

# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „Walpershofen 2.0 – Gemeinde Riegelsberg“



Städtebauförderung „Zukunft Stadtgrün“

Mai 2019



## Städtebauförderung „Zukunft Stadtgrün“

• Ministerium für  
Inneres, Bauen  
und Sport

SAARLAND



# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „Walpershofen 2.0“ – Gemeinde Riegelsberg

erstellt im Auftrag der Gemeinde Riegelsberg

Gemeinde Riegelsberg  
Der Bürgermeister  
Rathaus  
Saarbrücker Straße 31  
66292 Riegelsberg

Telefon: 06806/930-0  
E-Mail: [gemeinde@riegelsberg.de](mailto:gemeinde@riegelsberg.de)  
Internet: [www.riegelsberg.eu](http://www.riegelsberg.eu)

Vorgelegt von:

agstaUMWELT



agstaUMWELT GmbH  
Saarbrücker Str. 178  
66333 Völklingen

Tel.: 06898-33077  
Fax: 06898-37403  
Email: [info@agsta.de](mailto:info@agsta.de)  
Internet: [www.agsta.de](http://www.agsta.de)

Autoren:

Alexander Knoll  
Claudia Lennartz  
Philipp Eisenbeis

In diesem Dokument wird zugunsten der Übersichtlichkeit auf die Doppelbezeichnung der weiblichen und männlichen Form verzichtet. Wir betonen, dass die unterschiedlichen Lebenswelten der Geschlechter im Sinne des Gender Mainstreaming berücksichtigt werden.



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	III
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	5
<b>1. Einleitung</b>	7
1.1. Hintergrund und Aufgabenstellung	7
1.2. Aufbau und Methodik	8
1.3. Hintergrund und Aufgabenstellung	9
<b>2. Einbindung in die gesamtstädtische Planung</b>	10
2.1. Landesentwicklungsplan	10
2.2. Landschaftsprogramm	11
2.3. Flächennutzungsplan	11
2.4. Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	11
2.5. Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO)	11
2.6. Städtebaulicher Rahmenplan Ortsmitte Walpershofen	13
2.7. Gestaltungsvorschlag Festplatz am Steinbach	15
<b>3. Städtebauliche Bestandsanalyse</b>	15
3.1. Gesamtstädtischer Zusammenhang	15
3.2. Einbindung in das Gemeindegebiet	16
3.3. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	16
3.3.1. Teilbereich 1: Nördlicher Bereich (Salbacher Straße)	18
3.3.2. Teilbereich 2: Zentraler Bereich	19
3.3.3. Teilbereich 3: Südlicher Bereich (Herchenbacher Straße)	22
3.4. Zwischenfazit Bestandsaufnahme	23
3.5. Erweiterungen der Teilbereiche	25
3.6. Vorbereitende Untersuchung zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets	26
3.6.1. Das klassische Sanierungsverfahren	27
3.6.2. Das vereinfachte Sanierungsverfahren	28
3.6.3. Sanierungsbedarf	28
3.6.4. Beschreibung der Untersuchungsbereiche der VU	28
<b>4. Stärken-Schwächen Analyse</b>	33
4.1. Stärken des Untersuchungsgebietes	33
4.2. Schwächen des Untersuchungsgebietes	34
4.3. Chancen, Risiken und Perspektiven zur Überwindung der Schwächen	34
<b>5. Aufwertungsstrategie und Maßnahmenkonzept</b>	37
5.1. Leitbilder und Entwicklungsziele	37
5.2. Maßnahmenübersicht	38
5.3. Bauliche Maßnahmen	41
5.4. Grünstrukturelle Maßnahmen	54
5.5. Infrastrukturelle Maßnahmen	62
5.6. Zusammenhang der einzelnen Maßnahmen	69

6.	Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	70
6.1.	Finanzierungsquellen .....	70
7.	Durchführungsmodalitäten .....	74
8.	Anhang .....	79
8.1.	Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des ISEKs Walpershofen 2.0 – Förderprogramm Zukunft Stadtgrün .....	79
8.2.	Abstimmung mit dem Fördermittelgeber .....	85
8.3.	Presseartikel .....	88
9.	Quellenverzeichnis.....	91

ENTWURF



# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan .....	11
Abbildung 2: Gestaltungsvorschlag Festplatz .....	15
Abbildung 3: Überörtliche Einordnung.....	15
Abbildung 4: Lage im Gemeindegebiet.....	16
Abbildung 5: Abgrenzung der drei ursprünglichen Teilbereiche .....	17
Abbildung 6: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet .....	18
Abbildung 7: Teilbereich 1 .....	18
Abbildung 8: Fassade der Kirche St. Peter und Paul .....	18
Abbildung 9: Petrusheim .....	19
Abbildung 10: Pflasterung des vorgelagerten Platzes .....	19
Abbildung 11: Beispielhafter Leerstand.....	19
Abbildung 12: Fußwegeverbindung.....	19
Abbildung 13: Teilbereich 2 .....	20
Abbildung 14: Verwilderter Grünzug.....	20
Abbildung 15: Fahrradverkehrsübungsplatz.....	20
Abbildung 16: Festplatz – Aus Blickrichtung Osten .....	20
Abbildung 17: ehemalige Grundschule Walpershofen .....	21
Abbildung 18: Rückwärtiger Pausenhof.....	21
Abbildung 19: Vereinsheim .....	21
Abbildung 20: Teilbereich 3 .....	22
Abbildung 21: Vorplatz der Feuerwehr .....	22
Abbildung 22: Vorplatz des DRK .....	22
Abbildung 23: private ungenutzte Freifläche .....	23
Abbildung 24: Bestandsaufnahme und Analyse .....	24
Abbildung 25: Mögliche Erweiterung des Untersuchungsgebietes.....	26
Abbildung 26: Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet .....	29
Abbildung 27: Wenig Straßenraumbegrünung.....	30
Abbildung 28: Leerstand in der Salbacher Straße.....	30
Abbildung 29: Verwucherter Einfahrtsbereich .....	30
Abbildung 30: Teilweise bausubstanzielle Mängel .....	30
Abbildung 31: Abbröckelnder Putz .....	30
Abbildung 32: Belagsdefizit in der Heusweiler Straße.....	31
Abbildung 33: Gestaltungsdefizit von Vorflächen .....	31
Abbildung 34: Modernisierungsbedarf.....	31
Abbildung 35: Leerstand.....	31
Abbildung 36: Gestaltungsdefizit bei Nebengebäuden .....	32
Abbildung 37: Substanzielle Mängel an der Köllertalhalle .....	32
Abbildung 38: Unansehnliche Stützmauer .....	32
Abbildung 39: Gestaltungsdefizit.....	32
Abbildung 40: Defizitäre Gestaltung der Vorplatzflächen .....	32
Abbildung 41: Weg um den O-Weiher.....	35
Abbildung 42: Vorplatz und Aufgang der evangelischen Kirche.....	35
Abbildung 43: Ackerflächen zw. O-Weiher und Teilbereich 2 .....	36
Abbildung 44: Aufwertungsstrategie .....	38
Abbildung 45: Schemaskizze Festplatz .....	48
Abbildung 46: Konzept für den Festplatz.....	50
Abbildung 47: Maßnahmenübersicht .....	68
Abbildung 48: Abhängigkeiten der Maßnahmen.....	70
Abbildung 49: 1. Bürgerworkshop .....	74
Abbildung 50: Gestaltungskonzept Festplatz .....	75
Abbildung 51: Begrüßung durch Bürgermeister Häusle .....	84

Abbildung 52: Gemeinsame Diskussion mit der Bevölkerung .....	84
---	----

ENTWURF

# 1. Einleitung

## 1.1. Hintergrund und Aufgabenstellung

*„Urbanes Grün hat vielfältige Funktionen: Grüne Freiräume sind Orte der Begegnung, des sozialen Zusammenhalts sowie der kulturellen und bauhistorischen Identität. Sie dienen der Erholung und Bewegung, sind Orte für Sport und Spiel, leisten einen positiven Beitrag für die Gesundheit und das Wohlbefinden und können so zur Lebensqualität der Bevölkerung beitragen. Urbanes Grün verbessert das Wohnumfeld und wertet Quartiere auf. Es trägt zur qualitativen Gestaltung, Raumbildung und Aufwertung von Standorten bei. Intelligent und bedarfsorientiert angelegte Grünflächen bilden das Umfeld von Immobilien unterschiedlichster Nutzungen und wirken als Lagefaktor wertbildend für Boden- und Immobilienwerte.“*

Die Debatte um die Begrünung der Städte und Gemeinden der Republik hat in den letzten Jahren massiv zugenommen. Der Wert des Stadtgrüns wurde dabei von allen Beteiligten anerkannt und wertgeschätzt. Um ein gesundes Stadtklima zu schaffen und die baulichen und sozialen Potenziale ausnutzen zu können, ist es notwendig eine gesunde Grünstruktur zu etablieren. Allein aufgrund der Wachstumszeiten von Bäumen und Gehölzen handelt es sich um ein langfristiges Ziel, das aber in der Gegenwart angepackt werden muss, um Problemen wie Überhitzung, Vollversiegelung und Luftbelastungen zu begegnen.

