

Nördliche Saarbrücker Straße und „Am Stumpen“

1. Fortschreibung des Teilräumlichen Entwicklungskonzeptes als
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), Teil B

ENTWURF



31.10.18

Nördliche Saarbrücker Straße und „Am Stumpen“

Im Auftrag:



Gemeinde Riegelsberg
Saarbrücker Str. 31
66292 Riegelsberg

Gefördert durch:



Ministerium für
Inneres, Bauen
und Sport

SAARLAND



IMPRESSUM

Stand: 31.10.2018

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

M.Sc. Erik Wegmann

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Gebietskulisse und städtebauliche Bausteine	7
Bestandsaufnahme und Analyse	10
Fortschreibung Entwicklungskonzept	17
Maßnahmen und Schlüsselprojekte	19
Vorschlag Ausweisung Sanierungsgebiet	28
Bericht über die Gründe, die die förmliche Ausweisung des Sanierungsgebietes rechtfertigen	31
Prozessdokumentation	38

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Hinweis: Die Fortschreibung des 2. Teilabschnitts des Teilräumlichen Entwicklungskonzeptes (TEKO) (1. Teilabschnitt: vgl. 1. Fortschreibung „Versorgungszentrum Riegelsberg“) erfolgt als Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Der Begriff des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ (ISEK) hat sich zwischenzeitlich etabliert und wird auch in der aktuellen Städtebauförderrichtlinie verwendet. Zur Vereinheitlichung der Begrifflichkeiten wird deshalb auch die Fortschreibung des TEKOs als ISEK bezeichnet.

Nach der Fokussierung der Sanierungsbestrebungen der Gemeinde Riegelsberg auf den im Rahmen des TEKOs priorisierten zentralen Versorgungsbereich Marktplatz und den südlichen Verlauf der Saarbrücker Straße, soll nun der Teilbereich „Nördliche Saarbrücker Straße und Am Stumpen“ (Teil B) und somit der nördliche Teilbereich des TEKO-Untersuchungsgebietes fortgeschrieben werden.

Mit der 1. Fortschreibung „Versorgungszentrum Riegelsberg“ (Teil A) und dem neugestalteten Riegelsberger Marktplatz hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren einen Ort geschaffen, wo man sich wieder gerne trifft, wo Veranstaltungen stattfinden; wo gewohnt, gelebt und gearbeitet wird. Nun ist es an der Zeit den zweiten priorisierten Entwicklungsschwerpunkt „Nördliche Saarbrücker Straße und Am Stumpen“ (vgl. TEKO) anzugehen:

- Der gesamte Ortskern ist auch die „Visitenkarte“ der Gemeinde. Er prägt den ersten und gleichzeitig wichtigsten Eindruck von Gästen, Ansiedlungswilligen, Gewerbetreibenden und potenziellen Kunden und bestimmt die Wohnqualität.

Für die Schaffung eines attraktiven Versorgungszentrums reicht die Aufwertung des Marktplatzes sowie des unmittelbaren Umfeldes alleine jedoch nicht aus.

Im Rahmen des bisherigen „Teilräumlichen Entwicklungskonzeptes für das Versorgungszentrum Riegelsberg“ wurde eine Konzentration städtebaulicher Missstände nachgewiesen und die Neugestaltung der Ortsmitte sowie des Bereichs „Am Stumpen“ deshalb als Entwicklungsschwer-

Warum wird das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) fortgeschrieben?

- Nachdem Investitionen der öffentlichen Hand in den öffentlichen Raum (v. a. am Riegelsberger Marktplatz) durch das Entwicklungskonzept und dessen 1. Fortschreibung aktiviert werden konnten und auch in Zukunft geplant sind, sind jetzt vor allem Anreize für die Modernisierung und Instandsetzung der privaten Bausubstanz erforderlich.
- **Sanierungsgebiete** sind dabei ein klassisches Instrument zur Aufwertung von Ortskernen. Sanierungsgebiete sind Anreiz für Bürger, Ansiedlungswillige und Investoren, in die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude zu investieren.
- **Neben dem Ziel der Beseitigung städtebaulicher Missstände können Eigentümer von Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöhte steuerliche Abschreibungen in Anspruch nehmen. Gleichzeitig sind ausgewiesene Sanierungsgebiete Verkaufsargumente bei der Wiedernutzung von Gebäuden.**
- Erster Schritt: Vorbereitende Untersuchungen als zwingend erforderlicher Nachweis und Prüfung, ob die Sanierung überhaupt erforderlich ist.
- **Das bisherige Entwicklungskonzept der Gemeinde Riegelsberg liefert zwar Anhaltspunkte für einen Sanierungsverdacht, ist aber für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes nicht ausreichend.** Dazu in § 141 BauGB: „Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen (...) zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.“
- Dazu bedarf es **inhaltlicher Ergänzungen, damit das bisherige Entwicklungskonzept die inhaltlichen Anforderungen der Vorbereitenden Untersuchungen** erfüllen kann. Das Entwicklungskonzept wird inhaltlich um den Fachbeitrag „Vorbereitende Untersuchungen“ fortgeschrieben.
- Die Fortschreibung ist zentrale **Grundlage für die Akquise weiterer Fördermittel** aus dem Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

punkt aufgenommen. Als Entwicklungsziele wurden insbesondere festgelegt:

- die gestalterische und funktionale Aufwertung des Marktplatzes/ Rathausumfelds als zentraler Versorgungs- und Treffpunkt (bereits umgesetzt / in Umsetzung),
- Aufwertung des Bereiches „Am Stumpen“ als zweiter Versorgungsschwerpunkt und Saarbrücker Straße als Verbindungsachse,
- die ortsbildgerechte Sanierung historischer Strukturen,
- ein nachhaltiges Leerstands- und Baulückenmanagement,
- die flächendeckende Beseitigung von Gestaltdefiziten an Gebäuden und Flächen und

Um künftig weiterhin als Visitenkarte und als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort zu fungieren, ist somit auch noch die Modernisierung und Instandsetzung der priva-

ten Bausubstanz im Riegelsberger Zentrum wichtig, da die Bausubstanz für den Gesamteindruck des Ortsbildes mit entscheidend ist.

Mit der 1. Fortschreibung „Versorgungszentrum Riegelsberg“ wurde die Grundlage zum Anstoß, zur zukünftigen Aktivierung privater und öffentlicher Sanierungsmaßnahmen für den Bereich Marktplatz und dem südlichen Verlauf der Saarbrücker Straße geschaffen. Mit der Fokussierung auf den 2. Entwicklungsschwerpunkt „Am Stumpen“ soll dies nun für den gesamten Ortskern entlang der Hauptverkehrsachse „Saarbrücker Straße“ erfolgen.

Hier entspricht, wie bereits im Verlauf der südlichen Saarbrücker Straße, die private Bausubstanz oft nicht zeitgemäßen Anforderungen. Die Sanierung der Gebäude und deren Anpassung an zeitgemäße Anforderungen ist auch vor dem Hintergrund neuer Aufgaben und Herausforderungen

geboten, die künftig auf den Ortskern von Riegelsberg zukommen, wie z. B.:

- die Überalterung der im Zentrum lebenden Bevölkerung, der allgemeine Bevölkerungsrückgang und die Änderung der Haushaltsformen;
- rückläufige Angebotstendenzen bzw. der Rückgang der Vielfalt des Angebots im Bereich „Handel und Versorgung“.

Die Fortschreibung des TEKOs für den Bereich „Nördliche Saarbrücker Straße und Am Stumpen“ bietet die Chance,

- an die Maßnahme „Versorgungszentrum Riegelsberg“ anzuknüpfen und Anreize zur Sanierung der Bausubstanz zu schaffen und so dem in den letzten Jahren zunehmenden Investitionsstau zu begegnen,
- ein zeitgemäßes Umfeld zum Wohnen und Arbeiten und einen attraktiven Rahmen für neue private und gewerbliche Investitionen und
- einen Rahmen für weitere Investitionen der öffentlichen Hand zu schaffen
- und somit den Riegelsberger Ortskern ganzheitlich zu entwickeln.

Hierzu prüft die Gemeinde, wie auch schon im Bereich der 1. Fortschreibung „Versorgungszentrum Riegelsberg“ die Ausweisung eines Sanierungsgebiets zwischen dem Anschlussbereich Talstraße / Saarbrückerstraße bis hin zum Anschlussbereich „Ziegelhütter Straße / Walpershofer Straße, Saarbrücker Straße“ unter Einbezug des Bereichs „Am Stumpen“ und dessen unmittelbarem Umfeldes.

Das Fördergebiet wurde im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung gegenüber der im TEKO vorgeschlagenen Abgrenzung von 2012 geringfügig abgeändert und angepasst. Hierbei wurde das Fördergebiet in Teilbereichen der Straßenverläufe der Saarbrücker Straße, Ziegelhütter Straße, Ellerstraße, Güchenbacher Straße, sowie Talstraße erweitert. Im Gegensatz zur bisherigen Abgrenzung sind die genannten Straßenverläufe nicht nur mehr einseitig in das Fördergebiet integriert, sondern um die jeweiligen gegenüberliegenden Straßenseiten ergänzt, was u.a. im Rahmen der Förderung privater Sanierungsmaßnahmen zu einem homogenen Ortsbild innerhalb der Straßenzüge führt.

Das ISEK soll hierzu fortgeschrieben werden, damit die Anforderungen an die Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 2 BauGB zur Prüfung

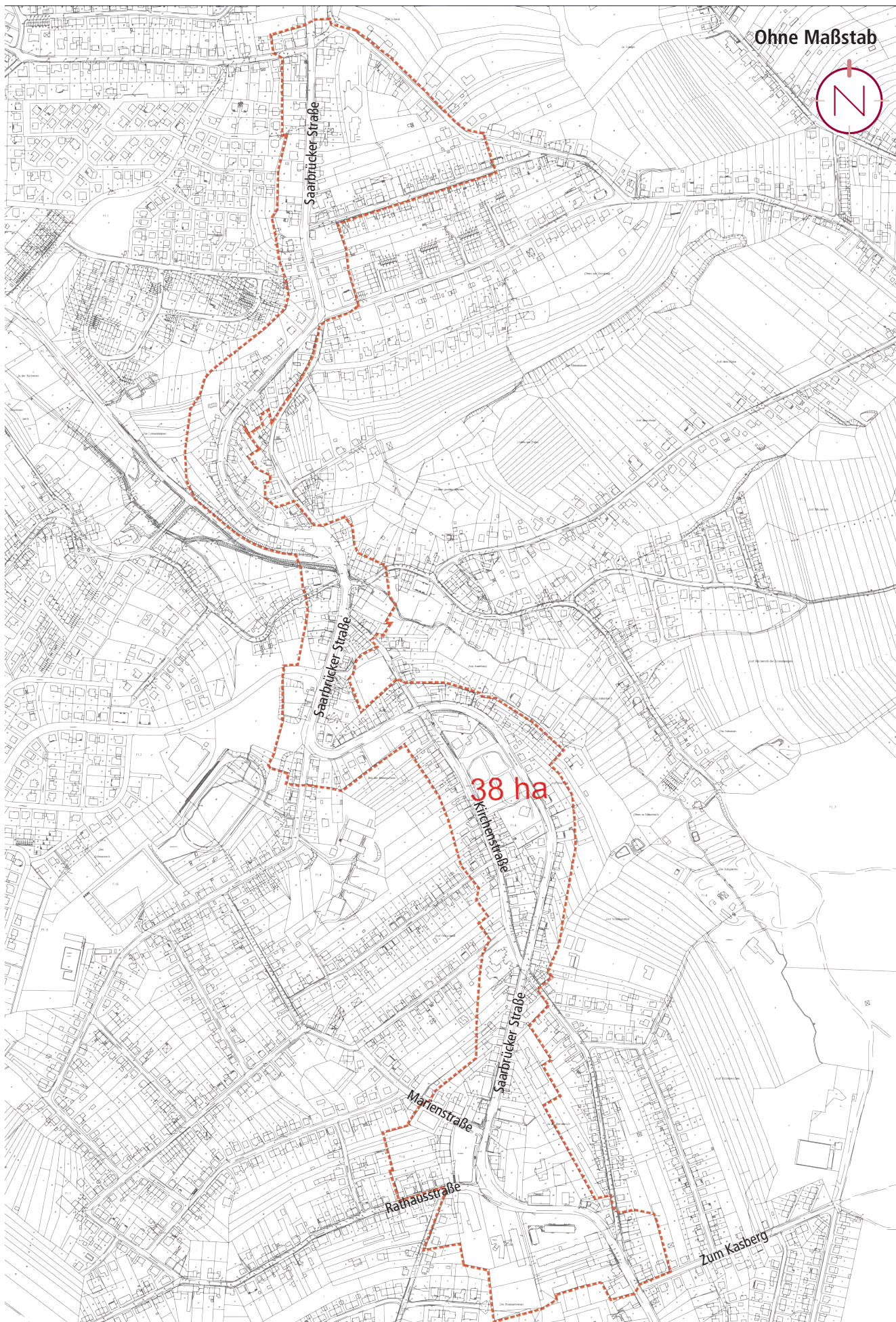
der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes erfüllt werden.

Dabei sollen auch die im bisherigen Entwicklungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen aktualisiert und der Stand ihrer Umsetzung überprüft werden.

Mit der Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der Durchführung des Verfahrens der Vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Methodik

Die vorliegende 1. Fortschreibung für Teilbereich „Nördliche Saarbrücker Straße und Am Stumpen“ (Teil B) baut auf dem Teilräumlichen Entwicklungskonzept auf und steht somit auch in engem Zusammenhang mit dessen 1. Fortschreibung „Versorgungszentrum Riegelsberg“ (Teil A). Auf Grundlage des engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhangs beider Fortschreibungen (Teil A und B) wurden die methodischen Grundlagen und der innere Aufbau der 1. Fortschreibung „Versorgungszentrum Riegelsberg“ in die vorliegende Fortschreibung übernommen.



Fördergebiet des ISEKs „Versorgungszentrum Riegelsberg“ 2012 nach Beschluss des Gemeinderates; Quelle: Gemeinde Riegelsberg, Bearbeitung: Kernplan

Gebietskulisse und städtebauliche Bausteine

Während der Untersuchungsraum des Teilbereichs A der 1. Fortschreibung („Versorgungszentrum Riegelsberg“) im Wesentlichen durch den neugestalteten Riegelsberger Marktplatz, den Rathausvorplatz, das Rathaus und den südlichen Verlauf der Saarbrücker Straße geprägt ist, definiert sich der, im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung betrachteten Teilbe-

reich B „Nördliche Saarbrücker Straße und Am Stumpen“ als Konglomerat heterogener städtebaulicher Bausteine und Funktionsbereiche, die im Folgenden und im Vorfeld der detaillierten städtebaulichen Analyse, einer genaueren Betrachtung unterzogen werden sollen.



