionalen Zusammenarbeit

zwischen Institutionen und Organisationen der Politik, Verwaltung, Behörden, Vereinen oder Verbänden sowie Wirtschaftsunternehmen nach der LEADER-Methode zu stärken. Das Gebiet der LEADER-Region umfasst die 40 Gemeinden und 10 kreisangehörige Städte des gesamten Wartburgkreis sowie die neuen ländlichen Ortsteile der Stadt Eisenach. Die damals kreisfreie Stadt Eisenach gehört nicht zur KAG. Die Einheitsgemeinde Tiefenort und die Stadt Bad Salzungen gehören dazu.



Abbildung 14: Mitglieder RAG LEADER

LEADER als Methode bedeutet die breite Mobilisierung von Akteuren, Visionen und Ansätzen der Entwicklung des ländlichen Raums durch kooperative und innovative Projekte und Maßnahmen. Die Auswahl der zu fördernden Projekte wird durch den LEADER-Gesamtvorstand der RAG das Steuer- und Entscheidungsgremium in der Wartburgregion

betreut. Die Auswahl erfolgt nach festgelegten Projektauswahlkriterien. Es liegen zurzeit keine konkreten Projekte für Tiefenort vor. Die Handlungsfelder bieten jedoch einen Ansatz die vergangene Entwicklung Tiefenorts zu reflektieren und Handlungsansätze für die künftige Entwicklung auszumachen.

Stadt Bad Salzungen	Tiefenort	Handlungsansätze
	<p>Handlungsfeldziele Handlungsfeld A: Innerortsentwicklung, Natur und Kulturlandschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und qualitative Entwicklung der baulichen Struktur u.a. Reduzierung Flächeninanspruchnahme, - nachhaltige Siedlungsmanagementstrategie, Erhöhung Barrierefreiheit 	<p>Innen- vor Außenentwicklung, da ein Überschuss von Einfamilienhäusern im Zuge des demografischen Wandels erwartet wird.</p> <p>Entwicklung barrierefreier öffentlicher Raum</p> <p>Entwicklung historischer Ortskern Tiefenort</p>
	<p>Handlungsfeld B: Regionale Wirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fachkräftesicherung Vernetzung Schule und Unternehmen 	<p>Kooperation Schule und ortsansässige Unternehmen</p>
<p>Nutzung Sole für Heil- und Kurwesen und Tourismus zur Steigerung Attraktivität und Freizeitwert</p>	<p>Handlungsfeld C: Bildung, Kultur und gesellschaftliches Miteinander</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stärken der Vereine und Unterstützen des Ehrenamtes 	<p>Beachtung in der weiteren Entwicklung</p>

Tabelle 14: Entwicklungsstrategie LEADER 2018



Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie 2018

Der Freistaat Thüringen hat sich dafür ausgesprochen die 17 Globalen Nachhaltigkeitsziele umzusetzen. Dabei wurden Schwerpunktthemen definiert und der Bezug zu den globalen Nachhaltigkeitszielen

dargestellt. Die Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Aufbau von Strukturen für nachhaltige Mobilität sind u.a. Themen, die für den ländlichen Raum Grundlagen der künftigen Entwicklung darstellen können.

Integriertes Maßnahmenprogramm zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Freistaat Thüringen – IMPAKT II, 2019

Bereits im Thüringer Klima- und Anpassungsprogramm von 2009 wurden elf relevante klimasensitive Handlungsfelder identifiziert und erste Erkenntnisse und Handlungsansätze beschrieben. Im Jahr 2013 hat die Thüringer Landesregierung das Integrierte Maßnahmenprogramm zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Freistaat Thüringen - IMPAKT erstellt. Am 14.10.2019 verabschiedete die Landesregierung mit IMPAKT II, die mittlerweile im Thüringer Klimagesetz verankerte Fortschreibung des Integrierten Maßnahmenprogramms zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Das Integrierte Maßnahmenprogramm von 2013 ist unter intensiver Beteiligung der zuständigen Ministerien und deren nachgeordneter Fachbehörden erstmalig fortgeschrieben worden:

Rahmen sich der Klimawandel aller Wahrscheinlichkeit nach bis zum Ende des aktuellen Jahrhunderts entwickeln wird.

Aus der beobachteten Entwicklung wurden die Folgen des Klimawandels für alle zwölf relevante Bereichen, wie menschliche Gesundheit, Wasserwirtschaft, Landwirtschaft, Boden, Wald und Forstwirtschaft, Naturschutz, Verkehrswesen, Tourismus, Bauwesen, Energiewirtschaft, Katastrophenschutz sowie Raumordnung und Landesplanung ermittelt.

Aus diesen Folgen konnten insgesamt 47 Maßnahmen zu Anpassung an die Folgen des Klimawandels abgeleitet werden, von denen sich viele bereits in der Umsetzung befinden.

IMPACT II stellt detailliert auf Basis eines Modellensembles dar, wie sich das Klima bis zur Gegenwart verändert hat und in welchem

Mit dem Instrument der Klimawirkungsbewertung wird es möglich, die Betroffenheit der einzelnen Bereiche anhand der zukünftigen klimatischen Entwicklung zu beurteilen.

FAZIT ÜBERREGIONALE PLANUNGEN

Gesamtstadt Bad Salzungen	Tiefenort
Bad Salzungen befindet sich in einer Region mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen.	Tiefenort befindet sich in einer Region mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen.
Der demografische Wandel mit einem Bevölkerungsrückgang und einer veränderten Nachfragestruktur sowie der Klimawandel stellen die Region vor große Herausforderungen, die auch mit neuartigen Ansätzen beantwortet werden müssen.	Der demografische Wandel mit einem Bevölkerungsrückgang und einer veränderten Nachfragestruktur sowie der Klimawandel stellen die Region vor große Herausforderungen, die auch mit neuartigen Ansätzen beantwortet werden müssen.
Eindeutige Ausrichtung des Grundversorgungs- und Verflechtungsbereiches auf Bad Salzungen.	Die Entwicklung des Ortskerns in Tiefenort und die Innenentwicklung wurde wie ein roter Faden in den regionalen Konzepten wiederholt angesprochen.
Konzentration mittelzentrale Funktionen auf Bad Salzungen.	Stärkung Tourismus unter Bezugnahme regionaler Besonderheiten (Fachwerkbau).
Konzentration der touristischen Infrastruktur auf Bad Salzungen.	
Es wurden Maßnahmen und Projekte für die Verbesserung der Radwege und Vernetzung touristischen Infrastruktur der Region entwickelt, die tlw. schon umgesetzt sind.	Es wurden Maßnahmen und Projekte für die Verbesserung der Radwege und Vernetzung touristischen Infrastruktur der Region entwickelt, die tlw. schon umgesetzt sind.
	Keine weiteren erkennbaren Projekte, die aus der interkommunalen Zusammenarbeit resultieren.
	Es werden vielfältige Handlungsansätze für eine gemeinsame Entwicklung mit Bad Salzungen gegeben.

Tabelle 15: Fazit Überregionale Planungen





B.3.2 Evaluierung Kommunale Planungen Bad Salzungen in Bezug auf Tiefenort

Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen mit den Ortsteilen Allendorf, Hohleborn, Kaltenborn, Langenfeld, Wildprechtroda, 9.Änderung, Februar 2009

Aufgrund seiner Erarbeitung und Veröffentlichung vor der Eingemeindung Tiefenorts stellt der Flächennutzungsplan Bad Salzungen aus dem Jahr 2009 kaum Bezüge zu Tiefenort her.

Dennoch können planungsbedeutsame Aspekte der Stadt Bad Salzungen auf Tiefenort übertragen werden.

Folgende planungsbedeutsame Aspekte werden im Zuge des FNP hervorgehoben

- Vielfalt der Bebauungs- und Wohnformen in den einzelnen Bereichen (Ausweisung attraktiver und kostengünstiger Wohnformen),
- Enge unmittelbare Verbindung von Ort und Landschaft,
- Im Rahmen der Stadtsanierung Erhalt und Pflege, Aufwertung der bedeutsamen Stadtkernambiente unter Beachtung der weiteren Ausstattung mit attraktiven Handels-, Kultur-, Sport-, Kur-, und Freizeiteinrichtungen,

- Den gehobenen und spezialisierten Bedarf der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches decken,
- Ein in Qualität und Quantität gehobenes Angebot an Arbeitsplätzen zur Verfügung stellen,
- Vielfalt und Qualität der Arbeitsplätze Arbeitspendlereinzug sichern,
- Ansiedlung breitgefächerte Branchenstruktur, Ergänzung Wirtschaftsstruktur durch umweltfreundliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe,
- Trennung gewerbliche Siedlungstätigkeit von Kur- und Bäderwesen.

Zur weiteren touristischen Entwicklung:

- Qualitäts- und Quantitätssteigerung der Übernachtungsmöglichkeiten
- Bedarfsgerechter Ausbau der Gastronomie
- Ausbau des Wander- und Radwegenetzes
- Ausbau des Angebotes für Kinder- und Jugendliche

Stadt Bad Salzungen	Handlungsansätze für Tiefenort
Vielfalt der Wohnformen	Prüfen der Handlungsbedarfe unter dem gesamtstädtischen Gesichtspunkt in Tiefenort
Enge Verbindung Ort und Landschaft	Prüfen der Handlungsbedarfe unter dem gesamtstädtischen Gesichtspunkt in Tiefenort
Sportstättenleitplan Stadt Bad Salzungen - Erfüllung des Versorgungsstandes für die Stadt Bad Salzungen	Fortschreibung eines gesamtstädtischen Sportstättenleitplanes
Festschreiben der vorh. Kultureinrichtungen und Dorfgemeinschaftshäuser	Entwickeln von Gemeinschaftshäusern unter Berücksichtigung des spezifischen Bedarfes im Ortsteil
Entwicklung Tourismus	Qualitäts- und Quantitätssteigerung der Übernachtungsmöglichkeiten Bedarfsgerechter Ausbau der Gastronomie Ausbau des Wander- und Radwegenetzes Ausbau des Angebotes für Kinder- und Jugendliche

Tabelle 16: Handlungsansätze Flächennutzungsplanung Stadt Bad Salzungen für Tiefenort

Der Flächennutzungsplan wird zurzeit fortgeschrieben in Bezug auf das Teilthema Bauflächenentwicklung.



ISEK Bad Salzungen 2017

Aufgrund seiner Erarbeitung und Veröffentlichung vor der Eingemeindung Tiefenorts stellt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Bad Salzungen aus dem Jahr 2017 kaum Bezüge zu Tiefenort her. Bezüglich des Umgangs mit dem kommunalen Haushalt erachtet das ISEK vor dem Hintergrund des Rückgangs der arbeitenden Bevölkerung eine strikte Haushaltsdisziplin als

notwendig. Die verfügbaren Finanzmittel sollen vorrangig für Maßnahmen zur Anpassung an den demografischen Wandel vorgehalten werden

Dennoch können wie beim Flächennutzungsplan planungsbedeutsame Aspekte der Stadt Bad Salzungen auf Tiefenort übertragen werden.

Stadt Bad Salzungen	Handlungsansätze für Tiefenort
steigende Nachfrage nach hochwertigen innenstadtnahen Wohnungen, unter anderem zulasten der ländlichen Räume	gesamstädtisches Flächenmanagement nutzt die Potentiale des Bestands in Tiefenort
Innenstadtentwicklung hat oberste Priorität	Entwicklungsziele: Siedlungsstruktur <ul style="list-style-type: none"> ○ Nachverdichtung auf Privatflächen im Innenbereich ○ Belebung Brache und Leerstand ○ Aufwertung Freiflächen im Quartier
Weiterentwicklung und Förderung der Erholungsfunktion (Wasserwandern, Radfahren)	Verbesserung der Vernetzung des Kurstandortes der Stadt Bad Salzungen mit der Landschaft unter Einbindung Tiefenorts (vgl. ebd.: 6) und Verbesserung des Wander- und Radwegenetzes die
Qualität- und Quantitätssteigerung der Übernachtungsmöglichkeit	Erhöhung der Zahl an Übernachtungsmöglichkeiten unter Einbeziehung der Potentiale des Ortsteils Tiefenort
Bedarfsgerechte Ausbau der Gastronomie	Erhöhung des Angebotes unter Einbeziehung der Potentiale des Ortsteils Tiefenort
	können auf die Potentiale zurückgreifen, die der Bestand des Ortsteils Tiefenort bietet.
Vision Interkommunale Landesgartenschau gemeinsam mit Bad Liebenstein 2028	Einbindung von Tiefenort und die Inwertsetzung beispielsweise der Gebiete an der Werra erfolgen.

Tabella 17: Handlungsansätze ISEK Stadt Bad Salzungen für Tiefenort

FAZIT KOMMUNALE PLANUNGEN STADT BAD SALZUNGEN

Gesamtstadt Bad Salzungen	Tiefenort
Bisher vorliegende Planungen liegen vor dem Datum der Eingemeindung und nehmen kein Bezug auf die Belange in Tiefenort	In Teilbereichen sind gesamstädtische Betrachtungen unter Einbeziehung Tiefenorts dringend zu empfehlen.
Strikte Haushaltsdisziplin der Stadt	gibt für künftige Planungen Restriktionen auf
Formulierung von differenzierten Handlungsansätzen	Handlungsansätze können tlw. auch auf Tiefenort übertragen bzw. unter Einbeziehung von Tiefenort fortgeschrieben werden.

Tabella 18: Fazit kommunale Planungen Stadt Bad Salzungen

B.3.3 Evaluierung kommunaler Planungen Tiefenort

Es liegen für Tiefenort keine strategischen städtebauliche Planungen vor. Auch die vorbereitende Bauleitplanung wurde über einen Entwurf hinaus nicht bearbeitet. Die

städtebauliche Entwicklung in den vergangenen Jahren war gekennzeichnet von einer nachfrageorientierten Reaktionsplanung und kurzfristige Adhoc-Entscheidungen.

Entwurf Flächennutzungsplanung, 1990-er Jahre

Planungsbereich ist das Gemeindegebiet nach 1994 ehem. Gemeinde Tiefenort mit Hämbach und Weißendiez, Unterrohn, Oberrohn. Erkennbar ist die Erfassung des

Bauflächenbestandes für Tiefenort und Wohnbauflächenenerweiterung im Nordwesten der Ortslage. Die Planung wurde nicht weiter aktualisiert und verfolgt.

Bebauungspläne

Stand September 2020 gelten in der Gemarkung Tiefenort sieben Bebauungspläne, die alle vor der Eingemeindung in die Stadt Bad Salzungen aufgestellt wurden. Drei Pläne beinhalten vorrangig Wohngebiete, zwei gewerbliche Nutzungen, einer ein Mischgebiet und ein Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet fest.

Generell in den B-Plänen für die Wohnbebauung großzügig bemessene Baugrenzen vorgesehen, die die Errichtung von Wohngebäuden in offener Bauweise an den Ortsrändern ermöglichen.

Die Begründung zu einigen Bebauungsplänen zitiert ein Schreiben des Bürgermeisters aus dem Jahr 2016, dass der Ortskern lediglich *ein* leerstehendes Gebäude biete, weshalb eine

Erweiterung der Siedlungsfläche am Ortsrand notwendig werde. Ein weiteres Argument für eine Neubebauung liegt in der rund 97-prozentigen Auslastung der 70 Bauplätze eines Allgemeinen Wohngebiets, das im Rahmen des noch gültigen Bebauungsplans „Am Zielbaume“ und „Über dem Sandwege“ im Jahr 1995 festgesetzt worden ist.

Die für das städtebauliche Erscheinungsbild von Tiefenort bedeutsamste formelle Planung betrifft einen großen Teil der Ortsmitte vom Molterplatz im Süden bis einschließlich der Grundschule in der Kantstraße im Norden. Der gesamte zentrale Bereich des Bebauungsplans „In den Schlossgärten“ ist auch nach der 1. Änderung (rechtsverbindlich seit April 2016) als Mischgebiet festgesetzt.

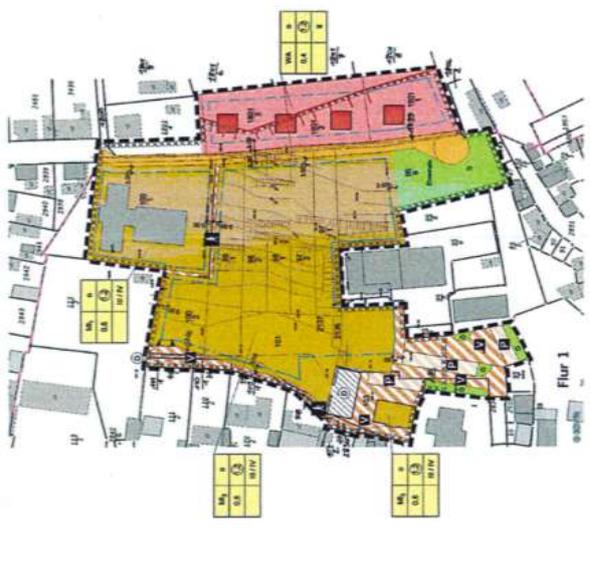


Abbildung 15: 2016, PBB Bad Salzungen

Laut den textlichen Festsetzungen soll diese Fläche für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke genutzt werden, wobei drei- bis viergeschossige Gebäude in offener Bauweise zugelassen sind. Die Begründung zum Bebauungsplan empfiehlt die Errichtung eines Kindergartens mit rund 170 Plätzen (Stand 2020 bereits erbaut) sowie Gebäude für barrierefreies Seniorenwohnen im Umfang des Bedarfs von Tiefenort (vgl. PBB 2016: 10ff.). Die Fläche, die in der Begründung für das Seniorenwohnen empfohlen wird, ist Stand 2020 eine als Parkplatz genutzte

Freifläche. Ebenfalls Teil des Bebauungsplans „In den Schlossgärten“ sind vier zweigeschossige Wohngebäude, festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet in Verlängerung der Kantstraße östlich bzw. topografisch oberhalb der Grund- und Regelschule. Zur Erschließung dieser Bebauung ist eine 5,50 Meter breite Straße vorgesehen, die mit einem Wendehammer in der denkmalgeschützten Grünfläche Ehrenhain enden soll.

Die Grenzen der **B-Pläne werden nachrichtlich übernommen.**

Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB vom 22.11.1994

Die Erhaltungssatzung regelt die Genehmigungsverpflichtung für:

- Abbruch, Änderung, Errichtung, Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung

Ausnahmen der Genehmigungspflicht werden formuliert für:

§ 26 Nr. 2 BauGB, § 26 Nr.3 BauGB bezeichneten Grundstücke.

Informelle Planungen

Städtebauliche Leitplanung Ortsmitte
Gemeinde Tiefenort, Beschluss-Nr. 402-50-13
vom 07.10.2013

Die Leitplanung diente als Grundlage für die Beantragung Städtebaufördermittel. Mit diesem Plan wurden die Grundlagen gelegt für den B-Plan „In den Schlossgärten“ von 2016. Die Planungsideen waren getragen von dem Grundsatz soziale Funktionen innerhalb des

historischen Ortskerns zu etablieren auch unter Negierung historischer Strukturen. So verfolgt nur einer der sieben Bebauungspläne das Ziel einer Innenentwicklung, wobei dieser B-Plan („In den Schlossgärten“) wiederum mit den Interessen des Denkmalschutzes kollidiert durch die Festsetzung eines Wendehammers in der denkmalgeschützten Grünfläche „Ehrenhain“.

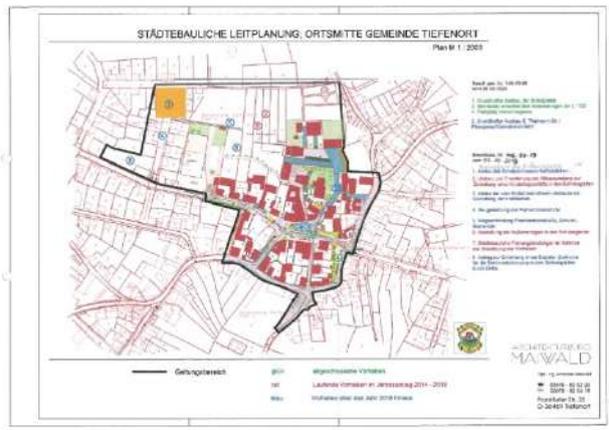


Abbildung 16: Städtebauliche Planung Ortsmitte Tiefenort, 2013

FAZIT KOMMUNALE PLANUNGEN TIEFENORT

Tiefenort
Es liegen keine Integrierten Planungen für den Ortsteil Tiefenort vor.
Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Tiefenort war in den vergangenen Jahren gekennzeichnet von nachfrageorientierten Reaktionsplanung und kurzfristige Adhoc-Entscheidungen.
Es liegt kein gültiger Flächennutzungsplan vor.
Zwei zeitliche Schwerpunkte der Aufstellungen der B-Pläne: Wohnbauflächenerweiterung nach der Wiedervereinigung und in den 2010-er Jahren.
Die festgesetzten Nutzungen wurden teilweise über mehrere Jahre nicht umgesetzt (Gewerbegebiet „Am großen Teiche“, der Wohnbebauung am Ehrenhain oder dem Seniorenwohnen im Ortszentrum).
Darüber hinaus erfolgt häufig keine Orientierung an aktuellen Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Planungsebenen bezüglich eines sparsamen Umgangs mit Flächen. Vorhandene Planungen sind den Aussagen des ISEK-s anzupassen.
Bebauungspläne Tiefenorts sind von einer Monofunktionalität geprägt – d.h. eine einseitige Fokussierung auf eine Art der baulichen Nutzung wie Wohnen oder Gewerbe –, die dem Grundsatz der Entwicklung kompakter Siedlungsstrukturen mit kurzen Wegen und wenig motorisiertem Verkehr entgegensteht.

Tabelle 19: Fazit kommunale Planungen

C Betrachtung der Hauptindikatoren – Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

C.1 Demografische Situation und Perspektive

C.1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung, Einwohnerverteilung

Im Nachfolgenden werden Daten des TLS und der Stadt Bad Salzungen ausgewertet. Die Datenverfügbarkeit des TLS für Tiefenort beginnt erst mit dem Jahr 1994 und endet mit dem Datum 31.12.2017, d.h. vor der Eingemeindung in die Stadt Bad Salzungen. Hinzukommt, dass die Daten des TLS die Gemeinde Tiefenort mit allen Ortsteilen

abbildet. Alle Daten ab der Eingemeindung für den Ortsteil Tiefenort selbst beziehen sich auf Informationen des Einwohnermeldeamtes. D.h. die Datenverfügbarkeit erschwert die Vergleichbarkeit. Daher ist es auch nicht immer möglich in den nachfolgenden Diagrammen die gleichen Zeiträume zum Vergleich anzusetzen.

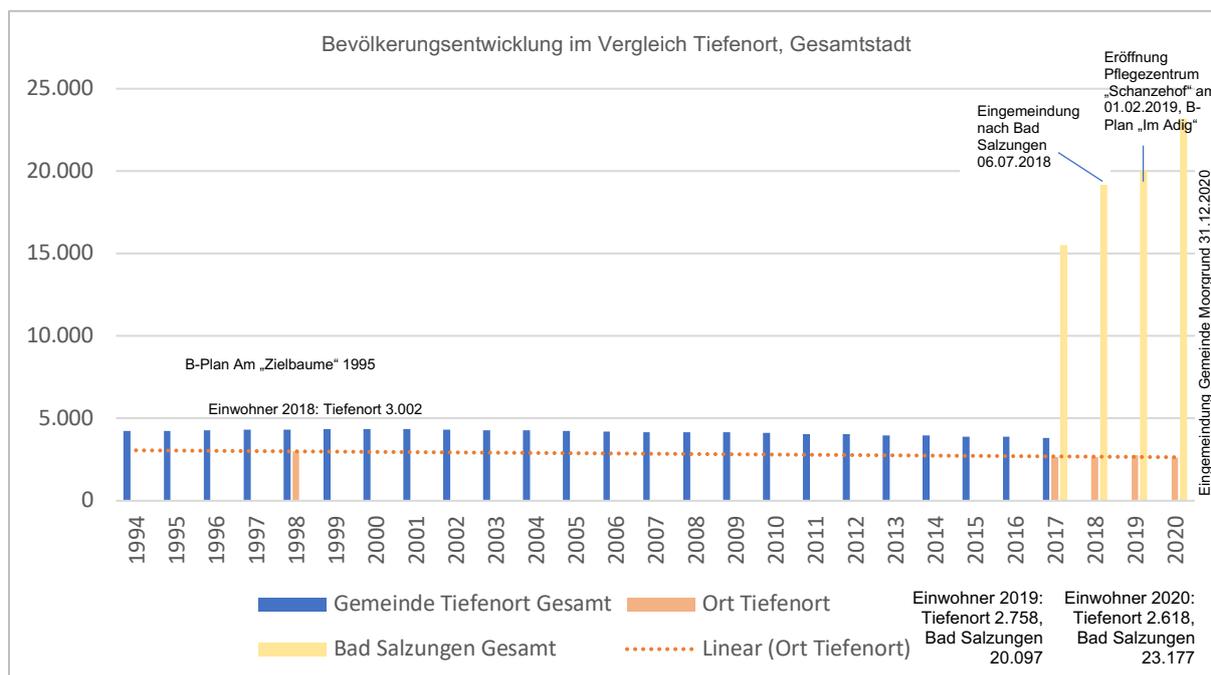


Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich Gemeinde Tiefenort, Tiefenort, Bad Salzungen und Gesamtstadt 1994 bis 2020 mit städtischen Entwicklungen, TLS, EWMA, Eigene Darstellung

Seit der jährlichen Erhebung durch das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) ab dem Jahr 1994 zeichnet sich bei der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Tiefenorts ein negativer Trend ab. Die Zahl schließt die Einwohner der ehemaligen Ortsteile Tiefenorts Weißendiez, Oberrohn (mit Hüttenhof und Röhrigshof), Unterrohn, Hämbach und Dönges ein. Einige Spitzen sind zu verzeichnen. Die höchste Einwohnerzahl wird im Jahr 2000 verzeichnet, nachdem die Zahl der in der Gemeinde Tiefenort lebenden Menschen von 1994 bis 2000 um 2,9 % auf 4.353 Einwohner angestiegen ist. Ab dem Jahr 2001 zeigt sich ein nahezu linearer (mit Ausnahme der Jahre 2011 und 2014) Bevölkerungsrückgang um 12,6 % auf 3.805 Einwohner am 30.06.2018. Die Einwohnerzahl

der Gemeinde Tiefenorts ist damit zwischen 1994 und 2018 um 10,1 % zurückgegangen⁶. Die in dem o.g. Diagramm blau dargestellten Balken beziehen sich auf die Gesamtgemeinde Tiefenort. Für den Ort Tiefenort an sich liegen für die Vergangenheit nur wenige Daten vor. Die vorliegenden Daten sind orange dargestellt und mit einer Trendlinie versehen. In dem Jahr 2018 bis 2019 ist ein Einwohneranstieg in Tiefenort zu verzeichnen. In dem o.g. Diagramm ist die Bevölkerungsentwicklung mit städtebaulichen Entwicklungen verknüpft. Der Anstieg der Einwohnerentwicklung 1998-2000 resultiert aus dem Zuzug in das Neubaugebiet „Am Zielbaume“. Der Anstieg in den Jahren 2018 bis 2019 ist mit der Fertigstellung und Belegung des Pflegezentrums Schanzeshof, Vorwerksgasse 15 zu begründen.

⁶ <https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=63075&vonbis=&TabelleID=gg000102>

2020 wohnen in Tiefenort 2.618 Einwohner ohne Weißendiez. Bis zur Eingemeindung lebten ca. 69% der Bevölkerung der Gemeinde Tiefenort in Tiefenort selbst. Um ein objektiveres Bild der Bevölkerungsentwicklung zu erhalten, wird im Vergleich mit der Gesamtstadt und den

regionalen Gebietskörperschaften das Bezugsdatum auf den 31.12.2017 gelegt. Dabei werden die demografischen Zahlen nur für Tiefenort und der Stadt Bad Salzungen zugrunde gelegt, ohne die aktuellen Eingemeindungen.

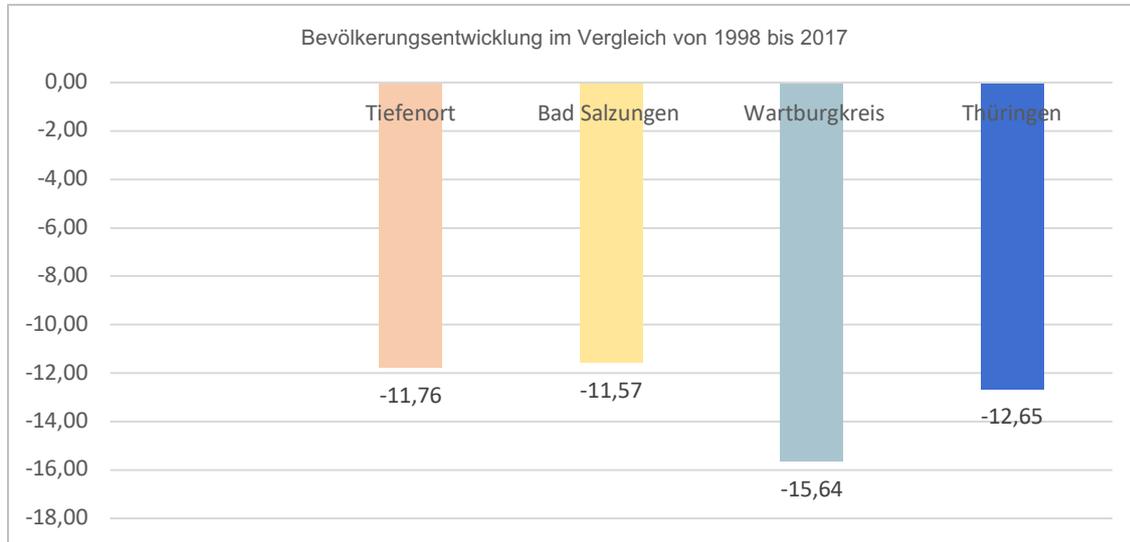


Diagramm 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (Tiefenort ohne ehem. Ortsteile, Bad Salzungen vor den Eingemeindungen) von 1998 bis 2017

Dabei ist erkennbar, dass der Einwohnerrückgang in Tiefenort und in der Stadt Bad Salzungen in den Grenzen vor der Eingemeindung fast ähnlich bei 11,76% in Tiefenort und bei 11,57% in Bad Salzungen liegen. Bei näherer Betrachtung gibt es feingliedrige Unterschiede.

Der Rückgang der Einwohnerzahl in Bad Salzungen beginnt jedoch bereits im Jahr 1994. Bis zum Jahr 2002 verliert die Stadt inklusive ihrer damaligen Ortsteile Allendorf, Kloster, Wildprechtroda, Kaltenborn, Hohleborn und Langenfeld nahezu 3.000 Einwohner und damit fast 15 % ihrer Bevölkerung. Zwischen den Jahren 2002 und 2017 setzt sich der Bevölkerungsrückgang abgeschwächt fort, sodass von 2002 ausgehend noch einmal ein Einwohnerrückgang um 8,8 % auf 15.497 am 30.06.2017 zu verzeichnen ist. Der in dem Diagramm 1 erkennbare sprunghafte Anstieg im Jahr 2018 der Einwohnerzahl auf 20.244 resultiert aus den Eingemeindungen von Tiefenort, Frauensee und Ettenhausen a.d. Suhl. Im folgenden Jahr zeigt sich erneut ein Trend zum Bevölkerungsrückgang, der mit -0,7 % jedoch gering ausfällt.

Insgesamt ist die Einwohnerzahl der Stadt Bad Salzungen zwischen 1994 und 2018 um 22,3 % zurückgegangen. Dieser deutliche Einwohnerverlust ist im Jahr 2018 durch die Eingemeindungen von Tiefenort, Frauensee und Ettenhausen kompensiert worden, wodurch die Zahl von 20.000 Einwohnern erstmals seit den 1990er-Jahren wieder überschritten wird und damit die Bevölkerungszahl einer Mittelstadt erreicht wird⁷.

Die Stadt Bad Salzungen hat damit zwischen den Jahren 1994 und 2018 einen deutlich stärkeren Bevölkerungsrückgang (- 22,3 %) erfahren als die ehemalige Gemeinde Tiefenort (- 10,1 %). Eine weitere Auffälligkeit besteht darin, dass die beiden Gemeinden Ettenhausen a.d. Suhl und Frauensee, die im Juli 2018 ebenfalls in die Stadt Bad Salzungen eingegliedert worden sind, teils noch stärkere Verluste zu verzeichnen haben (Ettenhausen a.d. Suhl -20,5 % und Frauensee -25,0 %). Der Bevölkerungsrückgang Tiefenorts fällt damit im regionalen Vergleich weniger stark aus.

Dasselbe gilt im Vergleich zum Wartburgkreis, für den das TLS seit der Ausgliederung der Stadt Eisenach im Jahr 1998 belastbare Ergebnisse veröffentlicht.

⁷ <https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=63003&vonbis=&TabelleID=gq000102>.

Bevölkerungsstruktur

Altersstruktur

In den nächsten Schritten wird die Altersstruktur betrachtet diesmal im Vergleich der Stadt Bad Salzungen nach den Eingemeindungen 2018 und Tiefenort. Dabei wird sich auf die Daten des TLS und des Einwohnermeldeamtes bezogen. Erkennbar ist ein geringerer Anteil der Bevölkerungsgruppe bis 6 Jahren. In der Altersgruppe 5 bis 15 Jahren und 30 bis 50 Jahre ist ein leichter Überhang gegenüber der Gesamtstadt erkennbar. Dies resultiert vermutlich aus den Wohngebietsausweisungen in den vergangenen Jahren. In allen übrigen Bevölkerungsgruppen liegt der Wert unter der Gesamtstadt.

Der Anteil der 0- bis 5-Jährigen an der Gesamteinwohnerzahl Tiefenorts mit seinen ehemaligen Ortsteilen liegt zum Stichtag

31.12.2019 bei 4,17 %. In der Stadt Bad Salzungen (inklusive aller Ortsteile) und dem Wartburgkreis fällt dieser Anteil mit jeweils 5,12 % höher aus. Die 6- bis 15-jährigen Einwohner bilden 8,16% der Bevölkerungszahl Tiefenorts. Dieser Anteil liegt in der Gesamtstadt Bad Salzungen mit 7,42 % niedriger, ebenso wie im Wartburgkreis mit 7,6 %. Mit 61,71 % bildet die arbeitsfähige Bevölkerung zwischen 15 und 65 Jahren den größten Anteil der Einwohner Tiefenorts. In Bad Salzungen und dem Wartburgkreis gilt dies mit 60,93 % bzw. 61,2 % etwas niedriger. Die Bewohner über 65 Jahre machen in Tiefenort 25,96 % der Einwohner aus. In Bad Salzungen liegt der Anteil mit 26,52 % etwas höher; im Wartburgkreis mit 26,0 % ebenso.

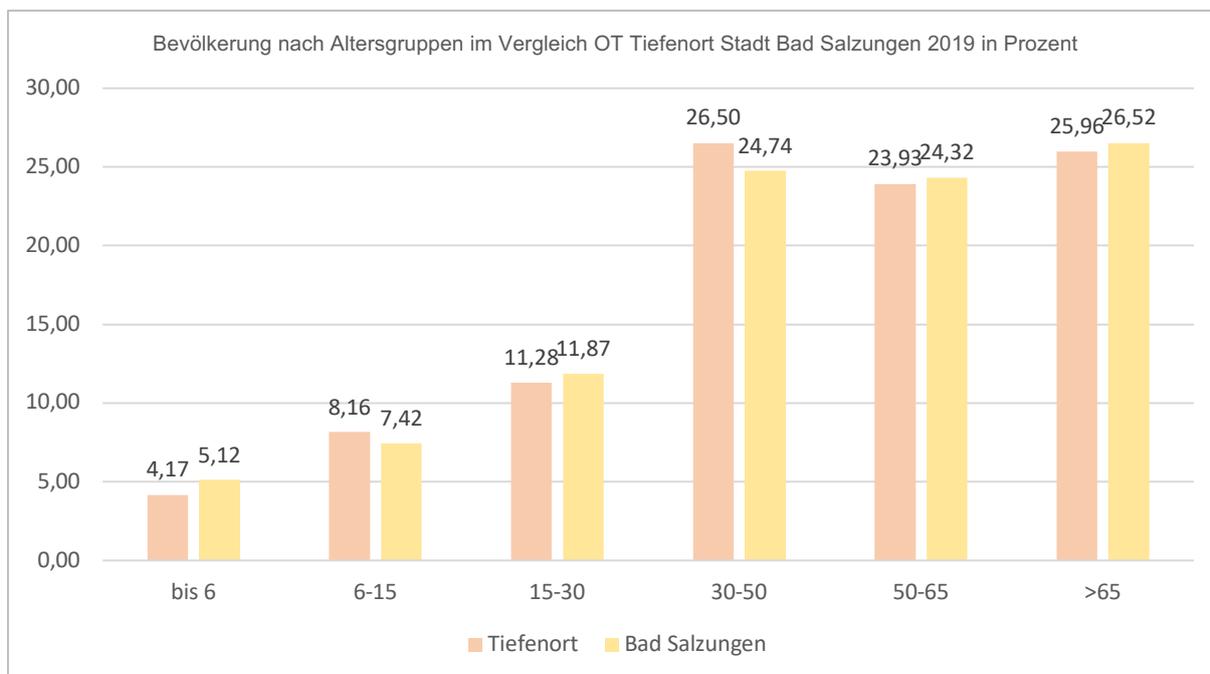


Diagramm 3: Bevölkerung nach Altersgruppen im Vergleich (Tiefenort, Bad Salzungen ohne Moorgrund) in Prozent, TLS, Stand 31.12.2019, Eigene Darstellung

Vergleicht man die Bevölkerungspyramide Tiefenorts mit der bundesweiten Erfassung fallen folgende Punkte auf:

- Die bundesweite Alterspyramide weist drei Einschnitte auf, während Tiefenort zwei markante Einschnitte hat.
- Jedoch ist der Anteil Neugeborener in Tiefenort wesentlich geringer, während im bundesweiten Vergleich sich hier ein markante Basis ausgebildet hat. D.h. die Basis der nachwachsenden Generationen fällt in Tiefenort wesentlich schmaler aus.
- Die Baby-Boom-Generation ist erkennbar.
- Der Geburtenrückgang der Jahre 1965 bis 1975 ist schmaler gegenüber dem bundesweiten Vergleich.
- Der Einschnitt bei den 20 bis 25-jährigen ist in Tiefenort erheblich größer gegenüber dem bundesweiten Vergleich, d.h. das Geburtentief der Neuen Länder ist hier wesentlich ausgeprägter.

- Es gibt einen leichten Einschnitt bei den Anfang 70-jährigen, d.h. das Geburtentief zum Ende des 2. Weltkrieges ist in Tiefenort auch zu verzeichnen.
- Die Abnahme der männlichen Senioren ist wesentlich ausgeprägter

- gegenüber dem bundesweiten Vergleich.
- Generell ist ein Verschieben größerer Anteile der Bevölkerungsgruppen in die älteren Jahrgänge künftig zu erwarten.

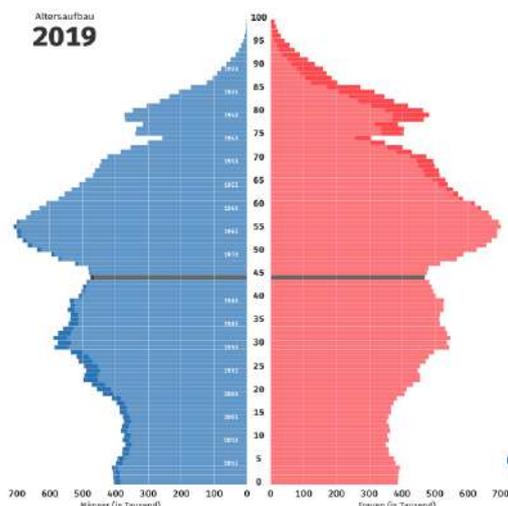


Diagramm 4: Bevölkerungspyramide Deutschland <https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/B07-Altersaufbau-Bevoelkerung-Ereignisse.html>

Bevölkerungspyramide Tiefenort 2019

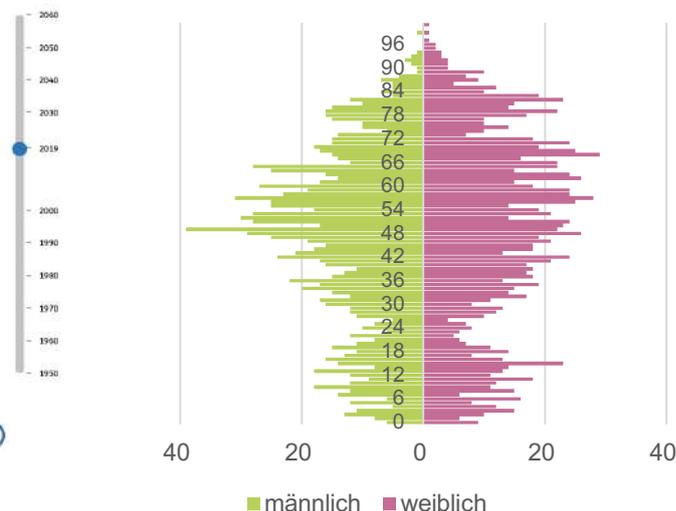


Diagramm 5: Bevölkerungspyramide Tiefenort, EWMA, 2019, Eigene Darstellung

Jugendquotient und Altenquotient

Ein Jugendquotient unter 44 sagt aus, dass die nachwachsende Generation dünner besetzt ist als die derzeitige Generation im Erwerbsalter. Je niedriger der Jugendquotient ist um so geringer ist die nachwachsende Generation vertreten. Der Jugendquotient in Tiefenort liegt

unter dem des Wartburgkreises. Der Jugendquotient der Stadt Bad Salzungen liegt noch unter dem von Tiefenort. Damit sieht die Zahl für Tiefenort nicht schlecht aus. Die Unschärfe liegt vermutlich in der Datengrundlage.

unter 20-jährige je 100 Pers. der AG 20-64		Prognose WAK 2040	ab 65-jährige je 100 Pers. der AG 20-64		Prognose WAK 2040
Jugendquotient Wartburgkreis	29,6	34,2	Altenquotient Wartburgkreis	45,6	71,00
Jugendquotient Stadt Bad Salzungen	29,1		Altenquotient Stadt Bad Salzungen	46,6	
Jugendquotient OT Tiefenort	34,1		Altenquotient OT Tiefenort	47,8	

Tabelle 20: Jugend- und Altenquotient Tiefenort Demografie-Bericht Bertelsmann-Stiftung 2019, Serviceagentur demografischer Wandel, Einwohnermeldeamt, Eigene Ermittlung

Ein höherer Altenquotient sagt aus, dass es mehr ältere Personen in einer Gemeinde gibt. Der Anteil an Älteren und Hochbetagten ist in der Stadt Bad Salzungen nach dem Diagramm 3 wesentlich höher gegenüber Tiefenort und dem Landkreis.

Der Altenquotient, d.h. das Verhältnis der Einwohner im Rentenalter zu denen im erwerbsfähigen Alter, liegt in Tiefenort bei 47,8 und damit auch höher gegenüber der Stadt

Bad Salzungen und dem Wartburgkreis. Dies widerspricht ebenfalls den Ergebnissen des Diagramm 3, nach dem der Anteil der Senioren in Tiefenort geringer ist. Erklärbar ist dies ebenfalls wieder nur über die Unschärfe der Datengrundlagen.

Irritierend ist die Angabe der Serviceagentur demografischer Wandel, die für das Jahr 2040 einen Altenquotienten von 71,00 prognostiziert.

Durchschnittsalter

Das Durchschnittsalter bestätigt die Darstellung der Bevölkerungspyramide. Das Durchschnittsalter in Tiefenort ist wesentlich

höher gegenüber der Gesamtstadt und im thüringenweiten Vergleich.

Thüringen	2018	47,2 ⁹
Bad Salzungen	2018	47,7 ¹⁰
Tiefenort	2019	48,3 ¹¹

Tabelle 21: Durchschnittsalter im Vergleich

Bevölkerung nach Geschlecht

Bei der Betrachtung der Bevölkerung nach Geschlecht zeigt sich für die Gesamtstadt Bad Salzungen und Tiefenort das gleiche Bild: Der Frauenanteil liegt in Tiefenort bei ca. 51 %, der Männeranteil bei 49 % – die absolute Differenz

beträgt 361 Personen. Im Wartburgkreis stellt sich das Verhältnis ausgeglichener dar und liegt bei 50,1 % Männern gegenüber 49,9 % Frauen.



Diagramm 6: Bevölkerung Bad Salzungen nach Geschlecht in Prozent, 2019, Einwohnermeldeamt, Eigene Darstellung

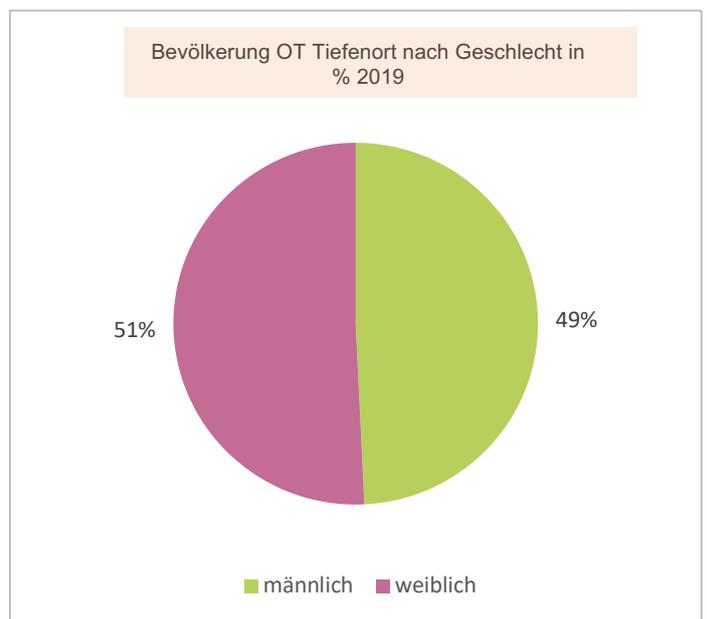


Diagramm 7: Bevölkerung OT Tiefenort nach Geschlecht in Prozent 2019, TLS, Eigene Darstellung

⁹ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1094219/umfrage/durchschnittsalter-der-bevoelkerung-in-thueringen/>

¹⁰ Demografiebericht Bad Salzungen, 2019, Bertelsmann-Stiftung Bertelsmann-Stiftung

¹¹ Einwohnermeldeamt

Natürliche und Räumliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsveränderung beruht grundsätzlich auf zwei unterschiedlichen Prozessen. Zum einen beschreiben Geburten und Sterbefälle die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Die maßgeblichen Faktoren sind hierbei die Geburtenhäufigkeit, die sich aus der Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter und der Zahl der Kinder pro Frau (Geburtenziffer oder Fertilitätsziffer) ergibt, die Lebenserwartung, die Sterberate und der Altersaufbau der Bevölkerung. Zum anderen beeinflussen räumliche Bevölkerungsbewegungen die Bevölkerungsentwicklung. Hierunter wird das Wechselspiel von Zuzügen und Fortzügen verstanden. Diese Wanderungsbewegungen werden unterschieden nach regional, überregional bzw. national und international. Die Ursachen sind dabei verschieden und können je nach räumlichem Bezug unterschiedlich stark beeinflusst werden.

Wanderungen innerhalb der Region erfolgen häufig aufgrund der Suche nach einer besseren Wohnung oder eines Eigenheimstandortes bzw. wegen des Arbeitsplatzangebotes. Dies lässt sich von der Kommune beeinflussen. Dagegen ist ein nationaler oder internationaler Umzug meist Folge eines Arbeitsplatz- oder Ausbildungswechsels, worauf die Kommune kaum Einfluss hat.

Um die Entwicklung nachzuvollziehen, kann wieder nur auf die vergangene Entwicklung der Gemeinde Tiefenort zurückgegriffen werden. In dieser Betrachtung ist erkennbar, dass in 2004, 2008, 2011 ein Überschuss der Geborenen gegenüber den Gestorbenen zu verzeichnen ist.

In allen übrigen Jahren ist der Anteil der Gestorbenen höher gegenüber den Geburtenraten.

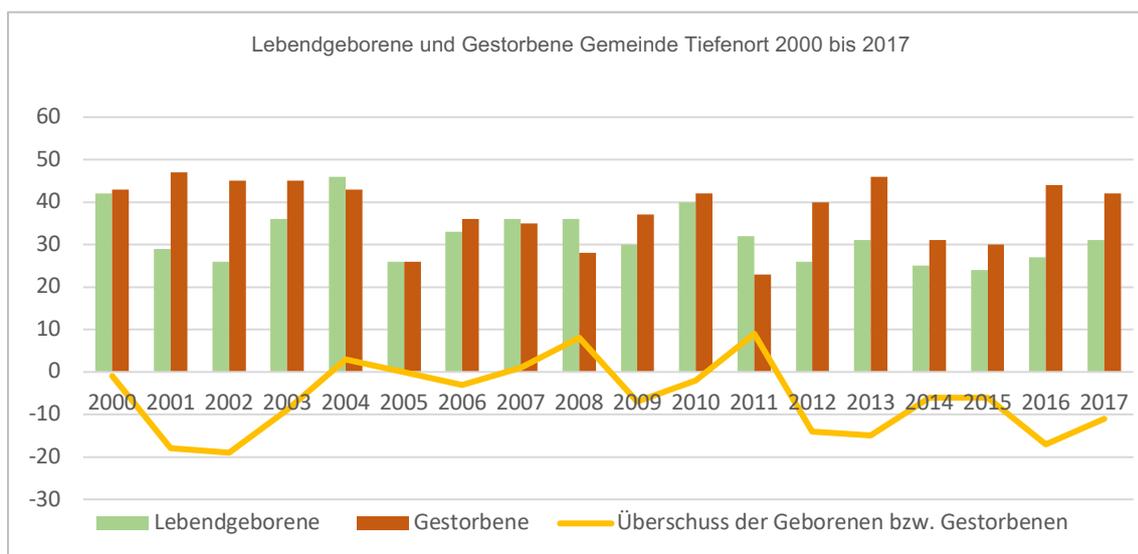


Diagramm 8: Lebendgeborene und Gestorbene Gemeinde Tiefenort von 2000 bis 2017, TLS, Eigene Darstellung

Bei dem Vergleich der aktuellen Zahlen von 2019 fällt auf, dass das Saldo der Lebendgeborenen gegenüber den Gestorbenen in Tiefenort gegenüber der Gesamtstadt Bad Salzungen wesentlich höher ist. Das führt dazu, dass die **natürliche**

Bevölkerungsentwicklung den demografischen Wandel in Tiefenort weiterhin verschärft und dazu beiträgt, dass dieser Prozess in Tiefenort wesentlich schneller voranschreitet gegenüber der Gesamtstadt.

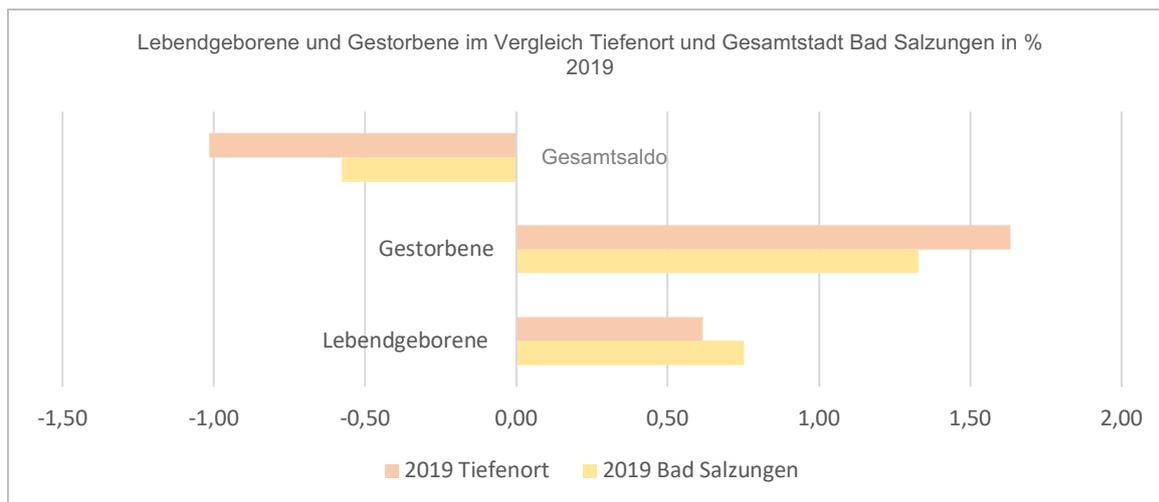


Diagramm 9: Lebendgeborene und Gestorbene im Vergleich Tiefenort, Gesamtstadt Bad Salzungen in Prozent, TLS, Einwohnermeldeamt, 2019

Die räumliche Bevölkerungsentwicklung ist erheblichen Schwankungen ausgesetzt. In der Betrachtung wird das Jahr 2015 außer Acht gelassen aufgrund der besonderen politischen Situation zu dieser Zeit. Während in den 2000-er Jahren Zu- und Fortzüge ausgeglichen

waren, steigt das negative Saldo ab 2004 wieder an. In den Jahren 2016 und 2017 ist ein Abnehmen der Mobilität zu verzeichnen. Aktuell können keine statistischen Daten zum Vergleich herangezogen werden.

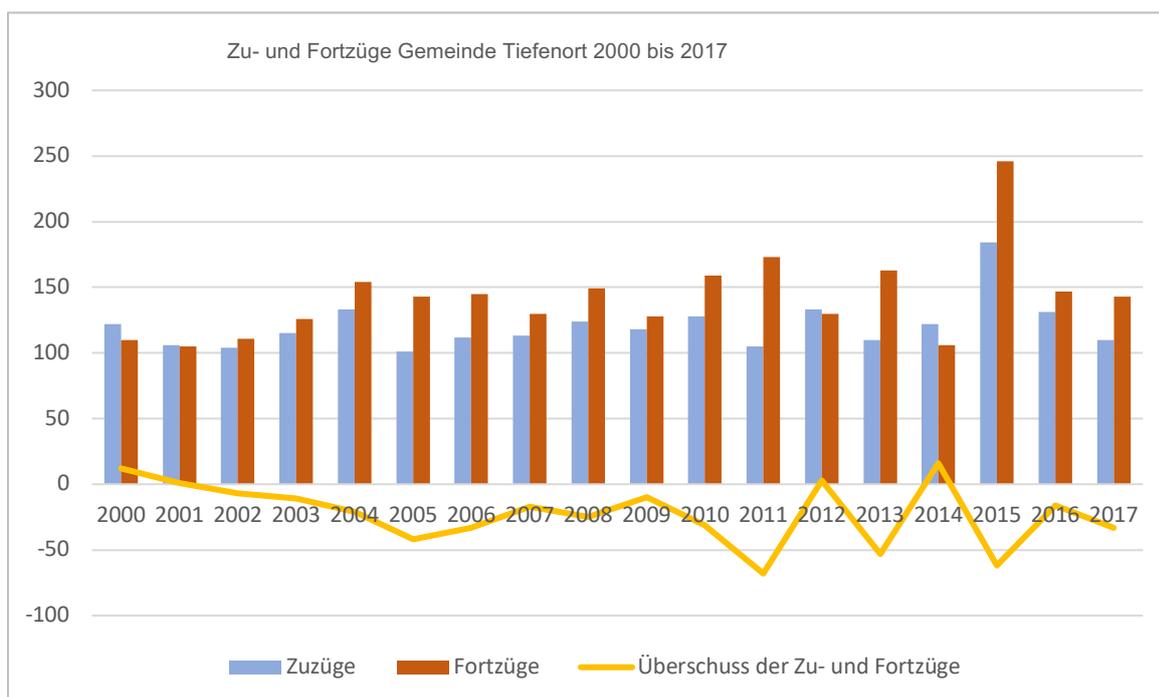


Diagramm 10: Zu- und Fortzüge Gemeinde Tiefenort von 2000 bis 2017, TLS, Eigene Darstellung

Bei dem Vergleich der aktuellen Zahlen von 2019 fällt auf, dass das Saldo der Zuzüge gegenüber den Fortzügen in Tiefenort gegenüber der Gesamtstadt Bad Salzungen positiv ist. Das widerspricht dem Trend der Gemeinde Tiefenort bis 2017.

Der Grund dafür liegt jedoch in der Eröffnung des Pflegezentrums Schanzehofes in Tiefenort, die einen Zuzug von Senioren erwirkt hat.

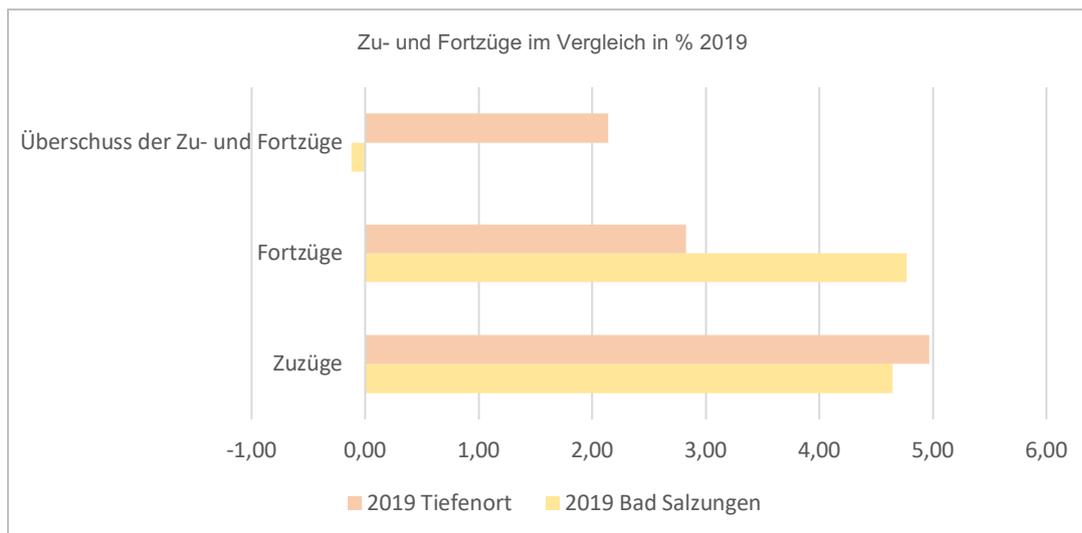


Diagramm 11: Zu- und Fortzüge im Vergleich Tiefenort und Stadt Bad Salzungen in Prozent in 2019, TLS, Einwohnermeldeamt, Eigene Darstellung

Der Rückgang der Bevölkerung in Tiefenort ist vorrangig auf die räumliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen, die deutlich stärkeren Schwankungen unterliegt als die natürliche Entwicklung und gewichtigere Saldi hervorbringt.

Die Zahl der Lebendgeborenen in Tiefenort liegt zwischen den Jahren 2000 und 2017 im Bereich von 24 bis 46, wobei in den vergangenen Jahren eher niedrige Werte dieser Spanne dominieren. Die Zahl der Gestorbenen schwankt zwischen 23 und 47. Dadurch ergeben sich meist negative Bevölkerungssaldi, die bis -19 reichen; diese treten vorrangig in den vergangenen Jahren auf. In einem Sechstel der betrachteten Jahre zeigt die Statistik einen leicht positiven natürlichen Bevölkerungssaldo von bis zu +9. Die räumliche Bevölkerungsentwicklung bewegt sich seit dem Jahr 2000 stets im Bereich der dreistelligen absoluten Werte, woraus in der Regel ein zweistelliger Saldo resultiert. Die Zuzüge nach Tiefenort bewegen sich zwischen 101 und 133 Einwohner pro Jahr mit einer Spitze von 184 im Jahr 2015. Die Fortzüge schwanken im Bereich von 105 bis 173 jährlich, wobei das Jahr 2015 mit 246 Fortzügen ebenfalls aus der Normalverteilung herausfällt. In 14 der 18 betrachteten Jahre liegt der natürliche Saldo im negativen Bereich und erreicht dabei Werte von bis zu -68.

Zusammengefasst zeigt sich mit Ausnahme der Jahre 2000 und 2014 stets eine negative Bevölkerungsentwicklung in Tiefenort, die vorrangig durch eine erhöhte Zahl an Fortzügen ausgelöst wird. Während der natürliche Saldo im Zeitraum von 2000 bis 2017 für 107 Einwohnerverluste verantwortlich ist, beträgt die Zahl im Rahmen des Wanderungssaldos -397¹².

In der Stadt Bad Salzungen zeigt sich ebenfalls das Bild, dass die räumliche Bevölkerungsentwicklung einer erheblich höheren Fluktuation unterliegt als die natürliche. Der Saldo unterscheidet sich von dem in Tiefenort allerdings deutlich. So liegt der natürliche Saldo in allen Jahren im negativen Bereich, woraus zwischen 2000 und 2019 ein Einwohnerverlust von 1.426 Menschen resultiert. Der Wanderungssaldo zeigt dagegen deutlich größere Schwankungen und liegt in einigen Jahren sogar im positiven Bereich. Im gesamten betrachteten Zeitraum liegt der Wanderungssaldo Bad Salzungen bei insgesamt -620 trotz der teils vierstelligen jährlichen Zu- und Fortzüge¹³.

Im Wartburgkreis zeigt sich eine ähnliche Verteilung wie in Bad Salzungen mit einem in allen Jahren seit 1998 deutlich negativen natürlichen Saldo und einem ebenfalls leicht negativen, jedoch stärkeren Schwankungen unterliegenden, Wanderungssaldo¹⁴.

¹² <https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=63075&vonbis=&TabelleID=gq000104>,
<https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=63075&vonbis=&TabelleID=gq000106>

¹³ <https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=63003&vonbis=&TabelleID=gq000104>
<https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=63003&vonbis=&TabelleID=gq000106>

¹⁴

<https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=krs&nr=63&vonbis=seit%2001.01.98%20Ausgliederung%20von%20Eisenach%20als%20kreisfreie%20Stadt&TabelleID=kr000104>
<https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=krs&nr=63&vonbis=seit%2001.01.98%20Ausgliederung%20von%20Eisenach%20als%20kreisfreie%20Stadt&TabelleID=kr000106>



Es liegen Studien zu den Wanderungsbewegungen der einzelnen Altersgruppen vor. Drei verschiedene Altersgruppen wurde als die Hauptgruppen extrahiert. Folgende Muster sind zu verzeichnen:

- **Bildungswanderer** in der Altersgruppe 18-24 Jahren in die größeren Städte mit entsprechender Bildungsstruktur. Dies bringt für kleine Städte herbe Verluste. **Es ist zu vermuten, dass dieser Anteil in Tiefenort sehr groß ist, da im gesamtstädtischen Vergleich hier wesentlich schlechtere Zahlen zu verzeichnen sind.**
- **Berufswanderer** (Berufsanfänger) als zweitmobilste Bevölkerungsgruppe in der Altersgruppe 25-29 Jahre, die in den Städten höhere Berufschancen finden. Im Gegensatz zu den Bildungswanderern ziehen diese Gruppen auch in kleinere Umlandgemeinden. **Es ist zu**

vermuten, dass dieser Anteil in Tiefenort sehr groß ist, da im gesamtstädtischen Vergleich hier wesentlich schlechtere Zahlen zu verzeichnen sind.

- **Familienwanderer** sind junge Familien zwischen 30-49 Jahre mit kleinen Kindern. Diese können jedoch den Anteil der Bildungswanderer und Berufswanderer nicht ausgleichen. **Diese Gruppe ist in Tiefenort immer dann vertreten, wenn neue Wohngebietsflächen für Einfamilienhäuser ausgewiesen wurden.**
- In den letzten Jahren sind viele **Rückkehrer** zu verzeichnen, d.h. die Altersgruppe der über 50-jährigen, die aus beruflichen Gründen weggezogen sind, kehren tlw. in die ländlichen Regionen auch wegen geringerer Lebenshaltungskosten zurück. **Es liegt keine Kenntnis über diese Wanderungsbewegung vor** ¹⁵.

Einwohnerdichte

Die Lage im ländlichen Raum wird ebenfalls definiert durch die Einwohnerdichte. Im deutschlandweiten Vergleich ist erkennbar, dass Tiefenort mit 79 EW/km² ¹⁶ eine sehr

geringe Einwohnerdichte verzeichnet (Einwohnerdichte in DT. im Durchschnitt 230 EW/km²).

Räumliche Verteilung der Einwohner im Stadtgebiet

In der Karte D.1.2 Grundstücksgrößen | Einwohneranzahl ist dargestellt wieviel Einwohner in Bezug zur Grundstücksgröße in der Ortslage Tiefenort wohnen.

Dabei ist folgendes zu erkennen:

- Die Bevölkerung ist in der Ortslage verteilt. Es gibt keine größeren räumlichen Bereiche, der von massiven Einwohnerverlust bedroht ist.
- Die Anzahl der Bewohner ist unabhängig von der Grundstücksgröße.
- Es überwiegen die Bewohneranzahl in der Kategorie 3-5 Einwohner in dem Wohngebiet im Nordwesten „Am Zielbaume“, „Am Sandweg“.

- Die höchsten Bewohnerzahlen sind innerhalb des historischen Ortskerns zu verzeichnen.
- Die hohe Bewohnerzahl in der Kantstraße resultiert aus dem Geschoßwohnungsbau.
- **Kleinräumig sind geringe Einwohnerbelegungen in der Straße Am Werrator, Am Steinweg im Süden und Südosten zu verzeichnen. Hier sind künftig Leerstände zu erwarten.** Aber auch in der Bergstraße und Friedensstraße Richtung Weißendiez sind diese Tendenzen erkennbar.

Sozialräumliche Entwicklung

Angaben zu sozialen Schichten der Bevölkerung in Tiefenort liegen nicht vor. Es ist keine sozialräumliche Polarisierung erkennbar. Aufgrund des hohen Eigentümeranteils wird davon ausgegangen, dass in diesem Bezug keinen großen Bedarf in den nächsten Jahren

besteht. In der Betrachtung der Einkommensstruktur fällt auf, dass in Tiefenort ein höherer Hartz-IV-Anteil zu verzeichnen ist. Dies lässt auf ein geringeres Einkommen schließen. Bei Bedarf sind hier weitergehende Untersuchungen vorzunehmen.

¹⁵ Urbane Dörfer, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Neuland 21, 2019, S.10ff

¹⁶ Eigene Ermittlung



C.1.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Laut Prognose wird ein Bevölkerungsrückgang im Land Thüringen in Folge von natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklungen von 13,1% zwischen den Jahren 2018 – 2040 erwartet. 2040 sollen in Thüringen voraussichtlich nur noch 1,86 Millionen Einwohner leben¹⁷.

Da die Entwicklungstrends eher zu einem Bevölkerungsanstieg in den kreisfreien Städten Weimar, Erfurt und Jena tendieren, erleiden viele kleinere Gemeinden, Städte und Regionen hohe Verluste. Es bleibt zu erwarten, welche Auswirkung die Corona-Pandemie auf die Entwicklung der ländlichen Räume haben wird.

Diese Entwicklungstrends lassen sich ebenfalls auf den Wartburgkreis beziehen, in welchem 117.967 Menschen¹⁸ (Stand: 31.12.2020) leben. Ein weiterer Trend ist der immer geringer werdende Kinder- und Jugendanteil. Dieser lag 2018 in Thüringen bei 15,13% unter dem Wert von 1998 mit 18,43%¹⁹.

Im gleichen Zeitraum nimmt die Zahl der Erwerbstätigen ab.

Die Bevölkerungsprognose basiert auf den Daten des TLS der 1.Regionalisierten

Bevölkerungsvorausberechnung mit dem Basisjahr 2015 für Gemeinden und der 2. Regionalisierten

Bevölkerungsvorausberechnung mit dem Basisjahr 2018. Bei

Bevölkerungsvorausberechnungen des TLS kommt ein Modell der

Komponentenfortschreibung zur Anwendung. Dieses zeigt, wie sich die Bevölkerung und ihr Altersaufbau unter bestimmten Annahmen zu den Wanderungen, Geburten und Sterbefällen für jedes einzelne Vorausberechnungsjahr verändern. Bevölkerungsvorausberechnungen werden für jede Gebietseinheit auf der Grundlage der jeweiligen Altersstruktur durchgeführt.

Das Thüringer Landesamt für Statistik prognostizierte für Tiefenort im Rahmen der 1. regionalisierten

Bevölkerungsvorausberechnung einen anhaltenden bzw. sogar weiter verstärkten Bevölkerungsrückgang. Der erwartete prozentuale Verlust bis zum Jahr 2035 entspricht dabei mit

-17,22 % etwa dem des Wartburgkreises (-17,4 %) (Stand 2018).

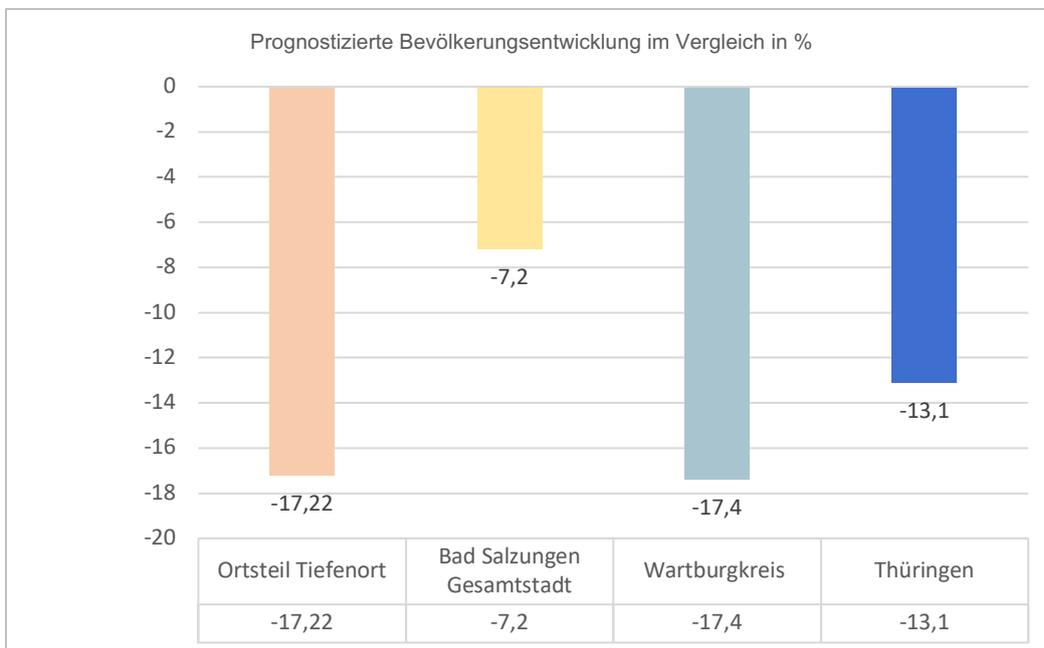


Diagramm 12: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Vergleich in Prozent, TLS, Eigene Darstellung

¹⁷ TLS <https://www.statistik.thueringen.de/>

¹⁸ <https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?tabelle=kz200121%7C%7C>

¹⁹ vgl. DSK Deutsche Stadt und Grundstücksgesellschaft mbH & Co.Kg. 2019, 13ff

In absoluten Zahlen würde dies einen Einwohnerverlust von 575 Menschen bedeuten, was im Jahr 2035 zu einer erheblich geringeren Einwohnerzahl Tiefenorts führen würde. Damit droht Tiefenort ein stärkerer relativer Bevölkerungsrückgang als dem gesamten Freistaat Thüringen (-13,1 % bis 2035 laut TLS) oder der Stadt Bad Salzungen (-7,2 % bis 2035 laut TLS). An den bisherigen Entwicklungen ist erkennbar, dass der Bevölkerungsrückgang nicht so negativ verläuft wie prognostiziert.

Aus diesem Grund werden verschiedene Szenarien für die Bevölkerungsentwicklung Tiefenort entwickelt. Ausgegangen wird von der tatsächlichen Bevölkerungszahl 2018 – **2.640 Einwohner**. Dabei ist zu erkennen, dass der prognostizierte Rückgang nicht eingetreten ist. Im Jahr 2019 lebten in Tiefenort **2.758**

Einwohnern. Daher werden folgende Szenarien für Tiefenort entwickelt.

Szenario 1 basiert auf den Daten der Bevölkerungsvorausberechnung auf der Grundlage der Prognose des TLS der Gesamtentwicklung des Landes Thüringen, mit den aktuellen Einwohnerzahlen des Basisjahres 2018.

Szenario 2 ermittelt die Bevölkerungsentwicklung nach der Prognose des TLS für die Gemeinde Tiefenort vor der Eingemeindung, mit den aktuellen Einwohnerzahlen des Basisjahres 2018.

Szenario 3 ermittelt die Bevölkerungsentwicklung basiert auf den Daten der Bevölkerungsvorausberechnung auf der Grundlage der Prognose des TLS der Gesamtentwicklung des Landes Thüringen, mit den aktuellen Einwohnerzahlen des Basisjahres 2019.

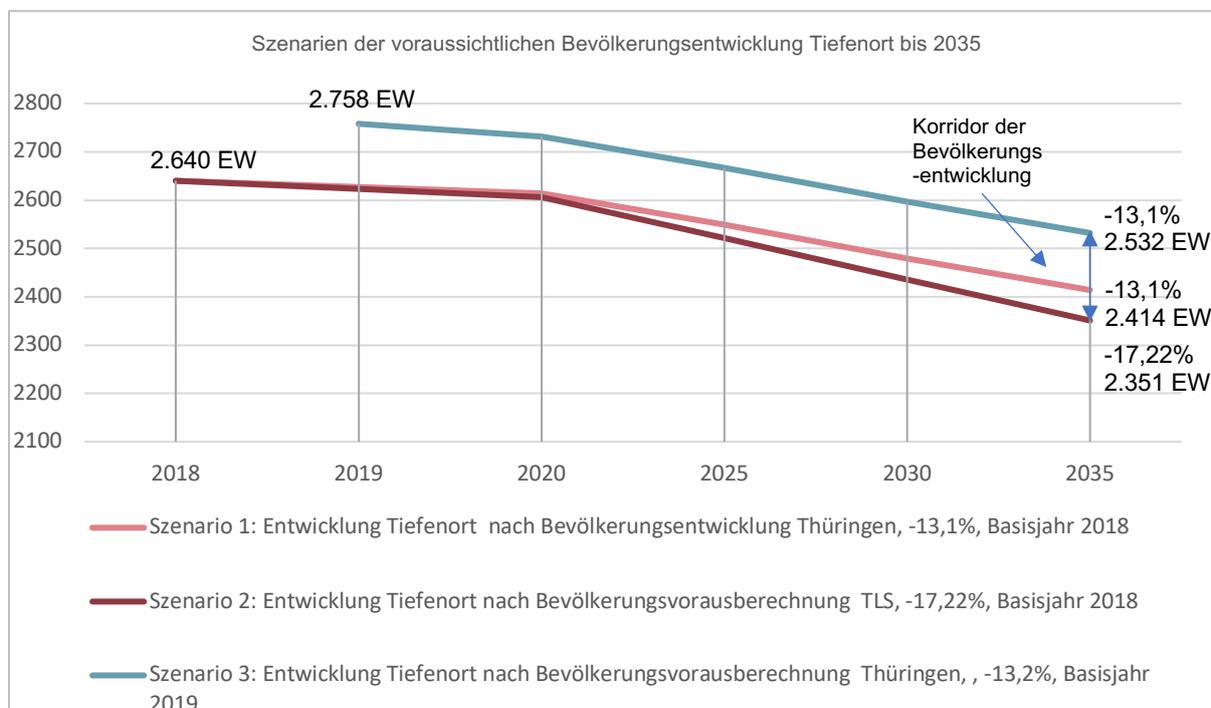


Diagramm 13: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung, TLS, Eigene Ermittlung

	2018	2019	2035	prozentualer Rückgang
Szenario 1: Entwicklung Bevölkerung Tiefenort nach der Bevölkerungsvorausberechnung Thüringen, Basisjahr 2018	2.640	2.627	2.414	-13,1%
Szenario 2: Entwicklung Bevölkerung Tiefenort nach der Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Tiefenort, Basisjahr 2018	2.640	2.623	2.351	-17,22%
Szenario 3: Entwicklung Bevölkerung Tiefenort nach der Bevölkerungsvorausberechnung Thüringen, Basisjahr 2019		2.758	2.532	-13,1%

Tabelle 22: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung, TLS, Eigene Ermittlung



FAZIT Indikator Bevölkerung

Bad Salzungen	Tiefenort	Bewertung
negative Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 1994 bis 2017 -11,57	negative Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 1994 bis 2017 -11,76	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ähnliche Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren
	schmale Basis in der Bevölkerungspyramide der 0-6-jährigen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ der Fehlbedarf der nachwachsenden Generation vergrößert sich gegenüber der Gesamtstadt
Durchschnittsalter 47,7	Durchschnittsalter 48,3	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Durchschnittsalter in Tiefenort ist höher gegenüber der Gesamtstadt
	höherer Anteil Kinder in der Altersgruppe 6-15 Jahren	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Resultieren aus dem Wohngebiet in den 1990-er Jahre
Jugendquotient und Altenquotient 29,1 46,6	Jugendquotient und Altenquotient 34,1 47,8	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Schlechtere Jugend- und Altenquotient, es fehlen junge aber auch ältere Einwohner
	Starke Schwankungen in der räumlichen Bevölkerungsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Wohngebietserweiterungen haben einen kurzfristigen Anstieg der Bevölkerung bewirkt aber keine grundlegende Veränderung
Geschlechterstruktur Männlich 49%, Weiblich 51%	Geschlechterstruktur Männlich 49%, Weiblich 51%	<ul style="list-style-type: none"> ➤ keine Differenzierung Gesamtstadt und Tiefenort
	niedriger Anteil der Altersgruppe 15-30, >65	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wegbrechen der Bildungsgeneration und der Senioren
	Gleichmäßige Einwohnerverteilung im gesamten Ortsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ➤ kleinräumig sind geringe Bewohnerbelegungen zu verzeichnen. (Werrator etc.)
		<ul style="list-style-type: none"> ➤ keine sozialen Brennpunkte erkennbar
Künftige negative Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt schwächt sich ab auf -7,2%	Steigerung der negativen Bevölkerungsentwicklung auf -17,22% (TLS)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ verschärfen der negativen Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2035 – Tiefenort würde bei Eintreffen der Berechnungen des TLS zwischen 2000 und 2035 über ein Viertel seiner Einwohner verlieren.
Die Gesamtstadt Bad Salzungen provitiert in der Prognose von dem Zuzug aus den umliegenden Orten	Die für Tiefenort prognostizierte Entwicklung ist wesentlich negativer gegenüber dem Land Thüringen und der Gesamtstadt Bad Salzungen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Der derzeitige negative Entwicklungstrend der Bevölkerung resultiert aus der natürlichen Entwicklung und des demografischen Wandels
	Die tatsächlich eingetretene Bevölkerungsentwicklung ist positiver gegenüber der Prognose des TLS	Korridor der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bevölkerungszahlen bewegt sich in 2030 zwischen 2.532 bis 2.351 EW
		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die künftigen Bevölkerungsverluste werden durch die Verluste aus der räumlichen Bevölkerungsentwicklung potenziert. ➤ Tiefenort folgt dem Trend ländlicher Räume, während Bad Salzungen sich stabilisiert

Tabelle 23: Fazit Indikator Bevölkerung

C.2 Entwicklung Haushalte

C.2.1 Bisherige Haushaltsentwicklung

Private Haushalte sind wichtige Konsumenten auf Güter- und Dienstleistungsmärkten, sie bestimmen mit ihrer Nachfrage nach Wohnraum die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und bilden die soziale Grundlage unserer Gesellschaft. Die Zahl der Haushalte wird maßgeblich von der Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Es spielen jedoch noch andere Faktoren in die Haushaltsentwicklung hinein. Die wichtigste Komponente ist die Größe der Haushalte, also die Personenzahl je Haushalt. Die Haushalte in Deutschland werden tendenziell immer kleiner. Dieser Trend wird seit mehreren Jahrzehnten beobachtet. Eine Besonderheit in der Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte besteht darin, dass die Einpersonenhaushalte nun alle anderen Haushaltsgrößen dominieren. Und ihr Anteil steigt beständig. Aber es leben nicht nur jüngere, sondern auch ältere Menschen allein (u.a. „freiwillige“ Seniorensingles und Witwen/ Witwer). Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Neben der demografischen Entwicklung (Geburtenrückgang und Zunahme der Lebenserwartung) spielen u.a. spätere Familiengründungen, Binnenwanderungen infolge der Arbeitsplatzsuche und

Haushalte in Thüringen

Im Jahresdurchschnitt 2018 gab es in Thüringen 1.104.000 private Haushalte²⁴. In ihnen lebten in etwa 2.126.000²⁵ Personen. Die Anzahl der privaten Haushalte sank damit seit 2008 um 2,7%. Im gleichen Zeitraum verminderte sich auch die Anzahl der in privaten Haushalten lebenden Personen um rund 6,6%²⁶.

Haushalte Bad Salzungen

Für die Gesamtstadt Bad Salzungen stehen nur Daten der Erhebung des Zensus 2011 zur Verfügung. Die insgesamt 7.936 Haushalte in 2011 wurden zur Zeit vor den Eingemeindungen erhoben. In der Zwischenzeit kam es auch zu einer Umstellung der Datenerfassung in den

Wohlstandseffekte eine Rolle. Letztere bewirken, dass es heute mehr Bürgern möglich ist, einen eigenständigen Haushalt zu gründen. Statistisch gesehen nehmen auch die Zweipersonenhaushalte geringfügig zu, während die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen dagegen beständig sinkt.²⁰ Im Jahr 2014 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland 2,01²¹. Es wird ein Absinken auf eine Größe von 1,8 in den neuen Ländern im Jahr 2030 erwartet²². Generell bestehen große Unterschiede zwischen den Siedlungsstrukturen: in größeren Städten und Großstädten sind die Haushalte deutlich kleiner, in Landkreisen sind die Haushalte durchschnittlich größer. Für die neuen Bundesländer wird, parallel zur sehr negativen Bevölkerungsentwicklung, mit einer Bevölkerungsabnahme von 15% zwischen dem Jahr 2009 und dem Jahr 2030 auch ein Rückgang der Haushalte um 10% in diesem Zeitraum vorhergesagt. Dabei werden vorrangig die Haushalte mit 3 und mehr Personen abnehmen.²³

Das Sinken der Anzahl der privaten Haushalte bei einer gleichzeitigen Verminderung der darin lebenden Personen hatte zwangsläufig eine Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgröße zur Folge: Während im Jahr 2007 noch durchschnittlich 2,01 Personen in einem Thüringer Haushalt lebten, waren es zehn Jahre später nur noch 1,95 Haushaltsmitglieder je Haushalt²⁷.

Einwohnermeldeämter. Es werden alle Personen, die volljährig sind als separate Haushalte erfasst, auch wenn diese im Familienzusammenhang bzw. in Mehrgenerationengemeinschaften leben. Daher führt der Vergleich im Diagramm 14 zu einer gewissen Unschärfe.

20 Statistisches Bundesamt 2011: Statistisches Jahrbuch, S. 28 ff

21 Statistisches Bundesamt, Privathaushalte und Haushaltsmitglieder nach Bundesländern im Jahr 2014, Stand 2015

22 Statistisches Bundesamt 2011: Statistisches Jahrbuch, S. 32

23 Statistisches Bundesamt 2011: 33ff

24 <https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=land&nr=90&vonbis=&TabelleID=kr010301>

25 <https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?tabelle=Zr000101%7C%7C>

26 <https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/tabauswahl.asp?auswahl=12630&BEvas5=start>

27 <https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/tabauswahl.asp?auswahl=12630&BEvas5=start>

Haushalte Tiefenort

Im Rahmen der Erhebung des Zensus 2011 werden in Tiefenort 398 Ein-Personen-Haushalte gezählt, was einem Anteil von 23,4 % der 1.701 Haushalte entspricht. Die Zahl der 2-Personen-Haushalte liegt mit 534 bzw. 31,4 % etwas höher. Ferner werden 432 3-Personen-Haushalte (25,4 %) und 252 Haushalte mit vier Personen (14,8 %) gezählt. Die Zahl der 5-Personen-Haushalte liegt bei 57 (3,4 %); 28 Haushalte beherbergen sechs oder mehr Personen (1,6 %)²⁸.

Die Daten des Einwohnermeldeamtes weisen tlw. erhebliche Unterschiede auf gegenüber dem Zensus von 2011:

- Rückgang der Haushalte unabhängig von dem Betrachtungsrahmen.
- 861 1-Personen-Haushalte gezählt, was einem Anteil von 55,0 % der 1.566 Haushalte entspricht.
- Die Zahl der 2-Personen-Haushalte liegt mit 497 bzw. 31,7 % fast gleich gegenüber 2011.
- Ferner werden 126 3-Personen-Haushalte (8,0 %) und 67 Haushalte mit vier Personen (4,3 %) gezählt.
- Die Zahl der >5-Personen-Haushalte liegt bei 15 (1,0 %);

Ferner sind seit dem Zensus die Wohneinheiten im Pflegezentrum (2019)

neu hinzugekommen, die 77 pflegebedürftigen Menschen Wohnraum bieten und vollständig belegt sind.

Vergleicht man diese Daten mit den Daten des Einwohnermeldeamtes 2020 fällt folgendes auf:

- Der Anteil der **1-Personen-Haushalte hat sich deutlich erhöht**. Dies kann an der geänderten statistischen Erfassung liegen aber auch in der Berücksichtigung des Pflegezentrums seit 2019.
- Die Anzahl der 2-Personenhaushalte sind fast gleichgeblieben. Wobei hier die Unschärfe ist, dass die Daten von 2011 die Ortsteile der Gemeinde Tiefenort miteinbeziehen. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die Anzahl der **2-Personenhaushalte gestiegen** ist. Das kann in dem Wegzug der Kinder im Auszubildendenalter und Berufsanfängeralter liegen.
- Die Anzahl der **3- bis 4- und >5 Personenhaushalte hat sich deutlich gesenkt**. Auch mit der Ausweisung immer neuer Wohnbauflächen ist diese Entwicklung nicht aufzuhalten.