Dazu wurde 2017 ein spezielles Förderprogramm geschaffen, das speziell die „Zukunft Stadtgrün“ thematisiert. Dabei liegt der Hauptschwerpunkt auf dem Bereich Grün, dessen Strukturen ausgeweitet, vernetzt, verbessert und neu gegliedert werden sollen. Dennoch handelt es sich um ein integriertes städtebauliches Konzept, das auch städtebauliche und sozioökonomische Aspekte mit betrachtet. Bauliche Strukturen lassen sich nicht von Stadt Begrünung trennen. Daher müssen u.a. auch Themen wie Baustrukturen, Verkehr und Infrastruktur, Nutzungsstrukturen mit betrachtet werden.

Das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Gemeinde Riegelsberg im Ortsteil Walpershofen zielt genau auf diese Verknüpfung ab. Es schafft die Fördervoraussetzungen für die Gesamtmaßnahme für den räumlichen Schwerpunktbereich des

Zentrums in Walpershofen. Das ISEK liefert weiterhin eine parzellenscharfe Abgrenzung des Fördergebiets, welches sich aus den vorangegangenen Untersuchungen und Begehungen vor Ort in Absprache mit der Gemeinde ergibt. Der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurden folgende Ziele zu Grunde gelegt:

- die Aufwertung und Qualifizierung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes, von Grün- und Freiräumen sowie die Instandsetzung, Erweiterung und Modernisierung von Gebäuden und öffentlicher Infrastruktur des Quartiers im Rahmen von quartiersbezogenen Stadtgrünmaßnahmen,
- die Herstellung multifunktionaler Grün- und Freiflächen von ökologischer, sozialer und städtebaulicher Bedeutung,
- Aufwertung und Wiederherstellung historisch bedeutsamer Strukturen
- die Vernetzung von Grün- und Freiräumen, Bau- und Ordnungsmaßnahmen auf Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder minder genutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich Nachnutzung bzw. Zwischennutzung durch Grün- und Freiflächen,
- Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit,
- die Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern, Quartiersmanagement und Befragungen.

Das Quartier in Walpershofen besteht bisher aus einzelnen Flächen mit wenig Bezug zueinander. Walpershofen hat kein eindeutig wahrnehmbares Zentrum. Mit dem Konzept sollen diese Untersuchungsbereiche miteinander und mit dem Umfeld vernetzt werden und zu einer Ortsmitte ergänzt werden. Aufgabenstellung war ein offener und transparent gestalteter Erarbeitungsprozess des ISEK unter Einbindung der Anwohner und anderer Nutzergruppen.

Im Ergebnis entsteht ein ganzheitlich konzipiertes ISEK unter Berücksichtigung unterschiedlicher Akteure, Themenfelder, Raumbezüge und Ressourcen für das Fördergebiet, das durch multiple, sich gegenseitig bedingende Benachteiligungen gekennzeichnet ist.

## 1.2. Aufbau und Methodik

Das ISEK besteht in Anlehnung an die Vorgaben des Städtebauförderprogramms „Zukunft Stadtgrün“ aus den folgenden Hauptteilen:

### 1. Einleitung

Nach einer Darstellung von Hintergrund und Aufgabenstellung werden der Aufbau des ISEKs und die methodische Vorgehensweise zusammenfassend dargestellt.

### 2. Einbindung in die gesamtstädtische Planung

Eine weitere Grundlage der Arbeit bildet die Abhandlung über die Einbindung des ISEK in die gesamtstädtische Planung und eine Darstellung der vorangegangenen Konzeptideen sowie übergeordneter Planungsvorgaben.

### 3. Städtebauliche Bestandsanalyse

Nach einem kurzen Abriss bestehender Planung und der Abhandlung übergeordneter Vorgaben erfolgt eine Bestandsbeschreibung des Untersuchungsgebietes. Zur besseren Übersichtlichkeit werden die gemäß Aufgabenstellung festgelegten Zielschwerpunkte vorläufig zu drei Teilbereichen zusammengefasst. Anschließend erfolgt eine Beschreibung dieser drei Teilbereiche. Dabei werden folgende Kriterien in Bezug auf das Quartier analysiert und bewertet:

- Nutzungen, Bauliche Anlagen, Zustand: Bewertung vorhandener und evtl. fehlender Nutzungen, Sanierungszustand, Leerstände, Ableitung von Potenzialen
- Verkehrsbelastung, Verkehrsanbindung, Fuß- und Radwegebeziehungen: innere Erschließung, Wegebeziehungen in die Umgebung
- Grünstruktur: Bestand, Defizite, Pflanzstrukturen
- Besonderheiten des Quartiers

Aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsgebietes und seiner weitestgehenden Homogenität ist eine Aufteilung desselben nach Art und Umfang der vorgefundenen Missstände und unterschiedlichen Handlungsbedarfen nicht notwendig.

Daneben werden ehemalige Konzepte und Grundideen von Landschaftsarchitekten ausgewertet. Die Daten fließen ebenso in die Konzeption mit ein wie die Aussagen der beteiligten Ak-

teure und Anwohner. Dazu wurden u.a. Expertengespräche mit dem Ortsvorsteher von Walpershofen, dem Klimaschutzmanager der Gemeinde Riegelsberg und Vertretern der Gemeindeverwaltung geführt.

Über den eigentlichen Betrachtungsgegenstand hinaus wurden ebenfalls die umliegenden und angrenzenden Bereiche betrachtet und deren Bezug und Verflechtung mit dem Untersuchungsgebiet herausgestellt.

### 4. Stärken-Schwächen-Analyse

Im Rahmen der *Stärken-Schwächen-Analyse* werden als Fazit aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse die identifizierten spezifischen Schwächen, Missstände und Handlungsbedarfe zusammengefasst und den Stärken und Potenzialen gegenübergestellt. Der Fokus lag hier auf den Themenbereichen Nutzung bzw. bauliche Anlagen, Verkehr und Grünstruktur.

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet somit das Bindeglied zwischen der Bestandsanalyse und der Formulierung von Zielen und Maßnahmen. Aus der Stärken-Schwächen-Analyse wird die endgültige Abgrenzung des Fördergebietes hergeleitet, welches sich durch funktionale, bauliche oder freiräumliche Defizite aber auch Chancen definiert und in dem sich die Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt.

### 5. Aufwertungsstrategie und Maßnahmenkonzept

Aufbauend auf den Ergebnissen der Stärken-Schwächen-Analyse wurden Leitbilder und Entwicklungsziele als eine Art Aufwertungsstrategie für das Quartier herausgearbeitet.

Die Entwicklungsziele wurden aufbauend auf einem Bürgerworkshop und anschließender Diskussion mit lokalen Akteuren und der Gemeindeverwaltung erarbeitet.

Nach Abstimmung der Ziele wurden einzelne Maßnahmen in einem Maßnahmenkatalog für die Projektumsetzung formuliert und nach Themengebieten verortet.

Sie beschreiben konkret die Umsetzungsmodalitäten für jede einzelne Maßnahme und fassen diese in Form eines Steckbriefs zur besseren Übersichtlichkeit zusammen. Jeder Steckbrief enthält folgende Angaben:

- Bezeichnung der Maßnahme
- Verortung der Maßnahme

- Zuordnung des Themenbereichs
- Fotodokumentation der Ausgangssituation
- Formulierung von Zielen, zu denen die Maßnahme beitragen soll
- Kurzbeschreibung der Maßnahme
- Zielgruppen-Zuordnung
- Grobe Kostenschätzung, Trägerschaft und Finanzierung
- geplanter Umsetzungszeitraum

## 6. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die finanziell relevanten Aussagen des Maßnahmenkonzepts werden in einer Übersicht zusammengefasst, die die Kosten und Finanzierungsquellen der geplanten Maßnahmen für die kommenden Jahre nach den Vorgaben des Fördermittelgebers in enger Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung tabellarisch auflistet und in eine zeitliche Priorisierung bringt.

## 7. Durchführungsmodalitäten

In einem abschließenden Kapitel werden die Durchführungsmodalitäten der Programmumsetzung zusammenfassend dargestellt. Hierzu gehören Aussagen zum Entstehungs- und Arbeitsprozess des ISEKS, insbesondere hinsichtlich der durchgeführten Maßnahmen der *Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit* sowie die Rückkopplung mit der Gemeindeverwaltung.

Wichtiger Bestandteil der Konzeptfindungsphase ist eine intensive *Beteiligung der Nutzergruppen und der angrenzenden Quartiersbevölkerung* und relevanter Akteure im Quartier, um eine gemeinsame Sichtweise und Einschätzung der Probleme und Potenziale des Untersuchungsgebiets zu erarbeiten.

Dazu dienten während der Konzepterstellung u.a. Workshops mit der Bevölkerung sowie Expertengespräche mit lokalen Akteuren. Die Ergebnisse der Gespräche flossen in die Analyseergebnisse und die Konzepterstellung mit ein. Nach Abschluss der Arbeiten werden die Ergebnisse der Öffentlichkeit präsentiert, um ein hohes Interesse an den im ISEK entwickelten Maßnahmen zu wecken und die Beteiligung zu fördern. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsgebietes nicht durchgeführt.