Gemeinschaftsschule

Riegelsberg und Grundschule

„Lindenschule“

- Die Leonardo-Da-Vinci-Gemeinschaftsschule Riegelsberg und die Grundschule „Lindenschulen“ bilden einen zusammenhängenden, leistungsfähigen Schulstandort
- Insgesamt besuchen im Schuljahr 2016/2017 alleine ca. 450 Schüler am Standort der Gemeinschaftsschule. (Quelle: Schulentwicklungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken 2017/18 bis 2021/22)
- zusätzliche Betreuungsangebote wie Ganztagesangebote und Freiwillige Unterrichtsangebote
- weiterführendes Oberstufenangebot der Gesamtschule in Kooperation mit anderen Gesamtschulen im Regionalverband Saarbrücken
- jedoch: baulicher und energetischer Sanierungsbedarf der vorhandenen Schulgebäuden



Riegelsberghalle

- Veranstaltungsort für sportliche Veranstaltungen, Messen, Vereinsaktivitäten (Sportvereine), Kulturveranstaltungen
- Gastronomisches Angebot (Restaurant)
- Jedoch: Baulicher und energetischer Sanierungsbedarf



Nahversorgungsstandort

Walter-Wagner-Platz

- Nahversorgungsstandort im unmittelbaren Zentrum der Gemeinde Riegelsberg
- Großflächiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot: Vollsortimenter (Wasgau), Discounter (Lidl), Drogerie (Rossmann), Finanzdienstleistungen und Gesundheitsdienstleistungen (Fitness)
- Verkaufsflächenangebot ca. 4500 qm
- Unmittelbarer Anschluss an Saarbahn-Verlauf



Saarbrücker Straße

und Verlauf Saarbahn

- Die Saarbrücker Straße stellt die zentrale Hauptverkehrsachse in der Gemeinde Riegelsberg (B268; Saarbrücken - Lebach) dar.
- Hohe Verkehrsbelastung (ca. 10.700 Fahrzeuge täglich, davon ca. 230 Schwerlastverkehr)
- Verlauf der Saarbahnlinie S1 entlang der Saarbrücker Straße und durch das Riegelsberger Zentrum (Saarbrücken, Brebach - Lebach), somit unmittelbare Anbindung an die Landeshauptstadt Saarbrücken
- Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und dem der Saarbrücker Straße folgenden Verlauf der Saarbahn-Trasse geringe Aufenthaltsqualität für Fußgänger; in Teilbereichen unübersichtliche Verkehrsführung aufgrund des Saarbahnverlaufs



Entwicklungsfläche Talstraße

- Brachfläche im Bereich zwischen Talstraße und Saarbrücker Straße
- Konzentrationsbereich sanierungsbedürftiger Bausubstanz; bisher: Negativwirkung auf Ortsbild
- Ansiedlung eines Seniorenwohnheims auf der Brachfläche (in Umsetzung) mit Rückbau der vorhandenen sanierungsbedürftigen Bausubstanz in Teilbereichen steht bevor



„Am Stumpen“

- Ehem. Nahversorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt
- Rückläufige Nahversorgungsfunktion
- Geschäftsaufgaben / Absehbare Schließung (Metzgerei / Konditorei) aufgrund „Sandwichlage“ zwischen zwei leistungsfähigen Nahversorgungs- und Einzelhandelsstandorten (Norden: Kaufland; Süden: Walter-Wagner-Platz)
- Hohe Dichte an Dienstleistungsbetrieben
- Hohe Dichte an Betreuungs- und Bildungseinrichtungen (AWO-Seniorenhaus, Kindergarten St. Elisabeth, Grundschule Hilsbach-Walpershofen)
- Vorhandene Flächenreserven (Baulücken / Brachflächen) im rückwärtigen Bereich zwischen Zieglhütter Straße und Saarbrücker Straße; Vorhandenes Potenzial zu Entwicklung von benötigtem Wohnraum
- Jedoch: Heterogene Eigentumsstruktur
- Kaum vorhandene, zeitgemäße Gewerbeflächen
- Sanierungsbedürftige Bausubstanz / geringe Aufenthaltsqualität (Saarbrücker Straße)
- Erweiterungsbedarf Grundschule

Bestandsaufnahme und Analyse

Bevölkerungs- und Sozialstruktur, Wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Situation

Die Bevölkerungs- und Sozialstruktur ergibt folgenden Rahmenbedingungen:

- Im September 2018 lebten im Untersuchungsgebiet ca. 750 Einwohner (Gemeinde ca. 14.650 Einwohner) (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten)
- Der natürliche Bevölkerungssaldo der Gemeinde Riegelsberg war im Zeitraum 2003-2014 leicht negativ (-3,2 %). Dagegen steht jedoch ein stark gesteigener Wanderungsgewinn von ca. 3,3 % im Jahr 2015 auf ca. 12 % im Jahr 2016. Grund hierfür ist der gewachsene Zustrom an Asylsuchenden, welcher sich positiv auf den Wanderungsgewinn auswirkt. Im Jahr 2017 zeigt sich der Wanderungsgewinn rückläufig.
- Der Altersdurchschnitt lag im Jahr 2018 im Untersuchungsgebiet bei ca. 50 Jahren. (Quelle: Gemeinde Riegelsberg; Anonymisierten Einwohnermeldedaten)

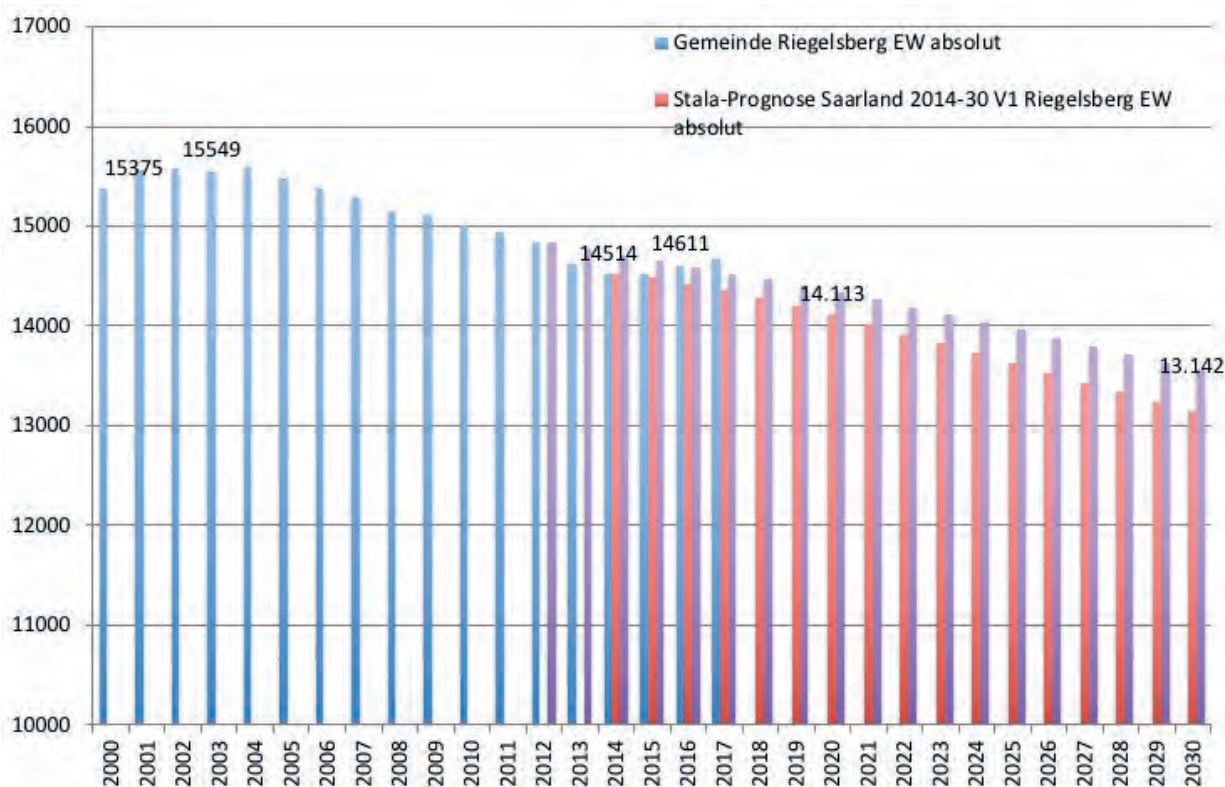
- Die Altersgruppe der Senioren machte im Jahr 2018 im Untersuchungsgebiet einen besonders hohen Anteil von ca. 30 % der Bevölkerung aus. Gleichzeitig liegt der Anteil der unter 20-jährigen bei nur ca. 15 %.
- In der Gesamtgemeinde beträgt der Anteil der über 65-Jährigen ca. 25% und der unter 20-Jährigen ca. 15 %. Im Vergleich zum Untersuchungsgebiet stellt sich somit die Gesamtgemeinde bzgl. ihrer Bevölkerungsverteilung jünger dar.
- Der Anteil der Wohngebäude, die nur von einer einzigen Person bewohnt werden, liegt im Untersuchungsgebiet bei ca. 10 %.
- Übertragung der 13. Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für die Gemeinde Riegelsberg (Bevölkerungsrückgang 2013-2030 -10 %): ca. 13.000 Einwohner im Jahr 2030.
- Aufgrund eines stark gestiegenen Wanderungsgewinns in der Gemeinde Riegelsberg ist die Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2015 insgesamt

positiv zu bewerten, zeigt sich jedoch wieder rückläufig und ist somit nur als temporär einzuordnen.

Die durchschnittlich Netto-Kaltmiete in Riegelsberg beträgt ca. 6 Euro und verzeichnet einen kontinuierlichen Anstieg in den vorangegangenen Jahren. Diese Entwicklung zeichnet sich jedoch einheitlich für das ganze Saarland ab. (Quelle: verschiedene Immobilienportale)

Neben dem Bevölkerungsrückgang liegt in der Überalterung der Gesellschaft die große Herausforderung des demografischen Wandels. Dabei gilt:

- Bevölkerungsgruppen mittleren Alters zeigen eine höhere Investitionsbereitschaft als jüngere und hochbetagte Bewohner.
- Über die aktuelle Altersstruktur kann auf die künftige Bewohnerzusammensetzung und deren altersbedingten Bedürfnisse geschlossen werden: Großteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme (10-15 Jahre) bestehen andere



Bevölkerungsprognose bis 2030; Quelle: Gemeinde Riegelsberg, Bearbeitung: Kernplan

Anforderungen an den Wohnungsbestand und das Wohnumfeld.

- Schreitet der demografische Wandel also weiter voran, wird dies einschneidende Folgen für das Zentrum Riegelsberg haben, u. a.: Zunahme älterer, hochbetagter und altersbedingt erkrankter Menschen mit Hilfs-, Pflege- und Unterstützungsbedarf und geänderten Wohnansprüchen.

Mit dem hohen Anteil an hochbetagten Bewohnern wird gerade das Ortszentrum Riegelsberg zukünftig von den Auswirkungen des demografischen Wandels betroffen sein und sich der damit verbundenen Herausforderungen stellen müssen.

Der öffentliche Raum

Der öffentliche Raum im Zentrum Riegelsberg weist Entwicklungspotenzial bzgl. neben der Bausubstanz prägt die Gestaltqualität der Straßen- und Platzräume im Zentrum das Ortsbild entscheidend. Gerade im Verlauf der viel befahrenen Saarbrücker Straße besteht weiterhin Nachholbedarf. Bzgl. der vorhandenen Bausubstanz bestehen folgendem Gemeinsamkeiten zum Untersuchungsbereich der 1. Fortschreibung „Versorgungszentrum Riegelsberg“:

- Der Bereich „Am Stumpen“ stellt neben dem Marktplatz einen priorisierten Entwicklungsbereich des ISEKs von 2012 dar. Neben vereinzelten Neugestaltungsmaßnahmen (Grünfläche am Stumpen inkl. Mitfahrerbank) zeigt sich der öffentliche Raum als entwicklungsbedürftig. Wesentlicher Handlungsschwerpunkt stellt hier auch der Verlauf der Saarbrücker Straße dar. Eine hohe Verkehrsbelastung führen zu einer geringen Aufenthaltsqualität im Straßenraum.
- Handlungsbedarf im Bereich des „Walter-Wagner-Platzes“: Gestaltung der vorhanden Frei- und Parkplatzflächen ist „in die Jahre gekommen“; geringe Aufenthaltsqualität. Werbeanlagen wirken sich negativ auf das Ortsbild aus.
- Barrierefreiheit ist insbesondere auch in Zeiten einer alternden Bevölkerung ein Qualitätsmerkmal („komfortabel älter werden“).
- Für die Instandhaltung der Gemeindestraßen und -wege ist die Gemeinde bzw. der Landesbetrieb für Straßenbau (Saarbrücker Straße B 268 mit hoher

i Handlungsbedarf Öffentlicher Raum

- mangelhafte Gestaltung und geringe Aufenthaltsqualität der vorhandenen Freiflächen, v.a. im Verlauf der Saarbrücker Straße
- Gefahr der Verödung der Ortskerne und Identifikationsverlust in der Gemeinde aufgrund mangelhafter Gestaltqualität (nach ISEK 2012); notwendiger Anstoß privater Sanierungsmaßnahmen (Fassaden, Gebäudevorflächen)
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist nicht flächendeckend und ausreichend erfüllt (bereits nach ISEK 2012)



Mitfahrerbank „Am Stumpen“

Verkehrsbelastung) verantwortlich. Die Erneuerung des Kanalsystems folgt dabei einem kommunalen Kanalsanierungsplan / Kanalkataster. Die Sanierung der Straßen erfolgt bedarfsorientiert. Der Bedarf ist politisch zu priorisieren und unabhängig von der Sanierung nach den finanziellen Mitteln für die Umsetzung erforderlich.