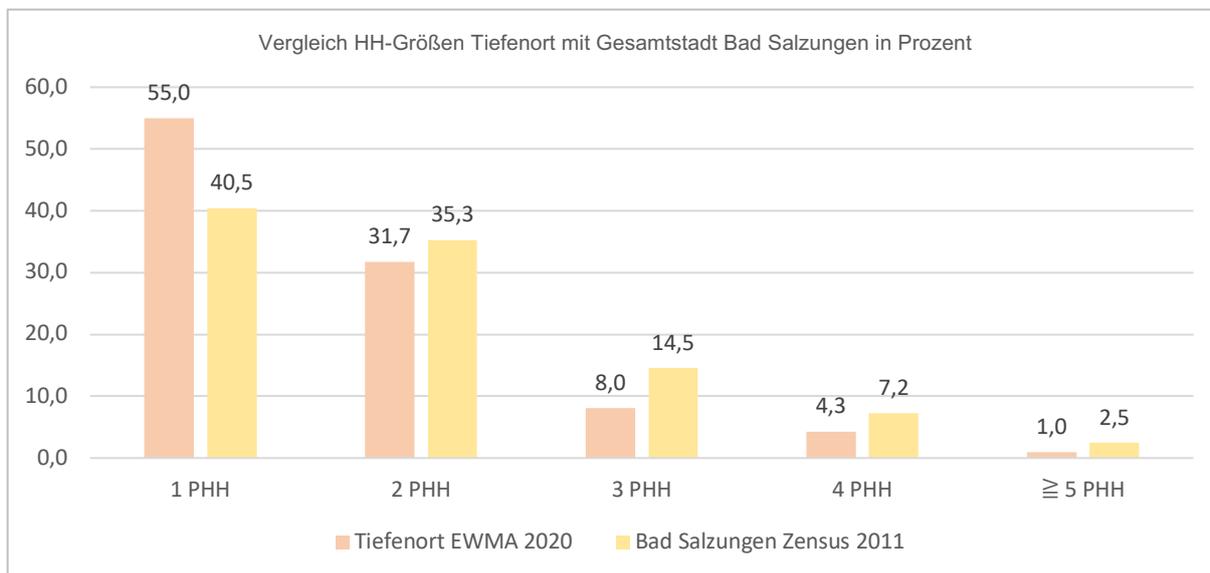


Diagramm 14: Vergleich HH-Größen Tiefenort mit Gesamtstadt Bad Salzung (ohne Eingemeindungen) in Prozent, TLS 2011, EWMA 2020, Eigene Darstellung

28 <https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=63075&vonbis=&TabelleID=qs040003>

Der Vergleich der Haushaltsgrößen in Tiefenort mit der Gesamtstadt lässt folgen Schlußfolgerungen zu:

- Der Anteil der **1-Personen-Haushalte ist in Tiefenort höher gegenüber der Gesamtstadt**. Diese extrem hohe Abweichung lässt sich darin begründen, dass es in Tiefenort viele Mehrgenerationengemeinschaften gibt. In den Gesprächen mit dem Ortsteilrat wird dies auch bestätigt. Durch die abweichende statistische Erfassung des Einwohnermeldeamtes wird dies verfälscht.
- Die Anzahl der 2-Personenhaushalte sind fast gleich. Dies lässt sich in dem generellen Abwandern der Ausbildungswanderer und Berufsanfänger aus den ländlichen Gebieten begründen.
- Die Anzahl der **3- bis 4- und >5 Personenhaushalte** ist in Bad Salzungen höher gegenüber Tiefenort. Dies lässt vermuten, dass die Infrastruktur in Bad Salzungen für

Familien mit Kindern besser ist gegenüber Tiefenort, so dass die Stadt an sich als ein attraktiveren Wohnort darstellt.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße unterlag in den letzten Jahren einem Wandel. Durch das Aufweichen klassischer Lebensmodelle und die Auswirkungen der durch den demografischen Wandel bedingten veränderten Bevölkerungsstruktur, ist ein allgemeiner Trend zur Verkleinerung der Haushalte in Deutschland erkennbar. Als Folge steigt die Anzahl der Singlehaushalte sowohl bei jungen als auch bei alten Menschen. Die Verkleinerung der Haushaltsgröße, vor allem auf Grund der wachsenden Zahl der „Alterssingles“, für die Ermittlung eines Entwicklungsszenarios angenommen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße wurde in 2011 mit ca. 2,49 berechnen, wobei die unpräzise Angabe der sehr großen Haushalte einen etwas höheren Wert vermuten lässt.

Tiefenort (TLS Zensus 2011)	Tiefenort (EWMA 2019)	Bad Salzungen (Zensus 2011)	Wartburgkreis (TLS 2019)
2,49	1,77	1,97	1,95

Tabelle 24: Haushaltsgrößen im Vergleich, TLS, EWMA, Eigene Darstellung

28,1% der HH in Deutschland wohnen noch in Mehrgenerationenhaushalten (siehe Diagramm 23). Mehrgenerationen bedeutet nicht nur Das Zusammenleben unterschiedlicher Generationen. Im Diagramm ist dies aufgliedert für Deutschland in die

- Mittlere Generation mit den Eltern 0,7%

- Mittlere Generation mit den ledigen Kindern 26,9%
Dies stellt die größte gruppe dar.
- Haushalte mit drei oder mehr Generationen 0,5%

Anteil der Mehrgenerationenhaushalte an allen Haushalten
in %

- Eingenerationenhaushalte
- Mittlere Generation mit ledigen Kindern
- Mittlere Generation mit Eltern
- Haushalte mit drei oder mehr Generationen



Quelle: Mikrozensus 2015, Privathaushalte am Haupt- und Nebenwohnsitz

Diagramm 15: Anteil Mehrgenerationenhaushalte an allen Haushalten Deutschland

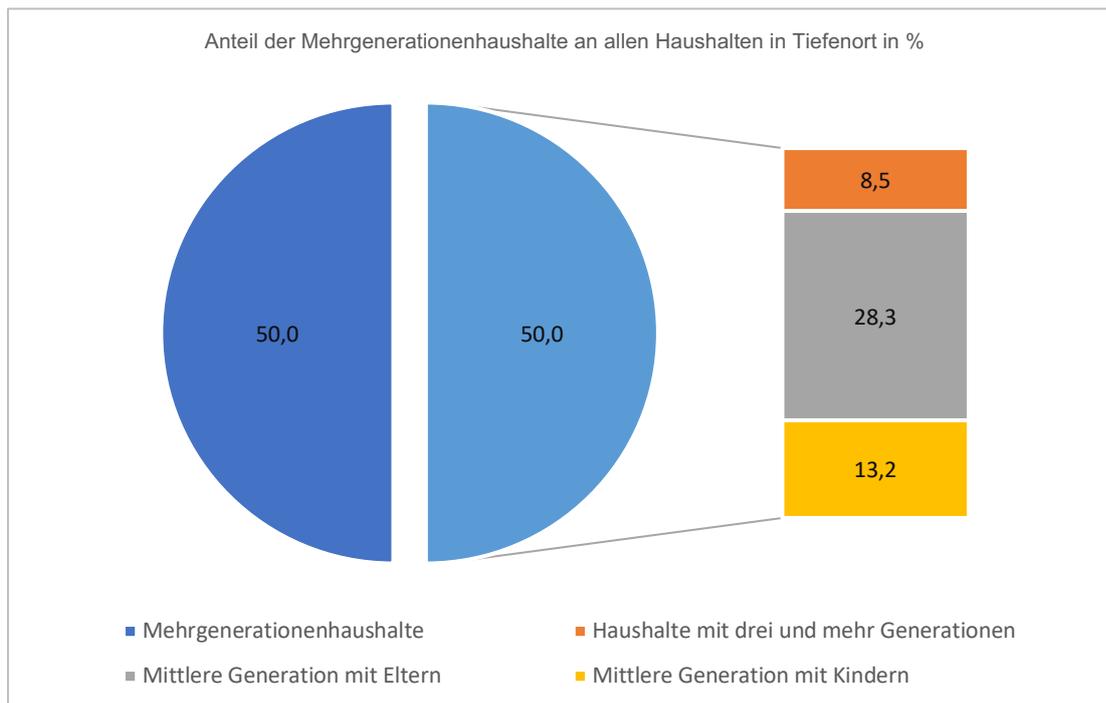


Diagramm 16: Anteil der Mehrgenerationenhaushalte an allen Haushalten in Tiefenort in Prozent, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

In Tiefenort liegt der Anteil der Mehrgenerationenhaushalte mit 50% wesentlich über den bundesweiten Durchschnitt.

Diagramm ist dies aufgegliedert für Tiefenort in die

- Mittlere Generation mit den Eltern
8,5%

- Mittlere Generation mit den ledigen Kindern
28,3%
Dies stellt die größte Gruppe dar.
- Haushalte mit drei oder mehr Generationen
13,2%

C.2.2 Prognose Haushaltsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Verbindung mit der Haushaltsgröße ergibt die Zahl der Haushalte und lässt Prognosen für die Nachfrage nach Wohnungen zu. Anhand der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (siehe Kapitel C1.2) können verschiedene

Szenarien zur Entwicklung der Haushaltszahl in Tiefenort erstellt werden. Die Szenarien der Einwohnerentwicklung werden in Bezug gesetzt auf die mögliche Entwicklung der Haushaltsgrößen.

Bad Salzungen

Eine Haushaltsprognose für Bad Salzungen liegt nicht vor.

Haushaltsprognose Tiefenort

In der **Annahme I** wird davon ausgegangen, dass die durchschnittlich für Tiefenort ermittelte Haushaltsgröße von 1,77 Personen pro Haushalt vom Jahr 2019 bis zum Jahr 2035 konstant bleibt. Nach dem Bevölkerungsszenario 1 des TLS mit -13,1% würde die Bevölkerung in Tiefenort bis zum Jahr 2035 auf 2.414 EW sinken. Dies entspräche im Jahr 2035 einer Haushaltszahl von 1.364.

Das Szenario 2 Bevölkerungsentwicklung Tiefenort mit -17,22% sagt 2.351 Einwohner im Jahr 2035 vorher. Damit ergibt sich eine Haushaltsanzahl von 1.328 HH im Jahr 2035. Nach dem Bevölkerungsszenario 3 des TLS mit -13,1%, Basisjahr 2019 würde die Bevölkerung in Tiefenort bis zum Jahr 2035 auf 2.532 EW sinken. Dies entspräche im Jahr 2035 einer Haushaltszahl von 1.431.

Die **Annahme II** geht davon aus, dass die Entwicklung der HH-Größe nicht so niedrig ist wie ermittelt. Es wird der Durchschnittswert für Thüringen angenommen von 1,95 EW/HH.

Damit ergibt sich eine Verringerung der Anzahl der Haushalte auf 1.298 bis 1.206 in den einzelnen Szenarien.

Szenarien Haushalte Tiefenort	Einwohnerzahl 2035	Annahme I Haushalte 2035 1,77 EW/ HH	Annahme II Haushalte 2035 1,95 EW/ HH
Szenario 1: Entwicklung Bevölkerungsvorausberechnung Thüringen TLS, -13,10%, Basisjahr 2018	2.414	1.364	1.238
Szenario 2: Entwicklung Bevölkerungsvorausberechnung Tiefenort TLS, -17,22%, Basisjahr 2018	2.351	1.328	1.206
Szenario 3: Entwicklung Bevölkerungsvorausberechnung Thüringen TLS, -13,10%, Basisjahr 2019	2.532	1.431	1.298

Tabelle 25: Szenarien der Entwicklung der Haushalte in Tiefenort, Eigene Ermittlung

Vorausgesetzt die Bevölkerungsentwicklung stellt sich so dar wie prognostiziert, ergibt sich

ein Korridor der künftigen Entwicklung zwischen 1.431 und 1.206 HH im Jahr 2035.

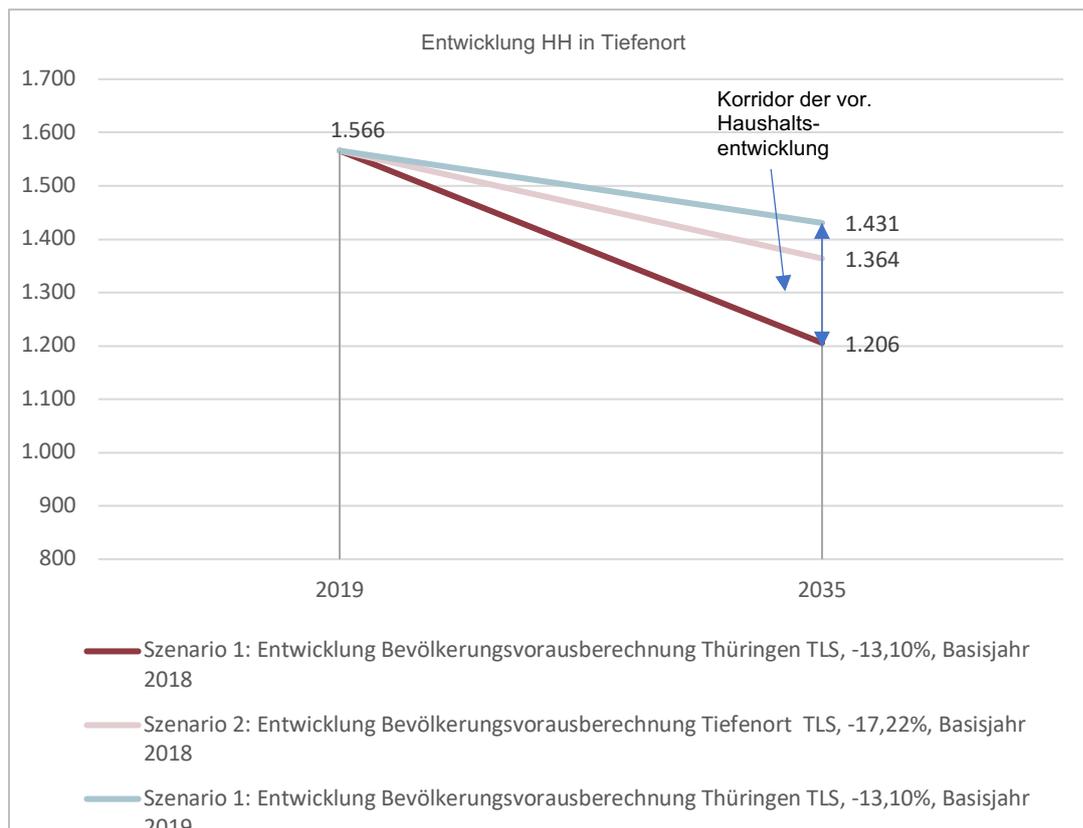


Diagramm 17: Entwicklung Haushalte in Tiefenort, TLS, Eigene Ermittlung



FAZIT INDIKATOR HAUSHALT

Bad Salzungen	Tiefenort	Bewertung
HH Gesamt Bad Salzungen 2011 -7.936	HH Gesamt in Tiefenort 2019 – 1.566	➤ Daten für Bad Salzungen und Tiefenort beziehen sich auf unterschiedliche Zeitebenen – Vergleich ist schwer möglich
Durchschnittliche Haushaltsgröße Bad Salzungen liegt im thüringenweiten Durchschnitt 1,97	Durchschnittliche Haushaltsgröße liegt unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt 1,77	➤ Dies ist selbst für den ländlichen Raum der ungewöhnlich niedrig und bestätigt die These des Mehrgenerationenwohnen
	Anteil Mehrgenerationenwohnen in Tiefenort liegt bei 50%	➤ erheblich über dem bundesweiten Durchschnitt in Höhe von 28,1%
	HH-Prognose geht von einem Sinken der HH Tiefenort aus Korridor von 1.96 bis 1.121 im Jahr 2025	➤ Mit dem Sinken der Einwohnerzahlen wird auch die Anzahl der Haushalte abnehmen
		➤ Mit dem Sinken der Haushaltsgrößen geht ein abnehmender Wohnraumbedarf einher
		➤ Die Entwicklung kleinerer Haushaltsgrößen führt zu einem Mehrbedarf an Wohneinheiten
		➤ Durch den Mehrgenerationenwohnen sind mehr HH vorhanden als Wohneinheiten. D.h. Mehrgenerationenwohnen spart Fläche und künftigen Wohnraum

Tabelle 26: Fazit Indikator Haushalte

D Weitere Indikatoren - Analyse und Bewertung

D.1 Analyse des Bauzustand Gebäude

D.1.1 Bauzustand

Gesamtgebäudebestand Tiefenort

Der Bauzustand der Gebäude wird innerhalb der Ortslage Tiefenort durch die äußere Betrachtung der Fassaden, Dächer, Türen, Fenster und andere bestehende Wasser- und Konstruktionsschäden festgestellt. Die Bewertung des **Bauzustandes** erfolgt in den Kategorien ohne sichtbare Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf, mit Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf/ tlw. Modernisierungsbedarf, mit erheblichen Modernisierungsbedarf.

Sanierungsschwerpunkte umfassen erforderliche Maßnahmen für Dachsanierung, Fenster- und Türeneinsatz, Fassadensanierung. Es erfolgte keine Einschätzung in Bezug auf Unternutzung. Weiterhin werden auch die **Baulücken und Brachflächen** in diesem Diagramm dargestellt. Die Erfassung der Baulücken unter erfolgte unter Berücksichtigung der historischen Bebauung und deren Baugrenzen. Hierzu wurden die Übersichtspläne zu den einzelnen historischen Entwicklungsetappen zugrunde gelegt (siehe Pkt. D.3.2 Siedlungsentstehung). Diese erscheinen in der Karte zur Erfassung des Leerstandes noch einmal. Brachflächen sind unbebaute Grundstücke im Siedlungszusammenhang, deren baurechtliche

Einordnung nicht klar ist. Hier ist eine Bebauung erst nach Klärung einer städtebaulich geordneten Entwicklung möglich. Die Lage der Baulücken werden im Anschluss an die Analyse der Gebäudezustände erläutert.

In dem nachfolgenden Diagramm wurden die baulichen Zustände der Grundstücke im gesamten Ortsgebiet statistisch erfasst. In dieser Darstellung wurden die Bauzustände der Hauptgebäude auf die Nebengebäude übertragen. Erkennbar ist:

- Ein durchschnittlich hoher Sanierungszustand innerhalb der gesamten Ortslage. 84,5% der Gebäude weisen einen Zustand ohne sichtbaren Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf (saniert) auf.
- 11,1% der Gebäude weisen einen teilsanierten Zustand auf.
- Der Anteil der Gebäude, die einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungszustand (unsaniert, baufällig) aufweisen ist mit 1,3% relativ gering.
- Baulücken und Brachflächen machen insgesamt ca. 3% des gesamten Grundstücksbestandes aus.

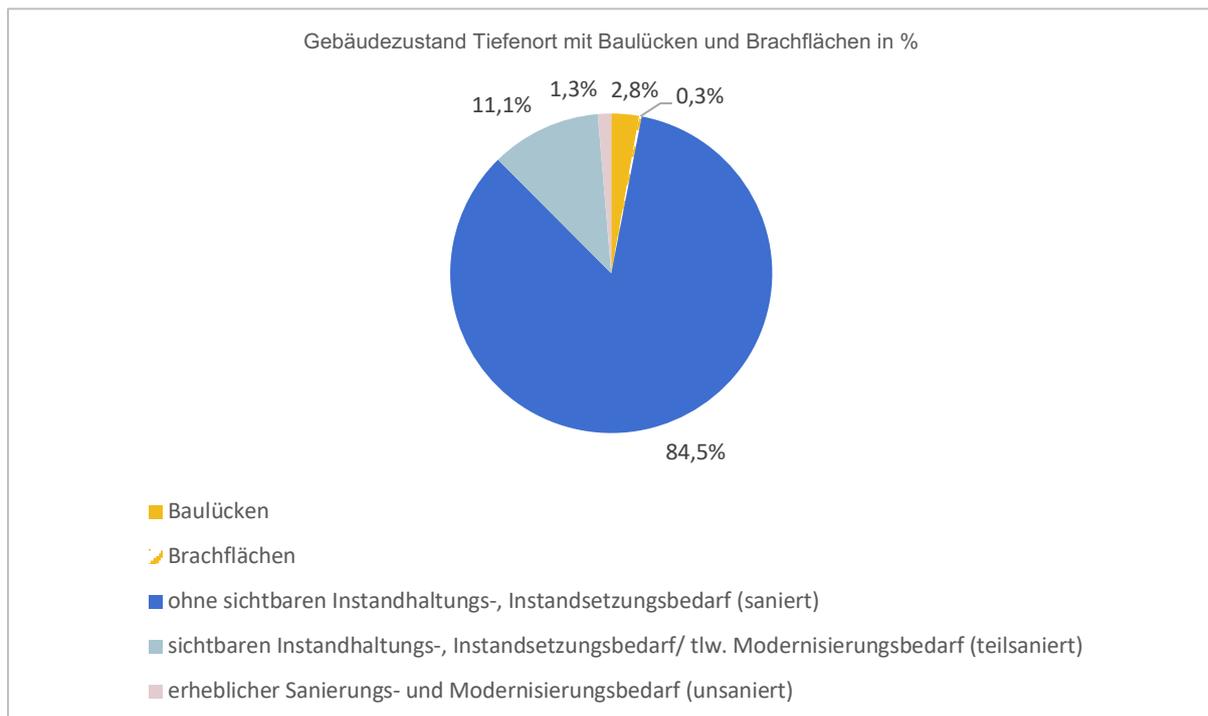


Diagramm 18: Gebäudebestand Tiefenort mit Baulücken und Brachflächen in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

Betrachtet man die Gebäudezustände der gesamten Ortslage statistisch ohne die

Baulücken sind es sogar 87,1%, die einen sanierten Zustand aufweisen.

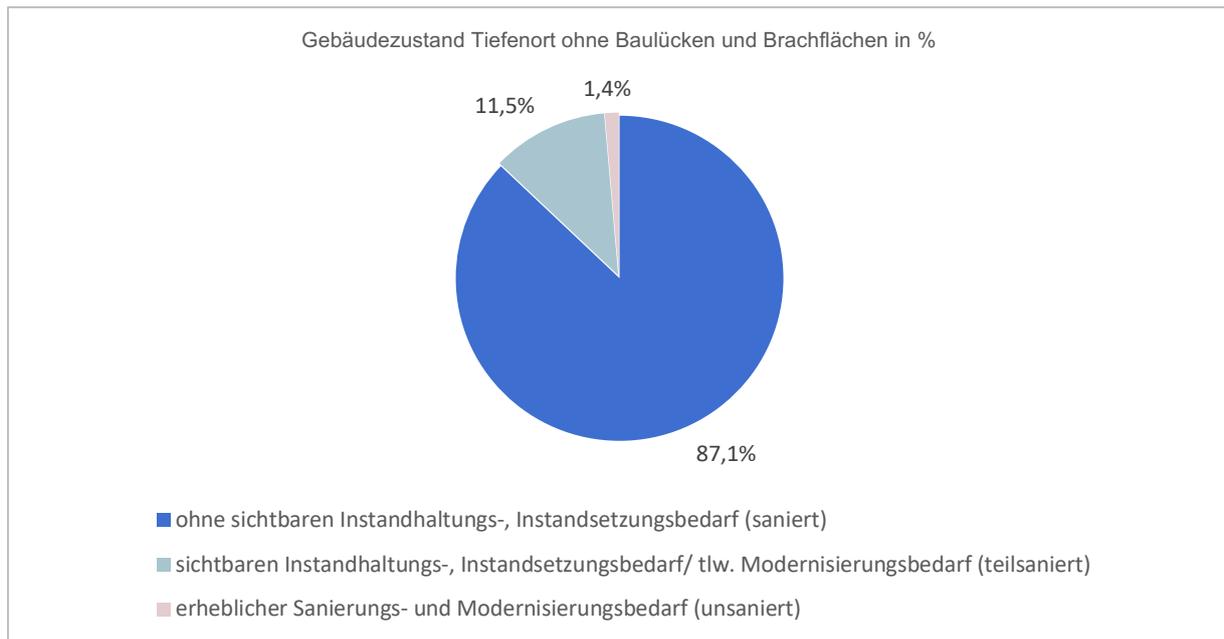


Diagramm 19: Gebäudezustand Tiefenort ohne Baulücken und Brachflächen in %, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

Gesamtgebäudebestand Maßnahmenggebiet Tiefenort

Der Anteil der Sanierungszustände innerhalb des Maßnahmenggebietes wurde separat noch einmal betrachtet und getrennt nach Haupt- und Nebengebäuden bewertet. Innerhalb des Maßnahmenggebietes stellt sich die Situation gegenüber dem Gesamtort etwas anders dar. Es sind viele Gebäude, die die Struktur einer Dreiseithofanlage aufweisen, d.h. Hauptgebäude als Wohngebäude, die Nebengebäude dienen landwirtschaftlichen Funktionen.

Erkennbar ist:

- Nur ca. ein Viertel des Gebäudebestandes ist saniert

- (25,8%), d.h. weisen einen Zustand ohne sichtbaren Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf (saniert) auf.
- Der Anteil der Gebäude mit sichtbaren Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf (teilsaniert) liegt mit 53,1% erheblich über dem gesamtörtlichen Durchschnitt.
- Der Anteil der Gebäude, die einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungszustand (unsaniert, baufällig) aufweisen, ist mit 11,6% liegt erheblich über dem Betrachtungsrahmen des Gesamtortes.

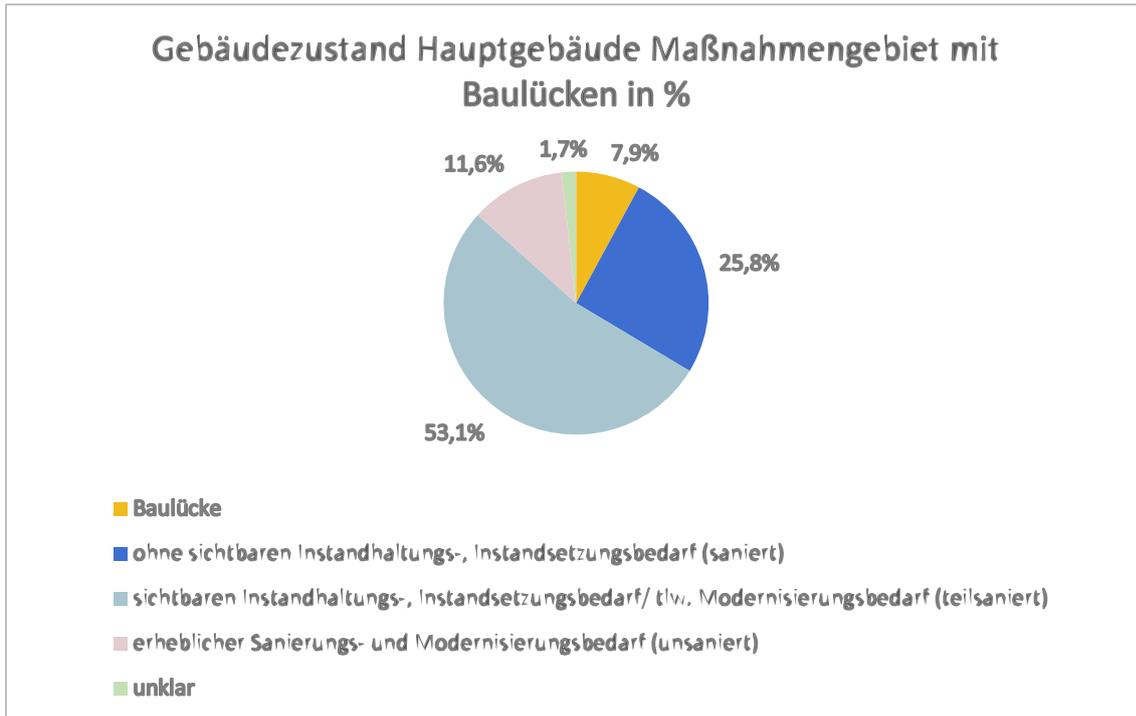


Diagramm 20: Gebäudezustand im Maßnahmenggebiet mit Baulücken in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

Gebäudezustand **Hauptgebäude** ohne Berücksichtigung der Baulücken, Brachflächen:

- Der Anteil der sanierten Gebäude beträgt 28,0%.
- 57,6% weisen einen teilsanierten Zustand auf. Der Anteil der teilsanierten Gebäude überwiegt.
- Bei 1,9% der Gebäude konnte der Gebäudezustand nicht aufgenommen werden.

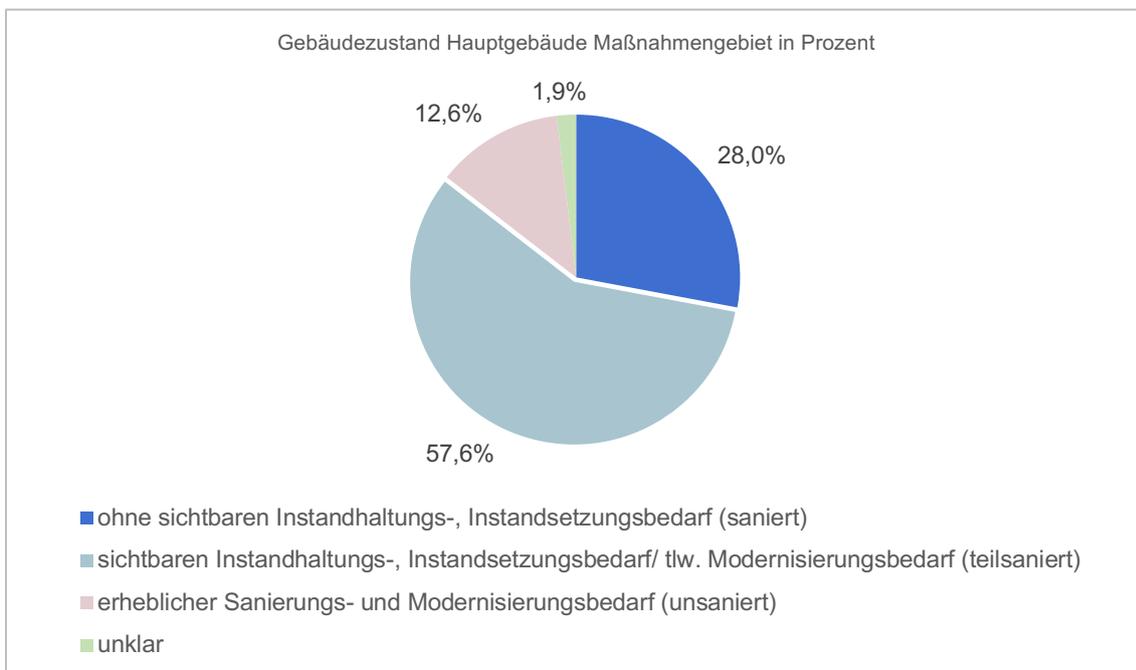


Diagramm 21: Gebäudezustand Hauptgebäude Maßnahmenggebiet in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

Nebengebäude:

Aufgrund der Baustruktur sind ein Großteil der Nebengebäude nicht einzuschätzen.

Der Zustand der Nebengebäude unterscheidet sich erheblich gegenüber den Hauptgebäuden.

- Fast ein Viertel der Nebengebäude (21,4%) weisen erhebliche Sanierungsbedarfe auf.

Von den einzuschätzenden Gebäudebestand sind:

- nur 11% der Nebengebäude saniert.
- Durch die Hofanlagen und der Aufnahmemodalität konnten über ein Viertel der Nebengebäude (26,5%) nicht bewertet werden.

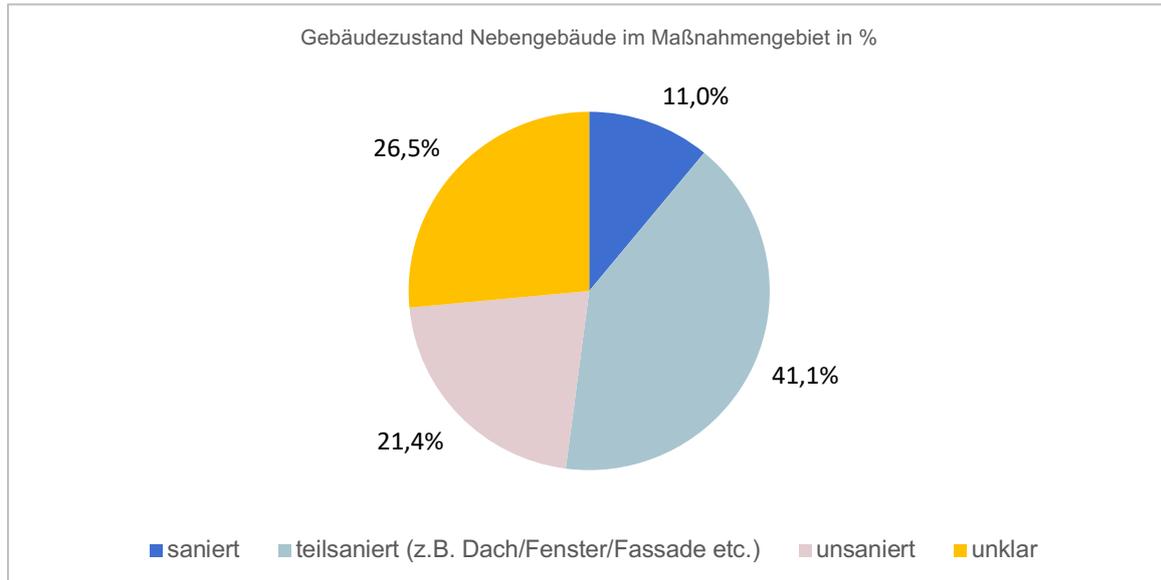


Diagramm 22: Gebäudezustand Nebengebäude im Maßnahmensgebiet in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

Die Begründung der ermittelten Bauzustände liegt in dem historischen Gebäudebestand, welches das Maßnahmensgebiet mit Erhaltungssatzungsgebiet umfasst und dem Anteil der Neubauten außerhalb dieses Betrachtungsraumes.

Der Grund für den Zustand der Nebengebäude liegt sicherlich in dem:

- Nichtvorhandensein der landwirtschaftlichen Erwerbsgrundlage.
- Fehlende alternative Nutzungsmöglichkeiten.

Kommunale Gebäude

Ca. 10 % der kommunalen Gebäude weisen einen sanierten Zustand auf. 60 % sind teilsaniert. Hierunter werden auch Gebäude wie das Rathaus mit fehlender barrierefreier Zugänglichkeit, d.h. einen bestimmten Modernisierungsgrad geführt. 30% der betrachteten kommunalen Gebäude sind unsaniert. Tlw. ist der Zustand erheblich baulich bedenklich wie das Gebäude der „Weißen Schule“.

Die fehlende Barrierefreiheit wird für die kommunalen Gebäude in der Karte Bauzustände separat gekennzeichnet. Nicht barrierefrei sind sämtliche kommunale Gebäude innerhalb des Ortsgebietes:

- das ehem. Rathaus, Molterplatz 5
- das Kulturhaus „Stern“, Marktplatz 7
- die ehem. „Rote Schule“ Schulplatz 5
- ehem. Weiße Schule“, Schulplatz 4
- Heimatmuseum, Fröbelhof 5
- Krug'sches Haus, Große Amtsgasse 5
- Alte Turnhalle, Drakestraße 1

Das sind 80% der betrachteten kommunalen Gebäude.

Nicht kommunal, jedoch mit öffentlicher Nutzung, weist die Grundschule keinen barrierefreien Zugang auf.

Im kommunalen Gebäude- bzw. Grundstücksbestand in Tiefenort erscheint keine Baulücke bzw. Brachfläche.

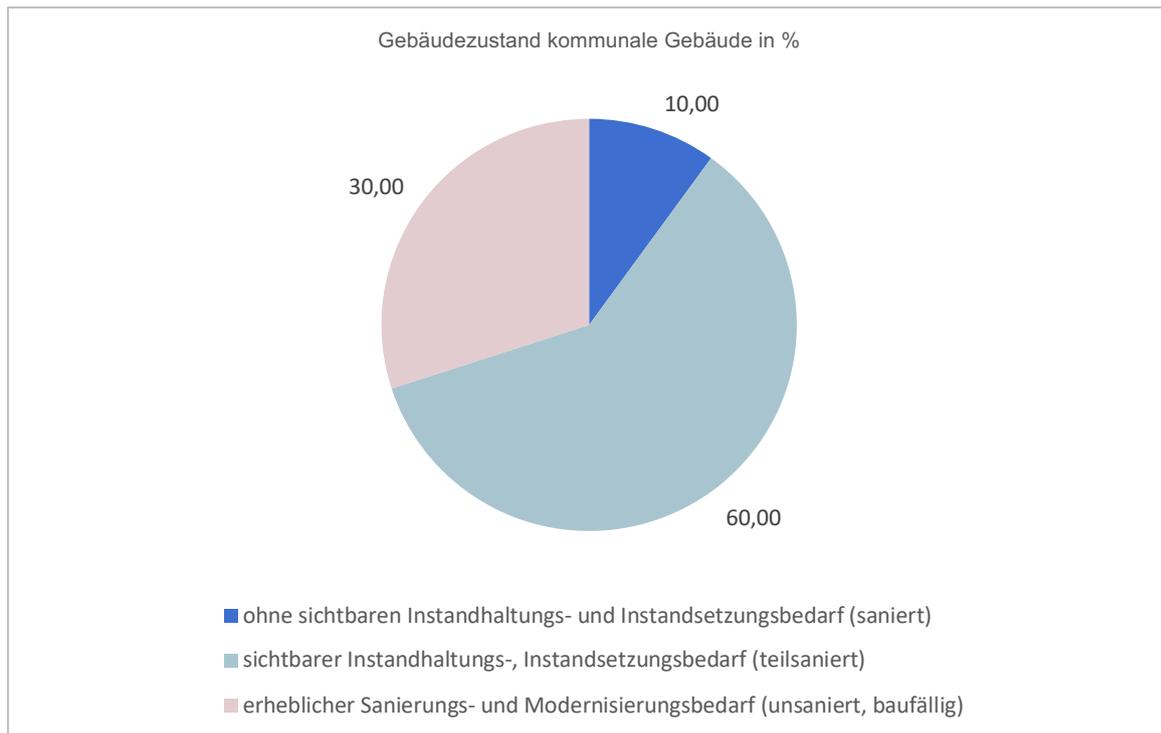


Diagramm 23: Gebäudezustand kommunale Gebäude in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

Erdfall und Bauzustand

Seit etwa 2002 steht der Ort unter besonderer Beobachtung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz. Da ein im Ort aufgebrochener Erdfall (Frankensteinstraße) die Sicherheit der dort lebenden Einwohner dauerhaft bedroht, musste im Februar 2010 die weitere Nutzung einiger Wohnhäuser aus Sicherheitsgründen untersagt werden. Dies betrifft die Gebäude:

- Frankensteinstraße 13, 15, 16, 18
- Kantstraße 9

Nach einem langen Prozess erfolgte im Jahr 2019 die Eigentumsübertragung der privaten Gebäude an den Freistaat. Die Gebäude werden durch die Stadt Bad Salzungen 2021 abgebrochen und der künftigen Bebauung aufgrund der Gefahrensituation entzogen.



D.1.2 Leerstand und Baulücken, Brachflächen

Im Zuge der örtlichen Bestandserfassung wurde nach folgenden Kategorien die Erfassung möglicher Baulandreserven eingestuft:

Leerstehende Gebäude (aktuell bzw. seit einem begrenzten Zeitraum zu 100-% leerstehende Gebäude, welche mit überschaubarem Aufwand saniert werden können),

Baulücken/ minder- bzw. nicht genutzte Flächen [bisher nicht baulich genutzte Flächen, z.B. Freiflächen im Bebauungszusammenhang, Brachen etc. oder baulich genutzte Flächen, die sich von der umliegenden Bebauung in der Intensität deutlich absetzen,

Brachflächen stellen größere Flächen dar, deren Bebauung nach Klärung einer städtebaulich geordneten Entwicklung erst möglich sind.

Leerstand Gesamtort Tiefenort

Die Aufnahme der Leerstände erfolgten :

- durch die Betrachtung der Gebäude sowie die Überprüfung der Klingelschilder.
- Zusätzlich wurden die Leerstände mit den Listen des Einwohnermeldeamtes abgeglichen.
- Darüber hinaus wurden die Leerstände aus der statistischen Betrachtung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung herausgenommen, für die aktuelle Bauanträge vorliegen, Eigentümerwechsel erfolgt sind und eine Übernahme der Nutzung absehbar ist (Bereinigung).

Der Leerstand bzw. Teilleerstand wird in 4 Kategorien aufgliedert. Diese umfassen die

prozentualen Anteile bis zu 10% Leerstand, 10% bis 25% Leerstand, bis zu 50% Leerstand und 100% Leerstand. Die Anteile werden unterschiedlich farbig definiert und in der Analysekarte D.1.3 „Leerstand | Bestand“ dargestellt.

Die Beurteilung des Gebäudeleerstandes erfolgte weiterhin ohne Unternutzung evtl. leerstehender Nebengebäude. Dies kann, bei Bedarf, in einem späteren Konzept im Detail geprüft werden.

Von dem gesamten

Gebäudegrundstücksbestand in Tiefenort sind **2,25%** von den unterschiedlichen prozentualen Leerstandsanteilen, Brachflächen, Baulücken betroffen. Von dem **Gesamtgebäudebestand in Tiefenort** sind **2,41%** von den unterschiedlichen prozentualen Leerstandsanteilen betroffen. Egal welche Betrachtung als Bezug zugrunde gelegt wird, ist der Anteil im Vergleich in **Gesamtthüringen** nach der Recherche der IBA Thüringen ca. **7,5%** ²⁹.

Somit liegt der Leerstand in Tiefenort erheblich unter dem thüringenweiten Durchschnitt.

In der Betrachtung der Leerstandskarte fällt folgendes auf:

- Den größten Anteil übernehmen die 100%-ige Leerstände mit 1,97% des Gebäudebestandes (nach Bereinigung 55).
- Die Teilleerstände bewegen sich zwischen 0,7% und 1% und sind fast zu vernachlässigen.

29 <https://www.iba-thueringen.de/sites/default/files/projekte/downloads/IBA%20Magazin%202017%20LeerGut.pdf>

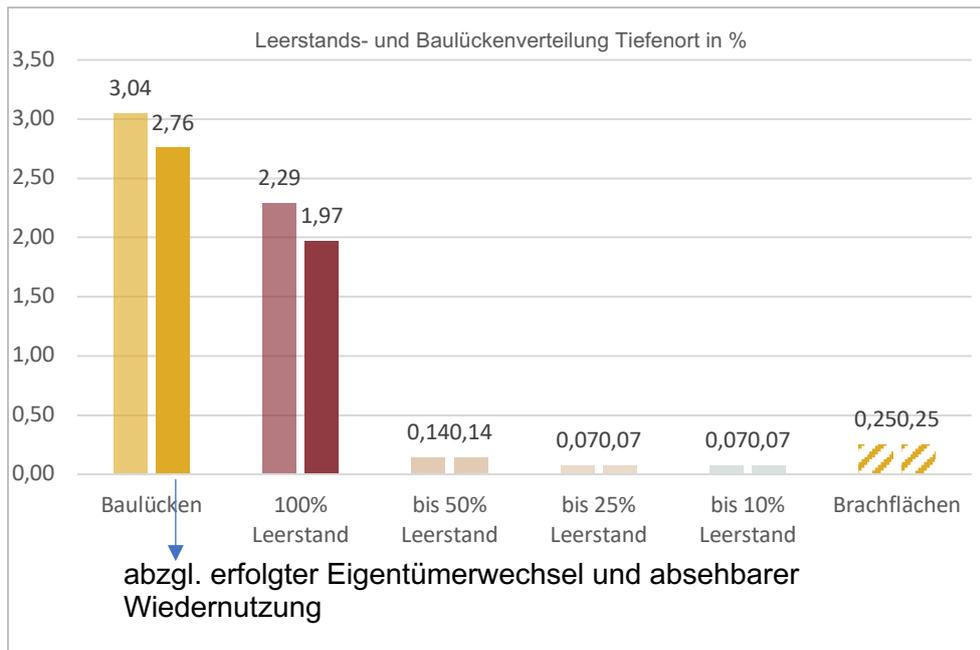


Diagramm 24: Leerstands- und Baulückenverteilung Tiefenort in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

Betrachtet man den Leerstand in Bezug auf die Gebäudenutzung kann folgendes festgestellt werden:

- Bei den 100%-igen Gebäudeleerständen übernehmen die sonstigen Nutzungen ca. 28%. Der Anteil ist begründet im Leerstand von kommunalen bzw. Verwaltungsgebäuden bzw. gewerblich genutzten Gebäuden.
- Die Leerstände von 10% bis 100% sind zur Hälfte begründet im Leerstand Wohnnutzung und Leerstand sonstige Nutzungen. Hier entfallen oftmals Leerstände in den Erdgeschosszonen durch die Ladengeschäfte oder ähnliches in diese Kategorie.
- In der Kategorie bis 10% ist der Leerstand durch leerstehende Wohnungen begründet.

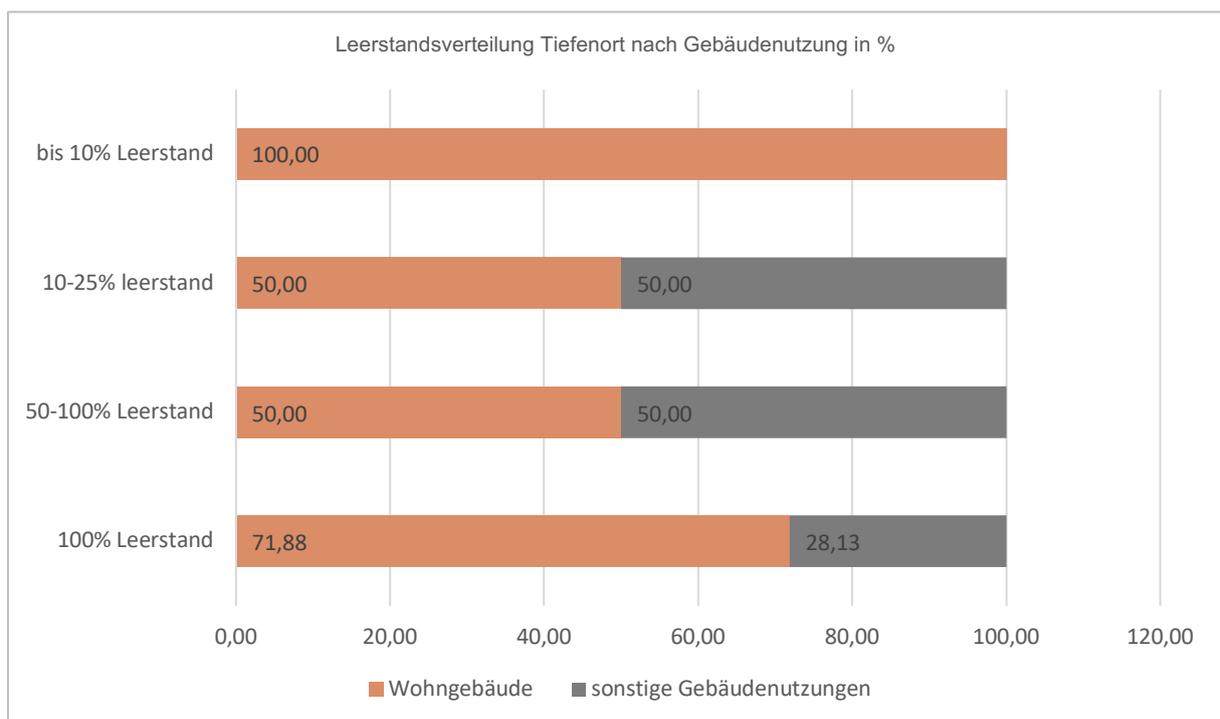


Diagramm 25: Leerstandsverteilung Tiefenort nach Gebäudenutzung in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung



Vergleiche mit anderen Gebietskörperschaften sind nur in Bezug auf den Wohnungsleerstand möglich. Aus diesem Grund wird der Leerstand nur in der Kategorie Wohnnutzung vorgenommen. Von den insgesamt Anteil der Wohngebäude stehen 1,9% in Tiefenort leer. Der Leerstand der Wohnungen in Thüringen beträgt 10,2% im Jahr 2018³⁰.

Leerstandsverteilung städtebauliche Lage

In der Karte D.1.2 wurden die Grundstücksgrößen mit der Anzahl der Einwohner in der Ortslage Tiefenort miteinander verglichen. Im Bezug auf den auch außerhalb des Maßnahmensgebietes aufgrund der geringen Einwohnerzahl in Teilbereichen künftige Leerstände zu erwarten sind, bei fehlender Erfolgschance.

Dies ist erkennbar in den Bereichen:

- Oberes Werrator auf Höhe Pfarrgasse

Leerstand kommunale Gebäude

Von den 10 näher betrachteten kommunalen Gebäuden, die sich innerhalb der Ortslage befinden, stehen 4 leer, das sind nach Nutzfläche berechnet ca. **48% des kommunalen Gebäudebestandes** in Tiefenort, d.h. mehr fast die Hälfte. Begründet sind diese Leerstände durch Gebietsreform und die Veränderung der Verwaltungsstruktur. Das Rathaus, welches vor der Gebietsreform

Das heißt in der Betrachtung des Gesamtortes ist der Wohnungsleerstand wesentlich geringer gegenüber dem gesamten Thüringer Durchschnitt. Tiefenort stellt sich damit als attraktiven Wohnstandort dar.

Der Leerstand der Einzelhandelseinrichtungen wird in dem Punkt Gebäudenutzung noch näher betrachtet.

Leerstand ist erkennbar, dass es **keinen strukturellen Leerstand** in Einzelgebieten gibt. Weiterhin ist erkennbar, dass sowohl innerhalb als

- Südliche Vorwerksgasse
- Östliche Krayenbergstraße
- Zur Wacht
- Nördliche Rooseveltstraße/
Nordstraße

die Gemeindeverwaltung beherbergt, steht bis auf die zeitweilige Nutzung für Ortsteilratssitzungen, Sitz der Ortsteilbürgermeisterin und Archiv leer. Die gesamte Verwaltung ist zentralisiert in Bad Salzungen untergebracht.

Der Leerstand in der Weißen Schule und der ehem. Sporthalle ist aus dem Bauzustand begründet.

30 <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/unbewohnte-wohnungen-nach-bundeslaendern.html?nn=211992>

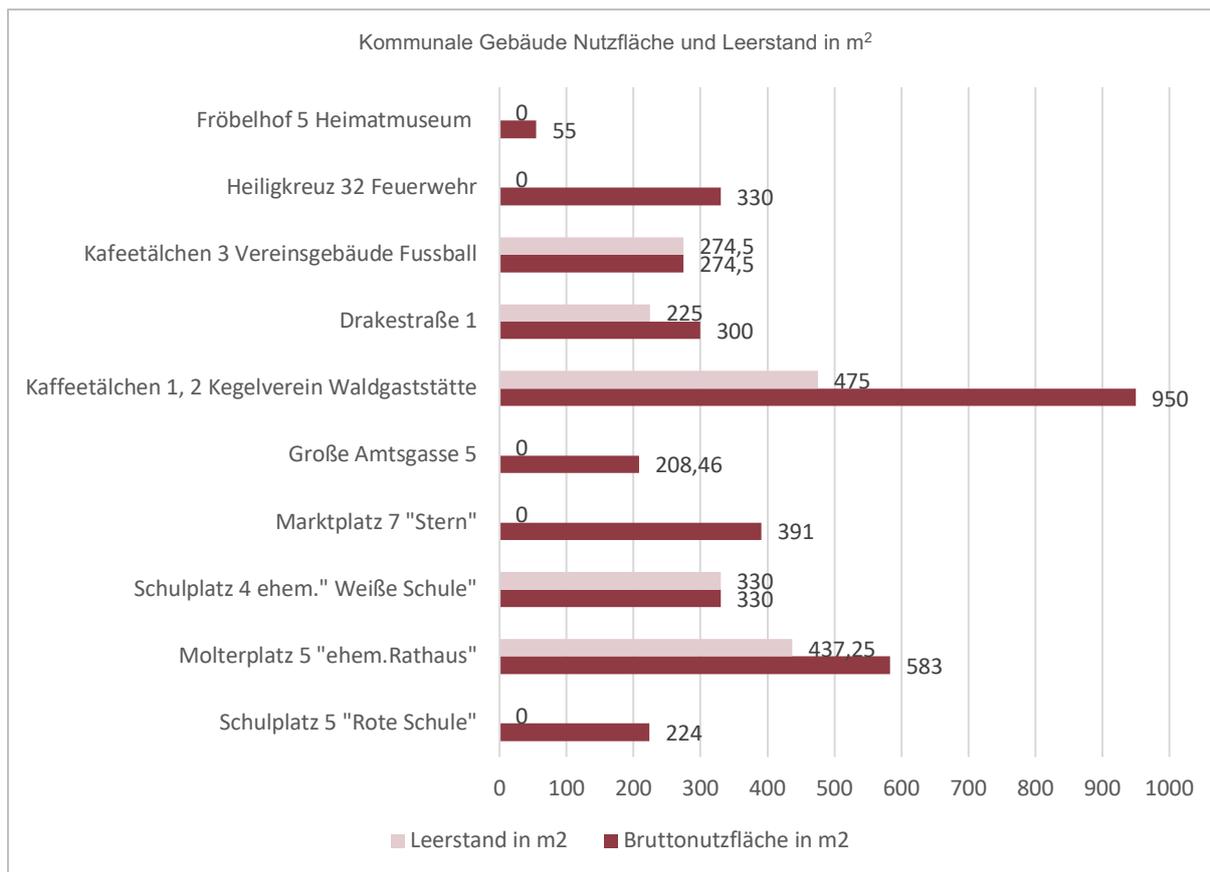


Diagramm 26: Kommunale Gebäude Nutzfläche und Leerstand in m², Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

Leerstand im Maßnahmensgebiet

Der größte Teil der Leerstände ist innerhalb des Maßnahmensgebietes vorzufinden. 1,9% befindet sich innerhalb dieses Gebietes, das sind ca. 86% des gesamten Gebäudeleerstandes. In dem nachfolgenden Diagramm ist erkennbar, dass vor allem der

100%-ige Gebäudeleerstand im Maßnahmensgebiet verortet ist. Da sich **80% der betrachteten kommunalen Gebäude innerhalb des Maßnahmensgebietes** befinden, ist der Gebäudeleerstand zusätzlich auffällig.

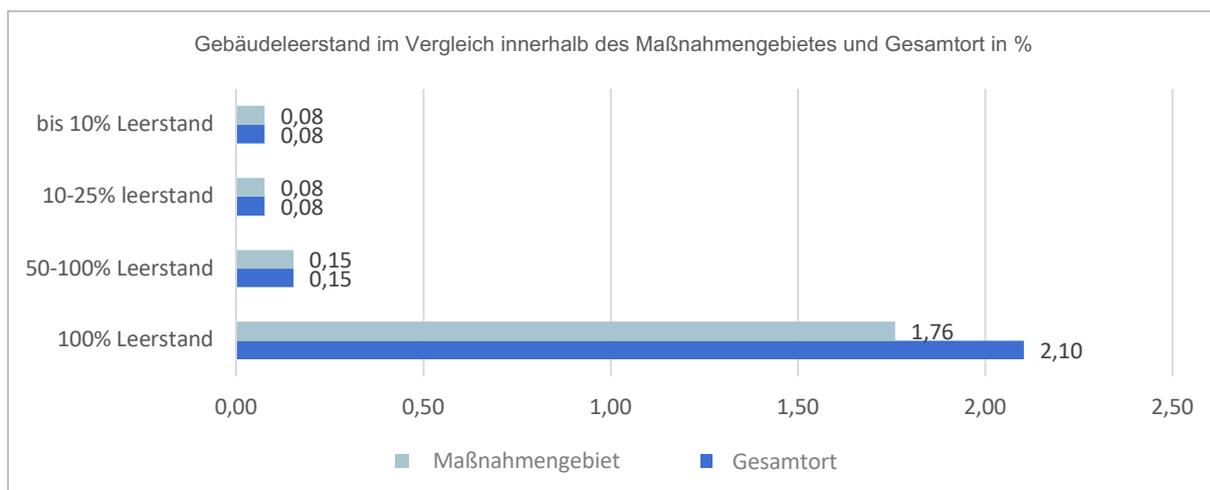


Diagramm 27: Gebäudeleerstand im Vergleich innerhalb des Maßnahmensgebietes und Gesamtort in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

Baulücken, Brachflächen Gesamtort Tiefenort

Im Diagramm 24 ist erkennbar, dass nach Bereinigung 2,76% der Grundstücke in Tiefenort Baulücken darstellen. Der Anteil der Brachflächen beträgt 0,25%.

- D.h. 77 Baulücken sind im Gesamtort feststellbar.
- Eine Besonderheit sind zwei Grundstücke oberhalb des Ehrenhains, die derzeit als Gartengrundstücke genutzt werden. Im Rahmen des B-Planes „In den Schloßgärten“ wurden diese als Bauflächen ausgewiesen. Allerdings liegt für diese Grundstücke keine

Erschließung vor Ort. Durch die Nähe zu dem denkmalgeschützten Ehrenhain ist eine Erschließung nur unter tlw. erheblichen Rückbau des Ehrenhaines mgl. Die Erfassung erfolgt unter einer separaten Kategorie, da weder die Bezeichnung Baulücke noch Brachfläche passt – „B-Plan ausgewiesene Wohnbaufläche ohne Erschließung“. Diese Kategorie macht 2,5% der bebaubaren Grundstücke aus.

- Es wurden 7 Brachflächen nach der Kategorisierung nach Pkt. D.1.1 erfasst.

Baulücken, Brachflächen im Maßnahmengebiet

Betrachtet man die Lage der Baulücken und Brachflächen nach ihrer städtebaulichen Lage kann festgestellt werden, dass

- weniger als die Hälfte der Baulücken innerhalb des Maßnahmengebietes sich befinden.
- Über 50% der Baulücken liegen außerhalb des Maßnahmengebietes.

- Die Brachflächen liegen generell außerhalb des Maßnahmengebietes. Das liegt an der Kategorisierung und Einordnung derselben bzgl. der Bewertung der städtebaulichen Zulässigkeit.

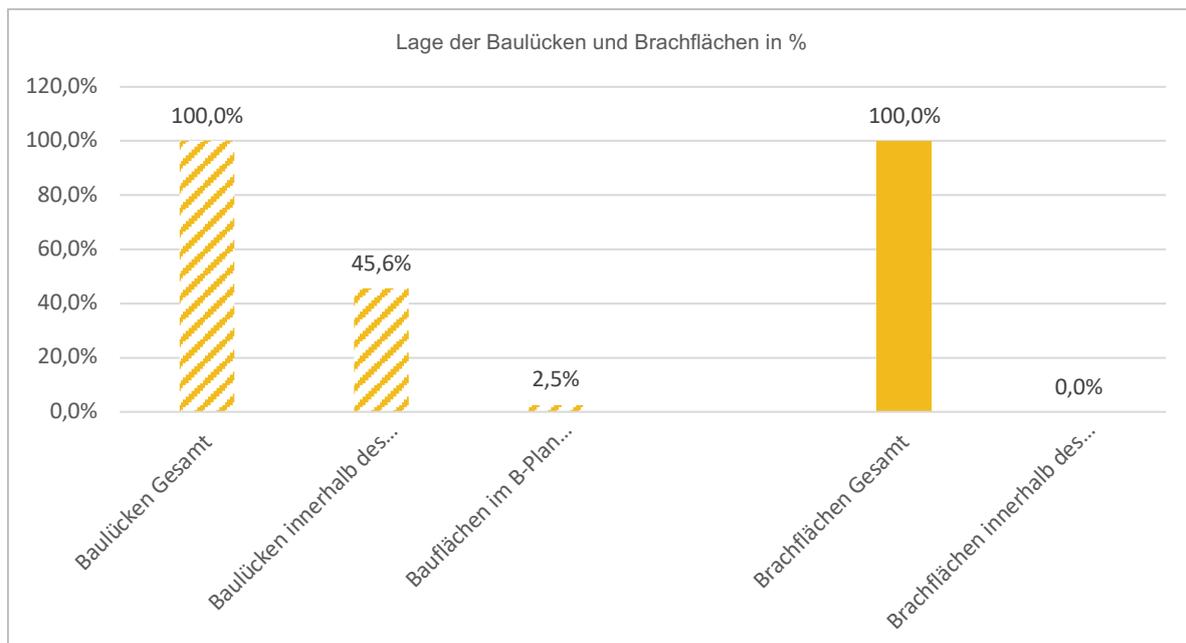


Diagramm 28: Lage der Baulücken, Brachflächen in Tiefenort innerhalb des Maßnahmengebietes in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

Der größte Anteil der Baulücke ist innerhalb der Neubaugebiete außerhalb des historischen Ortskern vorzufinden. Hier sind noch nicht bebaute Grundstücke innerhalb der Ausweisung der Bebauungspläne Grund für die Brachflächenerfassung. Für die Entwicklung der Brachflächen kann erst nach Klärung geologischer

Voraussetzungen und der geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Bebauung empfohlen werden. Hier wird auch die Erstellung von B-Plänen empfohlen. Der Bereich, den dies betrifft, befindet sich am Steinrabenrain, im Südwesten der Ortslage.

D.1.3 Eigentumsverhältnisse, Bodenrichtwerte, Grundstücksgrößen

Eigentumsverhältnisse Gesamtübersicht

Die Eigentumsverhältnisse lassen sich in 4 wesentliche Gruppen gliedern. Darunter zählt das Privateigentum, das kommunale Eigentum. Unter dem Eigentum Dritter werden z. Bsp. Eigentum des Landkreises, der Kirche definiert. Mischeigentum bezieht sich nur auf ein Gebäude, die Kraysenberghalle. Die Dreifelder-Sporthalle gehört in Eigentumsunion dem Landkreis und nunmehr der Stadt Bad Salzungen. Die zusammenfassende Übersicht der Eigentumsstruktur bezieht sich auf die Anzahl der Grundstücke.

Der überwiegende Anteil bezieht sich auf privates Eigentum. Über 99% der Grundstücke befinden sich in privater Hand. Mit 0,41% ist das kommunale Eigentum in der Betrachtung der gesamten Grundstücke sehr gering. Jedoch von den Eigentumsanteilen der weiteren Grundstückseigentümer stellt dies die größte Gruppe dar. Vergleicht man dies mit der durchschnittlichen Eigentumsquote im Landkreis, die bei 72,2% liegt, befindet sich der Anteil in Tiefenort über den Durchschnitt des Kreises³¹.

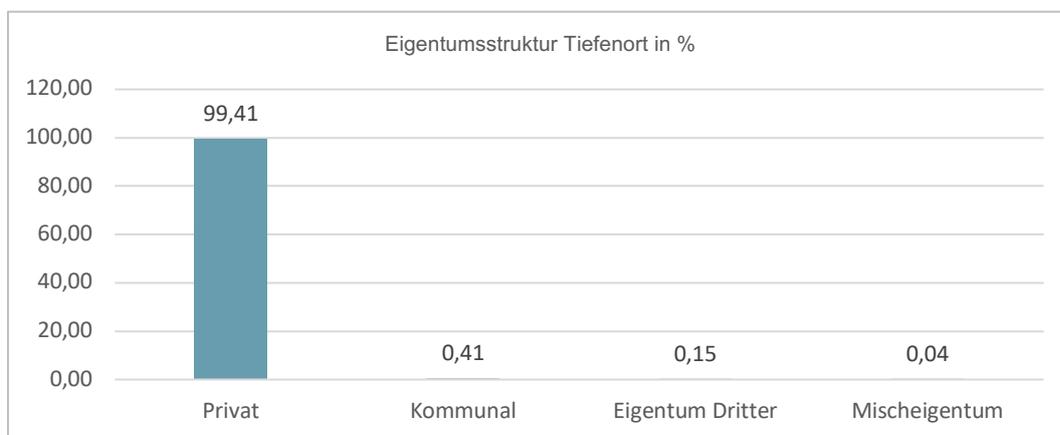


Diagramm 29: Eigentumsstruktur Tiefenort in Prozent, EWMA, Eigene Darstellung

Durch den hohen Anteil Privateigentum ergibt sich eine hohe Eigentumsbindung. Es sind jedoch geringe Veränderungen in Bezug auf Grundstücksverkäufe zu erwarten. Die Grundstückseigentumsstruktur schlägt sich auch in dem Anteil des Wohnraumeigentums nieder. Der Anteil vermieteter Wohnraum in Tiefenort ist mit 24,5% wesentlich niedriger gegenüber

Erforderliche Eigentumsveränderungen bei möglichen Schlüsselgrundstücken sind nur mit einem erheblichen Beratungsbedarf durchzusetzen. der Stadt Bad Salzungen. Dafür ist der Anteil eigengenutzten Wohnraums sehr hoch mit 75,5%.

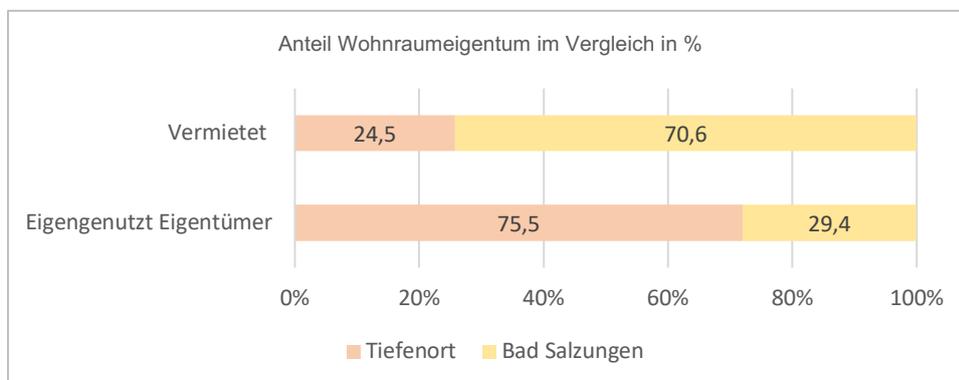


Diagramm 30: Anteil Wohneigentum im Vergleich in Prozent, TLS, Zensus 09.05.2011, <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>

31 Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung Werra-Wartburgregion, S.23

Kommunales Eigentum

Die Lage der kommunalen Grundstücke sind bis auf die Gebäude und Grundstücke der Sporteinrichtungen und der Friedhof innerhalb des Maßnahmensgebietes verortet, d.h. 90% der betrachteten kommunalen Liegenschaften befinden sich innerhalb der historischen Ortslage.

Um einen besseren Überblick über die kommunalen Liegenschaften zu erhalten und

den künftigen Investitionsbedarf einzuschätzen wurden die wichtigsten kommunalen Gebäude und Liegenschaften innerhalb der Ortslage näher betrachtet. Die Stadt verfügt über weitere kommunale Liegenschaften, die jedoch nicht Bestandteil dieser Betrachtung sind. In der Karte Eigentumsstruktur wurden die kommunalen Gebäude mit einer Matrix weitergehend erläutert.

Adresse Gebäudename	Nutzfläche in m ²
Bauzustand	Leerstand in %

Tabelle 27: Matrix Beschreibung kommunalen Liegenschaftsbestand

Die Ergebnisse sind in Anlage Tabelle 1 im Detail zu entnehmen. Betrachtet wurden die wichtigsten 10 Gebäude, Grundstücke innerhalb des Ortsbereiches. Der Gesamtanteil an der Eigentumsstruktur ist gering. Jedoch im Rahmen des gesamtstädtischen Kontext

erhielt die Stadt Bad Salzungen durch die Eingemeindung ein Zugewinn an Gebäudebestand. Tlw. sind dies auch baukulturell sehr wertvolle Gebäude in diesem Bestand enthalten.

Bodenrichtwerte

In Tiefenort bewegen sich die Bodenrichtwerte in der zentralen Ortslage Bei 27 bis 28 €/m², d.h. erheblich unter dem thüringenweiten Durchschnitt.

Der Durchschnitt Bodenrichtwert Thüringen liegt aktuell (Stand 31.12.2018) bei 40 €/m² ³².

Die Werte in den Neubaugebieten am Rand der Ortslage sind etwas höher und liegen bei 36 bis 44 €/m². Dies Gründe dafür liegen sicherlich in investierten Erschließungskosten. D.h. Grundstückspreise sind in Tiefenort preiswert.

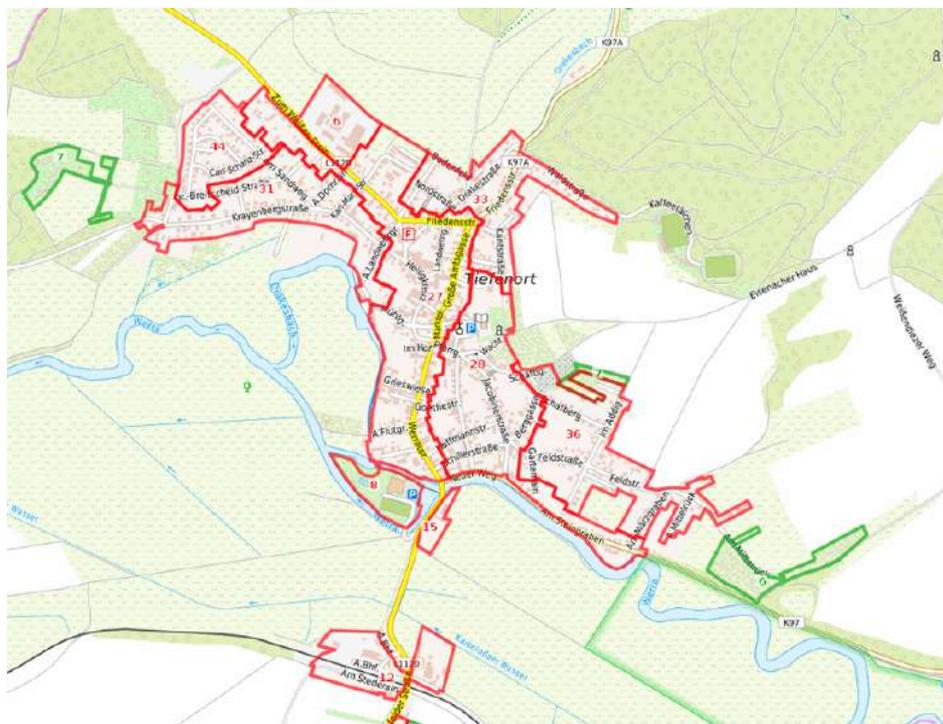


Abbildung 17: Bodenrichtwerte Tiefenort, <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>

32 <https://thib24.de/9007/thueringen-aktualisierte-bodenrichtwerte-sind-jetzt-online-verfuegbar/>

Grundstücksgrößen

Auffällig in Tiefenort ist die Anzahl relativ großer Grundstücke (siehe Karte D.1.2). Selbst die Siedlungserweiterungen im 20-Jahrhundert weisen attraktive Grundstücksgrößen auf. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der gesamten Ortslage beträgt 780 m^2 ³³.

- Ca. 50% der Grundstücke sind kleiner als 500 m^2 . Wobei viele auch Flächengrößen knapp unter 500 m^2 aufweisen. Die räumliche Verteilung dieser Grundstücksgrößen ist zum großen Teil innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes zu verorten.

- Ca. 30% der Grundstücke weisen eine Fläche von 500 m^2 bis 100 m^2 auf. Es ist erkennbar, dass in den B-Plangebieten auf eine gleichmäßige Grundstücksgröße geachtet wurde.
- Grundstücke über 100 m^2 sind innerhalb der historischen Ortslage zu finden sowie am Siedlungsrand. Der Grund dafür sind auch viele historische Bauernhöfe, die einen hohen Grundstücksanteil innerhalb des Siedlungskerns aufweisen.

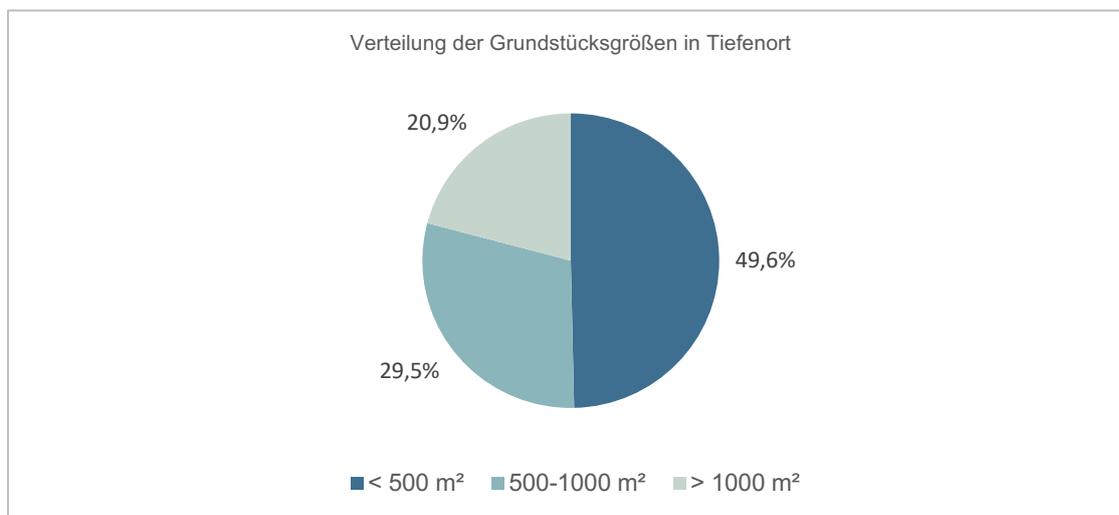


Diagramm 31: Verteilung der Grundstücksgrößen in Tiefenort, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

D.1.4 Wohnungsneubau

Die Erfassung des Wohnungsneubaus bezieht sich noch auf die Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik vor der Eingemeindung nach Bad Salzungen, d.h. die separate Erfassung endet 2017. Es liegen nur Daten zur Gemeinde Tiefenort vor. In Tiefenort ist in der Vergangenheit eine rege Neubautätigkeit zu verzeichnen gewesen. In dem untenstehenden Diagramm sind sehr gut die Entwicklungsspitzen durch die Bebauung der Neubaugebiete zu erkennen. Die höchste Anzahl ist in den Jahren 1997, 1998 zu verzeichnen. Das B-Plangebiet „Am Zielbaume“, „Über dem Sande“ wurde 1995

aufgestellt und daran anschließend bebaut. Weitere Bautätigkeiten erfolgten innerhalb der bebauten Ortslage. Die Beurteilung der Zulässigkeit wurde mit dem §34 BauGB begründet. Die Bebauung im Wohngebiet „Am Adig“ ist zurzeit im vollen Gange und würde bei der Fortführung der Statistik erkennbar sein. Sind auch verschiedene Entwicklungssprünge zu verzeichnen ist die Tendenz eher fallend. Im Vergleich zum Gesamtgebäudebestand an Wohngebäuden ($1.205 \text{ TLS } 2017$)³⁴ des Gesamtortes macht der Anteil der Neubauten 2017 nicht mal 1% aus.

33 Eigene Ermittlung

34 <https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=63075&vonbis=&TabelleID=gg000717>

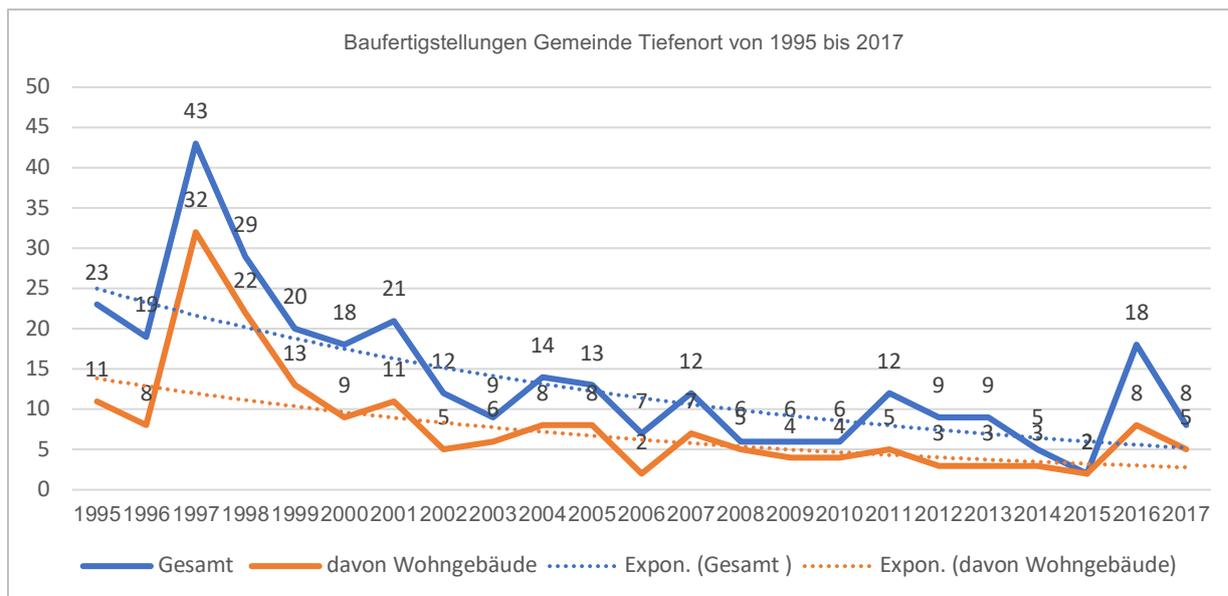


Diagramm 32: Baufertigstellungen Gemeinde Tiefenort 1995 bis 2017, TLS, Eigene Darstellung

Vergleicht man die Neubautätigkeit mit der Einwohnerentwicklung der Gemeinde Tiefenort wird deutlich, dass trotz intensiver Wohngebietsausweisungen in den vergangenen Jahren die Tendenz der Einwohnerentwicklung abnehmend ist. Das ist

ebenfalls ein Phänomen in den ländlichen schrumpfenden Lagen, **dass allein mit der Ausweisung von neuen Bauflächen den Schrumpfungprozessen nicht entgegengewirkt werden kann.**

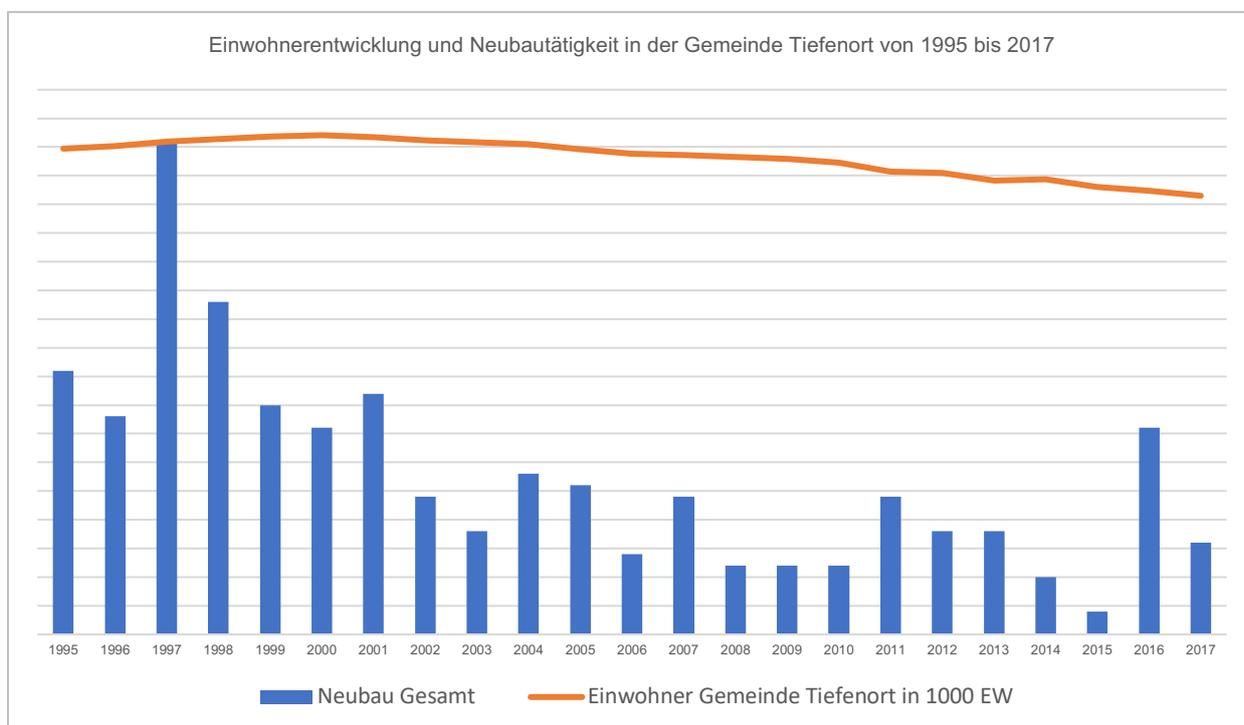


Diagramm 33: Einwohnerentwicklung und Neubautätigkeit in der Gemeinde Tiefenort von 1995 bis 2017, TLS, Eigene Darstellung

D.1.5 Baulandreserven und Brachen

Die Einstufung der Baulandreserven wird gespeist nach den im Punkt D.1.2 erfassten Leerstände, Baulücken, Brachflächen. Zusätzlich zu den Leerständen in den unterschiedlichen prozentualen Leerstände wird noch die Kategorie **Gebäudebrachen** (verfallene Gebäude, die nur mit hohem Aufwand wieder saniert werden können oder sogar abgebrochen werden müssen) aufgeführt.

Die Zuordnung von Grundstücken als **Brachfläche** innerhalb der Ortslage basiert auf der ungeklärten städtebaulichen Einordnungen. Größtenteils sind die Flächen am Ortsrand, die bauplanungsrechtlich nicht

als Baulücke bezeichnet werden kann. Dies ist in der nachfolgenden Tabelle erkennbar. Die Brachflächen liegen alle außerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes.

Ca. 46% der Baulücken befindet sich innerhalb des Maßnahmengebiet. Sie stellen innerörtliche Lücken dar, die künftig überwiegend nach § 34 BauGB entwickelt werden können, um dort Wohnungsneubau zu realisieren. Ein großes Potenzial ist aber auch außerhalb des Gebietes zu verzeichnen. Wie schon v.g. festgestellt, befindet sich der größte Teil der Gebäudeleerstände innerhalb des Maßnahmengebietes.

2020	Baulücken	Leerstehende Gebäude	Gebäudebrachen	Brachflächen
Gesamt Tiefenort	77	63	1	7
Maßnahmengebiet Tiefenort	36	54	1	0

Tabelle 28: Übersicht Baulücken, Gebäudeleerstände, Brachflächen im Vergleich, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung, 2020

Die vorg. Auflistung ergibt derzeit mögliche Baulandreserven und Nutzungsreserven.

Wie schon im Pkt. D.1.2 beschrieben, erfolgte **keine Erhebung der Unternutzung**. Hier sind andere Anforderungen an Erfassung und Erhebung gestellt.

Generell kann festgestellt werden, dass die Baulandreserven in städtebaulich

anspruchsvollen Lagen sich befinden. Die hohe Quote Privateigentum erschwert planmäßige Nutzungsänderungen bzw. machen diese tlw. unmöglich. Daher benötigt es den **hohen Mitwirkungsbedarf der Kommune** und einen **hohen Beratungsbedarf** um eine nachhaltige Innenentwicklung zu ermöglichen.

D.1.6 Wohnungsbedarf und Leerstandsprognose, Wohnraumprognose

Werden die analysierten Daten für die Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten zusammengeführt, ist eine Prognose des zukünftigen Wohnungsbedarfs sowie des Leerstandes möglich. Wie bereits erläutert, ist für den zukünftigen Wohnraumbedarf in erster Linie die Zahl der nachfragenden Haushalte relevant. Hierfür spielt die Bevölkerungsentwicklung eine zentrale Rolle. Die Bevölkerungsprognosen weisen für Tiefenort einen künftigen Bevölkerungsrückgang auf. Für die Leerstandsprognose werden die Szenarien für die Bevölkerungsentwicklung als Grundlage genommen.

Ausgegangen wird von der tatsächlichen Bevölkerungszahl **2019**, d.h. **2.758 Einwohnern**.

Szenario 1 basiert auf den Daten der Bevölkerungsvorausberechnung auf der Grundlage der Prognose des TLS der Gesamtentwicklung des Landes Thüringen, - 13,1%, Basisjahr 2018.

Szenario 2 ermittelt die Bevölkerungsentwicklung nach der Prognose des TLS für die Gemeinde Tiefenort vor der Eingemeindung, -17,22%, Basisjahr 2018.

Szenario 3 basiert auf den Daten der Bevölkerungsvorausberechnung auf der Grundlage der Prognose des TLS der Gesamtentwicklung des Landes Thüringen, - 13,1%, Basisjahr 2019.

Auf dieser Grundlage werden verschiedene Annahmen getroffen, die ebenfalls die künftige Entwicklung Tiefenorts beeinflussen.



Annahme I: Es werden die Haushaltsgrößen zugrunde gelegt, die aus der Statistik des

Annahme II: Es werden die Haushaltsgrößen des Landes Thüringen zugrunde gelegt mit 1,95 EW/HH.

Es gibt keine Erfassung der Wohneinheiten in Tiefenort selbst. Aus diesem Grund wurden die Daten der des TLS für die Gemeinde Tiefenort zugrunde gelegt, Gebietsstand 2017. Vom TLS wurden 2017 in der Gemeinde Tiefenort 1.780 WE angegeben. Bei einer prozentualen

Einwohnermeldeamtes herausgearbeitet wurde mit 1,77 EW/HH.

Ermittlung auf der Grundlage der antlg. Bevölkerungszahl von ca. 69% ergibt sich die Anzahl von 1.233 WE.

Erkennbar ist aus den nachfolgenden Tabellen mit der Annahme I und II, das das Spektrum des Wohnungsbedarfes von einem **Fehlbedarf** (-136 WE) bis zum **Überhang** nicht benötigter Wohnungen geht (89 WE) reicht.

Annahme I Haushalte 2035 1,77 EW/ HH		2035	2035	2035
Leerstands- prognose	IST- Zustand 2019	Szenario 1: Entwicklung Bevölkerungsvorausberech- nung Thüringen TLS, - 13,10%, Basisjahr 2018	Szenario 2: Entwicklung Bevölkerungsvorausberech- nung Tiefenort TLS, - 17,22%, Basisjahr 2018	Szenario 1: Entwicklung Bevölkerungsvorausberech- nung Thüringen TLS, - 13,10%, Basisjahr 2019
Bevölkerung Tiefenort	2.758	2.414	2.351	2.532
Haushalte Wohnbedarf	1.566	1.364	1.328	1.431
Wohneinheiten (TLS 2017, %- Anteil an Gemeinde Tiefenort)	1.233	1.233	1.233	1.233
Leerstands- /Überangebot	-333	-131	-95	-198
abzgl. Mobilitätsreserve -5%	62	62	62	62
Überhang nicht benötigter Wohnungen	-271	-69	-33	-136

Tabelle 29: Prognose Wohnraumbedarf Annahme I, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

Fehlbedarf

Annahme II Haushalte 2035 1,95 EW/ HH		2035	2035	2035
Leerstands- prognose	IST- Zustand 2019	Szenario 1: Entwicklung Bevölkerungsvorausberech- nung Thüringen TLS, - 13,10%, Basisjahr 2018	Szenario 2: Entwicklung Bevölkerungsvorausberech- nung Tiefenort TLS, - 17,22%, Basisjahr 2018	Szenario 1: Entwicklung Bevölkerungsvorausberech- nung Thüringen TLS, - 13,10%, Basisjahr 2019
Bevölkerung Tiefenort	2.758	2.414	2.351	2.532
Haushalte Wohnbedarf	1.566	1.238	1.206	1.298
Wohneinheiten (TLS 2017, %- Anteil an Gemeinde Tiefenort)	1.233	1.233	1.233	1.233
Leerstands- /Überangebot	-333	-5	27	-65
abzgl. Mobilitätsreserve -5%	62	62	62	62
Überhang nicht benötigter Wohnungen	-271	57	89	-3

Tabelle 30: Prognose Wohnraumbedarf Annahme II, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

Überhang

Berücksichtigt man die Mehrgenerationenhaushalte in Tiefenort würde sich der Anteil der Haushalte drastisch

reduzieren bei Annahme I. Bei dem ermittelten Anteil an Mehrgenerationenwohnen in Tiefenort von 50% würde sich der Anteil der

Haushalte mit entsprechend reduzieren. Damit würde aus dem Fehlbedarf ebenfalls ein Überhang werden.

Dieser Ansatz ist ein sehr theoretischer Ansatz. Da der Anteil der Mehrgenerationenwohnungen innerhalb des

historischen Zentrums sich befindet, wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Gebäudebestandes der Wohnraum untergebracht wird.

Festgestellt wird folgendes:

- Mit abnehmenden Einwohnerzahlen wird der Wohnraumbedarf geringer.
- Mit abnehmenden Einwohnerzahlen werden die Anzahl der HH weniger und somit sinkt der generelle Bedarf an Wohnraum.
- Entwicklung Anteil kleinerer Haushalte führt zu einem Mehrbedarf an Wohneinheiten.
- Durch den Mehrgenerationenwohnen sind mehr HH vorhanden als Wohneinheiten. D.h. Mehrgenerationenwohnen spart Fläche und künftigen Wohnraum. Diese Wohnform sollte daher entsprechend unterstützt werden.
- Weiterhin ist festzustellen, dass trotz erheblicher Leerstände in den vergangenen Jahren in der Ortslage gebaut wurde. Das ist gerade ein Phänomen in ländlichen Regionen, dass den Ansprüchen wohlhabenderer Haushalte innerhalb der Ortslagen nicht entsprochen werden kann und damit Siedlungserweiterungen erfolgen. Auch die im Ortsteilrat geäußerten Nachfragen gehen immer von einer bestimmten Qualität des Bedarfes aus.

Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Bei den klassischen Prognosedaten wird von einem Ersatz oder Wegfall von vorh. Wohnraum durch Verschleiß ausgegangen unter Bezugnahme der demografischen Daten. Auf dieser Basis wurde in der vorangegangenen Prognose der Wohnraumbedarf für Tiefenort ermittelt.