## 8. Anhang

Der Anhang umfasst Tabellen und Protokolle, die den Rahmen des vorliegenden Textes gesprengt hätten, dem interessierten Leser aber weitere Hintergründe, insbesondere zum Beteiligungsprozess, vermitteln.

Das ISEK ist konzeptionelle Grundlage der auf 10 bis 15 Jahre angelegten Gesamtmaßnahme. Das konkrete Maßnahmenkonzept hat einen Zeithorizont von 5 Jahren und ist auf eine Fortschreibung ausgelegt.

## 1.3. Hintergrund und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Riegelsberg mit ihren beiden Gemeindebezirken Riegelsberg und Walpershofen zählt neben Saarbrücken, Friedrichsthal, Sulzbach und Spiesen-Elversberg zu den saarländischen Kommunen mit der höchsten Einwohnerdichte. Als beliebter Wohn- und Wirtschaftsstandort ist die Einwohnerzahl wieder am Steigen. Die Gemeinde Riegelsberg zeichnet sich dabei durch ihre hervorragende Verbindung an das regionale und überregionale Straßen- und ÖPNV-Netz sowie durch eine gute Verkehrsinfrastruktur aus. Um den Herausforderungen einer globalisierten Gesellschaft gerecht zu werden und um zukünftig weiter positive Entwicklungsimpulse anzustoßen, beabsichtigt die Gemeinde die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Ortskern des Gemeindebezirks Walpershofen.

Die Aufgabe des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ist es – unter aktiver Mitgestaltung der Bürger, des Gemeinderates und der Verwaltung – die Weichen für die zukünftige Entwicklung des Ortsteils zu stellen.

Die vom ISEK zu skizzierende Entwicklungsperspektive soll als ganzheitliche Reaktion auf die aktuellen Herausforderungen des Ortes sowie die sich wandelnden sozialen und ökonomischen Rahmenbedingungen verstanden werden.

Das ISEK soll dabei der Politik und Verwaltung als roter Leitfaden für die Ortsentwicklung dienen. Der Maßnahmenkatalog des ISEKS unterstützt die Entscheidungsträger bei kommunalpolitischen Entscheidungen zur Steigerung der Attraktivität des Gemeindebezirks Walpershofen.



Das ISEK soll ein Fundament für öffentliche und private Planungs- und Investitionsentscheidungen liefern. Hierzu müssen die einzelnen Themenblöcke schrittweise in den kommunalen Haushalt der kommenden Jahre eingestellt werden.

Ein besonderer Fokus liegt entsprechend der Zielvorstellung des Förderprogramms „Zukunft Stadtgrün“ auf einer Verbesserung der grünen Infrastruktur. Hierzu zählen unter anderem die Vernetzung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen, die Attraktivierung von Brachflächen im Rahmen der baulichen Erhaltung und Entwicklung von Quartieren.

Gleichzeitig dient das ISEK zur Vorbereitung für die Beratung zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes in den politischen Gremien. Diese Betrachtung im Rahmen des ISEK ersetzt, gemäß § 141 Abs. 2 BauGB die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB.

## 2. Einbindung in die gesamstädtische Planung

Neben den formellen Vorgaben auf Landesebene wie dem Landesentwicklungsplan sowie dem Flächennutzungsplan auf kommunaler Ebene, existieren für die Gemeinde Riegelsberg und in Teilen auch für den Ortsteil Walpershofen diverse informelle Planungskonzeptionen. Diese teils gesamstädtischen, teils sektoralen Planungskonzeptionen tangieren ebenfalls das hier betrachtete Untersuchungsgebiet. Im Folgenden werden die wichtigsten Zielaussagen zusammengefasst.

### 2.1. Landesentwicklungsplan

Die Landesentwicklungspläne haben die Aufgabe die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an den Raum sowie die räumliche Verteilung unter überörtlichen Gesichtspunkten zu koordinieren. Sie definieren mit Hilfe der Festlegung überregionaler Raumbelange auf Ebene des Landes Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Übergeordnetes Ziel ist dabei eine nachhaltige Entwicklung, bei welcher es gilt die ökonomischen Raumansprüche mit den ökologischen Erfordernissen in Einklang zu bringen. Aus raumordnerischer Sicht gilt es zu entschei-

den, welche siedlungsrelevanten Raumstrukturen oder Flächennutzungen unter Abwägung überörtlicher raumrelevanter Gesichtspunkte vorrangig zu behandeln sind.

#### *Teilabschnitt „Siedlung“*

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Siedlung setzt die Eckpunkte hinsichtlich des Anpassungsbedarfs der Siedlungsstruktur des Landes fest. Hierfür werden Aussagen zu zentralen Orten, zu raumordnerischen Siedlungsachsen sowie zur Raumkategorie getroffen.

Die Gemeinde Riegelsberg wird als Grundzentrum festgelegt und der Gemeindebezirk Walpershofen dem zugehörigen Nahbereich zugeordnet. Grundzentren dienen der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen und täglichen Bedarfs. Diese Funktion erfüllt nach der Grundlagenanalyse der im Nahbereich gelegene Ortsteil Walpershofen.

Gemäß Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ wird die Gemeinde Riegelsberg der Kernzone des Verdichtungsraumes zugeordnet. Hierbei handelt es sich um Gebiete mit überdurchschnittlich hoher Siedlungsverdichtung und intensiver ökonomischer, infrastruktureller, städtebaulicher und kultureller Verflechtung. Der Gemeindebezirk Walpershofen wird hingegen der Randzone des Verdichtungsraumes zugeordnet. Dieser Raum grenzt an die Kernzone an und weist eine erhebliche Siedlungsverdichtung sowie starke ökonomische, infrastrukturelle Austauschbeziehungen mit der Kernzone auf. Daraus ergibt sich die wirtschaftliche Ansiedlung der vorhandenen Betriebe und Einzelhändler.

Hinsichtlich des Wohnungsbaubedarfs wird dem Ortsteil Walpershofen ein jährlicher Bedarf von 1,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner zugeschrieben. Des Weiteren ist die Siedlungsdichte von 20 Wohnungen/ ha einzuhalten. Basierend auf der Wohnbauflächenberechnung des Regionalverbandes verfügt der Gemeindebezirk Walpershofen nach Abzug bestehender Baulücken, FNP-Reserven und einer Belegungsdichte von 1,3 Wohneinheiten pro Baulücke einen Bedarf von 18 Wohneinheiten für die kommenden zehn Jahre.

Riegelsberg liegt auf der Siedlungsachse zweiter Ordnung (Saarbrücken – Riegelsberg – Heusweiler- Lebach). Besondere Bedeutung liegt hier auf der Erreichbarkeit zentraler Orte

durch den ÖPNV. Dabei soll die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen erfolgen.

#### Teilabschnitt Umwelt

Im Teilabschnitt Umwelt des Landesentwicklungsplans sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in den Bereichen Zuordnung von Flächennutzungen, Schutz der freien Landschaft und Infrastrukturen festgelegt. Er koordiniert die verschiedenen Nutzungsansprüche.

Für Walpershofen und das Untersuchungsgebiet im Speziellen trifft der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt keine speziellen Aussagen. Der LEP Umwelt legt dabei zwei Vorranggebiete für Freiraumschutz bei Güchenbach, südlich von Hilschbach/ bei Riegelsberg fest. Weiterhin ist ein Vorranggebiet für Landwirtschaft bei Buchschachen festgelegt.

### 2.2. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm beinhaltet die Planung des Landes für den Bereich des Naturschutzes. Es konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Landesebene. Die Darstellungen des Landschaftsprogramms zeigen auf was für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur- und Landschaft erforderlich ist. Die am nördlichen Siedlungsrand angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Kaltluftentstehungsgebiet mit Siedlungsbezug dargestellt. Am südlichen Siedlungsrand ist eine Grünzäsur dargestellt, welche zu einem kleinräumigen Ausgleich der Umweltbelastungen innerhalb des Ordnungsraumes beitragen sollen. Weitergehende Regelungen trifft das Landschaftsprogramm nicht.

### 2.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt für den Gemeindebezirk Walpershofen überwiegend Wohnbauflächen dar. Einzelne Teilbereiche sind als Gemeindebedarfsflächen (Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Feuerwehr) dargestellt. Die Flächen westlich und nördlich des Festplatzes sind als öffentliche Grünflächen dargestellt. In Summe enthält der Flächennutzungsplan keine weitergehenden Entwicklungsansätze.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



### 2.4. Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan zur Regelung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege des Regionalverbandes Saarbrücken kennzeichnet den im Untersuchungsgebiet teilweise verrohrten Steinbach als kommunalen Aktionsraum zur Gewässerrenaturierung. Der Steinbach verläuft quer durch das Untersuchungsgebiet und wird dementsprechend später weiter thematisiert. Weitergehende Entwicklungsansätze bestehen darin, dass der Steinbach als Grünzäsur und Freiraumverbindung zu sichern ist.