- Auch der ÖPNV ist nicht unmittelbar sanierungsrelevant, sondern kann nur im Rahmen eines Verkehrsentwicklungsplans auf Ebene des Regionalverbandes gelöst werden. Das ÖPNV-Angebot ist - davon abgesehen - im Untersuchungsgebiet aufgrund der vorhandenen Saarbahnlinie bereits gut. Es besteht somit diesbezüglich in den nächsten Jahren kein Handlungsbedarf. Lediglich kleinere Herausforderungen in Gestaltung und Ausstattung der Haltestellen und der Barrierefreiheit bestehen weiterhin.

Nutzungsstruktur und Gebäude mit Funktionsmängeln

Vor Ort wurde die Nutzungsstruktur der Hauptgebäude nach verschiedenen Kategorien aufgenommen und mit der Gewerbeliste der Gemeinde abgestimmt. Das bisherige ISEK von 2012 enthält hierzu nur qualitative Daten, sodass eine quantitative Bewertung der Entwicklung nicht vorgenommen werden kann. Die 1. Fortschreibung des „Versorgungszentrum Riegelsberg“ beschränkt sich auf in der Bewertung der vorhandenen Bausubstanz auf den Bereich Marktplatz und den in dessen Geltungsbereich enthaltenen Teilbereich der Saarbrücker Straße, weshalb eine Bewertung der Bausubstanz auch im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung für den Bereich „Nördliche Saarbrücker Straße und Am Stumpen“ erfolgen muss. Auch existiert kein Einzelhandelskonzept, das zur Bewertung herangezogen werden kann.

Die Kategorien sind dem Detailplan zu entnehmen.

Im Untersuchungsgebiet überwiegen kleinere Gewerbeeinheiten (Ausnahme: Walter-Wagner-Platz). Es ist davon auszugehen, dass diese den heutigen Ansprüchen, die an zeitgemäße Einzelhandels- und

Dienstleistungsimmobilien gestellt werden, nicht in vollem Umfang gerecht werden. Aufgrund des teilweise älteren Gebäudebestandes werden auch hier

- unzeitgemäße Grundrisse,
- nicht bedarfsgerechte Betriebsgrößen und
- nicht marktgerechte Ladenlokale vermutet (keine wirtschaftlich optimierten und flexibel vermarktbare Flächen).

Mit dem Walter-Wagner-Platz besteht jedoch ein leistungsfähiger Einzelhandelsstandort (Vollsortimenter, Discounter, Drogerie) im Untersuchungsbereich, welcher die Nahversorgung sichert.

Nachholbedarf besteht hier insbesondere auch im Bereich der barrierefreien Zugänge sowie der qualitativen Aufwertung der Bestandsgebäude.

Außerdem wurden im Untersuchungsgebiet Gebäude mit Funktionsmängeln erfasst:

- Gebäude, die in der ursprünglichen Funktion nicht mehr voll nutzbar sind (auch substanzielle Mängel, Erneuerungs-/Rückbaubedarf)
- die Art des Funktionsmangels kann dem Analyseplan entnommen werden, hierzu gehören

- Leerstände (auch Ladenlokale, Gewerbeimmobilien)
- Nutzungen mit Konflikterwartung, Nachbarschaftskonflikte durch Zuordnung von Nutzungen (z. B. Gebäude mit handwerklicher / gewerblicher Nutzung und Wohnen)

Der Bereich „Am Stumpen“ wird mit der derzeit absehbaren Schließung der vorhandenen Nahversorgungsangebote seiner Versorgungsfunktion zukünftig nicht mehr gerecht. Mit der Schließung der „Metzgerei Kessel“ sind keine Versorgungsangebote mehr in dem diesem Bereich vorhanden. Durch die Bildung der Nahversorgungsschwerpunkte (Kaufland und Walter-Wagner-Platz) hat der Bereich Stumpen zwei leistungsfähige Konkurrenzstandorte. Dies führt zu einer rückläufigen Entwicklung des kleinteiligen Nahversorgungsstandortes „Am Stumpen“. Aufgrund seiner Gelenksfunktion zwischen zwei hochfrequentierten Wohnlagen soll jedoch die Nahversorgungsfunktion erhalten werden. Hierzu gilt es neue Nahversorgungsangebote im Bereich anzusiedeln und langfristig zu sichern. Wesentlich hierfür sind zeitgemäße Einzelhandelsflächen, die es zu schaffen gilt.

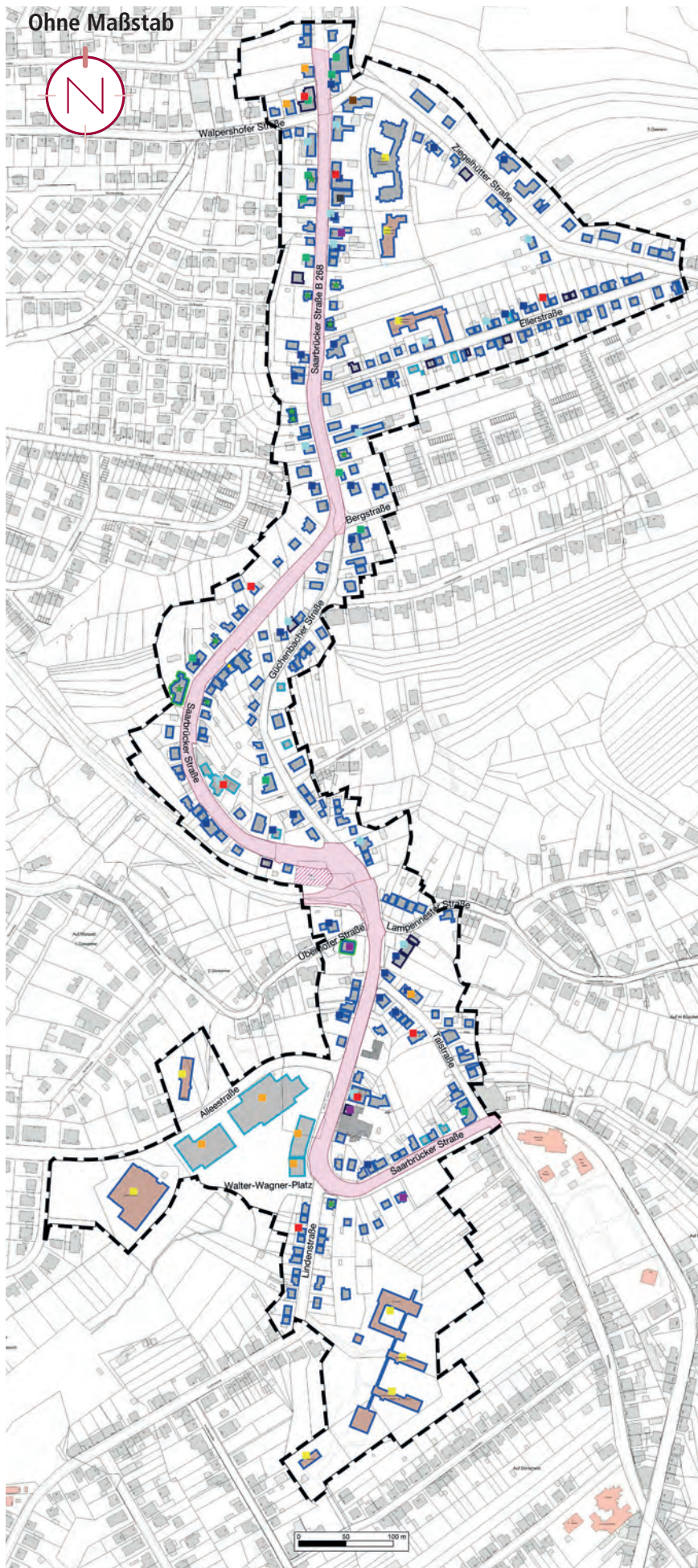
Nutzungsstruktur

- insgesamt hohe Nutzungsvielfalt (Mischnutzung, Dienstleister); „Stumpen“ mit Nahversorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete
- vielfältiges Einzelhandelsangebot für ein Grundzentrum (bereits nach ISEK 2012)
- Versorgung der Bevölkerung grundsätzlich gesichert, das Untersuchungsgebiet ist von öffentlicher Nutzung (Gesamtschule, Lindenschule, Kita, Grundschule Hilschbach-Walpershofen) und von Mischnutzung geprägt; diese setzt sich aus Einzelhandelsnutzung/ Versorgungseinrichtungen (Konfektor, Apotheke, diverse Geschäfte...), Gastronomie (Restaurants, Imbiss...), Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzung zusammen; zusätzlich stellen die Wasgau-Filiale und Lidl-Filiale die derzeitigen Nahversorgungsschwerpunkte im Untersuchungsbereich dar.
- drohender Bedeutungsverlust der Versorgungs- und Einkaufsfunktion im Bereich „Am Stumpen“ hat wesentliche Auswirkung auf die Wohn- und Lebensqualität in den angrenzenden Wohnlagen, quantitative und (vereinzelt) qualitative Verbesserung der Einzelhandels-, Gewerbe und Dienstleistungsstruktur zur Sicherung und Stärkung der Nutzungsvielfalt, durch Aufwertung der städtebaulichen Situation wird der Bereich zusätzlich gestärkt.
- kleinteilige Eigentümerstruktur führt zu Problemen bei der Koordination von Sanierungsmaßnahmen (bereits nach ISEK 2012)
- Angebot spezieller Wohnformen, insbesondere für seniorengerechtes Wohnen (nach ISEK 2012) (Seniorenheim Talstraße; AWO-Seniorenhaus „Am Stumpen“)
- die Bundesstraße B 268 (Saarbrücker Straße) und die Saarbahnlinie S1 laufen unmittelbar durch das Untersuchungsgebiet

Gebäude mit Funktionsmängeln

- Gebäude mit Leerständen sind über das Untersuchungsgebiet verteilt; zu den Gebäuden mit Funktionsmängeln zählen v. a. Gebäude mit leerstehenden Wohnungen, Ladenlokalen und Büroräumen
- steigende Zahl gewerblicher Leerstände, verbunden mit einem Verlust des Nutzungsmixes und Nahversorgungsfunktion (bereits nach ISEK 2012)
- ~~geringer aktueller Wohnungsleerstand~~ (nach ISEK 2012); gegenüber dem ISEK 2012 kann der Wohnungsleerstand nicht mehr nur als gering bezeichnet werden, überdurchschnittlich hohe potenzielle Leerstandsquote (bereits nach ISEK 2012)
- Belastung durch Verkehrslärm in Saarbrücker Straße (bereits nach ISEK 2012)
- kleinteilige Eigentümerstruktur führt zu Problemen bei der Koordination von Modernisierungsmaßnahmen (bereits nach ISEK 2012)
- energetischer Sanierungsbedarf bei öffentlichen Gebäuden (Riegelsberghalle und der Gemeinschaftsschule Riegelsberg); notwendiger Erhalt der Funktionsfähigkeit

(Hinweis: Bei den durchgestrichenen Textbausteinen handelt es sich um Missstände, die seit dem ISEK von 2012 beseitigt wurden)



Legende - Analyseplan

Geltungsbereich Untersuchungsgebiet

Bausubstanz

Denkmal (zugleich positiv ortsbildprägendes Gebäude)

positiv ortsbildprägendes Gebäude

Starker Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung

Mittlerer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung

Kaum/ geringer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung

marode Bausubstanz

Optimierungsbedarf Barrierefreiheit und / oder energetische

Beschaffenheit

Zugänglichkeit erschwert

Funktionsmangel

Leerstand Wohngebäude

Gewerblicher Leerstand

Nutzung (bei überwiegend gemischt genutzte Gebäude)

Öffentliche Gebäude, soziale

Infrastruktur

Nahversorgung Einzelhandel

sonstiger Einzelhandel

Dienstleistung

Handwerk/Gewerbe

Gastronomiebetriebe

Medizinische Versorgung

Öffentlicher Raum, Verkehr

ungenutzte Freiflächen, Plätze und Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität

sanierungsbedürftiger Straßenraum

Sonstiges

Gebäude wurde abgerissen/ existiert nicht mehr

Katastergrundlage

Öffentliches Gebäude

Wohngebäude

Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe / Nebengebäude

Die Analyse bildet die Beurteilungsgrundlage für die städtebaulichen Missstände zum Zeitpunkt der Erfassung.

Quelle: Gemeinde Riegelsberg, Bearbeitung: Kernplan

Ortsbild und Bausubstanz

Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude

Das Untersuchungsgebiet weist vereinzelte Denkmäler und ortsbildprägende Bauwerke auf. Die genaue Lage der denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Bauwerke kann der Planzeichnung entnommen werden. Diese wurden wie folgt erfasst:

- Denkmäler aus Denkmalliste des Saarlandes, Denkmäler sind zugleich ortsbildprägende Gebäude
- Gebäude, die heute ortsbildprägend sind und von denen ein positiver Raumeindruck ausgeht
- alle Gebäude, die aufgrund ihrer künstlerischen, wissenschaftlichen, volkshkundlichen, historischen oder städtebaulichen Bedeutung prägend für das Ortsbild sind; besonderes Augenmerk auf den denkmalpflegerischen Anforderungen bei der Sanierung

Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf energetische Beschaffenheit, Barrierefreiheit:

Die Beschaffenheit der Bausubstanz und deren gestalterische Qualität prägt den Gesamteindruck von Gebäuden maßgeblich.

Das ISEK 2012 enthielt damals keine detaillierte Bewertung der Bausubstanz. Im Untersuchungsraum wurde deshalb jetzt eine äußerliche Begutachtung der Gebäude durchgeführt, wie es bereits im Rahmen der 1. Fortschreibung „Versorgungszentrum Riegelsberg“ (Teil A) im Bereich des Marktplatzes und dessen Umfeldes erfolgt ist. Grundsätzlich ist zu erwarten, dass - abgesehen von den wenigen neu renovierten Gebäuden - bei den meisten Gebäuden im Untersuchungsgebiet Sanierungsverdacht nach der inneren Beschaffenheit besteht.

Im Hinblick auf den Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf wurde der äußere Zustand jedes einzelnen Gebäudes auf die folgenden Kriterien hin geprüft und bewertet:



Sanierungsbedürftiges Gebäude in der Saarbrücker Straße

- Erfassung von Fassade, Dach, Fenster / Türen
- Sanierungsbedarf aufgrund von: Abnutzung, Alterung (Putz, Farbe,...), Witterungseinflüsse, Bauschäden (Setzrisse), gestalterischer Optimierungsbedarf (heterogene Gestaltelemente, bauliche Veränderung)
- nur Hauptgebäude; Garagen und kleinere Nebengebäude (Schuppen) sind i. V. m. der Sanierung des Hauptgebäudes im Einzelfall sanierungsfähig
- Wirtschaftsgebäude: Erfassung, wenn es sich um eine funktionale Einheit handelt (Hauptgebäude mit größerem Wirtschaftsgebäude) oder wenn es sich um ein eigenständiges Hauptgebäude handelt
- Während das einzelne Gebäude nicht unmittelbar nachteilige Auswirkung entfalten muss, hat eine Konzentration abträgliche Wirkung

Grundsätzlich gilt jedoch: Nicht jedes Zurückbleiben hinter den heutigen Anforderungen begründet unmittelbar einen Missstand.