Im Rahmen der **Wohnungsmarktstudie Thüringen, Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung, Verkehr, 2012** wurde festgestellt, dass es neben der Nachfrage aufgrund des Verschleißes von Wohnungen auch Ersatzbedarf aufgrund qualitativer Zusatznachfragen zu berücksichtigen sind³⁴. Um dies weiter zu untersuchen wäre ein Wohnraumentwicklungsgutachten erforderlich. Bedarfe werden auch auf Grund des demografischen Wandels durch Sonderwohnformen erzeugt:

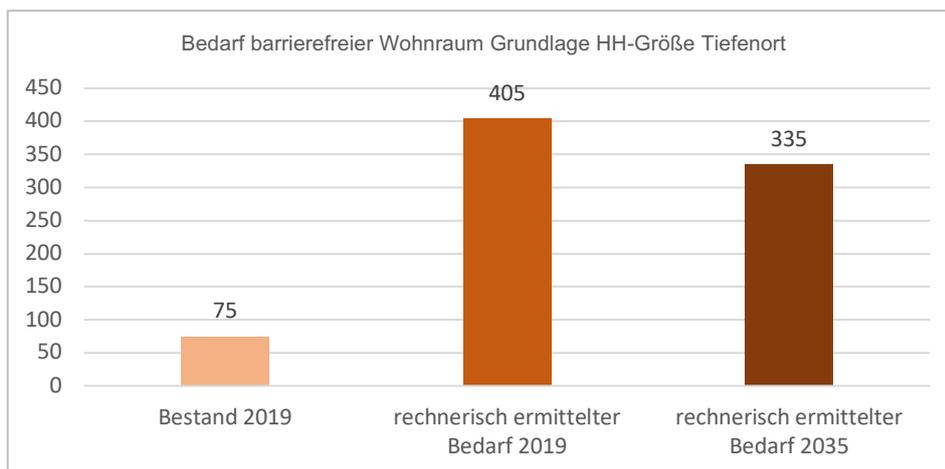


Diagramm 34: Analyse barrierefreier Wohnraumbedarf, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

34 Wohnungsmarktstudie Thüringen 2012, empirica AG

	Anzahl barrierefreie, behindertengerechte, altengerechte Wohnungen, Sonderwohnformen 2020
OT Tiefenort	77 Pflegeplätze

Tabelle 31: Anzahl Pflegeplätze in Tiefenort, <https://www.vs-gliederungen.de/kv-schmalkalden-meiningen-ev/pflegeheime/pflegezentrum-schanzehof-tiefenort/>, Eigene Darstellung

Im Zuge der Diskussion im Ortsteilrat wurde herausgearbeitet, dass Infrastruktur erforderlich ist, um den Bewohnern so lange wie möglich das Wohnen in ihrer vertrauten Umgebung zu ermöglichen.

Es kann festgestellt werden, dass

- Sonderwohnformen fehlen in Form von barrierefreien, behindertengerechten, altengerechten Wohnungen, gemeinschaftliche Sonderwohnformen,
- Mehrgenerationenwohnen auf familiärer Basis vorhanden sind. Es bestehen Bedarfe, die das Wohnen in vertrauter Umgebung zu ermöglichen, d.h. es fehlen wohnunterstützende Funktionen.

Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung Werra-Wartburgregion, August 2019

Auftraggeber KAG Werra-Wartburgregion, Wilhelmstr. 53, 99834 Gerstungen, IPU Erfurt Neun Jahre nach Herausgabe des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts für die Region Werra-Wartburg wird dieses mithilfe des Rahmenkonzeptes Siedlungsentwicklung der Werra-Wartburg-Region evaluiert und konkretisiert. Diese Planung baut bereits auf der neuen Gemeindegliederung der Region auf, womit diese aus sieben

Gebietskörperschaften besteht. Das Rahmenkonzept nennt Aufgaben, die in der Arbeitsteilung mit RAG und KAG kommunal erfüllt werden sollen. Dies betrifft beispielsweise die Durchführung von Bedarfsanalysen (z.B. Leerstandskataster) sowie lokale Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit – etwa für die Vermarktung von Innenentwicklungspotentialen. Das Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung kooperiert im Bereich der Daseinsvorsorge mit dem Modellvorhaben zur Sicherung von Versorgung und Mobilität des. Bei der Siedlungsentwicklung orientiert es sich dagegen an den Vorgaben des LEP und der Regionalpläne, womit Tiefenort nicht zu den Schwerpunkorten für Siedlungsentwicklung zählt.

Regionale Arbeitsschwerpunkte werden in Bad Salzungen, Barchfeld-Immelborn, Marksuhl und Berka/Werra festgestellt sowie außerhalb der Region Werra-Wartburg in Eisenach, Bad Hersfeld, Heringen (Werra) und Vacha. Es

werden Daten zu Wohnraum, Bedarf aufgeführt.

Das Rahmenkonzept formuliert als Potenzial des drohenden Bevölkerungsrückgangs die konsequente Umsetzung der Innenentwicklung. Diese soll ergänzt werden durch die Schaffung attraktiver Ortskerne, welche verschiedene Funktionen der Daseinsvorsorge – wie Bildung, Medizin und Nahversorgung – beherbergen. Für größere Unternehmensansiedlungen wird dagegen das Ziel der räumlichen Trennung für weniger Nutzungskonflikte verfolgt. Dabei kann in der Umgebung Tiefenorts an den Standort Hämbach mit seinem Automobil- und Maschinenbaugewerbe angeknüpft werden. Bezüglich des allgemeinen Handlungsbedarfs stellt das Konzept in Tiefenort zwar ein Handlungserfordernis fest, empfiehlt jedoch keine strategische Siedlungskonzeption. Im Zuge der Maßnahmenentwicklung wird das Vorhaben der Revitalisierung noch einmal konkretisiert. So werden beispielsweise die Sanierung und Nachnutzung kommunaler Gebäude als Mietwohnraum oder die Erschließung innerörtlicher Baulücken prioritär behandelt. Konkret in Tiefenort **behandelt das Rahmenkonzept die Entwicklung einer Ortsmitte zwischen Molterplatz und Frankensteinstraße mit hoher Priorität.**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass

- Aussagen bzgl. Wohnraumbedarf und Leerstand nicht mehr aktuell sind, d.h. es sind mehr Baulücken gegenüber dem Konzept zu verzeichnen.
- Die Datengrundlagen basieren auf der Gebietskulisse von Tiefenort vor der Gebietsreform.
- Städtebauliche Handlungserfordernisse wurden ermittelt in der Ortsmitte zwischen Kirchplatz und Frankensteinstraße, d.h. Abdeckung des Wohnraumbedarfes innerhalb der bebauten Ortslage.
- Die Entwicklung der Ortsmitte in Tiefenort ist als wichtiges Handlungsfeld benannt.



- **Daher wird eine gesamtstädtische Betrachtung des Wohnraum- und Neubaubedarfes empfohlen.**

FAZIT BAUZUSTAND, LEERSTAND, BAULÜCKEN, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE, BAULANDRESERVEN

Tiefenort Gesamtort	Tiefenort Maßnahmengebiet
Hoher Gebäudesanierungsstand im Gesamtort 87,1%, unsaniert nur 1,4%	Innerhalb des Maßnahmengebietes nur 25,8% saniert, unsaniert 11,6%, Grund dafür liegt in der historischen Ortslage, Neubautätigkeit erfolgte außerhalb der historischen Ortslage als Siedlungserweiterung
	Davon Anteil sanierter Hauptgebäude 28%, unsaniert 12,6%
	Davon Anteil sanierter Nebengebäude 11%, unsaniert 21,4%, Sanierungsbedarf Nebengebäude sehr hoch aufgrund der nicht mehr existierenden landwirtschaftlichen Nutzung
Kommunale Gebäude 11% saniert, 30% unsaniert	
Leerstand Gebäudebestand 2,41%, erheblich unter dem Thüringer Durchschnitt	86% des Leerstandes innerhalb des Maßnahmengebietes
Sehr geringer Leerstand Wohngebäude 1,9%, sehr geringer Wohnungsleerstand, erheblich unter dem Thüringer Durchschnitt, sehr geringer Wohnungsleerstand	Keine Angaben
Kein struktureller Leerstand	Leerstand zu erwarten in zusammenhängenden kleineren Teilbereichen bei fehlender Erbfolge
48% der kommunalen Gebäude stehen leer	90% der betrachteten kommunalen Liegenschaften befinden sich im Maßnahmengebiet. Damit befindet sich der leerstehende kommunale Gebäudebestand fast ausschließlich innerhalb des Maßnahmengebietes
Keine Baulücke, Brachfläche im kommunalen Bestand	Keine Baulücke, Brachfläche im kommunalen Bestand
Anteil der Baulücken, Brachflächen 2,76% (77 Baulücken), d.h. >50% der Baulücken liegen außerhalb des Maßnahmengebietes, Brachflächen liegen zu 100% außerhalb des Maßnahmengebietes	ca. 46% der Baulücken (36 Baulücken) liegen innerhalb des Maßnahmengebietes
99% Privateigentum Gebäude und Grundstücke	Keine Angaben
24,5% vermieteter Wohnraum sehr gering	Keine Angaben
Durchschnittliche Grundstücksgröße 780 m ² , d.h. zum großen Teil attraktive Grundstücksgrößen	Großteil der Grundstücke unter 500 m ² , aber auch der großen Bauernhöfe
Entwicklungsspitzen Neubautätigkeit im direkten Zusammenhang zur Entwicklung B-Plangebiete, Anteil der Neubauten 2017-1%	
Ausweisung von Neubaugebieten führten zu punktuellen Wachstumsspitzen der Einwohnerentwicklung, Trend des Einwohnerrückgangs wurde damit nicht aufgehalten	
Wohnraumbedarf in Bezug auf qualifizierte Zusatznachfragen und Sonderbedarfe wie barrierefreier Wohnraum, Sonderwohnformen	Generell kann festgestellt werden, dass die Baulandreserven in städtebaulich anspruchsvollen Lagen sich befinden
Gesamtstädtische Betrachtung des Wohnraumbedarfes und Neubaubedarfes wird empfohlen	
Keine Einschätzung Unternutzung, Bei Bedarf ist die Untersuchung erforderlich	

Tabelle 32: Fazit Bauzustand, Baulücken, Eigentumsverhältnisse, Baulandreserven



D 2 Gebäudenutzung

D.2.1 Gebäudenutzung

Gebäudenutzung Gesamtort

Die Ermittlung der Gebäudenutzungen in Tiefenort wurde im Rahmen der örtlichen Aufnahmen nach äußerem Augenschein und Wahrnehmung vorgenommen. Die Einordnung der heutigen Nutzung erfolgt nach den Kategorien: Wohnnutzung, Mischnutzung (Gewerbe, Wohnen) und gewerblicher Nutzung. Zusätzlich werden separat soziale, kulturelle kirchliche und administrative Nutzungen als öffentliche Nutzungen dargestellt.

Dabei wurde von folgenden Grundprinzipien ausgegangen:

- Die gewerblichen Nutzungen vereinen alle Nutzungsformen wie Handwerk, Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie/ Hotellerie,
- Pflegeheime und betreutes Wohnen wurden als gewerbliche Nutzung eingeordnet,
- Med. Einrichtungen, Apotheken, Praxen werden ebenfalls als gewerbliche Einrichtungen ausgewiesen.

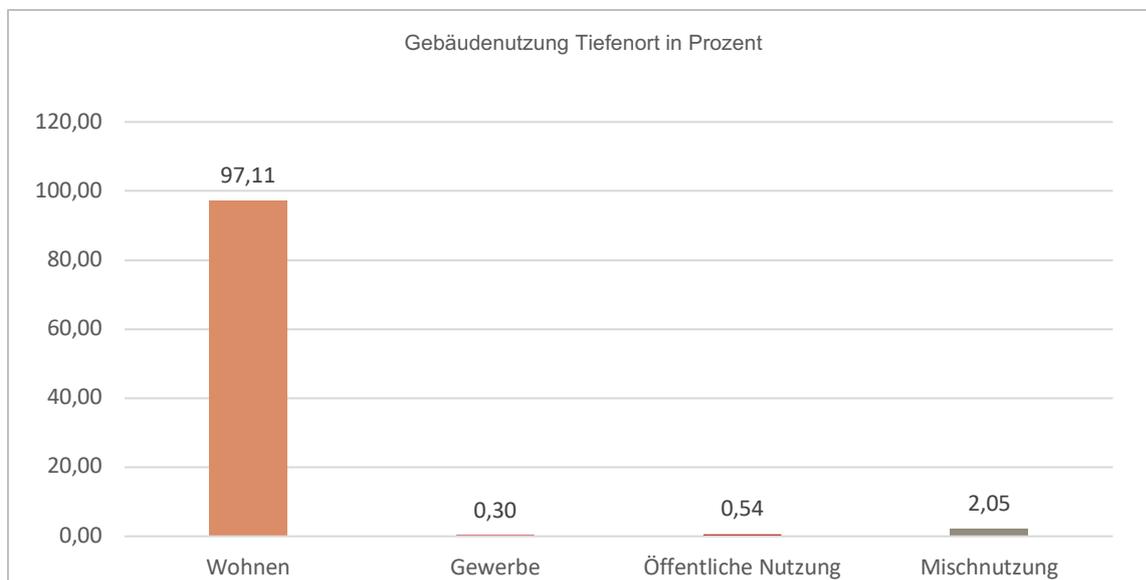


Diagramm 35: Gebäudenutzung Tiefenort in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

Die Wohnnutzung in Tiefenort überwiegt mit 97,11%. Die landschaftliche Lage und die Nähe zum Schacht Merkers und Hämbach hatten in den vergangenen Jahrhunderten zu Entwicklungsschüben in Tiefenort geführt. Die Wohnnutzung ist in der gesamten Ortslage vorzufinden.

Die öffentliche Nutzung konzentriert sich im Bereich um die Kirche, d.h. innerhalb des historischen Ortskerns. Das ehem. Rathaus, die Schulen, Kindergarten- und Kinderkrippe, die Kirche stehen für die Nutzungsarten. Auch das Museum im Fröbelhof und in der Großen Ackerhofsgasse gehört in diese Nutzungskategorie.

Die Mischnutzung konzentriert sich ebenfalls innerhalb des historischen Zentrums. Hier sind es Funktionsunterlagerungen im Erdgeschoss die funktional den Bereich um den Markt als innerörtlichen Handelszentrum definieren. Im weiteren Verlauf der Straße Werrator in

Richtung Werra sind diese Funktionsunterlagerungen im Erdgeschoss zu finden. Hier verdichten sich jedoch die Leerstände. Die Mischnutzungen außerhalb des Maßnahmengbietes ergeben sich oftmals als Zweigstellen von Dienstleistungseinrichtungen z. Bsp. Versicherungen etc.

Die Gebäude mit 100-%iger **gewerblicher Nutzung** beinhalten, der dörflichen Struktur entsprechend, eine große Bandbreite verschiedener Nutzungsarten. Trotz des geringen Anteils gewerblicher Nutzung bezieht sich diese auf relativ große Flächen.

In dem nachfolgenden Diagramm ist der Anteil der unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen aufgegliedert. Den größten Teil übernimmt die Landwirtschaft mit Flächen im Norden und westlich der Ortslage.

Die übrigen gewerblichen Flächen befinden sich innerhalb der historischen Ortslage. Auch handwerkliche Firmen sind innerhalb der historischen Ortslage zu finden. Dadurch ist eine Mischnutzung innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes erkennbar. Den zweitgrößten prozentualen Anteil übernimmt der Einzelhandel mit ca. 8,5%. Tiefenort hat zwar keine grundzentrale Funktion, jedoch hat sich durch den hohen Anteil Wohnnutzung ein hoher Versorgungsstandard etabliert. Die weiteren gewerblichen Nutzungen sind Einrichtungen des Einzelhandels oder die Pflegeeinrichtung.

Störende Gewerbebetriebe gibt es nicht. Konflikte entstehen in der

- Emission und damit Bewertung und Einordnung angrenzender Nutzung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nach BauNVO im Bereich am Weißen Stein lassen eine Einordnung der angrenzenden Gebiete als reine oder Allgemeine Wohngebiete nicht zu.
 - o Aus Tierställen emittierende Gerüche können mitunter eine Belästigung für benachbarte Anwohner darstellen. Der

Belästigungsgrad von Geruchsimmissionen nimmt erfahrungsgemäß mit zunehmender Entfernung von der Emissionsquelle ab. Zur Berechnung des einzuhaltenden Mindestabstandes von Stallanlagen zur nächsten Wohnbebauung werden Abstandsregelungen wie die TA-Luft, die VDI-Richtlinien "Emissionsminderung in der Tierhaltung" VDI 3471 (Schwein) und VDI 3472 (Huhn) herangezogen. Als Abstandsregelung für die Rinderhaltung liegt ein Gründruck der VDI-Richtlinie 3473 vor. Der Abstand muss im Einzelfall geprüft werden.

- Verkehrliche Erschließung durch die immer größer werdenden Dimensionen der landwirtschaftlichen Fahrzeuge innerhalb der historischen Ortslage, z. Bsp. Werrator.
- Problem Geologische Situation an der Hanglage des Bereiches Am Steingrabenrain.

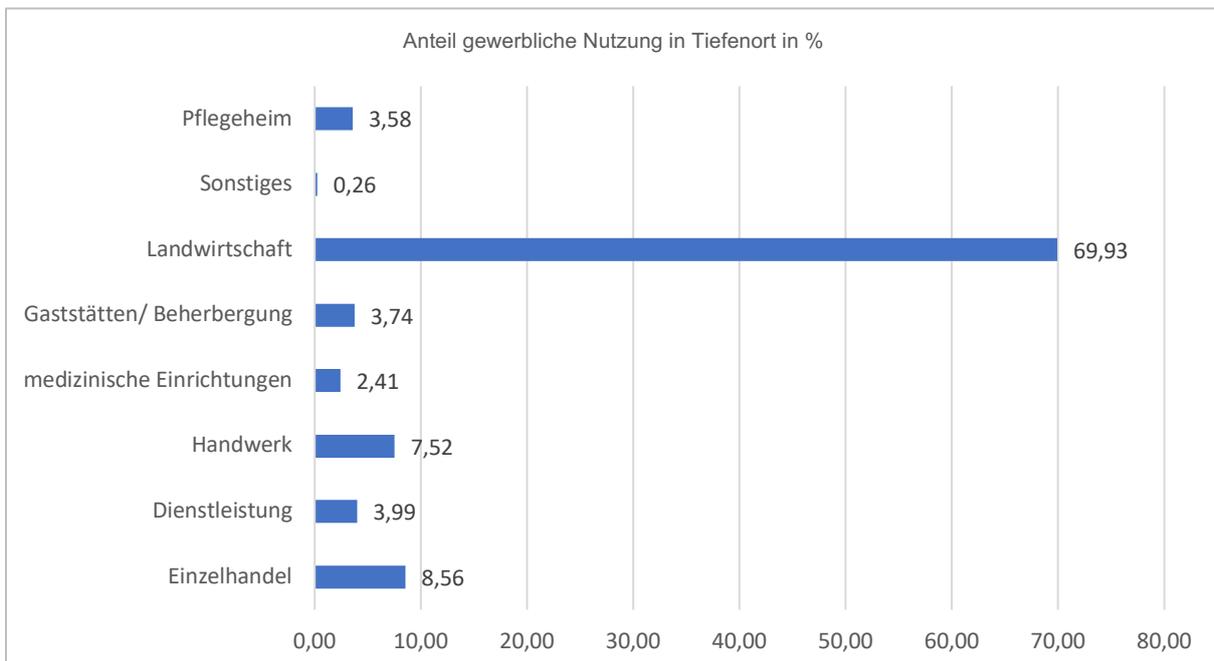


Diagramm 36: Anteil gewerbliche Nutzung Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

Im Diagramm 37 werden zusätzlich zu den Nutzungen die Leerstände in den gewerblichen Nutzungen betrachtet. Der größte Leerstand ist im Bereich Gastronomie, Beherbergung zu verzeichnen. Mit fast 70%

kann davon ausgegangen werden, dass diese Sparte kurzfristig innerhalb der Ortslage nicht mehr existent sein wird. Der Einzelhandel folgt mit ca. 17%.



In Tiefenort ist erkennbar, dass sich der **Strukturwandel im Einzelhandel vollzieht analog im gesamtgesellschaftlichen Kontext**. Der Anteil kleiner inhabergeführter Geschäfte ist zurückgegangen. Die Nahversorgung wird gewährleistet durch filialisierte discounterorientierte Unternehmen. Hinzu kommt, dass der Onlinehandel immer mehr an Bedeutung gewinnt. Durch die Funktion die Tiefenort bisher hatte, sind bisher Qualitätsverluste innerhalb der Ortslage in Bezug auf die

Kommunale Gebäude

Die Nutzung der kommunalen Gebäude bzw. die vormalige Nutzung weist vor allem Funktionen der Daseinsvorsorge auf. Kommunaler Wohnungsbestand gibt es in Tiefenort nicht.

D.2.2 Einzelhandel und Nahversorgung

Einzelhandel implementiert die Nahversorgung. Unter Nahversorgung ist die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs - u. a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln - zu verstehen. Die Möglichkeit an dem eigenen Wohnort Lebensmittel und Waren des tgl. Bedarfes zu beziehen und verschiedene Basisdienstleistungen in Anspruch zu nehmen ist ein Ausdruck von Lebensqualität. Der dafür verwendete Begriff Nahversorgung stellt darauf ab, dass diese Angebote in der Regel fußläufig und damit für weniger mobile Menschen erreichbar sind. Der Nahversorgung kommt wegen der eingeschränkten Mobilität vieler Menschen eine besondere Bedeutung zu. Gegenüber der Daseinsvorsorge ist die Nahversorgung nicht in der öffentlichen Hand sondern wird von privaten Unternehmen sicher gestellt. Die Nahversorgung ist gewährleistet, wenn sie in städtebaulich integrierten Lagen angeboten

Einzelhandelsversorgung nicht zu verzeichnen.

Die Standortqualitäten für große Nahversorger nach betriebswirtschaftlichen Prinzipien sind:

- gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr
- ausreichend Stellplätze.

Aus diesem Grund wurde der Nahversorger in die historische Struktur des ehem. Fröbelhofes gesetzt und stellt somit eine integrierte Lage dar.

Basierend auf den Ergebnissen der Erfassung zum Leerstand ist erkennbar, dass **Funktionsverluste im kommunalen Gebäudebestand** zu verzeichnen sind.

wird. Mit dem Rückzug des Einzelhandels und der Nahversorgung verlieren viele Innenstadtlagen und Ortskerne ihren Versorgungsauftrag und damit aber auch die Orte der Begegnung, Kommunikation, soziale Teilhabe und Attraktivität. Vor diesem Hintergrund wird der Einzelhandel im Nachfolgenden weiter betrachtet.

Nach dem Einzelhandelsmonitoring in Südwestthüringen weisen in ländlichen Räumen Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion einen durchschnittlichen Versorgungsgrad von 0,33 m²/EW³⁵ auf im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. In Tiefenort ist dieser Versorgungsgrad bei 2.758 EW in 2019 1,6 m²/EW zu ermitteln, d.h. sehr guter Versorgungsgrad in dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Alle anderen Bereiche sind innerhalb der Ortslage unterrepräsentiert. Beim Einzelhandel ist ein Leerstand von ca. 17,6% zu verzeichnen.

35 Einzelhandelsmonitoring Südwestthüringen, GMA mbH Dresden, 2013, S.53



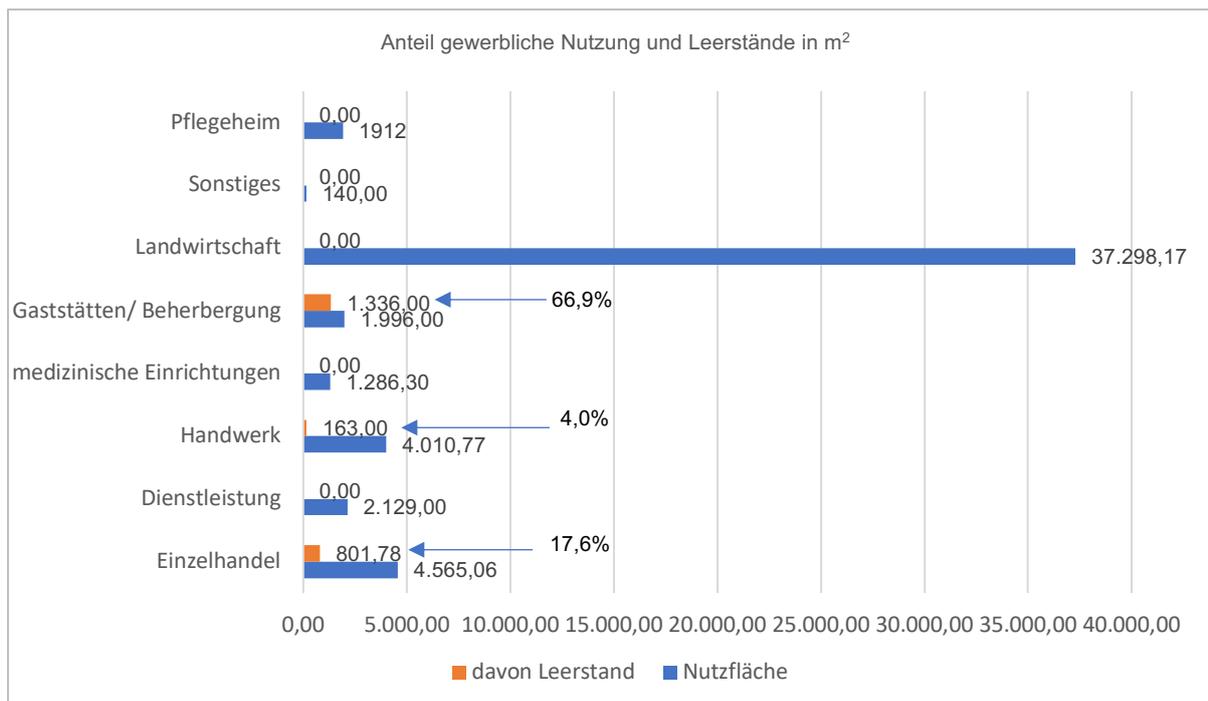


Diagramm 37: Anteil gewerbliche Nutzung und Leerstand, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

Folgendes kann festgestellt werden:

- Tiefenort ist ein **guter Versorgungsgrad in Bezug auf die Nahversorgung** zu bescheinigen. Es sind fast grundzentrale Versorgungsstrukturen im Bezug auf die Nahversorgung gegeben.
- Alle Verkaufsraumflächen befinden sich innerhalb des historischen Ortskern und innerhalb des Maßnahmenggebietes, d.h. der Einzelhandel in Tiefenort ist ein **integrierter Handelsstandort**.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der historischen Ortslage gibt es nicht. Ausnahme bildet der Getränkemarkt an der Hämbacher Straße. Dieser ist jedoch zu klein für Bezeichnung großflächiger Einzelhandel. Für die Gewährleistung der Nahversorgung wäre die **Verlagerung innerhalb der Ortslage** vorteilhaft.

D.2.3 Analyse Wohnfläche und Mietverhältnisse

Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgt in Ermangelung anderer Datengrundlagen auf der Grundlage des statistischen Landesamtes auf der Grundlage des Zensus 2011 und der erfolgten Fortschreibung. Die durchschnittliche Wohnfläche in Tiefenort beträgt 2017 45,7 m². Im Thüringer Vergleich lag die

durchschnittliche Wohnfläche 2017 bei ca. 45,0 m²³⁶. Der Wartburgkreis liegt mit 47,7 m²/Person etwas über dem Durchschnitt von Thüringen³⁷. Das bedeutet, dass die Größe der Wohnfläche in Tiefenort 2017 im thüringenweiten Trend lag.

36 <https://statistik.thueringen.de/datenbank/Portrait-Zeitreihe.asp?tabelle=zr000713%7C%7CWohnungsbestand+am+31%2E12%2E+%2D+Fortschreibung+auf+Basis+der+endg%FCtigen+Ergebnisse+der+Geb%E4ude%2D+und+Wohnungsz%E4hlung+2011>

37

<https://statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=krs&nr=63&vonbis=seit%2001.01.98%20Ausgliederung%20von%20Eisenach%20als%20kreisfreie%20Stadt&TabelleID=kr000716>

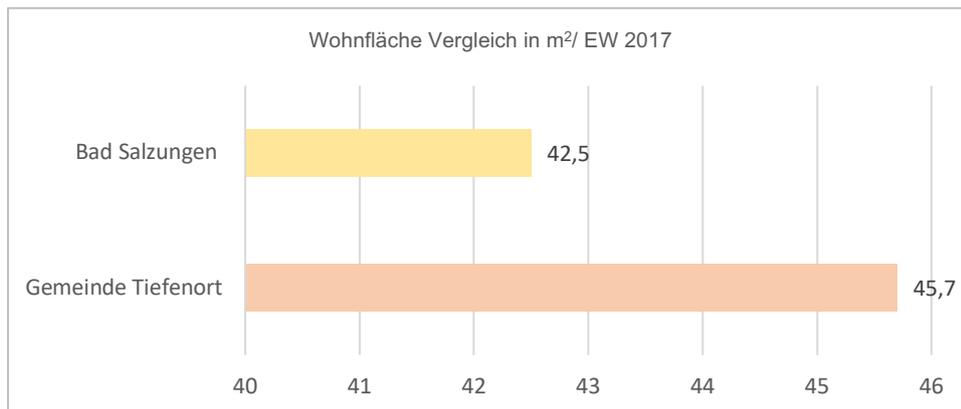


Diagramm 38: Wohnfläche im Vergleich in m²/EW 2017.

<https://statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=63003&vonbis=&TabelleID=gg000716>

Betrachtet man die Entwicklung der Wohnfläche im Vergleich mit der Stadt Bad Salzungen in dem Zeitraum von 2011 bis 2017 ist ein permanenter Anstieg der Wohnfläche zu verzeichnen. In Tiefenort liegt der Anteil immer etwas höher gegenüber der Stadt Bad

Salzungen. Damit wird ebenfalls ein bundesweiter Trend in Tiefenort deutlich. Von 2002 bis 2018 stieg die durchschnittliche Wohnfläche in Deutschland pro Kopf von 41,4 m²/ EW auf 45,6 m²/ EW³⁸.

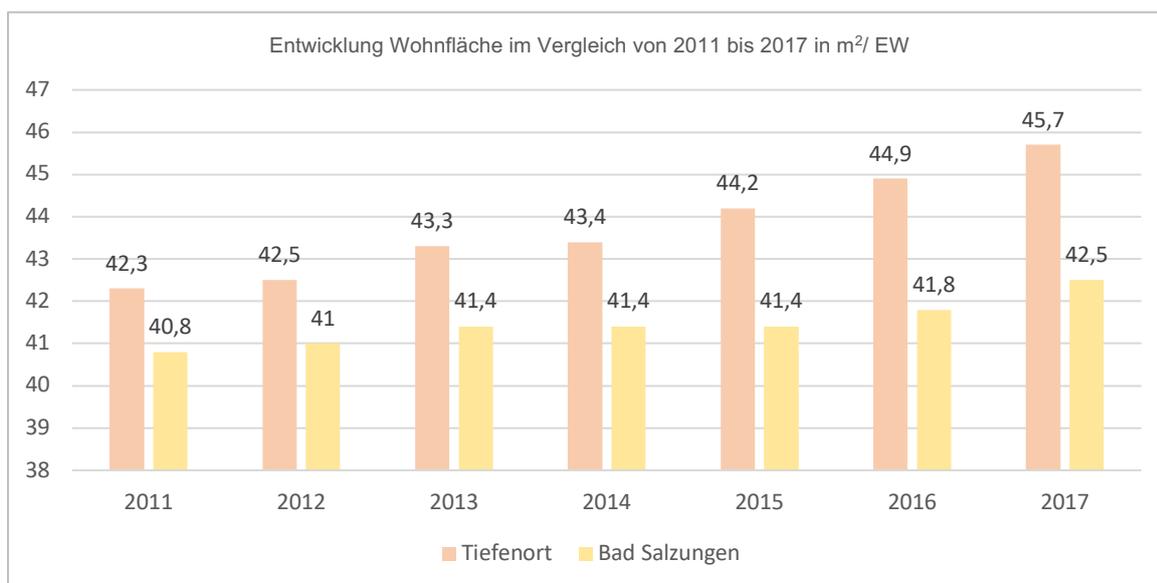


Diagramm 39: Entwicklung der Wohnfläche im Vergleich 2011 bis 2017 in m²/EW, TLS, Eigene Darstellung

Die statistischen Angaben des TLS zu der Anzahl der 1- bis 7- und Mehrraum-Wohnungen (siehe Diagramm 40) lässt erkennen, dass der Anteil an 4-R-WE in beiden Orten sehr hoch ist. Erkennbar ist, dass

- In Tiefenort der Anteil kleiner Wohnungen wesentlich geringer ist gegenüber Bad Salzungen.
- Der Anteil der 4-R-WE in Bad Salzungen liegt erheblich über den Wert von Tiefenort, was vielleicht auch

in der besonderen Situation als Kurstadt und dem Mietklientel begründet ist.

- Ab der Marke der 5-R-Wohnungen steigt der Anteil der Wohnungen in Tiefenort gegenüber der Stadt Bad Salzungen.

38 DT. Bundestag Drucksache 19/23056

<https://statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?tabelle=gs040007%7C%7C>

- Diese Übersicht stärkt die Vermutung des hohen Anteils Mehrgenerationenwohnen in Tiefenort.
- Andererseits scheint ein Anteil kleiner Wohnungen zu fehlen. Kleine Wohnungen nutzen vorrangig Alleinstehende Jugendliche im Bildungswandereralter oder Berufsanfängeralter und Senioren. Diese beiden Altersgruppen waren gegenüber der Stadt Bad Salzungen gering ausgeprägt. Das stärkt die These, dass für diese Altersgruppen Wohnraum fehlt.

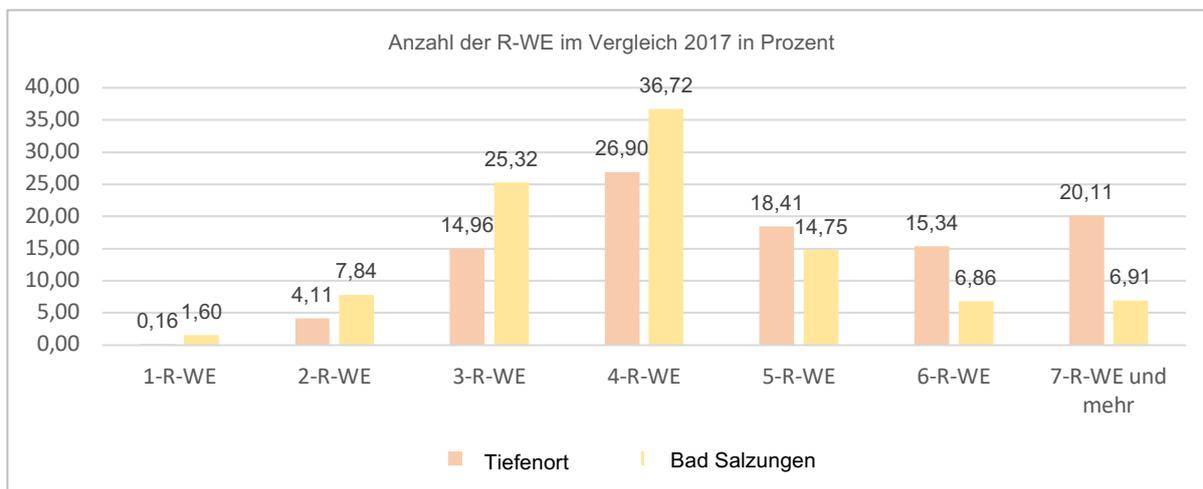


Diagramm 40: Bestand Anzahl der R-WE im Vergleich 2017 in Prozent, TLS, Eigene Darstellung

Mietpreisspiegel

Einen offiziellen Mietpreisspiegel für Tiefenort und Bad Salzungen gibt es nicht. Der

Marktpreisspiegel gibt einen Überblick über die erzielbaren Mieten.

OT Tiefenort	Bad Salzungen
5,40 €/m ² (5,20- 5,60 €/ m ²)	5,40 €/m ² (5,20- 5,60 €/ m ²)

Tabelle 33: Marktmieten in Tiefenort und Bad Salzungen, <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/bad-salzungen/mietspiegel>

Im Vergleich zu den Mietpreisen nach dem Marktpreisspiegel in Thüringen mit 6,33 €/m² liegen diese Mieten unter dem Thüringer Durchschnitt.³⁷ Nach der Thüringer Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen (ThürModR-Mietwohnungen)³⁸ wird unter Pkt.

7.3 III als angemessene Miete in allen übrigen Gemeinden von 5,20 €/m² ausgegangen. Der ermittelte Mietpreis liegt für Tiefenort etwas **über dem thüringenweiten angemessenen Mietpreis**. Auf Grund des o.g. Vergleiches kann davon ausgegangen werden, dass:

- Die Mietpreise in Tiefenort etwas liegen über dem Thüringer Durchschnitt der ThürModR liegen. Dies ist auch die Wahrnehmung in der Diskussion innerhalb des Ortsteilrates. Damit weicht diese Statistik etwas ab von der Einschätzung der ländlichen Räume.
- Es gibt anscheinend keine Differenz zwischen der Stadt Bad Salzungen und Tiefenort.
- Dennoch kann derzeit nicht von einem akuten Bedarf an sozial verträglichen Wohnungsbau in Tiefenort ausgegangen werden.

37 <https://www.miet-check.de/mietspiegel/bundesland-16/thueringen/>

38 Thüringer Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen für die Programmjahre 2018 bis 2020 (ThürModR-Mietwohnungen) lt. Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 5. Dezember 2018



D.2.4 Soziale Infrastruktur

Die Versorgung der Bevölkerung mit sozialen und soziokulturellen Einrichtungen gehört zu den fundamentalen Bereichen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Der LEP 2025 Thüringen formuliert in der Leitvorstellung 2.1 die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Landesteilen. Neben den klassischen Einrichtungen (Schulen, Kindertagesstätten, Gemeindezentrum) zählen dazu auch Treffpunkte mit vielfältigen Angeboten für spezielle Nutzergruppen.

Ziel ist es, günstige Bedingungen für das Gemeinwesen sowie verbesserte Wohn- und Lebensqualitäten zu erreichen. Die vielfältigen Infrastruktureinrichtungen und -angebote lassen sich in verschiedene Bereiche untergliedern:

- Bildung und Erziehung,
- Kultur, Sport und Freizeit,
- Soziale und medizinische Versorgung,
- Handel und Nahversorgung.

Dabei kann es sich im Einzelnen um öffentliche oder private Dienstleistungen handeln, die von unterschiedlichen Akteuren erbracht werden. Teils übernehmen kommunale und teils freie Träger oder kommerzielle Unternehmen die Aufgaben. Auf

kommunaler Seite muss zwischen Pflichtaufgaben und freiwilligen Leistungen unterschieden werden.

Die Abgrenzung von sozialen und Bildungseinrichtung ist wissenschaftlich tlw. nicht klar definiert. Am Beispiel der Kindertageseinrichtungen ist festzustellen, dass sie sowohl eine soziale Funktion als auch einen Bildungsauftrag für die frühkindliche Bildung haben. Als Soziale Einrichtungen werden in der Regel Kindergärten, Seniorenheime oder Angebote für behinderte Menschen bezeichnet.

Generell sind soziale Infrastruktureinrichtungen ein Garant einer stabilen urbanen Entwicklung.

In Zeiten demografischer Veränderungen und damit auch struktureller Veränderungen ist jede Kommune bestrebt infrastrukturelle Einrichtungen zu erhalten und zu entwickeln.

Diese Entwicklung prägte auch Tiefenort in den Jahren der Eigenständigkeit. Die ehemals selbstständige Gemeinde war bestrebt auch unter der Gefahr des Verlustes der städtebaulichen Struktur die soziale Infrastruktur im Ort auszubauen.

Mit dieser Strategie wurde erreicht,

- dass 50% der sozialen Infrastruktur sich im Ortszentrum befinden.
- Insofern kann man auch von integrierten Standorten reden.
- Die sozialen Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Verwaltung

Streng genommen gehört die öffentliche Verwaltung nicht zu der sozialen Infrastruktur. Sie ist als Motor der öffentlichen Daseinsvorsorge dafür zuständig, dass die Gemeinde wirtschaftliche, soziale und kulturelle Dienstleistungen für alle Bürger*innen bereitstellt. In Tiefenort war das Gebäude des **ehem. Rathauses**, Molterplatz 5, bis zur Eingemeindung Sitz des Bürgermeisters und aller Ämter der gemeindlichen Verwaltung. Mit der Eingemeindung nach Bad Salzungen wurden

die Verwaltungseinrichtungen auch für Tiefenort zentralisiert in Bad Salzungen untergebracht. Das Gebäude steht leer und wird nur für Ortsteilratssitzungen und der Sprechstunde der Ortsteilbürgermeisterin sporadisch genutzt. Da dies keine dauerhafte Nutzung ist, wurde das Gebäude als leerstehend aufgenommen.

Tiefenort verfügt über einen Standort der **Freiwilligen Feuerwehr**, Heiligkreuz 32. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO gehört die Feuerwehr zu den Funktionen der Verwaltung.



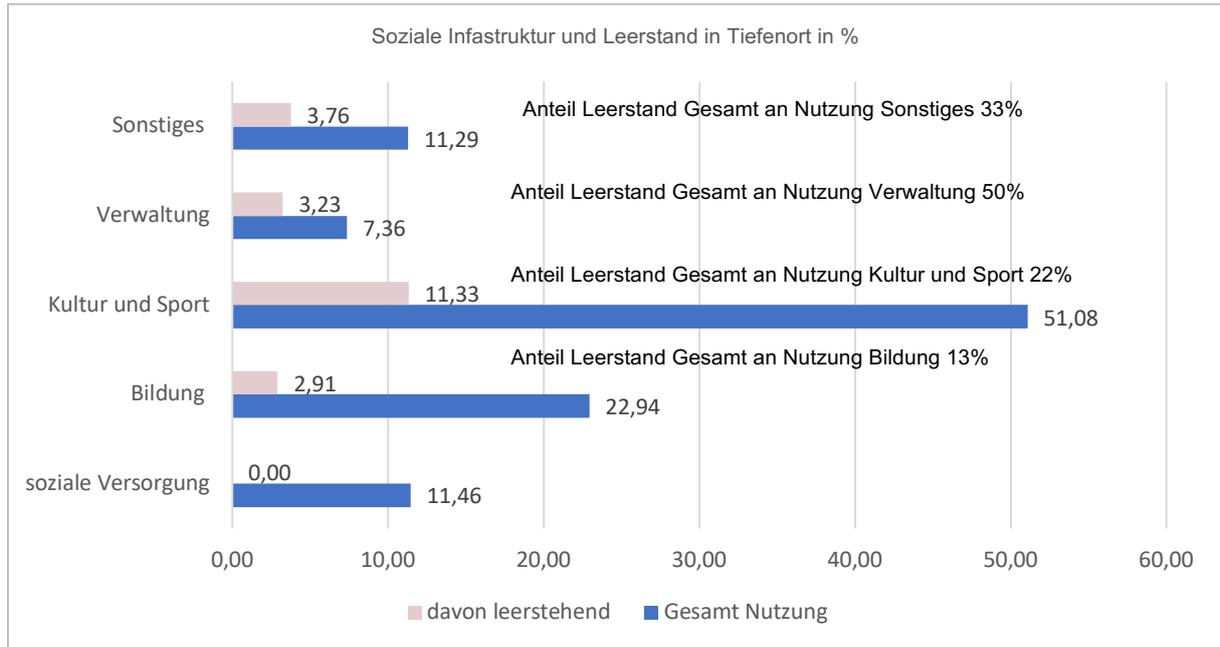


Diagramm 41: Soziale Infrastruktur und Leerstand in Tiefenort in Prozent, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

Bildung und Erziehung

Im historischen Ortskern, d.h. auch innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes sind folgende Schulen verortet:

Krayenbergsschule Tiefenort Staatliche Grundschule

36469 Tiefenort, Kantstraße 12

Klassen/Schüler: 7 / 128³⁹

Schulträger: Landratsamt Wartburgkreis, Erzberger Allee 14, 36433 Bad Salzungen

Lt. Statistik zur Entwicklung der Schulbelegung geht der Schulträger von einem Rückgang der Kinderzahlen und Klassen, die in der GS Tiefenort beschult werden bis 2025 auf 5/ 81 aus. (LRA WAK 05.11.2020)

8. Teilfortschreibung Schulnetz 2019

Mit Beschluss des Kreistages am 06.07.2005, Beschluss-Nr. KT 86-10/2005, bleibt die GS Tiefenort unverändert bestehen.

Der bisherige Schulbezirk erstreckte sich vom OT Tiefenort, Hämbach, Unterrohn, Weißendiez. Mit der 8. Teilfortschreibung erfolgte die Erweiterung des Schulbezirkes für die Burgseeschule in Bad Salzungen auf Unterrohn. Hintergrund sind Überlegungen zu

Einsparungen in der Schulbeförderung. Damit wurde der Schulbezirk für die GS Tiefenort reduziert und damit auch die künftigen Schülerzahlen.

Schulsport: GS und Regelschule nutzen die Mehrzweck- und Schulsporthalle (2-Felderhalle, Eigentum Wartburgkreis und Stadt) gemeinsam. GS nutzt Sportraum in der Größe 89,68 m².

39 <http://www.schulstatistik-thueringen.de/html/Karten/index.html#15/50.8299/10.1791>

Staatliche Kraysenburg Regelschule Tiefenort

36469 Tiefenort, Schulplatz 1

Klassen/Schüler: 12 / 228⁴⁰

Schulträger: Landratsamt Wartburgkreis, Erzberger Allee 14, 36433 Bad Salzungen

Lt. Statistik zur Entwicklung der Schulbelegung geht der Schulträger von einer relativ konstanten Zahl der Schülerbelegung in der Regelschule bis 2025 auf 12/ 208 aus. (LRA WAK 05.11.2020)

Lt. Aussage des Schulleiter 2020 besteht aber zurzeit akuter Platzmangel auf Grund der pädagogischen Anforderungen.

8. Teilfortschreibung Schulnetz 2019

Mit Beschluss des Kreistages am 06.07.2005, Beschluss-Nr. KT 86-10/2005 wurde die Regelschule Merkers aufgehoben.

Schulstandort für die Kraysenbergregion Tiefenort wurde eine neue Regelschule errichtet.

Schulbezirk: Tiefenort, Hämbach, Unterrohn, Weißendiez, Kieselbach mit OT Springen, Merkers, Kieselbach mit Kambachsmühle, Frauensee mit OT Knottenhof, Schergershof, Möllersgrund, Dönges. Mit der 8. Teilfortschreibung erfolgte die

Einschränkung des Schulbezirkes der Regelschule um den Ortsteil Unterrohn. Schulsport: GS und Regelschule nutzen die Mehrzweck- und Schulsporthalle (2-Felderhalle, Eigentum Wartburgkreis und Stadt) gemeinsam. RS nutzt Sportraum in der Größe 1.215 m² in der Kraysenberghalle. Ergänzende Schülerbeförderungen sind nicht erforderlich.

- Probleme werden im Zuge der Abschnittes des teilräumlichen Konzeptes erläutert.

Soziale und medizinische Versorgung

Schloss-Kindergarten Tiefenort

Träger: Stadt Bad Salzungen

36469 Tiefenort, Molterplatz 3

1 Jahr bis Schuleintritt

162 Kita-Plätze, davon 41 U3-Plätze im EG

121 Plätze Ü3 im Obergeschoss

4 Gruppen für Kinder von 1 bis 3 Jahren (U3)

7 Gruppen für Kinder im Alter 3 bis 6 Jahre (Ü3)

134 Anzahl der Kinder werden aktuell in der Kindereinrichtung betreut, Anzahl Erzieher 21 (Stadt Bad Salzungen 2020)

- derzeit 80%-ige Auslastung

Pflegezentrum Schanzehof Tiefenort

36469 Tiefenort, Vorwerksgasse 15

Eröffnung am 01.02.2019

77 Bewohner

Betreiber: Volkssolidarität Kreisverband Schmalkalden/ Meiningen e.V., Bernhardstraße 8, 98617 Meiningen



Foto 1: Pflegezentrum Schanzehof

40 <http://www.schulstatistik-thueringen.de/html/Karten/index.html#15/50.8299/10.1791>



Kirchliche Einrichtungen

Die Evangelische Kirchengemeinde hat 953 Gemeindemitglieder. Die Kirchengemeinde gestaltet Gottesdienste, Feste Kinder- und Jugendarbeit und betreibt nach Aussage des Pfarrers gute kirchliche Chorarbeit mit 16 aktiven SängerInnen. Handlungserfordernisse aus Sicht der Kirchengemeinde sind:

- Sanierung Westfassade Kirche
- Energetische Sanierung Gemeindehaus
- Platzgestaltung vor der Kirche (Mauererneuerung)
- Sanierung Fussweg vom Amtshaus zum Kirche ⁴¹

Kultur, Sport und Freizeit

Auch im Bereich der Sporteinrichtungen zeigt sich der sehr gute Versorgungsgrad in

Tiefenort. Die Gebäudeflächen wurden als Bruttoflächen angenommen.

Krayenberghalle, Auf der Heerstatt 3

Die Krayenberghalle ist eine Dreifelder-Halle. Eigentümer der Kaffeeklausen ist die Stadt Bad Salzungen. Das Landratsamt ist für die Dreifeld-Halle zuständig. Sie wird für den Schulsport genutzt. Die Außenanlagen weisen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Flächen: Kleinspielfeld 2.880 m²

Freibad Tiefenort, Auf der Heerstatt 3, wurde 1968 auf der Werra-Insel errichtet. Seit 2018 wird das Freibad durch die Stadt Bad Salzungen verwaltet. In Bad Salzungen selbst gibt es ein Freibad „Drei Eichen“. Das Freibad weist Sanierungsbedarf auf.

Waldstadion „Kaffeetälchen“, Kaffeetälchen 1, 2, 3 mit Bogenschießplatz

Trainingsort der Fußballmannschaft vor der Wende in der zweihöchsten Spielklasse der DDR. Daneben befinden sich Sportplätze, die durch den Bogenschießverein genutzt werden. Die Anlagen weisen erheblichen Sanierungsbedarf auf. In den Gebäuden sind Umkleeeinrichtungen, Gaststätte, Kegelbahn vorhanden. Tlw. sind die Gebäude gesperrt und werden nicht genutzt. Fläche: Rasenplatz 7.000 m²
Tennenplatz 6.300 m²

Ehem. Turnhalle an der Feuerwache, Drakestr. 1

Diese wird derzeit durch den Geflügelzüchterverein und auch tlw. durch den Sportverein genutzt. Der Bauzustand lässt eine sichere Nutzung für die Vereine nicht mehr zu. Das Gebäude wurde durch die Stadt Bad Salzungen zwischenzeitlich gesperrt.

Aufgrund des Angebotes kann der tatsächliche Bedarf der Sporteinrichtungen für Tiefenort nicht eingeschätzt werden. Die Sporteinrichtungen im Kaffeetälchen wurden vor der Wende über die ehem. Kalibetrieb

finanziert. Gegenüber der Zeit vor der Wende ist heute ein erheblicher Bedeutungsverlust erkennbar. Dies schlägt sich auch in dem Sanierungszustand der Sportanlage nieder. Folgendes kann festgestellt werden:

- **Es scheint ein Überangebot an Sporteinrichtungen in Tiefenort zu geben.**
- **Eine gesamtstädtische Betrachtung der Sportanlagenentwicklung auch unter dem Aspekt der touristischen Nutzung ist empfehlenswert.**

Innerhalb der Ortslage befinden sich zwei **Spielplätze**. Einzugsbereich und

Versorgungsgrad wird im Punkt Freiraum erläutert.

- Der südliche Ortsbereich ist **unterversorgt**.

41 Kirchengemeinde, E-Mail vom 29.10.2020



D.2.5 Ortsgemeinschaftsleben

In Tiefenort ist eine lebendige Vereinsstruktur zu verzeichnen. Diese Vereine bieten die Basis und das Potenzial für sportliche und freizeitliche Aktivitäten. Hier erfolgt auch die Betreuung von Kindern und Jugendlichen und Zu den größten Vereinen gehören:

- FSV Kali Werra Tiefenort e.V.
- KSV Tiefenort e.V.
- SV Sterntaler Tiefenort e.V.
- Heimat- und Kulturverein Tiefenort e.V.
- Karnevalclub Tiefenort e.V.
- Kirmesgesellschaft Tiefenort e.V.
- Feuerwehrverein Tiefenort e.V.
- DRK Ortsverband
- Kirchgemeinde Tiefenort
- Jugendclub

Im Veranstaltungskalender der Gemeinde fest verankert sind Veranstaltung und Feierlichkeiten in einem festen Jahresverlauf.

Senior*innen. In Tiefenort sind 28 Vereine mit min. 600 Mitgliedern zu verzeichnen, d.h. ca. jeder 4. Tiefenorter ist in einem Verein organisiert.

Dazu gehören die jährliche Kirmes, Karnevalsverein, Veranstaltungen der Freiwilligen Feuerwehr, der Kirchgemeinde.

FAZIT Gebäudenutzung, Soziale Infrastruktur

Bad Salzungen	Tiefenort	Maßnahmengebiet Tiefenort
	97,1% Wohnnutzung, dennoch ist Nutzungs-Mix vorhanden	50% der sozialen Infrastruktur befindet sich innerhalb des Maßnahmengebietes. Die sozialen Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.
	Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind integriert, d.h. integrierten Lagen der Einrichtungen der Daseinsvorsorge	Einrichtungen der Daseinsvorsorge befinden sich innerhalb des historischen Ortskern innerhalb des Maßnahmengebietes - das Ortszentrum ist immer noch das funktionelle Ortszentrum
	Großes Angebot Sportflächen – Überangebot vs. fehlende Einrichtungen Wohnumfeld z. Bsp. Spielplatz	Grundschulstandort mit sinkenden Schülerzahlen, Schulstandort Regelschule mit stabilen Schülerzahlen, Kindertagesstätte mit 82-% Auslastung
	Funktionsverlust kommunaler Gebäude	Da 90% der kommunalen Gebäude sich im Maßnahmengebiet befinden, ist hier ebenfalls Funktionsverlust zu verzeichnen
		Die Lage der sozialen Einrichtungen in Tiefenort befinden sich zentralisiert in dem Bereich zwischen Marktplatz und ehem. Rathaus
<p>► Eine gesamtstädtische Betrachtung der Sportanlagenentwicklung auch unter dem Aspekt der touristischen Nutzung ist empfehlenswert.</p>		



Bad Salzungen	Tiefenort	Maßnahmengebiet Tiefenort
	Lage des Einzelhandels ist integriert, d.h. ein integrierter Handelsstandort	Verkaufsraumflächen befinden sich innerhalb des historischen Ortskern innerhalb des Maßnahmengebietes
Bad Salzungen stellt das Mittelzentrum dar	weist grundzentrale Versorgungsstrukturen im Bereich Nahversorgung auf, 1,6 m ² V/kf/EW	
	kein großflächiger Einzelhandel außerhalb der Ortslage	
WFL 42,5 m ² /EW	WFL 45,7 m ² /EW	
hoher Anteil 1-4-R-WE	Hoher Anteil > 5-R-WE gegenüber der Stadt Bad Salzungen, Fehlbedarf kleiner Wohnungen zu vermuten	
	hohen Anteils Mehrgenerationenwohnen in Tiefenort	
Mietpreis in Tiefenort liegt etwas über dem Thüringer Durchschnitt der ThürModR, Es gibt anscheinend keine Differenz zwischen der Stadt Bad Salzungen und Tiefenort.	Mietpreis in Tiefenort liegt etwas über dem Thüringer Durchschnitt der ThürModR	
	breites Spektrum der Vereinslandschaft, großes bürgerschaftliches Engagement, aktives Vereinsleben (ca. 28 Vereine mit min. 550 Mitgliedern), min. jeder 4. Tiefenorter ist in einem Verein organisiert	

Tabelle 34: Fazit Gebäudenutzung, Soziale Infrastruktur

D.3 Städtebauliche Struktur

D.3.1 Geschichtliche Grundlagen

Über die Entstehung von Tiefenort ist nicht viel bekannt. Es wird angenommen, dass das heutige Ortsgebiet im 8. und 9. Jh. weitgehend von Wald und Sümpfen bedeckt war aufgrund des Verlaufes der Werra und der Zuflüsse. Aufgrund der Fruchtbarkeit der Ebenen kann von einer frühen Besiedlung ausgegangen werden, jedoch liegen keine Zeugnisse vor⁴². Das Gebiet der mittleren Werra unterstand den Klöstern Fulda und Hersfeld. Die älteste Urkunde, in der Tiefenort erwähnt wird, stammt von 1137⁴³.

Die Bezeichnung Tiefenort bedeutet nach dieser Urkunde ein tief im Wald gelegenes Gelände – „Diffeshart“.⁴⁴

Bis Ende des 19. Jh. bleibt Tiefenort ein bäuerlich geprägtes Dorf. Erst durch den Kaliberbau in Hämbach entwickelt es sich zu einer Industriegemeinde.

Die Errichtung der markanten Krayenburg erfolgte durch die Herrscherlinie der Frankensteiner und Krayenberg ca. 3 km

westlich von Tiefenort Dorf in damaliger verkehrsgünstiger Lage.

Die Grafen von Frankenstein waren Lehnsherren des Kloster Hersfeld. Die Schuldenlast, die auf der Herrscherfamilie lastete führte 1407 zu einem Verkauf von Amt und Schloß Krayenburg an die Landgrafen von Thüringen. Nach mehreren Besitzwechsel fiel 1525 Burg und Amt Krayenberg in den Besitz der Grafen von Beichlingen. Das Amt auf der Krayenburg war in der Blütezeit ein bedeutsames Verwaltungszentrum der Region. Heute steht die Ruine unter Denkmalschutz. Der bauliche Zustand war zur damaligen Zeit schon so schlecht, dass 1656 entschieden wurde einen neuen Amtssitz zu bauen. Dieses wurde in Form des „Fröbelhofes“ in der heutigen Ortslage errichtet tlw. unter Verwendung von Steinmaterial der Burg. Seit 1703 befand sich das Amt Krayenburg in Tiefenort. Die Krayenburg ist eine der ältesten Steinburg-Anlagen im Werratal.



Foto 2: Krayenburg



Foto 3: Krayenbergklause

Anfang des 20. Jh. errichtete der Krayenburggemeinde e.V., ein Zusammenschluss interessierter Bürger*innen, die Klause der Krayenberggemeinde. Ziel war sowohl Ausflugsstation mit Gaststätte zu sein als auch geschichtliche Zeugnisse zu bewahren. Heute steht das Gebäude leer. Ackerbau und Viehzucht waren die Erwerbsgrundlagen der Dorfbewohner Tiefenorts. Auch das Handwerk trug zur Lebensgrundlage bei. Einige größere

Bauerngehöfte, Handwerkerhöfe im Ortskern zeugen daher von einer gewissen Wohlhabenheit. Der Großteil waren bäuerliche Beschäftigte als Anspanner und Tagelöhner. Die Nähe zum Wald führte zu einem weiteren Erwerbszweig. 1637 erfolgte die erste Erwähnung der Flößerei, die bis Anfang 1900 betrieben wurde. Seit 1918 gehört Tiefenort zu SWE-Sachsen-Weimar-Eisenach⁴².

42 Tiefenort Geschichte

43 Ländliche Siedlungen Thüringen, Erfassung Systematik Landesamt für Denkmalpflege

44 Ländliche Siedlungen Thüringen, Erfassung Systematik Landesamt für Denkmalpflege

Die zunehmende Industrialisierung des Werratales ließ die Bedeutung Tiefenorts als Wohnstandort steigen. 1894 begann die erste Förderung von Kalisalz in Hämbach, die bis 1966 erfolgte. Als weltgrößte Kalifabrik nahm das Kalibergwerk Merkes 1925 den Betrieb

auf. Dies hatte auch Auswirkungen auf die Entwicklung Tiefenorts. 1987 arbeiteten noch 1000 Tiefenorter in der Kaliindustrie. Dies führte zu einer erheblichen Erweiterung der Ortslage.



Abbildung 18: Luftbild 1945, Offenes Geoportal



Abbildung 19: Neue Straße, Quelle Gebhardt

Nach der Wende führten Strukturveränderungen zur einer strategischen Neuausrichtung der Gemeinde. Tiefenort entwickelte sich zu einer Wohngemeinde mit

Schulstandort, Kindergarten, Pflegezentrum und Einkaufsmöglichkeiten und Verwaltungsfunktionen.

D.3.2 Siedlungsgenese der historischen Siedlungsform, Siedlungsentwicklung

Morphologisch wird Tiefenort von der Auenrandlage geprägt. Die breite Tallage und der Verlauf des Werra-Altarmes waren Ursache für die Anlage der Siedlung außerhalb der Überschwemmungsbereiche. Um die bestehende Siedlungsstruktur zu verstehen, wurde durch den Verfasser unter Zuhilfenahme vorhandener historischer Pläne

die Siedlungsgenese von Tiefenort nachverfolgt. Das Nachvollziehen der historischen Entwicklung gelang sehr gut, da trotz in Teilbereichen erfolgter massiver städtebaulicher Eingriffe, die historischen Parzellierungen und Straßenverläufe heute noch nachvollziehbar vorhanden sind.

Die älteste Siedlungskarte Tiefenorts ist von 1830:

- I. Hier ist die Anlage des Fröbelhofes, des ehem. Amtssitzes Krayenberg erkennbar. In nördlicher Richtung endete hier das Dorf. Die Zufahrt zum Amtssitz war eine Sackgasse. Im Bereich des Fröbelhofes ist erkennbar, dass die Straße zur Entstehungszeit viel schmaler war.
- II. Die Anlage der Zweiseithofanlagen am Heiligen Kreuz und dem größten Hof- den Schanzehof.
- III. Kirche und der kleine Landadelsansitz sind ebenfalls erkennbar. Die Kirche war eingefasst von dem Friedhof, d.h. die es war nur eine schmale Wegeföhrung vorhanden. Der Hauptzugang erfolgte sicherlich über die heutige Schulgasse. Die „Weiße Schule“ von 1824 ist hier schon errichtet.
- IV. Tiefenort endete in südlicher Richtung mit der ehem. Postausspanne
- V. Schafberg als Siedlungsbereich der Tagelöhner und Anspanner.

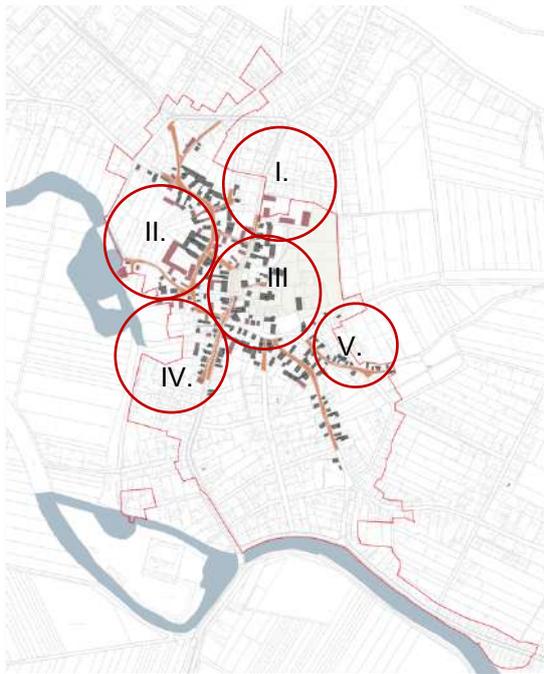


Abbildung 20: 1830 NN, Eigene Darstellung

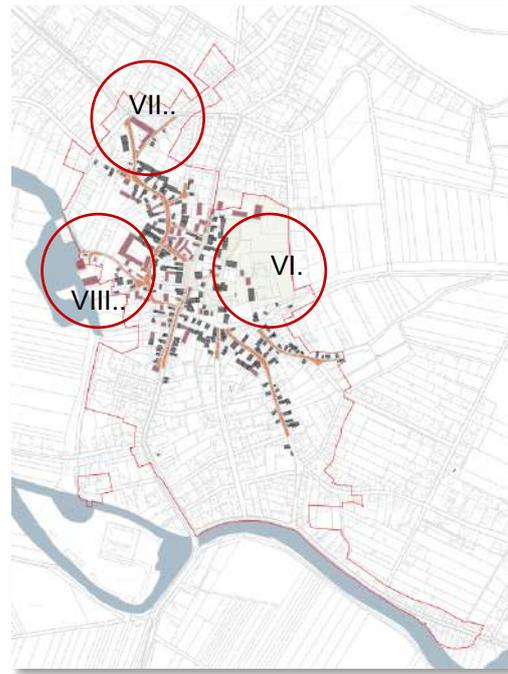


Abbildung 21: 1830 nach C.M. Lichtwer, Eigene Darstellung

Nachbau der Siedlungskarte 1830 nach C.M. Lichtwer

- VI. Hier sind weitere Bautätigkeiten im Bereich neben der Coudray-Schule erkennbar. Vermutlich sind dies jedoch Vorgängerbauten der heutigen Gebäudestruktur.
- VII. Nördlich wurde der Siedlungsabschluss durch eine große Hofanlage.
- VIII. Entlang des Werraaltarmes etablierten sich erste Mühlen. Dies ist ebenfalls eine Besonderheit von Tiefenort. Die Anlage der Mühlen direkt an den Ufern der Werra war aufgrund drohender Hochwasser auch immer Überflutungsgefahren ausgesetzt.

Nachbau Siedlungskarte 1901

- IX. Der Bau der zweiten Schule, der 1873 erfolgte ist erkennbar. Verkleinerung des Kirchhofes für Wegeflächen.
- X. Entwicklung weiterer Mühlen an der Werra.
- XI. Langsame Entwicklung der Siedlung Richtung Süden und zur Werra.
- XII. Innerörtliche Verdichtung ist erkennbar.

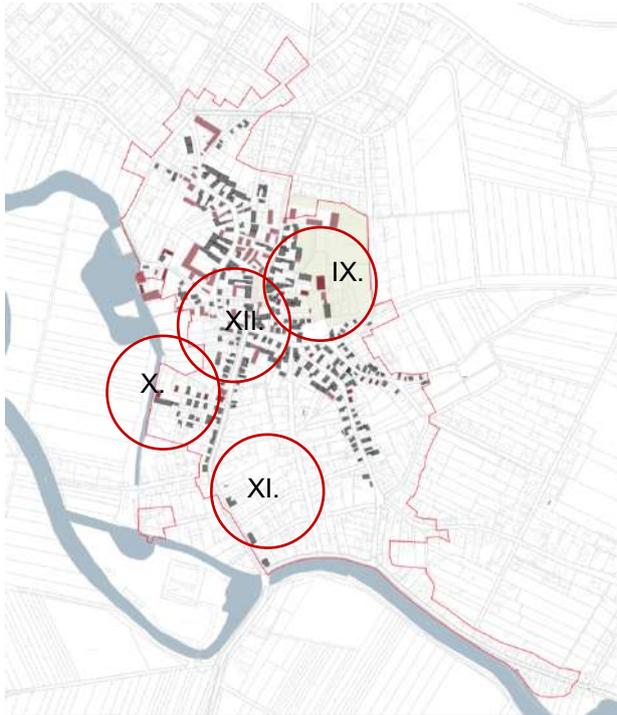


Abbildung 22: 1901, Eigene Darstellung

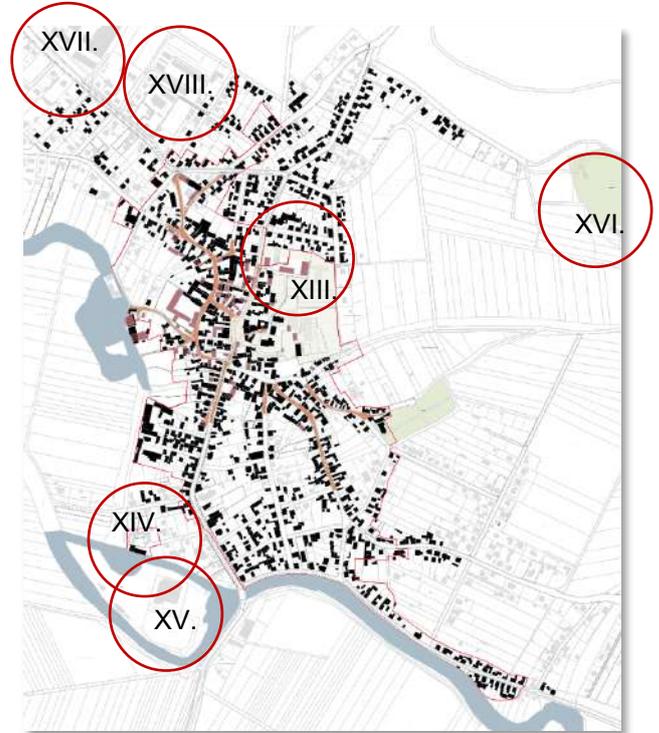


Abbildung 23: 1945, Eigene Darstellung

Nachbau der Siedlungskarte 1945

Es ist der massive Entwicklungssprung des Ortes erkennbar. Durch die Industrialisierung und der daraus folgende Wohnungsbedarf sind Wohngebietserweiterungen mit regelmäßiger Parzellenstruktur in Richtung Norden und Süden erkennbar. Die Anlage der Straßen wird regelmäßiger in Leiterform an der Südseite.

- XIII. Fröbelhof ist 1945 vorhanden. Der Abbruch der Gebäude erfolgte tlw. vor der Wende, tlw. nach der Wende.
- XIV. Bau der Rasenmühle als letzte Mühle ist erkennbar.
- XV. Werrainsel auf der Heerstatt war noch unbebaut. Das Schwimmbad wurde 1968 eingeweiht.
- XVI. Kaffeetälchen 1922 ist schon erkennbar.
- XVII. Mit Enteignung Einzelbauern und Zwangskollektivierung in den 1950-er Jahren entstanden die landwirtschaftlichen Bauten an der Nordseite.
- XVIII. 1980 entstand der Geschosswohnungsbau in der Karl-Marx-Straße.

Die Verlegung der Werra erfolgte in den 1950-er Jahren.

Die Siedlungsform Tiefenorts kann auf ein Haufendorf zurückgeführt werden. In Teilbereichen sind Entwicklungsansätze von Einzelhöfen, Straßenform, Sackgassenform zu erkennen⁴⁵.

Die Erschließung innerhalb des dominierenden Formenbereiches ist prinzipiell leiterförmig organisiert. Die Parzellierung regelhaft, abschnittsweise sind die Ortserweiterungen

des 19. Jh. planmäßig angelegt. Dominante Hofformen sind historisch Zweiseithöfe, Dreiseithöfe. Mehrheitlich ist eine offene Bauweise zu erkennen. Die Gebäude sind mehrheitlich giebelständig.

Es ist ein geschlossener Ortsgrundriss erkennbar sowie ein geschlossenes Ortsbild. Bedingt durch die historische Entwicklung sind zahlreiche Erweiterungen und Verdichtungen erkennbar. Im Zentrum ist ein Platz von ca. 35x20 m erhalten, der heutige Markt.

D.3.3 Städtebauliche Struktur, Straßen- und Platzstruktur, Gebäudestruktur | Bestand

Einordnung Siedlungsstrukturtyp

Der siedlungsstrukturelle Gebietstyp Tiefenort wird nach der Systematisierung des BBSR in die Kategorie Ländliche Räume – Ländliche

Räume geringer Dichte – ländliche Kreise
geringer Dichte – sonstige Gemeinden
eingeordnet.

Städtebauliche Struktur

Wie im Pkt. D.3.2 Siedlungsgenese erläutert, musste der Planverfasser durch den Nachbau der historischen Entwicklungsetappen innerhalb des Ortskernes die historische

städtebauliche Struktur nachvollziehen. Grund dafür **sind erhebliche Eingriffe und Veränderungen der baulichen Struktur** in den vergangenen Jahren.

Bewertung des Bestandes städtebauliche Struktur

- Erkennbar ist eine **kompakte Siedlungsstruktur**, begrenzt durch naturräumliche Zäsuren.
- Durch die Wohngebietserweiterungen in den vergangenen Jahren beginnt der Ort an den Rändern **auseinanderzulaufen, d.h. Zersiedlungerscheinungen**.
- Die **Parzellierungen und Straßenverläufe** sind bis auf die Straßenaufweitungen in der heutigen Ernst-Thälmann-Straße noch **gut erkennbar** bei Zuhilfenahme der historischen Entwicklung.
- Die innere Ortslage von Tiefenort besitzt einen gewachsenen Ortsgrundriss bzw. Raumstruktur. Zu erkennen ist, dass sowohl topografische und landschaftliche Gegebenheiten als auch die Erwerbsgrundlage und geschichtliche Entwicklung die Grundlage für die Entwicklung der heutigen Ortslage die Grundlage bildete.
- Die Siedlungserweiterungen des 19. Und 20.Jh. sind mit der historischen Siedlung zu einem städtebaulich geschlossenen Ortstgrundriss verschmolzen und erhalten so die Wirkung einer geschlossenen baulichen Struktur.
- Innerhalb des historischen Ortskernes sind die ehem. großbäuerlichen Hofanlagen noch gut erkennbar mit der Abfolge
 - o Wohnhaus – Hof begrenzt durch Nebengebäude und rückwärtige Scheunen – angrenzende Hausgärten.
 - o Dies ist z. Bsp. zu erkennen in einzelnen Quartieren Große Ackerhofgasse – Schulgasse – hinter der „Weißen Schule“
- Innerhalb des historischen Ortskernes entstand durch Abbruch vorh. historischer Hofanlagen fehlende Raumkanten:
 - o ehem. Fröbelhof
 - o Kindertagesstätte Molterplatz 3
 - o Schanzehof, Vorwerkergasse 15
 - o Marktnordseite - Marktsüdseite
 - o Markt Heiligkreuz/ Ernst-Thälmann-Straße
 - o Standort Feuerwehr/ Drakestraße 1



Foto 4: „Soziales Zentrum“ mit Neubau Kindertagesstätte



Foto 5: Ortseingang aus Richtung Norden/
Zum Weißen Stein

- Die Neubauten wurden ungeachtet der historischen Raumkanten errichtet.
- Der Verlust der historischen Struktur ist in der kollektiven Wahrnehmung nicht angekommen.
- Durch den Verlust historischer Bausubstanz und Ersatzneubauten gibt es in Teilbereichen städtebaulichen Neustrukturierungsbedarf, der über eine reine Aufwertungsstrategie hinausgeht.
- Sehr positiv zu bewerten ist, dass es Tiefenort gelungen ist die soziale Infrastruktur, sowie große Handelseinrichtungen innerhalb des Ortskerns zu etablieren. Dadurch sind keine großflächigen Eihandelseinrichtungen am Siedlungsrand entstanden. Das Ortszentrum ist damit auch das funktionelle Zentrum.
- Die historischen Ortseingänge sind nicht erkennbar bzw. haben tlw. einen erheblichen Gestaltungsbedarf.
- Anlage der ehem. Mühlen als Besonderheit der historischen Entwicklung ist nicht erkennbar, da von der Werraseite nicht erlebbar. Baulicher Zustand der Gebäude und Außenanlagen stellen erheblichen Mangel dar.



Foto 6: westlicher Ortsrand, Altarm der Werra und ehem. Mühle Foto 7: Freibad auf der Werra-Insel

- Die historischen Platz- und Straßenabfolgen sind innerhalb des historischen Ortskernes erkennbar. Der Markt bildet immer noch den zentralen Platz des Ortskernes, weist jedoch fehlende Aufenthaltsqualität auf. Hier gibt es Aufwertungsbedarf.
- Siedlungshemmnis Werra und Auenlandschaft. Die Werra stellt eine Barriere dar, ohne dass sie für den Ortslage und Bewohner erlebbar ist.
- Eine weitere Besonderheit ist die Werra-Insel. Die Nutzung der Werra-Insel für Sport und Freizeit aber weist sonst keine Aufenthaltsqualität auf. Die Werra mit Werra-Insel ist von der Ortslage nicht erlebbar. Dies wird im Punkt Freiraum weiter behandelt.

Sichtbeziehungen

- vom ehem. Rathaus und Ehrenhain Richtung Krayenberg,
- von der Fußgängerbrücke über die Werra südlich der Ortslage Werrabrücke in den Altarm der Werra,
- westlich der Ortslage in Richtung Ostrand und Altarm,
- Von der Werrabrücke in Richtung der Gebäudezeile entlang des Steingrabens.

Die bisherige städtebauliche Entwicklungspolitik der Gemeinde Tiefenort war gekennzeichnet von:

- Adhoc-Entscheidungen zur städtebaulichen Entwicklung von Tiefenort. Es gab keine generelle städtebauliche Entwicklungsstrategie für die Entwicklung des historischen Ortskerns. Die Entscheidungen waren Einzelfallentscheidungen und im Bezug auf die Abbrüche getragen von dem jeweiligen Bauzustand.
- Ausweisung Wohnbaugebiete als Siedlungserweiterungen. In dieser Form wurde nach der Wende der Ortsteil Tiefenort 6,7 ha erweitert, ca. 4% des historischen Siedlungsgebietes.
- Es erfolgte in den vergangenen Jahren eine Bebauung von Grundstücken nach §34 BauGB, auch am Rand der Ortslage ohne ordnende planungsrechtliche Grundlagen.
- Keine Flächenerweiterungen für gewerbliche Nutzungen.

Platz- und Straßenraumstruktur

Marktplatz

Der Ortsgrundriss des historischen Tiefenorts ist gekennzeichnet von unregelmäßig angelegten Straßen, an denen sich in die Flucht der Grundstücke giebelständige Baufluchten reihen. Die linien- und netzförmige Straßenstruktur mündet in den größten Platz den Marktplatz. Der Marktplatz ist jahrhundertlang das gesellschaftliche Zentrum, das Handelszentrum d.h. die „gute“ Stube des historischen Tiefenorts gewesen. Hier fanden Festumzüge, Kirmes fanden hier statt. Auf dem historischen Bild ist die Platzsituation noch sehr gut erkennbar. Die östliche Seite war gesäumt von Bäumen um des Platzcharakter noch zu betonen. In der Sichtachse der einmündenden Straßen stand der Brunnen. Heute ist der Marktplatz immer noch Handelszentrum. Hier sind die Einzelhandelsgeschäfte angeordnet. Der

Marktplatz wurde sehr aufwändig in den letzten Jahren saniert. Der Brunnen wurde neu errichtet, Naturstein wurde als Pflasterbelag verwendet. Jedoch wird das gestalterische Bild geprägt von der Erschließungsfunktion der L1120 und den seitlich angeordneten Parkplätzen. Einbauten wie Poller, die straßenbegleitende Baumreihe schränken die städtebauliche Wirkung als Platzfläche und „gute“ Stube mit Aufenthaltsqualität ein. Aus diesem Grund wurde in den vergangenen Jahren die jährliche Kirmes in nicht mehr auf dem Marktplatz gefeiert sondern auf der Fläche hinter der „Weißen Schule“. Auch für andere Feste wie der Adventsmarkt werden Überlegungen laut diesen in dem Bereich der Kirche durchzuführen, da hier die Atmosphäre ruhiger und angenehmer ist und die Fläche mehr Aufenthaltsqualität bietet.



Foto 8: Marktplatz Tiefenort



Foto 9: Markt Quelle Gebhardt

Molterplatz

Streng genommen ist dies kein Platz. Entstanden aus dem die Kirche umgrenzenden Friedhof, hat sich die Fläche über die Jahrhunderte als Platzfläche entwickelt. Heute prägen die Parkplätze und die Erschließungsfunktionen für Regelschule,

ehem. Rathaus und Kindergarten das gestalterische Bild. Hinzu kommt, dass für die Mülltonnenanlagen des Kindergartens eine sehr unschöne gestalterische Platzbegrenzung an der Nordseite entstanden ist.



Foto 10: Molterplatz mit Kindertagesstätte und Weiße Schule.



Foto 11: Eingang Kindertagesstätte

Gebäudestruktur

Es sind auch noch viele Dreiseithofanlagen vorhanden. Dies ist sicherlich der Unterschutzstellung als Einzeldenkmale zu verdanken. Die historischen Bauerngehöfte sind geprägt von giebelständigen, fachwerksichtigen Wohnhäusern an der Straßenseite. Die Wohnhäuser sowie

Buntsandsteinmauer begrenzen die Raumfluchten in Richtung der öffentlichen Straße. Es folgt der Hof mit seitlichen Nebengebäude und rückwärtiger Scheune. Die Hofanlagen sind eingefasst durch Mauern und Toranlagen aus rotem Werrasadstein.



Foto 12: Hofanlage Heiligkreuz



Foto 13: Fachwerkhaus, Sandsteinsockel

In manchen Bereichen ist diese historische Abfolge durch Abbrüche und Neubauten unterbrochen:



Foto 15: versetztes Pultdach anstelle historischer Giebeldachstellung



Foto 14: Pflegezentrum Schanzehof an der Stelle eine großbäuerlichen Hofanlage



Foto 16: Neubauten ohne Bezug zur historischen Dachformen und Dachfarbe

Die weitere Besonderheit in Tiefenort ist die Lage der Mühlen. Nicht an einem Mühlgraben gelegen, waren die historischen Mühlen direkt an der Werra verortet. Dies führte aufgrund des Hochwassers immer wieder zu Problemen.



Foto 17: Rasenmühle

Das Mühlengebäude der ehem. Rasenmühle ist heute ein Kraftwerk. Das noch vorh. Mühlengebäude in der Wilhelmstraße befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand.



Foto 18: ehem. Mühlengebäude Wilhelmstraße

D.3.4 Denkmale und Archäologie

In der Tiefenorter Ortslage sind eine Vielzahl Kulturdenkmale vorzufinden. Vergleicht man dies mit anderen Städten wird die hohe Denkmaldichte erkennbar. Mit 13,37 Denkmälern pro 1.000 Einwohner liegt die

Denkmaldichte wesentlich über die der Stadt Bad Salzungen. Die Stadt mit der höchsten Denkmaldichte in Deutschland ist Fürth mit 17,84 Denkmälern auf 1.000 EW.

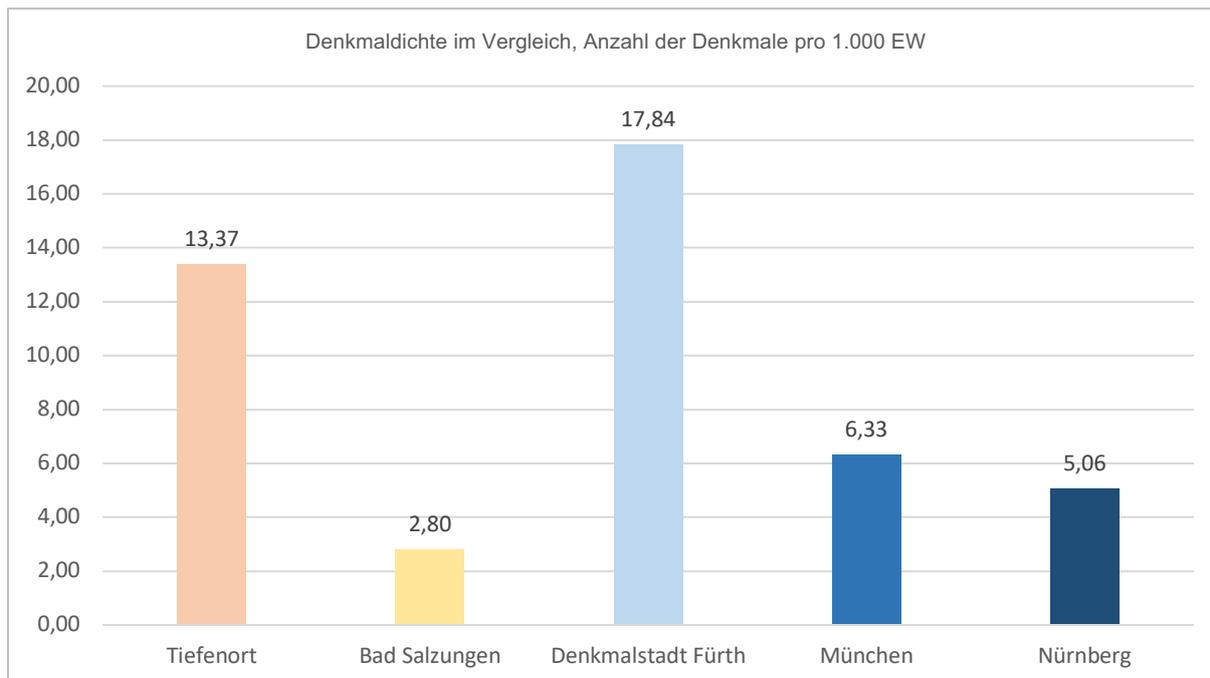


Diagramm 42: Denkmaldichte im Vergleich, Anzahl der Denkmale pro 1.000 EW
<https://www.fuerthwiki.de/wiki/index.php/Denkmalstadt>

Evang. Peterskirche ⁴⁶

1340 Erstbenennung der Kirche
Chorturmkirche mit 7 feststellbaren
Bauphasen, verschiefertes

Fachwerkobergeschoss mit Zwiebelhaube und
Emporen und Herrschaftslogen der Fam. von
Beichlingen sind erwähnenswert.



Foto 19: Luftbild Kirche 1930, Quelle Gebhardt



Foto 20: Evangelische Peterskirche

Molterplatz 5, ehem. Rathaus ⁴⁷

Ehem. Ansitz (kleinerer Wohnsitz des niederen
Adels mit besonderem Rechtsstatus), ehem.
Herrenhaus der Fam. Spielhausen,
zweigeschossiger Steinbau mit
Renaissanceportal. Vor der Wende war das

Gebäude Sitz der Gemeindeverwaltung. Seit
der Eingemeindung nach Bad Salzungen steht
das Gebäude leer. Das Gebäude steht nicht
unter Denkmalschutz.



Foto 21: ehem. Ansitz, heute ehem. Rathaus, Molterplatz 5, Quelle Gebhardt

46 Dehio, S.1229
47 Dehio, S.1230

Fröbelhof 5

Der ehem. Fröbelhof war nach dem Umzug von der Krayenburg in die Ortslage Tiefenort der Amtssitz des Amtes Krayenburg. Vor der Wende wurde ein Teil der Gebäude schon abgebrochen in Richtung Große Amtsgasse um den Nahversorger zu errichten.



Foto 22: Blick auf den ehem. Fröbelhof, im Vordergrund die ehem. Gärten, heute Parkplatz, Quelle: Gebhardt

Nach der Aktenlage wurden die restlichen Gebäude 2008 endgültig abgebrochen, um den Nahversorger zu vergrößern. Entstanden ist ein mit Stabgitterzaunmatten eingefasstes Loch, welches als Parkplatz für den Supermarkt fungiert.



Foto 23: Situation der Fläche des ehem. Fröbelhofes heute

Nach einer Notiz des ThLDA vom 03.09.2008 wurde im Zuge der Diskussion um den

Abbruch des Fröbelhofes der Erhalt des Tores gefordert.



Foto 25: Tor Fröbelhof heute



Foto 24: Tor Fröbelhof, Tiefenort Damals und Heute

Große Amtsgasse 5

Das heutige Heimatmuseum „Am alten Amtshaus“ ist das letzte verbliebene Gebäude des ehemaligen Amtes Krayenberg ist. Erbaut als Wasch- und Backhaus, dann aufgestockt (eventuelle Verwendung von Balken der Krayenburg) wurde es zu DDR Zeiten genutzt als „Gaststätte“ und Wohnhaus (separater Aufgang an der Ostseite). Brunnenhäuschen

und Holzschuppen wurden abgerissen. Der Brunnen ist verfüllt, aber noch vorhanden. Seit 20 Jahren befindet sich nun das Heimatmuseum dort, welches neben der Orts- und Kaligeschichte auch eine internationale Schuhsammlung vom Schuhmachermeister Burkhardt Altstadt zeigt.

Ehrenhain

Die Einweihung des Kriegerdenkmals in dem heutigen Ehrenhain erfolgte 1922. Eingebettet in einen kleinen Park am nördlichen Hang des Dorfes war der Standort zur damaligen Zeit sicherlich so gewählt, dass der Blick über das Dorf und in die Landschaft ermöglicht. Heute

ist der kleine Park vom eigentlichen Ort abgeschnitten. Der Park selbst befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, die Fassung und Wahrnehmung des Ehrenhains ist heute erschwert.