### 2.5. Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO)

Im Jahre 2011 wurde das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) erstellt, in welches sowohl die Ergebnisse von Fachgesprächen mit lokalen Akteuren, Bürgern und Vertretern von lokalen Institutionen als auch Planungen und Projekte der Gemeinde eingeflossen sind. Dabei wurden aufbauend auf einer Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT-Analyse) Handlungsempfehlungen zu sämtlichen kommunalen Tätigkeitsfeldern der Gemeinde erarbeitet. Weiterhin wurde ein Leitbild erarbeitet, das zugleich Orientierungshilfe und Vision für die kommunale Entwicklung darstellt.

Die zentrale Aufgabe der SWOT-Analyse besteht darin, aus einer Kombination der Stärken-Schwächen-Analyse und einer Chancen-Risiko-Analyse eine Strategie zu definieren, die

als Eckpfeiler der bisherigen aber auch der zukünftigen Gemeindeentwicklung fungiert.<sup>1</sup>

Die SWOT-Analyse wurde hierbei für die Themenbereiche Städtebau und Wohnen, soziale und bildungsbezogene Infrastruktur, lokale Wirtschaft und Nahversorgung, Technische Infrastruktur, Verkehr und Umwelt durchgeführt. Die wesentlichen Inhalte, welche für die Bearbeitung des ISEKs von Relevanz sind, sind nachfolgend aufgeführt:

### *Städtebau*

Im Themenfeld Städtebau wurden neben der Siedlungsstruktur, das Baualter und die Qualität der Baustrukturen sowie die Umfeld-, Freiraum- und Gestaltqualität untersucht. Im Ergebnis wurde Riegelsberg eine hohe Wohnqualität zugesprochen.

Kritisiert wurden einerseits die in Teilen fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, eine fehlende klar definierte Ortsmitte in Walpershofen, teilweise mangelnde Gestaltung von Gebäudevorfächern sowie die Überformung ursprünglicher Baustrukturen durch Modernisierung und Renovierung. Vor allem durch die Umnutzung leerstehender Gebäude bieten sich Chancen zu Gunsten neuer öffentlicher Freiflächen oder aber alternativer Wohnformen, sodass Riegelsberg auch zukünftig als attraktiver Wohnstandort mit hoher Wohn- und Lebensqualität gilt.

### *Wohnen*

Im Themenbereich Wohnen wurden hingegen der Wohnraumbestand, die Wohnbautätigkeit, die Eigentümerstruktur, bestehende Leerstände sowie landesplanerische Zielgrößen hinsichtlich des zukünftigen Wohnungsbedarfs betrachtet.

Aufgefallen ist hierbei das geringe Angebot an speziellen Wohnbauformen, insbesondere an seniorengerechtem Wohnen, eine sinkende Belegungsquote und die teilweise kleinteilige Eigentümerstruktur, welche notwendige Modernisierungsmaßnahmen erschwert.

Nichtsdestotrotz bietet die Gemeinde aufgrund ihres bestehenden Wohnbauflächenpotenzials

im Innenbereich und ihres Bestandes an überdurchschnittlich großen Wohnungen als Antwort auf sich ändernde Wohnraumanprüche, das Potenzial zum Ausbau als Wohnstandort.<sup>2</sup>

### *Umwelt*

Im Themenbereich Umwelt wurden einerseits die Natur- und Kulturlandschaft der Gemeinde und andererseits die bestehenden Gewässer sowie der Flächenverbrauch näher betrachtet.

Der Siedlungsrand ist größtenteils durch Obstwiesen und Gehölzstrukturen geprägt. Dabei ist die umliegende Landschaft durch ein Netz von Wander- und Feldwirtschaftswegen erschlossen. Ergänzt werden diese durch die bestehenden Grün- und Freiflächen vor allem in Walpershofen. Allerdings weisen letztere gestalterische Defizite auf. Gewässer wie der Steinbach in Walpershofen sind verrohrt und somit nicht erlebbar. Entwicklungspotenziale ergeben sich dabei durch ungenutzte Brachflächen, welche als Freiflächen genutzt werden können sowie durch die Attraktivierung von innerörtlichen Bachauen.<sup>3</sup>

### *Verkehr*

Das Themenfeld Verkehr betrachtet die allgemeine Verkehrserschließung, Fuß- und Radwegeverbindungen sowie den ruhenden Verkehr. Dabei sind vor allem die verkehrsberuhigten Bereiche, die Straßenbegrünung sowie die Fußwegeverbindungen wie beispielsweise von der kath. Kirche über den Leimbach bis zur Köllertalhalle in Walpershofen zu nennen. Hervorzuheben ist auch der Radweg nach Saarbrücken, der Köllertal-Radweg sowie die Verbindung von Walpershofen nach Riegelsberg Süd. Die vorhandenen Rad-Fußwegeverbindungen bieten das Potenzial zum Ausbau und zur Vernetzung, vor allem in Hinblick auf die Erholungsfunktion.

Im Rahmen des GEKO wurden darüber hinaus mehrere Leitbilder, als Orientierungshilfe für die zukünftige Entwicklung von Walpershofen erarbeitet.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Riegelsberg S. 136

<sup>2</sup> Vgl. Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Riegelsberg S. 152.

<sup>3</sup> Vgl. Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Riegelsberg ebenda.

<sup>4</sup> Vgl. Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Riegelsberg S. 149



### Leitbild „Heimatgefühl“

Dieses Leitbild definiert den Erhalt und die Stärkung der Faktoren, welche zu einer Identifikation mit der Gemeinde führen. Erreicht werden soll dies unter anderem durch eine attraktive Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes und durch den Ausbau fußläufiger Erreichbarkeiten zu Natur und zentralen Einrichtungen. Weiterhin zählt zu diesem Leitbild die Stärkung des Wohn- und Freizeitwertes über attraktive Wohnangebote einschließlich Barrierefreiheit.<sup>5</sup>

### Leitbild „bedarfsgerechte Freizeitangebote“

Das Leitbild „bedarfsgerechte Freizeitangebote“ bezieht sich auf eine Anpassung der Kultur-, Freizeit- und Sportangebote an die sich wandelnden demographischen Rahmenbedingungen. Erreicht werden soll dies unter anderem durch ein an die Bedürfnisse unterschiedlicher Anspruchsgruppen angepasstes Angebot sowie einer Vernetzung der einzelnen Angebote.<sup>6</sup>

### Leitbild „dörfliche Struktur in Stadtnähe“

Dieses Leitbild zielt auf die Hervorhebung der Besonderheit Riegelsberg durch seine Profilierung als Wohngemeinde mit attraktiver Verbindung zur Landeshauptstadt. Hierzu sollen zusätzliche öffentliche Grünflächen zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes geschaffen werden. Weiterhin gilt es die Anbindung an Freiraum und Natur zu optimieren sowie die fußläufige Vernetzung und Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen auszubauen.<sup>7</sup>

### Leitbild „Regionale Zusammenarbeit der Köllertalgemeinden“

Zum Ausbau regionaler Zusammenarbeit unter den Kommunen gilt es eine bedarfsangepasste Verteilung der Infrastruktur auf die Gemeinden vorzunehmen. Weiterhin ist die Vernetzung der Vereine, der sozialen und bildungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen sowie der ÖPNV-Angebote voranzutreiben.<sup>8</sup>

Im Rahmen des GEKOs bilden die Themenbereiche der Leitbilder die Basis für die Formulierung der Ziele und Maßnahmen, die zur Stärkung des Quartiers dienen sollen.

## 2.6. Städtebaulicher Rahmenplan Ortsmitte Walpershofen

Als Vorbereitung zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets wurden im Jahre 2004 eine vorbereitende Untersuchung durchgeführt. Der damalige Anlass lag im Saarbahnausbau nach Riegelsberg.