Misstände der „Modernisierung“ liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Mängel der „Instandsetzung“ liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

- die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
- die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
- die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Hinsichtlich des Vorhandenseins von Missständen und Mängeln erfolgte eine Klassifizierung der Gebäude in hohen, mittleren und geringen Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf.

Der mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf erstreckt sich über den Großteil des Untersuchungsgebietes.

Eine detailliertere Aussage zum Vorhandensein von Missständen, die im Rahmen der Modernisierung i. S. d. § 177 BauGB beseitigt werden können, kann innerhalb der äußeren Beurteilung nur bedingt getroffen werden. Hierzu zählt auch der energetische

Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude

- im Untersuchungsraum befinden sich nur vereinzelt denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude: als Denkmäler die Anwesen der Überhofer Straße 1 sowie Saarbrücker Straße 119; ortsbildprägend sind meist historische Arbeiter- und Arbeiterbauernhäuser
- stetige Veränderung des Ortsbildes und Verlust der ortstypischen Eigenart und Unverwechselbarkeit durch Überformung ortsbildprägender Gebäude, teilweise Verwendung ortsuntypischer Materialien und Stilelemente (nach ISEK 2012)

Modernisierungsbedarf im Inneren der Gebäude. Hier verweist lediglich der äußere Gesamtzustand der Gebäude auf die Annahme des Vorhandenseins von entsprechenden Missständen in den Gebäuden und des darauf resultierenden Handlungsbedarfs hin.

Auch die energetische Situation ist verbesserungswürdig (bei allen Gebäuden außer Neubauten): Heizungssysteme privater Wohngebäude, die mit fossilen Energien betrieben werden, sind noch vergleichsweise weit verbreitet. Dies beeinträchtigt die Wohnqualität und die Qualität von Gewerbeimmobilien, verursacht hohe Kosten und hat einen negativen Einfluss auf das Klima.

Daher ist die energetische Sanierung des privaten Gebäudebestandes anzustreben. Aktuelle Herausforderungen:

- unzureichende Wärmedämmung (z. B. Außenwände, Fenster, Türen, Dach)
- unzureichende Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solar, Wärmepumpen)
- veraltete Heizungssysteme (z. B. Trend hin zu Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplung)

Seit dem Jahr 2014 verfügt die Gemeinde Riegelsberg über ein Integriertes Klimaschutz- sowie Teilkonzept „Klimaschutz in eigenen Liegenschaften“, welches u.a. die Förderung privater energetischer Sanierungsmaßnahmen steuern und fördern soll. Auf dieser Grundlage wurde hierzu von der Gemeinde Riegelsberg zudem ein Klimaschutzmanager eingestellt, welcher u.a. als Anlauf- und Beratungsstelle zur Förderung und Umsetzung privater Sanierungsmaßnahmen in der Gemeinde Riegelsberg dient. Im Rahmen dessen möchte die Gemeinde Riegelsberg, neben der energetischen Sanierung privater Bausubstanz, die öffentlichen Gebäude der Riegelsberghalle und der Gemeinschaftsschule Riegelsberg (inkl. Grundschule Lindenschule) energetisch sanieren und somit an moderne Anforderungen anpassen.

Auch das Thema Barrierefreiheit löst Handlungsbedarf bei der privaten Bausubstanz aus (bei allen Gebäuden außer Neubauten): Die sich abzeichnenden altersstrukturellen Verschiebungen zeigen sich im Bedürfniswandel der Bevölkerung. Hierbei steht gerade Barrierefreiheit künftig als Zeichen für Qualität, und zwar nicht nur für ältere Menschen.

Im Detail geht es um den Abbau bestehender Barrieren im Bestand durch Umrüstung.



Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit hohem Bedarf



Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit mittlerem Bedarf

Aufgrund des Gebäudealters und veränderten Ansprüchen an die Ausstattung werden in vielen Gebäuden innerhalb des Ortszentrums von Riegelsberg unzeitgemäße Grundrisse und nicht barrierearme Zuschnitte vermutet.

Barrierefreie Modernisierungen sorgen für eine Wertsteigerung der Immobilien und vermeiden Leerstand und Wertminderung.

Zwei Bereiche zeichnen sich ab.

- Barrierefreiheit im Hinblick auf die Zugänglichkeit des Gebäudes (Zugang zum Gebäude).
- Barrierefreiheit innerhalb des Gebäudes (Grundriss und Wohnungsausstattung).

Eine große Anzahl von Gebäuden im Untersuchungsgebiet weist insbesondere nach Zustand und Beschaffenheit Mängel und Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich sind. Es liegen Substanzschwächen im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, da das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Anforderungen der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf optimierungsbedürftige energetische Beschaffenheit, unzureichende Barrierefreiheit:

- im Untersuchungsraum gibt es insgesamt nur wenige Neubauten; die meisten Haupt- und Nebengebäude weisen aufgrund ihres Alters auf energetischen Sanierungsbedarf und unzureichende Barrierefreiheit hin
- auch der übrige Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (Fassaden, Dach, Fenster und Türen) erstreckt sich auf einen Großteil der Gebäude des Untersuchungsgebiets
- viele Gebäude weisen in allen erfassten Kategorien deutlichen Sanierungsbedarf auf, Konzentrationsbereiche von sanierungsbedürftiger Bausubstanz treten vor allem im Verlauf der Saarbrücker Straße auf
- Sanierungsstau bei umliegenden Gebäuden durch negatives Image leer stehender Gebäude (nach ISEK 2012)
- mangelhafte Gestaltung der Gebäudevorflächen (z. B. Gebäude entlang der Saarbrücker Straße) (nach ISEK 2012)

Fortschreibung Entwicklungskonzept

Ziele der Entwicklung des Bereiches und allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung

Die im Rahmen des ISEKs 2012 definierten Planungsziele sind auch nach dem fünfjährigen Entwicklungsprozess in Teilen noch gültig. Folgende Planungsziele wurden im ISEK 2012 formuliert:

- „Um die Gemeinde Riegelsberg in ihrer Funktion als attraktive Wohngemeinde zu stärken, ist die gestalterische und funktionale Aufwertung des Marktplatzes / Rathausumfeldes als zentraler Versorgungs- und Treffpunkt von entscheidender Bedeutung.
- Neben einem Leerstands- und Baulückenmanagement ist ein nachhaltiger, verantwortungsvoller Umgang mit bestehenden potenziellen Wohnbauflächen erstrebenswert. Ziel der Gemeinde Riegelsberg sollte das Erreichen einer innerörtlichen Nachverdichtung vor der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sein; das Motto demnach ist „Innen- vor Außenentwicklung“.

- Um Identifikationspunkte und baugeschichtliche Zeugen der Historie Riegelsbergs in der Gemeinde zu erhalten und neu zu gestalten, ist es notwendig, bestehende historische Strukturen ortsbildgerecht zu sanieren.
- Im Rahmen des GEKOs wurden bereits die vorhandenen, aber auch die potenziellen Leerstände sowie Baulücken in der Gemeinde Riegelsberg analysiert. Um die Gemeinde in ihrer Wohnfunktion weiterhin erhalten zu können, müssen Strategien zum Umgang mit diesen städtebaulichen Problembereichen erarbeitet werden.
- Die Attraktivität der Gemeinde Riegelsberg wird wesentlich durch ihr Erscheinungsbild bestimmt. In diesem Zusammenhang geht es jedoch nicht allein um die ortsbildprägenden Gebäude; vielmehr gilt es, ein gesamtgemeindliches attraktives Erscheinungsbild zu schaffen. Dies gelingt über die flächendeckende Beseitigung von Gestaltdefiziten an Gebäuden und Flächen.
- Gerade vor dem Hintergrund zunehmender Überalterung der Bevölkerung wird eine Berücksichtigung der Belange

dieser Bevölkerungsgruppe zunehmend erforderlich. Bei sämtlichen baulichen Tätigkeiten ist Wert auf Barrierefreiheit zu legen.

- Um den innerörtlichen Bereich der Gemeinde bezüglich der Wohnraumentwicklung künftig stärken sowie einer unkontrollierten Siedlungserweiterung in den Außenbereich entgegenwirken zu können, ist es Aufgabe der Gemeinde, entsprechende Leitlinien für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung aufzustellen.
- Ferner ist es notwendig, Anpassungsstrategien bezüglich der Wohnraumentwicklung als Reaktion auf den steigenden Wohnflächenbedarf pro Person für die Gemeinde Riegelsberg zu entwickeln.
- In Hinblick auf den steigenden Anteil älterer Personen an der Gesamtbevölkerung in Riegelsberg ist es bedeutsam, entsprechenden Wohnraum für diese Bevölkerungsgruppe zur Verfügung zu stellen. Hierbei wird vor allem schwellenarmer bzw. barrierefreier Wohnraum benötigt. Um jedoch auch für andere Alters- und Bevölkerungs-

Anforderungen	
Status quo	Weitere / neue / konkretisierte Ziele für das Zentrum
<ul style="list-style-type: none">• insgesamt hohe Nutzungsvielfalt; Der Stumpfen ist als Versorgungspunkt der funktionale Schwerpunkt des Untersuchungsgebiets; drohender Bedeutungsverlust der Versorgungs- und Einkaufsfunktion aufgrund von neu geschaffener, leistungsfähiger Einzelhandel- und Konkurrenzstandorte im Verlauf der Saarbrücker Straße (Walter-Wagner-Platz; Kaufland)• Bevölkerungsrückgang (z.B. Leerstände, Kaufkraftverlust)• Überalterung, erhöhter Hilfs-, Pflege- und Unterstützungsbedarf sowie geänderte Wohnansprüche (Barrierefreiheit)• ortsbildprägende Gebäude teils untypisch überprägt, auch Denkmäler• schlechte Marktchancen, reduzierter Immobilienwert vieler Gebäude aufgrund unterlassener Modernisierung und Instandsetzung (veränderte Wohnraum- und Gewerbeflächenanforderungen)• leer stehende Wohn- und Gewerbeimmobilien (Funktionsmängel, Vitalisierungsbedarf, Nutzungskonflikte)• Z.T. verfallende Häuser wegen rückläufiger Investitionsbereitschaft (wenige Bewohner, Alter der Eigentümer und Gewerbetreibenden)• Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmegewinnung noch im Anfangsstadium• Gebäudebestand größtenteils noch nicht an Anforderungen des Klimaschutzes angepasst (Wärmedämmung, Heizungssysteme)	<ul style="list-style-type: none">• Stabilisierung und Erweiterung der Versorgungsfunktion; Stärkung als Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort zur Sicherung der Nutzungsvielfalt, Mobilisierung privater Akteure• Stärkung als Wohnstandort, Mobilisierung privater Akteure• Erhaltung des typischen Charakters ortsbildprägender Gebäude, Erhaltung der Baudenkmäler, funktionsgerechte Nutzung• Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen (Wohnen und Gewerbe)• Anpassung des Gebäudebestandes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit), Schaffung adäquater Wohn- und Betreuungsangebote (Umnutzung von Gebäuden, Serviceleistungen)• Energetische Sanierung und Einsatz erneuerbarer Energien• Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten• Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/ Neubebauung (verbesserte Belichtungs- und Freiraumqualität)• Erhöhung der Umfeldqualität: Umfeldverbesserung durch Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum, gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes (Verlauf Saarbrücker Straße)

gruppen, insbesondere junge Familien, als Wohnstandort in die engere Wahl zu gelangen, müssen daneben weitere alternative Wohnformen, die den Bedürfnissen dieser Gruppen gerecht werden, errichtet werden.

- Seniorengerechte Wohnraumanpassung
- Förderung der lokalen Wirtschaft: Sicherung und Stabilisierung bestehender Betriebe und Einzelhandelseinrichtungen, Ansiedlung von neuen, sich rentierenden Branchen“

(Quelle: Teilräumliches Entwicklungskonzept für das Versorgungszentrum Riegelsberg, 2012)

Die vorliegende Fortschreibung (Teil B), sowie die 1. Fortschreibung „Versorgungszentrum Riegelsberg“ (Teil A) folgen diesen übergeordneten Planungszielen und konkretisieren diese. Weitere Details zu den Zielen können dem ISEK 2012 entnommen werden.

§ 140 Abs. 3 BauGB definiert, dass zu den Vorbereitenden Untersuchungen auch die Festlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung gehört.

Um der grundlegenden Zielsetzung der Beseitigung städtebaulicher Missstände nachzukommen, sind hinreichend konkrete Sanierungsziele für die nächsten 10-15 Jahre abzuleiten. Die Ziele der Sanierung sind Baustein der Abwägung und verdeutlichen das Sanierungskonzept. Die Ziele der Sanierung ergänzen die bisherigen ISEK-Ziele. Im Zentrum der Fortschreibung steht dabei im Wesentlichen die Beseitigung des baulichen Sanierungsbedarfes.

Maßnahmen und Schlüsselprojekte, Sanierungsrahmenplan

Weiterer Bestandteil der Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes ist die städtebauliche Planung nach § 140 Abs. 4 BauGB (Sanierungsrahmenplanung).

Die städtebauliche Planung / Sanierungsrahmenplanung ist grundstücksbezogen angelegt und zeigt,

- welche Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und
- zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Sanierung erforderlich sind. Neben dem Sanierungsrahmenplan können auch die Erstellung eines Bebauungsplanes (Umsetzung städtebaulicher Gebote, Neuordnung), Erhaltungssatzungen oder die Einholung von Gutachten der Zielerreichung dienen.

Maßnahmen und Schlüsselprojekte

Der hier betrachtete Bereich „Nördliche Saarbrücker Straße und Am Stumpen“ verfügt über zahlreiche Potenziale, welche mit gezielten Maßnahmen aktiviert und hervor gehoben werden können.