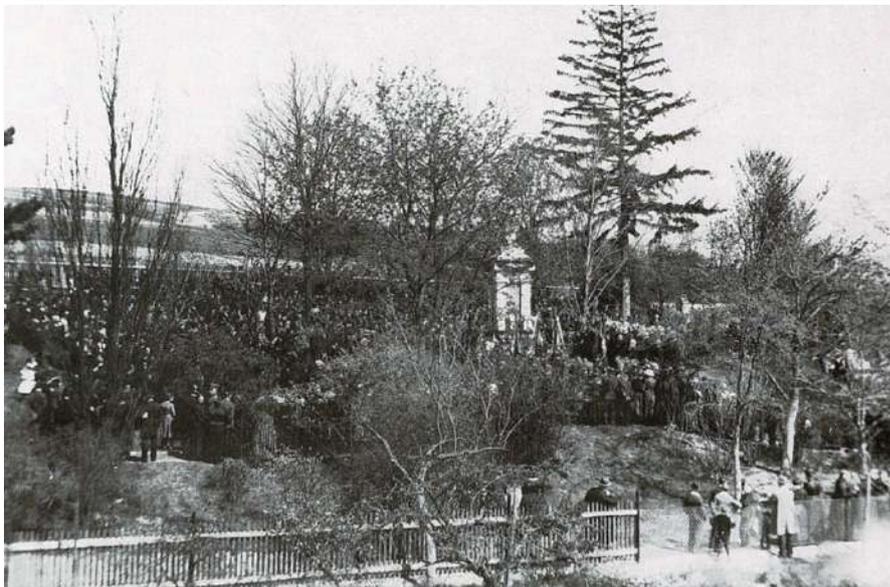


Foto 26: Ehrenhain Tiefenort von Damals bis Heute

Schulbauten

Erwähnenswert ist das Tiefenorter Schulwesen. Einführung der Allgemeinen Schulpflicht 1821 mussten eine Reihe von Schulbauten errichtet werden. Coudray stand als Hofbaumeister Verantwortung für ein Programm, welches das Großherzogtum Sachsen-Weimar systematisch als Landbauordnung betrieb. Die erste Schule

wurde 1824 hinter der Kirche gebaut (Coudrayschule)⁴⁸. Als zweite Schule wurde 1873 die sog. Bechmann-Schule errichtet. Als dritte Schule wurde die sog. „Rote Schule“ gebaut. 1936 waren in Tiefenort 5 Schulen vorzufinden.



Foto 27:: „Weiße Schule“, Abbruch ehem. Speisesaal 2008

48 Schreiben Th. Landesamt für Denkmalpflege vom 10.06.2015

Schulplatz 4, Coydrayschule, Weiße Schule

Die Errichtung erfolgte als erstes Schulgebäude als spätklassizistischer Bau. 1824 nach Entwurf des Weimarer

Hofbaumeisters C.W.Coudray zweistöckiger Fachwerkbau erfolgte der Verputz nach 1920. Der Abbruch Speisesaal erfolgte 2008 erfolgt.

Sog. „Bechmann-Schule“

Errichtung 1873 wurde erforderlich und steht heute nicht mehr.



Foto 28: sog. Bechmann-Schule, heute abgebrochen, Quelle Gebhardt

„Rote Schule“

Sie wurde 1902 als dritte Schule eingeweiht.

„Neue Schule“

1902 erbaut und heutige Regelschule.



Foto 29: Sog. Neue Schule, heute Regelschule, Quelle: Gebhardt

Sportplatz Kaffeetälchen

1898 erste Erwähnung Kaffeetälchen als Erholungsstätte
 1925 Ausbau als Sportplatz und 1926 Einweihung
 1974 Bau der Kegelbahn

Bis zur politischen Wende war das ehem. Kalikombinat Träger der Sportplatzanlagen. Die sportlichen Erfolge und das vorwendliche Gemeinschaftsgefühl sind tief im kollektiven Gedächtnis der Tiefenorter verankert.



Foto 30: Sportanlage Kaffeetälchen

FAZIT STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Tiefenort
Das historische Ortszentrum ist auch das funktionelle Ortszentrum
Kompakte Siedlungsentwicklung begrenzt durch naturräumliche Zäsuren
Erkennbare historische Siedlungsstruktur, die jedoch erhebliche städtebauliche Strukturverluste zu verzeichnen hat
An den Ortsrändern beginnende Zersiedlungserscheinungen durch Ausweisung Wohnbaugebiete als Siedlungserweiterungen
Keine generelle städtebauliche Entwicklungsstrategie in den vergangenen Jahren, Adhoc-Entscheidungen führten zu Strukturverlust der städtebaulichen Struktur
Es erfolgte in den vergangenen Jahren eine Bebauung von Grundstücken nach §34 BauGB, auch am Rand der Ortslage ohne ordnende planungsrechtliche Grundlagen.
Keine Flächenerweiterungen für gewerbliche Nutzungen.
Sehr hohe Denkmaldichte, 13,37 Denkmale/ 1.000 EW
Historische großbäuerliche Hofanlagen sehr gut erkennbar mit der Abfolge giebelständiges Wohnhaus – Hof mit Nebengebäude und rückwärtiger Scheune - Garten
Fehlende Raumkanten, keine Bezüge zur historischen Situation bei der Errichtung von Neubauten
Historische Schulentwicklung war Motor der Entwicklung des „Sozialen Zentrums“ – heute weist das „Soziale Zentrum“ Neuordnungsbedarf auf aufgrund des Verlustes der historischen Struktur
Historischer Marktplatz als wichtigster Platz vorhanden, Aufwertungsbedarf
Mangelnde Gestaltung Molterplatz - Aufwertungsbedarf
Historische Mühlenstandorte tlw. nicht erlebbar – d.h. regionale Besonderheiten sind nicht erlebbar
Historischer Ehrenhain abgeschnitten von der Ortslage
Werra, Altarm der Werra, Werra-Insel nicht erlebbar – d.h. regionale Besonderheiten sind nicht erlebbar
Verlust der kollektiven Wahrnehmung in Bezug auf die historische Struktur
Mangelnde Gestaltung Ortseingänge

Tabelle 35: Fazit Städtebauliche Struktur

D.4 Freiraum und Grünflächen

Quantitative und Qualitative Versorgung

Die Beurteilung der Grünflächenversorgung erfolgt nach der BBSR-Studie „Handlungsziele für Stadtgrün und deren empirische Evidenz, Indikatoren Kenn- und Orientierungswert, Ein Projekt des Forschungsprogramms

„Experimenteller Wohnungs- und Städtebau [ExWoSt]“⁴⁹ Hier wurden auf der Grundlage empirischer Daten Indikatoren, Kenn- und Orientierungswert entwickelt.

Grünausstattung

Die Grünausstattung ist ein Indikator zur Beschreibung des Grünanteils im Ortsgebiet und eine wesentliche Voraussetzung für die Umwelt- und Lebensqualität. Beim Grünflächenanteil wird der tatsächliche Grünanteil gemäß tatsächlicher Nutzung/ Realnutzung erfasst, unabhängig von der ausgewiesenen Flächennutzung ermittelt. Aufgrund der siedlungshistorischen Entwicklung und des hohen Anteils

Hausgärten innerhalb der Ortslage ist der Anteil öffentlicher Grünflächen in Tiefenort sehr gering. Bezieht man die Sportflächen auf der Heerstatt und im Kaffeetälchen mit ein, weist Tiefenort einen Bestand an öffentlichen Grünflächen von ca. 47.000 m² auf. Davon weisen ca. 33.000 m² einen Sanierungsbedarf auf, das sind ca. 70% der öffentlich nutzbaren Flächen.

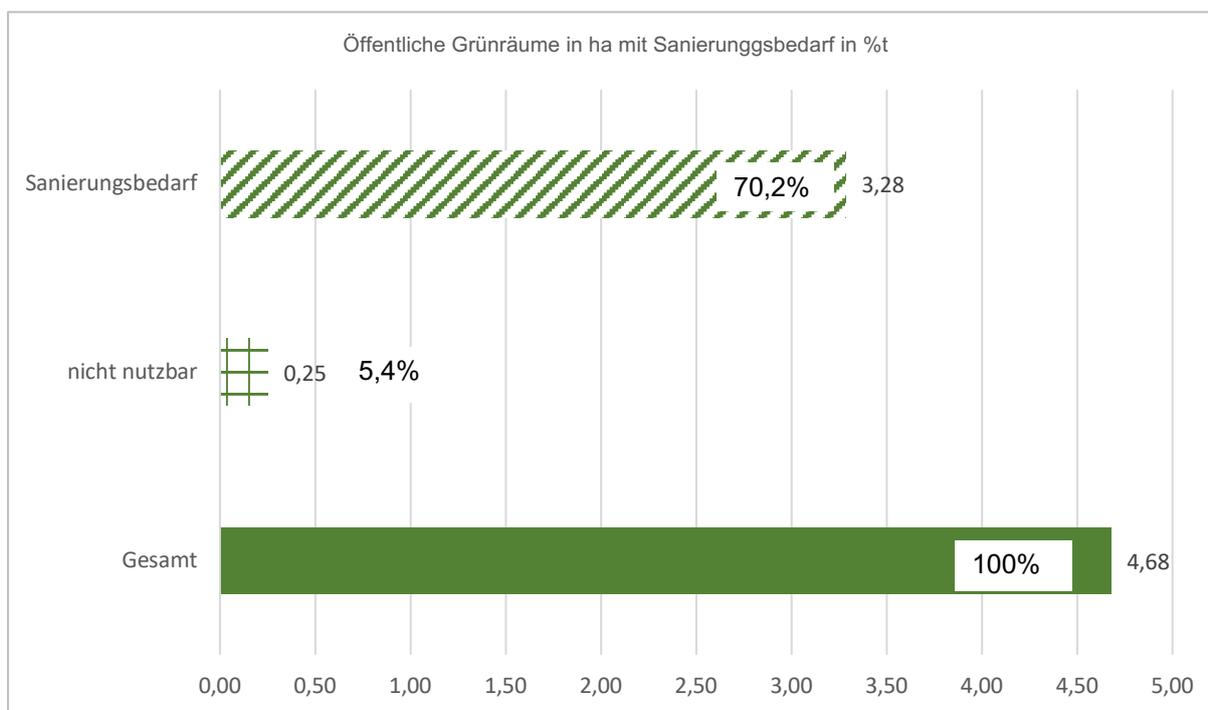


Diagramm 43: Öffentliche Grünräume in Tiefenort in ha mit Sanierungsbedarf in Prozent, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung, 2020

Mit dem Kernindikator Grünflächenanteil wird der Anteil öffentlicher Grünflächen im Vergleich zum Gesamtgebiet bewertet.

Kernindikatoren Grünflächenanteil bezogen auf die Siedlungs- und Verkehrsfläche:

Erfassungsmethode	Grünflächenanteil 2020
Prozentualer Anteil der öffentlichen Grünfläche bezogen auf gesamte Siedlungs- und Verkehrsfläche	3,97 %

Tabelle 36: Kernindikator Grünflächenanteil in Prozent

49 Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), April 2017

Der quantitative Grünflächenanteil variiert in den europäischen Städten stark, wie etwa beim Vergleich von Städterankings unterschiedlicher Quellen auffällt. Grund hierfür ist, dass es keine genaue Definition

gibt, welche Art von Grünflächen (z.B. Sportstätten, Friedhöfe, Stadtwälder) in die Berechnung mit einfließen. Quantitative Vergleichsmöglichkeiten liegen derzeit nur für deutsche Großstädte vor.

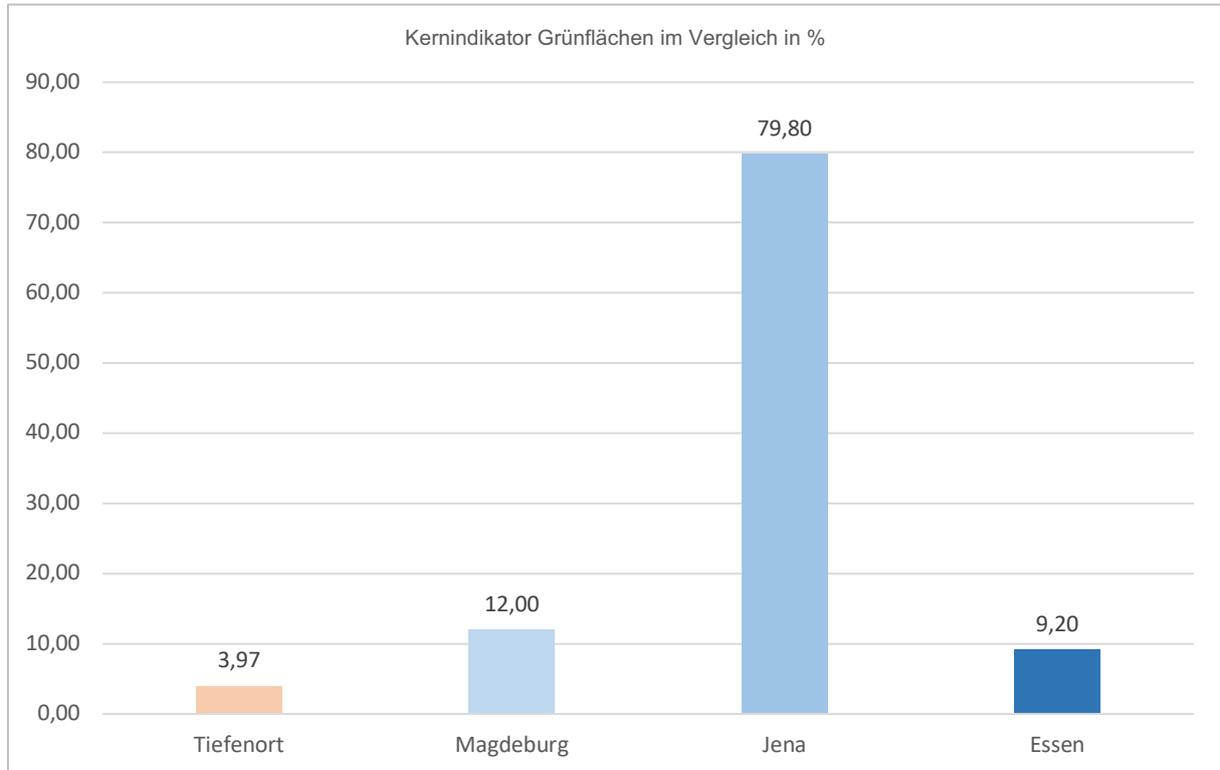


Diagramm 44: Kernindikator Grünflächenanteil im Vergleich in Prozent, Eigene Darstellung

Magdeburg lag im Ranking Grüne Städte meine Stadt 2011 an 2.Stelle mit 12% Grünanteil ⁵⁰.

Im Ranking von Mai 2016 der Berliner Morgenpost lag Jena an 15.Stelle mit einem Grünflächenanteil von 79,80 % ⁵¹. Die

Unterschiede der Bewertung basieren auf den Erfassungsmethoden.

Ein Vergleich mit Essen als Grüne Hauptstadt Europas 2017 zeigt, dass der Anteil in Tiefenort von mit Essen [9,20%] vergleichbar ⁵².

- **Der Vergleich zeigt, dass der Anteil öffentlicher Grünflächen bezogen auf die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Tiefenort sehr gering ist.** Die Wahrnehmung ist eine andere. Dies liegt sicherlich an dem unmittelbaren Bezug zur Landschaft und vorhandene Hausgärten.
- Zu beachten ist, dass der Anteil der Grünversorgung durch Sportflächen erzeugt werden.
- **Parkanlagen in dem Sinne gibt es in Tiefenort mit Ausnahme des Ehrenhains nicht.**

50 Ranking Grüne Städte, Meine Stadt, 2011

51 Berliner Morgenpost, <https://interaktiv.morgenpost.de/gruenste-staedte-deutschlands/>, 2016

52 Grüne Hauptstadt Europas, <https://praxistipps.focus.de/gruene-staedte-in-diesen-staedten-gibt-es-am-meisten-gruen-102065>, 2017

Der Ehrenhain

Der ursprüngliche Ehrenhain besteht heute nur aus einer Restfläche. Der Zustand ist sanierungsbedürftig. Es fehlt an Aufenthaltsqualität. Von dem Ehrenhain gibt schöne Blickbeziehungen in das Dorf, die aufgrund der fehlenden Aufenthaltsqualität nicht erlebbar sind.

Der Ehrenhain ist wegemäßig ebenfalls sehr schlecht in die Ortslage eingebunden. Man muss sich am Rathaus vorbeizwängen und läuft dann eine stark sanierungsbedürftige Treppenanlage bergauf. Die barrierefreie

Erschließung ist derzeit nicht gegeben. Die Fläche des Ehrenhaines wurde durch die Außenanlage des Kindergartens beschnitten. Nördlich ist die ehem. Baustraße als Schotterdecke noch vorhanden.

Der Ehrenhain steht unter Denkmalschutz. In dem B-Plan „Über den Schloßgärten“ wird der Ehrenhain nach Osten hin weiter beschnitten zur Errichtung von 2 Einfamilienhäuser. Diese Planung greift erheblich in die unter Denkmalschutz stehende Anlage ein. Die Fläche des Ehrenhains beträgt ca. 1.900 m².



Foto 31: Ehrenhain



Foto 32: Aufgang zum Ehrenhain, Treppenanlage mit fehlender Barrierefreiheit



Foto 33: Ehrenhain



Foto 34: ehem. Baustraße

Der Friedhof

Der Friedhof befindet sich auf dem Berg, östlich der Ortslage. Er weist aber mit dem Friedhofsgebäude eine ansprechende Gestaltung auf. Sanierungsbedürftig sind die angrenzenden Wege, die auch wieder in den

Landschaftsraum führen. Bemängelt wird von den Nutzern ein fehlender Parkplatz. Eine unbefestigte Fläche oberhalb des Friedhofes wird für diese Zwecke genutzt.



Foto 35: Friedhof Tiefenort

Die Werra-Insel, Auf der Heerstatt

Durch die Werraarm-Verlegung entstand bei Tiefenort mit der Flurbezeichnung Heerstatt eine „Werra-Insel“. Die Werra-Insel stellt eine Besonderheit dar. Prominente Werra-Inseln gibt es in HannMünden, Bad Soden-Allendorf. Die Werra-Insel in Tiefenort ist weitgehend unbekannt. Erreichbar ist die Werra-Insel aus

Richtung Werrator über eine Fußgänger- und Radwegebrücke. Von dieser ist als einzige Stelle der Altarm der Werra erlebbar. Genutzt wird sie zurzeit als Standort für die Krayenberghalle, das Freibad von Tiefenort und Sportflächen.



Foto 36:Werra-Insel Auf der Heerstatt

Kernindikator Grünraumversorgung

Die Versorgung der Bevölkerung mit urbanem Grün ist vor allem in verdichteten Stadtgebieten, die durch eine hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke und einen geringen Freiflächenanteil gekennzeichnet sind von zentraler Bedeutung. In diesen Gebieten stehen für die Erholung in Grünflächen vielfach nur wenige Möglichkeiten zur Verfügung. Tendenziell nimmt mit steigender Einwohnerzahl der Versorgungsgrad ab, da der quantitative Anteil an den Grünflächen pro Einwohner sinkt. Gerade vor dem Hintergrund des zunehmenden Nutzungsdrucks auf bestehende Grünflächen durch

Nachverdichtung, u.a. in Ballungszentren, wird die Bedeutung von Orientierungswerten für die Ermittlung des Grünflächenbedarfs als Mindestforderung für einen qualitativ vollen Städtebau und Argumentation für die Erhaltung bestehender Grünräume immer wichtiger. In Tiefenort sieht die Situation etwas anders aus aufgrund der ländlichen Situation. Daher wurde ein Vergleich in Bezug auf die Anzahl der Einwohner vorgenommen. Erkennbar ist, dass obwohl der Grünflächenanteil bezogen auf die Siedlungs- und Verkehrsfläche sehr niedrig ist, ist dieser Anteil bezogen auf die Einwohner sehr hoch.

Erfassungsmethode	Grünraumversorgung m ² /EW
Anteil m ² Grünfläche pro Einwohner	16 m ² / EW

Tabelle 37: Grünraumversorgung pro EW Tiefenort., Eigene Ermittlung

Im nachfolgenden sind Vergleichswerte von größeren Städten aufgeführt, die in ihren Masterplänen auf quantitative Festlegung zur Beschreibung eines Zielwertes der Grünausstattung ringen:

- Masterplan Freiraum Nürnberg, Bestand 13 m²/EW, Zielsetzung 22 m²/ EW
- Masterplan Freiraum Freie und Hansestadt Stadt Hamburg Zielsetzung 6 m²/ EW
- Potsdam, Bestand 33,3 m²/ EW⁵³

Folgende Mängel sind zu verzeichnen:

- **Keine nutzbaren öffentlichen Grünflächen.**
- **87% der Grünflächen sind nutzungsbezogene Grünflächen, d.h. Sportplätze, Friedhof etc.**
- **Keine Grünflächen mit Aufenthaltsqualität.**

Kernindikator Grünerreichbarkeit

Die Erreichbarkeit von öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräumen ist in allen Kommunen ein wesentlicher Faktor für die Wahl des Wohnstandortes und die Wahl der Mobilität.

Eine gute Bestimmung eines Einzugsbereichs um öffentliche Grünflächen sind folgende Werte:

- Erreichbarkeit öffentliche Grünflächen (≥ 1 ha) in einer Entfernung von 300 m Luftlinie (≈ 500 m Fußweg)⁵⁴

Folgende Mängel:

- **Das Ortsgebiet wird in Bezug auf Grünerreichbarkeit nicht abgedeckt.**

Die Verknüpfung bestehender und neu zu schaffender Grünräume ist in den meisten Städten als Trend festzustellen. Ging es früher nur um die Schaffung von isolierten Grünflächen im dicht verbauten Stadtgebiet, stehen heute die Vernetzung, sowie die Aufwertung von Grün- und Freiräumen durch Mehrfachnutzung und Weiterentwicklung vorhandener Potentiale im Fokus der Freiraumplanung.

53 <https://www.holidu.de/magazine/10-grosstaedte-deutschlands-mit-der-meisten-gruenflaeche>

54 Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), April 201

Die Vernetzung von größeren Grün- und Freiräumen (z.B. Parks, Spiel- und Sportplätze) über lineare Grünelemente (z.B. Straßengrün, Gewässer) sowie ggf. auch Einbeziehung von halböffentlichen oder privaten Grünflächen (z.B. Kleingartenanlagen, Privatgärten) und Verbindungswegen zu einem städtischen Grünsystem trägt zu einer ökologischen Aufwertung der Stadtnatur (Erhöhung der Biodiversität) bei, erhöht den Erholungswert im Stadtgebiet, hat positiven Einfluss auf das Stadtklima (z.B. Durchlüftung bebauter Bereiche) und führt mit durchgrüntem

Straßenräumen zu einer Aufwertung des Ortsbildes. Bedingt durch die Lage innerhalb der historischen dicht bebauten Ortslage sind nicht einmal kleine Grünflächen bzw. grüne Trittsteine möglich. Weiterhin sind Mängel in der Vernetzung mit dem Landschaftsraum und den weiteren Stadtgebieten erkennbar. Weiterhin ist die Vernetzung mit der Werra verbesserungswürdig. Die klimatischen Veränderungen erfordern ebenfalls neue Herangehensweise zur Begrünung des öffentlichen Raumes um den sommerlichen Hitzebelastungen entgegenzuwirken.

Verbindung zum Landschaftsraum

Die Hauptverbindung zum Landschaftsraum stellt der Verlauf der Werra dar. Der Landschaftsraum der Werra stellt mit den Restriktionen im Hochwasserschutz und den Beschränkungen durch Naturschutz eine bauliche Entwicklungsgrenze für Tiefenort nach Süden und Westen dar. Die mangelnde Erlebbarkeit macht aber auch die Attraktivität des Landschaftsraumes nicht bewusst. Dies bezieht sich auf fehlende Wege, fehlende Sichtbeziehungen, die die mangelnde

Verbindung zwischen Landschafts- und Siedlungsraum in Richtung Werra beschreiben. Tiefenort verfügt über eine Werrainsel. Das Gelände der Heerstatt liegt zwischen Altarm der Werra und der Werra. Aufgrund des Hochwasserschutzes gibt es viele Restriktionen. Über den Steg ist die Werrainsel mit der Ortslage Tiefenort angebunden. Weitere Wegeführungen um die Werrainsel gibt es nicht.



Foto 37: Rad-Gehwegbrücke zur Werra-Insel Auf der Heerstatt



Foto 38: Altarm der Werra

Um das Ortsgebiet von Tiefenort befinden sich eine Reihe Wanderwege. Auch das Radwegenetz ist mit dem Werratalradweg und dem Rhönradweg sehr gut ausgebaut. Problematisch ist die direkte Verknüpfung mit dem Wegesystem der inneren Ortslage. So

fehlen z. Bsp. attraktive Verbindungen zwischen dem Ortskern und den Wanderwegen. Zu den Wanderwegen Richtung Nordosten muss man sich am ehem. Rathaus vorbeizwängen in Richtung Ehrenhain.

Indikator Ausstattung

Die vorhandenen **Spielplätze** decken flächenmäßig das Ortsgebiet nicht ab. Nach DIN 18034 wird die Erreichbarkeit für Kinder ab 12 Jahren und Jugendliche innerhalb eines Fußweges von 1.000 m [R=500m] festgeschrieben. Für die jüngeren Altersgruppen, d.h. 3 bis 12 Jahren ist die wohnortnahe Versorgung zu berücksichtigen. Nach ThürBO wird für die Altersgruppe bis 3

Jahren die Versorgung unmittelbar im Wohnumfeld gefordert und die Errichtung durch den Eigentümer. Bei Überprüfung der Erreichbarkeit ist das Gebiet der mittelalterlichen Kernstadt gut abgedeckt. Es gibt keine allgemeingültigen Vorschriften über die Anforderungen der Flächengrößen je Einwohner. Es liegt keine Spielplatzbedarfsplanung vor.

Spielplatz 1 Am Sängelbach:

- deckt das nordwestliche Ortsgebiet ab.
- Sehr guter Zustand.

Spielplatz 2 Drakestraße Richtung Weißendiez:

- Es wurde im unmittelbaren Ausgang des Naturerlebnispfad es ein Spielplatz mit der Sanierung der Drakestraße gebaut.
- Sehr guter Zustand.
- Sehr fragwürdige städtebauliche Einbindung durch die Alge unmittelbar an der Straße Richtung Weißendiez.
- Vermutlich wird dieser Spielplatz nicht angenommen.

Der mittlere und südliche Ortsteil ist **unterversorgt**.

Generell fehlt es an Sitzbänken, attraktiven Ausstattungselementen. An den Standorten an denen neue Bänke aufgestellt wurde, fehlt eine entsprechende Verschattung und Einbindung.



Foto 39: Ortseingang aus Richtung Norden, Zum Weißen Stein



Foto 40: Grünfläche vor dem Zugang zum Ehrenhain

Private Grünflächen

Innerhalb Ortsgebietes weisen die Grundstücke relativ große Hausgärten auf. Einerseits sind die Hausgärten Bestandteil der historischen Siedlungsstruktur der Bauerngehöfte mit der **Abfolge Wohnhaus – Hof – Scheune – Hausgarten**. Auffällig sind die Wirkung der Hausgärten in den historischen Siedlungsrandbereichen wie hinter der „Weißen Schule“, Richtung Altarm Werra. Auch in den Siedlungsbereichen des 20. Jahrhunderts wurden relativ große Grundstücke bebaut. Hier sind die begrünten

Quartierinnenhöfe zwischen Werrator, Karl-Simon-Straße, Jacobinerstraße und Schafberg erwähnenswert. In den Siedlungserweiterungen nach Norden aus dieser Zeit überwiegen einzelstehende Wohnhäuser, die beidseitig von den privaten Freiräumen und Hausgärten eingefasst sind. D.h. der private Hausgarten spielt in der Nutzung in Tiefenort eine große Rolle. Dies zeugt sicherlich für gute Finanzausstattung aber auch Selbstversorgungsgedanken in dieser Zeit.



FAZIT FREIRAUM UND GRÜNFLÄCHEN

Tiefenort
Ehrenhain und Altarm der Werra stellen vielfältige Potentiale als öffentliche Grünflächen dar
Sehr geringer Grünflächenanteil in Bezug auf Siedlungs- und Verkehrsfläche - 3,97%
➤ Defizit in der Versorgung wohnungsnaher öffentlicher Freiräume
Keine nutzbaren öffentlichen Grünflächen. 87% der Grünflächen sind nutzungsbezogene Grünflächen, d.h. Sportplätze (67%), Friedhof etc.
➤ 70% der Grünflächen weisen Sanierungsbedarf auf (davon zu 100% die Sportplatzflächen)
keine Grünflächen mit Aufenthaltsqualität vorhanden, sanierungsbedürftige Ausstattung vorh. Grünräume
fehlende Grünraumvernetzung sowohl innerhalb der Ortslage als auch zwischen Landschafts- und Siedlungsraum
Spielplatz im Unterdorf fehlt, Ortsgebiet ist nicht abgedeckt
Der private Hausgarten spielt eine große Rolle
Bei den historischen Bauernhöfen innerhalb der Ortslage ist die Abfolge Wohnhaus – Hof – Scheune – Hausgarten unbedingt erhaltenswert
Bei den Siedlungserweiterungen des 20. Jh-s sind die begrünten Quartierinnenbereiche und die Einzelhausgärten erhaltenswert
Werra-Insel als Alleinstellungsmerkmal
➤ Gesamtstädtische Entwicklung in Bezug auf Sport und Tourismus ist empfehlenswert
Überangebot der Sportplatzflächen für Tiefenort
➤ Gesamtstädtische Sportplatzentwicklungskonzeption ist empfehlenswert

Tabelle 38: Fazit Freiraum und Grünflächen

D.5 Verkehr

Zur Verkehrsinfrastruktur zählen Anlagen des motorisierten Individualverkehrs (PKW, LKW, Motorrad), des nicht-motorisierten

Individualverkehrs (Fuß, Rad) sowie des öffentlichen Personenfern- und Nahverkehrs.

D.5.1 Infrastrukturelle Zentralität

Laut LEP 2025 sollte die durchschnittliche Fahrzeit als Aussage der zentralörtlichen Erreichbarkeit folgende Werte betragen:

- 90 Minuten im öffentlichen Verkehr und 60 Minuten im motorisierten Individualverkehr zur Erreichung des Oberzentrums – das **Oberzentrum Erfurt ist im MIV in 78 Minuten** erreichbar mit dem **ÖPNV in 2,5 Stunden**.
- 45 Minuten im öffentlichen Verkehr und 30 Minuten im motorisierten Individualverkehr für Mittelzentren einschließlich der Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums – **nach Bad Salzungen mit dem MIV in 10 Minuten, mit dem ÖPNV in ca. 25 Minuten**.
- Die Erreichbarkeit der Zentralen Orte Grundzentren 30 Minuten im öffentlichen Verkehr und 20 Minuten im motorisierten Individualverkehr sollte nicht überschritten werden. Das Mittelzentrum Bad Salzungen übernimmt die zentralörtliche Versorgung. D.h.– **nach Bad Salzungen mit dem MIV in 10 Minuten, mit dem ÖPNV in ca. 25 Minuten**.

- Die Infrastrukturelle Zentralität in Tiefenort für den MIV ist gut bis mittel.
- Die Erreichbarkeit im ÖPNV zum grundzentralen Versorgungsbereich ist verbesserungswürdig, funktioniert nach den Aussagen der Bewohner gut.
- Die Erreichbarkeit des Oberzentrums ist in Bezug auf die Versorgung ÖPNV schlecht.

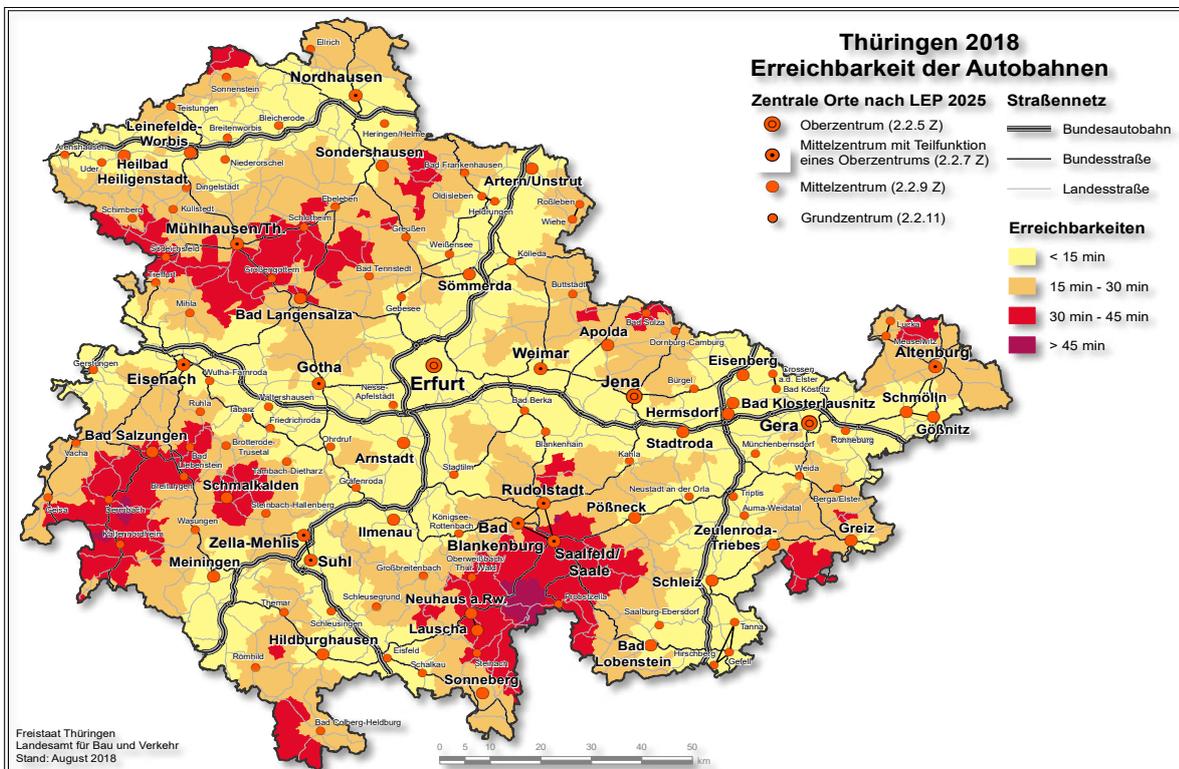


Abbildung 24: Karte Erreichbarkeit Thüringer Autobahnen, https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Verkehr_und_Strassenbau/Verkehrsinfrastruktur/Straßennetz/Erreichbarkeiten_2018.pdf

D.5.2 MIV, Verkehrsorganisation

Tiefenort wird durch ein abgestuftes System von Haupterschließungsstraßen, Sammelstraßen, Anliegerstraßen versorgt. Es wurde in dieser Tiefenschärfe die Straßenkategorisierung nicht weiter geschärft.

Die Verbindung zu Bad Salzungen als Grundversorgungsbereich stärkt auch die Verkehrsbindung zum Mittelzentrum. Dennoch stellt Tiefenort aufgrund der guten Infrastruktur für die angrenzenden Orte den Versorgungsbereich dar.



Abbildung 25: th200

Die L1120 durchquert das Ortszentrum von Süden nach Norden im Bereich des Werrators - Marktplatz - Große Amtsgasse - Friedensstraße - Zum Weißen Stein. Im Bereich des Marktes ist die Ausweisung als Tempo-30-Zone angesetzt. Im Süden bindet sie an die B62 an, welche die Ost-West-Verbindung zwischen Suhl- Lahntal herstellt. Anbindung im Norden an die B84 (Eisenach-Dorndorf), die als Verbindung nach Eisenach fungiert.

Die kleinräumige Verbindung nach Bad Salzungen erfolgt über die K97, die über die Straße Am Steingraben entlang der Werra die Verbindung zu Bad Salzungen herstellt. Nordöstlich zweigt die K97A Richtung Weißendiez ab. Diese Straße endet in Weißendiez und ist eine Sackgasse. Der Durchgangsverkehr auf der Hauptstraße bezieht sich auf eher auf die Erreichbarkeit der

angrenzenden Orte und stellt nicht so sehr das Problem in Tiefenort dar. Durch den landwirtschaftlichen Verkehr wurde folgendes Problem benannt:

OT Tiefenort L1120 Werrator
Geometrie der Fahrbahnbreite bei Begegnungsverkehr landwirtschaftliche Verkehr und Bus/ LKW:

- Durch die Begrünung des Werrators wird von Seiten der Agrargenossenschaft die Breite der Fahrbahn als nicht ausreichend angesehen (M3-Karte D.5.1 Verkehr | Bestand und Mängel).

Von diesem Grundgerüst zweigen der historischen Siedlungsentwicklung folgend die innerörtlichen Straßen als Anliegerstraßen ab, die tlw. als Mischverkehrsfläche tlw. im getrennten System Fahrbahn und Gehbahn ausgebaut sind.

D.5.3 ÖPNV

Die Umstellung des konventionellen Linienangebotes im Wartburgkreis nach der Fachplanung des Landkreises „Zukunft des ÖPNV in der Wartburgregion“ erfolgte mit Fahrplanumstellung 2019.

Diese Umstellung war jedoch noch auf die Bezugnahme der ÖPNV-Versorgung Richtung Eisenach hauptsächlich ausgelegt. Der Versorgungsgrad ist auf den Schulverkehr ausgelegt. Außerhalb des Schulverkehrs besteht ein schlechtes Versorgungsniveau. Bad Salzungen selbst verfügt über eine Stadtbuslinie. Tiefenort wird über die Regionalbuslinie angebanden.

Durch die Änderung der Grundschuleinzugsbereiche gibt es keine direkte Verbindung nach Bad Salzungen. Umsteigemöglichkeit besteht in Oberrohn. Die Linie 103 versorgt nahräumlich die angrenzenden Ortschaften und Tiefenort. Tiefenort verfügt über 3 Bushaltestellen:

- Tiefenort Grundschule
- Tiefenort Regelschule
- Tiefenort Werrator

Mit den Einzugsbereichen der Haltestellen der Buslinien wird fast das gesamte Ortsgebiet abgedeckt (siehe Plan D.5.1 Verkehr | Bestand und Mängel). Ausnahme bildet die südöstliche Ortslage am Mittelrück. Für den BPNV wird ein Radius von 400 m Einzugsbereich im Regelfall und in Gebieten mit geringer Nutzungsdichte bis 500 m angesetzt nach den VDV-Empfehlungen zur Erschließungsqualität⁵⁵. Im Gegenzug dazu schlägt das Mobilitätskonzept des Wartburgkreises **größere Einzugsradien** vor von 600 m. Diese wurden auch angesetzt. Der Versorgungsgrad durch den ÖPNV wird eingeschränkt durch die Anzahl der Fahrvorgänge und durch die Taktung. Mangelnde Flexibilität führen zu einer bevorzugten Nutzung des MIV.

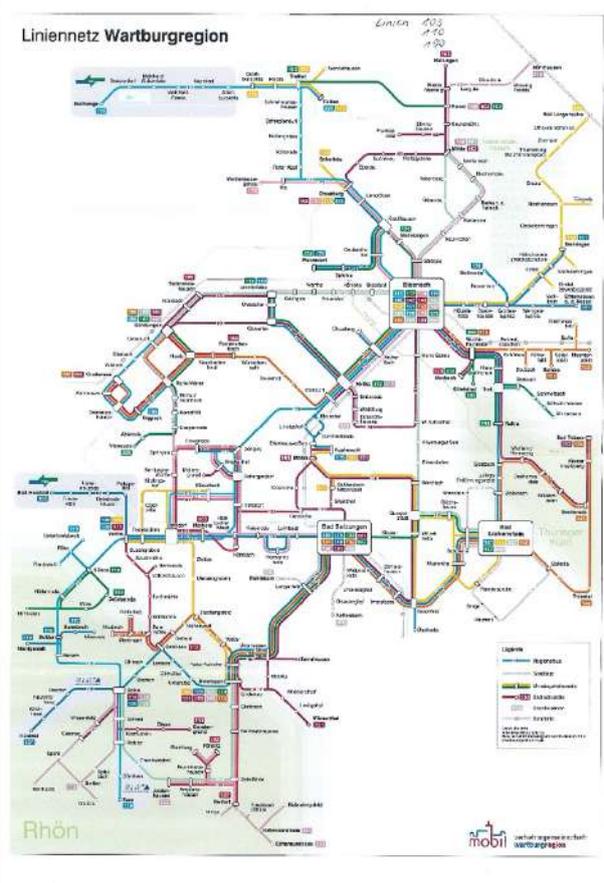


Abbildung 26: https://www.wartburgmobil.info/fileadmin/user_upload/netzplaene/08_2020_web_VUW_SLNP_Bad-Salzungen.pdf

Mobilitätskonzept Wartburgkreis PTV Transport Consult GmbH (Hg.) 2014: Strategiekonzept Zukunft des ÖPNV in der Wartburgregion. Dresden, 2014

Nicht nur die bereits erwähnte Siedlungsstruktur benötigt eine Anpassung vor dem Hintergrund sich ändernder Rahmenbedingungen, auch auf die Gestaltung des Öffentlichen Nahverkehrs wirken sich beispielsweise die Folgen des demografischen Wandels aus. Aus diesem Grund ist für die Wartburgregion – diese beinhaltet den Wartburgkreis und die Stadt Eisenach – ein Strategiekonzept zur Zukunft des ÖPNV erarbeitet und im Jahr 2014 veröffentlicht worden. Die Grundlagen bilden hierbei die Anpassung an sinkende Schülerzahlen und eine steigende Zahl an Senioren sowie das Anbieten eines wirtschaftlichen Betriebs vor dem Hintergrund knapper kommunaler Haushalte.

Staus Quo:

- Für Tiefenort wird der stark negative Pendlersaldo noch einmal bestätigt. Der Bericht hebt positive Beispiele hervor und lobt die lange Betriebszeit der Linie 100 Bad Salzungen – Bad Hersfeld, die über Tiefenort führt. Andere Linien werden dagegen nur für den Schülerverkehr angeboten, etwa die Linie 70 Eisenach – Tiefenort – Bad Salzungen.
- Auch allgemein stellt der Bericht eine starke Ausrichtung des bestehenden ÖPNV-Angebots auf den Schülerverkehr fest, so verkehren am Wochenende nur 7 % des ÖPNV eines Schultages. Diese Aussage korreliert mit der Feststellung des Anteils von lediglich 4,4 % des ÖPNV im Modal-Split 2008 des Wartburgkreises.
- Die zu Tiefenorter zugeordnete Kleinsiedlung Weißendiez gehört zu den einzigen zwei Orten in der Wartburgregion, die im morgendlichen Schülerverkehr nicht vom ÖPNV bedient werden.

Die Konzeption trifft Empfehlungen für Erreichbarkeiten. Dies betrifft einerseits die Haltestellen, hier soll in Tiefenort der **maximale Einzugsradius 600 Meter** für mindestens 80 % der Bevölkerung des Ortes betragen⁵⁶. Darüber hinaus soll das Mittelzentrum des mittelzentralen Funktionsraums – im Falle von Tiefenort die Stadt Bad Salzungen – in 45 Minuten mit maximal einem Umstieg erreichbar sein. Die

Erreichbarkeit des Verwaltungssitzes soll für alle Einwohner jeden Werktag gewährleistet werden.

Das entwickelte strategische Leitbild bewertet den ÖPNV der Wartburgregion vor dem Hintergrund der neuen Rahmenbedingungen – unter anderem eine stärker gestreute Nachfrage bei gleichzeitig zunehmender Bündelung der Standorte der Daseinsvorsorge. Als Leitbild gelten der Erhalt und die Stärkung des Öffentlichen Nahverkehrs in der Wartburgregion.

Handlungsansätze:

- Flexibilisierung des ÖPNV, die teils durch selbstorganisierte Mobilität ermöglicht werden soll.
- Konkret wird für Tiefenort anhand der Einwohnergröße die Bedienung mit neun Regionalbus-Fahrtenpaaren täglich empfohlen.
- Ein weiterer Teil der empfohlenen Verbesserungen betrifft die Ausstattung der Haltestellen, deren Zuständigkeit bei der Kommune liegt. Die Kategorie B, in die Tiefenort eingeordnet wird, soll dabei eine Wartefläche und eine Beleuchtung erhalten. Optional werden auch Sitzmöglichkeiten, eine Überdachung und Abfallbehälter empfohlen.
- Die Netzkonzeption im Strategiekonzept entwirft Achsen eines Hauptnetzes, die im 2-Stunden-Takt bedient werden sollen. Die über Tiefenort führende Achse 100 Bad Hersfeld – Bad Salzungen bleibt dabei erhalten und wird von der Achse 180 Gerstungen – Bad Salzungen ergänzt. Für letztere ist Tiefenort als Verknüpfungspunkt mit dem Ergänzungsnetz vorgesehen. Im Ort soll die Achse 180 mit der flexibel organisierten Flächenerschließung verzahnt werden.

Zuletzt behandelt das Strategiekonzept die mögliche Eingliederung der Wartburgregion in den Verkehrsverbund Mittelthüringen, kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass dies für viele der tatsächlichen Pendlerbeziehungen keine Vorteile erzielen würde. Eine Kooperation mit dem VMT sollte daher laut des Konzeptes maximal ergänzend zur Beibehaltung der Binnentarife der Wartburgregion erfolgen.

⁵⁶ Mobilitätskonzept, S.57

Im Rahmen eines **Modellprojektes des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) „Sicherung von Versorgung und Mobilität- Strategien und Praxisbeispiele für gleichwertige Lebensverhältnisse im ländlichen Räumen“**

aus den Jahren **2016 bis 2018** ist die Wartburgregion – in diesem Fall inklusive der Stadt Eisenach – integriert worden in ein „lernendes Netzwerk“ von 18 ländlich geprägten Regionen. Als zentrale Ziele des Vorhabens gelten die Sicherung der Daseinsvorsorge im demografischen Wandel und die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen. Das Projekt ergänzt das bewährte Zentrale-Orte-System aus dem Landesentwicklungsprogramm und den Regionalplänen um weitere Versorgungszentren und -kerne, denen jeweils Kooperationsräume zugeordnet werden. Diese ergänzen die bestehenden mittelzentralen Funktionsräume und sollen sich noch mehr an der Lebenswirklichkeit der Menschen orientieren. Zur Auswahl geeigneter Orte sind im Rahmen einer Bestandsaufnahme mehr als 20 Arten der Infrastruktur und ihre Auslastung erhoben worden. Darüber hinaus sollen die Versorgungszentren der Wartburgregion gut an das ÖPNV-Netz (vor allem als Verflechtung zum Mittelzentrum) angebunden sein und eine relativ stabile Demografie aufweisen – mindestens 2.500 Einwohner im Jahr 2035 und ein Bevölkerungsrückgang von weniger als 20 % in der Prognose.

Handlungsempfehlungen:

- In der Wartburgregion wird **Tiefenort** als eines der **Versorgungszentren** im **Kooperationsraum 7 „Werratal-Altensteiner Oberland“** bestimmt.

Bahn

Bahnstrecke Bad Salzungen – Unterbreizbach/Vacha war eine Nebenbahn. Sie wurde 1879 eröffnet und 1906 auf Normalspur umgebaut. Zu diesem Zeitpunkt hat sich die Bezeichnung Werratalbahn etabliert. Bedeutung erhielt sie durch die Kaliindustrie. Heute fungiert sie als Betriebsbahn der Kaliwerke Merkers. Der

Damit wird besonders die verbesserte ÖPNV-Erreichbarkeit der Ortsteile und Kleinsiedlungen an das Versorgungszentrum beabsichtigt. Die maximale Fahrzeit soll 20 Minuten betragen, wobei eine umsteigefreie Verbindung anzustreben ist.

- Diese Flächenerschließung soll stark von **alternativen Mobilitätsangeboten** geprägt sein wie Rufbussen, einem geteilten multifunktionalen Elektrofahrzeug oder ehrenamtlich organisierten Fahrdiensten.
- Auf der übergeordneten Ebene der Nebenverbindungen (beispielsweise nach Bad Salzungen) werden zusätzliche Buslinien empfohlen. Auf der höchsten **Ebene der Zentrenverbindungen** sieht das Modellprojekt in der Wartburgregion **Taktverdichtungen** vor.

Gesteuert wird das Modellprojekt von den Bürgermeistern der Kommunen gemeinsam mit den Landräten, der Kreisverwaltung, dem Kreistag, Verkehrsunternehmen sowie lokalen LEADER-Aktionsgruppen. In der Wartburgregion haben das Landratsamt, die Stadt Eisenach und die Regionale LEADER-Aktionsgruppe das Projektmanagement übernommen. Insgesamt heben die entwickelten Projekte deutlich die Verbesserung des Mobilitätsangebots hervor. In der Wartburgregion werden darüber hinaus unter anderem Gemeindefestern, ein Online-Service regionaler Apotheken und ein solidarischer oder digitaler Dorfladen vorgeschlagen.

Bahnhof Tiefenort liegt in Richtung Hämbach aber liegt noch auf Tiefenorter Flur und ist heute ein Haltepunkt. Für die ÖPNV-Versorgung Tiefenort spielt dies eine untergeordnete Rolle, da der Bahnhof offiziell nicht angefahren wird.

D.5.4 Ruhender Verkehr

In der Karte D.5.1 Verkehr | Bestand und Mängel sind die öffentlichen Stellplätze innerhalb der Ortslage aufgeführt. Im Zuge der örtlichen Begehung wurden **92 Stellplätze** im öffentlichen Raum ausgemacht. Bestandteil sind die temporären Plätze hinter der „Weißen Schule“. Dabei ist die Versorgungsdichte im Ortskern entlang der Werratores, Marktplatz, Große Amtsgasse, Molterplatz zu erkennen.

Im Zuge der Befragung der Bürger und Bürgerinnen wurde vielfach ein Stellplatzdefizit im Ortskern angesprochen. In der Diskussion mit dem Ortschaftsrat stellte sich heraus, dass dieses Defizit nicht besteht. D.h. es wurde festgestellt, dass es keinen Stellplatzbedarf für die Bevölkerung im Bereich des „Sozialen Zentrums Tiefenort“ gibt, da die derzeitigen die Nutzungen keine dauerhaften Bedarf

erzeugen. Durch die Konzentration der schulischen Einrichtungen resultiert hier der Bedarf aus folgenden Gründen:

- Bedarf für die unterrichtenden Lehrer. Parkdauer während des Schultages.
- Hol- und Bringdienste der Eltern. Der Einzugsbereich der Regelschule erzeugt einen erheblichen Quell- und Zielverkehr in den Stoßzeiten, d.h. vor dem Unterricht und am Nachmittag. Auch für die Hol- und Bringdienste der Eltern, deren Kinder in die Grundschule gehen, wird tlw. der

Parkplatz des Supermarktes genutzt, um das Fahrzeug abzustellen um dann fußläufig die Grundschule zu erreichen.

Nach Rücksprache mit dem Schulamt werden aus dieser Richtung keine Notwendigkeiten gesehen, sich an der Stellplatzversorgung zu beteiligen.

Die Versorgung wird derzeit durch die provisorische Herstellung der Fläche hinter der Weißen Schule als Interimslösung sichergestellt.

D.5.5 Zustand Straßen, Wege, Plätze

Gesamtort

Die ehemals selbstständige Gemeinde Tiefenort hat in letzten Jahren erheblich in die Sanierung der Straßen, Wege und Plätze investiert. Dies wird bei der Einschätzung des Sanierungsbedarfes deutlich. Nur ca. 36% der

Straßen und Wege weisen einen sanierungsbedürftigen Zustand auf. Darunter sind die Straßen Pfarrgasse und Mühlgasse, die von den Bewohnern als sanierungsbedürftig kritisiert wurde.

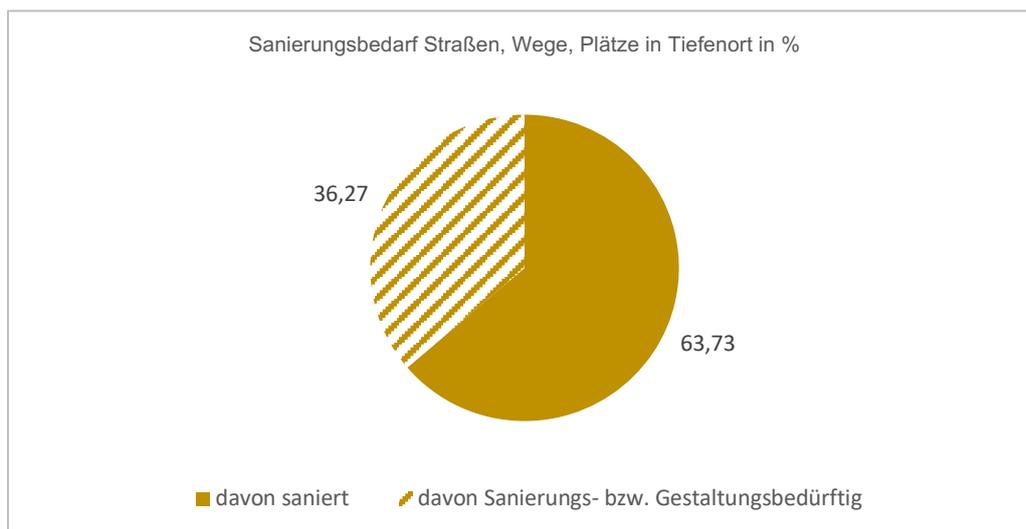


Diagramm 45: Sanierungsbedarf Straßen, Wege, Plätze in Tiefenort in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

Nicht in dieser Betrachtung aufgeführt sind wie im Punkt Städtebauliche Struktur beschrieben,

funktionale Mängel bzw. stadtgestalterische Veränderungsbedarfe.

Maßnahmenggebiet

Betrachtet man nur den Bereich des Maßnahmenggebietes, fällt auf, dass der Anteil

der nichtsanieren Straßen mit 62% erheblich über dem gesamtörtlichen Vergleich liegt.

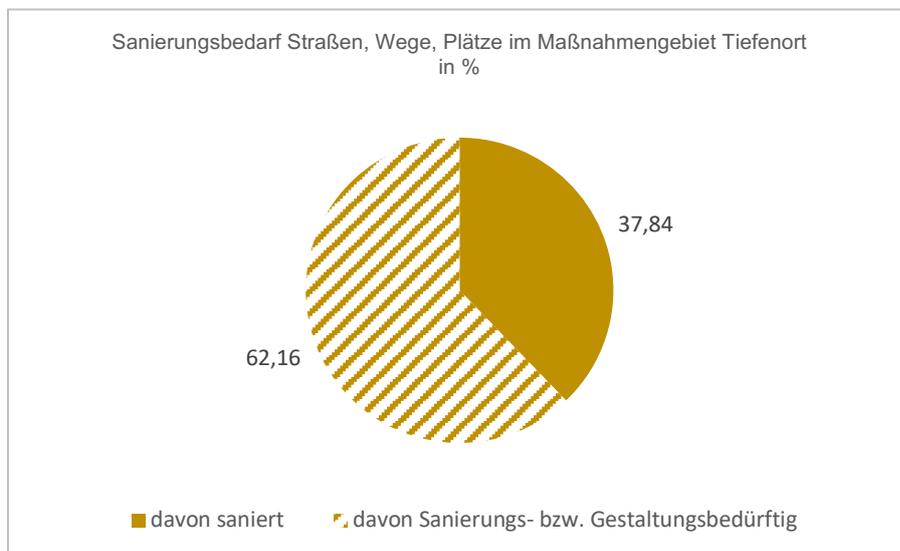


Diagramm 46: Sanierungsbedarf Straßen, Wege, Plätze im Maßnahmenggebiet Tiefenort in Prozent, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

Neben dem generellen Sanierungsbedarf der Straßen sind hier Handlungsbedarf eingeflossen, die schon sanierte Straßen und Plätze betreffen:

- Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Bereich des Marktplatzes, Verbesserung der Barrierefreiheit, Verbesserung der Quermöglichkeiten,
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Bereich des Molterplatzes im Zuge der weiteren Entwicklung des Sozialen Zentrums,
- Sanierungsbedarf Pfarrgasse, Mühlgasse, Molterplatz/ Kirche, Frankensteinstraße, zur Wacht.

D.5.6 Fußwege- und Radwegeverbindungen

Radwege

Innerhalb der Ortslage sind keine separaten Radwege ausgewiesen. Dies liegt an der bauhistorischen Geometrie der Straßenräume. Durch Tiefenort führen eine Reihe regionaler Radwege. Diese werden durch Beschilderung

kenntlich gemacht. Positiv ist, dass diese Radwege durch das Ortszentrum geführt werden. Über diese Radwege wird Tiefenort mit dem regionalen Radwegenetz verknüpft.

Werratalradweg 316,4 km HannMünden-Eisfeld

Rhönradweg 181,1 km, von Bad Salzungen über Tiefenort, Merkers – Vacha- Geisa – Tann-Hilders-Bischofsheim-Bad Neustadt-Bad Bocklet-Bad Kissingen-Hammelburg

Mängel:

- Generell wird die sichere Führung für Radfahrer und Fußgänger innerhalb der Ortslage gefordert in Verbindung mit der Verkehrsberuhigung. Aus diesem wird das Radfahren für Alltagsmobilität wenig genutzt.
- Da Tiefenort Auspendlerort ist offensichtlich die Kombination von Besorgungen im ländlichen Raum Grund für die ausgeprägte Nutzung des Fahrzeuges und erschwert alternative Mobilitätsangebote.

Mängel:

- Sichere Führung Radweg in Richtung Bad Salzungen.
 - o Die Führung des Werratalradweges erfolgt von Oberrohn Richtung Bad Salzungen nicht auf einer separaten Trasse.
 - o Im Bereich Neuer Weg, Am Steingraben in Tiefenort erfolgt die Führung gemeinsam mit den Fußgängern. Der Rad-Gehweg erscheint jedoch zu schmal (ca. 1,70 m), (M2 – Karte D.5.1 Verkehr | Bestand und Mängel).
 - o Sichere Führung des Rhönradweges in Richtung Kieselbach auf der Straße Zum Weißen Stein.



Foto 41: Rad-Gehweg am Steingrabenrain

Fußwege, Wanderwege

Innerhalb der Ortslage sind an den Hauptverkehrsstraßen Gehwege vorhanden.

- Das Angebot ist gut, die Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind fußläufig erreichbar.
- Dennoch werden fußläufige Verbindungen nicht angenommen.
- Da Tiefenort Auspendlerort ist offensichtlich die Kombination von Besorgungen im ländlichen Raum Grund für die ausgeprägte Nutzung des Fahrzeuges und erschwert alternative Mobilitätsangebote.

Um Tiefenort sind eine Vielzahl vorzufinden. Es bestehen eine Reihe lokaler Wanderwege, die von der Ortslage in Richtung Kaffeetälchen führen.

Regional bedeutsam ist der Werra-Burgen-Steig X5

Tour 8 23 km Von Bad-Salzungen – Oberrohn – Tiefenort-Ehrenhain – Marktplatz

Mängel:

- Generell wird die sichere Führung für Radfahrer und Fußgänger innerhalb der Ortslage gefordert in Verbindung mit der Verkehrsberuhigung.
- Barrierefreiheit und Befahrung der Pflasterflächen innerhalb des Ortsgebietes.
- Mängel der regionalen Wander- und Radwegeführungen – siehe Pkt. D.5.1 Tourismus.
- Kritisiert wurde die fehlende Wegeverbindung am Stederain (Bahnhof Tiefenort) Richtung Hämbach.



FAZIT MOBILITÄT UND VERKEHR

Tiefenort
Gute bis mittlere Verkehrsinfrastrukturelle Zentralität im MIV
Tiefenort wurde als ÖPNV-Versorgungszentrum für den Bereich „Werratal, „Altensteiner Oberland“ ausgemacht – Stand 2014, Aktualität ist zu prüfen
Mobilität im ländlichen Raum spielt eine wichtige Rolle - eine Vielzahl Konzepte beschäftigen sich im Wartburgkreis, mit der Verbesserung der Mobilität
Guter Versorgungsgrad Tiefenort in Bezug auf das regionale ÖPNV-Netz
Verbesserungswürdigkeit der Verkehrsinfrastrukturelle Zentralität im ÖPNV
ÖPNV ist nur auf Schülerverkehr ausgerichtet
Bushaltestellen in der zentralen Ortsmitte versorgt das Ortszentrum
Wohngebiete im Südosten (Am Mittlrück) liegen nicht im Haltestelleneinzugsbereich
Gutes Versorgungsangebot Ruhender Verkehr im Ortszentrum
Angebot Ruhender Verkehr für Entwicklung Soziales Zentrum erfolgt zurzeit über eine Interimslösung, für künftige Entwicklungen in diesem Bereich sind Lösungen erforderlich
Guter Sanierungszustand der Straßen, Wege, Plätze im Gesamtort
62% der Straßenwege, Plätze innerhalb des Maßnahmengebietes weisen Sanierungsbedarf (Pfarrgasse, Mühlgasse, Molterplatz, Frankensteinstraße) auf
Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verbesserung Barrierefreiheit im Bereich Marktplatz, Molterplatz erforderlich
Funktionen im Ortszentrum und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind fußläufig erreichbar
Fußläufige Verbindungen werden nicht angenommen
Verbesserungswürdige Querungsmöglichkeiten Marktplatz/ Ortskern Tiefenort
Lücken im Radwegenetz Richtung Bad Salzungen – keine Tauglichkeit zur Alltagsmobilität
Sehr gute Anbindung an regionales Radwegenetz
Verbesserung der Sicherheit für Radfahrer im Bereich (Am Steingraben, Am Weißen Stein)
Sehr gutes Netz regionaler Wanderwege
Mangelnde Gestaltung Einstieg Werra-Burgen-Steig neben Rathaus
Fehlende Attraktivität der innerörtlichen Wege

Tabelle 39: Fazit Mobilität und Verkehr

D.6 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

D.6.1 Arbeitsplätze und Arbeitslosigkeit, Pendlerverflechtungen

Arbeitsplätze vor 1990

Wie in den meisten Städten der östlichen Bundesländer erlebte auch Tiefenort mit der politisch- gesellschaftlichen Wende 1989/ 90 einen gravierenden Bruch innerhalb der wirtschaftlichen Entwicklung. Beim Übergang von der Plan- in die Marktwirtschaft traten zahlreiche Probleme dieses Transformationsprozesses auf und wurden nur allzu deutlich sichtbar: Privatisierung, Verkauf, Verkleinerung oder Schließung von Betrieben, mangelnde Konkurrenzfähigkeit, Arbeitslosigkeit, Leerstand und Verfall. Zeitgleich entwickelten sich neue Gewerbe im Mittelstandsbereich, vor allem im Handwerk und Dienstleistungssektor. Obwohl inzwischen der Wandel alltäglich gelebt wird, sind die Auswirkungen dieses Umbruchs immer noch spür- und sichtbar.

Einer der größten Arbeitgeber war vor der politischen Wende die Kaliindustrie. 1987 arbeiteten ca. 1.000 Tiefenorter in diesem Bereich. Weitere Großbetriebe waren 1972 VEB TWA BT Tiefenort, VEB Holz- und Plastverarbeitung, Konsum- Fleischverarbeitungsbetrieb. D.h. zu diesem Zeitpunkt waren viele Bewohner in Tiefenort in produzierenden Betrieben tätig.

Die in Thüringen gelegenen Kaliwerke wurden 1946 zunächst als Sowjetische Aktiengesellschaft (SAG) Kali in sowjetisches

Eigentum überführt und deren frühere Eigentümer enteignet. 1952 wurden die Kaliwerke der SAG Kali an die DDR zurückgegeben und zusammen mit den Werken der Vereinigung Volkseigener Betriebe (VVB) Kali- und Salze Halle (Saale) der Hauptverwaltung Kali- und Nichterzbergbau, ab 1956 mit Sitz in Erfurt übergeben. 1958 ging daraus die VVB Kali in Erfurt hervor, 1959 das VEB Kalikombinat Werra. Kali entwickelte sich zu einem wichtigen Exportgut in das „nichtsozialistische Wirtschaftsgebiet“ und hatte dadurch für das Wirtschaftssystem der DDR eine hohe Bedeutung. 1970 wurden die Kalibetriebe der DDR im Kombinat Kali zusammengefasst, zu dem auch der auf dem ehemaligen Schachtgelände in Dietlas angesiedelte VEB Bergwerksmaschinen Dietlas gehörte, der Bergwerke im In- und Ausland mit Bergwerksmaschinen belieferte. Die übergeordneten Kombinatistrukturen dienten weitestgehend einer planwirtschaftlichen Koordinierung in Fragen des gesamten Industriezweigs und bezüglich des Exports, ansonsten wurden die Werke weitgehend autark verwaltet⁵⁶.

Ein- und Auspendler Bad Salzungen

Für die Stadt Bad Salzungen stellt die Bundesagentur für Arbeit Daten aus dem Jahr 2018 (Stichtag 30.06.2018) zur Verfügung, sodass die Daten aus Tiefenort nicht mit einfließen. Die Stadt Bad Salzungen weist sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnort Bad Salzungen in Höhe von 6.192 auf und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort Bad Salzungen

mit 7.843. Der Anteil der Einpendlern beträgt ca. 59%, die der Auspendler 41%. D.h. die Stadt Bad Salzungen ist Einpendlerort. Die Einpendlerbeziehungen werden landkreisweit veröffentlicht. Der größte Anteil der Einpendler in den Wartburgkreis stammt aus der Stadt Eisenach und dem Kreis Schmalkalden-Meiningen.

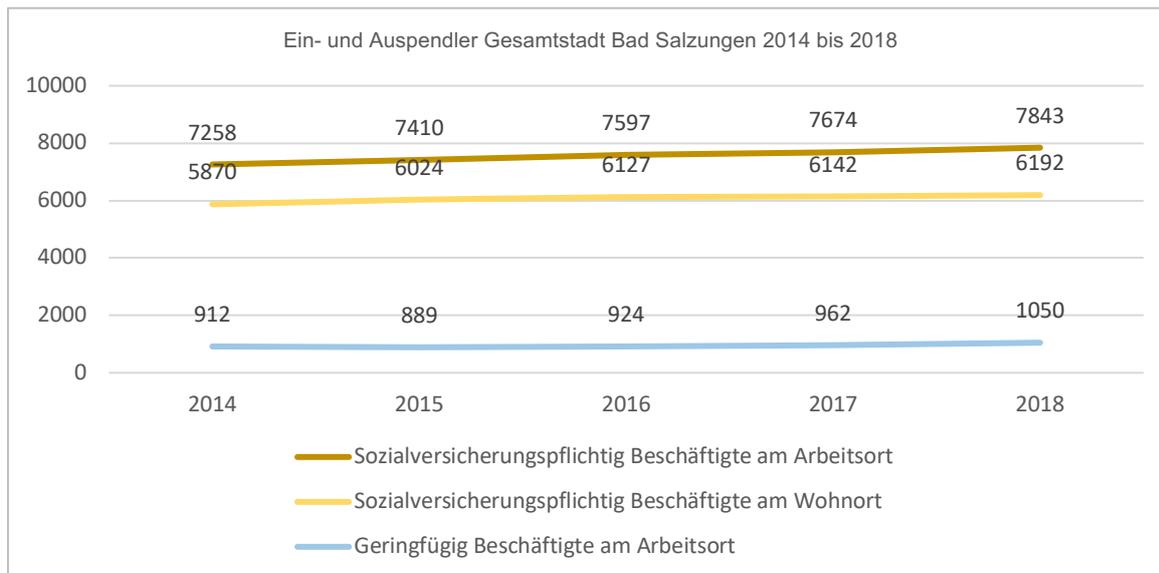


Diagramm 47: Bundesagentur für Arbeit, LRA WAK, Stand 2018, Eigene Darstellung

Daran ist erkennbar, dass Bad Salzungen der Funktion als Mittelzentrum und Kur- und Tourismuszentrum für die Region agiert. Die vorg. Zahlen resultieren sicherlich aus:

- Der Anzahl der Arbeitsplätze aufgrund der Verwaltung (Stadtverwaltung und Kreisverwaltung Landratsamt,
- Der Anzahl der Arbeitsplätze durch Kur- und Tourismuseinrichtungen.

Dies schlägt sich auch in den Branchenübersichten nieder:

- ca. 24% sind im Gewerbe Handel, Verkehr, Gastgewerbe
- ca. 76% sind in den sonstigen Dienstleistungen beschäftigt.

Ein- und Auspendler Tiefenort

Stand 30.06.2018 sind 1.681 der zu diesem Zeitpunkt 3.805 Einwohner Tiefenorts sozialversicherungspflichtig beschäftigt, davon pendeln 1.522 aus, was einem Auspendleranteil von **82 %** entspricht. D.h. 9 von 10 Tiefenorter pendeln aus. Daten zu den vorrangigen Zielen der Auspendler liegen lediglich landkreisweit vor.

Während der Anteil der Beschäftigten am Arbeitsplatz leicht geht der Anteil der Beschäftigten am Wohnort leicht zurückgegangen, im Gegensatz zur Stadt Bad Salzungen. Das kann folgende Ursachen haben:

- Demografischer Wandel führt zu einem Absinken der generell sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und somit zu einem Absinken der Arbeitskräfte. Gerade in Tiefenort mit dem hohen Auspendleranteil erkennt man dies an

dem Anteil der Bewohner*innen, der in den Ruhestand geht.

- Durch die gute Infrastruktur hat sich in den vergangenen Jahren in Tiefenort das Angebot an Arbeitsplätzen entwickelt, so dass hier ein geringfügiges Wachstum zu verzeichnen ist.

Gleichzeitig sind 494 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz Tiefenort tätig, wobei 335 davon (67,8 %) einpendeln. Hier ist, ein gleichbleibenden bzw. geringfügiges Wachstum zu verzeichnen.

Dadurch lässt sich in Tiefenort damit ein sehr hoher negativer Pendlersaldo von -1.187 feststellen.

Neben den genannten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten zusätzlich 123 geringfügig beschäftigte Menschen in Tiefenort.

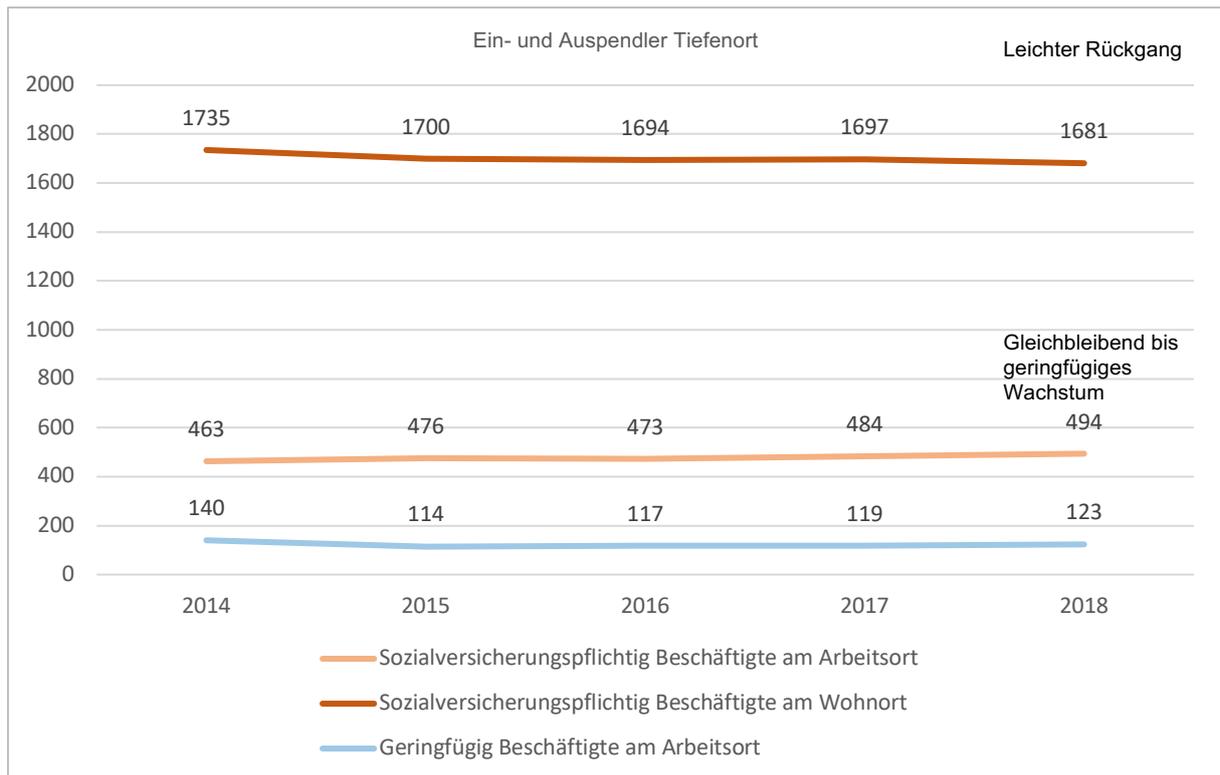


Diagramm 48: Ein- und Auspendler Tiefenort, Stand 2018, Bundesagentur für Arbeit, LRA WAK, Eigene Darstellung

Die Branchenübersicht weicht ebenfalls etwas von der Stadt Bad Salzungen ab. Während in Bad Salzungen der Dienstleistungssektor und Einzelhandel einen hohen Stellenwert einnimmt, sind in Tiefenort:

- ca. 54% sind im produzierenden Gewerbe,
- ca. 46% sind im Gewerbe Handel, Verkehr, Gastgewerbe beschäftigt.

Arbeitslosenquote im Vergleich

Im Jahr 2017 sind in Tiefenort im Schnitt 69 Personen arbeitslos, davon 35 Männer und 34 Frauen. 33 entfallen auf den Rechtskreis SGB II, 37 auf SGB III. Die Arbeitslosenquote liegt bei 3,9 %. Die Arbeitslosenquote der Stadt

Bad Salzungen liegt mit 7,5 % deutlich höher als die Quote in Tiefenort. Konkret sind im Jahresschnitt 2019 667 Einwohner arbeitslos, davon 352 männlich und 315 weiblich.

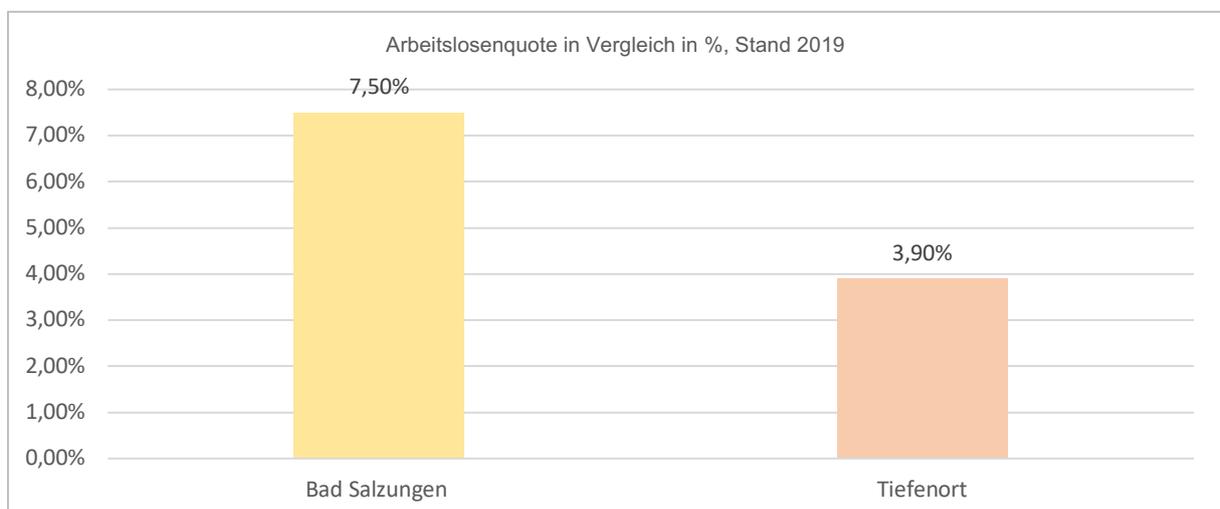


Diagramm 49: Arbeitslosenquote im Vergleich in Prozent, Stand 2019, LRA WAK, Bundesagentur für Arbeit, Eigene Darstellung

Davon fallen 215 in den Rechtskreis SGB II, 452 in SGB III.
 Im Vergleich zur Gesamtstadt Bad Salzungen fällt auf, dass der Anteil der Grundsicherung in beiden Orten höher ist gegenüber SGB III. In

Tiefenort ist die Differenz wesentlich geringer. Das stärkt die These, dass hier wesentlich mehr Bewohner mit einem geringeren Einkommen auskommen müssen.

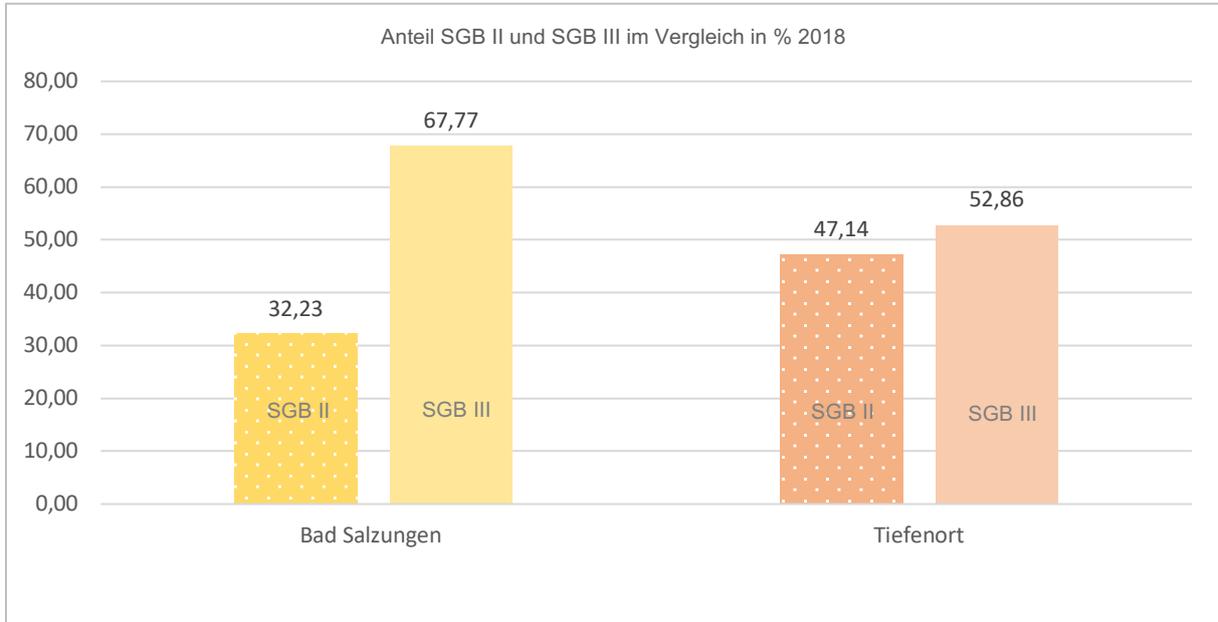


Diagramm 50: Anteil SGB II und SGB III im Vergleich, Stand 2019, LRA WAK, Bundesagentur für Arbeit, Eigene Darstellung

Gewerbeanmeldungen Gewerbeabmeldungen im Vergleich

Die Gewerbeanmeldungen in Tiefenort schwanken zwischen den Jahren 1996 und 2017 im Bereich von 24 bis 39 vor 2010 und 13 bis 22 seit 2010, womit sich ein Abwärtstrend feststellen lässt. Die Zahl der Abmeldungen bewegt sich zwischen 17 und 36 pro Jahr, wobei keine besondere Tendenz feststellbar ist. Aufgrund der zurückgehenden Zahl an Anmeldungen ergibt sich für alle Jahre seit 2012 ein negativer Saldo. Dies trifft auch für die im Diagramm dargestellten Zeitraum von 2015 bis 2017 zu.

In der Stadt Bad Salzungen sind seit 1996 die An- und Abmeldungen kontinuierlich zurückgegangen. Seit 2007 zeigt sich dabei mit Ausnahme der Jahre 2011 und 2013 stets ein negativer Saldo. Auch in dem dargestellten Zeitraum von 2015 bis 2019 ist ein negativer Saldo zu verzeichnen. Begründet ist dies sicherlich in der konjunkturellen Entwicklung und den Mangel an Arbeitskräften.

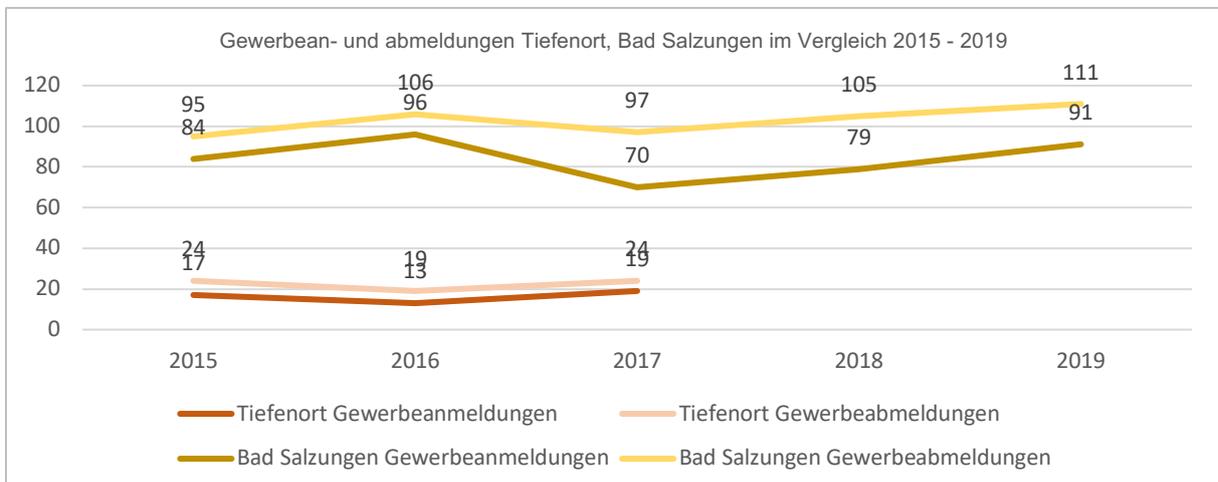


Diagramm 51: Gewerbean- und abmeldungen im Vergleich 2015 bis 2019, TLS, Eigene Darstellung

Landwirtschaft

Der Anteil der Landwirtschaft nimmt in Tiefenort einen relativ großen Raum ein. Im primären Sektor existieren in Tiefenort im Jahr 2016 acht landwirtschaftliche Betriebe, die eine Nutzfläche von 1.996 ha bewirtschaften⁵⁷. In der Branchenübersicht der

Bundesagentur für Arbeit wird dies nicht aufgeführt.

Die wichtigsten Erzeuger sind:

- Agrargenossenschaft Krayenburg e.G., Mühlgasse 22, Tiefenort

Der Regionaler Raumordnungsplan Südwestthüringen, 2012

legt die umgebenen Bereiche außerhalb des Hochwasserschutzgebietes als Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung fest. In den – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten landwirtschaftliche

Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden⁵⁸.

Gewerbegebietsentwicklungskonzept Wartburgkreis, in Arbeit

Auftraggeber ist das Landratsamt Wartburgkreis. Im Rahmen dieses Konzeptes werden Potenzialflächen zur Gewerbegebietsentwicklung ausgewiesen. Diese Flächenpotentiale wurde vorrangig auf Hämbacher Flur ausgemacht. Durch die direkte Zuordnung der Fluren zu den Ortsteilen ist auf Tiefenbacher Flur nur die Fläche des Steckbriefes 29 verortet.

Die Zielrichtung des Konzeptes ist sehr langfristig. Die Berücksichtigung in der

künftigen Flächenentwicklung steht hinter den Intensionen dieses Konzeptes. Eine Umsetzung ist kurzfristig nicht geplant.

Erkennbar ist dadurch, dass Tiefenort

- als Wohnstandort besser mit Arbeitsplätzen versorgt wird.
- Die fußläufige Verbindung nach Hämbach künftig an Bedeutung gewinnen kann.

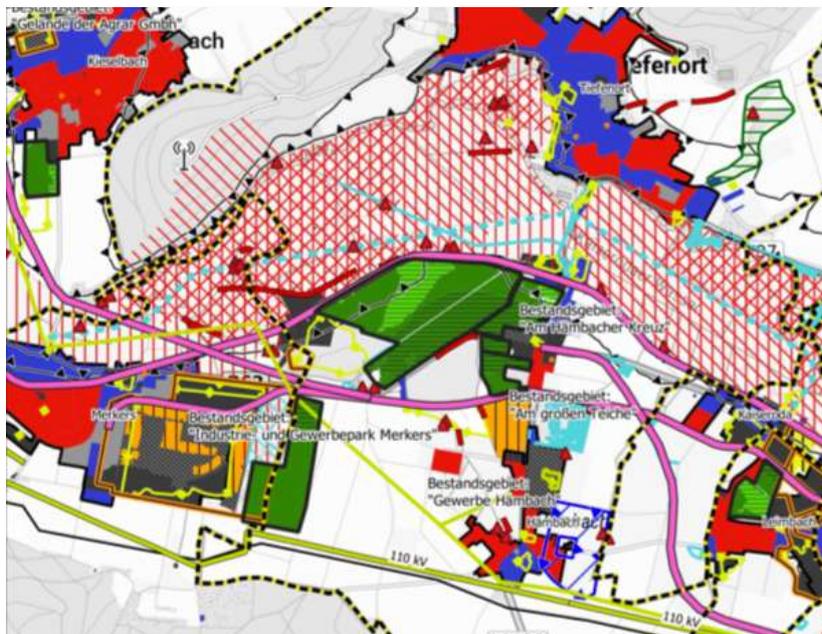


Abbildung 27: Auszug Gewerbegebietsentwicklungskonzept, LRA WAK Steckbrief Fläche 29

57

TLS

58

Regionaler Raumordnungsplan SWT, 2012, G 4-14, S.4-18



D.6.2 Arbeitnehmerentgelt und Bruttolöhne, Kaufkraft

Zu Arbeitnehmerentgelten und Bruttolöhne liegen keine Aussagen vor.

Kaufkraft

Die Kaufkraft der Verbraucherhaushalte ist das, in privaten Haushalten, für Konsumzwecke verfügbare Einkommen. Es bezeichnet denjenigen Betrag, der pro Haushalt vom Einkommen verbleibt, nachdem alle regelmäßig wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen (z.B. Wohnungsmieten, Nebenkosten, Kreditraten, Versicherungsprämien) bedient wurden.

Für Bad Salzungen gesamt und für Tiefenort im Speziellen existieren keine eigenen Statistiken, daher muss auf Daten für den gesamten Wartburgkreis zurückgegriffen werden. Die Kaufkraft beträgt im Landkreis ungefähr 19.037 €/Einwohner im Jahr 01.01.2019 und ist somit im Vergleich zum Vorjahr um 3,4% gestiegen. Im Vergleich zum nationalen, deutschen Durchschnitt liegt das Kaufkraftniveau allerdings niedriger. Im Jahr 2019⁵⁹ beträgt der Kaufkraftindex des Wartburgkreises 86,9 (zum Vergleich:

Deutschland 100; Thüringen 84,5; Erfurt 90,9)⁶⁰.

Die prognostizierten Einwohnerverluste für die Zukunft wirken sich auch auf die Kaufkraft in Bad Salzungen und der Region aus. Hinzu kommen abzusehende, weitere Verluste infolge der Altersverschiebung, da Bürger im Rentenalter im Durchschnitt weniger Einkommen zur Verfügung haben als Bürger in Erwerbstätigkeit. Mit der Zunahme der Rentneranzahl und der Abnahme der Personenzahl im Erwerbstätigenalter wird auch eine Abnahme der Kaufkraft erwartet. Dies wird sich spürbar auf den Konsum und auf den lokalen Handel sowie Dienstleistungen auswirken.