Der hierfür erarbeitete städtebauliche Rahmenplan sollte einerseits als Entscheidungshilfe bei der Beurteilung von Einzelvorhaben, andererseits den übergeordneten Behörden bei der Beurteilung, Förderung und Genehmigung städtebaulicher Planungen und Maßnahmen dienen. Des Weiteren fungiert er als Informationshilfe für Träger öffentlicher Belange über die Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Der städtebauliche Rahmenplan gilt als Selbstbindung der Kommune.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes umfasste dabei im Wesentlichen die folgenden Straßenzüge:

- Etzenhofer Straße
- Dörrwiesenstraße
- Kurzenbergstraße
- Heusweilerstraße
- Herchenbacher Straße
- Salbacher Straße
- Mühlenstraße

Für die Erstellung des Rahmenplans wurde eine Bestandsaufnahme und Analyse der Bereiche Verkehr, Nutzung, Grün- und Freiraum sowie Ortsbild durchgeführt. Weiterhin wurden vorliegende Fachplanungen integriert. Darauf aufbauend wurde ein Rahmenkonzept von grundsätzlichen Gestaltungsmaßnahmen und Planungsvarianten für einzelne Maßnahmenbereiche erarbeitet. Der gesamte Prozess erfolgte unter Einbeziehung der Bürger und in enger Abstimmung mit den politischen Gremien. Die Analyseergebnisse für die einzelnen Themenbereiche lassen sich wie folgt zusammenfassen:

<sup>5</sup> Vgl. Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Riegelsberg S. 158

<sup>6</sup> Vgl. Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Riegelsberg S. 158

<sup>7</sup> Vgl. Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Riegelsberg S. 159

<sup>8</sup> Vgl. Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Riegelsberg S. 159

### Analyse Verkehr

Bei der Salbacher und der Heusweilerstraße handelt es sich um die meist befahrensten Straßen mit dem höchsten Verkehrsaufkommen. Letztere verläuft östlich des Untersuchungsgebietes. Im Bereich der Knotenpunkte beispielsweise im Kreuzungspunkt der Salbacher und Heusweilerstraße sowie der Heusweilerstraße und der Herchenbacher Straße wurden teilweise unübersichtliche Kreuzungspunkte und somit Gefahrenpunkte für Fußgänger und Radfahrer moniert. Generell wurde die Dominanz von Verkehrsflächen bemängelt. Die Angebote für den ruhenden Verkehr wurden als ausreichend angesehen. In Bezug auf das Untersuchungsgebiet wurde das Parken am Straßenrand, beispielsweise in der Herchenbacher Straße, bemängelt. Hier werden teilweise die Fußgängerwegebeziehungen behindert. Dahingegen wurden die Fußwegeverbindungen von der Salbacher Straße, über den Festplatz hin zur Herchenbacher Straße als gut befunden. Gleiches gilt für die Zuwegung zur katholischen Kirche. Allerdings mangle es an einer fußläufigen Verbindung zwischen den zuvor genannten Bereichen und dem weiter östlich gelegenen Platz an der Saarbahnbrücke. Die viel befahrene Heusweilerstraße wirkt als Barriere und bietet keine adäquate Quermöglichkeit.

### Analyse Nutzung

In Walpershofen überwiegt die Wohnnutzung auf privaten Grundstücken. Im Analysebereich *Nutzung* wurde ein relativ hoher Anteil öffentlicher/ halböffentlicher Grundstücksflächen festgestellt, die räumlich weit verteilt sind. Ein Großteil dieser Flächen- hierzu zählt der Festplatz, die angrenzende Verkehrsschule, die ehemalige Grundschule sowie das Kelterhaus und sein Umfeld -liegen innerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Ausstattung mit Gütern des täglichen Bedarfs wurde damals als gut bezeichnet, auch wenn die Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen weit verteilt sind. Vereinzelt mischen sich das Wohnen störende Einrichtungen unter die Wohnnutzung. Dies betrifft allerdings nicht das Untersuchungsgebiet. Innenentwicklungspotenziale für etwaige Wohnbauentwicklungen befinden sich überwiegend am Ortsrand, bei welchen bestehende Erschließungsansätze mitgenutzt werden könnten. Mit dem Wohngebiet am Steinbach, oberhalb des Festplatzes, wurde eine solche Innenbereichsentwicklung bereits umgesetzt.

### Analyse Grün – und Freiflächen

Hinsichtlich der Freiraumstruktur wurde der Festplatz am Steinbach innerhalb des Untersuchungsgebietes als die zentrale öffentliche Freifläche mit Ausbaupotenzial und Vernetzungsmöglichkeiten konstatiert. Potenzial bieten dabei die angrenzenden Hausgärten in den rückwärtigen Bereichen. Die vorhandenen Gewässer (Lehmbach, Steinbach und Köllerbach) seien nicht erlebbar und ein öffentlicher Kinderspielplatz würde fehlen. Vereinzelt bieten die versiegelten Vorgartenbereiche Begrünungspotenzial, so auch in der Herchenbacher Straße, welche durch das Untersuchungsgebiet verläuft. Erste Ansätze von Straßenbegleitgrün sind hier bereits erkennbar. Die Bahndämme am östlichen Siedlungsrand unterbinden die Frischluftzufuhr.

### Analyse Ortsbild/ Baustruktur

Grundsätzlich wurde hier ein abwechslungsreicher Raumcharakter durch besondere Einzelbaukörper, Hausgruppen, aufgelockerte Bebauung und Raumkanten identifiziert. Die mäßig dichte Bebauung orientiert sich klar an den Straßenkanten. Die Regelbebauung besteht aus zwei bis dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldach und traufständiger Ausrichtung, so auch innerhalb des Untersuchungsgebietes. Teilweise mangelt es an Raumkanten an markanten Stellen, wie beispielsweise in der Heusweilerstraße, außerhalb des Untersuchungsgebietes. Mit dem ehemaligen Schulgebäude, der Kirche und dem Schlauchturm am Feuerwehrgerätehaus bestehen eine Reihe ortbildprägender Gebäude, die als Orientierungspunkte fungieren. Zwei davon (Kirche, Schulgebäude) liegen innerhalb des Untersuchungsgebietes. Insgesamt bestehe nur eine geringe Anzahl an Gebäuden in schlechtem baulichem Zustand.

### Wesentliche Zielsetzungen des Rahmenplans

Die wesentlichen Zielsetzungen des Rahmenplans setzten dabei auf:

- Ein Zurückdrängen der Verkehrsdominanz.
- Entschärfen bestimmter Kreuzungspunkte.
- Attraktivierung der ÖPNV-Nutzung.
- Ortsbildverträglicher Ausbau von Wohnnutzung im Innenbereich.



- Ausbau Hochgrün / Grünflächen als Gestaltungselement.
- Vorhandene Gewässer erlebbar machen.
- Erhalt ortstypischer Gebäude.
- Ortstypische/ gebäudetypische Renovierung von Gebäuden und Fassaden.

## 2.7. Gestaltungsvorschlag Festplatz am Steinbach

Für den Festplatz am Steinbach existiert bereits ein Gestaltungskonzept aus dem Jahre 2012, welches parteiübergreifend vom Ortsrat Walpershofen Zuspruch gefunden hat. Zentrales Element dieses Gestaltungskonzeptes ist die Freilegung des derzeit verrohrten Steinbaches, um das Gewässer somit erlebbar zu machen. Die übrige Fläche ist als multifunktionaler Platz ausgestaltet, welcher unter anderem die Aufstellung eines Festzeltes für zukünftige Dorfeste ermöglicht. Die fußläufige Verbindung zu der südlich befindlichen Verkehrsschule wird über eine Fußgängerbrücke sichergestellt, welche den offengelegten Bach quert. Bänke und ein Pavillon dienen als Verweilmöglichkeiten. Am nördlichen, westlichen und östlichen Rand des Platzes sieht das Konzept Parkmöglichkeiten vor. Unterschiedliche Pflasterungen bzw. Bodenbeläge unterstützen die Gliederung des Platzes. Im Rahmen des ISEKs gilt es diese Planung zu überdenken, sie in den Kontext des Förderprogramms einzubetten und sie auf die weiteren Maßnahmen anzupassen.

Abbildung 2: Gestaltungsvorschlag Festplatz



Quelle: Frank Zoller - Landschaftsarchitekt

## 3. Städtebauliche Bestandsanalyse

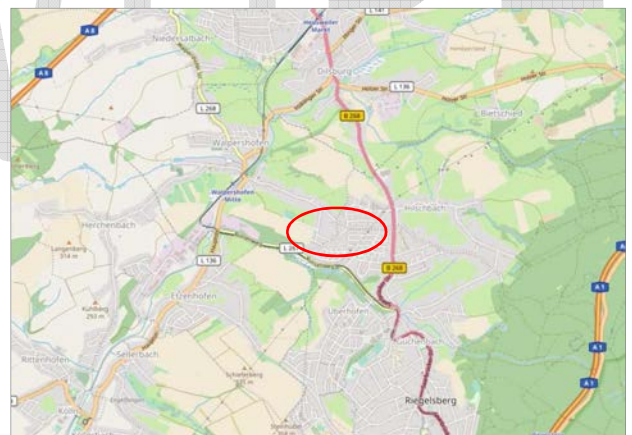
Die städtebauliche Analyse dient der Aufnahme und Darstellung der Bestandssituation, wie sich diese zurzeit darstellt. Die wesentlichen Einflussfaktoren auf das Quartier werden erhoben. Dazu wird zunächst der gesamtstädtische Umfang beurteilt und anschließend das Untersuchungsgebiet in verschiedene Bereiche aufgrund der räumlichen Lage oder spezifischer Indikatoren eingeteilt.

### 3.1. Gesamtstädtischer Zusammenhang

Der vor 1974 eigenständige Ort Walpershofen verlor seine Eigenständigkeit nach der Gebietsreform und ist seither Teil der Gemeinde Riegelsberg. Geschichtlich wurde Walpershofen 1293 erstmals urkundlich erwähnt.<sup>9</sup>

Das Untersuchungsgebiet des ISEKs liegt im Nord-Westen der Gemeinde Riegelsberg im Ortsteil Walpershofen. Dieser ist über die Kurzenbergstraße und den Russenweg infrastrukturell an die Gemeinde angebunden.