Auf Basis der vorherrschenden Rahmenbedingungen ergeben sich somit im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklungsstrategie folgende wesentliche Maßnahmen und Schlüsselprojekte:

M1: Nahversorgungspunkt

Stumpen

Der Bereich „Am Stumpen“ soll auch zukünftig seine Funktion als Nahversorgungs- und Dienstleistungsstandort erfüllen und zukunftsfähig gemacht werden. Neben der Ansiedlung kleinflächiger Nahversorgungsangebote gilt es weiterhin zukunftsfähige sowie attraktive Einzelhandels- und Gewerbefläche zu schaffen.

Förderung der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben (z.B. Shop, Biomarkt, etc.) durch Interessenbekundungsverfahren.

Schaffung zeitgemäßer Gewerbeflächen durch Zusammenlegung / Sanierung vorhandener Gewerbeimmobilien, bzw. Sanierung, Teilrückbau, Neubau vorhandener Bausubstanz.

Gezielte **Vermarktung freier Räumlichkeiten an Einzelhandels- und Gewerbetreibende sowie Wohnungssuchende** zur Beseitigung vorhandener Leerstände und Vitalisierung des Bereichs am Stumpen.

Förderung privater Sanierungsmaßnahmen zur gestalterischen Aufwertung vorhandener Fassaden / Gebäudevorflächen und Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger



Zeitraumen: kurzfristig

Umsetzung: Durchführung Interessenbekundungsverfahren, Eigentümeransprache, Nutzermobilisierung, Immobilienpool / Vermarktungsplattform, Unterstützung von Beratungsleistungen (Architekt), Verfügungsfonds

Beteiligte: Gemeinde Riegelsberg, Gewerbetreibende, private Eigentümer

Finanzierung: Städtebaufördermittel, Privat, Gemeinde Riegelsberg

Kosten: ca. 20.000 € (Interessenbekundungsverfahren, Eigentümeransprache / Nutzermobilisierung, Immobilienpool)

Kosten „Unterstützung von Beratungsleistungen“, Verfügungsfonds vgl. Maßnahme „Ausweisung einfaches Sanierungsgebiet“

M2: Generationencampus

Die räumliche Nachbarschaft des Kath. Kindergartens St. Elisabeth, der Grundschule Hilschbach-Walpershofen, sowie dem AWO-Seniorenhaus „Am Stumpen“ bietet weitreichende Potenziale zur Schaffung von Wechselwirkungen zwischen den Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. Mit der Anlage eines zusammenhängenden „Campus“ können soziale Wechselwirkungen sowie der Austausch zwischen den dort vorhandenen Generationen (Kleinkinder, Schulkinder, Senioren) initialisiert werden. Hierbei bieten vor allem gemeinsame Freizeit- und Betreuungsangebote, sowie Freianlagen (Gemeinsamer Schulhof, Freispielflächen Kita / Grundschule). Hierzu werden im Rahmen der Maßnahme folgende:

Bauliche Erweiterung des vorhandenen Grundschulbaus zur Gewährleistung der Zukunftsfähigkeit des Schulstandortes und als Grundlage des Ausbaus des Betreuungsangebots.

Sanierung / Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz (Kita, bestehendes Grundschulgebäude)

Neugestaltung Frei- und Grünräume zur Schaffung eines zusammenhängenden „Campus“ unter Einbezug von Bildungs- / Betreuungseinrichtung übergreifender Aufenthalts- und Aktionsbereichen (z.B. Spielpunkte, Outdoorklassenzimmer, Kleinspielfeld, Erlebnis- / Bildungspfad) zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Förderung von Wechselbeziehungen zwischen den vorhandenen Einrichtungen.

Anlage einer attraktiven Fußwegeverbindung zwischen Eller- und Ziegelhütter Straße zur Verknüpfung der vorhandenen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen.



Zeitraumen: kurzfristig

Umsetzung: Beauftragung Fachplaner (Freianlagenplaner), Detailplanung, Erwerb von Schlüsselgrundstücken durch die Gemeinde, Schaffung von Planungsrecht

Beteiligte: Gemeinde Riegelsberg, Kath. Kirche, private Eigentümer

Finanzierung: Städtebaufördermittel, Gemeinde Riegelsberg

Kosten: 300.000 € (Freianlagen, ohne Kosten Anbau Grundschule)

M3: Quartiersbildung

Durch **Neustrukturierung und Nachverdichtung** sowie **Nutzbarmachung und Schließung vorhandener Baulücken / Brachflächen** zwischen „Generationencampus“ und dem Verlauf der Zieghütter Straße soll ein geschlossenes Quartier gebildet werden. Dabei sollen vor allem Wohn- und Mischnutzungen angesiedelt werden und benötigter Wohnraum geschaffen werden. Weiterhin bestehen Potenziale in der **Entwicklung zeitgemäßer Wohnformen** (z.B. Generationen-, Seniorenwohnen, etc.). Die Erschließung soll über den Verlauf der Zieghütter Straße hergestellt werden.

Hierzu müssen gezielt **private Eigentümer, Nutzer und Investoren angesprochen bzw. mobilisiert werden**.

Mit der **Schaffung eines Immobilienpools** sowie einer Vermarktungsplattform durch die Gemeinde Riegelsberg können gezielt Nutzer und Interessenten angesprochen werden.



Zeitraumen: mittelfristig

Umsetzung: Eigentümeransprache / Nutzermobilisierung, Beauftragung Fachplaner, Schaffung von Planungsrecht

Beteiligte: Gemeinde Riegelsberg, Investor, private Eigentümer

Finanzierung: Eigentümer, Gemeinde Riegelsberg, Städtebaufördermittel, Investor

Kosten: privat

M4: Ortsdurchfahrt Riegelsberg

Der Verlauf der Saarbrücker Straße bildet die Ortsdurchfahrt Riegelsbergs und nimmt somit eine repräsentative Rolle für die Gemeinde ein. Aufgrund der vorherrschenden hohen Verkehrsbelastung, geringer Aufenthaltsqualität und teilweise sanierungsbedürftiger Bausubstanz sowie Gebäudevorflächen wird die Saarbrücker Straße dieser Rolle jedoch nicht gerecht.

Mit einer **punktuellen Straßenraumaufwertung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität** soll die städtebauliche Qualität und Attraktivität für Fußgänger, Anwohner sowie Durchreisende unter Einbezug von Grün- und Gestalelementen (z.B. Anlage von Baumtoren, Begrünung im Straßenverlauf, etc.) unter Berücksichtigung des Status der Saarbrücker Straße als Bundesstraße gesteigert werden.

Weiterhin sollen **private Sanierungsmaßnahmen** zur Aufwertung bestehen der Fassaden und Gebäudevorflächen (z.B. durch Verfügungsfonds) gefördert werden.

Barrierearmer Ausbau des Verlaufs der Saarbrücker Straße.



Zeitraumen: mittelfristig / langfristig

Umsetzung: Eigentümeransprache, Beauftragung Fachplaner (Freianlagen) / Detailplanung, Umsetzung Freiraumgestaltung, Ausweisung eines Sanierungsgebietes, Ausweisung Gestaltleitpfaden / Gestaltungssatzung, Unterstützung von Beratungsleistungen (Architekt), Modernisierungsrichtlinie, Verfügungsfonds

Beteiligte: Gemeinde Riegelsberg, private Eigentümer

Finanzierung: Gemeinde Riegelsberg, Städtebaufördermittel, Eigentümer

Kosten: ca. 500.000 € (Freiraumgestaltung)

Kosten Ausweisung Sanierungsgebiet, Verfügungsfonds, Unterstützung von Beratungsleistungen (Architekt), Modernisierungsrichtlinie vgl. Maßnahme „Ausweisung einfaches Sanierungsgebiet“

M5: Seniorenwohnen Talstraße

Mit der **Entwicklung von Betreutem Wohnen / Seniorenwohnen** im Bereich der zwischen Talstraße und Saarbrücker Straße wird der Wohnstandort Riegelsberg nachhaltig ergänzt und eine innerörtliche Brachfläche nachhaltig vitalisiert. Als entwicklungsbedürftig zeigt sich jedoch die verkehrstechnische Erschließung der Wohnanlage über die Talstraße, welche im Rahmen der Maßnahme verbessert werden soll:

Konversion der Brachfläche im Bereich zwischen Talstraße und Saarbrücker Straße und evtl. teilweise Abriss vorhandener sanierungsbedürftiger Bausubstanz

Sanierung der Fassaden angrenzender Bauten (Silhouettenreparatur, Förderprogramm, vgl. Maßnahme „Ausweisung einfaches Sanierungsgebiet“) gestalterischen Aufwertung des unmittelbaren Umfeldes.



Zeitraumen: kurzfristig / mittelfristig

Umsetzung: Beauftragung Fachplaner (Verkehrsplanung), Umsetzung Straßenraumgestaltung, Silhouettenreparatur (Eigentümersprache, Ausweisung eines Sanierungsgebietes, Ausweisung Gestaltleitpfaden / Gestaltungssatzung, Unterstützung von Beratungsleistungen (Architekt), Modernisierungsrichtlinie, Verfügungsfonds)

Beteiligte: Investor, private Eigentümer

Finanzierung: Gemeinde Riegelsberg Städtebaufördermittel, Investor, Eigentümer

Kosten: privat

Kosten Silhouettenreparatur vgl. Maßnahme „Ausweisung einfaches Sanierungsgebiet“

M6: Vitalisierung

Walter-Wagner-Platz

Der Walter-Wagner-Platz bildet einen wesentlichen, hochfrequentierten Einzelhandels-/ Nahversorgungsschwerpunkt in zentraler Lage (Wasgau, Lidl, Rossmann, etc.) in der Gemeinde Riegelsberg. Zur weiteren Steigerung der städtebaulichen Qualität des Standortes und des Verlaufs der Saarbrücker Straße sollen vorhandene Frei- und Parkplatzflächen aufgewertet und die vorhandene Bausubstanz saniert werden. Daneben gilt es, vor allem vorhandene Werbeanlagen in das städtebauliche Umfeld einzubinden um somit eine Aufwertung des Bereichs zu erzielen, wie es bereits erfolgreich im Bereich des Marktplatzes erfolgt ist.

Gestalterische Aufwertung und Vitalisierung der Einzelhandels- / Nahversorgungslage Walter-Wagner-Platz: Evtl. energetische Sanierung der bestehenden Bausubstanz; **Neuordnung und Neugestaltung der vorhandenen Frei- und Parkplatzflächen** zur Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Regelung von Werbeanlagen (z.B. durch Gestaltleitfaden)



Zeitraumen: langfristig

Umsetzung: Eigentümeransprache, Beauftragung Fachplaner, Ausweisung Gestaltleitpfaden, Verfügungsfonds

Beteiligte: Gemeinde Riegelsberg, Gewerbetreibende

Finanzierung: Gemeinde Riegelsberg Städtebaufördermittel, Gewerbetreibende

Kosten: privat

Kosten „Gestaltleitfaden“, Verfügungsfonds vgl. Maßnahme „Ausweisung einfaches Sanierungsgebiet“

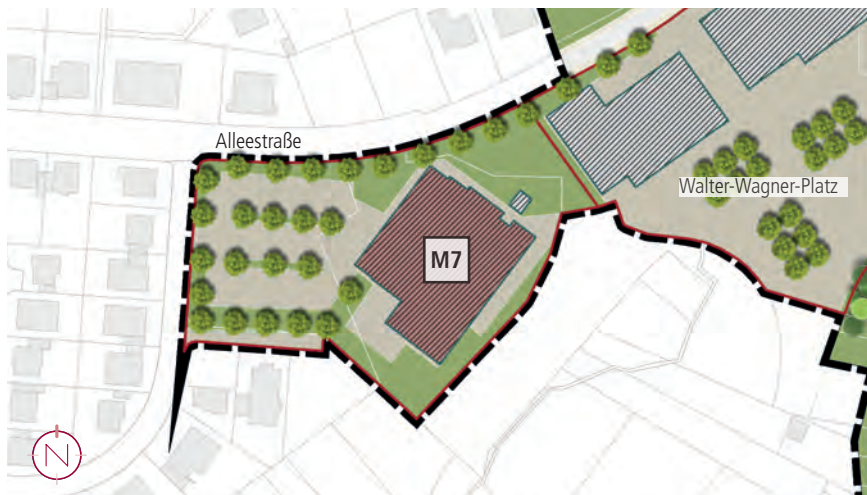
M7: Vitalisierung

Riegelsberghalle

Die Riegelsberghalle als Freizeit-, Sport- und Veranstaltungsraum ist in die Jahre gekommen und soll vitalisiert werden. Im Zentrum steht hierbei vor allem die energetische Sanierung der Bausubstanz. Zur weiteren Attraktivierung soll das unmittelbare Umfeld der Riegelsberghalle in die Maßnahme mit einbezogen werden und die vorhandenen Frei- und Parkplatzflächen aufgewertet werden.

Sanierung der bestehenden Bausubstanz / energetische Sanierung

Neuordnung und Neugestaltung der vorhandenen Frei- und Parkplatzflächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität



Zeitraumen: langfristig

Kosten: ca. 2.000.000 €

Umsetzung: Entwicklung Sanierungskonzept, Umsetzung Sanierungsmaßnahme, Freianlagenplanung

Beteiligte: Gemeinde Riegelsberg

Finanzierung: Gemeinde Riegelsberg
Städtebaufördermittel, weitere Förderprogramme

M8: Schulzentrum

Lindenschule

Um die Zukunftsfähigkeit der Leonardo-da-Vinci-Gemeinschaftsschule Riegelsberg und der Grundschule Lindenschule zu gewährleisten, gilt es die vorhandene Bausubstanz zu sanieren. Auch hier steht die energetische Sanierung im Vordergrund.

Eine Neugestaltung der vorhandenen Freiflächen und damit einhergehende Integration von Spielpunkten und Kleinspielfeldern soll die Attraktivität des Bildungsstandortes weiter steigern.

Sanierung der bestehenden Bausubstanz / energetische Sanierung

Neuordnung und Neugestaltung der vorhandenen Frei- und Parkplatzflächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität; Evtl. Integration von sog. Aktionsflächen in Freianalagengestaltung (z.B. Spielpunkte, etc.)