Die Betrachtung des Berichtskreises SGB II und SGB III lässt vermuten, dass die Kaufkraft in Tiefenort etwas geringer gegenüber dem Wartburgkreis liegt. D.h. es gibt keine sozialen Brennpunkte, jedoch niedrigere Kaufkraft.

FAZIT WIRTSCHAFT UND KAUFKRAFT

Bad Salzungen	Tiefenort
	historisch war die Beschäftigtenstruktur durch Bergbau und produzierendes Gewerbe geprägt
Bad Salzungen ist Einpendlerort	Tiefenort ist Auspendlerort, neun von zehn Beschäftigte pendeln aus
niedrige Arbeitslosenquote 7,5%	sehr niedrige Arbeitslosenquote in Tiefenort 3,9%, liegt im Bereich der Vollbeschäftigung
Branchenmix heute: Beschäftigte im, Handel, Gastgewerbe, Dienstleistungssektor	Branchenmix heute: Beschäftigte im produzierenden Gewerbe, Handel, Gastgewerbe, Landwirtschaft
	keine Gewerbeansiedlungen in Tiefenorter Flur geplant
	Gleichzeitig nimmt die Zahl der Gewerbe in Tiefenort in den vergangenen Jahren ab.
	Regionale Wertschöpfung durch Kleinbauernhöfe, Biohöfe gibt es nicht
Kaufkraft und Arbeitnehmerentgelte kann nicht separat herausgearbeitet werden	Kaufkraft und Arbeitnehmerentgelte kann nicht separat herausgearbeitet werden
	Aufgrund der Betrachtung SGB II und SGB III wird eine geringere Kaufkraft gegenüber der Stadt Bad Salzungen vermutet

Tabelle 40: Fazit Wirtschaft und Kaufkraft

⁵⁹ Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, Internationale Marktdaten, 2019

⁶⁰ Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, Internationale Marktdaten, 2019



D.7 Finanzausstattung und Städtebauförderung

D.7.1 Finanzausstattung

Gemeinde Tiefenort vor der Eingemeindung

Die kassenmäßigen Bruttoeinnahmen der ehem. selbstständigen Gemeinde Tiefenorts bewegten sich in den Jahren 1995 bis 2017 zwischen 3,7 und 5,3 Millionen Euro (5,2 Mio. im Jahr 2017).

Der größte Anteil davon entfiel auf den Verwaltungshaushalt, der etwa Steuern, allgemeine Zuweisungen und zweckgebundene Abgaben beinhaltet (4,45 Mio. im Jahr 2017). Bis zum Jahr 2011 bildeten dabei die allgemeinen Zuweisungen den größten Betrag.

Die Bruttoeinnahmen im Vermögenshaushalt unterliegen deutlich stärkeren Schwankungen und bewegten sich in Tiefenort zwischen ca. 130.000 Euro jährlich und 2,6 Millionen Euro (772.000 € im Jahr 2017). Der Vermögenshaushalt besteht aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten, Zuweisungen und Zuschüssen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sowie Krediten und inneren Darlehen.

Die Bruttoausgaben Tiefenorts sind in den vergangenen Jahren angestiegen auf bis zu 6 Millionen Euro jährlich. Der niedrigste Wert ist 2017 auf 1,6 Millionen abgebaut wird. Der letztgenannte Wert entspricht einem Schuldenstand pro Einwohner von 420 Euro. Alle Schulden entfielen dabei auf Kredite im

im Jahr 2004 mit rund 3,3 Millionen Euro zu verzeichnen, nachdem der Wert in den Jahren zuvor bereits höher gelegen hat. Die Bruttoausgaben im Verwaltungshaushalt waren seit dem Jahr 1995 nahezu kontinuierlich angestiegen von 2,4 auf 4,1 Millionen Euro. Dazu zählen Personalausgaben und der laufende Sachaufwand.

Wie auch bei den Einnahmen unterlagen die Bruttoausgaben im Vermögenshaushalt stärkeren Schwankungen zwischen 600.000 und 2,5 Millionen Euro (1,8 Mio. im Jahr 2017). Diese Kategorie umfasst neben der Tilgung von Krediten besonders die Ausgaben für Sachinvestitionen.

Die Schlüsselzuweisungen für Tiefenort sind in den vergangenen Jahren leicht zurückgegangen und lagen in den Jahren 2013 bis 2018 bei ca. 1,1 Millionen Euro jährlich. Der Schuldenstand der Gemeinde Tiefenort hatte sich zwischen den Jahren 2010 und 2015 kontinuierlich verringert von 1,5 auf 1,1 Millionen Euro. 2016 folgt ein sprunghafter Anstieg auf 1,7 Millionen Euro, der im Jahr nicht-öffentlichen Bereich. Erkennbar ist der sinkende Anteil der Bruttoeinnahmen aber auch ein sinkender Schuldenstand.

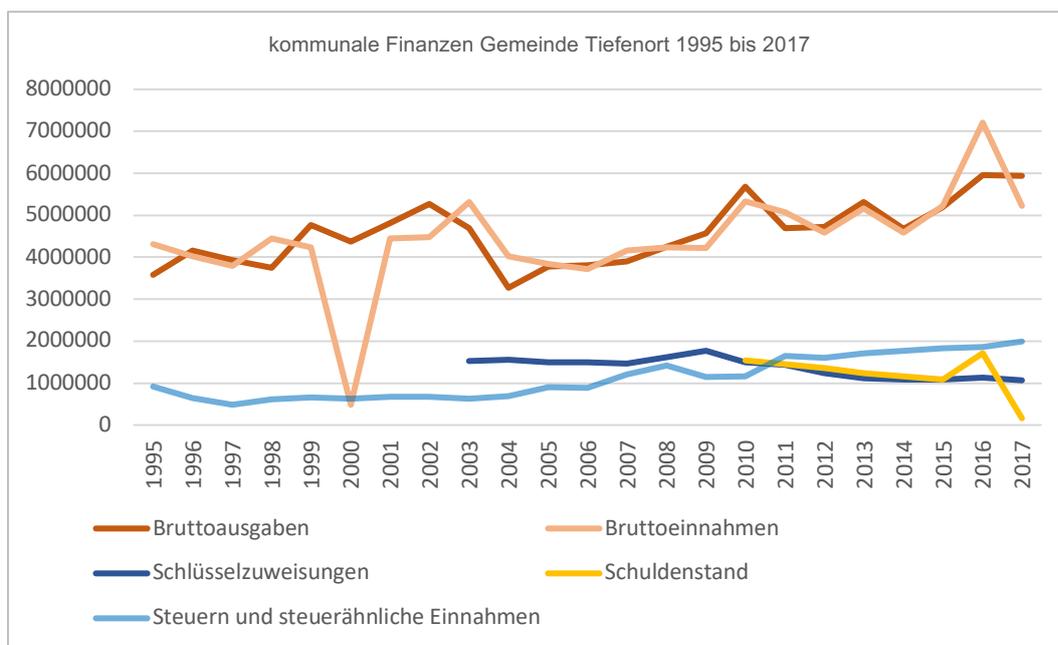


Diagramm 52: kommunale Finanzen Gemeinde Tiefenort 1995 bis 2017, TLS, Eigene Darstellung

Gesamtstadt Bad Salzungen heute

Vielleicht führten die vorg. Entwicklungen auch zu der Überlegung zur Eingemeindung und die Entwicklung einer finanziell starken Gebietskörperschaft.

In der Gesamtstadt Bad Salzungen zeigen sich ähnliche Verteilungen wie in der Gemeinde Tiefenort, wenn auch mit höheren Geldbeträgen aufgrund der Flächengröße und der Einwohnerzahl. Im Jahr 2019 betragen die Bruttoeinnahmen im Verwaltungshaushalt 31,5 Millionen Euro, wovon knapp die Hälfte auf Steuern entfällt. Die Einnahmen im Vermögenshaushalt liegen 2019 bei 7,3 Millionen Euro, die zum größten Teil aus

Zuweisungen bzw. Zuschüssen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen stammen. Die Bruttoausgaben belaufen sich im Jahr 2019 auf 40,0 Millionen Euro, davon etwa zwei Drittel im Verwaltungs- und ein Drittel im Vermögenshaushalt. Die Schlüsselzuweisungen betragen im Jahr 2020 7,4 Millionen Euro. Der Schuldenstand liegt Ende 2019 bei 9,5 Millionen Euro, die ausschließlich aus Krediten im nicht-öffentlichen Bereich bestehen. Die Schulden je Einwohner betragen 472 Euro.

D.7.2 Städtebauförderung - Bisheriger Förderlebenslauf

Tiefenort vor der Eingemeindung

Tiefenort bemühte sich Anfang der 1990-er Jahre um Fördermittel der Dorferneuerung. Letztendlich wurde festgestellt, dass die Projekte und Anforderungen in Tiefenort einen größeren finanziellen Bedarf benötigen. Es wurde erkannt, dass die städtebaulichen Anforderungen und Missstände wesentlich komplexer in der Ortslage sind. Aus diesem Grund wurden seit 1999 Fördermittel der Städtebauförderung akquiriert.

Um sich zukünftigen Herausforderungen zu stellen und nachhaltige städtebauliche Strukturen herstellen zu können, unterstützt der Bund Städte zur Stärkung von Ortszentren und Innenstädten durch die Städtebauförderung.

Auch in der Gemeinde Tiefenort wurden durch Finanzmitteleinsatz erhebliche Aufwertungen erzeugt, die die ehem. selbstständige Gemeinde nicht allein hätte stemmen können. Die Aufwertung des Ortskernes in Tiefenort wurde seit 1999 durch das Thüringer Landesprogramm Städtebauförderung - TL-S unterstützt. Insgesamt sind ca. 3,17 Mio € Zuteilungen aus dem vorg. Programm nach Tiefenort geflossen.

Dies ermöglichte einzelne Projekte finanziell zu unterstützen. Die Unterstützung einer **ganzheitlichen Entwicklungsstrategie war in diesem Programm nicht möglich.**

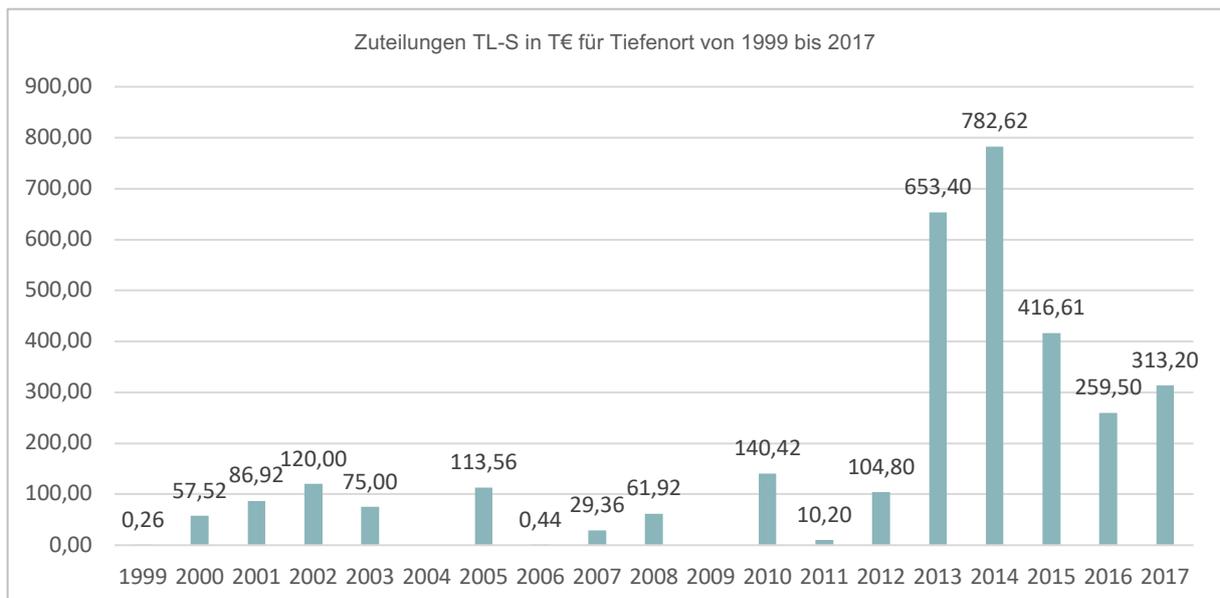


Diagramm 53: Zuteilungen in T€ aus dem Programm TL-S für Tiefenort von 1999 bis 2017, Förderlebenslauf, Eigene Darstellung

Schaut man sich die Kostengruppen an, wird deutlich, dass ein Großteil in die Kostengruppe Baumaßnahme geflossen ist. Aus der

Gegenfinanzierung dieser Maßnahmen ergibt sich sicherlich der Schuldenstand der ehem. Gemeinde Tiefenort.

Tatsächlich wurden folgende Maßnahmen unterstützt:

Baumaßnahmen

- Sanierung Rathaus,
- Entwicklung der Kindertagesstätte in den Schlossgärten,
- Energetische Sanierung des Pfarrhauses,
- Auch die Schaffung der Sanitärräume im Schulplatz 5, „Rote Schule“ ermöglichte das Einziehen des Jugendclubs in diese Räume.

Ordnungsmaßnahme

- Als einzige Ordnungsmaßnahme wurde die Marktplatzgestaltung umgesetzt.

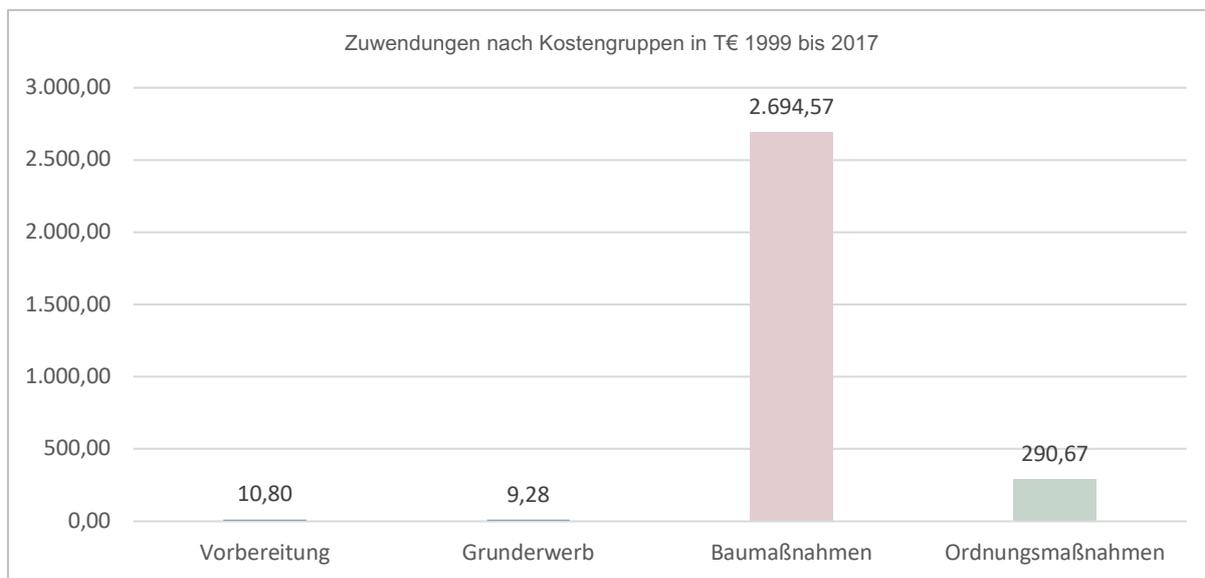


Diagramm 54: Zuwendungen nach Kostengruppen in T€ aus dem Programm TL-S für Tiefenort, Förderlebenslauf, Eigene Darstellung

FAZIT FINANZAUSSTATTUNG UND STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Tiefenort
Ergebnis des Einsatzes der Städtebaufördermittel in der Vergangenheit aus dem Programm TL-S funktionelle Aufwertung des Ortskernes.
Keine Förderung einer gesamtheitliche Entwicklungsstrategie in der Vergangenheit.
Ohne Einsatz von Fördermittel ist Bad Salzungen nicht in der Lage die künftige Entwicklung von Tiefenort als ein Ortsteil der Gesamtstadt zu stemmen.
Mit der Politik der Förderung von Einzelprojekten können die künftigen komplexen Anforderungen in Tiefenort nicht bewältigt werden.

Tabelle 41: Fazit Finanzausstattung und Städtebauförderung

D.8 Landschaft- und Naturraum, Klima, Geologie

D.8.1 Landschaftsraum, Topografie und Naturraum

Landschaftsräumlich befindet sich Tiefenort zwischen der Werraue Meiningen-Wartha und dem hügligen und bewaldeten Salzunger Werrabergland, einem Ausläufer des Mittleren Thüringer Waldes⁶⁰.

Morphologisch wird Tiefenort von der Auenrandlage geprägt. Die breite Tallage und der Verlauf des Werra-Altarmes waren der Grund für die Gründung der Siedlung. Tiefenort liegt auf einer Werraterasse und schmiegt sich aber an die hügligen Ausläufer des Salzunger Werraberglandes in Richtung Nordosten. So weist die Ortslage topografisch einen relativ flachen Bereich auf, der sich zur Werra hin orientiert und einem topografisch ansteigenden Ortsteil in Richtung Nordosten. Der Bereich der Werra am Werrator weist eine Höhe von ca. 234 ü NHN auf, die Bebauung in der Waldstraße liegt bei ca. 262 ü NHN. Die Sportanlage im Kaffeetälchen liegen bei ca. 282 und 286 ü NHN.

Die höchste Erhebung in der Gemarkung Tiefenort ist der Krayenberg mit 428,30 ü NHN. Er befindet sich ca. 4 km westlichen von Tiefenort. Der Berg gehört zum Salzunger Werrabergland. Sein Kegel trägt die Krayenburg.

Mit der Definition der Ortsteilgrenzen für Tiefenort ergeben sich für die landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Anteil von 43,57%, für die Waldflächen 38,02%. Nach der Eingemeindung in die Stadt Bad Salzungen werden die Angaben ausschließlich für die Gesamtstadt erhoben. Im Jahr 2020 liegt der Waldanteil Bad Salzungen bei ca. 40%; landwirtschaftlich genutzt werden ca. 45 % des gesamten Stadtgebiets. D.h. die landwirtschaftliche Nutzfläche ist geringer, resultierend aus der Vielzahl der Schutzgebiete im Ortsteil.

	Gesamtstadt Bad Salzungen 31.12.2020	Tiefenort 2021
Anteil Waldfläche in %	40,23%	38,02%
Anteil landwirtschaftliche Nutzfläche in %	45,08%	43,57%
Anteil Gewässerfläche in %	1,01%	1,91%

Tabelle 42: Prozentualer Anteil der Flächennutzung Wald, Landwirtschaft, Gewässer im Vergleich Gesamtstadt Bad Salzungen, Tiefenort

Naturräumlich befindet sich Tiefenort in dem Bad Salzunger Buntsandsteinland und Werraniederung.

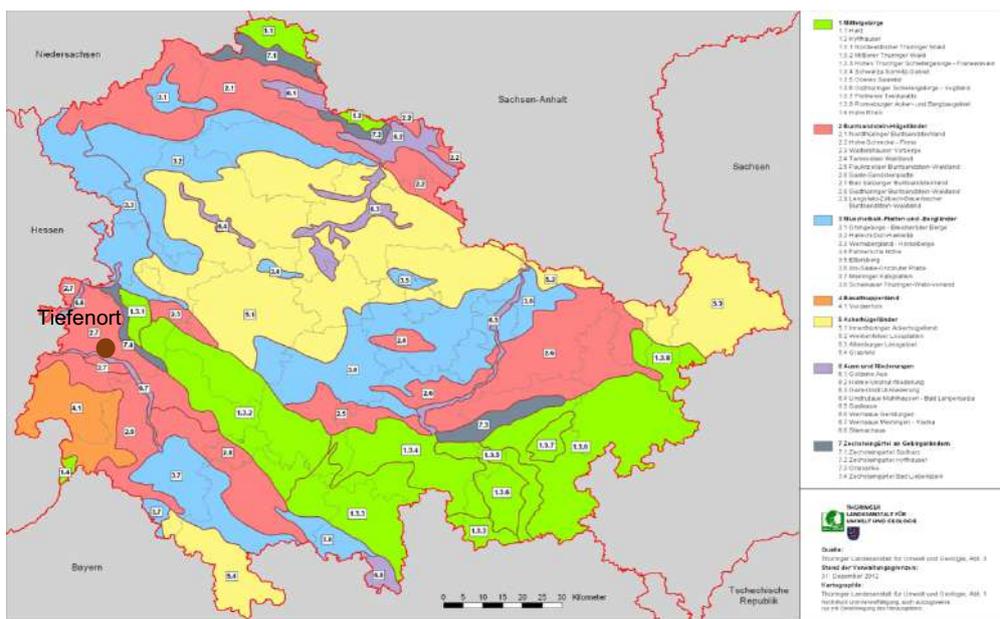


Abbildung 28: Naturräumliche Gliederung Thüringens, TLUBN, www.tlug-jena.uw-raum/umweltregional/thuringen/maps/natzraume.jpg

60

file:///Volumes/Daten/stadtplanungiklinke/Documents/3_Projekte_Stadtplanung%20Klinke/10014_SK_Tiefenort/Konzept%201_K/2_Analyse/4_%20Natur_Landschaft_Bergbau/BfN:%20Landschaftssteckbrief.webarchive

Im Bereich der Werraue auf Tiefenorter Flur befinden sich zwei Naturschutzgebiete. Das NSG „Brühl von Merkers“ liegt westlich von Tiefenort und umfasst 175,6 ha. Das 88,6 ha große NSG „Werraue mit Altarmen bei Unterrohn“ befindet sich südöstlich der Ortslage. Zwischen den beiden Gebieten und damit außerhalb eines NSG liegt der stark von Bebauung geprägte Teil des Werraufers. Beide genannten Naturschutzgebiete sind gleichzeitig als Flora-Fauna-Habitat-Gebiete ausgewiesen; diese werden durch einen schmalen Korridor miteinander verbunden.

Zusätzlich bildet die Werraue im Bereich von Tiefenort einen Teil des insgesamt 2.578 ha umfassenden SPA-Vogelschutzgebiets „Werra-Aue zwischen Breitung und Creuzburg“ mit einer Breite von meist knapp 1.000 Metern. Auf Höhe der Straße L1120 zwischen Tiefenort und Hämbach wird das SPA-Gebiet unterbrochen. Die gesamte Werraue bei Tiefenort bildet ferner einen Teil des 1.030 ha großen Wiesenbrüteregebiets „Werra-Aue zwischen Vacha und Bad Salzungen“.

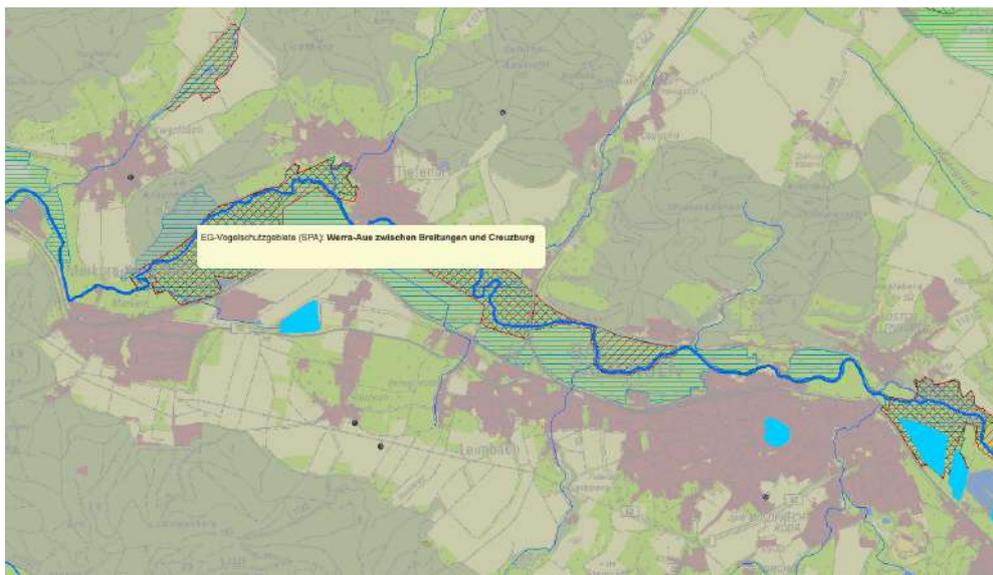


Abbildung 29: FFH-NSG-Gebiete SPA-Gebiet Tiefenort,

<https://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.xhtml?jsessionid=0F58DA2FCFDB53DBFDD65598CD44553>

Als gesetzlich geschütztes Flächenbiotop „struktureicher, naturnaher Fluss“ wird die Werraue westlich und südöstlich der Ortslage ausgewiesen. Der Drakesbach bildet im Bereich vor der Mündung in die Werra im Westen Tiefenorts ein Biotop „großes Altwasser“. Eine Vielzahl unterschiedlicher Flächenbiotopie ist westlich des Ortes zwischen der Bebauung der Kraysenbergstraße und der Werra bzw. südlich der Werra vorzufinden. Die flächen-, linien- und punktförmigen Biotopie in diesem Gebiet lassen sich als Großseggenried, eutrophes Feuchtgrünland, naturnahe und anthropogene Binnensalzstellen, Intensivgrünland, Landröhricht, Graben, kleines Altwasser und Staudenflur klassifizieren. Ähnliche gesetzlich geschützte Biotopie treten mit eutrophem Feuchtgrünland, Landröhricht, Sumpfhochstaudenflur, naturnahen Binnensalzstellen, Intensivgrünland und

anthropogenen Binnensalzstellen südöstlich von Tiefenort auf. Die ersten drei genannten Biotopie liegen zwischen der Werra und der Straße von Tiefenort Richtung Unterrohn, die anderen in der weitläufigen Werraue zwischen dem Fluss und der Bahnstrecke Bad Salzungen – Vacha. Östlich der Ortslage kommen am Übergangsbereich von Siedlung und Landschaftsraum Streuobstbestände auf Krautflur/Staudenflur/Grünland, Trocken-/Halbtrockenrasen, Wirtschaftswege, naturfernes Feldgehölz, Zwergstrauch-/Ginsterheiden und mesophiles Grünland vor. Letzteres wird in diesem Bereich an mehreren Stellen nicht gesetzlich geschützt, jedoch dennoch als wertvoll ausgewiesen. In der Karte Freiraum- und Grobstruktur wurden sowohl die o.g. Schutzgebietsausweisungen als auch die Offenlandbiotopie nachrichtlich übernommen.

Regionaler Raumordnungsplan Südwestthüringen, 2012

Weist den umgebenen Bereich von Tiefenort als Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung, landwirtschaftliche Bodennutzung und Hochwasserschutz aus. Mit FS-30 „Krayenberg südlich Kieselbach“ wird im Entwurf von 2018 gegenüber 2012 das Vorranggebiet vergrößert. In den zeichnerisch dargestellten Vorbehaltsgebieten

Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden ⁶¹.



Abbildung 30: Auszug RP Südwestthüringen, 2012



Abbildung 31: Auszug RP Südwestthüringen, Entwurf 2018

D.8.2 Gewässer und Hochwasser

Werra

Der prägende Flußlauf in Tiefenort ist die Werra. Kilometrierung der Werra in Tiefenorter Flur von 176 bis ca. 180. Die Karten des TLUBN klassifizieren die Werra im Bereich Tiefenort als zwei Wasserkörper:

Zwei Wasserkörper:

- Mittlere Werra bis Tiefenort, Gewässernummer 41, Fließgewässertyp 9.2 – große Flüsse des Mittelgebirges
- Mittlere Werra von Tiefenort bis Vacha, Gewässernummer 41, Fließgewässertyp 9.2 – große Flüsse des Mittelgebirges ⁶².

Der Wasserkörper wird als natürlich beurteilt. Dennoch zeigt sich der ökologische Zustand der Werra im Bereich von Tiefenort im Rahmen der biologischen Fließgewässerbewertung als unbefriedigend. Als Begründung für den belasteten Zustand des Grundwasserkörpers der Werra werden Bergbaufolgen angegeben. Bei der Werra wird

ferner die fehlende Durchgängigkeit durch das Wehr Tiefenort als negativ angesehen; als Zielstellung gilt hier, eine lineare Durchgängigkeit des Gewässers nach WRRL herzustellen. Die Nährstoffbelastungen der Flüsse in der Umgebung Tiefenorts werden unterschiedlich bewertet. Während für Sulfat eine niedrige Belastung (75-150 mg/l) angegeben wird, liegt diese für Ammonium-Stickstoff im mittleren Bereich (0,1-0,3 mg/l) und für Phosphor im hohen (0,15-0,3 mg/l). Die Verunreinigung mit Chlorid gibt das TLUBN als sehr hoch (400 mg/l) an. Für Nitrat erfolgt eine differenziertere Betrachtung: Grundsätzlich wird Tiefenort in die Kategorie der niedrigen Belastung (< 25 mg/l) eingeordnet. In einer detaillierteren Darstellung fallen dagegen die hohen Werte von mehr als 50 mg/l angrenzend an Tiefenort im ungefähren Dreieck Merkers – Hämbach – Tiefenort auf. Daraus resultiert die unbefriedigende Bewertung der biologischen Qualität des Fließgewässers ⁶³.

⁶¹ Regionaler Raumordnungsplan G 4-7, S.4-10

⁶²

<https://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.xhtml?jsessionid=4B0799E997E9688FEFF5D0E9AADA42CB>

⁶³

<https://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.xhtml?jsessionid=4B0799E997E9688FEFF5D0E9AADA42CB>

Für den Hochwasserschutz steht eine Karte zur Verfügung, die den Überschwemmungsbereich der Werra im Falle eines 200-jährigen Hochwassers zeigt. Dabei werden sehr weite Bereiche der an die Werra angrenzenden Wiesen überschwemmt, während die Siedlungsbereiche Tiefenorts weitgehend als geschützt dargestellt werden. Einzelne Gebäude in den Straßen Krayenbergstraße, Mühlgasse, Grieswiese, Wilhelmstraße, Am Flutgraben und An der Rasenmühle gelten dagegen als gefährdet. Die nah am Fluss gelegene Bebauung im

Neuen Weg und Am Steingraben liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs und gilt damit als sicher.

Es sind keine Maßnahmen im derzeit gültigen Gewässerrahmenplan vorgesehen⁶⁴.

In dem Zeitraum vom 22.12.2020 bis 22.06.2021 lagen die Entwürfe des Thüringer Landesprogramm Gewässerschutz 2022-2027, die Bewirtschaftungspläne WRRL und Hochwasserrisikomanagementpläne des Flußgebietes Weser zur Anhörung und Stellungnahme aus.

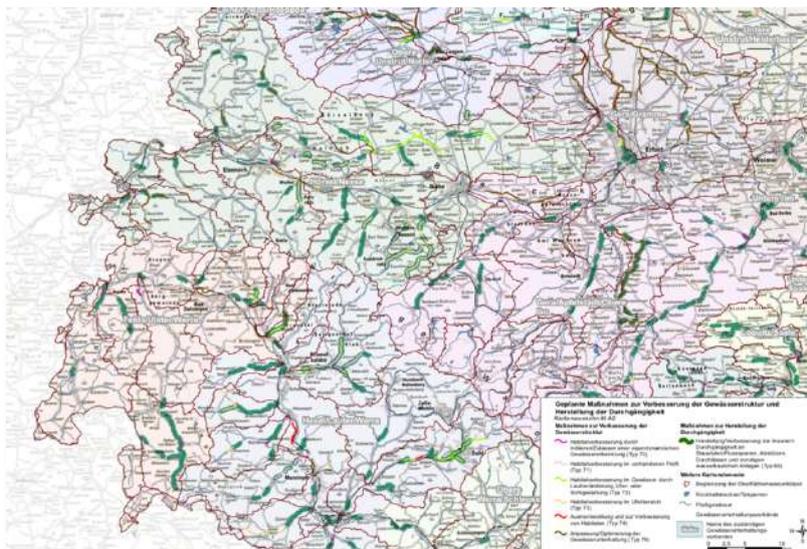


Abbildung 32: Auszug Entwurf Thüringer Landesprogramm Gewässerschutz 2022-2027, <https://aktion-fluss.de/wp-content/uploads/karten-geplante-massnahmen-gewaesserstruktur.pdf>

In dem Entwurf zum Thüringer Landesprogramm zum Gewässerschutz 2022-2027 ist in Tiefenort die Herstellung und

Verbesserung der linearen Durchgängigkeit im Bereich des Wehres auf der Heerstatt in Tiefenort enthalten.

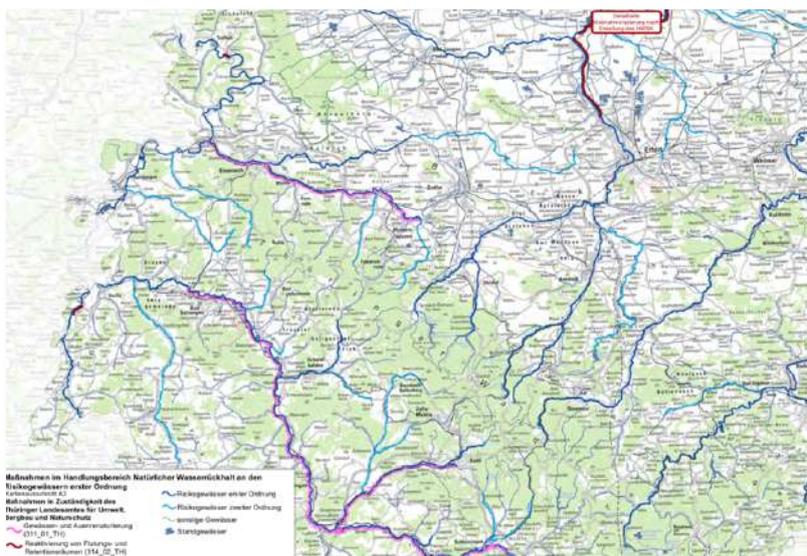


Abbildung 33: Auszug Entwurf Thüringer Landesprogramm Hochwasserschutz 2022-2027, https://aktion-fluss.de/wp-content/uploads/20210114_Karten_Format_A3.pdf

64 <https://antares.thueringen.de/cadenza/pages/selector/index.xhtml?jsessionid=4B0799E997E9688FEFF5D0E9AADA42CB>

In den Maßnahmenkarten zum Thüringer Landesprogramm Hochwasserschutz 2022-2027 ist die Gewässer- und Auenrenaturierung im Bereich Oberrohn enthalten. Dieses befindet sich östlich von Tiefenort und gehört nicht zum Ortsteil.

Die Werra ist ein Gewässer 1. Ordnung, verantwortlich ist damit der Freistaat Thüringen.

Teil des Hochwasserschutzgebietes in Tiefenort resultiert aus dem Altarm-Verlauf der Werra. In den 1950-er Jahren wurde der Verlauf der Werra verlegt. Gründe waren Anforderungen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes für die Ortslage. Der Altarm

der Werra ist noch vorhanden und führt ebenfalls zu großen Teilen Wasser. Entlang des Altarmes der Werra verlaufen keine Wege. Von der Wiesenfläche ist jedoch ein sehr interessanter Blick auf die Ortslage möglich. Aus der Ortslage heraus gibt es ebenfalls keine Zuwegungen zum Altarm. Hier wird das Potenzial zur Verbindung Landschaft- und Siedlungsraum nicht genutzt. An dem Werra-Altarm, in Verlängerung der Straße Am Flutgraben, befindet sich das Garagengebäude der DRK. Aus Platzgründen wurde mit Ausnahmegenehmigung das Aufstellen des Gebäudes erlaubt.



Foto 42: störendes Garagengebäude der DRK Am Flutgraben/ Werra-Altarm



Foto 43: Werra-Altarm, Blick in Richtung Tiefenort

Regionaler Raumordnungsplan Südwestthüringen, 2012

liegt den Bereich an der Werra süd-östlich der Ortslage und nordwestlich am Altarm als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz fest.

In den – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Hoch- wasserschutz soll

der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugendem Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden⁶⁵.

Drakesbach

Der Drakesbach entspringt oberhalb von Weißendiez, tritt im Nordosten in die Ortslage von Tiefenort ein im Bereich der Drakestraße und mündet im Bereich Am Landwehrgraben in den Altarm der Werra. Von dort aus mündet er in die Werra. Innerhalb der Ortslage Tiefenort wird der Drakesbach nicht wahrgenommen, da er verrohrt unterirdisch geführt wird. Daher resultiert auch der ökologische Zustand des Drakesbaches.

Dieser wird auf seiner gesamten Länge als unbefriedigend eingeschätzt. Der Drakesbach ist ein Gewässer 2. Ordnung. Mit der Gründung der Gewässerunterhaltungsverbände gehören die Gewässer 2. Ordnung und damit auch der Drakesbach in Tiefenort zum Gewässerunterhaltungsverband Feld/ Ulster/ Werra, Sitz in Bad Salzungen, Eisenacher Str. 2a, 36433 Bad Salzungen. Geplante Maßnahmen sind nicht bekannt.

⁶⁵ Regionaler Raumordnungsplan, 2012, G 4-9, S.4-12

D.8.3 Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung

Zur Anpassung der Region an den Klimawandel hat die Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen im Jahr 2015 ein **Klimakzept als**

„**Raumentwicklungsstrategie Klimawandel**“ herausgegeben. Im nachfolgenden wird auf die Aussagen dieses Klimakzeptes zurückgegriffen.

Klimakzept Südwestthüringen Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen (Hg.) 2015: Regionales Energie- und Klimakzept. Teil II – Klimakzept. Raumentwicklungsstrategie Klimawandel

Als Grundlage dient das Maßnahmenprogramm zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels IMPAKT des Freistaats Thüringen aus dem Jahr 2013. Als mögliche allgemeine Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel gelten die Steigerung der Energieeffizienz, die Vermeidung energieintensiver Aktivitäten, die Etablierung erneuerbarer Energiequellen sowie der Schutz von CO₂-Senken.

Die klimatische Analyse prognostiziert für die Region um Tiefenort:

- eine deutlich ansteigende Jahresmitteltemperatur ⁶⁶
- bei einer erheblich negativen klimatischen Wasserbilanz – d.h. einer potenziell höheren Verdunstung als Niederschlag fällt ⁶⁷
- Entsprechend wird auch die Wasserversorgung der Landwirtschaft als schlecht bis mäßig vorhergesagt ⁶⁵.
- Auf der anderen Seite besteht durch die Erhöhung der Temperatur ein Potenzial für Ertragssteigerungen in der Landwirtschaft, das rund um Tiefenort mit bis zu 15 % relativ hoch ausfällt.
- Die Erosionsgefährdung auf Ackerflächen stellt sich sehr differenziert dar, im Bereich der ehemaligen Gemeinde Tiefenort reicht die Gefährdung von gering bis äußerst hoch ⁶⁸.
- Die Artenvielfalt rund um Tiefenort wird vor allem in der Werraue als sehr reich angegeben. Für den Ganzjahrestourismus verursacht der Klimawandel das Potenzial einer Zunahme der Tage mit sogenanntem Touristenklima – Tageshöchstwerte zwischen 15 und 30°C sowie weniger

als 0,5 mm Niederschlag – auf etwa 100 Tage jährlich.

Die ehemalige Gemeinde Tiefenort wird – ebenso wie die Stadt Bad Salzungen – in den klimasensitiven Raumtyp 3, der durch ein erhöhtes Anpassungserfordernis bei Hitzebelastung, Gebäudeaufheizung, Waldbrandgefahr und lokalen Überschwemmungen charakterisiert wird. Konkret für Tiefenort wird zusammenfassend jedoch **ein geringes Anpassungserfordernis** dargestellt. Die herausragenden Potentiale sieht das Klimakzept für Tiefenort im Bereich des Tourismus, während dem Natur- und Artenschutz ein deutlich negativer Verlauf prognostiziert wird. Die Gefahren und Anpassungserfordernisse durch die Wasserversorgung der Landwirtschaft, die Waldbrandgefahr, Niedrigwasser, Starkniederschläge, Hitzeschäden im Verkehrswesen sowie einen erhöhten Kühlenergiebedarf werden als mäßig negativ eingeordnet; die Ertragsänderung in der Landwirtschaft als mäßig positiv. Die Anpassung an den Klimawandel soll sich am Prinzip der Resilienz orientieren, woraus in der Umsetzung beispielsweise eine Anpassung des Menschen an das Ökosystem und seine Veränderungen resultiert. Neben baulichen Maßnahmen umfasst dies die Sensibilisierung und das Verhalten der Menschen. Bei baulichen Veränderungen soll der Fokus auf sogenannten no-regret-Maßnahmen liegen, die – z.B. im Hochwasserschutz – über diese Funktion hinaus weitere gesellschaftliche Funktionen erfüllen und damit in jedem Falle positiv wirksam sind. Das Klimakzept Südwestthüringen formuliert 24 Anpassungsmaßnahmen aus. Einem Drittel davon wird eine hohe Priorität für den Raumtyp 3 zugeschrieben.

⁶⁴ Klimakzept Südwestthüringen, S. 38

⁶⁵ Klimakzept Südwestthüringen, S. 46

⁶⁶ Klimakzept Südwestthüringen, S. 51

Inhalte dieser prioritären Maßnahmen sind die Aktivierung klimasensibler Flächen zur Durchlüftung und Wohnumfeldverbesserung, die Außenbeschattung von öffentlichen Gebäuden und Freiflächen, die Sensibilisierung der Bevölkerung zur Waldbrandgefahr, die Verbesserung von Hitzewarndiensten, die Anreicherung des Siedlungsbestandes mit Grün- und

Wasserflächen, die Gefahrenabwehrplanung mit der Verbesserung der Informationen bei Überschwemmungen, die Anpassung der Nutztierhaltung an Hitze sowie die Förderung multifunktional begründbarer Maßnahmen bezüglich lokaler Überschwemmungen. Als besonderes Ziel der begleitenden Partizipation gilt der Abbau von Vorbehalten, beispielsweise zwischen Landwirtschaft und Biodiversität.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Auf der Grundlage des Klimakonzeptes werden folgende Potentiale und Handlungserfordernisse ausgemacht:

Potentiale	Probleme
Positive Auswirkung auf den Tourismus – Zunahme Touristenklima	Hitzebelastungen, Gebäudeaufheizungen
	Niedrigwasser, Starkniederschläge führt zu lokalen Überschwemmungen Retentionsräume
	Rückgang der Artenvielfalt
Ertragssteigerung für Landwirtschaft	Steigerung der Gefährdung der Bodenerosion in der Landwirtschaft
	Erhöhung der Waldbrandgefahr auf den zukünftig stark sommertrockenen Böden Tiefenorts wird sich an ca. 15 Tagen im Jahr als hoch oder sehr hoch darstellen (vgl. ebd.: 55f.)
	Aufgrund der topografischen Lage kann es zu Einwirkungen der Außengebietsentwässerung kommen. Bisher wurde in Tiefenort diesbzgl. noch kein Problem verzeichnet
Handlungsansätze	
Durchlüftung und Verbesserung innerörtlicher Freiraumsysteme, innerstädtischen Grünflächensysteme der Siedlungskerne von höherstufigen Zentralen Orte sollen klimaangepasst weiterentwickelt	
Anreicherung des Siedlungsbestandes mit Grün- und Wasserflächen	
Vernetzung der innerörtlichen Freiräume mit den Freiräumen im Umland	
Erhalt Retention- und Hochwasserschutzräume	
Stärkung ÖPNV, Entwicklung Radweg zur Alltagsmobilität	
Steigerung der Energieeffizienz, Außenverschattungen öffentlicher Gebäude	
Etablierung erneuerbarer Energiequellen, Vermeidung energieintensiver Einrichtungen, Senkung CO ₂ -Produktion	

Tabelle 43: Potentiale, Probleme, Handlungsansätze Klimaschutz, Klimaanpassung in Tiefenort

D.8.4 Geologie

Die Bodengeologie stellt sich im Bereich von Tiefenort sehr vielfältig dar. In der Werraue und einem großen Teil der Ortslage wird Auelehm als Boden dokumentiert. Der Untergrund der Erhebung im östlichen Teil des Ortes besteht dagegen aus Calvörde-Sandstein. Kleinstufig treten nördlich und nordöstlich der Ortslage feingeschichtete Sandsteine und fluviatile Ablagerungen (Auesedimente) des Holozäns sowie Fließerden vorwiegend aus Sandstein und Löß

(weichselzeitlicher Löß, Lößlehm, Lößderivate, lößdominierte Fließerden) auf. Im Nordwesten des Siedlungsbereichs von Tiefenort wird eine Untere Mittelterrasse dokumentiert; einzelne Flächen in der südöstlichen Erhebung werden als Obere Mittelterrasse kartiert und unter den Wiesen südwestlich des Ortes finden sich Niederterrassen. Ausgebildete Hangkanten im Bereich dieser Terrassen können statisch etwas brüchig werden (Steingrabenrain).

Tiefenort weist in Teilbereichen eine spezielle Geologie auf, hervorgerufen durch unterirdisch verlaufende Wasserläufe, die Erdfälle hervorrufen. Durch die Lage an einem Salzhang und einer Subrosionssenke gibt es in einem Umkreis von 1,5 km 15 Erdfall-Strukturen, die sondiert wurden.

Tiefenort steht nach einem Erdfall in der Frankensteinstraße am 24. Februar 2002 unter besonderer geologischer Beobachtung. Der etwa sechs Meter tiefe Erdfall ist „mit 138 m³ Magerbeton bis etwa 1 m unter Geländeoberfläche“⁶⁷ verfüllt worden. Dieses Vorgehen stellt sich in den folgenden Jahren als problematisch heraus. So sackt die Betonplombe bereits im Juni 2002 um einen halben Meter ab und stellt sich leicht schräg. Auf die Betonplombe aufgetragener Kies sinkt immer wieder in den Untergrund. Nach einem kleinräumigen Einbruch des Bürgersteigs der Frankensteinstraße im Jahr 2006 sackt die Betonplombe am 28.01.2010 nochmals ab. Gleichzeitig wird angenommen, dass in den Keller eines Hauses potenziell stärker CO₂-haltige Bodenluft eingedrungen ist. In weiteren Gebäuden werden Risse festgestellt. Daraufhin werden fünf umliegende Wohngebäude evakuiert und dürfen anschließend nicht mehr bewohnt werden. Bohrungen im Jahr 2010 zeigen bruchstückhaftes Gesteinsmaterial im Untergrund, das einen erneuten Erdfall nicht überspannen könnte. Im Jahr 2011 werden koordiniert durch das TLUG umfangreiche

Untersuchungen der Geologie unternommen sowie ein Frühwarnsystem in Betrieb genommen. Ein Gutachten aus dem 2010 entkräftet zu diesem Zeitpunkt bestehende Sorgen nach einem freien Fall der Betonplombe und damit einhergehenden erheblichen Erschütterungen, so seien Gebäudeschäden unwahrscheinlich. Dennoch wird zur Senkung der potenziell freigesetzten Energie eine Zerkleinerung der Betonplombe in mehrere Stücke empfohlen. Der Erdfall wird durch das Gutachten als natürlich eingestuft. So befindet sich im Untergrund der Frankensteinstraße eine sogenannte Zerrspalte⁶⁸, die Teil einer bereits bestehenden verdeckten Senkungsstruktur ist; der Erdfall im Jahr 2002 bilde damit einen Nachbruch. Die Umgebung des Erdfalls ist heute durch Frühwarnsysteme abgesichert. Für die ehem. Eigentümer hatte der Erdfall weitreichende Folgen. Aufgrund der Gefährdung mussten die Bewohner der angrenzenden Grundstücke der Frankensteinstraße 11, 13, 16, 18 und Kantstraße 10 die Häuser verlassen. Die Grundstücke im unmittelbaren Nahbereich des Erdfalls sind der Nutzung entzogen. Die Frankensteinstraße ist ebenfalls für die Durchfahrt gesperrt. Kurzfristig werden die leerstehenden Gebäude in der Frankensteinstraße abgebrochen. Die Flächen werden zwingend der künftigen Bebauung entzogen.



Foto 44: Zustand und Sperrung der Frankensteinstraße seit dem Erdfall 2002

⁶⁷ Prinz, Schwerter 2010, S.3

⁶⁸ vgl. Konietzky 2010, S. 3ff

**Bewertung der Risikozonen Erdfall in der Frankensteinstraße nach dem Erweiterungsbruch vom 28.01.2010:**

- Zone mit potenziellen Erdfallpegel: Frankensteinstr. 13,15, 16, 18, Kantstraße 6.
 - Beobachtungszone Tresselstraße/ Kantstraße/ Frankensteinstraße/ Große Amtsgasse
- Diese Bewertungsradien wurden nachrichtlich übernommen.

FAZIT LANDSCHAFTS- UND NATURRAUM, KLIMA, GEOLOGIE

Tiefenort
<i>Landschaftsraum, Topografie, Naturraum</i>
Tiefenort befindet sich am Bindeglied zwischen differenzierten Landschafts- und Naturräumen (Werra und Salzunger Buntsandsteinland)
Besonders im Bereich der Werra sind umfangreiche naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorzufinden
Tlw. interessante topografische Situation zu verzeichnen
keine Vernetzung der unterschiedlichen Landschafts- und Naturräume
<i>Gewässer und Hochwasser</i>
Umfangreiche Schutzgebietsausweisungen für Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete im Verlauf der Werra und des Werra-Altarmes
Werra weist unbefriedigenden ökologischen Zustand auf als Gewässer 1.Ordnung
Mangelnde Verbindung und Vernetzung Siedlungs- und Landschaftsraum
Standort des DRK-Gebäudes am Werra-Altarm störend
Mangelnde Erlebbarkeit der Werra-Insel Auf der Heerstatt
Drakesbach als Gewässer 2.Ordnung weist unbefriedigenden ökologischen Zustand auf
<i>Klima, Klimaschutz, Klimaanpassung</i>
Einordnung in „klimasensitive Raumtypen“: Typ 3 (negativ v.a. Hitzebelastung, Ackererosion und Wasser) → gleichzeitig positiv: Ertragssteigerung + Ganzjahrestourismus führt zu differenzierten Auswirkungen durch Klimaentwicklung - Anpassungserfordernis insgesamt in Tiefenort nur gering
Es wurden Potentiale, Probleme und Handlungsansätze in Tabelle 40 aufgeführt
<i>Geologie</i>
vielfältige Bodengeologie von Werraau bis Buntsandsteinformationen
In Teilbereichen Gefährdungen: Geologisch steht Tiefenort aufgrund des Erdfalls aus dem Jahr 2002 unter besonderer Beobachtung, wobei heute ein Frühwarnsystem die Umgebung des betroffenen Gebiets absichert.
Entzug der Bebauung der Flächen im Bereich Frankensteinstraße 16,18, 11,13, Kantstraße 7

Tabelle 44: Fazit Topografie, Natur, Gewässer, Klima, Geologie

D.9 Tourismus und Naherholung

D.9.1 Touristischer Rahmenbedingungen

Tourismus

Tiefenort selbst liegt in **keinem Vorranggebiet** Tourismus.

Während für Bad Salzungen im Jahr 2019 30.268 Ankünfte vermeldet wurden, die in 2020 mit 17.055. Corona-bedingt geringer ausfielen, liegen für Tiefenort keine Übernachtungszahlen vor. Durch die Lage in diesem Landschaftsraum gibt es einige Ansätze für die Entwicklung eines sanften Tourismus. Die Bewohner von Tiefenort sind sich dessen bewusst und äußerten im Rahmen

der Diskussion im Ortsteilrat folgende Handlungserfordernisse:

- Revitalisierung Krayenburg
- Verbesserung Radwegeanbindungen

Die hohe Denkmaldichte Tiefenorts mit den historischen Fachwerkhöfen bietet ebenfalls einen touristischen Ansatzpunkt.

Die Werratal-Touristik e.V., hat ihren Sitz in Bad Salzungen, Kirchplatz 2, 26433 Bad Salzungen

In dem **Regionalen Raumordnungsplan Südwestthüringen, 2012**

ist der Verlauf der Werra mit Werraau als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung als solches ausgewiesen.

Der Regionale Raumordnungsplan stellt weiterhin fest, dass das Werratal einen eigenen, übergreifenden

Kulturlandschaftsraum bildet. Die besondere Spezifik wird durch die Ambivalenz hoher Besiedlungsdynamik und urbaner Kultur auf der einen sowie ländlicher Prägung und naturnaher Entwicklung auf der anderen Seite geprägt.

Das **Tourismuskonzept Bad Salzungen 2030, 2018**

wurde vor der Eingemeindung Tiefenorts erarbeitet. Insofern sind nur Aussagen ohne die eingemeindeten Ortsteile enthalten. Nachfolgend werden basierend auf den

bisherigen Erkenntnissen zu den Potentialen in Tiefenort Handlungsempfehlungen für touristische Entwicklungen gegeben.

Zielsetzung Tourismuskonzept Bad Salzungen	Evaluierung Handlungsempfehlungen für Tiefenort
Tourismuskonzept Bad Salzungen 2030 zur Fortschreibung des ISEK von 2018 zielt detailliert auf die Fortentwicklung der Stadt Bad Salzungen als Kur.- und Heilbad, Gesundheitsstandort vor	Diversifizierung der Nutzung dieses kulturlandschaftlichen Potentiale besonders hinsichtlich einer touristischen Wertschöpfung
	Besonderheiten in Tiefenort für das gesamtstädtische Tourismuskonzept herausarbeiten z. Bsp. Krayenburg
Natur & Aktivitäten - Fernwanderweg Hochrhöner - Werra-Burgen-Steig	Natur & Aktivitäten - Fernwanderweg Hochrhöner - Werra-Burgen-Steig
Natur & Aktivitäten Radfahren Werratalradweg, Werra-Suhlradweg Rhönradweg	Natur & Aktivitäten Radfahren Werratalradweg, Rhönradweg
Natur & Aktivitäten Wasserwandern - 2019 Erneuerung Kanuanlagen	Natur & Aktivitäten - Barrierefreie Gestaltung der beiden Wasserwandereinstiegsstellen
Weitere Aktivitäten, Sport- und Freizeitangebote Sportstätten Freibad Eichen SOLE-Welt	Freibad Tiefenort als touristisches Potenzial
Caravan-Hafen	Entwicklung Auf der Heerstatt als Caravan- und Freizeitstandort mit touristischem Potenzial
Übernachtungsmöglichkeiten	Übernachtungsmöglichkeiten auch themenbezogen im Fachwerkhaus und im historischen Bauernhof

Tabelle 45: Zielsetzung Tourismuskonzept Bad Salzungen, Handlungsempfehlungen Tiefenort



Wassertourismus

Der Freistaat Thüringen über das Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Technologie hat mit dem Konzept **Wassertourismus in Thüringen, 2014** erarbeiten lassen⁶⁹. Dabei wurde der Werra bescheinigt, dass als Wasserwanderfluss das bedeutendste Oberflächengewässer in Thüringen bildet.

Angenehme Fließgeschwindigkeit und ganzjährige Nutzung zeichnen die Werra aus. Während die quantitative Ausstattung mit wassertouristischer Infrastruktur insgesamt als gut bewertet werden kann, sind in qualitativer Hinsicht z. T. deutliche Mängel festzustellen.

Mängel Infrastruktur Wassertourismus:

- Pflegezustand der Anlagen: Die Bauweise der Anleger mit Holzpflocken erfordert regelmäßige Pflegemaßnahmen bzw. regelmäßigen Austausch. An den Informationstafeln sind z. T. fehlende Reinigung, Witterungs- und Vandalismusschäden festzustellen.
- Fehlende Sanitäranlagen an Rastplätzen und Anlegern (bzw. Hinweise auf die nächste Möglichkeit).

Neben Rad- und Wanderwege bietet die Werra auch in Tiefenort die Möglichkeit der

Freizeitgestaltung. In Tiefenort gibt es zwei Umtragestellen an der Werra auf die die o.g. Mängel zutreffen.

Wassertouristische Anbieter Scout Kanuverleih, Tiefenort u.a. Tagestouren Breitungen nach Tiefenort, Tiefenort-Vacha

Überregionale Radwege

Werratalradweg 316,4 km HannMünden - Eisfeld

(Masserberg/ Ortsteil Fehrenbach – Eisfeld – Hildburghausen – Themar – Meiningen – Wasungen – Breitungen – Bad Salzungen – Vacha – Berka/ Werra – Eisenach/ Ortsteil Hörschel – Mihla – Treffurt/ Ortsteil Großburschla – Landesgrenze Hessen)

Rhönradweg 181,1 km, von Bad Salzungen - Hammelburg

Rhönradweg (Bad Salzungen- über Tiefenort, Merkers – Vacha- Geisa – Tann-Hilders-Bischofsheim- Bad Neustadt-Bad Bocklet-Bad Kissingen-Hammelburg)

Mängel überregionale Radwege

- Sichere Führung Radweg in Richtung Bad Salzungen.
 - o Die Führung des Werratalradweges erfolgt von Oberrohn Richtung Bad Salzungen nicht auf einer separaten Trasse.
 - o Im Bereich Neuer Weg, Am Steingraben in Tiefenort erfolgt die Führung gemeinsam mit den Fußgängern. Der Rad-Gehweg erscheint jedoch zu schmal (ca. 1,70 m).
- Sichere Führung des Rhönradweges in Richtung Kieselbach auf der Straße Zum Weißen Stein.
- Z.T. sehr lange Umtragestrecken an den Wehren (z.B. Wehr Wernshausen ca.600m).
- Streckenweise Müllproblem sowohl im Gewässer als auch an Anleger.

69 BTE Tourismus Regionalberatung, Kreuzberger Str. Berlin

Wanderwege

Regional bedeutsam ist der **Werra-Burgen-Steig X5**

Tour 8 23 km

Von Bad-Salzungen – Oberrohn – Tiefenort-Ehrenhain - Marktplatz

Es bestehen eine Reihe lokaler Wanderwege, die von der Ortslage in Richtung Kaffeetälchen führen.



Foto 45: Einstieg zum Werra-Burgen-Steig neben dem ehem. Rathaus in Tiefenort

Mängel Wanderwege

- Mangelnde Wegeführung des Einstieges zum Werra-Burgen-Steig neben dem ehem. Rathaus.
- Im Bereich Neuer Weg, Am Steingraben in Tiefenort erfolgt die Führung gemeinsam mit den Fußgängern. Der Rad-Gehweg erscheint jedoch zu schmal (ca. 1,70 m).

D.9.2 Naherholung

Naherholung ist ein Begriff, der seit der Mitte der 1960er-Jahre zur Kennzeichnung des ortsnahe Ausflugsverhaltens verwandt wird. Es handelt sich bei der Naherholung um inner- und außerstädtische Erholungsarten von der stundenweisen Erholung bis hin zur Wochenend- und teilweise Feiertagserholung⁷⁰.

Heute gilt die Definition, dass die Naherholung um außerörtliche Erholung ohne Übernachtung bezeichnet wird.

D.h. es sind niedragschwellige erreichbare Flächen wie Kleingartenanlagen, Wälder, Naturschutzgebiete, Bade- und Schwimmbereiche.

Tiefenort weist eine Vielzahl Potentiale und Anknüpfungspunkte für die Naherholung auf. Die Werra-Insel könnte hier auch künftig Potenzial für Naherholung und Tourismus bieten. Problem stellt bei einigen Einrichtungen der Sanierungszustand dar.

Die Ortslage wird nordwestlich und südöstlich von Kleingärten gesäumt. Die genaue Anzahl ist nicht bekannt.

⁷⁰ <https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/naherholung/5331>



FAZIT TOURISMUS UND NAHERHOLUNG

Tiefenort
Tiefenort bietet breit gefächerte Potentiale hinsichtlich einer regionalen touristischen Wertschöpfung, Fernradwege, regionale Wanderwege, Wassertourismus
Werra-Insel „Auf der Heerstatt“ bietet touristisches Potenzial und Potenzial für die Naherholung
Besonderheiten in Tiefenort im Zuge eines gesamtstädtischen Tourismuskonzeptes herausarbeiten, z. Bsp. Krayenburg, Heerstatt, Altarm Werra
Fachwerkgebäude bieten touristische Ansatzpunkte
Es liegen keine Aussagen bzgl. touristischer Infrastruktur wie Übernachtungsmöglichkeiten vor

Tabelle 46: Fazit Tourismus und Naherholung

D.10 Technische Infrastruktur Ver- und Entsorgung

Die technischen Infrastrukturen sind ein Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge. Auch wenn im Rahmen von Privatisierungen einige Infrastrukturbereiche in der Errichtung, Instandhaltung und im Betrieb an private bzw. privatrechtlich organisierte Unternehmen übertragen wurden, bleibt die Planungs- und Regulierungshoheit weiterhin beim Staat, den Ländern und den Kommunen. Zu den

technischen Infrastrukturen gehören die Ver- und Entsorgung sowie die Verkehrsinfrastruktur. Dem Bereich Ver- und Entsorgung sind Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Gas, Fernwärme, Müllentsorgung/Wertstoffverwertung und Kommunikation (Fernsehen, Telefon, Internet) zuzuordnen.

Trinkwasser und Abwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung mit Abwasser wird über den Wasser und Abwasser Verband Bad Salzungen, Eisenacher Straße 2a, 36433 Bad

Salzungen gewährleistet. Für den Bereich der Wasserversorgung sind keine Handlungsbedarfe bekannt.



Abbildung 34: Sanierungsbedarf des Abwassernetzes in Tiefenort, Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen, [https://www.wvs-basa.de/sites/all/themes/wvs/pdf/LP_102_Tiefenort%20\(A0\)_I.pdf](https://www.wvs-basa.de/sites/all/themes/wvs/pdf/LP_102_Tiefenort%20(A0)_I.pdf)

Tiefenort ist an die Kanalisation angeschlossen. Für die Abwasserentsorgung hat der Zweckverband einen Maßnahmenplan aufgestellt. Wie in dem o.g. Plan erkennbar, besteht Handlungsbedarf für alle blauen (bis 2030), orangen (2031-2040), roten (nach 2040) und Strecken in unterschiedlich

gestaffelten Planungszeiträumen. Die schraffierten Bereiche können dauerhaft nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden. Die rot schraffierten Bereiche müssen dauerhaft eine dezentrale Lösung (vollbiologische Kläranlage) vorhalten.

Kommunikation und Energie

Internet und Datenverbindung im Allgemeinen sind in ihrer Bedeutung enorm angestiegen und stellen heute eine der wichtigsten technischen Voraussetzungen für die Standortentscheidung von Gewerbetreibenden aber auch Privatpersonen dar. Ein leistungsstarker Breitbandanschluss und Zugang zum Internet gehören somit zur Sicherung der Daseinsvorsorge. Sie sind elementarer Bestandteil der Versorgungsinfrastruktur.

Die Breitbandversorgung ist nach Aussage des Breitbandatlas in Tiefenort gut bis sehr gut. Die dunkelblauen Bereiche stellen die Ortsgebiete mit einem Versorgungsgrad über 95% dar. Die hellblauen Bereiche zwischen 75 und 95%. Der politisch anvisierte Versorgungsgrad 2014, dass bis 2018 alle Haushalte mit 50 Mbit/s ausgestattet sind, ist Tiefenort bereits Realität. Ob dies tatsächlich auch ausreichend ist, ist in Bezug auf die anvisierten Entwicklungsziele zu hinterfragen.

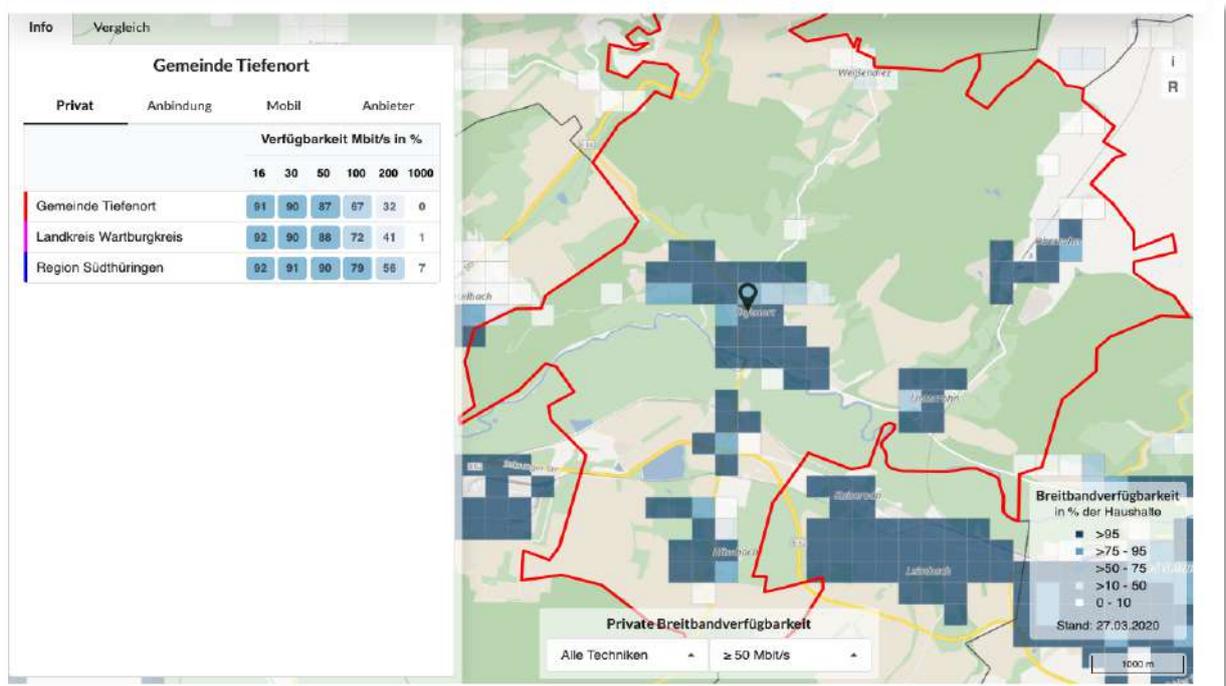


Abbildung 35: Breitbandatlas <https://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte/start.html>

Die Energieversorgung wird größtenteils über die fossilen Energieträger im Ortsgebiet abgedeckt. Ca. 6% des Energieverbrauches

wird in Tiefenort regenerative Energien abgedeckt.

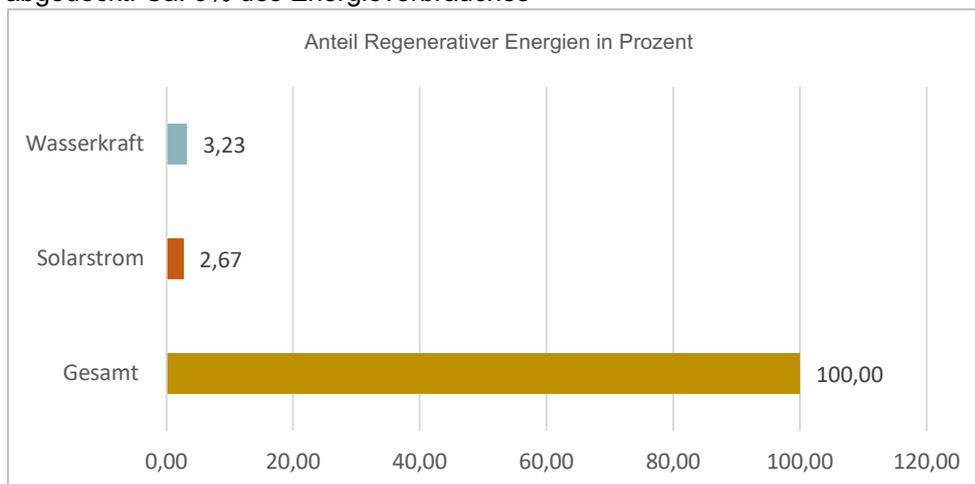


Tabelle 47: Anteil Regenerativer Energien in Tiefenort in Prozent, Energy Map, Eigene Darstellung



Foto 46: Rasenmühle mit Wasserkrafterzeugung

Der größere Anteil der regenerativen Stromerzeugung erfolgt über Wasserkraft. Die Rasenmühle und Wasserkraft befindet sich in Privatbesitz der Zech von Hymmen Zentralverwaltung, Rasenmühle 1, Tiefenort.

Der Solarstrom kommt aus Kleinanlagen, die die Hauseigentümer auf ihren Dächern aufgebracht haben.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Verantwortung des Landratsamtes Wartburgkreis, Abfallwirtschaftszweckverband

Wartburgkreis Stadt Eisenach, Andreasstr. 11, 36433 Bad Salzungen.

Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist eine Aufgabe der Kommune. Mit der Sanierung der Straßen, Wege und Plätze wurde gleichzeitig die Straßenbeleuchtung im Stadtgebiet erneuert. Im Zuge der Auseinandersetzung mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen des

Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG) und Energieeinsparung steht Tiefenort auch vor der Herausforderung frühere Anlagen entsprechend energieeffizient umzubauen.

FAZIT TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Tiefenort
Es wird davon ausgegangen, dass mit der Sanierung der Straßen, Wege und Plätze die technische Infrastruktur adäquat grundhaft erneuert wurde. 62% der Straßen im Maßnahmengebiet sind sanierungsbedürftig und weisen ebenfalls Sanierungsbedarf für die Kanalisation auf.
Die Breitbandversorgung ist in großen Teilen des Ortsgebietes nach den bundespolitischen Vorgaben gegeben.
Im Zuge der Klimaveränderungen sind mögliche Spitzenlasten des anfallenden Regenwassermengen zu reduzieren. Z. Bsp. Versickerung unbelastetes Regenwasser etc., Einleitung in die Vorflut.
Straßenbeleuchtung größtenteils erneuert, Energiesparende Umrüstung der Straßenbeleuchtung erforderlich.

Tabelle 48: Fazit Technische Infrastruktur

D.11 Wirkung der Pandemie und Risikoplanung

Durch die derzeitige Entwicklung der Pandemie kommt es in kommunalen Diskussionen neben dem Bewerten der vorgenannten Auswirkungen auch immer mehr zur Diskussion bzgl. der Risikoplanung. Die Auswirkungen können in

dem derzeitigen Kenntnisstand nicht komplett eingeschätzt werden. Gerade die finanzielle Situation der Kommune wird sich evtl. auf Grund der Pandemie in den nächsten Jahren verändern.

Infolge der Corona-Pandemie konnten folgende Auswirkungen festgestellt werden:

- Zunahme Homeoffice.
- weiterer Rückzug des stationären Einzelhandels jedoch Bedeutungszuwachs der Nahversorgung. Das Wegfallen von Einzelhandelsfunktionen ist auch ein Ergebnis gesamtgesellschaftlicher Veränderungen. Durch die Pandemie hat sich diese Entwicklung weiter verstärkt.
- Verkleinerung des Bewegungsradius, Reduzierung der Mobilität.

Die Entwicklungen der vergangenen Monate lässt daher erkennen:

- einen Bedeutungszuwachs der räumlichen Nähe.
- einen Bedeutungszuwachs der regionalen Strukturen und Nachbarschaften.
- Der weitere Rückzug des Einzelhandels lässt einen Rückzug kleinerer Einzelhandelsfilialen in erwarten. Jedoch erfuhr ebenfalls die Nutzungsvielfalt und Nutzungsmischung in fußläufiger Entfernung einen Bedeutungszuwachs.
- Wachsen der Bedeutung der wohnungsnahen Freiräume. Die Verantwortung der Kommune für die Vorhaltung öffentlicher Nutzungen, Infrastrukturen wird immer wichtiger.
- Die absehbare finanzielle Entwicklung zwingt die Kommunen zu Einsparungsüberlegungen.
- Es lässt aber auch erkennen, dass zu einer kommunalen Risikoplanung auch das Vorhalten von Redundanzen gehört. Diese Überlegungen waren bisher nicht Gegenstand kommunaler Überlegungen.

D.12 Interkommunale Zusammenarbeit

Bei der Überprüfung bisheriger Interkommunaler Kooperationen für Tiefenort viel folgendes auf:

- Tiefenort war in einigen interkommunaler Kooperationen eingebunden.
- Es fiel jedoch auf, dass wenig innere Kooperationen innerhalb der Kooperationsverbände durch Tiefenort stattfand ⁷¹.
- Es wurden die Beziehungen nach Außen entwickelt.

Handlungsansätze, die tatsächlich umgesetzt wurden bewegten sich in dem Themenschwerpunkt der

- Verbesserten regionale **Wegebeziehungen** (Rad- und Wanderwegebeziehungen).

Weitere Handlungsansätze wären:

- **Freiraum- und Grünvernetzung** zur Anbindung an die umliegenden Ortschaften und zur Pflege des Landschaftsbildes.

In den nächsten Jahren wird sicherlich die Stellung im gesamtstädtischen Gefüge für den Ortsteil von großer Bedeutung werden. Die

o.g. Themen werden in den vorgenannten Punkten ebenfalls berücksichtigt.

⁷¹ ILEK Werra-Wartburgregion, S.24

E Ergebnisse der Bürgerbeteiligung, Beteiligung Betroffene und Abwägung der betroffenen Belange

Unabhängig vom konzeptionellen Ansatz spielt für eine erfolgreiche Gemeindeentwicklung die Frage der zu beteiligenden Akteure eine entscheidende Rolle. Grundsätzlich gilt es,

neue Beratungs- und Öffentlichkeitsstrategien zu entwickeln, um Verständnis für verschiedene Prozesse zu erzielen und die Ortsentwicklung voranzubringen.

E.1 bisherige Einbindung der Bürger*innen

In dem Zeitraum vom 10.09.2020 bis 30.09.2020 wurden insgesamt 2.500 Fragebögen an die Tiefenorter Bevölkerung, Vereine und Gewerbetreibende durch die Stadtverwaltung verschickt mit der Bitte sich zur künftigen Entwicklung Tiefenorts zu äußern. Dabei wurden auch explizit Jugendliche ab 14 Jahren gebeten sich in diesem Rahmen zu äußern.

Nachfolgend werden die Ergebnisse erläutert. Nicht aufgeführte Diagramme sind in Anlage 3 enthalten.

Insgesamt haben sich über 19% der Tiefenorter im Zuge dieser Fragebögen geäußert. Der Prozentsatz ist im Vergleich zu anderen Gemeinden sehr hoch, d.h. die Tiefenorter Bürger*innen haben ein großes Interesse Veränderungen künftig mitzugestalten.

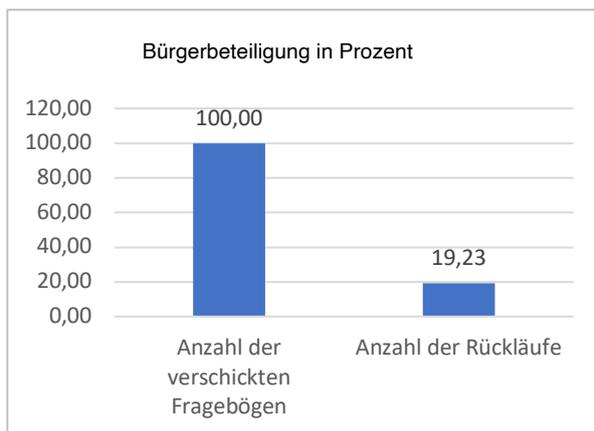


Diagramm 55: Bürgerbeteiligung in Prozent, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

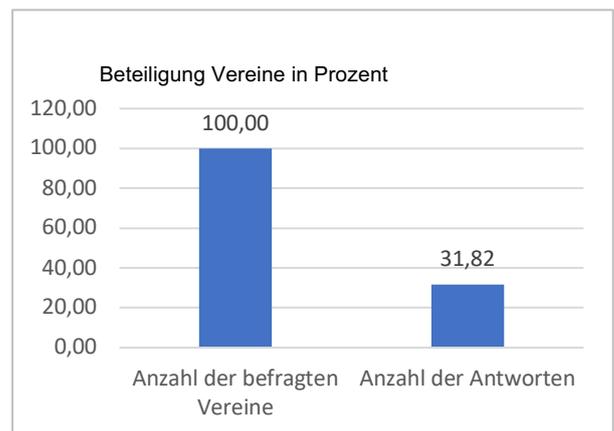


Diagramm 56: Beteiligung Vereine in Prozent, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

Über 30% der Vereine äußerten sich im Rahmen dieser Befragung. Zusätzlich erfolgten mit den wichtigsten Vereinen

Telefonkonferenzen. Grund für das große Interesse ist das festgestellte hohe bürgerschaftliche Engagement in Tiefenort.

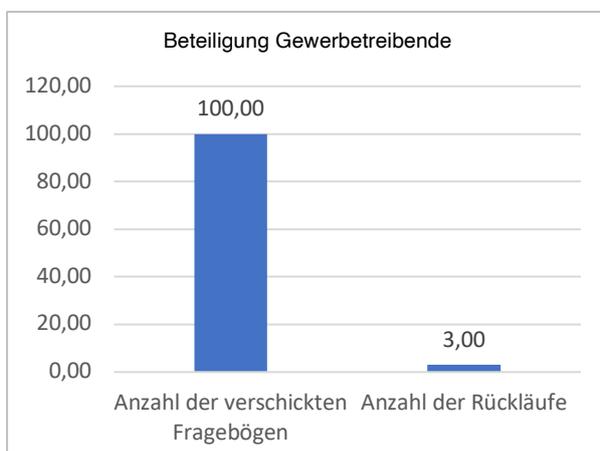


Diagramm 57: Beteiligung Gewerbetreibende in Prozent, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

Über 52% der Beantworter*innen der Fragebögen waren Frauen. Ca. 47% der Männer haben sich dazu geäußert. Bei Betrachtung der Altersstruktur liegt der überwiegende Anteil bei der Bevölkerungsgruppe zwischen 46 und 65

Jahren. Ca. ein Viertel der Fragebögen wurde durch die Altersgruppe zwischen 26 und 45 beantwortet, gefolgt von der Altersgruppe von 65 bis 75. Die Hochbetagten über 75 Jahren bildeten die 4. Gruppe.

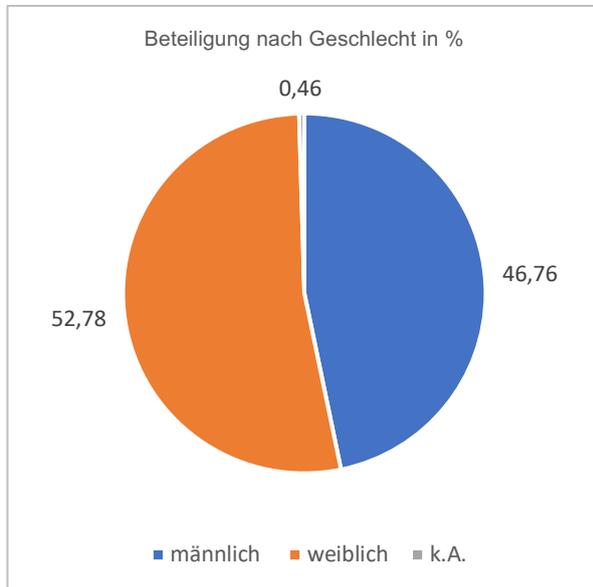


Diagramm 58: Beteiligung nach Geschlecht

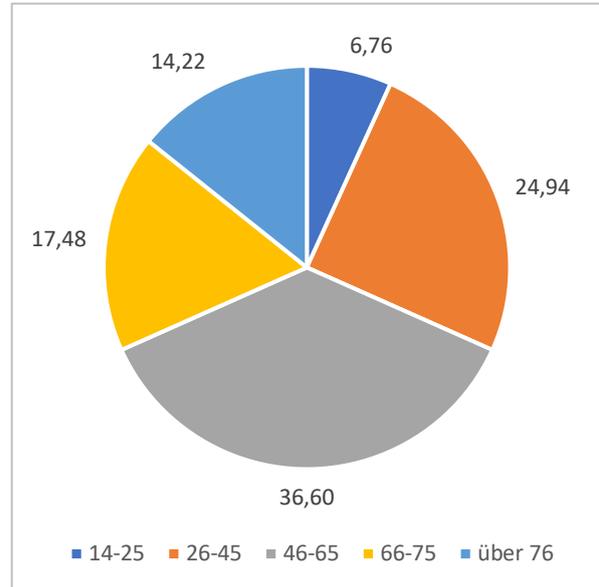


Diagramm 59: Beteiligung nach Altersstruktur

Schaut man sich das Tätigkeitsspektrum an, ist erkennbar, dass die größte Gruppe, die geantwortet haben zu den Angestellten, Arbeiter zählen. Gefolgt wird diese Gruppe von den Rentnern. Der Anteil der Selbständigen,

die geantwortet haben, ist mit 3,11% verschwindend gering. Mit ca. 7% wurden Bewohner von Tiefenort angesprochen, die sich in der Ausbildung, studieren oder den Bundesfreiwilligendienst absolvieren.

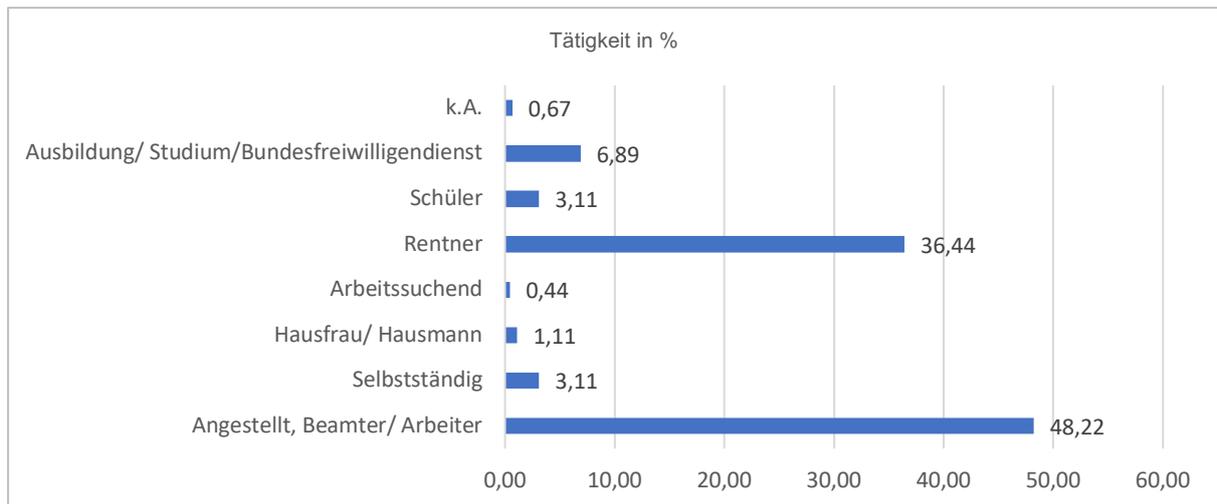


Diagramm 60: Tätigkeit in Prozent

In einem gebundenen Themenkomplex wurde gebeten den aktuellen Zustand einzuschätzen und Handlungserfordernisse zu benennen. An erster Stelle bzgl. der genannten Vorzüge in Tiefenort wurden die Einrichtungen der Daseinsvorsorge benannt wie medizinische Versorgung, Nahversorgung, soziale und

Bildungseinrichtungen (siehe Diagramm 75 Nummer: 4,5,6,7). Diese Benennungen decken sich mit den Ergebnissen der Frage 4: Was sind die Vorzüge in Tiefenort? D.h. die infrastrukturelle Versorgung wird sehr hoch geschätzt.

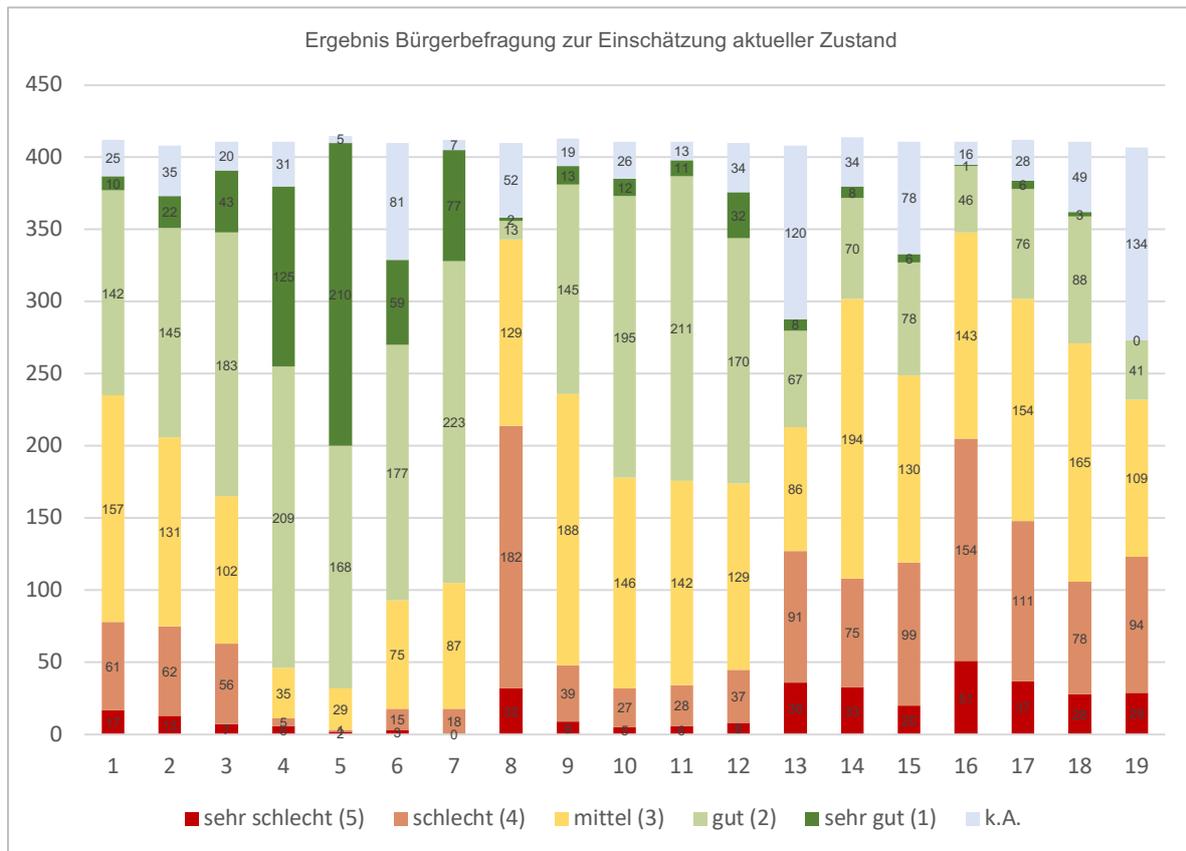


Diagramm 61: Ergebnis Bürgerbefragung zur Einschätzung aktueller Zustand

1	Freizeit- und Kulturangebote	11	Sauberkeit
2	Vereins- und Freizeiteinrichtungen	12	Zugänglichkeit und Zustand von Natur und Umwelt
3	Spiel- und Sportstätten	13	Angebot an Wohn- Gewerbeflächen, Bauland
4	Bildungseinrichtungen und Kindertagesstätten	14	Verkehrsbelastung
5	Medizinische Infrastruktur	15	Verkehrsanbindung ÖPNV
6	Seniorenspezifische Angebote	16	Geh- und Radwegesituation, Barrierefreiheit
7	Einzelhandelsangebot und Einkaufsmöglichkeit	17	Parkplatzsituation
8	Angebote und Infrastruktur für Touristen und Gäste	18	Erreichbarkeit und Service der Verwaltung
9	Stadtbild-Grün/ Freiflächen und Platzgestaltung	19	Arbeitsplatzangebot/ Gewerbe
10	Stadt-Zustand und Gestaltung Gebäude		

Auf die Frage, was in Tiefenort fehlt, wurde die ersten fünf Maßnahmen genannt (Siehe Diagramm 96 in Anlage N.2):

- Jugendeinrichtungen
- Bürgerhaus
- Gastronomie
- Radwege
- Spielplätze.

Diese Antworten decken sich mit den Auflistungen der zukünftigen Handlungsbedarfe. Hier waren die meistgenannten Antworten:

- Jugendeinrichtungen
- Bürgerhaus
- Gastronomie
- Radwege, Spielplätze.