Abbildung 3: Überörtliche Einordnung



Quelle: Open Street Map

Walpershofen umfasst eine Fläche von ca. 2,6 km<sup>2</sup> und liegt im Köllerbachtal, welches den Ortsteil beidseits einschließt. Walpershofen gilt mit seinen Nutzungen wie beispielsweise Restaurants, Kindergärten, Frisöre, mehreren Kirchen, einer Werkstätte und einem Tierarzt als Grundzentrum. Durch den Ort fließt der namensgebende Bach „Köllerbach“ in Nord-Süd-Richtung sowie der Walpershofer „Steinbach“, welcher in ersteren mündet. Beide Gewässer fließen direkt durch das Fördergebiet. Der

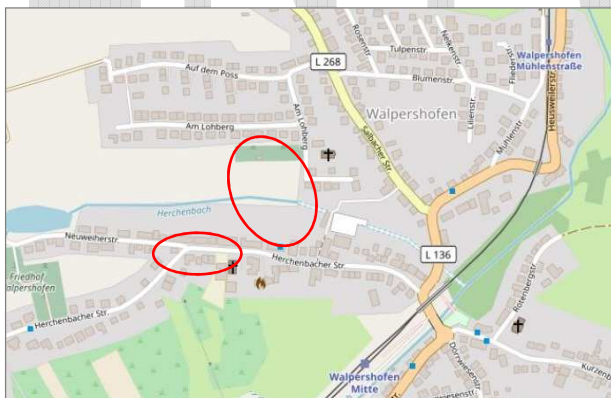
<sup>9</sup> Homepage der Gemeinde Riegelsberg, abgerufen unter: <https://www.riegelsberg.eu/Geschichte.85.0.html>, Stand 08.01.2019

Steinbach speist den im Ortsteil gelegenen O-Weiher. Insgesamt ist Walpershofen ein ländlich geprägter Ort, mit einer Konzentration der Bebauung entlang der Verkehrsachsen. Daneben haben sich in der Vergangenheit Wohnbaugebiete etabliert, die ihren Kern in der Ortsmitte finden. Die Ortsmitte definiert sich durch den Kreuzungspunkt der Hauptverkehrsachsen. Dort verlaufen auch die Bahntrasse der Saarbahn und der Köllerbach. Einen historisch gewachsenen Kern im eigentlichen Sinne gibt es nicht. Direkt hinter dem Siedlungsrand beginnen weitläufige Feld- und Wiesenstrukturen. In diesem Konglomerat an Nutzungen, Verkehrsachsen und Grünflächen liegt das Untersuchungsgebiet des ISEKs. Dieses wird im Folgenden näher abgegrenzt und beschrieben.

### 3.2. Einbindung in das Gemeindegebiet

Gemäß den Ausschreibungsunterlagen bestand das Untersuchungsgebiet aus mehreren, mehr oder minder zusammenhängenden Einzelflächen, sogenannten Zielschwerpunkten, welche sich allesamt zentral in der Ortsmitte von Walpershofen befinden. Auf Grund der Heterogenität der Zielschwerpunkte und ihrer teils verstreuten Lage ließ sich zunächst keine eindeutige Abgrenzung ausweisen.

Abbildung 4: Lage im Gemeindegebiet



Quelle: Open Street Map

Wesentliche Teilflächen befinden sich zwischen der Salbacher Straße und der Herchenbacher Straße, welche einen Schwerpunkt der Untersuchung darstellen. Ein weiterer Bereich liegt südlich der Herchenbacher Straße. Die Berei-

che sind infrastrukturell durch die Straßen miteinander verbunden. Funktional hängen sie nur bedingt zusammen. Obwohl es sich größtenteils um zentralörtliche Flächen handelt, erfüllt bisher keine die Anforderungen an einen zentral nutzbaren Platz, auf dem man sich gerne in seiner Freizeit aufhalten möchte. Grund dafür ist auch das fehlende Stadtgrün bzw. dessen Nutzbarkeit. Im direkten Umfeld der Zielschwerpunkte befindet sich die „Ortsmitte am Bach“ mit Zugang zum Köllerbach, der jedoch aufgrund seiner Lage unter der Bahntrasse und der stark befahrenen Heusweiler Straße L.I.O. 136 leider an Aufenthaltsqualität einbüßt.

Die einzelnen Bereiche sind zum Teil auch fußläufig miteinander verbunden und umfassen sowohl private als auch öffentliche Gebäude. Strukturell passen sie sich damit an die Umgebung an, welche sich hauptsächlich durch Wohnbebauung auszeichnet. Vereinzelt lassen sich in der Umgebung nichtstörende Gewerbebetriebe wie ein Heizungsbauer, eine Weinstube, eine Sparkasse, zwei Gaststätten oder jenseits des Köllerbachs ein Frisör oder eine Rollerwerkstatt verzeichnen.

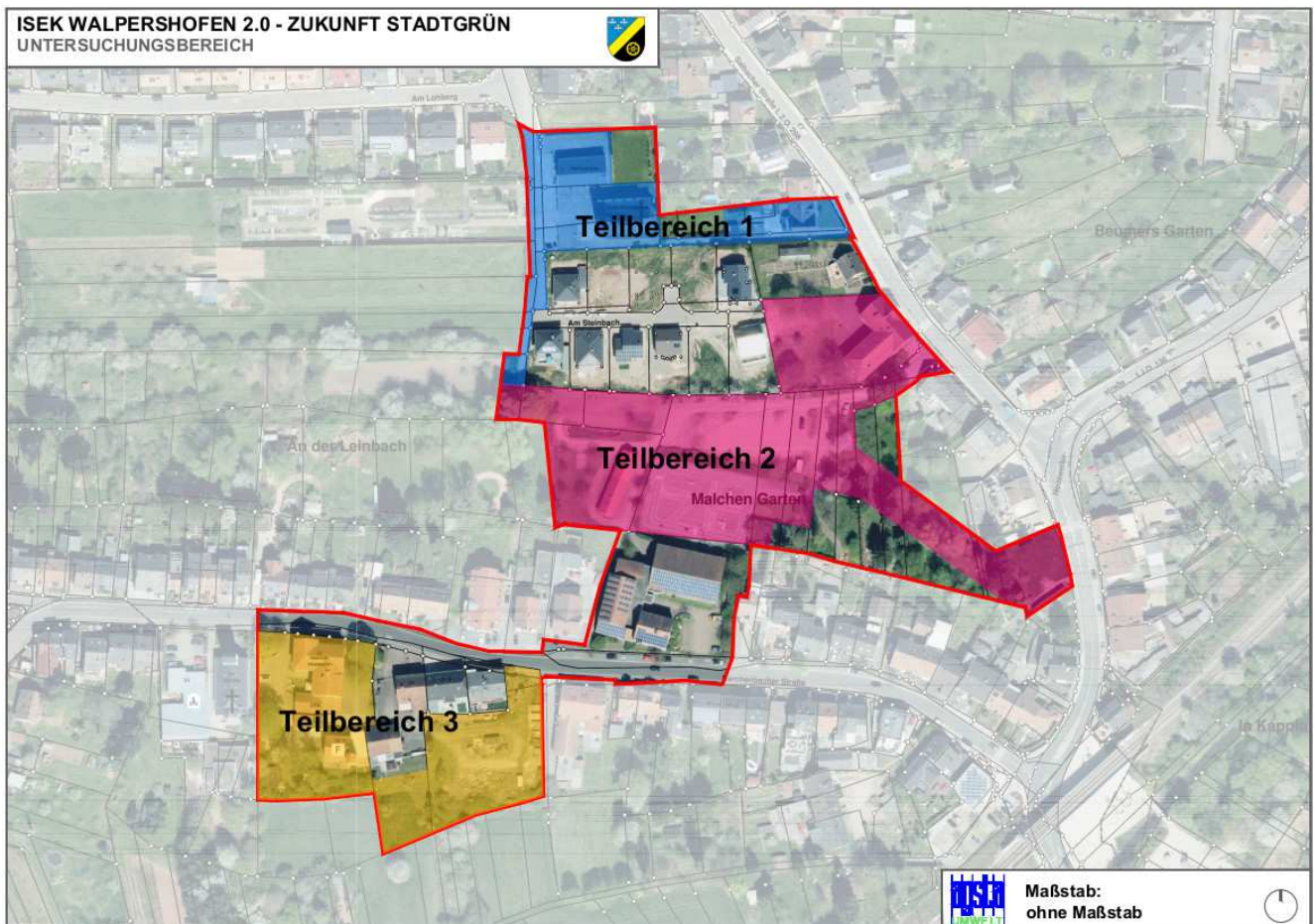
Die öffentliche Grünstruktur lässt sich als sehr gering beschreiben. Die Nachfrage ist aufgrund der privaten Gärten und der umgebenden Freiflächen aber auch nicht vergleichbar mit der eines urbaneren Siedlungsgefüges. Vielmehr fehlt es innerhalb des Untersuchungsbereichs und im Umfeld an Straßenbegleitgrün und an attraktiven begrüneten Verbindungen in die Umgebung.