Zeitraumen: langfristig

Kosten: ca. 3.000.000 €

Umsetzung: Entwicklung Sanierungskonzept, Umsetzung Sanierungsmaßnahme, Freianlagenplanung

Beteiligte: Gemeinde Riegelsberg

Finanzierung: Gemeinde Riegelsberg
Städtebaufördermittel, weitere Förderprogramme

Weitere Maßnahme:
Ausweisung einfaches
Sanierungsgebiet

Wesentlicher Bestandteil zur Vitalisierung des Riegelsberger Zentrums ist die Initiierung und Aktivierung privater Sanierungsmaßnahmen. Hierzu sollen folgende Bausteine umgesetzt werden:

Entwicklung / Ausweitung des vorhandenen Gestaltungshandbuchs auf den Bereich „Nördliche Saarbrücker Straße und Am Stumpen“: **Regelung von Werbeanlagen und Mobiliar** im öffentlichen Raum, **Farbkonzept** für Fassaden.

Vitalisierungsprogramm, Silhouettenreparatur im Rahmen eines Förderprogramms (Verfügungsfond); **Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebietes**.

Sanierungsberatung für private Eigentümer.

Verfügungsfond: Förderung von Gewerbeflächenzusammenlegung / Umnutzung von Gewerbeflächen auch zu Wohnzwecken; aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen



Zeitraumen: kurzfristig

Umsetzung: Eigentümeransprache, Nutzermobilisierung, Ausweisung eines Sanierungsgebietes, Ausweitung Gestaltleitpfaden / Gestaltungssatzung, Unterstützung von Beratungsleistungen (Architekt), Modernisierungsrichtlinie

Beteiligte: Gemeinde Riegelsberg, private Eigentümer

Finanzierung: Städtebaufördermittel, Privat, Gemeinde Riegelsberg

Kosten: Eigentümeransprache: ca. 3.000 €; Gestaltleitfaden ca. 10.000 €; Verfügungsfonds/ Förderprogramm: ca. 10.000 € jährlich; Sanierungsberatung: ca. 500 €/ Gebäude, Ausweisung Sanierungsgebiet

Anmerkungen zu den weiteren Maßnahmen

Die im ISEK von 2012 sowie die in der 1. Fortschreibung „Versorgungszentrum entwickelten Maßnahmen und Maßnahmenbereiche zeigen sich immer noch als wesentliche Entwicklungsbereiche. Im Sinne einer nachhaltigen Weiterentwicklung des Riegelsberger Zentrums werden die bestehenden, nicht umgesetzten Maßnahmen in die Fortschreibung mit aufgenommen. So ist es an der Zeit, nach den großräumlichen Maßnahmen wie der Neugestaltung des Marktplatzes, die weiteren Maßnahmen umzusetzen um eine gesamtheitliche Entwicklung des Gemeindezentrums zu initialisieren.

Daneben ergeben sich folgende, weitere Maßnahmen:

Fortschreibung / Ausweitung Gestaltungsrichtlinie

Das „Gestaltungshandbuch Marktplatz Riegelsberg“ wurde 2016 erlassen und gilt für den Marktplatz und das unmittelbare Umfeld. Eine Fortschreibung bzw. Ausweitung der vorhandenen Gestaltungsrichtlinie auf die Abgrenzung eines künftigen Sanierungsgebietes bzw. des Bereichs „Am Stumpen“ gewährt Fördermittel aus dem Verfügungsfonds zur Aktivierung weiterer privater und gewerblicher Investitionen und zeigt positive Beispiele einer zeitgemäßen Gestaltung für Fassaden, Fenster, Schau-fenster und Türelemente, Markisen und Vordächer, Werbeanlagen, Möbel, Sonnenschirme und Pflanzkübel im Rahmen angestrebter Sanierungsmaßnahmen auch für den restlichen Untersuchungsraum.

Ausdehnung / Erweiterung Sanierungsgebiet

Als Untersuchungsbereich der Fortschreibung wird auf die Priorisierung der Versorgungsschwerpunkte zurückgegriffen. So erfolgte bereits im Rahmen des ISEKs „Versorgungszentrum Riegelsberg“ die 1. Fortschreibung des bestehenden Tekos von 2012 für den Bereich Marktplatz und den südlichen Teilverlauf der Saarbrücker Straße, in dessen Rahmen die Fortschreibung für den Bereich „Nördliche Saarbrücker Straße und Am Stumpen“ (Teil B) als Schlüsselprojekt berücksichtigt wurde.

Nach der Fokussierung von Sanierungsmaßnahmen auf den Bereich des Marktplatzes und den daran anschließenden Verlauf der Saarbrücker Straße soll zukünftig die Abgrenzung des Sanierungsgebietes um den nördlich daran anschließenden Bereich des untergeordneten Versorgungsschwerpunkts ‚Am Stumpen‘ erweitert werden:

„Der Bereich ‚Am Stumpen‘ hat insbesondere eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemarkung Hilschbach und den Ortsteil Walpershofen inne. (...) Ziel ist es nun, diesen Bereich künftig als attraktiven Wohnstandort mit Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für alle Generationen zu stärken.“

(Quelle: Teilräumliches Entwicklungskonzept für das Versorgungszentrum Riegelsberg, 2012)

Fortführung Zentrumsmanagement

Das zur Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme geschaffene Zentrumsmanagement hat sich als Anlaufstelle und Kommunikations-schnittstelle zwischen Anwohner und Bürger /-innen und der Gemeinde Riegelsberg bewährt.

Die Gemeinde beabsichtigt die Fortführung des Zentrumsmanagements als Fördervoraussetzung im Programmbereich „Aktive Zentren“ zur Betreuung weiterer und zukünftiger Maßnahmen.

Verfügungsfonds

Auf Basis der Anpassung der entsprechenden „Förderrichtlinie Verfügungsfonds“ im März 2017 soll der Verfügungsfonds auch zukünftig als stadtplanerisches Instrument innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme fortgeführt werden.

Aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen

„Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum ist förderfähig, wenn:

- eine „Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB angeordnet wurde
- oder sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde entsprechend zur Durchführung bestimmter Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet hat.“

„Im Fall der Modernisierungsvereinbarung können bei der Ermittlung der zuwendungsfähigen Ausgaben alle Ausgaben berücksichtigt werden,

- die im Hinblick auf die Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklung notwendig sind,
- die den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik entsprechen und
- die ortsüblich sind.“

„Der Kostenerstattungsbetrag wird durch Berechnung der Gemeinde ermittelt. Die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) sind entsprechend anzuwenden. Individuelle Voraussetzungen des Eigentümers (z.B. steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten) sind zu berücksichtigen.“

„Die Pauschalförderung ist von der Gemeinde mit einem bestimmten Anteil, bezogen auf die in der Kostenberechnung dargestellten und von ihr anerkannten Ausgaben, festzulegen und als Festbetrag mit dem Eigentümer zu vereinbaren. Der Kostenerstattungsbetrag beträgt bis zu 40 % der zuwendungsfähigen Ausgaben.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, kann der Kostenerstattungsbetrag bis zu 50 % der berücksichtigungsfähigen Ausgaben betragen. Voraussetzung ist, dass in dem Gebäude Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.“

(Quelle: Städtebauförderrichtlinien des Saarlandes)

Die aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen ermöglicht die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen für private Eigentümer mit geringen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten (z.B. Gering-Verdiener).

Maßnahmen- und Kostenplan für Riegelsberg für die nächsten Jahre

Nr.	Maßnahmen	Kosten gesamt	Maßnahme privat/ öffentlich
1.	Allgemeine Maßnahmen		
1.1	Maßnahmen zur barrierefreien Gestaltung (ISEK 2012)	250.000	ö
1.2	Leerstands- und Baulückenmanagement (ISEK 2012)	150.000	ö
1.3	Anpassungsstrategie zur Wohnraumentwicklung (ISEK 2012)	10.000	ö
1.4	Allgemeine Lärmschutzmaßnahmen (ISEK 2012)	5.000	ö
1.5	Seniorengerechte Wohnraumanpassung (ISEK 2012)	5.000	p
2.	Akteursstruktur		
2.1	Fortführung Zentrumsmanagement	-	ö
2.2	Gründung einer interkommunalen Anlaufstelle (ISEK 2012)	5.000	ö
2.3	Anpassungsstrategie zur Wohnraumentwicklung (ISEK 2012)	10.000	ö
3	Allgemeine städtebauliche Maßnahmen		
3.1	Aufwertung Vorfläche Rathaus (ISEK 2012)	250.000	ö
3.2	Aufwertung von Gebäudevorflächen (ISEK 2012)	150.000	p
3.3	Ausbau Radwegenetz (ISEK 2012)	5.000	ö
3.4	Verbesserung der fußläufigen Verbindung (ISEK 2012)	10.000	ö
4.	Städtebauliche Maßnahmen „Rathausvor- und Marktplatz“		
4.1	2. Teilabschnitt „Neugestaltung Rathausvorplatz“ (Neu, 1. Fortschreibung „Versorgungszentrum Riegelsberg)	werden ermittelt	ö
4.2	3. Teilabschnitt „Neugestaltung Saarbrücker Straße“ (Neu, in Planung, 1. Fortschreibung „Versorgungszentrum Riegelsberg)	ca. 360.000	ö
5.	Weitere Maßnahmen		
5.1	Aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen (ca. 10.000 jährlich)(1. Fortschreibung „Versorgungszentrum Riegelsberg, Teil A)	ca. 50.000	ö
5.2	Modernisierungsrichtlinie (wird verwaltungsintern erstellt)	-	ö
5.3	Teilnahme Erfahrungsaustausch (1. Fortschreibung „Versorgungszentrum Riegelsberg, Teil A)	22.500	ö
5.4	Verfügungsfond (ca. 10.000 € jährlich) (1. Fortschreibung „Versorgungszentrum Riegelsberg, Teil A)	50.000	ö
5.5	Zentrumsmanagement (Fortführung mit ca. 20.000 bis 30.000 jährlich; über 5 Jahre) (1. Fortschreibung „Versorgungszentrum Riegelsberg, Teil A)	150.000	ö
5.6	Zentrumsbüro (ca. 7.000 € jährlich) (1. Fortschreibung „Versorgungszentrum Riegelsberg, Teil A)	35.000	ö

Maßnahmen- und Kostenplan für das Versorgungszentrum Riegelsberg für die nächsten 5 Jahre

Nr.	Maßnahmen	Kosten gesamt	Maßnahme privat/ öffentlich
6.	Städtebauliche Maßnahme „Am Stumpen“ (Zweiter Teilbereich des Fördergebietes)(nach ISEK 2012)		
6.1	Reha-Zentrum (ISEK 2012)	-	ö
6.2	Fußläufige Verbindungen (ISEK 2012)	10.000	ö
6.3	Nachverdichtung Wohnen (ISEK 2012)	-	ö
6.4	Befahrbare Flächen / Stichstraßen (ISEK 2012)	200.000	ö
6.5	Beleuchtung (ISEK 2012)	50.000	p
6.6	Freiraumplanung / Grün (ISEK 2012)	100.000	
6.7	Gedenkstätte ehem. Kirche St. Elisabeth (ISEK 2012)	40.000	
7	Städtebauliche Maßnahme 1. Fortschreibung „Nördliche Saarbrücker Straße und Am Stumpen“ (Teil B)		
7.1	Nahversorgungspunkt Stumpen	20.000	ö/p
7.2	Generationencampus (Freianlagen, ohne Anbau Grundschule)	300.000	ö
7.3	Quartiersbildung	-	p
7.4	Ortsdurchfahrt Riegelsberg	500.000	ö
7.5	Seniorenwohnen Talstraße (Neuordnung Straßenraum)	300.000	ö
7.6	Vitalisierung Walter-Wagner-Platz	-	ö/p
7.7	Vitalisierung Riegelsberghalle (evtl. Förderung im Rahmen anderer Förderprogramme)	2.000.000	ö
7.8	Schulzentrum Lindenschule (evtl. Förderung im Rahmen anderer Förderprogramme)	3.000.000	ö
8	Weitere Maßnahme: Ausweisung einfaches Sanierungsgebiet (1. Fortschreibung „Nördliche Saarbrücker Straße und Am Stumpen“ (Teil B)		
8.1	Eigentümeransprache	3.000	ö
8.2	Ausweitung Gestaltleitfaden (bereits erarbeitet, Übertragung auf Teil B)	-	ö
8.3	Verfügungsfond (ca. 10.000 € jährlich) (zusätzlich zu 5.4)	50.000	ö
8.4	Sanierungsberatung für private Eigentümer (ca. 500 € / Gebäude)	10.000	ö
8.5	Ausweisung Sanierungsgebiet	5.000	ö

Der Bereich „Am Stumpen“ mit Umfeld muss im Zuge einer weiteren ISEK-Fortschreibung konkretisiert werden.

Vorschlag für die Ausweisung des Sanierungsgebiets

Nach Artikel 8 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2017 „sind die Fördergebiete räumlich abzugrenzen. Die räumliche Abgrenzung kann als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB [...] erfolgen.“

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erfüllt die Anforderungen an Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs.1 und 2 BauGB. Demnach hat die Gemeinde „vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. [...] Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.“ Mit dem ISEK liegt grundsätzlich eine „hinreichende Beurteilungsgrundlage“ vor.

Wie im Rahmen der Analyse aufgezeigt, treten städtebauliche Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden, neben den im ISEK zuvor genannten Maßnahmen, die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt.

Als Ziele und Zwecke der Sanierung und der ISEK-Fortschreibung werden bestimmt:

- **Stabilisierung und Erweiterung der Versorgungsfunktion; Stärkung als Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort zur Sicherung der Nutzungsvielfalt, Mobilisierung privater Akteure, Schaffung zeitgemäßer Gewerbeflächen durch u.a. Zusammenlegung vorhandener Gewerbeflächen**
- **Stärkung als Wohnstandort, Mobilisierung privater Akteure**

- **Erhaltung des typischen Charakters ortsbildprägender Gebäude, Erhaltung der Baudenkmäler, funktionsgerechte Nutzung**
- **Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen (Wohnen und Gewerbe)**
- **Anpassung des Gebäudebestandes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit), Schaffung adäquater Wohn- und Betreuungsangebote (Umnutzung von Gebäuden, Serviceleistungen)**
- **Energetische Sanierung und Einsatz erneuerbarer Energien**
- **Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten**
- **Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/ Neubebauung (verbesserte Belichtungs- und Freiraumqualität)**
- **Erhöhung der Umfeldqualität: Umfeldverbesserung durch Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum, gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes**

Um der grundlegenden Zielsetzung der Beseitigung städtebaulicher Missstände nachzukommen, sind Sanierungsziele für die Dauer des Sanierungsverfahrens abzuleiten.

Sanierungsziele haben nicht nur eine politische und inhaltliche Steuerungsfunktion, sondern haben im Zusammenhang mit einem konkretisierenden städtebaulichen Planungskonzept insbesondere rechtliche Auswirkungen. Sie dienen u. a.