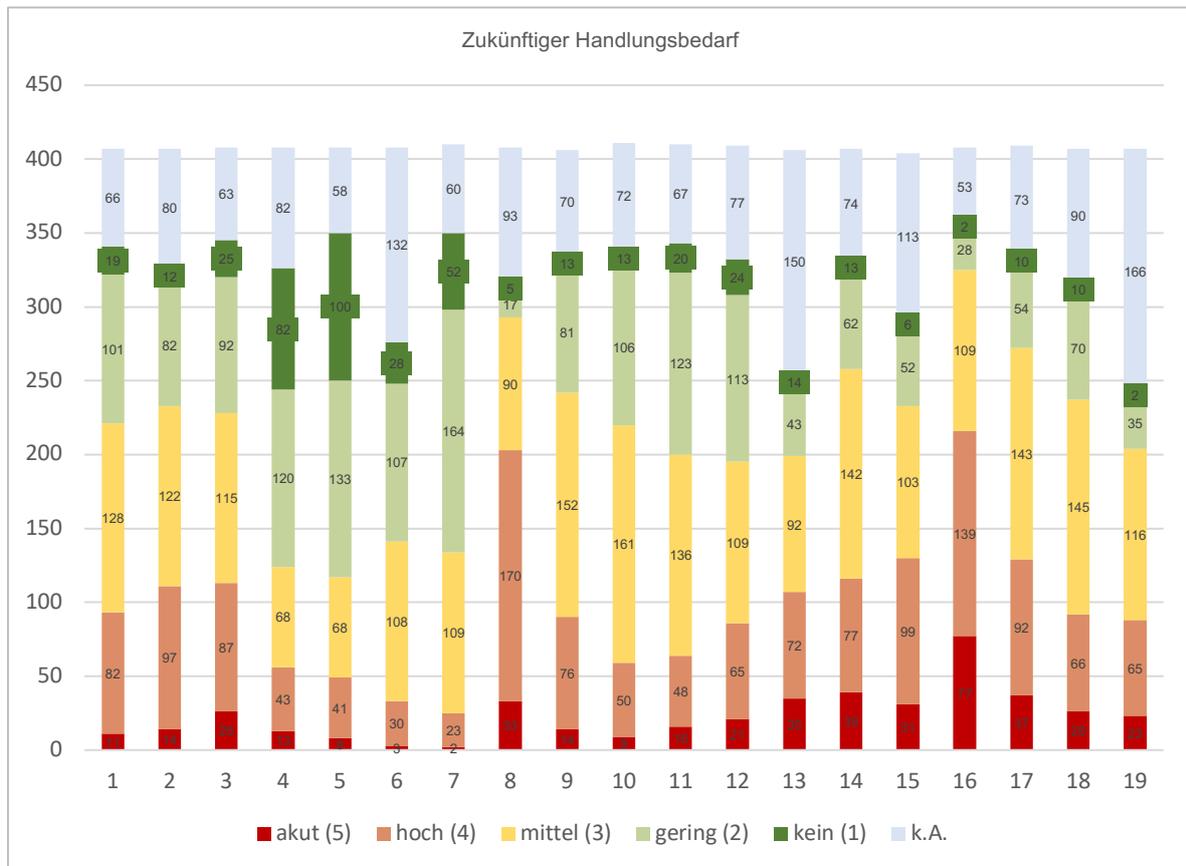


Diagramm 62: Ergebnis Bürgerbefragung zukünftiger Handlungsbedarf

1	Freizeit- und Kulturangebote	11	Sauberkeit
2	Vereins- und Freizeiteinrichtungen	12	Zugänglichkeit und Zustand von Natur und Umwelt
3	Spiel- und Sportstätten	13	Angebot an Wohn- Gewerbeflächen, Bauland
4	Bildungseinrichtungen und Kindertagesstätten	14	Verkehrsbelastung
5	Medizinische Infrastruktur	15	Verkehrsanbindung ÖPNV
6	Seniorenspezifische Angebote	16	Geh- und Radwegesituation, Barrierefreiheit
7	Einzelhandelsangebot und Einkaufsmöglichkeit	17	Parkplatzsituation
8	Angebote und Infrastruktur für Touristen und Gäste	18	Erreichbarkeit und Service der Verwaltung
9	Stadtbild-Grün/ Freiflächen und Platzgestaltung	19	Arbeitsplatzangebot/ Gewerbe
10	Stadt-Zustand und Gestaltung Gebäude		

Bei der Frage 6 nach den Einzelmaßnahmen zu Handlungsfeldern wurden in folgender Reihenfolge genannt:

- Kraysenburg
- Kaffeetälchen
- Weiße Schule
- Radwege
- Parkplatzsituation
- Barrierefreie Gehweg, Plätze

- **Es ist erkennbar, dass sich der Großteil der Angaben der Bürger*innen mit den Ergebnissen und Inhalten des ISEK decken.**
- **Die Aussagen der Bürgerbeteiligung sind auch in die Bewertung der Handlungsfelder und Schlüsselprojekte eingeflossen.**



E.2 Anhörung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange § 171b

Nach der Beschlussfassung im Stadtentwicklungsausschuss im Oktober und der Stadtratssitzung wurde eine Anhörung der Satzung zum Stadtumbaugebiet durchgeführt. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange einbezogen.
Es wurden keine Bedenken und Anregungen eingereicht.

F SWOT Stärken und Schwächen-Analyse

F.1 SWOT Stärken und Schwächen-Analyse

Die nachfolgende Stärken-Schwächen-Analyse wird gespeist von den o.g. Ergebnissen der Bestandsanalyse. Zusätzlich fließen in die Betrachtung die Veränderungen gesamtgesellschaftlicher Entwicklungen mit ein. **Durch gesamtgesellschaftliche Veränderungen und Rahmenbedingungen** kommt es zu Änderungen in den Anforderungen, die neue Handlungsansätze und neue strategische Ansätze bedürfen.

Zusätzlich werden räumliche **Mängel und Schwächen in der Karte F.1** dargestellt. **Werte und Stärken werden räumlich in der Karte F.2** verortet. Mit der nachfolgenden Auflistung zusammen ergibt dies die SWOT-Analyse.

REGIONALE LAGE, LAGE IN DER GESAMTSTADT	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Bad Salzungen als Mittelzentrum raumstrukturell etwas außermittig gelegen in der Gesamtstadt. Erreichbarkeit der Ortsteile zur Kernstadt gegeben	Mittlere Wartburgregion ungünstige Anbindung an das Autobahnnetz. Oberzentrenferne Lage der Gesamtstadt
Flächengröße der Gemeinde Tiefenort zur Zeit der Eingemeindung nach Kernstadt und Gemeinde Moorgrund an dritter Stelle	Keine strukturellen Potentiale aus dieser Feststellung
Einwohneranzahl der Gemeinde Tiefenort zur Zeit der Eingemeindung auf Platz 2 hinter der Kernstadt	
Eindeutige Ausrichtung zum Grundversorgungsbereich Bad Salzungen, Konzentration der mittelzentralen Funktionen in Bad Salzungen	
Gute direkte Lage und Anbindung des Ortsteiles an die Kernstadt, Bezug zur Kernstadt historisch geprägt	
Günstige Lage Tiefenort zu den Funktionsgebieten der Gesamtstadt, regionalen Verkehrsanbindungen, Wirtschaftsstandorten	
Abgestimmte Siedlungsentwicklung durch die Eingemeindung möglich	Aufgrund der Eingemeindung liegen noch keine gesamtstädtischen Konzepte in Bezug auf Infrastruktur und Tourismus, sonstige städtebauliche Entwicklungsstrategien vor
CHANCEN	RISIKEN
Günstige kleinräumige Entwicklungsvoraussetzungen, Potentiale Führen zu einem lebendigen Ortsteil in der Zukunft	Aktuelle Herausforderungen verschärfen sich und bremsen erheblich die geplante Entwicklung bei fehlender Gegensteuerung

Tabelle 49: SWOT Regionale Lage, Lage in der Gesamtstadt

REGIONALE PLANUNGEN	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Lage im demografisch weitgehend stabilen Raum in oberzentrenferner Lage „westliches Thüringen“	Kleinräumig kommt es zu differenzierten Entwicklungen
Formulierung von differenzierten Handlungsansätzen in den regionalen und städtischen Planungen Bad Salzungen können auf Tiefenort übertragen werden	Keine gesamtstädtische Planungen der Stadt Bad Salzungen mit den eingemeindeten Ortsteilen durch den noch dauernden Prozess der Strukturanpassung aufgrund der Eingemeindungen – in Teilbereichen sind gesamtstädtische Betrachtung dringend zu empfehlen
	Handlungsansätze können tlw. auch auf Tiefenort übertragen bzw. unter Einbeziehung von Tiefenort fortgeschrieben werden
	Innerörtliche städtebauliche Schwächen in der Entwicklung Ortskern werden in einigen regionalen Konzepten für Tiefenort bemängelt
	Es liegt keine Integrierte Planung für Tiefenort vor der Eingemeindung vor
	Städtebauliche Entwicklung Tiefenorts war in den vergangenen Jahren von Adhoc-Entscheidungen geprägt



STÄRKEN	SCHWÄCHEN
	Strikte Haushaltsdisziplin der Stadt gibt für künftige Planungen Restriktionen auf
	Keine erkennbaren Projekte die aus interkommunaler Zusammenarbeit resultieren
	Monofunktionale formelle B-Pläne prägen das Bild der städtebaulichen Entwicklung in Tiefenort
	Festgesetzte Nutzungen der B-Pläne wurden über Jahre nicht umgesetzt
CHANCEN	RISIKEN
Lage im weitgehend stabilen Raum führt zu positiven Entwicklungsansätzen	Strikte Haushaltsdisziplin gibt wenig Spielraum für künftige Planungen und Entwicklungen vor.
	Vergangene Adhoc-Entscheidungen der städtebaulichen Entwicklung sind irreparabel

Tabelle 50: SWOT Regionale Planungen

INDIKATOR BEVÖLKERUNG	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Ähnliche demografische Entwicklung Gesamtstadt Bad Salzungen und Tiefenort in den vergangenen Jahren (Tiefenort -11,76; Bad Salzungen -11,57 im Zeitraum von 1998-2017)	Künftige Bevölkerungsentwicklung driftet erheblich von der prognostizierten Entwicklung der Stadt Bad Salzungen ab (Tiefenort – 17,22%, Bad Salzungen - 7,2%), Tiefenort würde ein Viertel seiner Einwohner verlieren
Kurzzeitige Picks der Einwohnerentwicklungen resultieren aus Zuzug durch Wohngebietserweiterungen und Eröffnung Pflegezentrum	Verschärfung des demografischen Wandels durch die fehlende Basis der nachwachsender Generation und Senoiern gegenüber der Gesamtstadt
In Tiefenort ist der Anteil der 6-15 jährigen höher gegenüber der Gesamtstadt- resultiert aus den Wohngebietserweiterungen der 1990-er Jahre	Die derzeitige negative Entwicklung resultiert aus der natürlichen Entwicklung des demografischen Wandels, die künftige Entwicklung wird potenziert durch die negative Basis und räumliche Bevölkerungsentwicklung
Gleichmäßige Einwohnerverteilung im Ortsgebiet	Die Wohngebietserweiterungen haben die Einwohnerentwicklung in Tiefenort nicht verstetigt
Keine sozialen Brennpunkte	
Anteil der Altersgruppe 30-50 Jahren etwas höher gegenüber Gesamtstadt – die Bevölkerung mit entsprechenden	Schlechtere Werte gegenüber der Gesamtstadt in Bezug auf Jugend- und Altenquotient
Räumliche Bevölkerungsentwicklung war immer Schwankungen ausgesetzt. Derzeit ist ein Abnehmen der Mobilität erkennbar. Evtl. geringer werdende Wanderungsverluste erkennbar.	Erhöhte Bildungswanderungen bzw. niedrigerer Anteil der Generation in der Altersgruppe zwischen 15 und 30 Jahren gegenüber Gesamtstadt, Wegbrechen der Bildungsgeneration und der Senioren, Wegbrechen weiterer generationen wird erwartet
	Jugendquotient in Tiefenort heute wie der im Wartburgkreis 2040 prognostiziert
	Demografischer Wandel sowie Klimawandel stellen Region vor neue Herausforderungen und neuartige Ansätze
CHANCEN	RISIKEN
Entwicklungsimpulse setzen um Tiefenort für alle Generationen attraktiver zu gestalten – Bildungswanderer und Senioren	Verharren im Status Quo führt zu einer Verschärfung des demografischen Wandels und Potenzierung der negativen Entwicklungsprozesse
Direkte räumliche Nähe zu Arbeitsplätzen, weiche Standortfaktoren führt zu Lagevorteilen	Weitere Abwanderungen der jungen Generation führt zu einer Potenzierung der negativen Entwicklung

Tabelle 51: SWOT Indikator Bevölkerung





INDIKATOR HAUSHALTE	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Mehrgenerationenwohnen bei 50% der Haushalte erheblich höherer Anteil gegenüber des bundesweiten Durchschnitts bei der mittleren Generation mit Eltern Haushalte mit drei und mehr Generationen	Erhöhung des Anteiles der 1-Personen-Haushalte, höher gegenüber der Gesamtstadt
Anstieg des Anteiles der 2-Personenhaushalte	Absinken des Anteiles der 3-4 Personenhaushalte in Tiefenort – höherer Anteil in Bad Salzungen, höhere Attraktivität für Familien in der Kernstadt
In der Gesamtbewertung weist Tiefenort eine niedrigere durchschnittliche Haushaltsgröße auf, ungewöhnlich für den ländlichen Raum, Ursache liegt auch an der statistischen Betrachtung	Anzahl der sinkt in der HH-Prognose trotz veränderte Bevölkerungsstruktur
	Mit dem Sinken der EW-Zahl nimmt auch die HH-Anzahl erheblich ab
	Mit dem Abnehmen der HH-Anzahl wird auch der Wohnraumbedarf weniger
CHANCEN	RISIKEN
Unterstützen des Mehrgenerationenwohnens führt zur Stabilisierung der Bevölkerung	Finanzielle Überforderung der Kommune bei der Bereitstellung der Infrastruktur
	Privatrechtliches Eigentum und andere Einflussfaktoren verhindern Mehrgenerationenwohnen

Tabelle 52: SWOT Indikator Haushalte

INDIKATOR BAUZUSTAND, LEERSTAND, BAULÜCKEN, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE, BAULANDRESERVEN	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Hoher Sanierungsstand 87,1% Gesamtort nur 1,4% mit erheblichen Sanierungsbedarf	Innerhalb des Maßnahmengebietes : 25,8% ohne Sanierungsbedarf, 11,6% mit erheblichen Sanierungsbedarf , 21,6% der Nebengebäude weisen erhebliche Sanierungsstatbestände auf
Potentiale in der Innenentwicklung Baulandreserven in Form von Baulücken, Brachflächen vorhanden, der Grundstücke können als Baulücken bebaut	trotz erheblicher Leerstände in den vergangenen Jahren wird die Ortslage baulich erweitert, Verfügbarkeit der Grundstücke erschwert durch hohe Eigentumsquote
11% der kommunalen Gebäude weisen sanierten Zustand auf	30% der kommunalen Gebäude mit erheblichen Sanierungsbedarf
Geringer Leerstand im Gesamtort 2,41%, geringer Wohngebäudeleerstand und Wohnungsleerstand	48% Leerstand kommunaler Gebäude und EG-Bereiche Ladengeschäfte, 86% des Leerstandes im Maßnahmengebiet
Keine Baulücke, Brachfläche in kommunalen Eigentum	
Gleichmäßige Einwohnerverteilung im ganzen Ortsgebiet	punktuellem Leerstand im gesamten Ortsgebiet aufgrund des demografischen Wandels (Werrator, Neubaugebiete), fehlender Erbfolge, d.h. in städtebaulich anspruchsvollen Lagen
kein struktureller Leerstand	
Ortslage kann Wohnraumbedarf decken	Schwierige Verfügbarkeit von tatsächlich nutzbaren Grundstücken und Immobilien aufgrund der Eigentumsverhältnisse
Vorhandene Gebäudestruktur ermöglicht Mehrgenerationenwohnen – diese Wohnform bietet flächensparende Nutzung	Es fehlen wohnraumunterstützende Funktionen zur Unterstützung Mehrgenerationenwohnen
	künftiger Überhang nicht benötigter Wohnungen ergibt sich aus der demografischen Entwicklung, Abnehmen der HH
	Geringe kommunale Einflussnahme, aufwändige Beratungen, Lenkungen und Steuerungen erforderlich
niedriger Bodenrichtwert	Wohnraumprognose geht vom Ersatz verschlissener Substanz aus, Sonderwohnformen und Angebote für qualifizierten Zusatznachfragen, barrierefreier Wohnraum, kleine Wohnungen fehlen, fehlender Wohnraum-Mix



STÄRKEN	SCHWÄCHEN
verwertbare Grundstücksgrößen	Ausweisung von Neubaugebieten führten zu punktuellen Wachstumsspitzen der Einwohnerentwicklung, Trend des Einwohnerrückgangs wurde damit nicht aufgehalten
CHANCEN	RISIKEN
Bedarfsgerechte Anpassung von Wohnraum ermöglicht Ausgleich Nachfrage und Angebot und verhindert Wegzug	Veränderte Ansprüche kann durch die tatsächliche bauliche Entwicklung nicht gedeckt werden
Innenentwicklung und Steigerung der Nutzungsintensität	Verschärfung Mangel an bedarfsgerechten Wohnungen
	Zunehmender Wohnungs- und Gebäudeleerstand aufgrund weiter abnehmender Bevölkerungszahlen
	Perspektivisches Überangebot an Einfamilienhäuser

Tabelle 53: SWOT Indikator Bauzustand, Leerstand, Baulücken, Eigentumsverhältnisse, Baulandreserven

INDIKATOR GEBÄUDENUTZUNG, SOZIALE INFRASTRUKTUR	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
hoher Anteil Wohnnutzung, 97,1%	Status „Schlafdorf“
	Geringer Anteil kleiner Wohnungen
	Trotz Neubautätigkeit sinkende Einwohnerzahlen - Siedlungsentwicklung und Flächenverbrauch führen nicht unbedingt zu einer dauerhaften positiven Einwohnerentwicklung
Attraktiver Wohnort - Keine Differenz Mietpreis zur Kernstadt	Mietpreis liegt etwas über dem Thüringer Durchschnitt
keine störenden Gewerbebetriebe, Nutzungs-Mix vorhanden	Leerstand Gastronomie und Beherbergung ca. 70%, Einzelhandel 17%
Ortszentrum ist das Versorgungszentrum, fast grundzentraler Versorgungsstatus in Bezug auf Nahversorgung für Tiefenort und Dörfer im Einzugsbereich ist in der Ortsmitte sichergestellt – integrierter Handelsstandort	
kommunale Gebäude beinhalten die Funktionen der Daseinsvorsorge	Erwartungshaltung aus den Angeboten der vergangenen Jahre überfordert kommunalen Haushalt
Konzentration der Einrichtungen der Daseinsvorsorge in der zentralen Ortsmitte, 50% der öffentlichen Nutzung und sozialen Infrastruktur befindet sich im Ortskern – integrierter Standort, fußläufige Erreichbarkeit, für jedermann gut erreichbare Versorgungseinrichtungen	
Grundschulstandort	Sinkende Schülerzahlen Grundschulstandort, Grund u.a. Verkleinerung des Schuleinzugsbereiches (2019/ 2020: 7/ 128; 2025/2026: 5/81)
Schulstandort Regelschule mit stabilen Schülerzahlen (2019/ 2020: 12/ 228; 2025/2026: 12/ 207)	
Moderne Kindertagesstätte	(82%)-Auslastung
Großes Angebot Sportflächen – Überangebot vs. Fehlende Einrichtungen Wohnumfeld z-Bsp. Spielplatz	fehlen Möglichkeiten der Mehrfachnutzung, 100% Sanierungsbedarf der Sportanlagen
Großes bürgerschaftliches Engagement, aktives Vereinsleben (ca. 28 Vereine mit min. 550 Mitgliedern), min. jeder 4. Tiefenorter ist in einem Verein organisiert	Fehlender zentraler Treffpunkt, fehlende Räumlichkeiten
breites Spektrum der Vereinslandschaft, engagierte Bürger und gute Rahmenbedingungen für ehrenamtliche Aktivitäten	



CHANCEN	RISIKEN
Vorh. sozialen Einrichtungen führt zu einem Entwicklungsimpuls zur Umnutzung vorh. Gebäude bzw. Nachnutzung leerstehender Gebäude	Der derzeitige Versorgungsgrad soziale Infrastruktur kann künftig nicht mehr sichergestellt werden – führt zu weiteren Abwanderungsverhalten
Impulse setzen für Verbreiterung des Wirtschaftsspektrums am Wohnort (Zukunftsraum Nachwuchszenrum Tiefenort, Entwicklung Kooperation Vernetzung Schule, Unternehmen ...)	Demografie bedingtes Wegbrechen der bisherigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Verschärfung der Monofunktionalität
Bündelung des bürgerschaftlichen Engagements führt zu einem gemeinschaftlich getragenen Ortsleben	Anhaltendes Vereinssterben, Überforderung des bürgerschaftlichen Engagements
Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen führt zu einer höheren Attraktivität	Erwartungshaltung aus den Angeboten der vergangenen Jahre überfordert kommunalen Haushalt
Gesamtstädtische Betrachtungen führen zu Mehrfachnutzung der kommunalen Anlagen und Neuausrichtung und Entwicklungsimpulse	

Tabelle 54: SWOT Indikator Gebäudenutzung, Soziale Infrastruktur

INDIKATOR STÄDTEBAULICHE STRUKTUR	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Das historische Zentrum ist das funktionale Ortszentrum	Durch Adhoc-Entscheidungen, Abbrüche erhebliche Störungen der historischen städtebaulichen Struktur und Gestaltung in der Vergangenheit
Kompakte Siedlungsentwicklung begrenzt durch naturräumliche Zäsuren	Beginnenden Zersiedlungserscheinungen an den Ortsrändern durch Wohngebietserweiterungen
Erkennbare historische Entwicklung in der Siedlungsstruktur	
keine Flächenzersiedelung durch Gewerbegebietserweiterungen	
Sehr hoher Denkmaldichte in Bezug auf Gesamtgebäudebestand 13.37 (2.8 gegenüber Kernstadt)	
Die historische Abfolge bäuerlicher Baukultur Wohnhaus-Hof-Nebengebäude-Scheune-Hausgarten ist innerhalb des historischen Ortskerns noch gegeben	
Schulentwicklung in Tiefenort als Motor der Entwicklung des „Sozialen Zentrums“	heute weist das „Soziale Zentrum“ Neuordnungsbedarf auf aufgrund des Verlustes der historischen Struktur
	Verlust der kollektiven Wahrnehmung in Bezug auf regionaler historische Bausubstanz, historische Entwicklung
	Neubauten wurden ungeachtet historischer Raumkanten, Gestaltungsformen errichtet
Historischer Marktplatz als wichtigster Platz noch vorhanden	Historische Marktplatz wird als solcher nicht wahrgenommen
	Aufwertungsbedarf Molterplatz
	Kleine Parkanlage Ehrenhain ist abgeschnitten von der Ortslage
	mangelnde Gestaltung Ortseingänge
CHANCEN	RISIKEN
Wiedererlebbarmachung historischer Bezüge führt zu Entwicklungsimpulse und Aufwertung	Weiterer Verlust der regionalen Gestaltungskultur und Baukultur
Aufwertung des historischen Ortskerns unter Berücksichtigung historischer regionaler Besonderheiten	Nutzungskonflikte durch Erneuerbare Energien und Gestaltungskultur/ Baukultur

Tabelle 55: SWOT Indikator Städtebauliche Struktur



INDIKATOR FREIRAUM	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Vielfältige Potentiale innerhalb der Ortslage durch Ehrenhain, durch unmittelbare Nähe zum Altarm Werra, Werra-Insel Werra-Insel als Alleinstellungsmerkmal	Keine nutzbaren öffentlichen Grün- und Freiräume innerhalb der Ortslage, sehr geringer Anteil öffentlicher Grünflächen, keine Grünflächen mit Aufenthaltsqualität, sanierungsbedürftige Ausstattung vorh. Grünräume
bietet Freiraum und Angebote im Einzugsbereich Natur- und Landschaftsraum	Einzugsbereich vorh. öffentlicher Grünräume deckt nicht das Erfordernis öffentlicher Grün- und Freiräume ab
Großer Anteil Hausgärten	Spielplatzdefizit, das Unterdorf weist erhebliches Defizit auf
Abfolge der historischen Bauernhöfe mit Wohnhaus-Hof mit Nebengebäude/ Scheune – Hausgarten erhaltenswert Hausgärten in den Quartierinnenbereichen, Einzelhausgärten der Siedlungserweiterung des 19.Jh-s erhaltenswert	Spielplatz Drakestraße ist sicherheitsräumlich zu beobachten
hoher Anteil Sport- und Freizeiteinrichtungen 67% der öffentlichen Grünflächen sind Sportplätze und Freibad	100% dieser Anlagen weisen erheblichen Sanierungsbedarf auf - Erwartungshaltungen der Tiefenorter im Bezug Sanierung und Erhalt Status Quo
	Überangebot der Sportplatzflächen, fehlende gesamtstädtische Konzeption
	fehlende Grünraumvernetzung sowohl innerhalb der Ortslage als auch zwischen Landschafts- und Siedlungsraum
CHANCEN	RISIKEN
Vorhandene Potenziale nutzen um einen gesamtstädtischen Entwicklungsimpuls zu setzen	Überangebot Freizeiteinrichtungen kann durch Kommune nicht mehr gestemmt werden –
Gesamtstädtische Sportplatzkonzeption zur Überprüfung Ansatzpunkte für Mehrfachnutzung der Anlagen und Neuausrichtung	
Erhöhung der Lebensqualität und des Wohnumfeldes	

Tabelle 56: SWOT Indikator Freiraum

INDIKATOR MOBILITÄT UND VERKEHR	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
gute bis mittlere Verkehrsinfrastrukturelle Zentralität im MIV	Verbesserungswürdigkeit der Verkehrsinfrastrukturelle Zentralität im ÖPNV
Tiefenort wurde als ÖPNV-Versorgungszentrum für den Bereich „Werratal, „Altensteiner Oberland“ ausgemacht	ÖPNV ist nur auf Schülerverkehr ausgerichtet
Mobilität im ländlichen Raum spielt eine wichtige Rolle - eine Vielzahl Konzepte beschäftigen sich im Wartburgkreis, mit der Verbesserung der Mobilität	Lücken im Radwegenetz Richtung Bad Salzungen – keine Tauglichkeit zur Alltagsmobilität
Guter Versorgungsgrad Tiefenort in Bezug auf das regionale ÖPNV-Netz	
Bushaltestellen in der zentralen Ortsmitte versorgt das Ortszentrum	Wohngebiete Am Mittelrück Südosten liegt nicht im Haltestelleneinzugsbereich
Gutes Versorgungsangebot Ruhender Verkehr im Ortszentrum	Angebot Ruhender Verkehr für Entwicklung Soziales Zentrum erfolgt zurzeit über eine Interimslösung, für künftige Entwicklungen in diesem Bereich sind Lösungen erforderlich
Guter Sanierungszustand der Straßen, Wege, Plätze im Gesamtort	62% der Straßenwege, Plätze innerhalb des Maßnahmensgebietes weisen Sanierungsbedarf bzw. Aufwertungsbedarf auf, wie Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verbesserung Barrierefreiheit
Funktionen im Ortszentrum und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind fußläufig erreichbar	Fußläufige Verbindungen werden nicht angenommen
	Verbesserungswürdige Querungsmöglichkeiten Marktplatz/ Ortskern Tiefenort



STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Sehr gute Anbindung an regionales Radwegenetz	Lücken im Radwegenetz Richtung Bad Salzungen – keine Tauglichkeit zur Alltagsmobilität
	Mangelnde Sicherheit für Radfahrer und Begegnung Fußgänger Am Steingraben, Am Weißen Stein
Sehr gutes Netz regionaler Wanderwege	Mangelnde Gestaltung Einstieg Werra-Burge-Steig neben Rathaus
	Fehlende Attraktivität der innerörtlichen Wege
CHANCEN	RISIKEN
Im Sinne der gesellschaftlichen Teilhabe ist die Erreichbarkeit von Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln wesentlich	Weitere Einschränkungen und Rückzug des ÖPNV durch Unternutzung
Ortskern und Soziales Zentrum wird bei attraktiver Gestaltung fußläufig angenommen	
Verbesserung Radwegführung nach Bad Salzungen führt zur breiteren Nutzung des Fahrrads als Alltagsverkehrsmittel	

Tabelle 57: SWOT Indikator Mobilität und Verkehr

INDIKATOR WIRTSCHAFT UND KAUFKRAFT	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
sehr geringe Arbeitslosenquote gegenüber Gesamtstadt (3,9%)	Tiefenort ist Auspendlerort, 9 von 10 pendeln aus
Leichter Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort	Gründe werden vermutet im demografischen Wandel, d.h. Eintritt in Altersruhestand, Abnahme des Fachkräfteangebotes
gleichbleibend bis geringfügiges Wachstum der Beschäftigten am Arbeitsort	Berufsperspektive in Tiefenort gering
Branchenmix abweichend von der Kernstadt: Beschäftigte im produzierenden Gewerbe, Handel, Gastgewerbe, Landwirtschaft	Bedarfe orientieren sich an vorh. Branchenmix, Angebote für hochqualifizierte Arbeitskräfte werden vermutlich nicht nachgefragt
Nähe zu gewerblichen Arbeitsplätzen und Landwirtschaft bringen Diversität in der Arbeitsplatzstruktur – kein typisches Dorf	Es fehlen alternative Arbeitsplatzangebote, es fehlen alternative Konzepte zur Fachkräftegewinnung
Mischung Landwirtschaft und Handwerksbetriebe	Demografischer Wandel und Abwanderung potenziert zukünftigen Fachkräftemangel
Dem gegenüber steht der etwas höhere Anteil gegenüber der Gesamtstadt im Rechtskreis SGB II – evtl. resultiert aus preiswerten und günstigen Wohnraum in Teilbereichen Tiefenort	Niedrigeres Lohn- und Gehaltsniveau kann nicht auf Tiefenort oder Bad Salzungen herausgearbeitet werden
	Anteil SGB II (Hartz IV) in Tiefenort höher gegenüber Gesamtstadt
CHANCEN	RISIKEN
Umstrukturierung in der Arbeitswelt führt zu einem breiteren lokalen Arbeitsplatzangebot	Abwanderung der 15-30-jährigen nimmt zu, wertvolle Nachwuchs-AK gehen verloren
Impulse für alternativen Konzepte zur Fachkräftegewinnung, z. Bsp. Vernetzung von Schule und Unternehmen führen zu einer Sensibilisierung der Berufe in der Region und Fachkräftebindung und Einwohnerbindung	Verlust von Arbeitsplätzen
Verbesserung der Arbeitsbedingungen führt zu einer höheren Attraktivität	

Tabelle 58: SWOT Indikator Wirtschaft und Kaufkraft



INDIKATOR FINANZAUSSTATTUNG UND STÄDTEBAUFÖRDERUNG	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Ergebnis Finanzmitteleinsatz und Einsatz Städtebauförderung in Tiefenort ist die funktionelle Aufwertung des Ortes	Investitionen führten zur Überschuldung der Gemeinde Tiefenort
	Sinkende Bruttoeinnahmen und Schuldenstand vor der Eingemeindung müssen erst aufgearbeitet werden
	Es wurde die Politik der Förderung von Einzelprojekten verfolgt, d.h. es fehlte die generelle Strategie
CHANCEN	RISIKEN
Bewältigung der komplexen Anforderung zur Entwicklung als attraktiver Ortsteil der Gesamtstadt	Finanzielle Überforderung der Stadt Bad Salzungen
	Entwicklungsversprechen können nicht eingehalten werden

Tabelle 59: SWOT Finanzausstattung und Städtebauförderung

INDIKATOR LANDSCHAFTS- UND NATURRAUM, KLIMA, GEOLOGIE	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Bindeglied zwischen differenzierten Landschafts- und Naturräume - Vielfaltigkeit der Landschaft (Wasser, Natur, Wald)	Mangelnde Vernetzung der Natur- und Landschaftsräume untereinander, mangelnde Erlebbarkeit im Sinne der Grünen Infrastruktur, mangelnde Verbindung Natur- und Siedlungsraum
Werra-Insel als Alleinstellungsmerkmal	Restriktionen durch NSG-Gebiete, Hochwasserschutzgebiete
umfangreiche Schutzgebietsausweisungen	
Anpassungsbedarfe Klimawandel in Tiefenort mit Handlungsansätzen umsetzbar	Mikrostandort – Erdfallgefahr, Entzug der innerörtlichen Flächen aus der Bebauung – geologisches Beobachtungsgebiet in diesem Bereich
CHANCEN	RISIKEN
Qualitätsvolle Entwicklung der Kulturlandschaft unter der Berücksichtigung der Naturschutz und dem Ansatz der Grünen Infrastruktur	Verschlechterung des Erhaltungszustandes
Ausnutzen der regionalen Potentiale zur Verknüpfung Siedlungs- und Landschaftsraum mit regionaler Bildung führt zur Imagebildung	Flächenverbrauch zerstört Natur- und Landschaftsraum
Flußlauf Werra mit guter Wasserqualität und überregional bedeutsamen Schutzgebieten	
Funktionierender Natur- und Landschaftsraum im Einklang mit Siedlungsentwicklung	

Tabelle 60: SWOT Indikator Landschafts- und Naturraum, Klima, Geologie

INDIKATOR TOURISMUS UND NAHERHOLUNG	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Tiefenort bietet breit gefächerte Potentiale hinsichtlich einer regionalen touristischen Wertschöpfung, Fernradwege, regionale Wanderwege, Wassertourismus	keine touristische Gesamtplanung der Stadt Bad Salzungen unter Berücksichtigung der Potentiale Tiefenorts (mangelnde Vernetzung mit der Gesamtstadt, fehlende Infrastruktur, fehlende Wanderparkplätze – Verknüpfungspunkte)
Lage an regional bedeutsamen Rad- und Wanderwegen	Führung des Radweges Am Steingraben, Richtung Bad Salzungen, Schließung der Sicherheitslücke Radweg Richtung Bad Salzungen
Fachwerkgebäude bieten touristische Ansatzpunkte	Es wird kein Mehrwert in Bezug auf Tourismus und gesamtstädtische Naherholung gelegt aus dieser Situation gezogen
Werra-Insel „Auf der Heerstatt“ bietet touristisches Potential und Potenzial für die Naherholung	
	Fehlende touristische Infrastruktur Beherbergungsbetriebe, bedarfsgerechte Serviceangebote Sicherheit Dienstleistung z. Bsp. Fahrradverleih, Fahrradwerkstätten, Gastronomie

CHANCEN	RISIKEN
Qualitätsvolle Entwicklung des sanften Tourismus unter der Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten und Naturschutz	Unterhaltung der touristischen Infrastruktur
Entwicklung der Werrainsel als Potenzial der gesamtstädtischen Naherholung, Verknüpfungspunkt Wasser/ Wandern/ Radfahren	
Erhöhung der touristischen Attraktivität in Verbindung mit gesamtstädtischen Aufwertungsmaßnahmen – Erlebnis Werra, regionales Wegenetz	

Tabelle 61: SWOT Indikator Tourismus und Naherholung

INDIKATOR TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Gute bis sehr gute Erschließung der Ortslage durch technische Infrastruktur	62% der Straßen im Maßnahmengebiet sind sanierungsbedürftig und weisen ebenfalls Sanierungsbedarf für die Kanalisation auf.
Die Breitbandversorgung ist in großen Teilen des Ortsgebietes nach den bundespolitischen Vorgaben gegeben.	
Straßenbeleuchtung größtenteils erneuert	Energiesparende Umrüstung der Straßenbeleuchtung erforderlich.
Möglichkeiten zur Erzeugung regenerativer Energien gegeben (Wasserkraft)	Im Zuge der Klimaveränderungen sind mögliche Spitzenlasten des anfallenden Regenwassermengen zu reduzieren. Z. Bsp. Versickerung unbelastetes Regenwasser etc., Einleitung in die Vorflut.
CHANCEN	RISIKEN
Qualität der technischen Infrastruktur führt zur Attraktivität der Arbeits- und Lebensbedingungen	Nutzungskonflikte durch Erneuerbare Energien und Gestaltungskultur/ Baukultur
Qualität der technischen Infrastruktur, die zukünftigen Funktionsanforderungen Rechnung trägt	

Tabelle 62: SWOT Indikator technische Infrastruktur

WIRKUNG DER PANDEMIE UND INTERKOMMUNALE KOOPERATIONEN	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Tiefenort bietet viele Potentiale für die Attraktivitätssteigerung in Zeiten von Pandemie und Wiederentdeckung der Nähe	bisherige mangelnde Initiative im Gemeinwesen
Tiefenort war in einigen interkommunalen Kooperationen integriert, eine intensive regionale Kommunikation und Zusammenarbeit	keine Innenwirkung zu verzeichnen
CHANCEN	RISIKEN
Adäquate Stellung im gesamtstädtischen Gefüge führt zu einem Entwicklungsschub	Erwartungen werden nicht erfüllt
Attraktivitätssteigerung führt zu Zuzug und Aufhalten des demografischen Wandels	finanzielle Überforderung

Tabelle 63: SWOT Wirkung der Pandemie und interkommunale Kooperationen

F.2 Zusammenfassung SWOT

- Die bisherigen Adhoc-Entscheidungen haben strukturelle Probleme überdeckt.
- Ohne Gegensteuern ist das Potenzieren der strukturellen Verluste zu erwarten.

Substanzschwächen § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	Funktionsschwächen nach § 136 Abs.2 Nr. 2 BauGB	Funktionsverlust nach § 171a Abs.2 BauGB
wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht	wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben , die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.	Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.
Innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes: 25,8% ohne Sanierungsbedarf, 11,6% mit erheblichen Sanierungsbedarf, 8% Baulücken, 21,4% der Nebengebäude weisen erhebliche Sanierungstatbestände auf	48% Leerstand kommunaler Gebäude schränken Daseinsvorsorge ein	Überangebot kommunaler Gebäude – fehlende Nutzungsvorstellung, hoher Sanierungsbedarf zwingt zu Schrumpfungprozesse
	Leerstand in EG-Bereichen Ladengeschäfte, 92% des Leerstandes im Erhaltungssatzungsgebiet	
60% der kommunalen Gebäude weisen teilsanierten Zustand auf, 30% erheblicher Sanierungsbedarf , Anpassung an energetischen Standard, Barrierefreiheit	Fehlender attraktiver, nachfragegerechter Wohnraum-Mix , Anpassung an die Barrierefreiheit, Baulücken als Verlust der städtebaulichen Struktur	Überangebot Sporteinrichtungen zwingt zu Schrumpfungprozesse
Sanierungsbedarf vorh. öffentlicher Grünfläche - Ehrenhain	Es fehlen wohnraumunterstützende Funktionen zur Unterstützung Mehrgenerationenwohnen	Rückgang Bevölkerung erfordert Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge
Sanierungstatbestand der öffentlichen Straßen 36% im Erhaltungssatzungsgebiet und Verknüpfung aller Mobilitätsformen zu den umgebenden Stadtgebieten	Durch Adhoc-Entscheidungen, Abbrüche erhebliche Störungen der historischen städtebaulichen Struktur und Gestaltung in der Vergangenheit	
Anpassung an den Klimawandel	fehlende öffentliche Grünflächen , mangelnde Vernetzung des Ortskerns mit den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum	

Tabelle 64: Zusammenfassung SWOT

- In der Zusätzlich Karte F.1 mit den räumlich dargestellten Mängeln und Defizite, dass sich diese im Bereich des künftigen **Maßnahmengebietes** verdichten.



G Gesamörtliches Entwicklungskonzept

G.1 Leitbild OT Tiefenort

In Verbindung mit den zentralen Ergebnissen der vorliegenden Analyse, den Ergebnissen der Diskussionen zur Leitbildbestimmung mit gemeindlichen Gremien (ISEK- Arbeitsgruppe/ Gemeinderat/ SEA der Stadt Bad Salzungen) und politischen Entscheidungsträgern (Bürgermeister) sowie den Ergebnissen der Bürgerbefragung wurde das Leitbild des Ortsteil Tiefenort erarbeitet. Die Ergebnisse sind Grundlage für die zukünftigen Entwicklungsleitlinien von Tiefenort. Innerhalb dieses Prozesses wurden, aufbauend auf den Stärken der Gemeinde, **vier Haupt-Leitlinien** für die zukünftige Entwicklung erarbeitet. Mit diesen Leitlinien wird das Leitbild des Ortsteiles und somit die

Zielsetzung für die zukünftige Entwicklung bis 2030 gestützt. Damit definiert das Leitbild den übergeordneten Handlungsrahmen, also die zentralen Ziele der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde. Das Leitbild Tiefenort 2030 beschreibt den Ortsteil als einen **lebenswerten Wohnstandort** mit einer **Besinnung auf historische städtebauliche Strukturen** weiter zu intensivierenden **Verbindung des Natur- und Siedlungsraumes**. Mit diesen Stärken wird Tiefenort darüber hinaus im Jahr 2030 die Besonderheiten des historischen Ortskerns unterstreichen und somit die Gemeindeentwicklung mit einem **neuen Außenbild** fördern können.

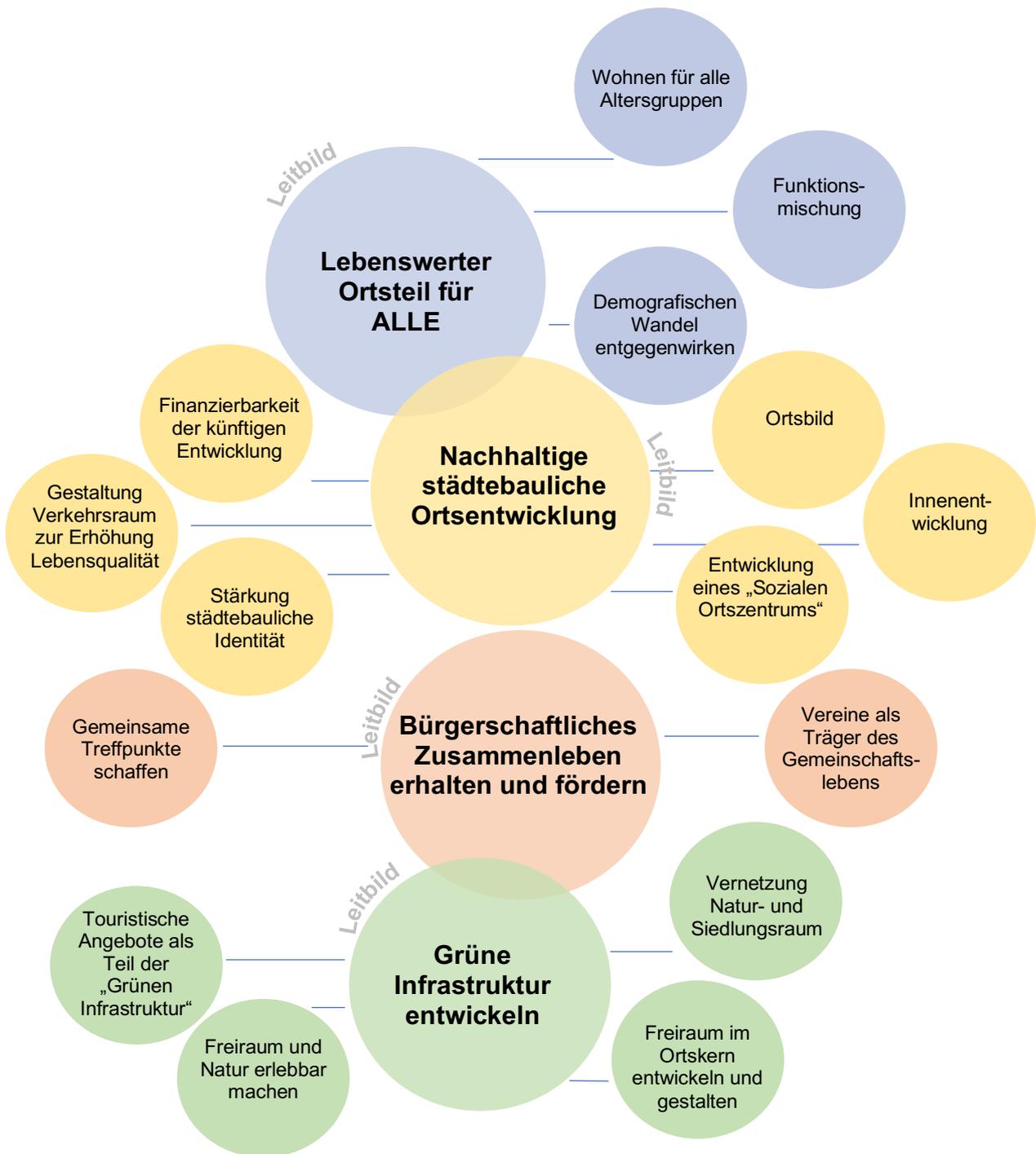


Abbildung 36: Leitbild OT Tiefenort

Als Querschnittsziel wird der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel festgelegt.

G.1.1 Entwicklungsziele OT Tiefenort – Oberziele und Unterziele

Die Entwicklungsziele leiten sich aus dem im Punkt G.1 formulierten Leitbild ab. Das Leitbild vereint verschiedene Oberziele. Die Oberziele werden durch die Unterziele konkretisiert. Aus diesem Grund gibt es tlw. eine Multicodierung des Leitbildes mit der Zuordnung verschiedener Oberziele und Unterziele. Allen **Entwicklungszielen** **gemein ist die**

Überprüfung auf die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung. Dieses **Querschnittsziel** erhält kein separates Unterziel. Es sind sämtliche Zielsetzungen auf klimarelevante Bestandteile zu prüfen. Diese Anforderungen werden in den Einzelmaßnahmen weiter konkretisiert.

Leitbild Tiefenort 2021	Oberziele	Nr.	Unterziele
Lebenswerter Ortsteil für ALLE	Wohnen für alle Altersgruppen	L 01.1	Attraktivität als Wohnstandort erhalten
		L 01.2	Wohn- und Wohnnebenfunktionen müssen dem demografischen Wandel Rechnung tragen
	Funktionsmischung	L 02.1	Sicherung der Daseinsvorsorge
		L 02.2	Nutzungsvielfalt unter Wahrung der dörflichen Struktur im Ortskern und Wohnqualität
		L 02.3	Entwickeln des Gebiets mit der vorh. Bebauung nach den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und Klimaanpassung
		L 02.4	Anpassung der Infrastruktur an die heutigen technischen und sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernisse sowie Klimaschutz und Klimaanpassung
	Demografischen Wandel entgegenwirken	L 03.1	Impulse setzen für Verbreiterung des Wirtschaftsspektrums am Wohnort (Zukunftsraum Nachwuchszentrum Tiefenort, Entwicklung Kooperation Vernetzung Schule, Unternehmen ...)
		L 03.2	Inwertsetzen vorhandener öffentlicher Gebäude als Teil der Daseinsvorsorge und Gemeinwohlorientierung
Handlungsprioritäten:			
<ul style="list-style-type: none"> - Einführung eines Maßnahmenggebietes für die gezielte Entwicklung in diesem Bereich - Schaffung Voraussetzungen als Grundlage für Entwicklungsimpulse und sozialen Mix 			

Tabelle 65: Entwicklungsziele Lebenswerter Ortsteil für ALLE

L 01.1 Attraktivität als Wohnstandort erhalten

- Erhalt der Innenstadt als zentralen Wohnstandort der Gesamtstadt, lebenswert, familienfreundlich, generationengerecht. Konsolidierung und Erhalt als Besonderes Wohngebiet innerhalb des mittelalterlichen Stadtkerns entlang der Hauptgeschäftsbereiche. Allgemeines Wohngebiet an den nord- und östlichen Bereichen des mittelalterlichen Stadtkerns und in den Siedlungsdörfer.
- Schaffung eines **Angebotes Wohnraum-Mix** für alle Altersgruppen, nachfragegerechter Wohnraum, Vielfalt der Wohnformen für alle Bevölkerungsgruppen.
- Die **Kommune als Motor für diese Entwicklung** und neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens.
- Die Kommune als Motor der Grundstücksneuordnung (Brachflächenmanagement und Zwischenerwerbmodell).
- Wohnnebenfunktionen gewährleisten.



Leitbild Tiefenort 2021	Oberziele	Nr.	Unterziele
Nachhaltige Städtebauliche Ortsentwicklung	Ortsbild	N 01.1	Sanierung vorh. Baustruktur unter Wahrung des historischen Ortsgrundrisses und erhaltenswerter Bausubstanz
		N 01.2	Erhalt des baukulturellen Erbes
		N 01.3	Sanierung, Entwicklung, Sichtbarmachung endogener und regionaltypischer Baustrukturen zur Entwicklung einer eigenen Identität
	Innenentwicklung	N 02.1	Innen- vor Außenentwicklung
		N 02.2	Nachnutzung vor Flächeninanspruchnahme
		N 02.3	Energetische Beschaffenheit vorhandener Gebäude und Versorgungseinrichtungen unter Berücksichtigung des Klimaschutzes entwickeln
	Entwicklung eines „Sozialen Ortszentrums“	N 03.1	Entwickeln eines attraktiven Ortszentrums als Ort der Begegnung (barrierefrei, Nutzungsmischung, Aufenthaltsqualität)
		N 03.2	Kulturelle, soziale, öffentliche Angebote stärken den Ortskern
	Stärkung Städtebauliche Identität	N 04.1	Stärkung städtebauliche Identität Tiefenorts, durch Rückbesinnung auf historische Struktur
		N 04.2	Erhalt Entwicklung der kleinteiligen, regionaltypischen Siedlungsstruktur im Ortskern
	Gestaltung Verkehrsraum zur Erhöhung Lebensqualität	N 05.1	barrierefreie sowie städtebaulich integrierte Verknüpfung des Fuß- und Radverkehrs mit dem ÖPNV
		N 05.2	Erhöhung Aufenthaltsqualität, Aufenthaltsqualität hat Vorrang
		N 05.3	Sanierung und Weiterentwicklung innerörtlicher öffentlicher Räume, Straßen, Wege, Plätze
		N 05.4	Verknüpfungspunkte für regionale Mobilität
	Finanzierbarkeit der künftigen Entwicklung	N 06.1	Tiefenort ist Ortsteil der Stadt Bad Salzungen
		N 06.2	Entwicklungsbetrachtung gesamtstädtischer Funktionen
Handlungsprioritäten: <ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung städtebaulich/ architektonische Mängel - Erhaltung und Entwicklung unter Berücksichtigung der historischen städtebaulichen Struktur - Nachnutzung leerstehender ortsbildprägende öffentliche Gebäude - Bedarfsgerechte Aufwertung und Sanierung öffentlicher Straßen, Plätze (barrierearm, senioren- und denkmalgerecht) - Etablieren neuer Beratungs- und Öffentlichkeitsstrategien 			

Tabelle 66: Entwicklungsziele Nachhaltige Städtebauliche Ortsentwicklung

Leitbild Tiefenort 2021	Oberziele	Nr.	Unterziele
Bürgerschaftliches Zusammenleben erhalten und fördern	Vereine als Träger des Gemeinschaftslebens	B 01	Wertschätzung gegenüber den Vereinen durch Unterstützungsangebote Vereinstätigkeit
	Gemeinsame Treffpunkte schaffen	B 02	einen sozial und kulturell vielfältigen Lebensraum für alle Generationen schaffen
Handlungsprioritäten:			
- Schaffung der baulichen Voraussetzungen für einen gemeinsamen Lebensraum für alle Generationen			

Tabelle 67: Entwicklungsziele Bürgerschaftliches Zusammenleben erhalten und förde

Leitbild Tiefenort 2021	Oberziele	Nr.	Unterziele
Grüne Infrastruktur entwickeln	Vernetzung Natur- und Siedlungsraum	G 01	Entwickeln des öffentlichen Freiraumes als Teil der „Grünen Infrastruktur“ unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und Klimafolgenanpassung
	Freiraum im Ortskern entwickeln und gestalten	G 02.1	Nutzung vorhandener Potentiale
		G 02.2	Doppelte Innenentwicklung führt zu einer Erhaltung und Entwicklung innerörtlicher Gärten und Freiräume
	Freiraum und Natur erlebbar machen	G 03	Festigung unter Ausnutzung vorhandener freiraumplanerischer und Potentiale
	Touristische Angebote als Teil der „Grünen Infrastruktur“	G 04	Entwicklung touristischer Angebote aus der regionalen Typik und Bestand
Handlungsprioritäten:			
- Schaffung und Sanierung attraktiver öffentliche Freiräume			
- Aufwertung und Vernetzen vorh. Freiräume mit dem Siedlungs- und Landschaftsraum			

Tabelle 68: Entwicklungsziele Grüne Infrastruktur entwickeln

G.1.2 Verknüpfen mit Querschnittsziel Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Querschnittsaufgaben

Als Querschnittsaufgaben genießen bei allen Aufgabenschwerpunkten zum Beispiel Belange der Beschäftigung in der Bauwirtschaft, der Denkmalpflege, der Ökologie bei der Bestandserneuerung und im Städtebau (z.B. umweltverträglicher Verkehr) sowie der Behinderten einen hohen Stellenwert. Zu beachten sind aber die Folgen der wirtschaftsstrukturellen und demografischen

Veränderungen sowie die Anforderungen infolge der Energiewende. Auch die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum hat bei der Städtebauförderung eine durchgehende Priorität: z.B. die Nutzung von Brachflächen für generationengerechte Wohnungsangebote, die Wiedernutzung leerstehender Gebäude, die Modernisierung und der Ausbau gefährdeter Bausubstanz.

Querschnittsziel Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel



Der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel sind aktueller denn je. Als Querschnittsziel vereint diese Strategie verschiedene Aussagen der vorgenannten Strategien. Im Rahmen der Erweiterung des

ISEK-s Bad Salzungen auf den Ortsteil Tiefenort werden nachfolgend Strategien und Maßnahmen aufgeführt, die dann mit den Räumlichen Entwicklungsstrategien verschränkt werden.

Querschnittsziel Leitbild Tiefenort 2021	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel
K.1 Klimaschutz	
K.1.1	Sparsamer Umgang mit weiterer Bodenversiegelung innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten und nutzen. Nachnutzung Leerstand.
K.1.2	Energetische Sanierung von Gebäuden
K.1.3	Nutzung regenerativer Energien
K.1.4	Stärkung alternative Alltagsmobilität
K.2 Anpassungserfordernisse an den Klimawandel	
K.2.1	Nachhaltige Entwicklung der gewässernahen Freiräume durch Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und Naturschutz, nach WRRL Werra und Werra-Altarm
K.2.2	Überhitzung der bebauten Ortslage und Hitzebelastung im öffentlichen Raum entgegenwirken durch Bodenentsiegelung, mobile Begrünung, Schaffung wohnungsnaher Freiräume, Vernetzung Orts- und Siedlungsraum, Entwicklung „Grüne Infrastruktur“,
K.2.3	Anpassung der Gebäude an sommerlichen Hitzebelastungen durch Maßnahmen des sommerlichen Wärmeschutzes

Tabelle 69: Beschreibung der Querschnittsziele zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

G.1.3 Verknüpfung mit gesamtstädtischen Entwicklungszielen

Ein Leitbild für die Gesamtstadt Bad Salzungen liegt nicht vor. Im ISEK Bad Salzungen 2017 wurden allgemeine Entwicklungsziele formuliert, die schon sehr konkret auf einzelne Teilbereiche eingehen. Sicherlich resultiert diese konkrete Zielsetzung daraus, da die Stadt schon seit vielen Jahren die Stadtsanierung erfolgreich betreibt. Nachfolgend werden die Zielsetzungen der Stadt Bad Salzungen aus dem ISEK 2017 mit

dem Leitbild für die Entwicklung von Tiefenort verknüpft.

Erkennbar ist, dass die generelle Zielrichtung mit der erfolgreichen städtebaulichen Entwicklung Bad Salzungen konform geht. Kleinräumig geben das bürgerschaftliche Engagement und die Vernetzung als Teil der „Grünen Infrastruktur“ Ansatzpunkte für die örtlichen Bedingungen und Besonderheiten.

Entwicklungsziele Bad Salzungen	Leitbild Tiefenort	Leitbild Tiefenort Oberziele
Weiterentwicklung historische Innenstadt als Wohnstadtort	Lebenswerter Ortsteil für ALLE	Wohnen für Alle Altersgruppen Funktionsmischung Demografischer Wandel entgegenwirken
Innenstadtentwicklung hat Priorität als Wohn- und Wirtschaftsstandort (Einzelhandel, Kur- und Gesundheitswesen)	Nachhaltige städtebauliche Ortsentwicklung	Stärkung städtebauliche Identität
Nachnutzung zentralgelegener Brachflächen		Ortsbild Innenentwicklung Entwicklung eines wirklichen Ortszentrums Finanzierbarkeit der künftigen Entwicklung
Motorisierte Erreichbarkeit und Fußgängerfreundlichkeit sind miteinander in Einklang zu bringen		Gestaltung Verkehrsraum zur Erhöhung der Lebensqualität
	Bürgerschaftliches Zusammenleben erhalten und fördern	Gemeinsame Treffpunkte schaffen Vereine als Träger des Gemeinschaftslebens
	Grüne Infrastruktur entwickeln	Vernetzung Natur- und Siedlungsraum Freiraum im Ortskern entwickeln und gestalten Freiraum und Natur erlebbar machen Touristische Angebote als teil der „Grünen Infrastruktur“

Tabelle 70: Verknüpfung Entwicklungsziele der Stadt Bad Salzungen mit dem Leitbild ISEK Tiefenort

G.2 **Schwerpunktgebiete**

G.2.1 Schwerpunktgebiete für den Stadtumbau / Gebietstypologie

Um eine räumlich differenzierte und gleichzeitig effiziente Steuerung der gemeindlichen Entwicklung sowie der Verteilung von Fördermitteln zu erreichen, erweist es sich in der Praxis als vorteilhaft, Schwerpunktgebiete zu definieren. Unter Beachtung aller städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozioökonomischen Indikatoren sowie des gesamtstädtischen Rahmens werden für die einzelnen Gebiete erste grobe teilstädtische Entwicklungsziele benannt und gebietsbezogene Handlungsprioritäten festgelegt. Die gewählte Kategorisierung orientiert sich am Leitfaden zur Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten⁷². Es wird in Änderung des o.g. Leitfadens zwischen nachfolgenden Typen unterschieden:

- Konsolidierungsgebiet ohne Handlungsbedarf,
- Beobachtungsgebiet ohne dringenden Handlungsbedarf,
- Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiete mit Handlungsdruck,
- Stabilisierungs- und Rückbaugelände (Stadtumbaumaßnahmen/ Rückbau) – Diese Gebietskategorie wird in Tiefenort nicht ausgewiesen,

- Erhaltungs- und Identitätsgebiet mit hohem Handlungsbedarf (Stadtumbaumaßnahmen/ Aufwertung).

Aus dieser Kategorisierung und den hieraus entwickelten Handlungsoptionen wird deutlich, dass die Implementierung von Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen nicht in allen siedlungsstrukturellen Lagen einer Gemeinde sinnvoll erscheint. Der Einsatz von Maßnahmen der Aufwertung kommt nur in Gebieten in Frage, die für die Gemeinde von besonderer Bedeutung sind, wenn auch in Zukunft in veränderter baulicher Form. Grundlage der Implementierung von Aufwertungsmaßnahmen und des Anstoßens von Investitionen ist somit ein Prozess, bei dem sich **kommunale Entscheidungsträger bewusst machen, welche städtischen Teilräume explizit gestärkt werden sollen**. Durch die teilräumliche Hierarchisierung werden somit Gebiete definiert, die Strukturprobleme aufweisen sowie mangels Entwicklungsperspektiven neu organisiert und entwickelt werden sollen. Die Maßnahmen der Stadtentwicklung sollen sich vor allem auf solche Gebiete konzentrieren, in denen private Investitionen und der Einsatz öffentlicher Mittel einen nachhaltigen Effekt für die gesamtstädtische sowie teilräumliche Entwicklung erwarten lassen, so dass diese Gebiete langfristig wieder konsolidiert sind⁷².

G.2.2 Konsolidierungsgebiet

Konsolidierungsgebiete bzw. konsolidierte Gebiete werden umgangssprachlich auch „Selbstläufergebiete“ genannt. Die baulichen und sozialen Strukturen sind hier gefestigt. Leerstände treten nur vereinzelt auf, die Entwicklung der Quartiere beruht auf einer gewissen Eigendynamik. Aufgrund dessen besteht von Seiten der öffentlichen Hand in diesen Gebieten kein Handlungsdruck und somit keine Förderpriorität.

Es handelt sich hierbei überwiegend um Einfamilienhausgebiete mit entsprechend geringer Dichte. Die Gebiete liegen häufig am Siedlungsrand bzw. außerhalb der Kerne. Infolge des sehr hohen Anteils von privaten Kleineigentümern und selbst genutzten Eigentums besitzt die Gemeinde relativ wenig Einfluss auf die Entwicklung dieser Immobilien.

⁷² ThStBauFR-Anlage 9, Leitfaden zur Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten, veröffentlicht Thüringer Staatsanzeiger 10.05.2021 (10/2021)

KONSOLIDIERUNGSGEBIETE TIEFENORT	
Nördliche und nordwestliche Wohngebietserweiterungen seit dem 20. Jh., d.h. Gebiet außerhalb des Ortskerns	
Entwicklungsziele	Handlungsprioritäten
- Einfamilienhausgebiet mit geringer Dichte am Siedlungsrand erhalten, nachnutzen	- Selbstläufergebiete - Instandhaltung- Instandsetzungsanforderungen für öffentliche Straße, Wege, Plätze - Gestaltung Ortsrand und Verknüpfung mit Landschaftsraum
Östliche Wohngebietserweiterungen seit dem 20. Jh., d.h. Gebiet außerhalb des Ortskerns	
Entwicklungsziele	Handlungsprioritäten
Einfamilienhausgebiet mit geringer Dichte am Siedlungsrand erhalten, nachnutzen, nachverdichten	- Selbstläufergebiete - Instandhaltung- Instandsetzungsanforderungen für öffentliche Straße, Wege, Plätze - Gestaltung Ortsrand und Verknüpfung mit Landschaftsraum

Tabelle 71: Konsolidierungsgebiete Tiefenort, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten

G.2.3 Beobachtungsgebiet

Diese Kategorisierung erfolgt abweichend von dem aktuellen Leitfaden zur Erarbeitung eines ISEK-s. Als zu beobachtende Gebiete werden Räume zusammengefasst, die nur von geringen Problemen gekennzeichnet sind, aber nicht außer Acht gelassen werden dürfen. Die Mängel sind eher sektoral (z.B. Leerstand, Nutzungskonflikte, Gewerbebrachen, fehlende Infrastruktur), eine Kumulation verschiedener Problemlagen fehlt jedoch. Es gibt aktuell keinen dringenden Handlungsbedarf. Die Quartiere können in ihrer Art und Struktur unterschiedlich sein. Sie sollten von der Verwaltung beobachtet und dabei regelmäßig überprüft werden, ob sich die Situation und

Probleme geändert haben, so dass eine andere Einstufung als sinnvoll erscheint. Die Überprüfung und ggf. Neueinstufung sollte spätestens zur Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzeptes erfolgen. Streng genommen sind die Bereiche, die in Tiefenort als Beobachtungsgebiete ausgewiesen wurden, keine Gebiete, Quartiere oder ähnliches. Mit B3 und B4 wurden auch nur einzelne Grundstücke markiert, deren künftige Entwicklung zu beobachten ist. Sobald es Veränderungen gibt, ist der Ansatz der Beobachtung zu prüfen und evtl. eine neue Ausrichtung zu überlegen.

BEOBACHTUNGSGEBIETE TIEFENORT	
B1: Fläche der Agrargenossenschaft an der Straße Weißen Stein B2: Wohnbebauung Karl-Marx-Straße	
Entwicklungsziele	Handlungsprioritäten
keine	keine
B3: Standort ehem. Mühle, derzeit Autohaus und Werkstatt Am Landwehrgraben 33 B4: ehem. Mühle Mühlgasse 22	
Entwicklungsziele	Handlungsprioritäten
keine	keine

Tabelle 72: Beobachtungsgebiete Tiefenort, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten

G.2.4 Entwicklungsgebiet / Umstrukturierungsgebiet

Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiete zeichnen sich insgesamt durch einen großen Veränderungsbedarf bzw. auch großes Entwicklungspotenzial aus. Sie stellen mögliche Entwicklungsschwerpunkte der kommenden Jahre dar.

Das Gebiet E2: Auf der Heerstatt/ Werra-Insel weicht von der klassischen Einstufung als

Entwicklungsgebiet ab. Hier haben Naturschutz- und Hochwasserschutzbelange oberste Priorität. In diesem Einklang sollte jedoch künftige Freiraum- und touristische gesamtstädtische Entwicklungen geprüft werden.

ENTWICKLUNGSGEBIETE TIEFENORT	
E1: Wohnbebauung Zum Weißen Stein	
Situation	
Einfamilienhausbebauung Verdichtung erforderlich Ausweisung Wohngebiet nicht mgl. aufgrund immissionsschutzrechtlicher Prämissen durch angrenzende Nutzung Agrargenossenschaft.	

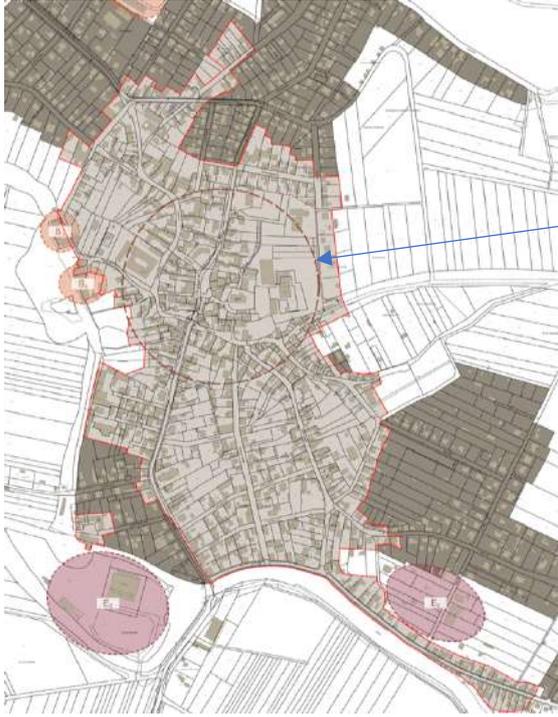
Entwicklungsziele	Handlungsprioritäten
Entwicklung, Verdichtung vorh. Bebauung Funktionelle Neubestimmung evtl. gemischte Nutzung, Mischgebiet	Umstrukturierung, Verdichtung in Bezug auf bauliche Formen und Nutzung unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange in Bezug auf landwirtschaftliche Nutzung Einbindung Ortsrand Verbindung Landschaftsraum
E2: Auf der Heerstatt/ Werra-Insel	
Situation	
Freibad und Caravanstellplatz Werra-Insel mit Hochwasserschutz-, Naturschutzanforderungen, Anforderungen nach WRRL Wasserwanderinfrastruktur mit Sanierungsbedarf Mangelnde Aufenthaltsqualität	
Entwicklungsziele	Handlungsprioritäten
gesamtstädtische Freiraum- und touristische Entwicklungen	Beachtung Hochwasserschutz, WRRL, Naturschutz Erhöhung der Nutzung- und Aufenthaltsqualität als gesamtstädtische Sporteinrichtungen, Absicherung Schulsport, Freizeitgestaltung Verbesserung der Infrastruktur für Wasserwanderer, Radtourismus etc.
E2: Am Steingrabenrain	
Situation	
Punktuell erfolgter Einfamilienhausbau Straßenbau erforderlich Einschränkungen der Entwicklung durch geologische Bedingungen	
Entwicklungsziele	Handlungsprioritäten
städtebaulich geordnete Entwicklung Verdichtung vorh. Bebauung unter Beachtung geologischer Prämissen	Verdichtung in Bezug auf bauliche Formen und Nutzung unter Berücksichtigung geologischer Belange Einbindung Ortsrand Verbindung Landschaftsraum

Tabelle 73: Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiete Tiefenort, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten

G.2.5 Erhaltungsgebiet / Identitätsgebiet (Stadtumbaumaßnahmen/ Aufwertung)

Diese Gebietskategorien sind prägend für den Gesamtort tragen maßgeblich zur örtlichen Identität bei. Zum überwiegenden Teil liegen diese Quartiere in den historischen Ortskernen und sind durch Altbaubestände sowie Denkmale charakterisiert. Infolge der Entwicklung summieren sich hier die Probleme. Aufgrund ihrer stadtstrukturellen Bedeutung und der festgestellten Gefährdung sollen hier die Aufwertungsmaßnahmen mit dem Ziel des Erhalts konzentriert werden. In vielen Kommunen wird in den Erhaltungsgebieten der Einsatz von mehreren Instrumenten des (Besonderen) Städtebaurechts kombiniert, z.B. Sanierungsgebiet und Stadtumbaugebiet. So können neben die Städtebaufördermitteln der Programme BL-LZ und BL-WnE zum

Einsatz kommen. Der Schwerpunkt der Aufwertungsmaßnahmen liegt in der Fortführung der Sanierungsstrategien. Daneben werden häufig aber auch punktuelle Abrissmaßnahmen durchgeführt. Weiterhin werden Instrumente des Landesprogramms zur Anpassung an die besonders schwierigen Prozesse des demografischen Wandels im ländlichen Raum (TL-AdW) bedeutungsvoll und einsetzbar. Die Konzentration der Fördermittel in diesen Gebieten lässt einen nachhaltigen Effekt für die gesamtstädtische und teilräumliche Konsolidierung und Entwicklung erwarten. Hier zeigen sich aber auch die Auswirkungen des Strukturwandels besonders deutlich.

ERHALTUNGS- UND IDENTITÄTSGEBIET TIEFENORT	
Historischer Ortskern Tiefenort Teilräumlicher Bereich: „Soziales Zentrum Tiefenort“	
Situation Ortskern mit zahlreichen histor. Gebäuden und Einzeldenkmalen hoher Leerstand, Trend Überalterung, geringe Neubauaktivität Teilw. sehr große Gebäudestrukturen mit Nebengebäuden, dörflicher Charakter Deutliche städtebauliche Mängel in einigen Bereichen vorhanden, Raumkanten weichen auf, Strukturverlust zu verzeichnen Ortszentrum mit Funktionsmischung, soziale, öffentliche Nutzungen, landwirtschaftliche Nutzung im Nebenerwerb, überwiegend Wohnfunktion Prägende Gebäude an Zufahrten (Torsituationen) und Erschließungsstraßen ebenfalls in tlw. sanierungsbedürftigem Zustand Fehlende öffentliche Freiflächen mit Aufenthaltsqualität Zentralen Ortskern Vielzahl sozialer, öffentlicher Einrichtungen mit Neuordnungsbedarf	



Entwicklungsziele/ Leitbild	Handlungsprioritäten
Entwickeln eines lebenswerten Ortsteils für ALLE Initiieren einer Nachhaltigen städtebaulichen Ortsentwicklung Erhalten und fördern des bürgerschaftlichen Zusammenlebens Entwickeln der Grünen Infrastruktur Querschnittsziel Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	<ul style="list-style-type: none">- Einführung eines Maßnahmengbietes für die gezielte Entwicklung in diesem Bereich- Schaffung Voraussetzungen als Grundlage für Entwicklungsimpulse und sozialen Mix- Beseitigung städtebaulich/ architektonische Mängel- Erhaltung und Entwicklung unter Berücksichtigung der historischen städtebaulichen Struktur- Nachnutzung leerstehender ortsbildprägende öffentliche Gebäude- Bedarfsgerechte Aufwertung und Sanierung öffentlicher Straßen, Plätze (barrierearm, senioren- und denkmalgerecht)- Etablieren neuer Beratungs- und Öffentlichkeitsstrategien- Schaffung der baulichen Voraussetzungen für einen gemeinsamen Lebensraum für alle Generationen- Schaffung und Sanierung attraktiver öffentliche Freiräume- Aufwertung und Vernetzen vorh. Freiräume mit dem Siedlungs- und Landschaftsraum

Tabelle 74: Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiete Tiefenort, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten

G.3 Räumliche Entwicklungsstrategien

Für Tiefenort werden nachfolgend Räumliche Entwicklungsstrategien formuliert, die den besonderen Fokus auf das Stadtumbaugebiet strukturell legen. Ergebnis der Analyse ist, dass hier das Gebiet vorzufinden ist, welches die größten Anpassungs- und Veränderungsbedarfe aufweist. Es werden auch Aussagen außerhalb des Stadtumbaugebietes formuliert, welche auf diese wirken und Verbindungen und Vernetzungen erzeugen.

Aus diesem Grund ist eine klassische Trennung in gesamtörtliche Entwicklungsstrategien und teilräumliche Entwicklungsstrategien nicht möglich.

Daher werden die strategischen Planungsaussagen in folgenden Ebenen formuliert:

- **Ebene 1:** Räumliche Entwicklungsstrategien mit dem **Bezug Stadtumbaugebiet – Verknüpfungen zum Gesamort.**
- **Ebene 2:** Räumliche Entwicklungsstrategie als **Teilräumliches Konzept** mit dem Bezug des Bereiches des historischen Ortskerns, welcher Neuordnungsbedarf aufweist – das „**Soziale Zentrum Tiefenort**“.

G.3.1 Städtebauliche Struktur, Freiraumstruktur | Strategie - Ebene 1

In dem gesamtörtlichen städtebaulichen Strukturkonzept werden folgende Aussagen formuliert:

1. Erhalt der vorhandenen historischen städtebauliche Struktur

- Die städtebauliche Struktur des historischen Ortskerns ist Teil des baukulturellen Erbes.
- Erhalt der historischen Grundstücksstruktur und Erhalt stadtbildprägender geschlossener Raumstrukturen innerhalb der Innenstadt (keine Baulücken).
- Rückbesinnung auf den historischen Ortsgrundriss sowie der Raumkanten als prägende Elemente. Baulücken sind zu schließen.
- Gestaltung Platz- und Raumfolgen nach ihrer Wertigkeit, Erhalt der unregelmäßige. Platz- und Straßenabfolgen.
- Der Markt ist historisch der prägendste Platz.
- Erhaltung der noch vorhandenen historischen dörflichen städtebaulichen Struktur, die resultiert aus der Erwerbslandwirtschaft. Damit einhergehend sind historisch wertvolle Baustrukturen zu erhalten, bestehend aus
 - o Historische Hofanlagen mit der Abfolge Wohnhaus – Hof mit Nebengebäude/ Scheune – Hausgarten
 - o halboffenen Bauweise der Quartiersrandbebauung bzw. Blockstruktur sowie Begrenzung durch Einfassungsmauern aus Naturstein,
 - o Hausgärten in den Quartierinnenbereichen der Siedlungserweiterungen des 19.Jh-s, an den Siedlungsrändern der historischen Ortslage, Einzelhausbebauung der Siedlungserweiterungen des 19.Jh-s mit Hausgärten
- Gestalten der Ortseingänge zum historischen Ortskern.
- Im Bereich der Im Bereich der Siedlungserweiterungen des 19.JH. ist die offene Bauweise zu erhalten.
- Reparatur der historischen städtebaulichen Struktur in Bereichen mit Strukturverlust mit angepassten Mitteln.
- Historischen Ortskern als Identifikationspunkt entwickeln.

2. Kommunale Gebäude Grundlage des öffentlichen Lebens in Tiefenort

- Dabei wird mit drohenden Funktionsverlusten und Leerstand aktiv umgegangen.
- Konzentration auf Ortsmitte mit sozialen, öffentlichen Einrichtungen definieren das „**Soziale Zentrum Tiefenort**“.
- Die historische Struktur, bestehend aus öffentlichen Gebäuden, sozialen, Schulgebäuden zu erhalten und entwickeln. Neuordnung durch Entwickeln eines nutzeroffenen Raumes. Aufwerten des öffentlichen Freiraumes
 - Etablieren des GEGENWARTS-HAUS im ehem. Rathaus.
 - SOZIALES HAUS durch einen Freien Träger.
 - GEFAHRENSCHUTZZENTRUM mit Feuerwehr und DRK am Standort der Alten Turnhalle.
 - ehem. „Weiße Schule“ Entwicklung wird abgewartet.

- Im Gebäude Große Amtsgasse 5 wird das HAUS DES REGIONALEN HANDWERKS UND REGIONALE LANDWIRTSCHAFT eingerichtet.
- Kulturhaus „Stern“ Sanierung und Erhalt aufgrund des Saales.
- Erhalt und Ertüchtigung HEIMATMUSEUM im Fröbelhof 5.

3. Sanierung vorh. historisch prägender Bausubstanz geht vor Abbruch und Neubau

- Behebung Substanzmängel durch erhaltende Sanierung.
- Erhalt prägende Gebäude, denkmalgeschützte Gebäude.
- Neubau unter Erhalt historischer prägender Raumkanten, auch an den Quartierecken.
- Neubau unter Erhalt der historischen Grundstücksgliederung, Sichtbarmachen in den Fassaden.
- Umnutzung und Nachnutzung vorhandener Nebengebäude. **Kein Bauen in der 2.Reihe bei Inanspruchnahme von Gartenflächen.**
- Erhalt regional typischer Bauelemente wie Geschossigkeit, Dachformen, Fassadengliederung, Grundstückseinfriedungen als Raumkanten etc.

4. Regionseigene und endogene Strukturen sind dabei explizit zu erhalten, hervorzuheben und zu entwickeln

In einer globalisierten und immer hektischer werdenden Welt ist die lokale Identität und Unverwechselbarkeit in vielen Lebens- und Wirtschaftsbereichen bewahren und weiterentwickeln. Dazu gehören:

- Erhalten der ortsstrukturellen Spezifika Bsp. „Soziales Zentrum Tiefenort“.
- Erhalten, Sichtbarmachen historischer Handwerkstechniken und historische Landwirtschaft. (Heimatmuseum).
- Erhalt und Wiederverwendung vorh. regional typischer Materialien wie z. Bsp. Dacheindeckungen, Natursteinmauern und Gebäudesockel.
- Sichtbarmachen der ehem. Mühlenstandorte mit dem Altarm der Werra.

5. Schaffung attraktiven innerörtlichen Freiraum:

- Vorhandene öffentliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität (Ehrenhain, Werra-Insel) gestalten und verknüpfen mit den natürlichen Freiräume wie Werra, Altarm Werra, Waldgebiete. Damit bilden sie das Grundgerüst des für jeden zugänglichen Frei- und Landschaftssystem.
- Multifunktionalität des öffentlichen Raumes.
- Entwickeln eines nutzeroffenen Freiraumes, der die innerörtlichen und außerörtlichen Freiräume vernetzt – Ehrenhain als öffentlicher Park/ Multifunktionaler Platz als Freiraum für alle Personengruppen – Grüne Trittsteine/durch Straßen- und Baumbegrünung – und außerörtlicher Freiraum wie Werra-Insel, Werra-Landschaftsraum, Wald.
- Wegeverbindungen und Vernetzungen des Freiraumes zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum.
- Erlebbarmachung Altarm Werra unter Berücksichtigung Hochwasser- und Naturschutz.
- Erhaltung des Prinzips der Hausgärten bei den historischen Bauernhöfen, in den Blockinnenbereichen und den Einzelhausgärten der Siedlungserweiterungen des 19.Jh-s. Kein Bauen in der 2.Reihe bei Beanspruchung eines Gartens.
- Aufwerten der Ortseingänge.
- Aufwerten der innerörtlichen Straßen unter dem Gesichtspunkt der Grünen Infrastruktur, wie z. Bsp. Karl-Simon-Straße, Jacobinerstraße. Erhalt der Begrünung Werrator. Diese Straßen sind Elemente der Vernetzung des Siedlungs- mit dem Landschaftsraum.

6. Innenentwicklung

- Der bebaute Ortskern wird künftig den Baulandbedarf decken.
- Baulücken, Brachflächen werden innerhalb der bebauten Ortslage künftig entwickelt.
- Dazu wird die Kommune Motor der strategischen Grundstücksentwicklung zur Sicherstellung der o.g. Ziele. Im Moment ist die Bereitschaft jedoch noch nicht so hoch einzuschätzen. Dennoch ist künftig mit der Bereitschaft von Eigentümern zu rechnen, ihre Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund sollten künftig **Beratungs- und Initiierungsangebote** zur Verfügung stehen.



Leitbild Tiefenort 2021	Oberziele	Nr.	Unterziele	Verknüpfen mit Querschnittsziel Klimawandel
Nachhaltige Städtebauliche Ortsentwicklung	Ortsbild	N 01.1	Sanierung vorh. Baustruktur unter Wahrung des historischen Ortsgrundrisses und erhaltenswerter Bausubstanz	K.1.1, K.1.2, K.2.1, K.2.2
		N 01.2	Erhalt des baukulturellen Erbes	
		N 01.3	Sanierung, Entwicklung, Sichtbarmachung endogener und regionaltypischer Baustrukturen zur Entwicklung einer eigenen Identität	
	Innenentwicklung	N 02.1	Innen- vor Außenentwicklung	
		N 02.2	Nachnutzung vor Flächeninanspruchnahme	
		N 02.3	Energetische Beschaffenheit vorhandener Gebäude und Versorgungseinrichtungen unter Berücksichtigung des Klimaschutzes entwickeln	
	Entwicklung eines „wirklichen“ Ortszentrums	N 03.1	Entwickeln eines attraktiven Ortszentrums als Ort der Begegnung (barrierefrei, Nutzungsmischung, Aufenthaltsqualität)	
		N 03.2	Kulturelle, soziale, öffentliche Angebote stärken den Ortskern	
	Stärkung Städtebauliche Identität	N 04.1	Stärkung städtebauliche Identität Tiefenorts, durch Rückbesinnung auf historische Struktur	
		N 04.2	Erhalt Entwicklung der kleinteiligen, regionaltypischen Siedlungsstruktur im Ortskern	
	Finanzierbarkeit der künftigen Entwicklung	N 06.1	Tiefenort ist Ortsteil der Stadt Bad Salzungen	
		N 06.2	Entwicklungsbetrachtung gesamtstädtischer Funktionen	
Grüne Infrastruktur entwickeln	Vernetzung Natur- und Siedlungsraum	G 01	Entwickeln des öffentlichen Freiraumes als Teil der „Grünen Infrastruktur“ unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und Klimafolgenanpassung	
	Freiraum im Ortskern entwickeln und gestalten	G 02.1 G 02.2	Nutzung vorhandener Potentiale Doppelte Innenentwicklung führt zu einer Erhaltung und Entwicklung innerörtlicher Gärten und Freiräume	
	Freiraum und Natur erlebbar machen	G 03	Festigung unter Ausnutzung vorhandener freiraumplanerischer und Potentiale	
	Touristische Angebote als Teil der „Grünen Infrastruktur“	G 04	Entwicklung touristischer Angebote aus der regionalen Typik und Bestand	

Tabelle 75: Zuordnung Leitbild und Entwicklungsziele und Städtebauliche Struktur - Strategie

G.3.2 Nutzungsstruktur, Eigentumsstruktur | Strategie - Ebene 1

Inhalt des Strategieplanes sind folgende Aussagen:

1. Der historische Ortskern innerhalb des Stadtumbaugebietes ist das funktionelle Zentrum des Ortes

- In ihm werden die Funktionen der Daseinsvorsorge gefestigt, verstetigt.
- Entwickeln, Vorhalten der Infrastruktur zur Gewährleistung der Versorgung mit sozialen Dienstleistungen, Kulturangebote, ärztliche Versorgung, Gesundheits- und Pflegedienste, Sportangebote, Kinderbetreuung und Schulbildung.
- Unterbringung von
 - Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
 - regionale Verkehrsknotenfunktion,
 - primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion.

2. Funktionsvielfalt

- Stärkung der **Funktionsvielfalt des historischen Ortskerns** durch Erhalt und Entwicklung als **soziales, kulturelles und Zentrum des öffentlichen Lebens**.
- **Funktionsschwächen durch die o.g. Funktionsvielfalt beheben.**
- Der historische Ortskern ist das Kommunikations- und Begegnungszentrum des Ortes.
- Sicherung der erforderlichen Versorgungseinrichtungen für die Nahversorgung der Bewohner.
- Funktionsmischung durch Erhalt und Entwicklung im Ortskern dorftypischer landwirtschaftlicher Nutzungen nichtstörender gewerbliche Nutzung, Einzelhandel, Dienstleistung, sozialer und kultureller Einrichtungen im Einklang mit Wohnfunktion.
- Diese Strategie ist als Chance zur Sicherung und Etablierung multifunktionaler, lebendiger Nutzungsstrukturen aus dem Mix Wohnen, Arbeiten und Leben als Leitwirkung für den Ortskern zu sehen.
- Diese Zielformulierung braucht **eine aktive Rolle der Kommune**. Die Leitlinien sind aktiv durch die Kommune zu kommunizieren und nach außen zu tragen.
- Impulse setzen für neue Funktionen um den Ort für neuer Bevölkerungsgruppen attraktiv zu gestalten (z. Bps. Initiativen der Kommune zur Gewinnung von Bewohnern sind mit den Initiativen als Gewerbestandort zur Gewinnung von Auszubildenden, Arbeitskräfte zu bündeln).

3. Wohnnutzung

- Erhalt des historischen Ortskerns Tiefenort als zentralen Wohnstandort der gesamten Ortes, lebenswert, familienfreundlich, generationengerecht.
- Unter Berücksichtigung der dörflichen Mischnutzung Konsolidierung und Erhalt als Dörfliches Wohngebiet innerhalb des historischen Ortskerns.
- Allgemeines Wohngebiet an den daran angrenzenden Bereichen zum Ortsrand.
- Schaffung eines **Angebotes Wohnraum-Mix** für alle Altersgruppen, nachfragegerechter Wohnraum, Vielfalt der Wohnformen für alle Bevölkerungsgruppen.
- Die **Kommune als Motor für diese Entwicklung**.
- Die Kommune als Motor der Grundstücksneuordnung (Brachflächenmanagement).

4. „Soziales Zentrum Tiefenort“

- Durch die zentrale Lage der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen bietet sich die Entwicklung eines „Sozialen Zentrum Tiefenort“ an.
- Erhalt vorhandener sozialer, Bildungseinrichtungen als Ankerfunktionen der Daseinsvorsorge.
- Einrichtungen zur Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements sind innerhalb des Ortskernes unterzubringen.
- Wohnnebenfunktionen, soziale Dienstleistungen zur Unterstützung der Wohnfunktion gewährleisten.

5. Kultur und Tourismus, Sport

- Sichtbarmachen historischer Handels- und Handwerkseinrichtungen.
- Nutzen endogener typischer Baustruktur für touristische Entwicklung.
- Nutzung Freiraumstruktur für touristische Entwicklung „sanfter Tourismus“.
- Gesamtstädtische Betrachtung und Entwicklung der Sparte Tourismus und Sport.

6. Grundstückspolitik

- Unter Berücksichtigung der Konsolidierung der kommunalen Finanzen und der geplanten Entwicklungszielstellung sind kommunale Gebäude im Bestand zu halten bzw. an Dritte zu veräußern („SOZIALES HAUS“- ehem. Rote Schule, GEFAHRENSCHUTZZENTRUM Tiefenort - „Alte Turnhalle“).
- Zur Umsetzung öffentlicher Entwicklungszielstellungen ist erforderlichenfalls das Vorkaufsrecht durch die Kommune einzusetzen.

Die in dem Plan Nutzungsstruktur, Eigentumsstruktur | Strategie – Ebene 1 sind die Empfehlung zur Bewertung der einzelnen Quartiere im Maßnahmengebiet nach der BauNVO dargestellt als Empfehlung für die Übernahme in die Flächennutzungsplanung.

Dabei werden folgende Empfehlungen gegeben:

- Einordnung der Beobachtungsgebiete wird offen gehalten um die künftige Entwicklung abzuwarten.

Einordnung des historischen Ortskerns nach § 5 BauNVO als „Dörfliches Wohngebiet“ wird empfohlen um die hohe Attraktivität der Wohnfunktion zu unterstützen ohne den dörflichen Charakter zu nehmen. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz von 2020 wurde in die Baunutzungsverordnung der Gebietstyp „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) eingeführt. Diese Gebietsbezeichnung wurde eingeführt um die Obergrenzen, die bisher für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung galten, als Orientierungswerte ausgestaltet werden, um mehr Flexibilität bei der Ausweisung, insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte, zu erreichen. Zur Erleichterung des Zusammenlebens auf dem Land soll mit § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine neue Gebietskategorie eingefügt werden. Hierbei handelt es sich um das Dörfliche Wohngebiet, welches seiner Konzeption nach unter anderem dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden dienen soll. Die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene Einführung der Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ dient der Mobilisierung von Bauland, indem ein einvernehmliches Miteinander von Wohnen und insbesondere landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung noch weiter ermöglicht werden soll.