### 3.3. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das ursprüngliche Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha, wird im Nordosten durch die Salbacherstraße, im Süden durch die Herchenbacher Straße begrenzt und weist eine heterogene Eigentümerstruktur auf (vgl. Abbildung 6). Die vorhandene und angrenzende Nutzung sowie die Lage legen eine erste, vorläufige Unterteilung und Zusammenfassung des Untersuchungsgebietes in drei Teilbereiche nahe (vgl. Abbildung 5). Diese Unterteilung dient zunächst einer besseren Verortung und Orientierung



Abbildung 5: Abgrenzung der drei ursprünglichen Teilbereiche



Da sich das Gebiet aus einzelnen räumlich getrennten Bereichen zusammensetzt, ist es notwendig diese untereinander und mit dem Umfeld zu vernetzen. Nur dadurch kann sich ein Wirkungsgefüge und ein wahrnehmbares Zentrum im Ortsteil Walpershofen entwickeln. Das Umfeld besteht, wie bereits beschrieben, im Wesentlichen aus Wohnbebauung, mit vereinzelten Einzelhandels- und Gewerbenutzungen. Insgesamt hat das Umfeld den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets.

Jeder Bereich wurde in seinem Bestand aufgenommen und anhand folgender Indikatoren bewertet: Nutzungen, Bauliche Anlagen und deren Erhaltungszustand, Grünstruktur, Verkehrsanbindung / Fuß- und Radwegebeziehungen, Besonderheiten. Zur Beurteilung des Gebäudezustands der im Untersuchungsbereich befindlichen Gebäude wurde eine augenscheinliche Analyse durchgeführt. Als Kriterien wurden dabei das Dach, die Fassade, die Fenster und das allgemeine Erscheinungsbild bewertet.

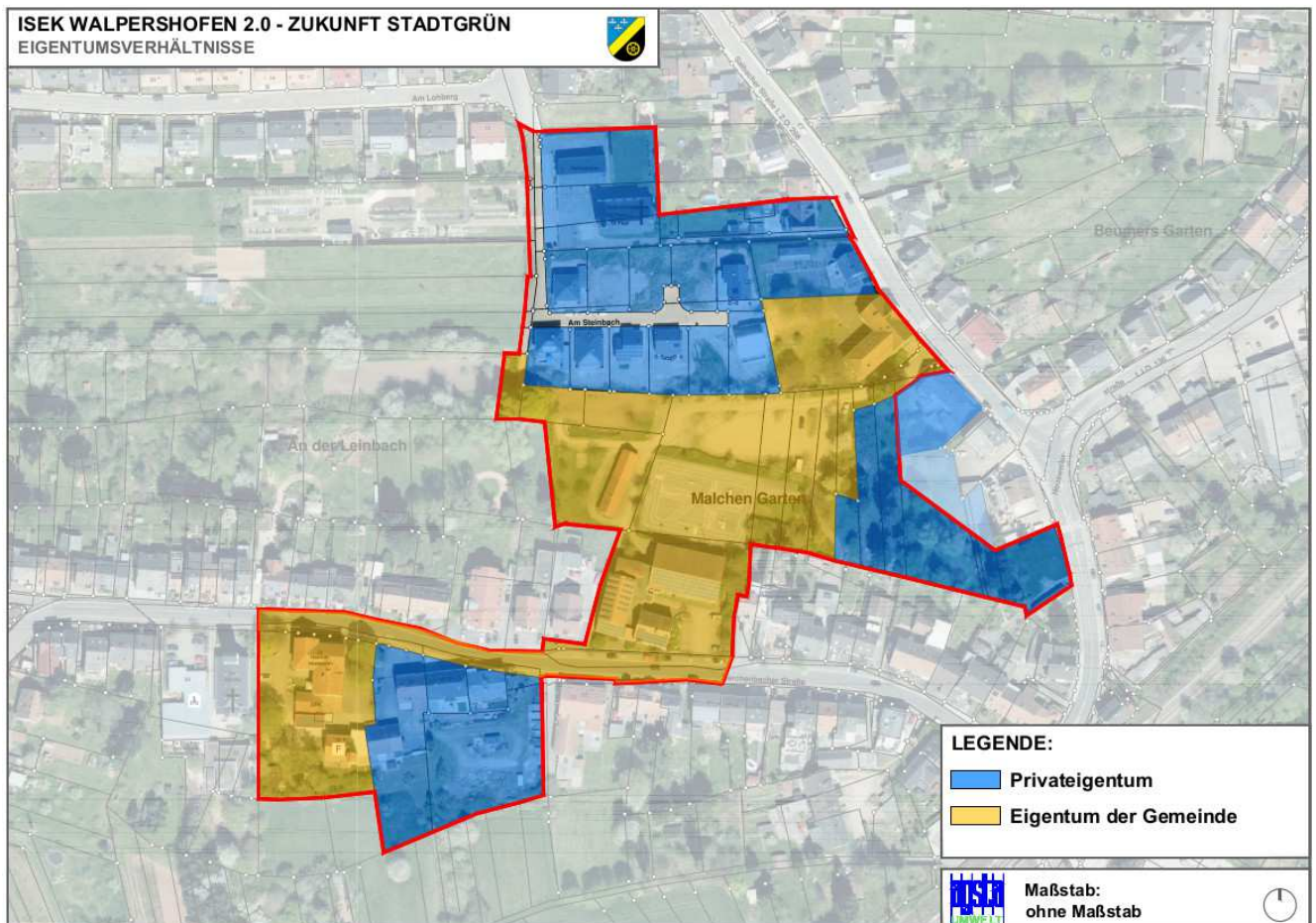
Anlehnend daran wird das Umfeld erfasst, welches sich durch Grünzüge, Platzbereiche, Gebäude oder beispielsweise Auffälligkeiten im

Bereich des Verkehrs definiert. Dazu zählen auffällig hohe Verkehrsdichten, Verkehrsregelungen oder Radwegebeziehungen. Weiterhin wird das Umfeld hinsichtlich städtebaulicher oder grünstruktureller Missstände untersucht. Diese gilt es durch die Umsetzung der Gesamtmaßnahme des ISEK aufzuwerten.

Wie aus Abbildung 6 ersichtlich wird, befinden sich zwar weite Teilbereiche des Untersuchungsgebietes im gemeindeeigenen Besitz. Diejenigen Flächen welche jedoch für eine mögliche Vernetzung mit der Umgebung in Anspruch genommen werden müssten, befinden sich hingegen in Privatbesitz. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit der Akzeptanz und Mitarbeit der ortsansässigen Bewohner. Im folgenden Kapitel werden nun die einzelnen Teilbereiche kurz vorgestellt.



Abbildung 6: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet



### 3.3.1. Teilbereich 1: Nördlicher Bereich (Salbacher Straße)

Der nördlichste Teilbereich umfasst das Petrusheim, die katholische Kirche St. Peter und Paul sowie die vorgelagerten Parkplatz- und die sich anschließenden Rasenflächen. Der Teilbereich 1 ist der Abbildung 7 zu entnehmen und umfasst rund 3.400 m<sup>2</sup>.

Abbildung 7: Teilbereich 1



Äußerlich befindet sich das Kirchengebäude in ungepflegtem Zustand. Das Petrusheim war optisch in einem guten Zustand. Im Osten auf der gegenüberliegenden Straßenseite grenzt der Gemeindefriedhof an.

Abbildung 8: Fassade der Kirche St. Peter und Paul





Abbildung 9: Petrusheim



Die vorgelagerten Platzflächen haben ein Gefälle in südliche Richtung und zeichnen sich durch eine uneinheitliche Pflasterung aus. Diese unterscheiden sich sowohl hinsichtlich der Farbwahl als auch hinsichtlich des Verlegemusters (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Pflasterung des vorgelagerten Platzes



Die Platzsituation wird von Parkplatzflächen umgeben, die wiederum mit Rasengittersteinen gepflastert sind. Dies erhöht zwar die Versickerungsfähigkeit der Flächen, schafft aber in Verbindung mit den übrigen Pflasterungen ein sehr unruhiges Erscheinungsbild. Auch der Platz ist unterdurchschnittlich begrünt und lässt in seiner Gestaltung Defizite erkennen.

An das Kirchengelände schließt ein leerstehendes Gebäude zur Salbacher Straße an (vgl. Abbildung 11). Es handelt sich dabei um eine Doppelhaushälfte, die baulich in sehr schlechtem Zustand ist. Dies bezieht sich sowohl auf die Fassade als auch auf die Außenanlage des Gebäudes. Durch den langjährigen Leerstand ist das Gebäude äußerlich stark verwahrlost.

Abbildung 11: Beispielhafter Leerstand



Auch die Fußwegeverbindung zwischen Kirche und der Salbacher Straße befindet sich in einem oberflächentechnisch schlechten Ausbaurzustand. Der Weg ist teils zugewachsen und weist eine zu starke Querneigung auf (Vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Fußwegeverbindung



Erschlossen wird der gesamte Teilbereich 1 über die Straße „Am Lohberg“ und über die Salbacher Straße. Fußläufig ist der Bereich ebenfalls mit dem zentralen, südlich gelegenen Teilbereich 2 verbunden. Der Fußweg führt als Verlängerung der Straße am Lohberg zu dem besagten Bereich.