- der Prüfung genehmigungspflichtiger Vorhaben und
- z. B. im Rahmen der Modernisierung/ Instandsetzung der Prüfung, ob ein konkretes Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht oder zuwiderläuft.

Mit der Ausweisung des Sanierungsgebiets wird ein wichtiger Beitrag zur Umsetzung der Entwicklungsziele des ISEKs für das Riegelsberger Versorgungszentrum geleistet.

Im öffentlichen Raum besteht mittlerweile mit Ausnahme des Teilabschnitts der Saarbrücker Straße Ost und langfristig dem Rathausvorplatz kaum sanierungsrelevanter Handlungsbedarf, der über die kommunalen Pflichtaufgaben hinausgeht. Im Übrigen wurde mit der erfolgreichen Neu-/ Umgestaltung des Marktplatzes bereits deutlich in die Aufwertung des öffentlichen Raumes investiert.

Zur Beseitigung der verbleibenden städtebaulichen Missstände sind primär eine Reihe privater Einzelmaßnahmen erforderlich. Hier fehlten bislang Anreize, einen Beitrag zur Aufwertung des Riegelsberger Zentrums zu leisten. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist das geeignete Mittel. Weiterhin kann die energetische Sanierung durch ein energetisches Quartierskonzept unterstützt werden.

Zusätzlich werden mit einer direkten Förderung privater Sanierungsmaßnahmen Anreize für private Eigentümer mit geringen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten (z.B. Gering-Verdiener) geschaffen. Als Grundlage soll eine Modernisierungsrichtlinie (Fördervoraussetzung) erstellt werden.

Die Dokumentation der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und die verfahrensrechtlichen Ausführungen sind Entscheidungs- und Beurteilungsgrundlage für die politischen Gremien der Gemeinde Riegelsberg, um die weitere Ortskernentwicklung voranzutreiben.

Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Verfahren für die Durchführung der Sanierung:

- das umfangreiche (klassische) und
- das vereinfachte Sanierungsverfahren.

Sie unterscheiden sich vor allem in der Intensität, mit der die Kommune auf die Entwicklung der Bodenpreise, auf den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nimmt.

Die Rechtsvorschriften des BauGB sind so ausgelegt, dass das umfassende Sanierungsverfahren angenommen werden muss. Dabei finden nicht nur die Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts Anwendung, sondern auch die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts (§§ 152-156a, insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen). Da im umfassenden Sanierungsverfahren die Anwendung sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB nicht ausgeschlossen werden können, erfolgt wegen der Anwendungs verpflichtung des § 144 Abs. 2 BauGB eine Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch.

Die Gemeinde Riegelsberg ist bei der Wahl des vereinfachten Verfahrens verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen und somit auch die Preisprüfung (§ 152 ff. BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 HS 1 BauGB).

Grundlagen zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Entscheidung der Gemeinde Riegelsberg für die Verfahrensart erfolgt insbesondere auf Grundlage

- der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen Situation im Sanierungsgebiet;
- der Durchführung der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der anzustrebenden Sanierungsmaßnahmen zu erwartenden Entwicklung der Bodenpreise;
- Möglichkeiten der Kommune, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten

i Empfehlung zur Wahl des Vereinfachten Sanierungsverfahrens

Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens wird empfohlen

- Sanierungsgebiet mit gestreuten funktionalen städtebaulichen Missständen
- Erhaltung und Fortentwicklung der Wohn- und Gewerbenutzungen im Gebiet
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden steht im Vordergrund; Mitwirkungsbereitschaft ist zu erwarten; vor allem Anreizförderung
- Punktuelle Ordnungs- und Baumaßnahmen, die zu keinen wesentlichen Bodenwertsteigerungen führen. Die Umgestaltung des Marktplatzes und punktuelle Maßnahmen im Umfeld führen nicht zu einer grundlegenden Gebietsumgestaltung. Die geplanten Maßnahmen der Kommune liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (u. a. Gestaltung von Platz-/ Freiflächen).
- Keine gemeindliche Bodenordnung (keine grundlegende Neuordnung mit umfangreichen Grunderwerb, kein umfangreicher Rückbau oder keine Grundstücksfreilegungen)
- Insofern ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, da die Gesamtumstände die Annahme rechtfertigen, dass die Sanierung bei Durchführung in diesem Verfahren nicht erschwert wird.
- Die Rolle der Gemeinde Riegelsberg bezieht sich mit Schwerpunkt auf eine qualifizierte Vorbereitung der Sanierung und punktuelle Ordnungsmaßnahmen im bestehenden öffentlichen Raum.
- Die Baumaßnahmen sind primär Aufgabe der Eigentümer. Die Gemeinde Riegelsberg initiiert und motiviert die Grundstückseigentümer insbesondere zur Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen. Auch hierbei muss die Gemeinde Riegelsberg steuernd und ggf. eingreifend bei Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben oder bei erheblich oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken tätig werden können.
- Um dieses Mindestmaß an „Kontrollinstrumenten“ zur umfassenden Beseitigung der städtebaulichen Missstände und zur Verbesserung der „Qualitäten“ im Plangebiet (insbesondere gestalterisch) zu gewährleisten, ist die Anwendung des § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausreichend.
- Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes mit Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch Allgemeinverfügung (§ 144 Abs. 3 BauGB) geregelt werden.
- Insofern wird der Gemeinde Riegelsberg empfohlen, die Anwendung der Rechte des § 144 Abs. 1 BauGB zu belassen und die Anwendung der Rechte des § 144 Abs. 2 BauGB auszuschließen.

Grundstückswert zu erwerben oder die Vermeidung von Erschwerissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen, die sich in der Preisgestaltung ohne Preisprüfung niederschlagen.

Bodenwerterhöhung, Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB

Städtebauliche Kriterien für eine wesentliche Erhöhung der Bodenwerte sind zum Beispiel:

- die Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage/ Parkhaus,
- das Entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubarer Grundstücke durch Bodenordnung, Beseitigung von Altlasten, Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrauche für neue gewerbliche Nutzungen,

- höherwertige und/ oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/ oder des Maßes der baulichen Nutzung.

Geringere Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Kommune vor allem Bestandspflege betreiben will, z. B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände, der Ziele und Zwecke des ISEKs und der Sanierung in Verbindung mit dem städtebaulichen Planungskonzept und der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht daraus resultierend aufgeführten Einzelmaßnahmen ist nicht mit wesentlichen Bodenwerterhöhungen zu rechnen. Wie aus der aufgeführten Aufstellung ersichtlich ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB, die insbesondere durch die Anwendung der sogenannten Preisprü-

fung durch die Kommune bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten) bestehen, nicht erforderlich ist.

Anwendung der §§ 144, 145 BauGB

Die §§ 144, 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge können bei beiden Verfahren angewandt werden (Genehmigungsvorbehalte, Veränderungs-, Verfügungssperre). Diese ermöglichen die Stabilisierung der Grundstückspreise, -sicherungen und Preiskontrollen sowie gestalterische Qualitätssicherung. Letzten Endes hat die Gemeinde ein umfassendes Kontrollinstrument.

Bei Maßnahmen die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen, muss die Kommune eingreifen können. Sie kann deshalb entscheiden, ob die Vorschriften über die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB im späteren Sanierungsgebiet Anwendung finden sollen.

Einer schriftlichen Genehmigung durch die Kommune bedürfen

- § 144 Abs. 1 BauGB: Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (Nr. 1), erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken (Nr. 1), schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks (Nr. 2)
- § 144 Abs. 2 BauGB: die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts, die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, schuldrechtliche Verträge, durch die Verpflichtungen zur Veräußerung oder Grundstücksbelastung eingegangen werden, die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, die Teilung eines Grundstücks.

Ein Sanierungsvermerk gem. § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vom Grundbuchamt nur dann eingetragen, wenn die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung finden, was vorliegend nicht für erforderlich gehalten wird. Die Gemeinde Riegelsberg benötigt zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen in den Sanierungsgebieten keine Eingriffsmög-

i Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

- Wie anhand der Analyse- und Maßnahmenpläne zu erkennen ist, bestehen die städtebaulichen Missstände nicht nur auf einzelnen Grundstücken, sondern sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, das Untersuchungsgebiet vollständig als Sanierungsgebiet auszuweisen.
- Die räumliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt nach § 142 BauGB.

lichkeiten z. B. bei Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Aufgrund der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in Verbindung mit dem vorliegenden städtebaulichen Planungskonzept sind von der Gemeinde Riegelsberg keine Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen vorgesehen, die einen solchen Eingriff in das gemäß Art. 14 GG geschützte Eigentum rechtfertigen würde.

Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Die räumliche Abgrenzung der Fördergebiete als Sanierungsgebiet gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung setzt noch

- die Mitwirkung und Beteiligung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und
- der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) als auch
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme

voraus.

Unter anderem ist die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen (vor allem der Grundstückseigentümer) als auch der öffentlichen Aufgabenträger von wesentlicher Bedeutung. Auch für die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange i. S. d. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sowie für das Fundamentieren des öffentlichen Interesses nach Maßgabe des § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die Beteiligungspflichten grundlegende Voraussetzungen.

Das jeweilige Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen sind, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (§ 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Die Frage, ob städtebauliche Missstände auf den einzelnen Grundstücken wirklich vorliegen, spielt eine untergeordnete Rolle, wenn die Einbeziehung zur Durchführung der Sanierung zweckmäßig ist. Sind die städtebaulichen Probleme, die sich aus der Sanierung ergeben, nur einheitlich zu lösen, rechtfertigen diese städtebaulichen Zusammenhänge immer die Einbeziehung.

Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 Abs. 2 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> Die öffentlichen Aufgabenträger / Träger öffentlicher Belange wurden nach Maßgabe des § 139 i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Zur vorliegenden Planung haben sich öffentliche Aufgabenträger/Träger öffentlicher Belange geäußert. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.
Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> Die Sanierungsbetroffenen wurden nach Maßgabe des § 137 BauGB ebenfalls frühzeitig beteiligt. Zur Erörterung fand am 15. Januar 2018 eine Bürgerinformationsveranstaltung in Riegelsberg statt. Zudem erfolgte eine öffentliche Bekanntmachung über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB im Untersuchungsgebiet. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen / ISEK-Fortschreibung insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, des Sanierungsverfahrens sowie des städtebaulichen Rahmenplans wurden während den allgemeinen Dienststunden, im Rathaus der Gemeinde, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Es wurden keine Bedenken und Anregungen zu den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen / ISEK-Fortschreibung insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, des Sanierungsverfahrens sowie des städtebaulichen Rahmenplans weder schriftlich, noch zur Niederschrift oder elektronisch (per Mail) an die Gemeinde vorgebracht. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung dieses im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen.
Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen / ISEK-Fortschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen / ISEK-Fortschreibung sind im Bericht zusammengefasst. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen / ISEK-Fortschreibung gebilligt.
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	<ul style="list-style-type: none"> Nach Billigung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen / ISEK-Fortschreibung und Durchführung des Verfahrens nach §§ 137 und 139 BauGB erfolgt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes. Nachfolgend sind die Gründe aufgeführt, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen.
Städtebauliche Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> Die Vorbereitenden Untersuchungen / die ISEK-Fortschreibung haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auftreten, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen einen Schwerpunkt.

Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung i. S. d. § 136 Abs. 4 Satz 1 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Bereits im Rahmen des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen / ISEK-Fortschreibung nach § 141 Abs. 3 BauGB wurden zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet vorläufige Ziele und Zwecke bestimmt (siehe hierzu auch Kap. „Vorschlag für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes“). • Diese Ziele haben sich im Laufe der Vorbereitenden Untersuchungen / ISEK-Fortschreibung nicht geändert und sind daher im Rahmen der Sanierung weiterhin zu verfolgen. • Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen / ISEK-Fortschreibung insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, des Sanierungsverfahrens sowie des städtebaulichen Rahmenplans hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung wie folgt beschlossen: • Stabilisierung und Erweiterung der Versorgungsfunktion; Stärkung als Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort zur Sicherung der Nutzungsvielfalt, Mobilisierung privater Akteure • Stärkung als Wohnstandort, Mobilisierung privater Akteure • Erhaltung des typischen Charakters ortsbildprägender Gebäude, Erhaltung der Baudenkmäler, funktionsgerechte Nutzung • Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen (Wohnen und Gewerbe) • Anpassung des Gebäudebestandes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit), Schaffung adäquater Wohn- und Betreuungsangebote (Umnutzung von Gebäuden, Serviceleistungen) • Energetische Sanierung und Einsatz erneuerbarer Energien • Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten • Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/ Neubebauung (verbesserte Belichtungs- und Freiraumqualität) • Erhöhung der Umfeldqualität: Umfeldverbesserung durch Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum, gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes • Räumliche Konzentration von Einzelhandelsgewerbe im Bereich des Marktplatzes und Förderung der Umnutzung von Gewerbeimmobilien zu Wohnzwecken außerhalb des Bereiches „Marktplatz“
Einheitliche Vorbereitung i. S. d. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände und Mängel wurden die zum Teil verschiedenartigen Einzelmaßnahmen im förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet mithilfe der städtebaulichen Rahmenplanung auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, aufeinander abgestimmt und miteinander verflochten. Das schließt nicht aus, dass sich die Zielvorstellungen im Verlauf einer Sanierungsmaßnahme ändern, vor allem aber konkretisieren können. • Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen / ISEK-Fortschreibung insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, des Sanierungsverfahrens sowie nach Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung den Städtebaulichen Rahmenplan beschlossen sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht billigend zur Kenntnis genommen.
Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 Abs. 2 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB ist für jede Gesamtmaßnahme aufzustellen, abzustimmen und fortzuschreiben. Als Planungs- und Steuerungsinstrument gibt sie Aufschluss über die Finanzierung und damit Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme. • Im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger/Träger öffentlicher Belange wurden auch das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport als zuständige höhere Verwaltungsbehörde (auch für die Kommunalaufsicht) beteiligt. Es sind keine Bedenken geäußert worden. • Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung im Zusammenhang mit dem Beschluss über den Städtebaulichen Rahmenplan die Kosten- und Finanzierungsübersicht billigend zur Kenntnis genommen. • Aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird nachgewiesen, dass das Sanierungsverfahren nach Stand der Planung innerhalb eines absehbaren Zeitraums finanzierbar ist (inkl. Unterstützung durch die Städtebauförderung).

Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

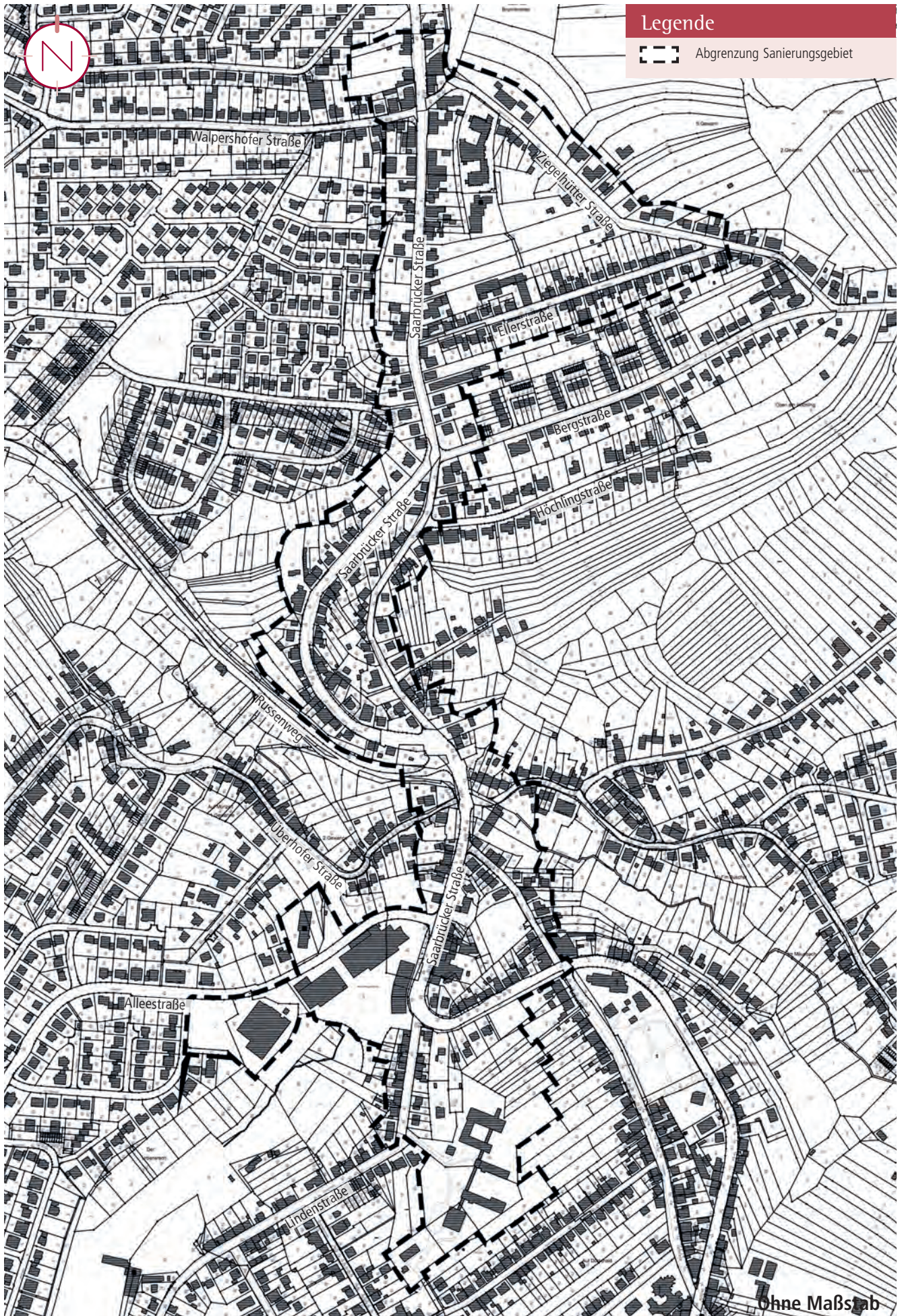
Rechtsgrundlage	Beschreibung
Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung i. S. d. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und das erste städtebauliche Rahmenkonzept sowie die damit verbundene Kosten- und Finanzierungsübersicht i. S. d. § 149 BauGB, die die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen beinhalten, für das Gebiet aufgestellt. • Eine wesentliche Umgestaltung des Sanierungsgebiets erfolgt nicht, da insbesondere im Gebiet die Art der baulichen oder sonstigen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen oder die Erschließung allenfalls geringfügig verändert werden sollen. • Durch die beabsichtigten Baumaßnahmen sollen jedoch die städtebaulichen Missstände in substantieller Hinsicht wesentlich, d. h. deutlich, verbessert werden. • Insbesondere die Modernisierung/Instandsetzung von baulichen Anlagen werden sich deutlich positiv auf die städtebauliche Situation auswirken.
Sozialplan § 140 Nr. 6 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Der Sozialplan nach § 180 BauGB dient dazu, sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen möglichst zu vermeiden oder zu mildern. Die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans ist eine Aufgabe der Gemeinde im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 6 BauGB). • Aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen / ISEK-Fortschreibung, insbesondere unter Einschluss der beabsichtigten Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets, des städtebaulichen Rahmenplans und den sich hieraus resultierenden Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie nach Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) und der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen erkennbar. • Insofern entfällt die Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung eines Sozialplans
Zügige Durchführung i. S. v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Die Dauer der Sanierungsmaßnahme ist zeitlich durch die Anwendung des Sanierungsrechts auf den Zeitpunkt von der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen / ISEK-Fortschreibung (§ 141 Abs. 3 BauGB) bis zur Aufhebung der förmlichen Gebietsfestlegung (§ 162 BauGB) begrenzt. • Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. • Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Nachweis der Finanzierbarkeit innerhalb eines absehbaren Zeitraums. Sie belegt die zügige Durchführung der Sanierung mit Unterstützung durch die Städtebauförderung. • Sie hat dabei die wichtige Aufgabe, das Gebot der zügigen Durchführung (§ 136 Abs. 1 BauGB) und seine Umsetzung kontinuierlich zu überprüfen. • Insbesondere die Grundstückseigentümer, die die Modernisierung/Instandsetzungen der baulichen Anlagen durchführen, haben einen erheblichen Einfluss auf die zügige Durchführung der Sanierung. • Aus der Beteiligung der Sanierungsbetroffenen ist ableitbar, dass eine positive Einstellung zur Sanierung und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht. • Ein wichtiger Punkt der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet soll die Durchführung von Modernisierung/Instandsetzungen von baulichen Anlagen, deren Kosten die Eigentümer tragen, sein. Auf § 177 BauGB wird verwiesen. • Für die Beurteilung der Durchführbarkeit im Allgemeinen zählt auch administrativ die Verwaltungskraft der Gemeinde bzw. die Einschaltung eines Sanierungsbeauftragten. • Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen / ISEK-Fortschreibung insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, des Sanierungsverfahrens, des Städtebaulichen Rahmenplans, des Maßnahmenplans und der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie nach Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) kann davon ausgegangen werden, dass die zügige Durchführung des Sanierungsverfahrens gewährleistet ist. • Aufgrund der Bestätigung der Finanzierbarkeit der Sanierung, der administrativen Möglichkeiten sowie mit einer auf Dauer angelegten aktiven Öffentlichkeitsarbeit (auch Lenkungsgruppe) und Beratung/Betreuung u. a. der Grundstückseigentümer und potenziellen Investoren sowie der Fähigkeit der aktiven Steuerung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, kann nach derzeitigem Stand von einer zügigen Durchführung der Sanierung innerhalb der Durchführungsfrist von 10 Jahren, d. h. bis zum 31.12.2028, ausgegangen werden.

Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Öffentliches Interesse i. S. v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Das öffentliche Interesse ist nicht bereits mit dem Nachweis der städtebaulichen Missstände gegeben, sondern muss als weiteres Merkmal hinzutreten, damit das Sanierungsrecht angewendet werden kann. Im öffentlichen Interesse müssen sowohl die einheitliche Vorbereitung als auch die zügige Durchführung liegen. • Als öffentliches Interesse kommen alle im Katalog des § 1 Abs. 5 BauGB genannten städtebaulichen Belange in Frage. Es reicht ein qualifiziertes, d. h. hier ein örtliches öffentliches Interesse aus. Die Durchführung der betreffenden Maßnahme muss für die Gemeinde eine besondere Bedeutung haben. • Insbesondere die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Beachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenen Ortsteile und Belange des Umwelt- und Klimaschutzes sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen Ziele und Zwecke der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sein. • Es hat sich als notwendig erwiesen, dass zum einen eine einheitliche Planungskonzeption für das Sanierungsgebiet aufzustellen ist, zum anderen auch, dass die Maßnahme mit Nachdruck in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln ist. • Die Durchführung der betreffenden Gesamtmaßnahme des besonderen Städtebaurechts hat für die Gemeinde eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände, die in funktionaler und substantieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auftreten, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substantiellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt. • Es liegt hiermit für die Gemeinde ein qualifiziertes, d. h. ein örtliches öffentliches Interesse, vor. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegt im öffentlichen Interesse.
Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes (§ 142 Abs. 2 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> • Insbesondere anhand der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind die Grundstücke und Flächen zu bestimmen, die als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen sind (Satzung). Die Einbeziehung in die förmliche Festlegung setzt den Nachweis des Sanierungsbedarfs und das Sanierungserfordernis voraus. • Die Vorbereitenden Untersuchungen haben nachgewiesen, dass fast im gesamten Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen. • Die Größe des Sanierungsgebietes als Einheit ist bedingt durch • den funktionalen Zusammenhang, • den erkennbaren Zusammenhang übergreifender Maßnahmen sowie • den gleichmäßigen Bedarf der Modernisierung und Instandsetzung. • Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Einzelne Grundstücke im Sanierungsgebietsabgrenzungsbereich, die von der Sanierung nicht betroffen sind, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (vgl. § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB). • Die Frage, ob städtebauliche Missstände auf den einzelnen Grundstücken wirklich vorliegen, spielt eine untergeordnete Rolle, wenn die Einbeziehung zur Durchführung der Sanierung zweckmäßig ist. • Die städtebaulichen Probleme, die sich aus der Sanierung ergeben, sind nur einheitlich zu lösen. Bereits der Untersuchungsbereich wurde im Hinblick auf die Notwendigkeit der objektiv bereits erkennbaren städtebaulichen Missstände entsprechend auch umgrenzt. • Die städtebaulichen Zusammenhänge rechtfertigen die Einbeziehung der Grundstücke in das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet. • Insbesondere auch im Rahmen der Beteiligung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) wurden keine Bedenken gegenüber der Einbeziehung in ein zukünftiges Sanierungsgebiet geäußert. • Auf der Grundlage der Ergebnisse der ISEK-Fortschreibung Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss des Sanierungsverfahrens, des Städtebaulichen Rahmenplans, des Maßnahmenplans und der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie nach Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) ist festzustellen, dass das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet die Fläche des Untersuchungsgebiets vollständig umfasst und umgrenzt mit Ausnahme des bestehenden Sanierungsgebiets.

Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Wahl des Sanierungsverfahrens	<ul style="list-style-type: none"> Die Vorbereitenden Untersuchungen / ISEK-Fortschreibung haben gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände auch in substanzieller Hinsicht vorliegen. Die Sanierung zielt neben den öffentlichen Maßnahmen in erster Linie auf eine Modernisierung/Instandsetzung privater Gebäude ab. Außerdem sind Ordnungsmaßnahmen wie die Umgestaltung des Straßenraumes sowie die Umgestaltung öffentlicher Freiflächen geplant. Umfassender gemeindlicher Grundstückserwerb oder eine Bodenordnung im tiefgreifenden Umfang, die auch eine Bodenwertfestschreibung begründen könnten, sind nicht geplant. Veränderungen hinsichtlich der derzeitigen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse sowie größerer Grunderwerb durch die Gemeinde sind nicht zu erwarten. Aufgrund der geplanten Ordnungsmaßnahmen sind allenfalls geringfügige Bodenwerterhöhungen, zu prognostizieren. Sofern Straßenausbaumaßnahmen im Laufe des Sanierungsverfahrens umgesetzt würden, würde die Finanzierung über Beiträge nach KAG erfolgen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist nicht erforderlich. Damit sind die Voraussetzungen für das umfassende Sanierungsverfahren nicht gegeben. Weiterhin wird auf das Kapitel „Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens“ verwiesen. Die Sanierung soll daher wie vorgeschlagen im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, (siehe hierzu auch Kap. „Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens“) mit der Folge, dass in der Sanierungssatzung die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen wird.
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen / ISEK-Fortschreibung insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, des Sanierungsverfahrens, des Städtebaulichen Rahmenplans, des Maßnahmenplans und der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie nach Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) ist festzustellen, dass die öffentlichen Belange an dem förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet überwiegen. Die Durchführung der betreffenden Gesamtmaßnahme des besonderen Städtebaurechts hat für die Gemeinde eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände, die in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auftreten, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den einen Schwerpunkt. Das öffentliche Interesse der Gemeinde würde nicht vorliegen, wenn die Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen überwiegend den Interessen der Eigentümer dienen würden. Andererseits wird das öffentliche Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen nicht dadurch ausgeschlossen, dass diese auch den Interessen privater Betroffener dient. Die Durchführung der beabsichtigten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen liegt im objektiven Interesse der Allgemeinheit, die auch Möglichkeiten von ggf. direkten oder indirekten Fördermöglichkeiten im Rahmen der Modernisierung/Instandsetzung einschließen. Nachhaltige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht erkennbar.
Laufende Erfolgskontrolle	<ul style="list-style-type: none"> Nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets werden im Laufe der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen Erfolgskontrollen durchgeführt (z. B. durch Auswertung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen). Hierdurch sollen Stärken und Schwächen der Entwicklung ermittelt und die Maßnahmen des Sanierungsrahmenplanes nach Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger ggf. fortgeschrieben werden.
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Nördliche Saarbrücker Straße und Am Stumpen“ im Ortsteil Riegelsberg der Gemeinde Riegelsberg ist begründet und gerechtfertigt. Dem Gemeinderat der Gemeinde Riegelsberg wird empfohlen, nach Maßgabe des § 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Nördliche Saarbrücker Straße und Am Stumpen“ im Ortsteil Riegelsberg zu beschließen und nach Maßgabe des § 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. Hinweis: Die genauen Verfahrensdaten sind der Anlage zu entnehmen



Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes; Quelle: Gemeinde Riegelsberg, Bearbeitung: Kernplan



Prozessdokumentation

wird ergänzt.