Nach BauNVO sind zulässig im dörflichen Wohngebiet:

- Wohngebäude,
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
 - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Landwirtschaftliche Haupterwerbswirtschaftsstellen werden ausnahmsweise zugelassen.
 - Ausweisung der Entwicklungsbereiche nach BauNVO sind in weiteren Planungen zu untersuchen.



Leitbild Tiefenort 2021	Oberziele	Nr.	Unterziele	Verknüpfung mit Querschnittsziel Klimawandel
Lebenswerter Ortsteil für ALLE	Wohnen für alle Altersgruppen	L 01.1	Attraktivität als Wohnstandort erhalten	K.1.1, K.1.2, K.2.1, K.2.2
		L 01.2	Wohn- und Wohnnebenfunktionen müssen dem demografischen Wandel Rechnung tragen	
	Funktionsmischung	L 02.1	Sicherung der Daseinsvorsorge	
		L 02.2	Nutzungsvielfalt unter Wahrung der dörflichen Struktur im Ortskern und Wohnqualität	
		L 02.3	Entwickeln des Gebiets mit der vorh. Bebauung nach den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und Klimaanpassung	
		L 02.4	Anpassung der Infrastruktur an die heutigen technischen und sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernisse sowie Klimaschutz und Klimaanpassung	
	Demografischen Wandel entgegenwirken	L 03.1	Impulse setzen für Verbreiterung des Wirtschaftsspektrums am Wohnort (Zukunftsraum Nachwuchszentrum Tiefenort, Entwicklung Kooperation Vernetzung Schule, Unternehmen ...)	
		L 03.2	Inwertsetzen vorhandener öffentlicher Gebäude als Teil der Daseinsvorsorge und Gemeinwohlorientierung	
Bürgerschaftliches Zusammenleben erhalten und fördern	Vereine als Träger des Gemeinschaftslebens	B 01	Wertschätzung gegenüber den Vereinen durch Unterstützungsangebote Vereinstätigkeit	
	Gemeinsame Treffpunkte schaffen	B 02	einen sozial und kulturell vielfältigen Lebensraum für alle Generationen schaffen	

Tabelle 76: Verknüpfung mit Leitbild und Entwicklungszielen und Nutzungsstruktur, Eigentumsstruktur - Strategie

G.3.3 Verkehr und Mobilität | Strategie – Ebene 1

Um die Bedeutung der Entwicklung zu verdeutlichen wird die Strategie um den Begriff der **Mobilität** erweitert. Da es um generalisierte Aussagen in dieser Strategieformulierung geht, werden die Aussagen nicht plangrafisch verortet.

Inhalt des Strategieplanes Verkehr und Mobilität sind folgende Aussagen:

1. Fließender Verkehr

- **Beibehalten der vorhandenen Verkehrsführung** des fließenden Verkehrs bzw. MIV:
- Beibehaltung des Erschließungskonzeptes mit der L1120 als innerörtliche und regionale Haupterschließungsstraße.
- Prinzip der Verkehrsberuhigung in den übrigen Straßen durch Verkehrsregulierung bei gleichzeitiger Fortführung der gestalterischen Ansätze.
- Fortführung der Sanierung öffentlicher Straße, Wege, Plätze wie Pfarrgasse, Mühlgasse, Molterplatz, Frankensteinstraße.

2. Ruhender Verkehr

- Doppelnutzung Multifunktionaler Platz innerhalb des „Sozialen Zentrums Tiefenort.
- Schaffung Parkplatz für die Erschließung Ehrenhain, Grundschule im Bereich der Kantstraße.

3. Ausweiten über das Thema Verkehr hinaus zur Entwicklung einer multimodalen Mobilität:

- Beibehaltung der Versorgung der hohen Qualität des ÖPNV-BPNV als Alternative zum MIV.
- Verbesserung der Trassenführung für regionale Radwege und Nutzbarmachung für Alltagsmobilität.
- Verknüpfung Tiefenort mit Bad Salzungen verbessern.

4. Fußgänger und Radverkehr

- Fußgänger und Radverkehr als Alltagsmobilität zur besseren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie Nahversorgung.
- Erhalt des Prinzips der Stadt der kurzen Wege – Fuß- und Radwegemäßige Verbesserung und Verknüpfung der Innenstadt und den übrigen Stadtgebieten sowie mit regionalen Wander- und Radwegen.
- Verbesserung der Fußwegebeziehung:
 - o Barrierefreie Gestaltung Marktplatz.
 - o Verbesserung Übergang und Knoten Radweg und Werra-Burgensteig auf dem Marktplatz.
 - o Aufwertung Marktplatz und Molterplatz, Schulplatz unter diesen Gesichtspunkten.
- Radwegebeziehungen:
 - o Radfahren nach Bad Salzungen auf ungebundenen Trassen gefahrlos ermöglichen.
 - o Touristische Radrouten durch den Ortskern erhalten.
 - o Kleinteilige Radabstellanlagen für den täglichen Verkehr im Ortsgebiet schaffen.
 - o Verbesserung der Sicherheit Radverkehr unter Berücksichtigung der Fußgänger Am Steingraben, Am Weißen Stein.

Leitbild Tiefenort 2021	Oberziele	Nr.	Unterziele	Verknüpfung mit Querschnittsziel Klimawandel
Nachhaltige Städtebauliche Ortsentwicklung	Gestaltung Verkehrsraum zur Erhöhung Lebensqualität	N 05.1	barrierefreie sowie städtebaulich integrierte Verknüpfung des Fuß- und Radverkehrs mit dem ÖPNV	K.1.4, K.2.2
		N 05.2	Erhöhung Aufenthaltsqualität, Aufenthaltsqualität hat Vorrang	
		N 05.3	Sanierung und Weiterentwicklung innerörtlicher öffentlicher Räume, Straßen, Wege, Plätze	
		N 05.4	Verknüpfungspunkte für regionale Mobilität	

Tabelle 77: Verknüpfung Leitbild und Entwicklungszielen mit Entwicklungsstrategie Verkehr und Mobilität

G.3.4 Strategie kommunale Maßnahmen – Ebene 1

Da die kommunalen Maßnahmen eine herausragende Rolle in der künftigen Entwicklung Tiefenorts spielen, werden zur räumlichen Verortung in dem Konzept kommunale Strategie – Ebene 1 dargestellt.

1. Bereiche mit Neuordnungsbedarf

Bereiche mit Neuordnungsbedarf bedürfen einen generellen neuen Ansatz der Entwicklung. Bezüge zur historischen Entwicklung sollten Inhalt der gestalterischen Neuordnung sein. Veränderung der derzeitigen Nutzungsgrenzen können einhergehen mit Veränderung der Grundstücksgrenzen, veränderte Nutzungen und grundlegende Neugestaltungen sind Inhalt dieser Bereiche. Aber auch Rückbau z. Bsp. die ehem. Baustraße am Ehrenhain können hier erfolgen.

„Soziales Zentrum Tiefenort“	„Soziales Zentrum Tiefenort mit ehem. Rathaus, „Weiße Schule“, Rote Schule, Kindergarten, Grundschule, Freifläche Fröbelhof
GEFAHRENSCHUTZZENTRUM Tiefenort	Gebäude der ehem. Alten Turnhalle soll abgebrochen werden und die Fläche soll als Teil des Gefahrenschutzzentrums Tiefenort in Zusammenarbeit mit dem DRK entwickelt werden

2. Bereiche mit Aufwertungsbedarf

Mit Aufwertung ist gemeint unter Erhalt der vorh. grundlegenden Struktur Verbesserung Aufenthaltsqualität und gestalterische Aufwertung zu erzielen. Das können kleinteilige Maßnahmen sein wie Verbesserung Möblierung, Entwickeln eines einheitlichen Möblierungskonzeptes, Begrünung. Aber auch die Verbesserung der Barrierefreiheit durch Einzelmaßnahmen wie das Absenken der Bordsteine, Aufwertung der Wegebeziehungen sind Maßnahmen, die in diese Kategorie fallen. Bei den Gebäuden bedeutet Aufwertung, dass der grundsätzlich gute Zustand durch erforderliche bauliche Ergänzungen genutzt wird zur Funktionsverbesserung, z. Bsp. Herstellung der Barrierefreiheit, Verbesserung technische Anlagen

Aufwertung Plätze	Marktplatz <ul style="list-style-type: none"> - Barrierefreie Gestaltung - Qualifizierung der Straßenquerung - Qualifizierung Begrünung und Möblierung
	Molterplatz im Bereich des Parkplatzes <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung Sitzmöglichkeit, Erhöhung Aufenthaltsqualität
Aufwertung der Ortseingänge	Neue Straße entlang der Werra <ul style="list-style-type: none"> - Führung Radfahrer, Fußgänger, Begrünung
	Drakestraße/ Zum Weißen Stein Gefahrenschutzzentrum <ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung Aufenthaltsqualität, Begrünung



Aufwertung Straßen	Karl-Simon-Straße - Begrünung
	Jacobinerstraße - Begrünung
	Nachempfinden der historischen Struktur durch Baumpflanzungen
Aufwertung Gebäude	„GEGENWARTSHAUS“ Ehem. Rathaus - Herstellung Barrierefreiheit
	Kulturhaus „Stern“, Marktplatz 7 - Brandschutzanforderung - Herstellung Barrierefreiheit
	Museum Fröbelhof 5 - Erneuerung Heizungsanlagen
	HAUS DER GESCHICHTE DES HANDWERKS UND REGIONALE LANDWIRTSCHAFT, Große Amtsgasse 5 - Erneuerung Toiletten - Heizungsanlage

3. Grundhafte Sanierung

Grundhafte Sanierung bedeutet grundhafter Ausbau und oberflächenmäßige Neugestaltung bei Straßen und Wegen. Bei Gebäuden ist die grundlegende bauliche Sanierung damit gemeint.

Gebäude	Torbogen Museum Fröbelhof 5
Straßen, Wege	Mühlgasse
	Pfarrgasse
	Kirchplatz mit Einfassungsmauern
	Molterplatz
	Neue Straße, Am Steingraben
	Straße am Friedhof

4. Rückbau

Ersatzloser Rückbau und Nutzungsentzug aufgrund der geologischen Gegebenheit. Hier ist eine Wiederbebauung nicht möglich.

Rückbau	Frankensteinstraße 11, 13, 16, 18, Kantstraße 10
---------	--

5. Entwicklung unter Betrachtung gesamtstädtischer Anforderungen und Potentiale

Für die nachfolgenden Bereiche sind gesamtstädtische Analysen und Konzepte erforderlich um die notwendigen Anforderungen zu schärfen.

Gesamtstädtische Analyse und Konzept städtischer Sportplatzflächen, Anlagen der Freizeitgestaltung	Auf der Heerstatt
	Sportanlagen Kaffeetalchen
Überprüfung touristische Anforderungen und Wassertourismus im Zuge des gesamtstädtischen Tourismuskonzeptes	Auf der Heerstatt

6. Schaffung Vernetzung „Grüne Infrastruktur“

Grüne Infrastruktur, auch blau-grüne **Infrastruktur** genannt, beschreibt ein strategisch geplantes Netzwerk natürlicher und naturnaher Flächen mit unterschiedlicher naturräumlicher Ausstattung auf verschiedenen Maßstabsebenen. Ziel ist es größere Grünflächen untereinander zu vernetzen. Hintergrund ist u.a. auch die Verbesserung der Lebensqualität für den Menschen. In Tiefenort ist die Vernetzung Siedlungs- und Landschaftsraum damit gemeint.



G.3.5 Teilräumliches Entwicklungskonzept und Zielsetzung – Ebene 2

Zusammenfassung Analyse Teilbereich des Teilräumlichen Entwicklungskonzeptes „Soziales Zentrum Tiefenort“

In der Ebene 2 wird unmittelbar für den historischen Ortskern mit der Konzentration der sozialen Einrichtungen und kommunalen Gebäuden die räumliche Entwicklungsstrategie formuliert. Der Bereich umfasst den Marktplatz, Kirche und Molterplatz mit den

Schulstandorten und dem Kindergarten sowie die die Fläche nördlich der „Weißen Schule“ einschließlich Grundschule. Westlich wird der Bereich von der Grünfläche Ehrenhain begrenzt.

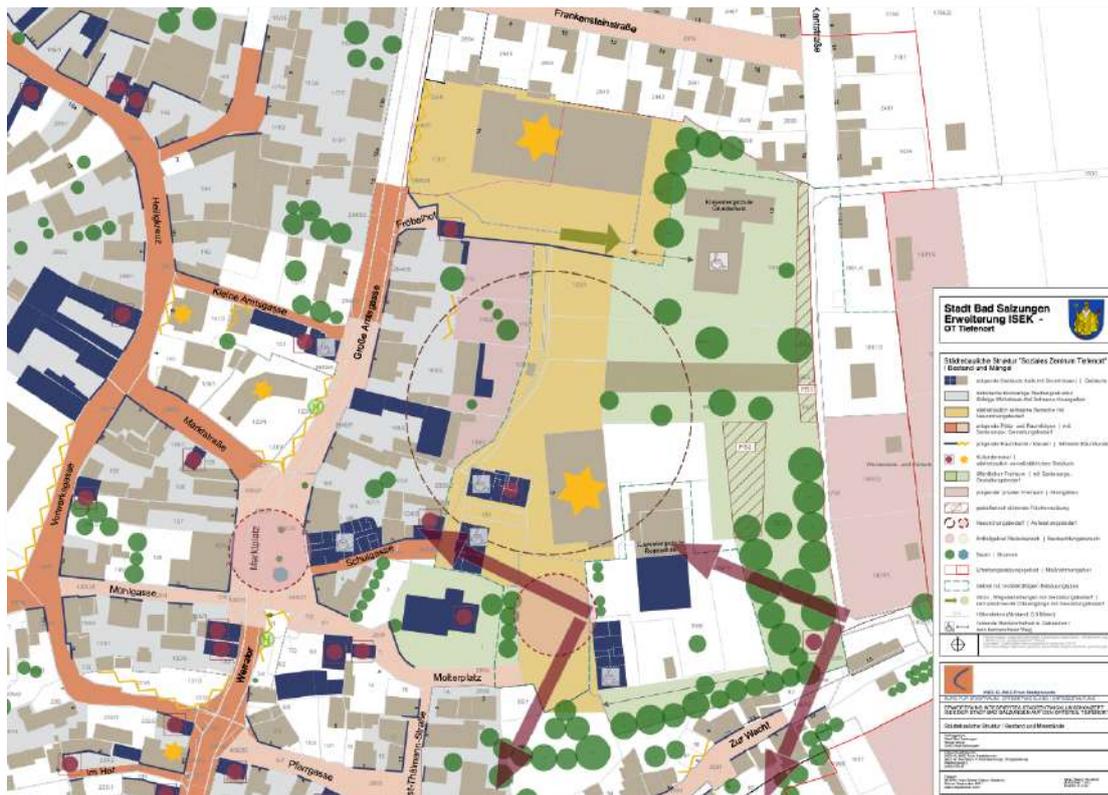


Abbildung 37: Städtebauliche Struktur „Soziales Zentrum Tiefenort“ | Bestand und Missstände – Ebene 2, Eigene Darstellung



Foto 47: Molterplatz mit Kindergarten und ehem. „Weiße Schule“



Foto 48: Eingang zum Kindergarten als Mülltonnenstandplatz

Mit dem Neubau der Kindereinrichtung erfolgte ein erheblicher Bruch in der Struktur des „Sozialen Zentrum“. Für die Errichtung der Kindereinrichtung wurde die ehem. Bechstein-Schule abgerissen. Das historische Schulensensemble wurde damit gestört. Der Molterplatz stellt als reiner Parkplatz heute dar. Der Haupteingang zum Kindergarten ist von Mülltonnen gesäumt. Auch höhenmäßig ist die Einordnung des Gebäudes nicht geglückt.



Foto 49: Freiraum zwischen Kindergarten, Weiße Schule

Zwischen der ehem. „Weiße Schule“ und Supermarkt befindet sich eine geschotterte Fläche. Hier befanden sich ursprünglich Obst- und Gemüsegärten. Die Gestaltung der typischen Bauernhofstruktur mit den angrenzenden Hausgärten ist hier noch gut erkennbar. Bedarf besteht für Stellplätze für Lehrer der beiden Schulen und die Nutzung als Festplatzfläche.



Foto 50: Rückwärtig Hausgärten noch vorhanden

In den vergangenen Jahren hat sich auf der ausgeräumten Fläche hinter der „Weißen Schule“ die Kirmesveranstaltung etabliert. Nach mehreren verschiedenen Veranstaltungsarten erfolgte in den letzten

Jahren die Durchführung als Zeltkirmes (Zeltgröße 20x35 m). Ziel des Teilräumlichen Konzeptes ist auch für die künftigen Veranstaltungen in Tiefenort eine Fläche für Ortsfeste zu definieren.



Foto 51: Parkplatz Supermarkt aus Richtung Weg zur Grundschule



Foto 52: ehem. Torbogen und Zugang zum Fröbelhof 5

Zusammenfassung Analyse	„Soziales Zentrum Tiefenort“
Bauzustand	Leerstand kommunaler Gebäude Sanierungsbedarf kommunaler Gebäude Barrierefreie Zugänglichkeit öffentlicher Gebäude fehlt
Nutzungsstruktur	Konzentration der sozialen Einrichtungen wie Grundschule, Regelschule, Kindereinrichtung, Kirche, ehem. Rathaus
Eigentumsstruktur	Kommunales Eigentum öffentlicher Straßen, Wege und Plätze, kommunales Eigentum der Schlüsselgebäude und Grünflächen gegeben Im Bereich der Schulen Eigentum Dritter, Privateigentum schränkt tw. Flächenverfügbarkeit ein
Städtebauliche Struktur	Störende großformatige Gebäude wie Kindergarten und Supermarkt führen zu Strukturverlust des historischen städtebaulichen Bildes Baustruktur der ehem. Erwerbslandwirtschaft noch erkennbar Fehlende Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume, Grünflächen
Freiraum	Monofunktionale Freiraumgestaltung, fehlende Begrünung Fehlender öffentlicher Freiraum für Gesamtort Ehrenhain mit erheblichen Sanierungsbedarf, fehlende barrierefreie Erreichbarkeit, Gestaltungsbedarf des Zuganges Fehlender Spielplatz
Mobilität und Verkehr	Konzentration Anzahl Stellplätze Außerhalb des Schulbetriebes und der Betreuungszeit Kindergarten keine Nutzung der Stellplätze Unattraktive Wegeverbindungen zwischen den Gebäuden des „Sozialen Zentrum“

Tabelle 78: Zusammenfassung Analyse „Soziales Zentrum Tiefenort“

Konzept „Soziales Zentrum Tiefenort“

Inhalt des Teilräumlichen Konzeptes sind folgende Aussagen:

Gebäudestruktur

- Erhalt vorh. Gebäudestruktur,
- Die ehem. „Weiße Schule“ ist in dem Plan dargestellt. Aufgrund des enormen finanziellen Aufwandes für die Sicherung des **Gebäudes wird die Entscheidung zum Erhalt und zur Sanierung zurückgestellt**. Unabhängig wie mit der „Weißen Schule“ verfahren wird, ist der **Erhalt der Raumkante** erforderlich.

Eigentumsstruktur

- Das Konzept ist nur umsetzbar, in dem kommunale Gebäude privatisiert werden,

- Kommunale Gebäude, die im **kommunalen Besitz verbleiben**:
 - o das ehem. Rathaus, Molterplatz 4 als GEGENWARTS-HAUS,
 - o Marktplatz 7 „Kulturhaus Stern“,
 - o Heimatmuseum Fröbelhof 5,
 - o „Krugshes Haus“ als Haus der GESCHICHTE DES HANDWERKS UND REGIONALEN LANDWIRTSCHAFT.
- Kommunale Gebäude, mit **geplanten Eigentumswechsel**:
 - o Entwickeln der ehem. Rote Schule als „SOZIALES HAUS“ – Verkauf an einen Freien Träger,
 - o Entwickeln der ehem. Turnhalle, Drakestr. 1 als Teil des GEFAHRENSCHUTZENTRUMS – Verkauf an einen freien Träger.

Nutzungsstruktur

- das ehem. Rathaus, Molterplatz 4 als GEGENWARTS-HAUS
 - o Vereinsnutzung, Sitz Ortsteilbürgermeister, Ortschronist etc.
- Marktplatz 7 „Kulturhaus Stern“
 - o Saalnutzung, Vereinsnutzung,
- Heimatmuseum Fröbelhof 5
 - o Museumsnutzung,
- „Krugshes Haus“ als Haus der GESCHICHTE DES HANDWERKS UND REGIONALEN LANDWIRTSCHAFT
 - o Museum der Handwerksgeschichte, Geflügelzüchterverein, etc.,
- ehem. Rote Schule „SOZIALES HAUS“
 - o wohnunterstützende Funktionen für Senioren, Tagespflege etc.,
- An dem Standort der ehem. Turnhalle, Drakestr. 1 etablieren des GEFAHRENSCHUTZENTRUMS mit Freiwillige Feuerwehr und DRK.

Städtebauliche Struktur:

- Entwickeln und Erhalt vorh. historischer Strukturen,
- Erhalt der Blockstruktur, Erhalt vorh. Hierarchie Plätze, Wege, Straßen,
- Erhalt der einzelnen solitären Baukörper der historischen Schulgebäude, wie Rote Schule, „Neue Schule, „Weiße Schule“- ist dies nicht zu erhalten Schaffung adäquater Raumkanten,
- Erhalt der historischen Mauer Fröbelhof,
- Erhalt des ehem. Rathaus,
- Reparatur Blockecken durch adäquate Mittel wie Baumpflanzungen am Marktplatz,
- Vorh. Sichtbezüge in Richtung Gebäudegroßstruktur Supermarkt brechen durch adäquate Gestaltungsmittel wie Abpflanzung, Setzen einer Mauer anstelle des vorh. Zaunes. In diesem Zusammenhang ist zu diskutieren, ob eine weitere Mauer errichtet wird oder in Abstimmung mit der Denkmalbehörde die vorh. Mauer umgesetzt wird.

Freiraum:

- Multifunktionaler Platz mit Grüngestaltung und Aufenthaltsqualität,
- Barrierefreie Zugänglichkeit zur Grundschule mit Spielpunkten und Begrünung versehen,
- Sanierung Ehrenhain als wohnungsnaher Freiraum mit Spielplatz bzw. Spielbereich und Aufenthaltsqualität, Überprüfung Standort Denkmale,
- Erhalt der Hausgärten und rückwärtigen Scheunen in Richtung multifunktionaler Platz.
- Aufwertung Molterplatz,
- Aufwertung Marktplatz Vereinheitlichung Mobiliar, Bepflanzung Bäume, Verbesserung der barrierefreien Begehbarkeit,
- Abbruch der Gebäude Frankensteinstraße (Erdfallgebiet), Begrünung, Bepflanzung ohne Bäume (Bienenwiese).

Wegeführung:

- Direkte Wegeführung vom Fröbeltor zur Grundschule vom Hauptzugang durch das Fröbeltor,

- Barrierefreie Errichtung des Zuganges zur Grundschule,
- Errichten Natursteinmauer oder alternative Blickbarriere, um den Parkplatz aus dem Blick des Fußgängers zu entziehen,
- Wegnahme Mülltonnenstandplatz vor dem Kindergarten zur Neugestaltung Wegeführung vom Multifunktionalen Platz,
- Neuorganisation der Flucht- und Rettungswege für Multifunktionalen Platz. In diesem Zusammenhang sind nach Verfügbarkeit der Grundstücke die Wegeführungen von dem Multifunktionalen Platz in Richtung Ehrenhain und weiter Richtung Kantstraße zu prüfen,
- Barrierearme Wegeverbindung vom Molterplatz zum Ehrenhain prüfen.
- Zufahrt zum Ehrenhain aus Richtung Kantstraße max. 3,50 m aus Richtung Norden für Pflegefahrzeuge.

Mobilität und Verkehr

- Die Qualität der Fußgängerführungen haben in diesem Bereich Vorrang
- Vorsehen von Parkplätzen auf multifunktional gestalteten Flächen
- Errichten Parkplatz auf dem Grundstück Kantstraße 10 für die Erreichbarkeit Grundschule und Ehrenhain.



Abbildung 38: Städtebauliche Struktur Teilräumliches Entwicklungskonzept „Soziales Zentrum Tiefenort“ | Strategie – Ebene 2

G.3.6 Veranstaltungen Multifunktionsplatz – Ebene 2

Während der Konzeptbearbeitung kam die Frage nach der Umsetzbarkeit der Rettungs- und Fluchtwege auf für den multifunktionalen Platz zwischen „Weiße Schule“ und Grundschule. Erforderlich war diese Vorbemessung auch um die Leistungsgrenze des Konzeptes für den Multifunktionalen Raum „Soziales Zentrum Tiefenort“ abzugrenzen. Aus diesem Grund wurde in Form einer **Vorbemessung** die Einzugsradien nach der Versammlungsstättenverordnung geprüft. Im Nachfolgenden werden die Anforderungen für Freiluftveranstaltungen auf dem Multifunktionsplatz erläutert. Dies erfolgt im

Sinne einer Überprüfung der Machbarkeit bzw. der Vorbemessung. Im Zuge der **weiteren Planung zur Multifunktionsfläche ist das Thema der Flucht- und Rettungswege weiter zu betrachten**. Im Zuge der Durchführung der konkreten Veranstaltungen sind die Sicherheitsanforderungen zu prüfen. Ein Brandschutz- und Fluchtwegekonzept ist für jede Veranstaltung verpflichtend. Die nachfolgenden Ausführungen ersetzen nicht das vorg. Brandschutz- und Fluchtwegekonzept für die konkreten Veranstaltungen.

Bisherige Situation

Nach Aussagen des Ordnungsamtes wurde die Sicherheit für die Kirmesveranstaltung wie folgt erzielt:

- Zeltgröße 20x35 m: Anzahl Besucher max. 1.000 (sitzend oder stehend).
- Die Zeltkirmes wird von Donnerstag bis Montag durchgeführt. Mit dem Auf- und Abbau des Zeltes werden in der Summe 14 Tage benötigt. In diesem Zeitraum steht die Fläche für andere Nutzungen nicht zur Verfügung.
- Zufahrt für Auf- und Abbau erfolgte von der Westseite der „Weißen Schule“. Zufahrtsbreite ist an der schmalsten Stelle ca. 4,00 m.
- Zufahrt für Löschgruppenfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge ebenfalls von der Westseite der „Weißen Schule“. Die Durchfahrtsbreite ist ebenfalls für das Löschgruppenfahrzeug ausreichend.
- 1. Fluchtweg für Besucher nach Süden ebenfalls westlich der „Weißen Schule“ in gemeinsamer Nutzung mit der Zufahrt für die Rettungsfahrzeuge. Nach Aussage des Ordnungsamtes war die Führung nicht optimal, wurde bisher jedoch genutzt.
- Ausweisung des 2. Fluchtweges nach Norden durch den Durchgang der Einfassungsmauer des ehem. Fröbelhofes. Der Durchgang ist ca. 1,00 m breit.
- Zusätzlich steht während der Durchführung der Veranstaltung permanent ein Rettungsfahrzeug auf dem Molterplatz in Bereitschaft.



Abbildung 39: Vorbemessung mögliche Führung Flucht- und Rettungswege Multifunktionaler Raum, Eigene Darstellung

Allgemeine Anforderungen Veranstaltungen

Für Großveranstaltungen gibt es keine allgemeine baurechtliche Genehmigungspflicht nach dem geltenden Baurecht.

Nach § 60 Abs. 2 ThürBO ist die Änderung der Nutzung von Anlagen verfahrensfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach § 63 in Verbindung mit § 65 als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen.

Geltungsbereich Versammlungsstättenverordnung

Der Freistaat Thüringen hat keine eigene Versammlungsstättenverordnung.

Gemäß Bekanntmachung des thüringischen Ministeriums für Bau und Verkehr vom 13.07.2004 kann bis zum Inkrafttreten einer Thüringer Versammlungsstättenverordnung die Muster-Versammlungsstättenverordnung sinngemäß herangezogen werden. D.h. solange keine Richtlinie beschlossen wird, wird die Musterversammlungsstättenverordnung, Stand 2014 als Grundlage genommen.

Flucht- und Rettungswege

Die Bemessung der Flucht- und Rettungswege erfolgt oftmals auf der Grundlage nach MVStättVO.

- Die geforderte Mindestbreite der Rettungswege im Freien nach §7 Abs. 4 MVStättVO beträgt 1,20 m je 600 Personen. Die Bemessung erfolgt nach größtmöglicher Personenzahl.
- Die MVStättVO gibt einen 30 m - Radius vor von dem letzten Besucherplatz als längsten Fluchtweg,

Nach ThürVVBek ThürBO Technische Anforderungen hinsichtlich Planung, Bemessung und Ausführung an bestimmte bauliche Anlagen und ihre Teile gem. § 87a Abs. 2 ThürBO.

Die Beurteilung für die Sicherheit der Durchführung von Veranstaltungen erfolgt nach der Versammlungsstättenverordnung.

Der Geltungsbereich der Versammlungsstättenverordnung ist begrenzt und erfasst nicht alle Großveranstaltungen. Nach § 1 Satz 2 MVStättVO für gilt für Versammlungsstätten im Freien mit Szenenflächen und Tribünen und mehr als 1.000 Besucher die MVStättVO.

Nach § 1 Satz 3 MVStättVO gilt für Freisportanlagen mehr als 5.000 Besucher die MVStättVO.

- D.h. bei Überschreiten der o.g. Besucherzahlen greift die MVStättVO.

d.h. nach §7 Abs. 3 nicht länger als 30 m Entfernung von jeder Stelle bis zum Ausgang.

- Nach § 42 Brandschutzordnung werden bei mehr als 1.000 Besucher Feuerwehrpläne und Brandschutzordnung erforderlich.
- Freihalten der Flächen für Feuerwehren und Rettungswege wird vorgeschrieben.



Foto 53: Zugang Mauer ehem. Fröbelhof Richtung Multifunktionsfläche



- **F1a:** Das vorh. Tor in der Mauer Fröbelhof ist max. 1.00 m breit und kann daher als Rettungsweg nicht angerechnet werden.
- **F1:** Daher wird empfohlen Richtung Norden einen neuen Ausgang mit der barrierefreien Gestaltung des Zuganges zur Grundschule zu definieren.
- **F2:** zwischen „Weiße Schule“ und Kindergarten im Zuge der Neugestaltung des Zuganges zum Kindergarten. Hiermit wird der Fluchtweg von der westlich der „Weißen Schule“ gelegenen Rettungszufahrt entkoppelt.
- **F3:** Den Radius von 30 m als längsten Fluchtweg kann bei zwei geplanten Rettungswegen nicht eingehalten werden. Es ist ein dritter erforderlich.





G.4 Festlegung Maßnahmensgebiet/ Gebietskulisse und des Verfahrens

G.4.1 Festlegung Maßnahmensgebiet und Beschreibung Gebietskulisse

Der Stadtrat von Bad Salzungen hat am 18.09.2018, BV/0126/2018 einen Grundsatzbeschluss zur weiteren Verfahrensweise Stadtsanierung Bad Salzungen - Tiefenort gefasst. In diesem wird festgelegt, dass eine städtebauliche Studie beauftragt, wird zur Installation eines sozialen Zentrums Tiefenort. Erfordernisse wie Gestalt, Nutzung, funktionale Zusammenhänge, Grundstücksneuordnungen sind zu untersuchen und Lösungsansätze sind darzustellen. Im Beschluss wird auch formuliert, dass die Festlegung als

Stadtumbaugebiet mit einer Vorkaufsrechtssatzung erfolgt. Ziel ist die Erwirkung der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Städtebauförderung. Das **Erhaltungs- und Identitätsgebiet** nach G.2.5 wird als zukünftiges **Maßnahmensgebiet bzw. Gebietskulisse** zum Einsatz von Städtebaufördermitteln definiert. Die Gebietsumgrenzung umfasst das derzeitige Erhaltungssatzungsgebiet zzgl. der Frankensteinstraße und Gebietsanpassungen im Bereich des Werratorres.

Es wird begrenzt durch:

Im Norden:

- Frankensteinstraße inkl. nördlich angrenzender Grundstücke
- Landweggasse bis Frankensteinstraße
- Tresselstraße bis Landweggasse
- Drakestraße bis Döngeser Weg

Im Osten:

- Berggasse inkl. östlich angrenzende Grundstücke
- Feldstraße bis Gartenrain
- Schafberg inkl. beidseitig angrenzender Grundstücke bis zum Friedhof
- Aussegnungshalle Friedhof
- Zur Wacht bis Ortsausgang
- Östlich angrenzende Grundstücke Ehrenhain und Krayenberg-Grundschule
- Kantstraße bis Frankensteinstraße

Im Süden:

- Werraufer mit
- Neuer Weg
- Am Steingraben

Im Westen:

- Am Landwehrgraben
- Mühlgasse
- Altarm Werra
- Südliches Werrator

Die Rasenmühle ist als externes Gebiet enthalten.

Das Gebiet ist im Plan G.2 dargestellt. Die betroffenen Grundstücke werden in der Anlage zum Satzungsgebiet aufgeführt.

Die Gebietskulisse und Zielsetzung wird wie folgt beschrieben:

Gebietskulisse nach BauGB	
Gebietsbezeichnung	„Historischer Ortskern Tiefenort“
Gebietsgröße	Die Gebietsgröße beträgt 35 ha (34,7 ha)

Tabelle 79: Steckbrief Gebietskulisse nach BauGB



G.4.2 Wahl des Verfahrens

Nach Punkt F.2 Zusammenfassung SWOT wurde festgestellt, dass es in Tiefenort sowohl

Substanzschwächen § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	Funktionsschwächen nach § 136 Abs.2 Nr. 2 BauGB	Funktionsverlust nach § 171a Abs.2 BauGB
wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht	wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben , die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.	Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.

gibt.

Diese Feststellung macht die Festlegung einer Satzung erforderlich, die über die reine Erhaltungssatzungssatzung nach § 172 BauGB hinausgeht.

Die Wahl des fachlich richtigen Verfahrens nach Baugesetzbuch kann aus dem o.g. Grund nicht eindeutig bestimmt werden. Die vorhandenen städtebaulichen Mängel, Schwächen und Funktionsverluste lassen eine Zuordnung sowohl als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB als auch nach § 171a Abs. 2 BauGB zu.

Solange sich ein Gebiet noch aus eigener Kraft retten kann, sollte sich die öffentliche Hand mit ihren knappen Mitteln und ihrem hoheitlichen Eingriffsinstrumentarium zurückhalten. Handlungsbedarf besteht aber, wenn ohne kommunales Eingreifen zu befürchten ist, dass die bereits bestehenden oder zu erwartenden Funktionsverluste zu einem vollständigen und irreparablen Niedergang des Gebietes führen würden oder wenn „Ansteckungsgefahr“ für benachbarte Quartiere besteht.

Mit der nachfolgenden Ausschlußprüfung über die erforderlichen städtebaulichen Instrumente erfolgt die Abwägung ob und mit welchen weniger eingriffsintensiven Instrumenten zur Zielerreichung erforderlich sind:

Besonderes Städtebaurecht Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB	erforderlich/ nicht erforderlich	Besonderes Städtebaurecht Stadumbaugebiet nach § 171a Abs. 2 BauGB	erforderlich/ nicht erforderlich
Öffentliches Interesse: Einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse, Handeln in größeren Räumen	JA	Öffentliches Interesse: Einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse, Handeln in größeren Räumen	JA
Städtebauliche Situation: Ortsgebiet mit baulichen Bestand und vorhandener Nutzung Vorhandensein Städtebaulicher Missstände Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 vor Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2	JA	Städtebauliche Situation: Ortsgebiet mit baulichen Bestand und vorhandener Nutzung Gebieten mit erheblichen Funktionsverlust nach § 171a Abs. 2 BauGB (dauerhaftes Überangebot baulicher Anlagen (namentlich für Wohnzwecke), Anforderungen des Klimaschutzes können nicht erfüllt werden)	JA

Besonderes Städtebaurecht Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB	erforderlich/ nicht erforderlich	Besonderes Städtebaurecht Stadtumbaugebiet nach § 171a Abs. 2 BauGB	erforderlich/ nicht erforderlich
Erhaltung erforderlich zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen	JA	Anpassungen erforderlich zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen	JA
Eingriffs- und Wirkungs-Intensität: Erwartung einer nicht nur unerheblichen Bodenwertsteigerung	NEIN	Eingriffs- und Wirkungs-Intensität: Erwartung einer nicht nur unerheblichen Bodenwertsteigerung	NEIN
Erforderlichkeit von bodenordnenden Maßnahmen, die mit Grunderwerb verbunden ist	JA	Erforderlichkeit von bodenordnenden Maßnahmen, die mit Grunderwerb verbunden ist	JA
Dämpfung von unerwünschten Bodenspekulationen, die sanierungsbedingte Nutzungen behindern	NEIN		
Genehmigungspflichten erforderlich für		Genehmigungspflichten erforderlich für (bei Durchführungssatzung)	
Vorhaben nach § 14 Nr. 1 BauGB (bauliche Anlagen, Abbruch, nicht wesentlich wertsteigernde Maßnahmen)	JA	nach § 171 d Abs. 1 für Vorhaben nach § 14 BauGB (bauliche Anlagen, Abbruch, nicht wesentlich wertsteigernde Maßnahmen)	JA
§ 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Vereinbarungen durch schuldrechtliche Vertragsverhältnis ...)	NEIN		
Vorhaben nach § 14 Nr. 2 BauGB (rechtsgeschäftliche Veräußerungen)	NEIN		
Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB	JA	Allgemeines und Besonderes Vorkaufsrecht nach § 24 und § 25 BauGB	JA
Kombination mit Erhaltungssatzungssatzung nach § 172 BauGB möglich	JA	Kombination mit Erhaltungssatzungssatzung nach § 172 BauGB möglich	JA
Verknüpfung mit Förderprogramm BL-LZ, BL-sZ, BL-WnE gegeben	JA	Verknüpfung mit Förderprogramm BL-LZ, BL-WnE gegeben	JA
Gesamtbewertung	8xja, 4xnein	Gesamtbewertung	8xja, 1xnein

Tabelle 80: Abwägung Wahl des Verfahrens

- **Satzung als Stadtumbaugebiet nach § 171a BauGB,**
- Kein Stadtumbauvertrag nach § 171c BauGB, da Steuerung mit Stadtumbauvertrag nicht möglich aufgrund Betroffenheit kommunaler Liegenschaften und Anzahl Privateigentümer,
- und Sicherung der Durchführung mit **Durchführungssatzung nach 171d BauGB für** Genehmigungspflicht aller in § 14 BauGB genannten Vorhaben
 - Vorhaben § 14 Abs. 1 BauGB genannten Vorhaben
 - Vorhaben des § 29 BauGB
 - Allgemeines und Besonderes Vorkaufsrecht nach § 24 und § 25 BauGB

Festlegung des Verfahrens nach BauGB	
Stadtbaugebiet nach § 171a BauGB mit Sicherung der Durchführung nach § 171d BauGB - Durchführungssatzung	„Historischer Ortskern Tiefenort“
Gebietsgröße	ca. 35 ha (34,7 ha)
Festlegung Entwicklungskonzept nach § 171b BauGB	Leitbild, gesamtörtliche Strategie, teilräumliches Konzept „Soziales Zentrum Tiefenort“
Entwicklungsziele	<p>Entwickeln eines lebenswerten Ortsteils für ALLE</p> <p>Initiieren einer Nachhaltigen städtebaulichen Ortsentwicklung</p> <p>Erhalten und fördern des bürgerschaftlichen Zusammenlebens</p> <p>Entwickeln der Grünen Infrastruktur</p> <p>Querschnittsziel Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel</p>
Handlungsprioritäten	<p>Einführung eines Maßnahmengbietes für die gezielte Entwicklung in diesem Bereich</p> <p>Schaffung Voraussetzungen als Grundlage für Entwicklungsimpulse und sozialen Mix</p> <p>Beseitigung städtebaulich/ architektonische Mängel</p> <p>Erhaltung und Entwicklung unter Berücksichtigung der historischen städtebaulichen Struktur</p> <p>Nachnutzung leerstehender ortsbildprägende öffentliche Gebäude</p> <p>Bedarfsgerechte Aufwertung und Sanierung öffentlicher Straßen, Plätze (barrierearm, senioren- und denkmalgerecht)</p> <p>Etablieren neuer Beratungs- und Öffentlichkeitsstrategien</p> <p>Schaffung der baulichen Voraussetzungen für einen gemeinsamen Lebensraum für alle Generationen Schaffung und Sanierung attraktiver öffentliche Freiräume</p> <p>Aufwertung und Vernetzen vorh. Freiräume mit dem Siedlungs- und Landschaftsraum</p>

Tabelle 81: Festlegung des Verfahrens, Entwicklungskonzept, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten

Die Wahl des Verfahrens ist den Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger mitzuteilen bzw. zu erläutern. Aufgrund der Eingriffs- und Wirkungs-Intensität unterscheidet sich in beiden Verfahren die Intensität der Beteiligung. In der nachfolgenden Übersicht ist dies dargestellt.

Besonderes Städtebaurecht Stadtumbaugebiet nach § 171a Abs. 2 BauGB	erforderlich/ nicht erforderlich
Anhörung Betroffenen und Abwägung nach § 171a Abs. 3 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentliche Aufgabenträger nach 139 BauGB	JA
Beteiligung Betroffenen: nach §171b Abs. 3 iVm. § 137 BauGB Anhörung	JA
Beteiligung öffentliche Aufgabenträger: Anschreiben und Stellungnahme	JA

Tabelle 82: Übersicht Beteiligung der Betroffenen und öffentliche Aufgabenträger

Für die Ausweisung als Stadtumbaugebiet erfolgt:

- die Anhörung der Betroffenen Anhörung Betroffenen und Abwägung nach § 171a Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung und Auslegung
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Aufgabenträger nach § 139 BauGB durch Anschreiben und Stellungnahme.

G.4.3 Begründung

Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere dann vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen besteht (in Tiefenort kommunale Gebäude, Anlagen). Stadtumbau hat zum Ziel, vor allem auf Veränderungen in Demografie und Wirtschaft und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen zu reagieren. Diese Aufgabe erfordert neue Ideen und Strategien. Ziel ist es, die Anpassung an

gewandelte Nutzungsansprüche und die Konsequenzen ungünstiger Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklungen stadträumlich und baulich umzusetzen. In dem vorliegenden ISEK der Stadt Bad Salzungen, welches die integrierte Betrachtung auf den OT Tiefenort erweitert und in den gesamtstädtischen Kontext setzt, wurden Substanzschwächen, Funktionsschwächen und Funktionsverluste festgestellt. Diese erfordert die Ausweisung eines Maßnahmengebietes und den Einsatz von Fördermitteln.

Im Zuge des erfolgten Abwägungsverfahrens zur Ziel- und Wirkungsintensität der Verfahren des Besonderen Städtebaurechts nach BauGB wurde festgestellt, dass die

- **Satzung als Stadtumbaugebiet nach § 171a BauGB mit Sicherung der Durchführung mit Durchführungssatzung nach 171d BauGB.**

für die geplante Entwicklung erforderlich ist.



J Maßnahmen (Übersicht J.1.)

J.1 Überblick

Das Maßnahmenkonzept wird durch die Feststellung des Mängel und Defizite und der Diskussion im Rahmen der Aufstellung der Entwicklungsziele und Entwicklungsstrategie ursächlich gespeist. Dabei ist die Diskussion von dem Wunsch getragen, den Ortskern von Tiefenort als multifunktionales Zentrum zu erhalten und dass Leben für alle Altersgruppen zu ermöglichen.

Darüber hinaus ist der Schwerpunkt der Maßnahmen in den nächsten Jahren ist die Verknüpfung des Ortszentrums mit dem umgebenen Landschaftsraum und Funktionsstärkung.

Es werden sämtliche Maßnahmen für den Zeitraum von 15 Jahren aufgelistet und mit dem finanziellen Bedarf hinterlegt sind die geplanten Projekte, welche im Rahmen der Aufnahme in das Stadtumbauprogramm beantragt werden sollen.

Die künftige Entwicklung von Tiefenort ist geprägt von Projekten, die dem Gemeinwohl und der Daseinsvorsorge dienen. Verknüpft mit den Handlungserfordernissen im Bereich des Klimaschutzes stellt das Maßnahmenprogramm ein zukunftsfähiges Programm dar.

In der nachfolgenden Maßnahmentabelle sind nach den Kostengruppen der Städtebauförderrichtlinie Thüringen die Maßnahmen aufgeführt.:

- V** - **Vorbereitende Maßnahmen**
- GE** - **Grunderwerb**
- BM** - **Baumaßnahmen**
- OM** - **Ordnungsmaßnahmen**
- SK** - **Sonstige Kosten**

Die geplanten Maßnahmen sind in der Tabelle 2 im Planverzeichnis den erforderlichen Jahren zugeordnet.

Die inhaltliche Einzelbeschreibung der Maßnahmen sind als Schlüsselprojekte unter Pkt. J.2 erläutert. Die gesamten Maßnahmen sind im Maßnahmenplan J.1. räumlich verortet.

Die Schlüsselprojekte können verschiedenen Entwicklungszielen zugeordnet werden. Dies ist ein Ausdruck der Multicodierung und der Querschnittsstruktur der Inhalte. Nachfolgend werden die wichtigsten Schlüsselprojekte beschrieben.

Die beschriebene Tabelle liegt als Anlage anbei.

J.2 Schlüsselprojekte

J.2.1 Konzept Entwicklung Multifunktionaler Raum „Soziales Zentrum Tiefenort“

Unter der Berücksichtigung der Gebäudeentwicklung ist die Neugestaltung als öffentlicher Freiraum zu entwickeln. Geplant ist die multifunktionale Nutzung sowohl für Veranstaltungen als auch für den Ruhenden Verkehr. Der Freiraum soll gestalterisch auch als Grünfläche unter Berücksichtigung von Klimaschutzanforderungen aufgewertet werden. Möblierung und Spielelemente runden

die Ausstattung ab. Der barrierefreie Zugang für die Grundschule muss eingeordnet werden. Auch die Fläche am Molterplatz, die derzeit für Stellplätze genutzt wird in diesem Zusammenhang aufzuwerten. Die Überprüfung des Zuganges zum Kindergarten mit den Mülltonnenstandplatz am Eingang gehört ebenfalls dazu.



Foto 54: Molterplatz



Foto 55: künftiger multifunktionaler Freiraum



Foto 56: Zugang Kindergarten



Foto 57: Beispiel multifunktionale Platzfläche Neudietendorf

Geplante Zielstellung:

- Gestaltung und Entwicklung als multifunktionale Platzfläche
- Gestaltung innerörtlicher Freiraum, Erhöhung Aufenthaltsqualität, Begrünung
- Flucht- und Rettungswege

Leistungsbausteine:

- Konzeptionserarbeitung zur multifunktionalen Nutzung als öffentliche Freiraum nach Teilräumlichen Konzept
- Freiraumgestaltung und barrierefreie Erreichbarkeit Grundschule und Ehrenhain.
- organisatorische und zeitliche Umsetzung und Finanzierung.

J.2.2 Grunderwerb Kantstraße 10/ Abbruch und Neugestaltung Kantstraße 10



Foto 58: Kantstraße 10



Abbildung 41: Auszug Teilräumliches Konzept, Eigene Darstellung

Geplante Zielstellung:

- Grunderwerb des Grundstücks Kantstraße 10
- Abbruch des vorh. Gebäudes im unmittelbaren Wirkungskreis des Erdfalls
- Entwicklung und Neugestaltung als Parkplatz für angrenzende Grundschule und Ehrenhain mit Begrünung und Versickerung des Regenwassers

Leistungsbausteine:

- Grunderwerb
- Konzept Neugestaltung
- Umsetzung

Inhalt	Ziel	Entwicklungsziele	Zielbezüge und Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
Abbruch Kantstraße 10	Grunderwerb und Abbruch	L02.4, N02.2, N06.1, G01	K.1.1, K.2.2
Neugestaltung Kantstraße 10	Konzepterarbeitung und Umsetzung		

Tabelle 84: Zielbezüge Schlüsselprojekt Kantstraße 10

J.2.3 Barrierefreier Zugang Gehwegsanierung Heimatmuseum Fröbelhof 5, Zugang Grundschule

Der Weg durch das Tor des ehem. Fröbelhofes und parallel zum Supermarkt ist eine wichtige innerörtliche Wegeverbindung zwischen der Grundschule und der Regeschule sowie den Bushaltestellen am Marktplatz. Der Zustand ist sanierungsbedürftig. Eine barrierefreie Erschließung der Grundschule ist nicht gegeben. Die vorh. Einfassungsmauer aus rotem Sandstein des ehem. Fröbelhofes steht

unter Denkmalschutz und markiert die ehemalige Grundstücksgrenze. Die gestalterische Wirkung Parkplatz und Zufahrt zum Supermarkt beeinträchtigen die Situation erheblich. In diesem Zusammenhang ist zu diskutieren, ob eine weitere Mauer errichtet wird oder in Abstimmung mit der Denkmalbehörde die vorh. Mauer umgesetzt wird.



Foto 59: Gehweg zur Grundschule



Foto 60: Vorfläche Heimatmuseum



Foto 61: historische Aufnahme Fröbelhof



Abbildung 42: Auszug Teilräumliches Konzept

Geplante Zielstellung:

- Grundhafte Sanierung und gestalterische Aufwertung der Fußwegebeziehung
- Barrierefreie Erreichbarkeit der Grundschule
- Städtebauliche und gestalterische Reparatur der Blickbeziehung zum Parkplatz Supermarkt
- Gestalterische Aufwertung und Verbesserung der Nutzungsfähigkeit
- Einordnung von beispielbaren Grünflächen und Freiräumen

Leistungsbausteine:

- Planung Gesamtkonzept auf der Grundlage des Teilräumlichen Entwurfes.
- Bauabschnittsweise Umsetzung



Inhalt	Ziel	Entwicklungsziele	Zielbezüge und Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
Barrierefreie Gehwegsanierung Zugang Grundschule 1.BA	barrierefreie Erreichbarkeit der Grundschule	N03.1, N04.1, N05.1, N05.2, N05.3	K.2.2
Gehwegsanierung Heimatmuseum Fröbelhof 5, 2. und 3.BA	grundhafte Sanierung, gestalterische Aufwertung der Fußwegebeziehung		K.2.2

Tabelle 85: Zielbezüge Schlüsselprojekt Gehwegsanierung Heimatmuseum Fröbelhof

J.2.4 Sanierung Ehrenhain und Zuwegung mit Spielplatz

Der unter Denkmalschutz stehende Ehrenhain liegt derzeit abseits der Ortslage. Schlechter Sanierungszustand, mangelnde Aufenthaltsqualität und fehlende barrierefreie Zugänglichkeit laden nicht zum Verweilen ein. Hinzu kommt, dass durch den Bau des Kindergartens Parkflächen dem Ehrenhain entzogen wurden. Die noch vorh. ehem. Baustraße führt ebenfalls zu einem erheblichen Attraktivitätsverlust. Der noch gültige B-Plan „In den Schloßgärten“ weist

eine weitere Reduzierung der Parkfläche durch den Bau einer Erschließungsstraße für zwei Grundstücke aus. Über den Ehrenhain verläuft der Werra-Burgen-Steig X5 als regionaler Hauptwanderweg.

Bei der Untersuchung des Indikators Freiraum wurde festgestellt, dass in Tiefenort ein erhebliches Defizit innerörtlicher Freiräume zu verzeichnen ist. Ebenfalls fehlt in der mittleren bis südliche Ortslage ein Spielplatz.



Foto 62: Ehrenhain



Foto 63: Zugang Ehrenhain



Foto 64: ehem. Baustraße



Foto 65: Entzug der Parkfläche durch Spielplatz Kindergarten

Geplante Zielstellung:

- Entwicklung als innerörtlichen Freiraum, Parkanlage, Spielplatz durch Sanierung und Erweiterung auf ursprüngliche Parkfläche
- Erweiterung der Fläche von 1.900 m² auf ca. 3.250 m²

Leistungsbausteine:

- Planung, schrittweise Sanierung
- Errichtung barrierefreier Zugang
- Grunderwerb und Grundstücksneuordnung mit den Grundstücksflächen des Kindergartens



Inhalt	Ziel	Entwicklungsziel	Zielbezüge und Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
Sanierung Ehrenhain und Zuwegung mit Spielplatz	Planung und schrittweise Umsetzung	G01, G02.1, G03, G04, N01.2, N04.1	K.2.2

Tabelle 86: Zielbezüge Schlüsselprojekt Ehrenhain

J.2.5 Aufwertung und Sanierung öffentliche Straßen, Wege, Plätze

Wie im Punkt D.5.5 festgestellt besteht bei einigen schon sanierten öffentlichen Plätze und Wege in Tiefenort Aufwertungsbedarf. Dazu gehört der Marktplatz als wichtigster

Platz innerhalb der historischen Ortslage. 62 % der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze innerhalb des Maßnahmensgebietes sind noch sanierungsbedürftig.



Foto 66: Marktplatz



Foto 67: Pfarrgasse

Leistungsziel:

- Gestalterische Aufwertung Marktplatz als innerörtlicher Hauptplatz, Überprüfung Gestaltung Möblierung, Überprüfung barrierefreie Nutzung und Wegeführung, Übergang des Werraradweges, regionalen Wanderweges Werra-Burgen-Steig X5, Überprüfung mobile Begrünung
- Grundhafte Sanierung von Straßen, Wegen

Leistungsbausteine:

- Konzeption, Planung
- Schrittweise Umsetzung

Inhalt	Ziel	Entwicklungsziel	Zielbezüge und Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
Aufwertung, Sanierung öffentliche Straßen, Wege, Plätze	Aufwertung grundhafte Sanierung	G01, G02.1, G02.2	K.2.2 K.2.2

Tabelle 87: Zielbezüge Schlüsselprojekt Aufwertung und grundhafte Sanierung öffentlicher Straßen, Wege, Plätze

J.2.6 Kulturhaus „Stern“, Marktplatz 7

Das sog. Kulturhaus Stern, Marktplatz 7 beherbergt eine Gaststätte und im Obergeschoss den größten Saal in Tiefenort. Weiterhin werden durch den Karnevalsverein im Obergeschoss Räumlichkeiten für Requisite und als Garderobe genutzt. Der Saal wird

derzeit für die Schülerspeisung der Grundschule wochentags zur Verfügung gestellt. Künftig soll diese Nutzung nach Aussage des Schulamtes in der Grundschule selbst untergebracht werden.



Foto 68: Kulturhaus Stern, Marktplatz 7



Foto 69: Kulturhaus Stern, Saal

Geplante Nutzung:

- Vereinsnutzung
- Saalnutzung für Veranstaltungen im Ortsteil Tiefenort

Erforderliche Maßnahmen:

- Barrierefreier Zugang,
- Flucht- und Rettungswege, Brandschutzertüchtigung
- Nutzungskonzept
- Heizungserneuerung

Leistungsbausteine:

- Nutzungskonzept inkl. Brandschutzkonzept und barrierefreier Zugang
- Planung, Bauausführung

Inhalt	Ziel	Entwicklungsziele	Zielbezüge und Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
Kulturhaus Stern, Marktplatz 7	Vereinsnutzung, Saalnutzung, Gaststätte Konzepterarbeitung und Umsetzung	L01.1, L02.2, L02.4, L03.1, L03.2, N01.1, N01.3	K.1.1, K.1.2

Tabelle 88: Zielbezüge Schlüsselprojekt Marktplatz 7

J.2.7 Entwicklung Heimatmuseum Krug'sches Haus, Große Amtsgasse 5

Das ehem. Krug'sche Haus wird durch den Heimat- und Kulturverein betrieben. Genutzt wird zurzeit das Vordergebäude und das seitliche Nebengebäude. Die rückseitige Scheune der ehem. dreiseitig geschlossenen

Hofanlage wurde aus Gründen des Bauzustandes abgerissen. Der Verein plant hier ein Aktivmuseum über ehem. Handwerkstraditionen in Tiefenort.



Foto 70: Krug'sches Haus Vordergebäude



Foto 71: Krug'sches Haus, Abbruchstelle ehem. Scheune

Geplante Nutzung:

„HAUS DER GESCHICHTE DES HANDWERKS UND REGIONALE LANDWIRTSCHAFT“

- Aktivmuseum historische Handwerkstradition
- Ausstellungsräume Geflügelzüchterverein

Erforderliche Maßnahmen:

- Hofsanierung, Sanierung Fassadengiebel
- Erneuerung Heizungsanlage, Toilettensanierung
- Unterstützung Entwicklung Ausstellung
- Errichtung Scheune

Verein

Leistungsbausteine:

- Planung, Bauausführung

Inhalt	Ziel	Entwicklungsziele	Zielbezüge und Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
Entwicklung Heimatmuseum Krug'sches Haus, Große Amtsgasse 5	Entwicklung als Aktivmuseum historische Handwerkstraditionen und Regionale Landwirtschaft, Konzept und Umsetzung	N01.1, N01.2, N03.2, N03.2, N04.1	K.1.1/ K.1.2

Tabelle 89: Zielbezug Schlüsselprojekt Große Amtsgasse 5

J.2.8 Sanierung Heimatmuseum „Am alten Amtshaus“ und Torbogen Fröbelhof 5

Das heutige Heimatmuseum mit dem Torbogen gehörte zum ehem. Amtssitz Fröbelhof 5 und ist das letzte verbliebene Gebäude des ehem. Amtes Krayenburg. Erbaut als Wasch- und Backhaus, wurde es vor der Wende genutzt als „Gaststätte“ und Wohnhaus. Hinter dem alten Amtshaus befand sich das Brunnenhäuschen und ein Holzschuppen, welcher verfüllt und abgerissen wurden. Seit 20 Jahren befindet sich das Heimatmuseum dort, welches die Orts- und

Kaligeschichte und die internationale Schuhsammlung des Schuhmachermeister Burkhardt Altstadt zeigt ⁷³. Das Gebäude mit dem Torbogen steht als einzig erhaltener Gebäudeteil mit der Einfassungsmauer unter Denkmalschutz. Die Nutzung als Heimatmuseum bleibt erhalten. Die geplanten Maßnahmen dienen der zeitgemäßen Nutzung und dem denkmalpflegerischen Erhalt der Bausubstanz.



Foto 72: Heimatmuseum und Torbogen Fröbelhof 5

Erforderliche Maßnahmen:

- Erhalt als Heimatmuseum
- Ertüchtigung Heizungsanlage
- Sanierung Toiletten
- Denkmalgerechte Sanierung Torbogen

Leistungsbausteine:

- Planung, Bauausführung

Inhalt	Ziel	Entwicklungsziele	Zielbezüge und Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
Sanierung Heimatmuseum und Torbogen Fröbelhof 5	Planung und Umsetzung	N01.1, N01.2, N03.2, N04.1	K.1.1, K.1.2

Tabelle 90: Zielbezug Sanierung Heimatmuseum

⁷³ Heimat- und Kulturverein e.V. Tiefenort, Steven Gebhardt 21.10.2020

J.2.9 Alte Turnhalle, Drakestraße 1

Genutzt wird das Gebäude als Winterquartier für den Bogenschützenverein, durch den Geflügelzüchterverein und als Sporthalle. Der Bauzustand der ehem. Turnhalle wurde als

sanierungsbedürftig eingeschätzt. Im Zuge von Ortsbegehungen wurde starke Durchfeuchtungen erkannt, die eine derzeitige Nutzung nicht mehr zulassen.



Foto 74: Alte Turnhalle, Drakestr. 1



Foto 73: Alte Turnhalle, Drakestraße 1

Geplante Entwicklung:

- GEFAHRENSCHUTZZENTRUM Tiefenort
- Gemeinsamer Standort Feuerwehr und DRK

Erforderliche Maßnahmen:

- Angebot zur Nachnutzung an den DRK-Verein, evtl. Zusammenlegung mit dem Standort Dönges

Leistungsbausteine:

- Beratung, Verkauf
- Grundstücksneuordnung

Inhalt	Ziel	Entwicklungsziele	Zielbezüge und Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
Alte Turnhalle, Drakestr. 1	Entwicklung als Gefahrenschutzzentrum Gemeinsam mit Feuerwehr	N02.1, N02.2, N03.2, L03.2	K.1.1, K.2.2

Tabelle 91: Zielbezug Schlüsselprojekt Alte Turnhalle

J.2.10 Ehem. Rote Schule, Schulplatz 5

Die ehem. „Rote Schule“, Schulplatz 5 wird derzeit genutzt durch den Jugendklub. Es sind ebenfalls Archivräume der Regelschule im Gebäude untergebracht. Durch die Regelschule wird zeitweilig Räumlichkeiten im Obergeschoss als Unterrichtsräume genutzt.

Auch der Chor nutzt diese Räumlichkeiten für Proben. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und derzeit ohne erkennbare Grundstückszuordnung. Fehlender barrierefreier Zugang muss ebenfalls nachgerüstet werden.



Foto 75: ehem. Rote Schule, Schulplatz 5



Foto 76: ehem. Rote Schule

Geplante Nutzung:

- Entwicklung als „SOZIAL-HAUS“
- Barrierefreies Wohnen, Serviceeinrichtungen

Erforderliche Maßnahmen:

- Verkauf an einen Freien Träger
- Grundstücksneuordnung

Leistungsbausteine:

- Investorensuche- und Ansprache, Beratung

Inhalt	Ziel	Entwicklungsziele	Zielbezüge und Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
ehem. Rote Schule	Entwicklung zum Sozial-Haus, Investorenansprache, Verkauf	L01.2, L02.2, L03.2, N01.1, N01.2, N01.3, N02.2, N02.1, N02.3, N03.1, N03.2	K.1.1, K.1.2

Tabelle 92: Zielbezüge Schlüsselprojekt ehem. Rote Schule

J.2.11 Sanierung und Ertüchtigung ehem. Rathaus, Molterplatz 5 – zum „GEGENWARTS-HAUS“ Vereinshaus



Foto 77: Molterplatz 5, ehem. Rathaus

Das Gebäude Molterplatz 5 befindet sich heute im städtischen Eigentum. Das ehem. Anstichhaus des niederen Adels, ehem. Herrenhaus der Fam. Spielhausen, beherbergte vor der Eingemeindung Tiefenorts nach Bad Salzungen die Verwaltung der ehem. Gemeindeverwaltung Tiefenort und dann Amt Krayenburg. In diesem Zeitraum wurde es auch saniert. Nicht berücksichtigt wurde die barrierefreie Erschließung in diesem Gebäude.

Vorgesehene Nutzung:

Das Gebäude wird als „Gegenwarts-Haus“ allen Vereinen zur Verfügung gestellt. Dabei sind Mehrfachnutzungen der Räumlichkeiten vorzusehen.

- Sitz der Ortsteilbürgermeisterin, AbV
- Vereinsräume
- Sitzungsraum für Ortsteilratssitzung im DG und Mehrfachnutzung als Probenraum
- Tourismusinformation
- Archiv, evtl. auch öffentlich zugängliches historisches Archiv
- Jugendclub

Erforderliche Maßnahmen:

- Raumprogramm und Planung der barrierefreie Erschließung
- Erneuerung Schließsystem
- Bauausführung

Inhalt	Ziel	Entwicklungsziel	Zielbezüge und Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
Sanierung und Ertüchtigung ehem. Rathaus, Molterplatz 5 zum „Gegenwartshaus, Vereinshaus	Das Gebäude wird als „Gegenwarts-Haus“ allen Vereinen zur Verfügung gestellt. Dabei sind Mehrfachnutzungen der Räumlichkeiten vorzusehen. Barrierefreiheit	L03.2, N01.2, N01.2, N01.3, N02.2, N03.1, N03.1, N04.1, B01, B02	K.1.1

Tabelle 93: Zielbezüge Schlüsselprojekt „Gegenwarts-Haus“

J.2.12 Brachflächenmanagement

Die bebaute Ortslage wird künftig den Baulandbedarf decken. Dazu wird die Kommune Motor der strategischen Grundstücksentwicklung zur Sicherstellung der o.g. Ziele. Die strategische Grundstückspolitik der Kommune führt zu einem Flächenrecycling. Ziel ist die Revitalisierung von ehemals baulich genutzten brachliegenden Flächen in den gewachsenen Siedlungsstrukturen. Die Beseitigung von städtebaulichen Missständen – innerstädtische Brachflächen, Leerstände und Baulücken sollen damit aktiv angegangen werden.

Dabei sollen Zwischen- und abschließende Nachnutzungen (u. a. Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen, Grün) auf den Brachflächen entwickelt werden, die den Zielen der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte und somit auch der demografischen Entwicklung entsprechen. Die Vorhaben können durch die Gemeinden, kommunale Gesellschaften, aber auch private Bauherren bzw. Projektentwickler in Zusammenarbeit mit der Gemeinde umgesetzt werden.

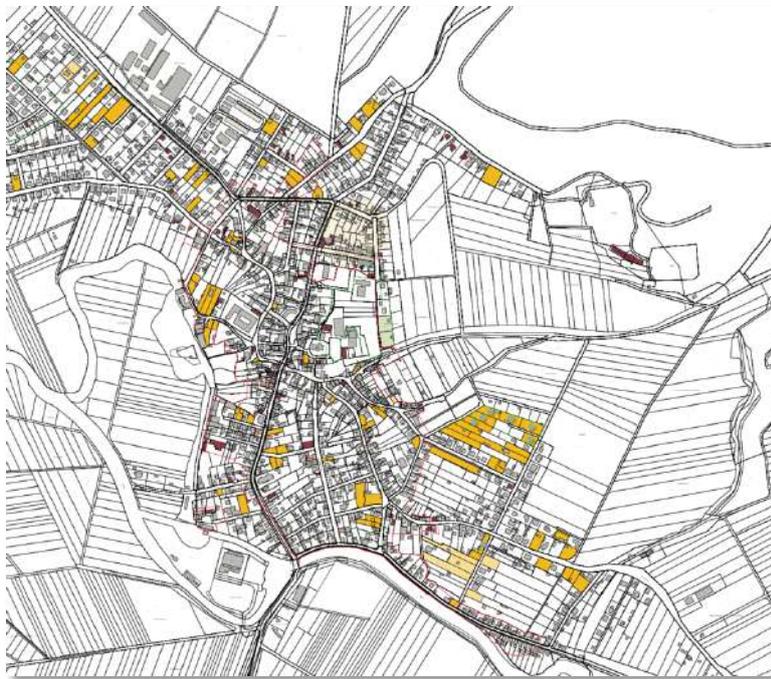


Abbildung 43: Auszug Karte D.1.3 Leerstand und Brachflächenerfassung

Das Management beinhaltet die Prozeßmoderation als Unterstützung für die Kommune für folgende Leistungen:

- Entwicklung und Zuführung neuer Nutzungsansätze [Brachflächenmanagement, Brachflächenentwicklung].
- Eigentümeransprache und Recherche Grundstückseigentümer, Mitwirkung bei Eigentumserwerb (Zwischenerwerbermodell).
- Koordinierung und Berücksichtigung innenstadtbedeutsamer Funktionen (Städtebauliche Neuordnung).
- Entwicklung von Ansätzen für die Ergänzung der gewachsenen Stadtstruktur zur besseren Auslastung der technischen und sozialen Infrastruktur.
- Koordinierung wirtschaftlicher, vor allem kosten- und flächensparende Entwurfsansätze.
- Entwicklung von Ansätzen zur Zwischennutzung.
- Keine Ausweisung neuer Bauflächen
- gesamtstädtisch gesteuerte Innen- und Brachflächenentwicklung
- Nachnutzung vorh. FlächenPotentiale
- Nutzungsmischung im Bestand



Vorrangig sind Grundstücke im städtischen Eigentum zu entwickeln. Die Entwicklung

durch Dritte ist gemäß städtebaulichem Vertrag möglich.

Leitbild Tiefenort 2021	Oberziele	Unterziele	Verknüpfung mit Querschnittsziel Klimawandel
Brachflächen- und Leerstandsmanagement	Prozeßmoderation der Brachflächenentwicklung	N02.1, N02.2, L03.1	K.1., K.1.2, K.2.2, K.2.3

Tabelle 94: Zielbezüge Schlüsselprojekt Brachflächen- und Leerstandsmanagement

K Finanzierung und Förderprogramme

Mit diesem vorliegenden Maßnahmenkonzept sind Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten über die Förderprogramme der Städtebauförderung zu überprüfen.

Die für die städtebauliche Aufwertung notwendige Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz sowie damit verbundene Bau- und Ordnungsmaßnahmen sind kostspielige Unterfangen. Dies macht sich nicht nur aufgrund verknappender kommunaler Mittel vor allem bei privaten Investoren bemerkbar, da sich eine vollständige Kostenermittlung oftmals erst im Zuge einer Sanierung ergibt. Umso wichtiger ist die Kommunikation möglicher Subventionen durch öffentliche Fördermittel.

Für die Sicherung solider Finanzierungsansätze bedarf es folgender Punkte:

- einer Betrachtung von Bau-, Bauneben- und Folgekosten (ggf. Finanzierungskosten für Tilgung)
- der Festlegung des Finanzbedarfs gesamt
- der Festlegung der Finanzierungsbausteine
- Anteil des Bauherren (Stadt oder privat)
- Anteil Fördermittel (Städtebauförderung, Denkmalschutz und andere Förderungen)
- ggf. Anteile Dritter
- einer Bewertung der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit/Refinanzierbarkeit.

Die Möglichkeit für den Einsatz von Fördermitteln ist jeweils im Einzelfall zu prüfen.

Bis 2019 wurde für die Bau- und Ordnungsmaßnahmen in dem Sanierungsgebiet in erster Linie das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (BL-FI), Sicherung der Daseinsvorsorge von kleineren Städten und Gemeinden im ländlichen Raum (BL-KISG), Bund-Länder-Programm Städtebauliche Entwicklung (BL-SE) genutzt.

Mit der Neustrukturierung der Bund-Länder-Städtebauförderprogramme werden für den Ortsteil Tiefenort für folgende Programme Anträge gestellt:

Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren-Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (BL-LZ)“

Ziel ist die Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und der Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historische Altstädte, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen, zur Profilierung und Standortaufwertung sowie dem Erhalt und der Förderung der Nutzungsvielfalt. Ziel ist die Entwicklung zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen und Arbeiten, Wirtschaft und Kultur.

Die Fördermittel können insbesondere eingesetzt werden zur/ für

- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen, die Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel, u. a. bei zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder davon betroffen sind, Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles; Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume), Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich der Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen zur besseren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie Nahversorgung,
- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften.

Die Gemeinde hat 33% der zuwendungsfähigen Kosten zu tragen (Gebietskulisse: Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 BauGB, Maßnahmensgebiet nach § 172b oder § 171 e BauGB, Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB).

Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Lebenswerte Quartiere gestalten/ Aufwertung (BL-WnE/ A)“

Mit dem Einsatz der Programmmittel soll das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung in städtebaulichen Gesamtmaßnahmen der Städte und Gemeinden insbesondere zur Bewältigung des wirtschaftlichen und demographischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind, unterstützt werden. Die Städte und Gemeinden sollen frühzeitig in die Lage versetzt werden, sich auf Strukturveränderungen und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen. Ziel ist das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung dieser Gebiete zu lebenswerten Quartieren zu befördern. Die Fördermittel können insbesondere eingesetzt werden für:

- städtebauliche Anpassungsmaßnahmen an Schrumpfungs- und Wachstumsentwicklungen,
- die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen einschließlich Nutzungsänderungen,
- Brachenentwicklung, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus,
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen,
- die Anpassung und Transformation der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung,
- die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes,
- Maßnahmen der wassersensiblen Stadt- und Freiraumplanung und zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes,
- den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur,
- die Sanierung und Sicherung von Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden (Altbauten) sowie den Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden zur Sanierung und Sicherung

Das Fördergebiet ist räumlich abzugrenzen. Die räumliche Festlegung kann als Stadtumbaugebiet nach §171b BauGB, Sanierungsgebiet nach §142 BauGB, städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB oder Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgen.

KfW-Förderprogramme

Von der bundeseigenen KfW-Förderbank werden Förderprogramme vor allem mit dem Schwerpunkt Verbesserung der Energieeffizienz angeboten. Dazu zählen z. B. folgende Programme:

- Energieeffizient Sanieren für soziale Infrastrukturen (Programmnummer 218) und Wohngebäude (Programmnummer 151, 152; für Einzelmaßnahmen oder Maßnahmekombinationen),
 - Energieeffizient Bauen (Programmnummer 153/154),
 - Wohnraum modernisieren (Programmnummer 141, 155), auch für die Gestaltung des Wohnumfeldes, den altersgerechten Umbau und Barrierereduzierung,
 - Energetische Stadtsanierung (Programmnummer 432) zur Förderung integrierter energetischer Quartierskonzepte

Förderung der Revitalisierung von Brachflächen (FR Revitalisierung Brachflächen des TMLFUN)

Gefördert werden Maßnahmen zur Rückgewinnung von brachliegenden Flächen, die Renaturierungspotentiale und neue Möglichkeiten für Nachnutzungen eröffnen sowie dadurch zur Aufwertung von Altstandorten in ländlich geprägten Gemeinden führen.

Folgende Maßnahmen können gefördert werden:

- Erstellung von fachlichen Konzepten einschließlich maßnahmebezogener technischer Untersuchungen zur Nachnutzung von Flächen im Rahmen von Fachplanungen mit Ausnahme der Bauleitplanung,
- Abriss brachgefallener ehemals gewerblich, landwirtschaftlich oder anderweitig vorge nutzter Gebäude und Anlagen sowie die Beräumung und Entsorgung von dabei anfallenden Abfallmaterialien,
- Wiederherstellung und Gestaltung der Flächen für Folgenutzungen,
- Grunderwerb, soweit dieser für die Durchführung der Maßnahme unabdingbar und nicht alleiniger Zweck der Zuwendung ist.

Thüringer Sanierungsbonus

Diese Fördermöglichkeit subventioniert junge Familien bei der Wiederbelebung von leerstehenden bzw. vom Leerstand bedrohten Wohnobjekten (mit max. zwei Wohneinheiten) in Thüringer Gemeinden. Bei einem Mindestaufwand von 50.000 Euro beträgt der Zuschuss 12.000 Euro und einen Kinderzuschlag (erstes Kind: 1.000 Euro; zweites Kind: 2.000 Euro; jedes weitere Kind: 3.000 Euro).

Richtlinie zur Förderung wasserwirtschaftl. Maßnahmen an Gewässern 2ter Ordnung des TMLFUN

Innerhalb dieser Richtlinie werden Maßnahmen an Hochwasserschutzanlagen, die nach § 75 Abs. 2 ThürWG in der Unterhaltungslast der Gemeinden liegen, sowie Maßnahmen an den Gewässern zweiter Ordnung gefördert. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen zuwendungsfähig:

- Konzeptionelle Vorarbeiten und Erhebungen im Zusammenhang mit Maßnahmen,
 - Neubau und Erweiterung von Hochwasserschutzanlagen,
 - Rückbau von Deichen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes, insbesondere zur Wiedergewinnung von Überschwemmungsgebieten,
 - Maßnahmen zur naturnahen Gewässerentwicklung, um den ökologischen und chemischen Zustand der oberirdischen Gewässer zu verbessern, z. B. durch Schaffung von Gewässerentwicklungsräumen, Verbesserung der Durchgängigkeit, Verbesserung des Wasserrückhalts in der Landschaft.

Weitere Fördermöglichkeiten

Abhängig vom jeweiligen Bauvorhaben ist auch die Förderung aus Mitteln der Regionalentwicklung, des Denkmalschutzes, der Wohnungsbauförderung, des Sozialministeriums, nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) oder die Unterstützung durch Stiftungen zu prüfen. Bezüglich des Einsatzes von Fördermitteln ist zu beachten, dass die Förderbeträge, die über die Programme der Städtebau- und Wohnungsbauförderung durch das TLVwA ausgereicht werden, fast ausschließlich Zuschüsse sind. Dagegen handelt es sich bei der KfW-Förderung überwiegend um zinsverbilligte Darlehen. Darüber hinaus ist immer auf die sich ändernde Förderlandschaft der unterschiedlichen Fördermittelgeber zu achten. Es gilt im Einzelfall zu überprüfen, inwiefern sich der Einsatz der zahlreichen Programme kombinieren lässt oder sie sich gegenseitig ausschließen.

L Verfahrensweise nach Inkrafttreten der Satzung und Aufnahme in das Förderprogramm

L.1 Zukünftige Bürgerbeteiligungen

Die Bürgerbeteiligung sollte in Tiefenort zukünftig folgende Bausteine beinhalten:

- Kontaktaufnahme zu Privateigentümern.
- Unterstützung der Privaten bei der Herstellung der Verfügbarkeit des Grundstücks.
- Neue Qualität der Öffentlichkeitsarbeit [Web-Seite, ständige Presse-Info, Planen, Ideen- workshop, Bauherren-Workshop u.a.].
- Regelmäßige Informationen zur Ortsteilentwicklung (Amtsblatt).
- Flankierende Maßnahmen zur Imagebildung der Gemeinde, die sich als attraktiver, unverwechselbarer Wohnstandort etabliert.

Dabei sind diese Elemente der Bürgerbeteiligung über die formell notwendigen im Rahmen formeller Planungen hinaus zu etablieren.

L.3 Durchführung, Öffentlichkeitsarbeit, Prozeßmoderation

Um die zügige und einheitliche Durchführung zu gewährleisten ist die Einbeziehung und Beteiligung der Bürger und Öffentlichkeit neben der Beratung der Kommune erforderlich.

Die nachfolgenden Prozesse bieten eine differenziertere Beteiligung an:

Kostengruppe	Maßnahme
Sonstige Kosten	Leistungen des Beauftragten zur Beratung von privaten Eigentümern, Prozeßmoderation
Sonstige Kosten	Öffentlichkeitsarbeit, Initiierung von Bürgerbeteiligungen, Bürgerinitiativen und ehrenamtlicher Tätigkeit

Tabelle 95: Maßnahmen zur Durchführung, Öffentlichkeitsarbeit, Prozeßmoderation

L.3 Sicherung der Durchführung und Umsetzung

Während der Durchführung der Maßnahmen innerhalb des Stadtumbaugebietes ist die Sicherung der Prozeßqualität erforderlich und die Sicherung der Qualität der umzusetzenden Projekte. Aus diesem Grund sind die Beratungsleistungen durch den Beauftragten notwendig. Aufgabe des Beauftragten ist, im Auftrag der Kommune Fördermittel zu akquirieren, Projekte zu entwickeln. Neben der Beratungsleitung für die Kommune ist auch die Beratung privater Bürger*innen notwendig.

Kostengruppe	Maßnahme
Sonstige Kosten	Leistungen des Beauftragten, Beratung der Kommune, Beratung von privaten Eigentümern, Prozeßmoderation, Fördermittelmanagement
Vorbereitung	weitere Planungen wie Fortschreibung ISEK – Bürgerbeteiligung im Zuge dieses Prozesses

Tabelle 96: Leistungen zur Sicherung der Durchführung und Umsetzung

Im Zuge der Umsetzung der gesteckten Entwicklungsziele werden Maßnahmen in der Kostengruppe Vorbereitung erforderlich. Die Fortschreibung des ISEK-s sollte alle 5 bis 6 Jahre erfolgen. Über diese Maßnahme hinaus ist die Einbindung in gesamtstädtische Planungen für bestimmte Fachbereiche vorzusehen. Nach Abschluss der Maßnahme – zurzeit geplant 2036– gilt es die erreichten Entwicklungsziele zu sichern und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Dafür ist eine kontinuierliche ganzheitliche Beobachtung der Entwicklung des Ortsteiles unter dem Fokus der Gesamtstadt erforderlich, auch um ggf. gezielt Instrumente des Bau- und Planungs- rechts bzw. des Besonderen Städtebaurechts (z.B.: Satzungen) einsetzen bzw. fundierte Grundlagen für Selbstbindungsbeschlüsse durch die politischen Gremien generieren zu können.

M Vorbereitung der indikatorengestützten Erfolgskontrolle (Monitoring), Sicherung der Umsetzung

Das Monitoring ist die unmittelbare, systematische Erfassung von Daten, die für den Stadtentwicklungsprozess relevant erscheinen. Es dient dazu, bestimmte Entwicklungen zu dokumentieren, zu beobachten bzw. zu überwachen und zu bewerten. Letztlich kann somit steuernd eingegriffen werden, falls der Prozess nicht den gewünschten Verlauf nimmt oder bestimmte Schwellwerte unter- bzw. überschritten werden. Mit Hilfe der Indikatoren sind der Stadt Bad Salzungen damit eine Erfolgskontrolle sowie eine Grundlage für die Fortschreibung des vorliegenden Stadtentwicklungskonzeptes an die Hand gegeben. Mit der aktuellen Städtebauförderrichtlinie sind die Gemeinden aufgerufen aktiv an der Beteiligung des Monitorings teilzunehmen.

Dabei ist von einer Verstetigung des Prozesses

Evaluation  Fortschreibung prüfen  Evaluation

auszugehen.

Zur Überprüfung der Zielerreichung werden folgende Indikatoren festgelegt in der Städtebauförderrichtlinie Thüringen:

1. der Anteil der Kosten einer energetischen Sanierung an den Baukosten,
2. der Vergleich des Energieverbrauches des sanierten Gebäudes,
3. die Einwohnerentwicklung,
4. die Leerstandsentwicklung und
5. die Mietpreisentwicklung.

Im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung des Rahmenplanes wurden zahlreiche Daten zusammengetragen. Dabei stellte sich heraus, dass verschiedene Angaben nicht oder nur teilweise statistisch vorhanden und aufbereitet worden waren. Zudem sind die räumlichen Bezüge von Daten nicht mit den städtebaulichen besonders relevanten Teilgebieten deckungsgleich. Es sind fast ausschließlich nur gesamtstädtische Angaben vorhanden. Daher musste auf eigene Zusammenstellungen, Ortsbegehungen, Handauszählungen usw. zurückgegriffen werden.

Unter Berücksichtigung der knappen personellen Ressourcen der Gemeinde und des erheblichen Aufwandes für das Monitoring (auf Grundlage der Erfassungsbögen des TLS) sollte der Fokus zukünftig insbesondere auf folgende Indikatoren gerichtet werden:

- Bevölkerungsentwicklung
- Wohnungsbestand
- Soziale Infrastruktur (Kindergärten und Schulen)

Für das Stadtumbaugebiet „Historischer Ortskern Tiefenort“ wird empfohlen, das Monitoring neben den Themenfeldern Einwohner und Wohnungswirtschaft, um die Themen Leerstand und Brachflächen zu erweitern. Um belastbare Aussagen in diesem Gebiet mit hohem Handlungsbedarf erfassen und auswerten zu können, müssen die vorhandenen statistischen Daten des TLS und der Gemeindeverwaltung mit Ortsbegehungen (Abgleich der Gebäudezahl, Wohnungen und Leerstand) kombiniert werden. Diese Erfassung vor Ort sollte zumindest alle fünf Jahre mit der Aktualisierung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erfolgen, um belastbare kontinuierliche Daten zu erhalten.

Die im Rahmenplan angewandte Erfassungs-, Auswertungs- und Darstellungsmethodik geht derzeit über die Monitoring-Erfassung des TLS hinaus. Daher wird empfohlen, eigene nutzbare Statistiken auf Grundlage des Rahmenplanes zu führen bzw. über den Sanierungsträger führen zu lassen. Der Erfassungszeitraum ist der 01.01.-31.12. des jeweiligen Jahres, als Stichtag ist vorzugsweise der 31.12. zu wählen.



Mit der Einführung der Bund-Länder-Städtebauförderprogramme 2020 wurde die Verpflichtung eingeführt, dass der Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen als Querschnittsziel zu berücksichtigen ist. Dies wird in der Formulierung der Sanierungsziele und der Erarbeitung der Schlüsselprojekte berücksichtigt. Für die Erfolgskontrolle legen zurzeit noch keine Indikatoren fest. Aus diesem Grund werden in den Schlüsselprojekten Zielbezüge und Maßnahmen für den Klimaschutz und Klimafolgenanpassung formuliert.

Diese Zielbezüge und Maßnahmen sind:

- Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Wasserrückhaltung, Hochwasserschutz, Verbesserung Gewässerstruktur,
- Städtische Grünzüge, Freiflächenkonzepte, Schaffung von Erholungsflächen,
- Nachhaltige Verdichtung, Entsiegelung von Flächen, Reduzierung der Versiegelung von Flächen, Nachnutzung von Brachflächen,
- Umsetzung von multifunktionalen Flächenkonzepten.



N Anlage

N.1 Anlage 1 Gliederung des Stadtgebietes

Gliederung des Stadtgebietes – außer Kernstadt - in folgende Ortsteile nach Hauptsatzung der Stadt Bad Salzungen vom 02.12.2020:

<ol style="list-style-type: none">1. Dorf Allendorf2. Dönges3. EttenhausenanderSuhl4. Etterwinden5. Frauensee6. Gräfen-Nitzendorf7. Gumpelstadt8. Hämbach9. Hohleborn10. Hüttenhof11. Kaltenborn12. Kloster13. Knottenhof14. Kupfersuhl	<ol style="list-style-type: none">15. Langenfeld16. Möhra17. Möllersgrund18. Oberrohn19. Schergeshof20. Springen21. Tiefenort22. Unterrohn23. Wackenhof24. Waldfisch25. Weißendiez26. Wildprechtroda27. Witzelroda
--	--

Tabelle 97: Ortsteile Bad Salzungen

N.2 Anlage 2 Übersicht B-Pläne, Städtebauliche Planungen

B-Plan	Aufstellung, Rechtskraft	Planinhalt, Geltungsbereich	Größe	weiterer Umgang
B-Plan „Am Zielbaume“ und „Über dem Sandwege“	Rechtskraft 23.01.1995	Allgemeines Wohngebiet: 70 Bauplätze, Baumschulenweg, Carl-Schanz-Straße, Max-Sauerbrey-Straße und Am Sandweg	59.972 m ²	Gültigkeit
Tiefenort „Im Addig“	Rechtskraft 29.06.2018	Reines Wohngebiet 6-8 Wohngebäude, offene Bauweise	7.265 m ²	Gültigkeit
„Weißendiez“ (1. Änderung)	Rechtskraft 04.12.2017	Allgemeines Wohngebiet, 5 Bauplätze, Errichtung von ökologischen Bauformen	26.990 m ²	Gültigkeit
„In den Schlossgärten“ (1. Änderung)	Rechtskraft 25.01.2016	Mischgebiet: kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, offene Bauweise; Allgemeines Wohngebiet in Verlängerung der Kantstraße	21.266 m ²	Aufhebung
„Hämbach“	Rechtskraft 28.07.1993	Gewerbegebiet an der L1120 (heute genutzt)	83.915 m ²	Gültigkeit
„Am großen Teiche“	Rechtskraft 19.12.1997	Gewerbegebiet an der L1120 (heute ungenutzt)	96.741 m ²	Gültigkeit
„Komposta“	Rechtskraft 25.07.2011	Sondergebiet „Kompostierung“: Festsetzung der bereits bestehenden Kompostierungsanlage	136.513 m ²	Gültigkeit

Abbildung 44

Tabelle 98: Auflistung B-Pläne, Städtebauliche Planungen in Tiefenort

Die nachfolgenden B-Pläne liegen aufgrund der Eingemeindung und der strukturellen Neuordnung **nicht mehr in dem Bereich des heutigen Ortsteiles Tiefenort.**

Beide festgesetzten Gewerbegebiete befinden sich südlich der Ortslage Tiefenorts nahe Hämbach und werden durch die Straße L 1120 geteilt. Während das Gewerbegebiet „Hämbach“ (Satzungsbeschluss 28.07.1993) ausgelastet ist, ist das Gebiet im Geltungsbereich „Am großen Teiche“ – rechtsverbindlich seit 19.12.1997 – bis heute nicht bebaut.

Nordwestlich dieser Gewerbegebiete – und damit südwestlich der Ortslage von Tiefenort unmittelbar an der Gemeindegrenze zur Krayenberggemeinde – befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Komposta“ (Satzungsbeschluss 25.07.2011). Diese als Sondergebiet „Kompostierung“ festgesetzte Fläche nördlich der Bundesstraße 62 ist bei Aufstellung des B-Plans bereits bebaut und soll durch die formelle Planung in ihrer Funktion als Erweiterungsfläche des westlich in der Gemarkung Merkers liegenden Gewerbegebiets gesichert werden.



N.3 Anlage 3 Weitere Ergebnisse Bürgerbefragung

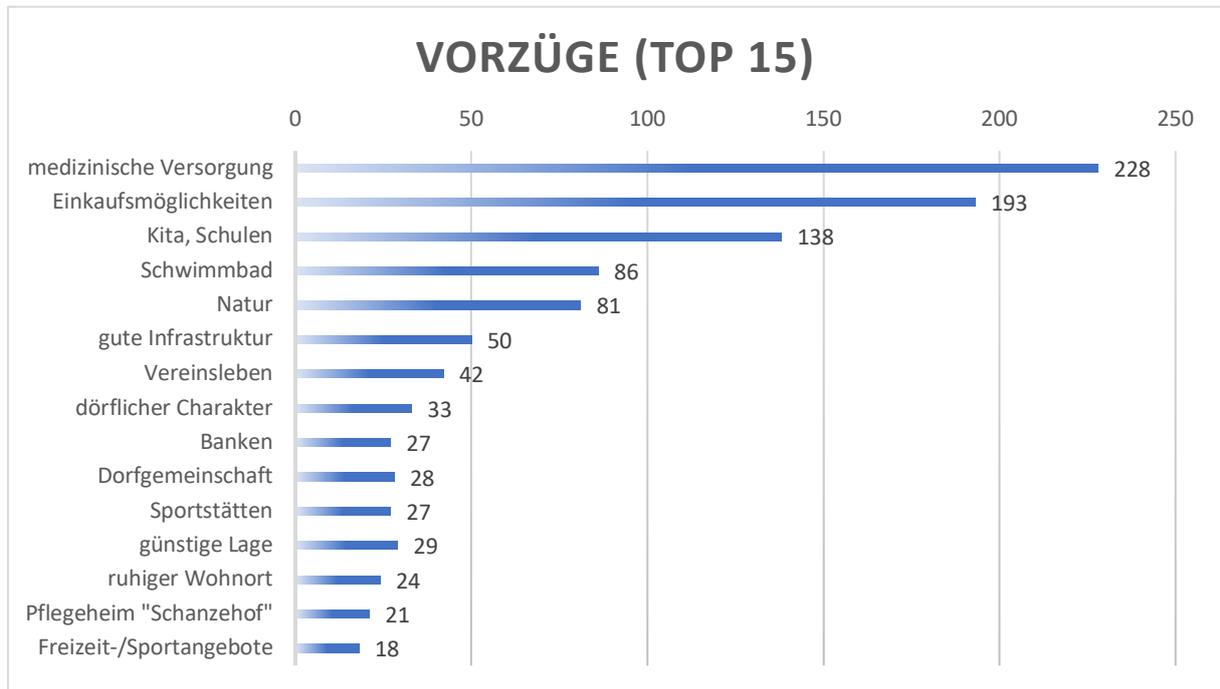


Tabelle 99: Ergebnis Bürgerbefragung, Frage 4: Vorzüge Tiefenort, Eigene Darstellung

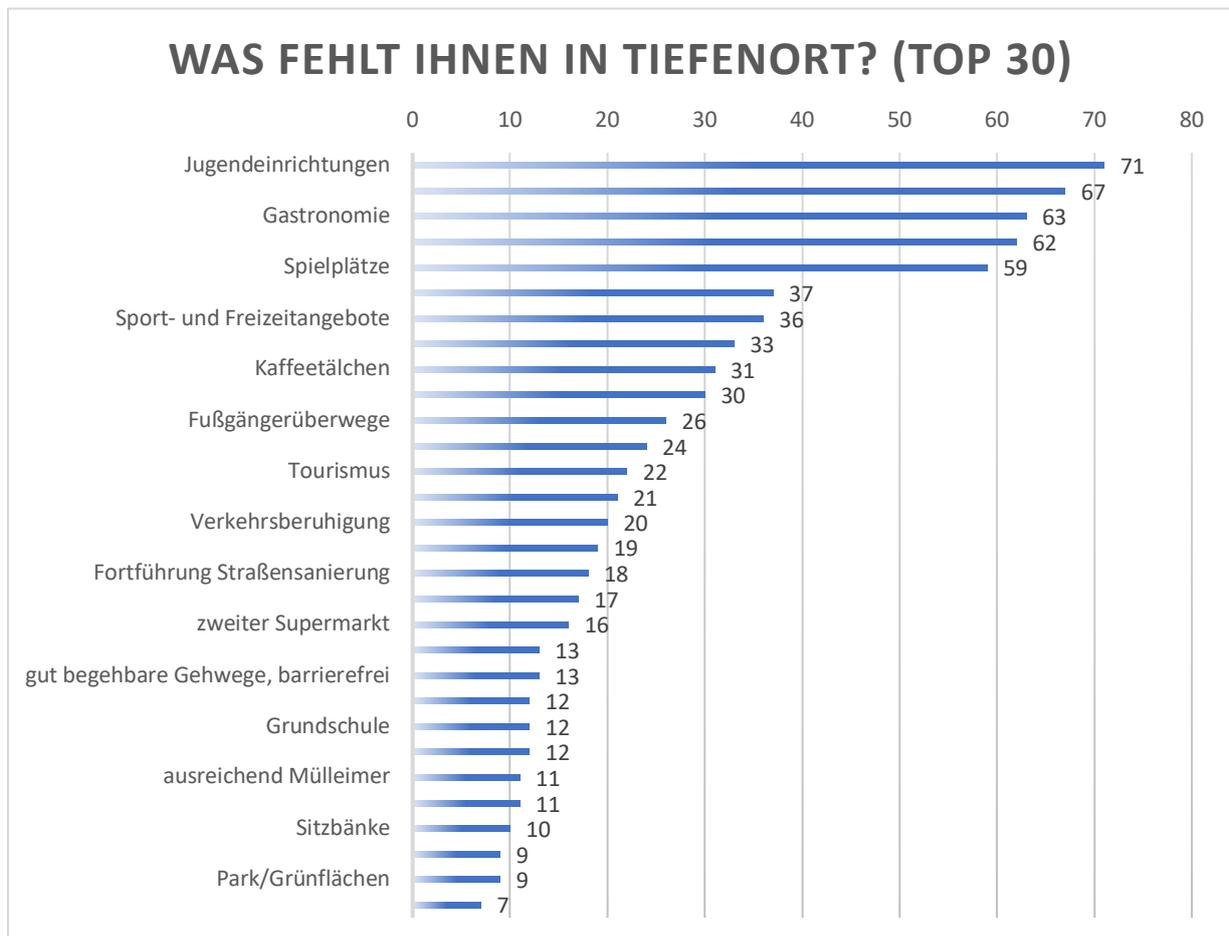


Tabelle 100: Ergebnisse Bürgerbefragung, Frag 5: Was fehlt Ihnen in Tiefenort?, Eigene Darstellung

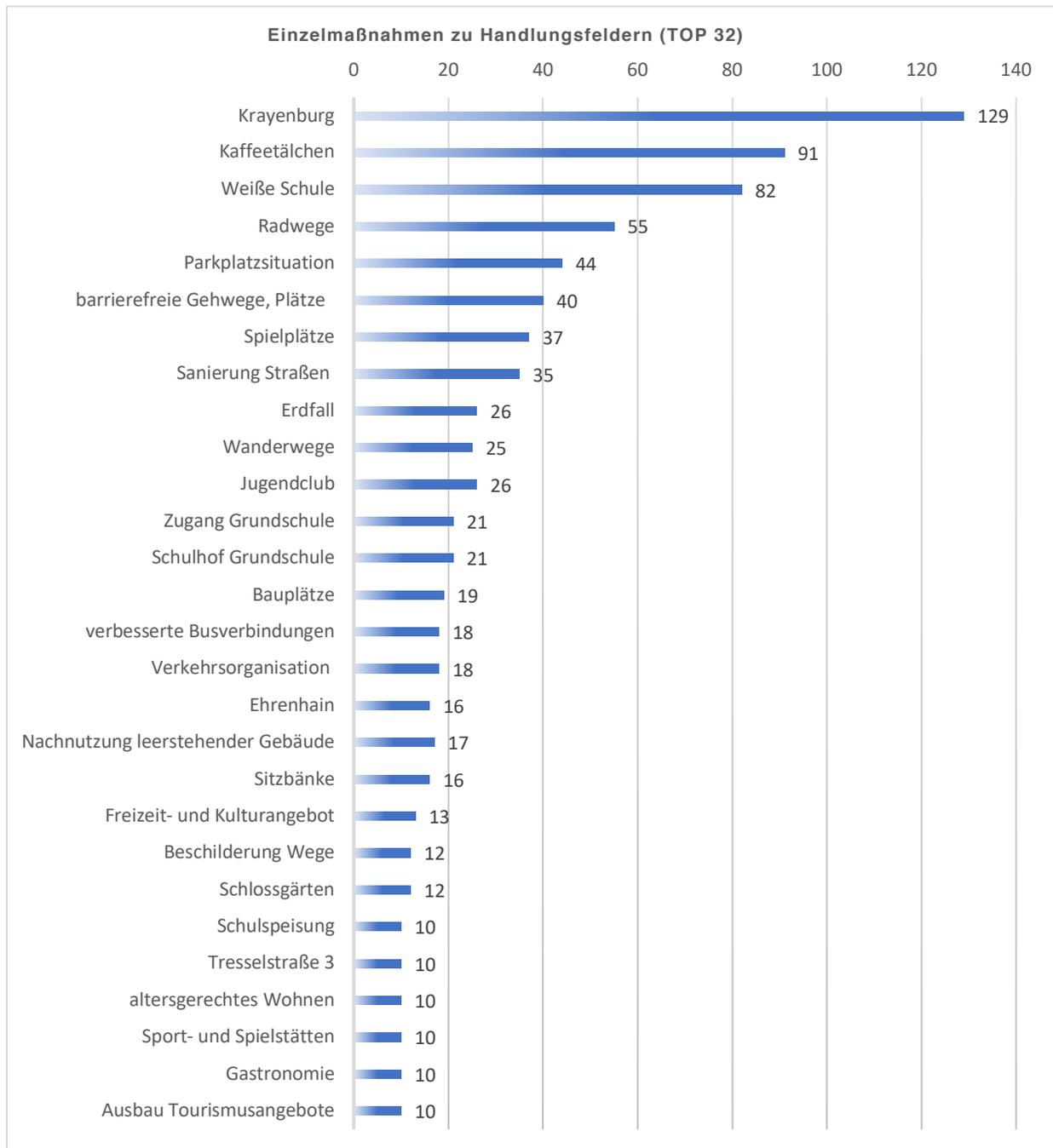


Tabelle 101: Ergebnis Bürgerbefragung, Frage 6: Einzelmaßnahmen zu Handlungsfeldern

O Karten- und Planübersicht

Blatt-Nr.	Bezeichnung	Mass-stab
Analyse und Bewertung		
D.1.1	Gebäudezustand Bestand	1: 2.500
D.1.2	Grundstücksgrößen mit Einwohneranzahl Bestand	1: 2.500
D.1.3	Leerstand Bestand	1: 2.500
D.1.4	Eigentumsstruktur Bestand	1: 2.500
D.2.1.	Gebäudenutzung Bestand	1: 2.500
D.3.3.	Städtebauliche Struktur Bestand und Missstände	1: 2.500
D.3.3a	Städtebauliche Struktur Bestand und Missstände „Soziales Zentrum Tiefenort“ – Ebene 2	1: 500
D.4.1.	Freiraum und Grünstruktur Bestand und Mängel	1: 2.500
D.5.1.	Verkehr Bestand und Mängel	1: 2.500
F.1	Mängel und Defizite	1: 2.500
F.2	Werte und Potentiale	1: 2.500
Räumliche Strategie		
G.1	Festlegung von Schwerpunktgebieten	1: 2.500
G.2	Maßnahmengbiet, Stadtumbaugebiet	1: 2.500
G.3.1	Städtebauliche Struktur, Freiraumstruktur Strategie – Ebene 1	1: 2.500
G.3.2	Nutzungsstruktur, Eigentumsstruktur Strategie – Ebene 1	1: 2.500
G.3.3	kommunale/ öffentliche Maßnahmen Strategie – Ebene 1	1: 2.500
G.3.4	Städtebauliche Struktur Teilräumliches Entwicklungskonzept „Soziales Zentrum Tiefenort“ Strategie – Ebene 2	1:500
G.3.4a	Flucht- und Rettungswege Teilräumliches Entwicklungskonzept „Soziales Zentrum Tiefenort“ Strategie – Ebene 2	1:500
J.1.	Prioritäten- und Maßnahmenübersicht	1:2.500

Tabelle 1: Nutzung kommunaler Gebäude Bestand und Handlungserfordernisse

Tabelle 2: Maßnahmenübersicht



Stadt Bad Salzungen
Erweiterung ISEK -
OT Tiefenort



- Gebäudezustand | Bestand**
- ohne sichtbaren Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf (saniert)
 - sichtbarer Instandhaltungs-, Instandsetzungsbedarf (teilsaniert)
 - erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf (unsaniert, baufällig)
 - Baulücke | Brachfläche
 - keine Information zum Gebäudezustand vorhanden
 - Erhaltungssatzungsgebiet | Maßnahengebiet
 - Risikozone Erdfallgebiet | Beobachtungszone Erdfall

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namenserkennung - Version 2.0; Landesprogramm "Offenes Geodaten"; Quelle: <https://www.geoportal-05.de/de-05/GDI-7h>

INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

ERWEITERUNG INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT ISEK DER STADT BAD SALZUNGEN AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT

Gebäudezustand | Bestand

Anlagegebiet:
 Bad Salzungen
 Flurstück:
 36433 Bad Salzungen

Erneuerungsplan:
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
 Weiburgweg 2
 99094 Erfurt

Entwurf:
 ISEK: Ines Klinke | Marco Hendrich
 Datum: September 2021
 Stand: September 2021

GEZ: Marco Hendrich
 MAI/STAB 1-2500
 Blatt-Nr. 0-1-1



Stadt Bad Salzungener Erweiterung ISEK - OT Tiefenort

Grundstücksgrößen mit Einwohnerzahl | Bestand

- < 500 m²
- 500 bis 1000 m²
- > 1000 m²
- Gebäude
- Erhaltungssatzungsgebiet | Maßnahmsgebiet
- > 5 Einwohner
- 3 - 5 Einwohner
- 1 - 2 Einwohner | Leerstand
- 1 - 2 Einwohner | Leerstand

N
Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0.; Landesprogramm "Offene Geodaten" - Quelle: <https://www.geportal.th.de/th-de/th>

INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

ERWEITERUNG INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT ISEK DER STADT BAD SALZUNGENER AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT

Grundstücksgrößen mit Einwohnerzahl | Bestand

Auftraggeber:
 Bad Salzungener
 Rathausstraße 5
 96433 Bad Salzungener

Entwurfverfasserin:
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
 Waldweg 2
 99094 Erfurt

Entwurf:
 BEATRIS Ines Klinka | Marco Hendrich
 Datum: September 2021
 Stand: September 2021

GEZ: Marco Hendrich
 MAßSTAB: 1:2500
 Blatt-Nr.: D.1.2



**Stadt Bad Salzungen
Erweiterung ISEK -
OT Tiefenort**



Leerstand | Bestand

- 0 %, Gebäudestruktur
- bis 10 %
- bis 25 %
- bis 50 %
- 100 %
- Baulücke | Brachfläche
- B-Plan ausgewiesene Wohnbauflächen ohne Erschließung
- Erhaltungssatzungsgebiet | Maßnahmengbiet
- Risikozone, Beobachtungszone Erdfallgebiet | kurzfristig erkennbare Wiedernutzung

 Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0; Landesprogramm "Offene Geodaten"; Quelle: <https://www.geoportal-05.de/de-de/GDI-7h>

 **INES KLINKE** Freie Stadtplanerin
BÜRO FÜR STADTRAUM-ORTSENTWICKLUNG UND ORTSGESTALTUNG

**ERWEITERUNG INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
ISEK DER STADT BAD SALZUNGEN AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT**

LEERSTAND | BESTAND

Leertageplan:
Bad Salzungen
Rechnung: 9
36433 Bad Salzungen

Erweiterungskonzept:
INES KLINKE Freie Stadtplanerin
Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
96094 Erfurt

Entwurf:
ICAD: Ines Klinka | Marco Hendrich
Datum: September 2021
Stand: September 2021

GEZ: Marco Hendrich
MARS/TAB 1: 2500
Blatt-Nr. 01-3



Stadt Bad Salzungen Erweiterung ISEK - OT Tiefenort



Eigenumsstruktur | Bestand

- öffentlich
- privat
- Eigentum Dritter
- Mischeigentum (kommunal | Eigentum Dritter)
- Erhaltungssatzungsgebiet | Maßnahmengbiet

Gebäudematrix | Kurzinformation kommunaler Gebäude



Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland -
Namensanerkennung - Version 2.0 - Landesprogramm "Offene
Geodaten" - Quelle: <https://www.geoportal-th.de/th-de/ GDI-7h>



INES KLINKE Freie Stadtplanerin
BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

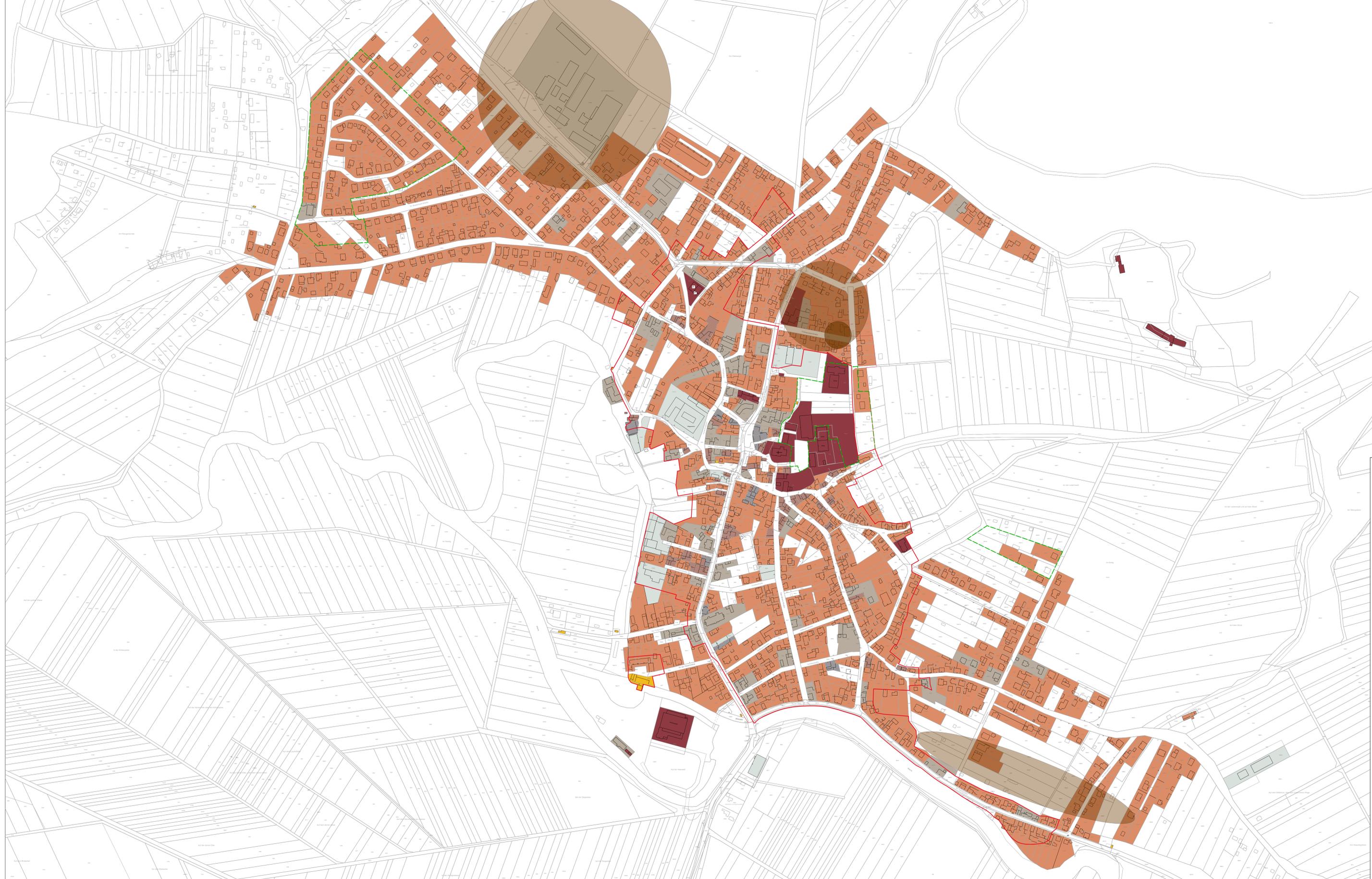
**ERWEITERUNG INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
ISEK DER STADT BAD SALZUNGEN AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT**

Eigenumsstruktur | Bestand
Kommunale Bad Salzungen
Kataster-Nr. 36433 Bad Salzungen

Erweiterungsraum
INES KLINKE Freie Stadtplanerin
Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
Weißburgerg. 2
96094 Erfurt

Entwurf:
SEAKS: Ines Klinka | Marco Hendrich
Datum: Oktober 2020
Stand: Oktober 2020

GEZ: Marco Hendrich
MAßSTAB: 1:5000
Blatt-Nr.: D.1.4



Stadt Bad Salzung
Erweiterung ISEK -
OT Tiefenort



- Gebäudenutzung | Bestand**
- überwiegend Wohnen
 - überwiegend gemischte Nutzung
 - gewerbliche Nutzung | öffentliche Nutzung
 - technische Infrastruktur
 - Maß der baulichen Nutzung > 0,6 nach § 17 Abs. 1 BauNVO (Wohnen)
 - Maß der baulichen Nutzung > 0,6 nach § 17 Abs. 1 BauNVO (gemischte Nutzung)
 - Maß der baulichen Nutzung > 0,6 nach § 17 Abs. 1 BauNVO (öffentliche Einrichtungen)
 - Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans
 - Erhaltungssatzungsgebiet | Maßnahmengbiet
 - Bereiche mit geologischen und sonstigen Restriktionen (geolog. Störbereiche, Emissionsrestriktion) | Risikozone Erdfallgebiet

Planungsdigital: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0; Landesprogramm "Offene Geodaten"; Quelle: <https://www.geoportal-rl.de/de-der/GDI-7h>

INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 BURO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

ERWEITERUNG INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT ISEK DER STADT BAD SALZUNGEN AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT

Gebäudenutzung | Bestand
 Auftraggeber:
 Bad Salzung
 Rathaus 2
 36433 Bad Salzung

Erneuerungsplan:
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
 Weiburgweg 2
 99094 Erfurt

Entwurf:
 ISEK/IS: Ines Klinke | Marco Hendrich
 Datum: September 2021
 Stand: September 2021

GEZ: Marco Hendrich
 MA/STAB: 1:2500
 Blatt-Nr.: 0.2.1



Stadt Bad Salzungener Erweiterung ISEK - OT Tiefenort



Städtebauliche Struktur | Bestand und Missstände

- prägende Gebäude | Gebäude
- historische blockartige Siedlungsstruktur
- städtebaulich wirksame Bereiche mit Neuordnungsbedarf
- prägende Platz- und Raumfolgen | mit Sanierungs-, Gestaltungsbedarf
- gestalterisch störende Flächennutzung
- prägende Raumkante / Mauer | fehlende Raumkante
- städtebaulich unmaßstäbliches Gebäude | störendes Gebäude
- Kulturdenkmal | fehlende Aufenthaltsqualität
- öffentlicher Freiraum | mit Sanierungs-, Gestaltungsbedarf
- prägender privater Freiraum | Kleingärten
- Baum | Sichtbeziehungen
- Gewässer
- Erhaltungssatzungsgebiet | Maßnahmensgebiet
- Gebiet mit rechtskräftigem Bebauungsplan
- fehlende Vernetzung
- Grün-, Wegebeziehungen mit Gestaltungsbedarf | kennzeichnende Ortseingänge mit Gestaltungsbedarf
- Beobachtungszone Erdfall | Risikozone Erdfall
- Standorte ehem. Mühlen

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Landesprogramm "Offene Geodaten" - Quelle: <https://www.geoportal-th.de/de-der/GDI-Th>



ERWEITERUNG INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT ISEK DER STADT BAD SALZUNGEN AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT

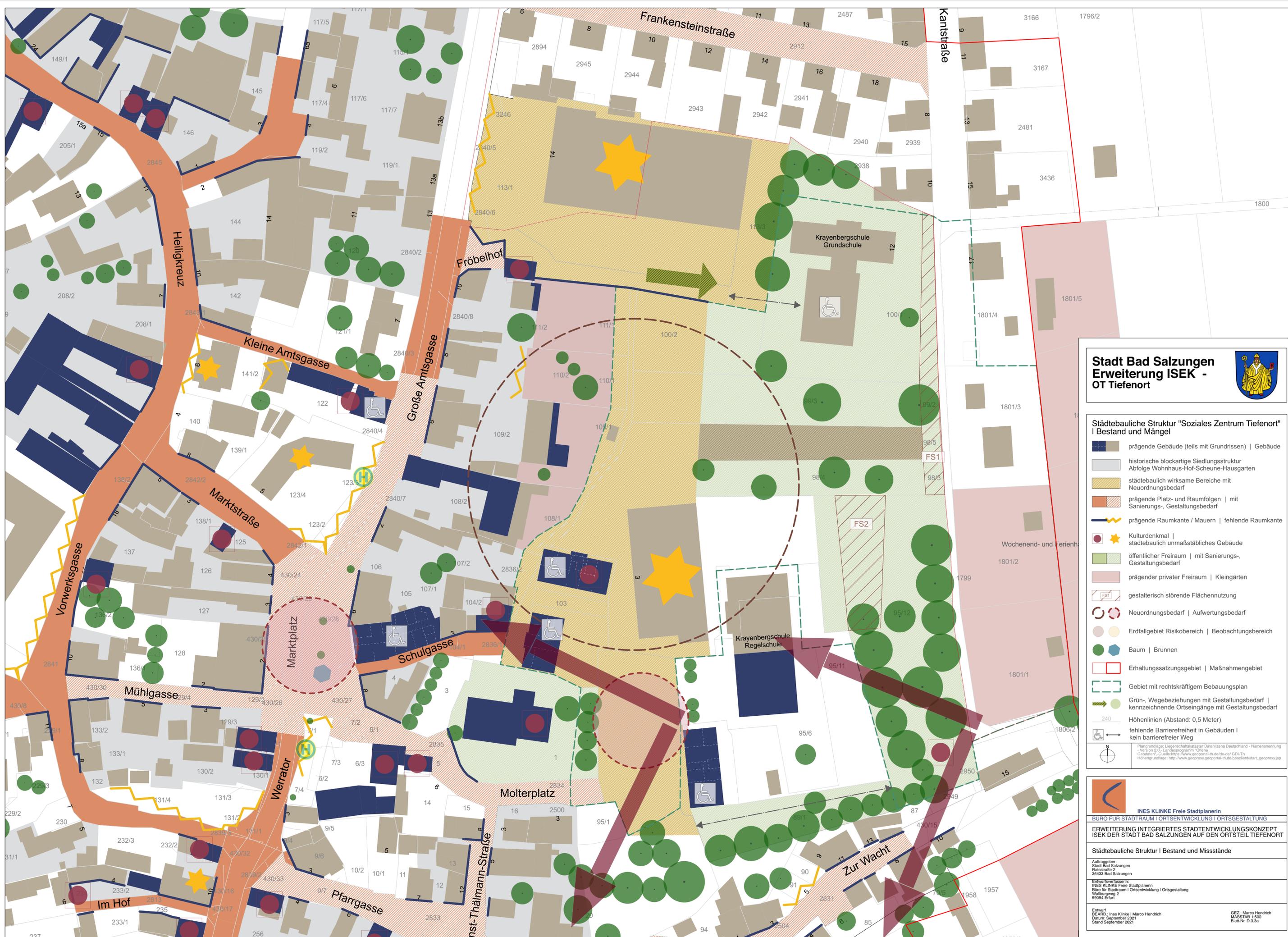
Städtebauliche Struktur | Bestand und Missstände

Auftraggeber:
Bad Salzungener
Reichstraße 2
36433 Bad Salzungener

Erstellungstermin:
INES KLINKE Freie Stadtplanerin
Quartier für Stadtplanung | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
Waldburgweg 2
99594 Erfurt

Entwurf:
BSA/IB: Ines Klinke | Marco Hendrich
Datum: September 2021
Stand: Sept.ber. 2021

GEZ: Marco Hendrich
MABSTAB: 1:2500
Blatt-Nr.: D.3.3



Stadt Bad Salzung
Erweiterung ISEK -
OT Tiefenort



Städtebauliche Struktur "Soziales Zentrum Tiefenort"
I Bestand und Mängel

- prägende Gebäude (teils mit Grundrissen) | Gebäude
- historische blockartige Siedlungsstruktur
- städtebaulich wirksame Bereiche mit Neuordnungsbedarf
- prägende Platz- und Raumfolgen | mit Sanierungs-, Gestaltungsbedarf
- prägende Raumkante / Mauern | fehlende Raumkante
- Kulturdenkmal
- städtebaulich unmaßstäbliches Gebäude
- öffentlicher Freiraum | mit Sanierungs-, Gestaltungsbedarf
- prägender privater Freiraum | Kleingärten
- gestalterisch störende Flächennutzung
- Neuordnungsbedarf | Aufwertungsbedarf
- Erdfallgebiet Risikobereich | Beobachtungsbereich
- Baum | Brunnen
- Erhaltungssatzungsgebiet | Maßnahmengbiet
- Gebiet mit rechtskräftigem Bebauungsplan
- Grün- Wegebeziehungen mit Gestaltungsbedarf | kennzeichnende Ortseingänge mit Gestaltungsbedarf
- Höhenlinien (Abstand: 0,5 Meter)
- fehlende Barrierefreiheit in Gebäuden | kein barrierefreier Weg

INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 BURO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

ERWEITERTES INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
ISEK DER STADT BAD SALZUNGEN AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT

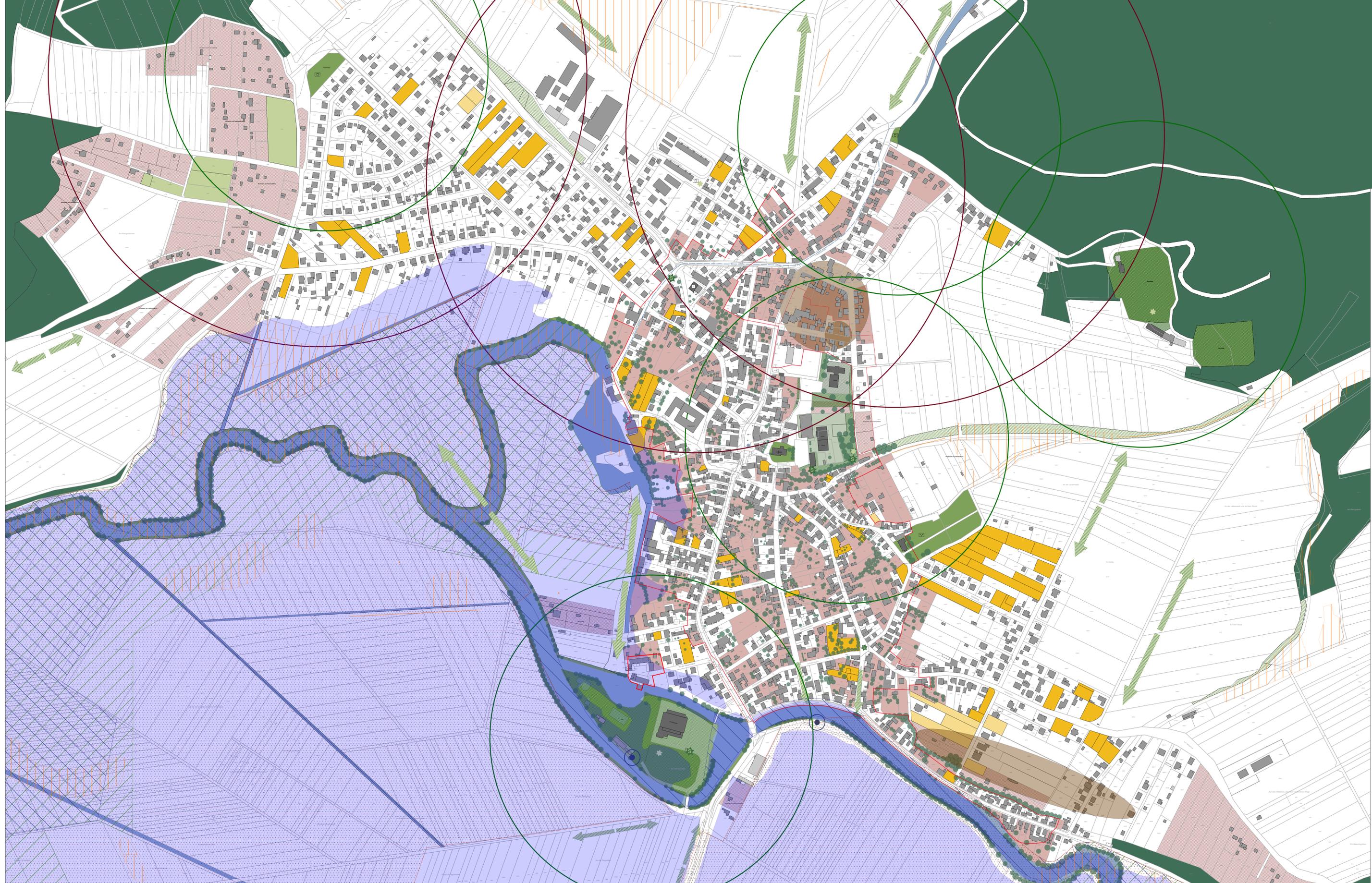
Städtebauliche Struktur | Bestand und Missstände

Auftraggeber:
 Stadt Bad Salzung
 Ratsstraße 2
 39453 Bad Salzung

Entwurfverfasserin:
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
 Walburgweg 2
 99094 Erfurt

Entwurf:
 BEARB.: Ines Klinka | Marco Hendrich
 Datum: September 2021
 Stand: September 2021

GEZ.: Marco Hendrich
 MASSSTAB: 1:500
 Blatt-Nr. D.3.3a



Freiraum- und Grünstruktur | Bestand und Mängel

-  öffentliches Grün | öffentl. Freiraum mit Sanierungsbedarf
-  nutzungsbelegter öffentlicher Freiraum | nutzungsbelegter öffentl. Freiraum mit Sanierungsbedarf
-  private raumbildende Grünflächen
-  Gewässerstruktur
-  verrohrter Wasserlauf
-  Wald
-  Kleingärten
-  Grünland / Wiese
-  Bäume | Brunnen
-  Planzeichen - Naturerlebnispfad
-  Planzeichen - Spielplatz
-  Planzeichen - Friedhof
-  maximale Ausdehnung 200-jähriges Hochwasser
-  Naturschutzgebiete
-  Flora-Fauna-Habitat-Gebiete
-  EG-Vogelschutzgebiete (SPA)
-  Offenlandbiotope | flächig
-  Offenlandbiotope | linienförmig | punktförmig
-  Einzugsbereich Öffentliches Grün (r = 300 m Luftlinie)
-  Einzugsbereich Spielplätze (r = 500 m Luftlinie)
-  fehlende Vernetzung
-  Sanierungsbedarf Öffentliche Freiräume
-  sanierungsbedürftige Sitzmöglichkeiten, fehlende Sitzmöglichkeit, fehlende Aufenthaltsqualität
-  Umtragestellen Wasserwandern
-  Bereiche mit geologischen Restriktionen
-  Baulücke | Brachfläche
-  Erhaltungssatzungsgebiet | Maßnahmengbiet

 Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0; Landesprogramm "Offene Geodaten"; Quelle: <https://www.geoportal-tyr.de/de-de/GDI-Ty>


INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 BÜRO FÜR STADTRAUM-ORTSENTWICKLUNG/ORTSGESTALTUNG
 ERWEITERUNG INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
 ISEK DER STADT BAD SALZUNGEN AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT

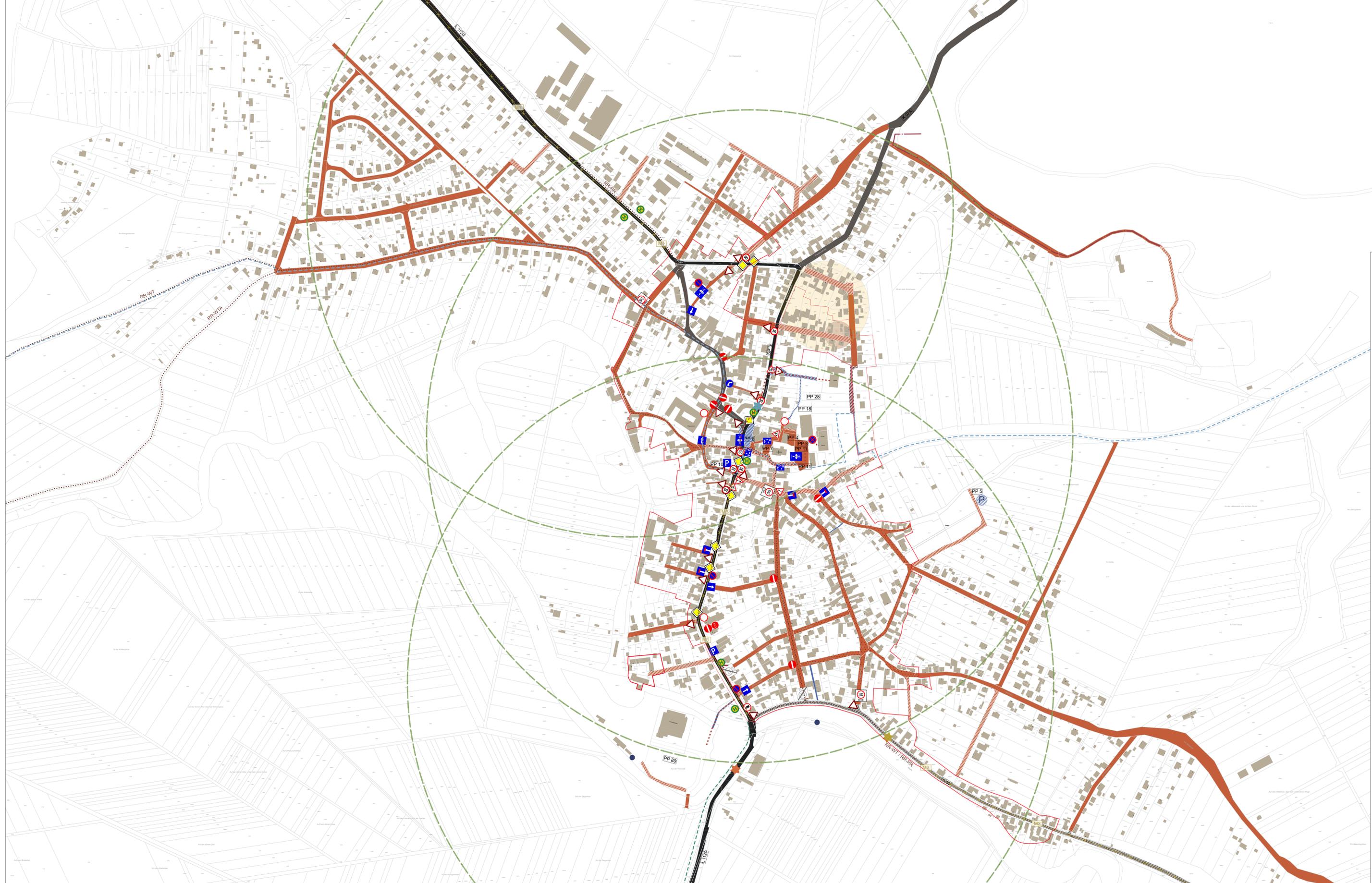
Freiraum- und Grünstruktur | Bestand und Mängel

Subprojekt:
 Bad Salzungen
 Katastralgemeinde 3
 36433 Bad Salzungen

Erweiterungsbereich:
 ISEK-KU/INEK Freie Stadtplanerin
 Büro für Stadtraum / Ortsentwicklung / Ortsgestaltung
 Wolfburgweg 2
 99094 Erfurt

Entwurf:
 ISEK/INEK: Ines Klinke | Marco Hendrich
 MAßSTAB: 1:2500
 Stand: September 2021

GEZ: Marco Hendrich
 MAßSTAB: 1:2500
 Blatt-Nr.: D.4.1



Verkehr | Bestand und Mängel

-  Hauptverkehrsstraße
-  Sammelstraße | mit Sanierungsbedarf
-  Anliegerstraße / verkehrsberuhigter Bereich | mit Sanierungsbedarf
-  Fußgängerbereich / Fußweg | mit Sanierungsbedarf
-  30-Zone innerhalb Erhaltungssatzungsgebiet
-  wichtige innerörtliche Wegeverbindung
-  lokale Wanderwege
-  regional bedeutsamer Wanderweg Werra-Burgen-Steig x5
-  fehlende Wegeverbindung
-  regionale Radwege (Radweg Werratal – RR-WT bzw. Alternativroute – RR-WTA; Rhönradweg – RR-RR)
-  Anzahl P Parkplätze
-  Anzahl P Straßenparken
-  Parkplatz mit Gestaltungsbedarf
-  Umtragstellen Wasserwandern
-  Gefahrenstelle: Sichere Fußwegführung
-  Gefahrenstelle: Fehlender Fußweg
-  Gefahrenstelle: Sicherung Rad- und Fußwegführung
-  mangelnde Sicherheit und fehlende Radwege Zum Weißen Stein
-  mangelnde Sicherheit und fehlende Radwege Am Steingraben
-  Verkehrsbelastung Geometrie unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer Werrator
-  Bushaltestelle | Einzugsradius 600 Meter Luftlinie
-  Beobachtungszone Erdfall | Risikozone Erdfall
-  Erhaltungssatzungsgebiet | Maßnahmengebiet

 Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0; Landesprogramm "Offenes Geodaten"; Quelle: <https://www.geoportal-6.de/de-6d/GDI-7h>


INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

ERWEITERUNG INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT ISEK DER STADT BAD SALZUNGEN AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT

Verkehr | Bestand und Mängel
 Auftraggeber:
 Kreisverband Bad Salzung
 Kellersstraße 2
 98433 Bad Salzung

Erhebungsreferenz:
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
 Weiburgweg 2
 98094 Erfurt

Entwurf:
 BEA/B: Ines Klinka | Marco Hendrich
 Datum: August 2021
 Stand: August 2021

GEZ: Marco Hendrich
 MAB/TAB: 1-2500
 Blatt-Nr.: 03-1



Mängel und Defizite

- Gebäude mit baulichen Instandhaltungs-, Instandsetzungsbedarf, Sanierungsbedarf
- Gebäude
- Gebäude in Blockstruktur | Gebäude in Blockinnenbereich
- historische blockartige Siedlungsstruktur
Abfolge Wohnhaus-Hof-Scheune-Hausgarten
- Baulücke | Brachfläche
- Gebäudeleerstand (10 % bis 100 %)
- öffentlicher Freiraum mit Sanierungsbedarf
- nutzungsbelegter öffentl. Freiraum mit Sanierungsbedarf
- weitere Freiräume, Straßen, Wege, Plätze mit Sanierungsbedarf, Neugestaltungsbedarf, Aufwertungsbedarf
- Parkplatz mit Gestaltungsbedarf
- ungeordneter Bereich
- gestalterisch störende Flächennutzung
- städtebauliche Neuordnung erforderlich
- Entwicklungsgebiet
- Beobachtungsgebiet
- Bereiche mit geologischen oder sonstigen Restriktionen
- hier: Emissionsrestriktionen
- Bereiche mit geologischen oder sonstigen Restriktionen
- hier: Hangkante als geologischer Störbereich
- Gefahrenstelle: Sichere Fußwegeführung
- Gefahrenstelle: Fehlender Fußweg
- Gefahrenstelle: Sicherung Rad- und Fußwegeführung
- mangelnde Sicherheit und fehlende Radwege
Zum Weißen Stein
- mangelnde Sicherheit und fehlende Radwege
Am Steingraben
- Verkehrsbelastung Geometrie unterschiedlicher
Verkehrsteilnehmer Werrator
- Sanierungsbedarf Öffentliche Freiräume
- sanierungsbedürftige Sitzmöglichkeiten, fehlende
Sitzmöglichkeit, fehlende Aufenthaltsqualität
- unmaßstäbliches Gebäude | störendes Gebäude
- Neugestaltung erforderlich
- fehlende Raumkanten | prägende Raumkanten / Mauern
- Gebiet außerhalb des Einzugsbereichs für ÖPNV
(r = 600 m Luftlinie)
- Gebiet außerhalb des Einzugsbereichs für Spielplätze
(r = 500 m Luftlinie)
- fehlende Vernetzung
- Grün-, Wegebeziehungen mit Gestaltungsbedarf |
kennzeichnende Ortseingänge mit Gestaltungsbedarf
- maximale Ausdehnung 200-jähriges Hochwasser
- Naturschutzgebiete | Flora-Fauna-Habitat-Gebiete
- EG-Vogelschutzgebiete (SPA) | Offenlandbiotope flächig
- Offenlandbiotope | linienförmig | punktförmig
- verrohrter Wasserlauf
- Erhaltungssatzungsgebiet | Maßnahmensgebiet

Planungsbüro: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland -
Namensanerkennung - Version 2.0 - Landesprogramm "Offenes
Geodaten" - Quelle: <https://www.geoportal.de/de/de/GDI-7h>

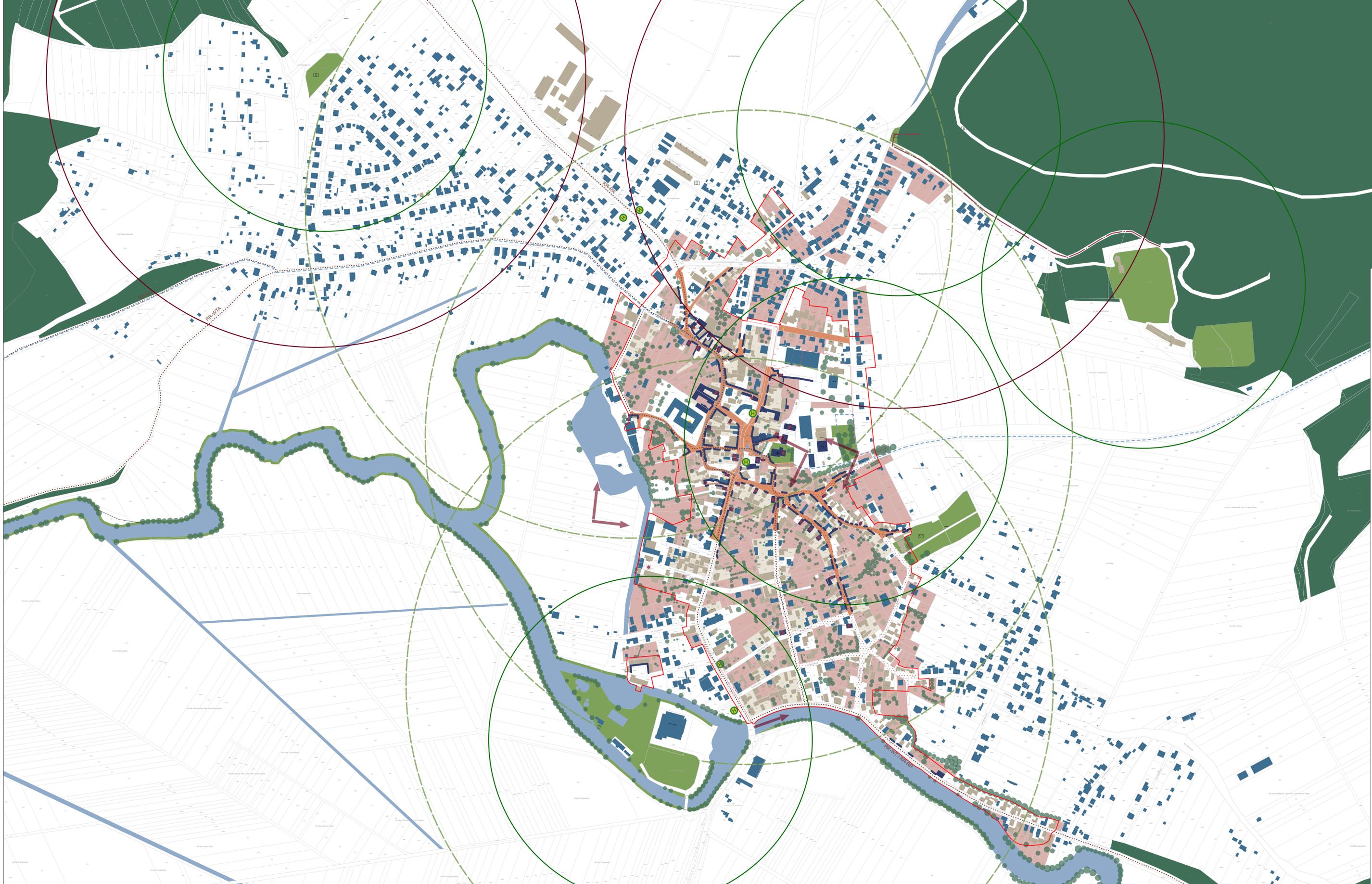
INES KLINKE Freie Stadtplanerin
BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

ERWEITERUNG INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
ISEK DER STADT BAD SALZUNGEN AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT

Mängel und Defizite
Auftraggeber:
Kreisstadt Bad Salzungen
Kaisersberg 2
36433 Bad Salzungen
Erhaltungssatzungsgebiet
INES KLINKE Freie Stadtplanerin
Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
Waldweg 2
99094 Erfurt

Entwurf:
ICAD: Ines Klinka | Marco Hendrich
Datum: September 2021
Stand: September 2021

GEZ: Marco Hendrich
MAB/TAB: 1/2500
Blatt-Nr.: F.1



Stadt Bad Salzungen
Erhaltungssatzungsgebiet
Tiefenort



Werte und Potentiale

- Gebäude | prägende Gebäude
- sanierte Gebäude | sanierte prägende Gebäude
- historische blockartige Siedlungsstruktur
Abfolge Wohnhaus-Hof-Scheune-Hausgarten
- prägender privater Freiraum
- prägende Platz- und Raumfolgen
- prägende Raumkante / Mauer
- Kulturdenkmal
- öffentliches Grün
- Gewässerstruktur
- Wald
- Bäume | Brunnen
- Sichtbeziehungen
- Planzeichen – Spielplatz
- Planzeichen – Friedhof
- Einzugsbereich Öffentliches Grün (r = 300 m Luftlinie)
- Einzugsbereich Spielplätze (r = 500 m Luftlinie)
- 30-Zone innerhalb Erhaltungssatzungsgebiet
- lokale Wanderwege
- regional bedeutsamer Wanderweg
Werra-Burgen-Steig x5
- regionale Radwege (Radweg Werratal – RR-WT bzw.
Alternativroute – RR-WTA; Rhönradweg – RR-RR)
- Bushaltestelle | Einzugsradius 600 Meter Luftlinie
- Erhaltungssatzungsgebiet | Maßnahmengebiet

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland -
 Namenserkennung - Version 2.0; Landesprogramm "Offenes
 Geodaten"; Quelle: <https://www.geoportal-th.de/de/geodaten/>

INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

**ERWEITERUNG INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
 ISEK DER STADT BAD SALZUNGEN AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT**

Werte und Potentiale

Kartographie:
 Kreisstadt Bad Salzungen
 Katasteramt
 36433 Bad Salzungen

Entwurf/Verarbeitung:
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
 Walburgweg 2
 99094 Erfurt

Entwurf:
 ISEK: Ines Klinka | Marco Hendrich
 Datum: September 2021
 Stand: September 2021

GEZ: Marco Hendrich
 MABTAB 1 2500
 Blatt-Nr. F.2



Stadt Bad Salzungen
Erweiterung ISEK -
OT Tiefenort



- Festlegung von Schwerpunktgebieten**
-  Teilbereich „Soziales Zentrum Tiefenort“
 -  Erhaltungsgebiet / Identitätsgebiet | Stadtbaugebiet „Historischer Ortskern Tiefenort“
 -  Grenze des Erhaltungssatzungsgebiets
 -  Entwicklungsgebiet
 -  Beobachtungsgebiet
 -  Konsolidierungsgebiet
-  Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0; Landesprogramm „Offenes Geodaten“; Quelle: <https://www.geoportal-05.de/de-06/GDI-7h>


INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

ERWEITERUNG INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT ISEK DER STADT BAD SALZUNGEN AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT

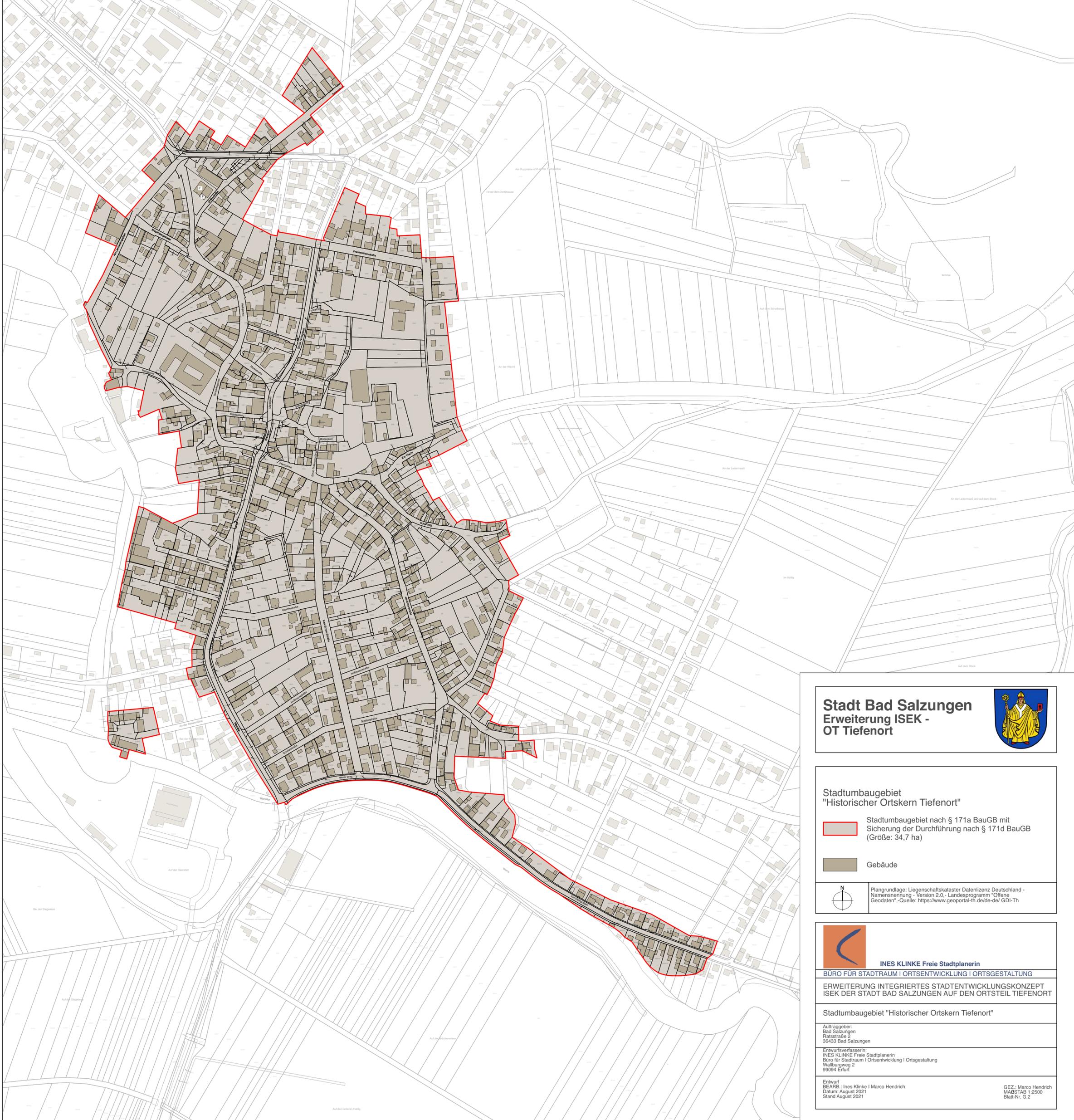
Festlegung von Schwerpunktgebieten

Kommunales:
 Kreisfreie Stadt Salzungen
 Katasteramt:
 36433 Bad Salzungen

Entwurf/Projektierung:
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
 Walburgengasse 2
 99094 Erfurt

Entwurf:
 BEA/B: Ines Klinka | Marco Hendlich
 Datum: August 2021
 Stand: August 2021

GEZ: Marco Hendlich
 MAB/TAB 1-2500
 Blatt-Nr. 6.1



Stadt Bad Salzungen
Erweiterung ISEK -
OT Tiefenort



Stadtumbaugebiet
"Historischer Ortskern Tiefenort"

 Stadtumbaugebiet nach § 171a BauGB mit
 Sicherung der Durchführung nach § 171d BauGB
 (Größe: 34,7 ha)

 Gebäude

 N

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland -
 Namensnennung - Version 2.0 - Landesprogramm "Offene
 Geodaten", Quelle: <https://www.geoportal-lh.de/de-de/GDI-Th>

 **INES KLINKE Freie Stadtplanerin**
 BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

**ERWEITERUNG INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
 ISEK DER STADT BAD SALZUNGEN AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT**

Stadtumbaugebiet "Historischer Ortskern Tiefenort"

Auftraggeber:
 Bad Salzungen
 Rathausstraße 2
 36433 Bad Salzungen

Entwurfsverfasserin:
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
 Wallburgweg 2
 99094 Erfurt

Entwurf
 BEARB.: Ines Klinke | Marco Hendrich
 Datum: August 2021
 Stand August 2021

GEZ.: Marco Hendrich
 MABSTAB 1:2500
 Blatt-Nr. G.2



Stadt Bad Salzungener Tiefenort
Erweiterung ISEK - OT Tiefenort



Städtebauliche Struktur - Freiraumstruktur I
 Strategie - Ebene 1

- Gebäude Soziales Zentrum
- denkmalgeschützte Gebäude
- Gebäude I Nebengebäude
- prägende Platzräume
- prägende öffentliche Freiräume
- Vernetzung Grüne Infrastruktur
- Zentren des Gemeinlebens
- städtebaulich intakte Hofsituation, Blockstruktur I prägender privater Freiraum
- Raumprägende Kanten
- Gewässer
- Erhaltungssatzungsgebiet I Maßnahmengbiet
- Parkraumorganisation STPL
- Kennzeichnung Ortseingänge
- Baum | Festzelt
- Spielplatz I Einzugsbereich Spielplätze (r = 500 m Luftlinie)
- sanierungsbedürftige Sitzmöglichkeiten, fehlende Sitzmöglichkeit, fehlende Aufenthaltsqualität
- Wegbeziehungen mit Gestaltungsbedarf

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0; Landesprogramm "Offene Geodaten" - Quelle: <https://www.geoportal-th.de/de-der/GDI-Th>

INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

ERWEITERUNG INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT ISEK DER STADT BAD SALZUNGEN AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT

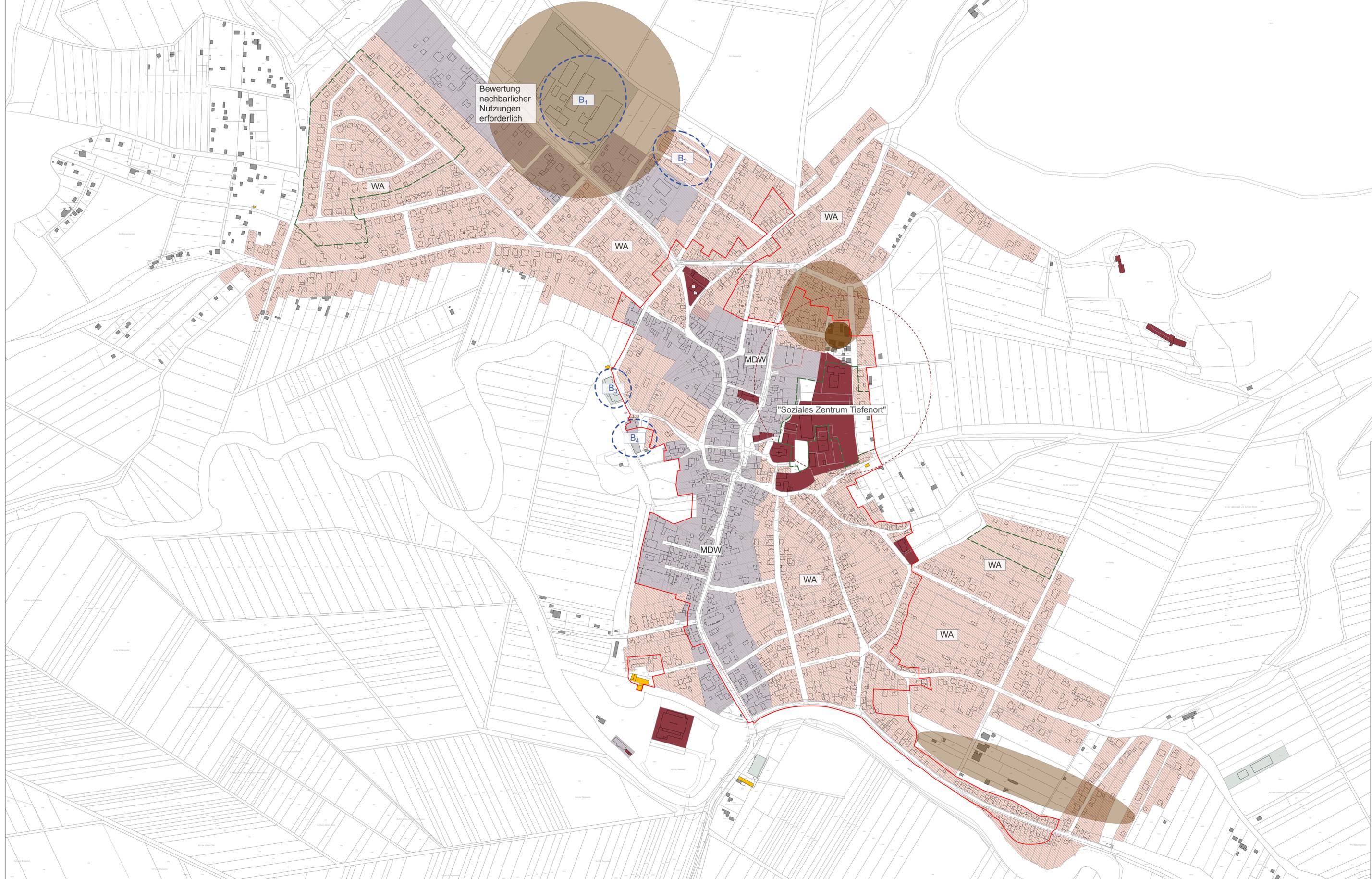
Städtebauliche Struktur - Freiraumstruktur I Strategie - Ebene

Auftraggeber:
 Kreisstadt Bad Salzungener Tiefenort
 Reichstraße 2
 36433 Bad Salzungener Tiefenort

Erstellungsort:
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
 Waldburgweg 2
 99594 Erfurt

Entwurf:
 BEARD - Ines Klinke | Josefine Junker
 Datum: September 2021
 Stand: September 2021

GEZ: Josefine Junker
 MAB: TAB 1/2/300
 Blatt-Nr. G.3.1



Stadt Bad Salzung
Erweiterung ISEK -
OT Tiefenort



- Nutzungsstruktur, Eigentumsstruktur | Strategie - Ebene 1**
- überwiegend Wohnnutzung
 - überwiegend gemischte Nutzung
 - gewerbliche Nutzung
 - öffentliche, soziale, kommunale Nutzung
 - technische Infrastruktur
 - Empfehlung Einordnung nach BauNVO - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - Empfehlung Einordnung nach BauNVO - Dörfliches Wohngebiet
 - Beobachtungsgebiet
 - Bereiche mit geologischen und sonstigen Restriktionen (geolog. Störbereiche, Emissionsrestriktion) | Risikozone Erdfallgebiet
 - Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans
 - Erhaltungssatzungsgebiet | Maßnahmsgebiet

INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

ERWEITERUNG INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT ISEK DER STADT BAD SALZUNGEN AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT

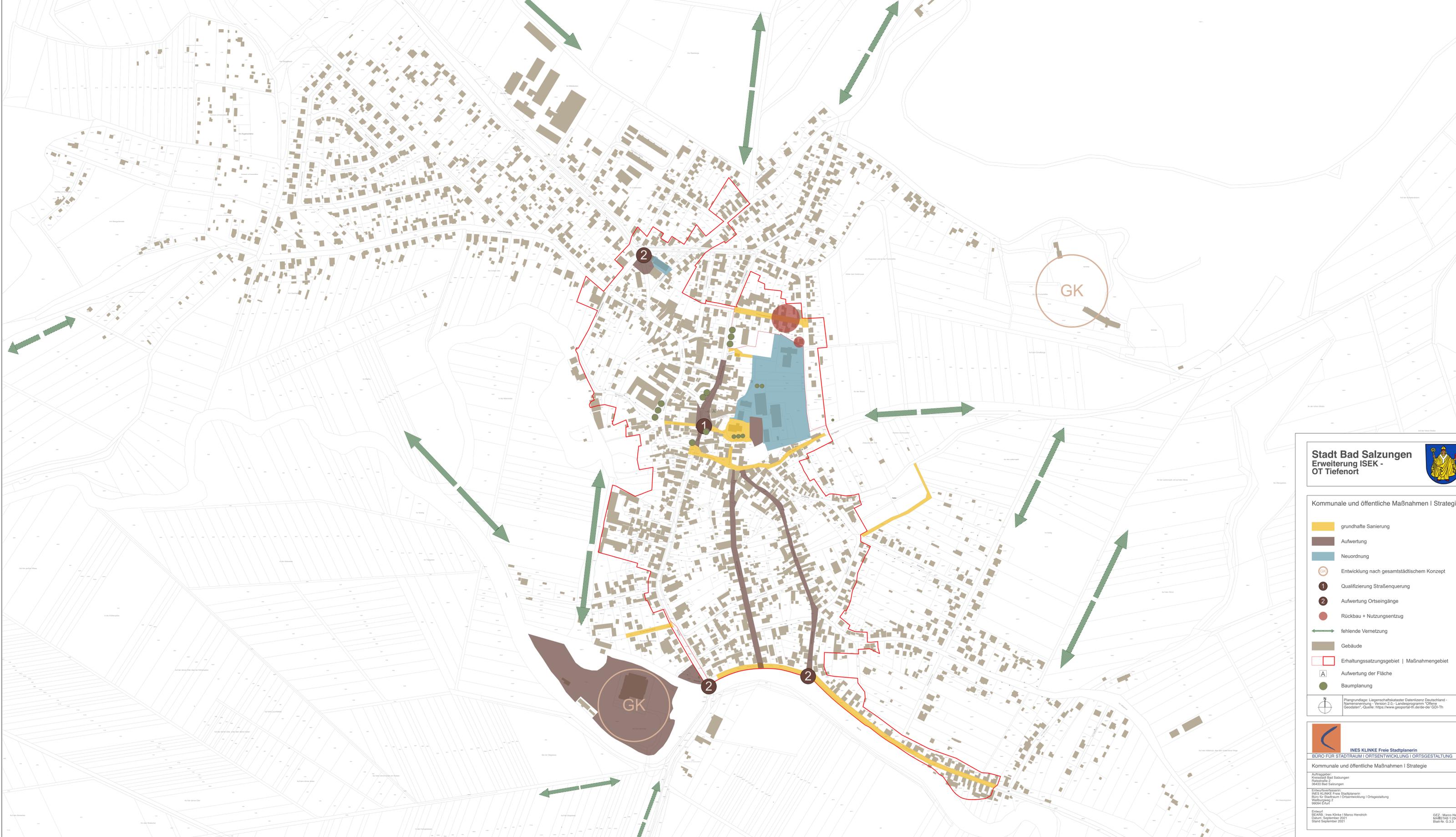
Nutzungsstruktur, Eigentumsstruktur | Strategie - Ebene 1

Lehrbeauftragte:
 Bad Salzung
 Rathaus 2
 36433 Bad Salzung

Entwurf/Projektierung:
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
 99094 Erfurt

Entwurf:
 IK/AB: Ines Klinke | Marco Hendrich
 Datum: September 2021
 Stand: September 2021

GEZ: Marco Hendrich
 MABTAB 1-2500
 Blatt-Nr. 6.1.2



Stadt Bad Salzung
Erweiterung ISEK -
OT Tiefenort



Kommunale und öffentliche Maßnahmen | Strategie

- grundlegende Sanierung
- Aufwertung
- Neuordnung
- Entwicklung nach gesamtstädtischem Konzept
- 1 Qualifizierung Straßenquerung
- 2 Aufwertung Ortseingänge
- Rückbau + Nutzungsentzug
- fehlende Vernetzung
- Gebäude
- Erhaltungssatzungsgebiet | Maßnahmensgebiet
- A Aufwertung der Fläche
- Bauplanung

Planungsgrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0; Landesprogramm "Offenes Geodaten"; Quelle: <https://www.geoportal.nrw.de/de/Geo-ITn>

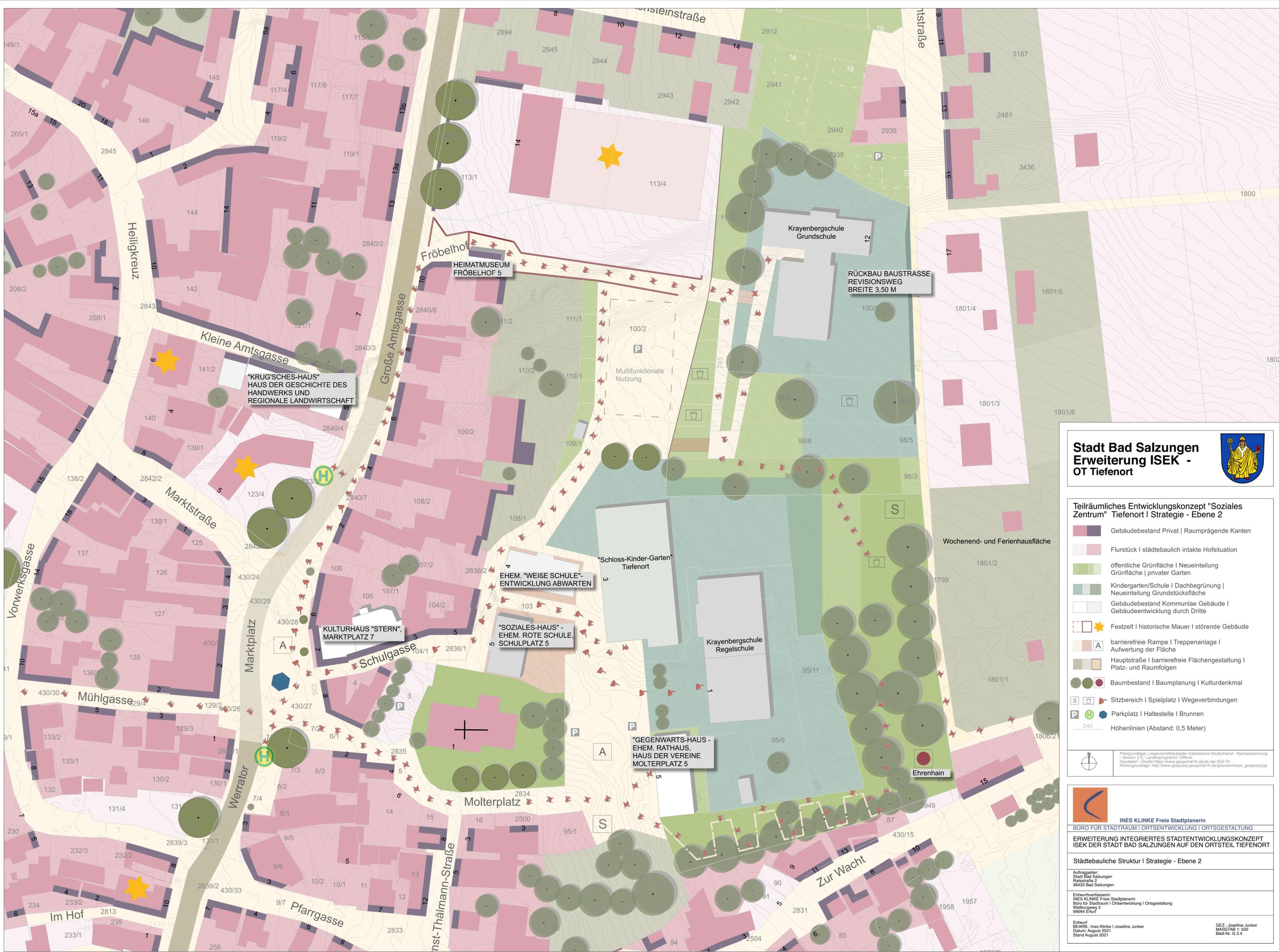
INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

Kommunale und öffentliche Maßnahmen | Strategie
 Auftraggeber:
 Kreisverband Bad Salzung
 Kammersaal 2
 36433 Bad Salzung

Einwurfrückmeldung:
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
 Weiburgweg 2
 99094 Erfurt

Entwurf:
 INES KLINKE | Ines Klinka | Marco Hendrich
 Datum: September 2021
 Stand: September 2021

GEZ: Marco Hendrich
 MABTAB 1-2500
 Blatt-Nr. 6.3.3



Stadt Bad Salzungen Erweiterung ISEK - OT Tiefenort



Teilräumliches Entwicklungskonzept "Soziales Zentrum" Tiefenort | Strategie - Ebene 2

- Gebäudebestand Privat | Raumprägende Kanten
- Flurstück | städtebaulich intakte Hofsituation
- öffentliche Grünfläche | Neueinteilung Grünfläche | privater Garten
- Kindergarten/Schule | Dachbegrünung | Neueinteilung Grundstücksfläche
- Gebäudebestand Kommunale Gebäude | Gebäudeentwicklung durch Dritte
- Festzelt | historische Mauer | störende Gebäude
- barrierefreie Rampe | Treppenanlage | Aufwertung der Fläche
- Hauptstraße | barrierefreie Flächengestaltung | Platz- und Raumfolgen
- Baumbestand | Baumplanung | Kulturdenkmal
- Sitzbereich | Spielplatz | Wegeverbindungen
- Parkplatz | Haltestelle | Brunnen
- Höhenlinien (Abstand: 0,5 Meter)

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung
 - Version 2.0 - Landesprogramm "Offene Geodaten" - Quelle: <https://www.geoportal-th.de/de-de/GDI-Th>
 Höhenrundlage: http://www.geoportal-th.de/geoclient/start_geoportal.jsp



ERWEITERUNG INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT ISEK DER STADT BAD SALZUNGEN AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT

Städtebauliche Struktur | Strategie - Ebene 2

Auftraggeber:
 Stadt Bad Salzungen
 Ratsstraße 2
 36433 Bad Salzungen

Entwurfverfasserin:
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
 Weiburgweg 2
 99094 Erfurt

Entwurf:
 BEARB.: Ines Klinko | Josefine Junker
 Datum: August 2021
 Stand: August 2021

GEZ: Josefine Junker
 MASTAB: 1:500
 Blatt-Nr.: G.3.4



Stadt Bad Salzung
Erweiterung ISEK -
OT Tiefenort



Teilräumliches Entwicklungskonzept "Soziales Zentrum" Tiefenort | Strategie - Ebene 2

- Gebäudebestand Privat | Raumpprägende Kanten
- Flurstück | städtebaulich intakte Hofsituation
- öffentliche Grünfläche | Neueinteilung Grünfläche | privater Garten
- Kindergarten/Schule | Dachbegrünung | Neueinteilung Grundstücksfläche
- Gebäudebestand Kommunale Gebäude | Gebäudeentwicklung durch Dritte
- Festzelt | historische Mauer | störende Gebäude
- barrierefreie Rampe | Treppenanlage | Aufwertung der Fläche
- Hauptstraße | barrierefreie Flächengestaltung | Platz- und Raumfolgen
- Baumbestand | Baumpflanzung | Kulturdenkmal
- Sitzbereich | Spielplatz | Wegeverbindungen
- Parkplatz | Haltestelle | Brunnen
- Höhenlinien (Abstand: 0,5 Meter)
- Fluchtwege, Entfluchtungsradien

Planungsgrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0; Landesprogramm "Offene Geodaten"; Quelle: <https://www.geoportal-th.de/de-de/Geo-TH>
 Höhengrundlage: http://www.geoportal-th.de/geodaten/start_geoportal.jsp

INES KLINKE Freie StadtplanerIn
 BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

ERWEITERUNG INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT ISEK DER STADT BAD SALZUNGEN AUF DEN ORTSTEIL TIEFENORT

Flucht- und Rettungswege | Strategie - Ebene 2

Auftraggeber:
 Stadt Bad Salzung
 Ratsstraße 2
 36433 Bad Salzung

Entwurfsvorfall:
 INES KLINKE Freie StadtplanerIn
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
 Wallburgweg 2
 99094 Erfurt

Entwurf: BEARB: Ines Klinka | Josefina Junker
 Datum: August 2021
 Stand: August 2021

MASSSTAB: 1:500
 Blatt-Nr. G.3.4a



Stadt Bad Salzigens
Erweiterung ISEK -
OT Tiefenort



Prioritäten- und Maßnahmenübersicht

-  Gebäude
-  1.1 Maßnahme gemäß Maßnahmenplan
-  Erhaltungssatzungsgebiet | Maßnahmengebiet

 Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0; Landesprogramm "Offenes Geodaten"; Quelle: <https://www.geoportal-05.de/de-06/GDI-7h>

 **INES KLINKE** Freie Stadtplanerin
 BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

Prioritäten- und Maßnahmenübersicht

Kaltbezugsgebiet:
 Kreisstadt Bad Salzigens
 Katasterfl. 2
 36433 Bad Salzigens

Einwurfskreis:
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung
 Weiburgweg 2
 99094 Erfurt

Entwurf:
 INES KLINKE, Ines Klinke | Marco Hendrich
 Datum: September 2021
 Stand: September 2021

GEZ: Marco Hendrich
 MABTAB 1-2500
 Blatt N. 1.1

	Schulplatz 5 ehem. "Rote Schule"		Molterplatz 5 ehem. Rathaus		Schulplatz 4 ehem. "Weiße Schule"		Marktplatz 7 Kulturhaus "Zum Stern"		Große Amtsgasse 5 Krugs Haus, Museum	Kaffeetälchen 2, 1 Kegelverein, Schützenverein, ehem. Waldgaststätte	Drakestr. 1 Alte Turnhalle	Kaffeetälchen 3 Vereinsgebäude Fußball	Heiligkreuz 32 Feuerwehr	Fröbelhof 5 Heimatismuseum und Torbogen	Ehrenhain	Gesamt	
	m ²		m ²		m ²		m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Grundstücksfläche	531,27		0,00		314,00		359,58		517,05	4.728,00	779,92	13.465,75	767,51				
Bruttogrundfläche	185,00		257,67		232,00		311,81		208,46	950,00	361,47	274,05	330,26	55,00			
Nutzfläche Gesamt ohne TH	224,00		583,00		330,00		391,00		n.b.	n.b.	300,00	n.b.	n.b.	n.b.			1.828,00
davon Anzahl Räume/ Raumgrößen	Schülerbetreuung	60,80	Büroräume EG	5x10 -33 m2	EG 2	42,79	Gaststätte	89,00									
	Chor	60,80	Büroräume OG	5x17 -54,6 m2	EG 3	24,35	Saal OG	185,00									
	Archiv Regelschule	16,64	Büroräume DG	3x16 -34,29 m2	EG 4	23,47	Dachboden Lager Kameval	30,00									
	Jugendklub	43,52	Sitzungssaal DG	80,38 m2	EG 8	8,60											
	Jugendklub Büro	29,44			EG 10	58,27											
	Archiv	12,80			OG 2	65,03											
					OG 3	21,35											
					OG 5	36,67											
					OG 6	49,46											
Nutzung	Jugendklub, Vereine, Regelschule		Bürgerbüro, KoBB, Archiv, Büro Ortsteilbürgermeisterin, Gemeinderatssitzung		keine		Gastraum, Schulspeisung, Dorfgemeinschaftssaal, Lagerung Requisiten Kamevalsverein		Heimat- und Kulturverein, Museum	derzeit in Nutzung Kegelbahn und Vereinsräume; Gaststätte und Wohnung leerstehend, tw. Nutzung durch Waldpädagogik	derzeit in Nutzung durch Verein Rassekaninchen, Rassegeflügelzüchter, Wintertraining Bogenschießen	Vereinsgebäude Fußballer	Feuerwehrräte- haus, Jugendfeuerwehr		Ehrenhain und Grünfläche		
Leerstand	0%		75%		100%		0%		0%	50%	75%	100%	0%	0%			davon 1.828,00 m2 kommunale Flächen
Sanierungsstand	(teilsaniert)		(teilsaniert)		(unsaniert)		(teilsaniert)		(teilsaniert)	teilsaniert, unsaniert	(unsaniert)	(teilsaniert)	(saniert)	(teilsaniert)	(unsaniert)		
erforderliche Maßnahmen	Erforderliche Sanierungsmaßnahmen nach Nutzungskonzept		Einbau barrierefreier Zugang nach Bestätigung Nutzungskonzept, Ertüchtigung und Anpassung der Räumlichkeiten nach Nutzungskonzept, sofortige Umnutzung mgl.		sofortige Sicherung erforderlich, Sanierung abschnittsweise mgl. nach Volage Nutzungs- und Betreuungskonzept Zeitraum 10 Jahre		Klärung Brandschutzproblem und Fluchtwege im Zuge der Betrachtung der weiteren Nutzung		Suchen ergänzende Nutzungen für denkmalgerechten Ergänzungsbau der ehem. Scheune nach Denkmalkonzept 10- 20 Jahre	Vereinsräume funktionieren, Sanierung nach Möglichkeit Haushalt	Verkauf an DRK und Entwicklung gemeinsam mit FW eines Havarie- und Gefahrenschutz- zentrums, Sanierung durch neuen Eigentümer, Verlagerung Verein Rassekaninchen- züchter	Ersatz durch moderne Heizung erforderlich	keine		Sanierung in Abschnitten in 5-10 Jahren, Rückbau Baustraße		
Vorteile	Errichtung barrierefreier Zugang im EG mgl.		Errichtung barrierefreier Zugang durch Fahrstuhl mgl.		Errichtung barrierefreier Zugang im EG mgl.										einzigste öffentliche Grünfläche im Ortskern		
	Nutzung angrenzender Grundstücksflächen Außenraum mgl.		Nutzung angrenzender Grundstücksflächen Außenraum mgl.		Nutzung angrenzender Grundstücksflächen Außenraum mgl., Raumgrößen können nach Abstimmung mit Statiker verändert werden		derzeit in Nutzung		derzeit in Nutzung	derzeit in Nutzung	derzeit in Nutzung n						
Nachteile	fehlender barrierefreier Zugang		fehlender barrierefreier Zugang		fehlender barrierefreier Zugang		Einbau barrierefreier Zugang für Saal im OG nicht mgl. bzw. nur unter hohen Aufwand, Einhaltung Brandschutz? Saierung unter Einhaltung Auflagen öffentlicher Gebäude sehr aufwändig.								barrierefreier Zugang nur über Kantstraße mgl.		
	fehlendes nutzbares Grundstück		fehlendes nutzbares Grundstück		fehlendes nutzbares Grundstück		fehlendes nutzbares Grundstück										
Sonstiges	Ortsbildprägend		Ortsbildprägend		Denkmalschutz Ortsbildprägend		Denkmalschutz Ortsbildprägend		Denkmalschutz Ortsbildprägend						Denkmalschutz Ortsbildprägend		

Stadt Bad Salzungen

Projekt:

Erweiterung ISEK auf den Ortsteil Tiefenort

Städtebauliches Teilräumliches Entwicklungskonzept " Soziales Zentrum Tiefenort"

Tabelle 2: Maßnahmenplan

lfd. Nr.	Maßnahmentitel	Realisierungszeitraum	Finanzierung/ Förderprogramm
		2021 - 2036	
1	Vorbereitung		
1.1	Nutzungskonzept "Stern"	2021/2022	BL- LZ/BL-WnE
1.2	Sportstättenentwicklung, Entwicklung Werra-Insel	nach 2025	BL- LZ/BL-WnE
1.3	Konzept Entwicklung Multifunktionaler Platz "Soziales Zentrum" Tiefenort	2022	BL- LZ/BL-WnE
1.4	Aufhebung B- Plan "In den Schlossgärten"	2021	
1.5	Fortschreibung ISEK OT Tiefenort	all 5 bis 7 Jahre	BL-LZ/BL-WnE
1.6	kommunale Gestaltungsrichtlinie	2021	
1.7	Einbindung in das Tourismuskonzept der Stadt Bad Salzungen	nach 2025	BL-LZ/BL-WnE
2	Grunderwerb/ Verkauf		
2.1	Grunderwerb Kantstr. 10	2021	TL- S
2.2	Verkauf Alte Turnhalle	2025	Einnahme
2.3	Verkauf Schulplatz 5 "Rote Schule"	nach 2024	Einnahme
3	Ordnungsmaßnahmen		
3.1	Abbruch Frankensteinstr. 13,15, 16, Kantstraße 6	2021	TL-AdW
3.2	Abbruch Kantstr. 10 / Neugestaltung	2022	TL-AdW
3.3	barrierefreier Zugang Grundschule 1.BA	2021	TL-S
3.4	Gehwegsanierung Heimatmuseum Fröbelhof 2., 3. BA	2022-2023	BL- LZ/BL-WnE
3.5	Umsetzung Konzept Multifunktionaler Platz "Soziales Zentrum" Tiefenort	nach 2023	BL- LZ
3.6	Sanierung Ehrenhain und Zuwegung mit Spielplatz	nach 2030	BL-LZ/BL-WnE
3.7	Aufwertung öffentl. Plätze wie z. B. Marktplatz	ab 2022	BL-LZ/BL-WnE
3.8	Grundhafte Sanierung öffentl. Wege, Straßen, Plätze	2023-2036	BL-LZ/BL-WnE
3.9	Entwicklung Werra- Insel, Spielplatz	nach 2030	ergänzende Maßnahme außerhalb Maßnahmegebiet
4	Baumaßnahmen		
4.1	Energetische Sanierung Pfarrhaus	2021	TL-S
4.2	Sanierung Torbogen Heimatmuseum Fröbelhof 5	2023	BL- LZ/BL-WnE
4.3	Sanierung Heimatmuseum Fröbelhof 5	2024	BL-LZ/BL-WnE
4.4	Sanierung "Gegenwartshaus" -Vereinshaus Molterplatz 5 ehem. Rathaus	2024/ 2025	BL- LZ/BL-WnE
4.5	Sanierung Kulturhaus "Stern", Marktplatz 7	2024	BL- LZ/BL-WnE
4.6	Sanierung Heimatmuseum Große Amtsgasse 5, Krug'sches Haus	2025	BL- LZ/BL-WnE
4.7	Errichtung Scheune Krug'sches Haus, Haus der ORTSGESCHICHTE, des HANDWEKS UND LANDWIRTSCHAFT	2025	Verein
4.8	Sanierung SOZIAL-HAUS	2024-2025	Freier Träger
4.9	Private Maßnahmen denkmalgeschützter, prägender Gebäude	2022-2036	BL- LZ/BL-WnE
5	Sonstige Kosten		
5.1	Sanierungsbetreuung	2021-2036	BL- LZ/BL-WnE
5.2	Brachflächenmanagement	2022-2036	BL- LZ/BL-WnE
5.3	Öffentlichkeitsarbeit	2022-2036	BL-LZ/BL-WnE