### 3.3.2. Teilbereich 2: Zentraler Bereich

Der rund 11.200 m<sup>2</sup> große Teilbereich 2 bildet den zentralen Maßnahmenbereich, welcher bereits durch frühere Konzepte teilweise überplant wurde. Diese werden versucht, weitestgehend in die zukünftigen Maßnahmen miteinzubinden. Dennoch ergibt die aktuelle Bestandsaufnahme Anlass die Konzepte neu zu strukturieren. Die Grundgedanken der Entwürfe gelten weiterhin, dennoch haben sich einige Rahmenbedingungen geändert. Diese stellen sich wie folgt dar:



Abbildung 13: Teilbereich 2



Der Teilbereich nördlich der Herchenbacher Straße umfasst den gemeindlichen Festplatz am Steinbach, die ehemalige Grundschule Walpershofen, das Vereinsgebäude des Obst- und Gartenbauvereins und des Turnvereins sowie die Zuwegung bzw. Verbindung (private Gärten) zur östlich verlaufenden Heusweilerstraße. Die innere Erschließung definiert sich hauptsächlich durch fußläufige Verbindungen. Es gibt aber auch eine Zufahrt für PKW und LKW von der Salbacher Straße aus.

Innerhalb des Gebiets liegt ein überwiegend verwilderter Grünzug, der sich aus den rückwärtigen Abschnitten privater Grundstücke zusammensetzt. Dieser verbindet theoretisch den Festplatzbereich mit der Heusweilerstraße. Die Verfügbarkeit der privaten Grundstücke muss noch geklärt werden.

Abbildung 14: Verwilderter Grünzug



Der zentrale Platzbereich definiert sich durch den circa 2.000 m<sup>2</sup> großen Asphaltbereich, der als Fahrradverkehrsübungsplatz für Kinder dient (vgl. Abbildung 15). Der Platz ist von allen Seiten von einer ca. zwei Meter hohen und unzureichend gepflegten Heckenpflanzung eingegrenzt.

Abbildung 15: Fahrradverkehrsübungsplatz



Nördlich grenzt der zuvor beschriebene Festplatz am Steinbach an. Im Süden schließt sich hingegen die Köllertalhalle über eine kleine Rampe an. Der östlich daran vorbeilaufende Fußweg über die Treppe hin zur Herchenbacher Straße verläuft versteckt, ist teils zugewachsen und nur über einen Umweg zu erreichen. Zudem ist er nicht umfänglich barrierefrei ausgebaut. Im Osten schließen an den asphaltierten Bereich private Gärten und im Westen das Kelterhaus des Obst- und Gartenbauvereins an. Der Platz wird multifunktional genutzt. Neben den Fahrbahnmarkierungen für die Radverkehrsschule verfügt er über drei Skater-Rampen sowie zwei Basketball-Körbe.

Der rund 1.500 m<sup>2</sup> große Festplatz, welcher an die Asphaltfläche nördlich angrenzt, besitzt einen trapezförmigen Zuschnitt und wird im Süden, im Westen und im Norden von einer Heckenpflanzung begrenzt (vgl. Abbildung 16).

Abbildung 16: Festplatz – Aus Blickrichtung Osten



Ferner wird er im Norden von einer Reihe von sechs Kirschbäumen gesäumt. Diese Baumart setzt sich nicht im übrigen Gebiet fort. Nördlich der Baumreihe schließen sechs topographisch höher gelegene Neubauten an, die von der Straße am Steinbach erschlossen werden.

Der von Richtung O-Weiher kommende Steinbach läuft verrohrt unter dem zentralen Bereich und öffnet sich erst wieder an der Mündung in den Köllerbach sowie nördlich des Kelterhauses. Vom Kelterhaus aus verläuft ein gepflasterter Weg zur Salbacher Straße, der nicht zu den ansonsten ungestalteten Flächen passt. Die übrigen Bereiche verfügen über eine wassergebundene Decke bzw. eine Schotterung, die als ungeordnete Parkfläche dient. Nach Aussagen der Gemeinde finden die meisten Festivitäten mittlerweile auf dem Platz der „Ortsmitte am Bach“ statt, sodass der Festplatz derzeit hauptsächlich als Buswendeplatz oder Bauzwischenlager genutzt wird. Des Weiteren stehen auf dem Platz diverse Altglas- und Papiercontainer. Innerhalb des Untersuchungsgebietes kommt ihm eine besondere Rolle zu, da sämtliche Fußwegeverbindungen hier zusammentreffen und sich verteilen. Der Platzbereich ist vollständig im Eigentum der Gemeinde Riegelsberg.

Ein weiteres im Eigentum der Gemeinde befindliches Gebäude mit Zugang auf den Platz ist die ehemalige Grundschule Walpershofen (vgl. Abbildung 17). Der Zugang erfolgt über den dazugehörigen Pausenhof.

Abbildung 17: ehemalige Grundschule Walpershofen



Der zweistöckige winkelförmige Schulbau ist zur Salbacher Straße hin orientiert. Die Wohnungen im Obergeschoss werden derzeit von Flüchtlingen genutzt. Im rückwärtigen, der Straße abgewandten Bereich, befindet sich der ehemalige Pausenhof. Dieser besteht aus einer größeren Rasenfläche mit mehreren stattlichen Bäumen sowie Sitzmöglichkeiten (vgl. Abbildung 18). Die Begrenzung zum südlich gelegenen Festplatz bildet eine Heckenpflanzung, welche durch ein Gartentor unterbrochen wird und so die fußläufige Verbindung zum Festplatz gewährleistet. Es existieren bereits erste Investo-

renüberlegungen zum Erwerb des Schulgebäudes und zur Einrichtung von Mietwohnungen. Diese Überlegungen stecken aber noch in einem frühen Planungsstadium.

Abbildung 18: Rückwärtiger Pausenhof



Der westlich des Festplatzes gelegene Bereich umfasst das Vereinsheim des Obst- und Gartenbauvereins und des Turnvereins sowie eine ungestaltete Grünfläche, die dem Anbau von Gemüse diente (vgl. Abbildung 19). Hier verläuft auch der Steinbach. In dem besagten Bereich ist dieser offengelegt, jedoch nicht erreichbar, da er in einem tiefliegenden Bachbett liegt und durch eine Brüstung abgeschirmt wird. Das Vereinsheim ist in augenscheinlich gutem Zustand, jedoch fehlt eine klar zugehörige Außenfläche. Hinter dem Kelterhaus wurde damals eine Tanzfläche angelegt, welche mittlerweile nicht mehr genutzt wird.

Abbildung 19: Vereinsheim



Auch mangelt dem gesamten Platzbereich etwas an schattenspendendem Hochgrün in Form von Bäumen. Dadurch kommt es zu stadtklimatisch ungünstigen Verhältnissen, die durch die Vernetzung der grünen Achsen verbessert werden könnten. Umschlossen wird das gesamte Gebiet äußerlich durch private Gärten der umliegenden Wohngebäude, welche den Bereich durch Hecken oder kleinere Mauern einfrieden.



Im Teilbereich 2 mangelt es ebenso wie in den übrigen Bereichen an einer einheitlichen Beschilderung bspw. mit Hinweisen auf einen Wanderweg, einen Themenweg oder eine Sehenswürdigkeit in der Nähe. Gerade hier als zentraler Knotenpunkt wäre aber eine gute Ausschilderung wichtig.

### 3.3.3. Teilbereich 3: Südlicher Bereich (Herchenbacher Straße)

Der Teilbereich 3 wird von den übrigen Teilbereichen durch die Herchenbacher Straße abgeschnitten. Er liegt südlich davon und umfasst sowohl gemeindeeigene als auch private Grundstücke.

Abbildung 20: Teilbereich 3



Dabei waren ursprünglich nur die Freiflächen um die Gebäude herum Teil der Aufgabenstellung. Bei der Begehung ist jedoch aufgefallen, dass sich die Missstände nicht nur auf die ursprünglichen Flächen beschränken. Die umliegenden Gebäude wie z.B. die Feuerwehr (vgl. Abbildung 21) und das DRK weisen bausubstanzielle und gestalterische Defizite auf, wie beispielsweise abplatzenden Putz im Sockelbereich. Auch die Fassade des Feuerwehrgebäudes weist substanzielle Mängel sowie ein Instandhaltungsdefizit auf.

Abbildung 21: Vorplatz der Feuerwehr



Ein Großteil der Fläche ist mit unterschiedlichen Belägen vollversiegelt und weist eine ungleichmäßige Belagssituation mit Reparaturstellen auf. Eine Verbindung mit dem Umland oder den anderen Bereichen ist nicht erkennbar. Richtung Süden ist das offene Auengelände erreichbar. Topographisch fällt das Gelände deutlich ab.

Abbildung 22: Vorplatz des DRK



Die vorhandenen Grünflächen sind größtenteils ungestaltet, wobei auch kleinere Bereiche gestaltet und gepflegt wirken (Bsp. Hochbeet) (vgl. Abbildung 22).

Östlich der Feuerwehr befindet sich neben dem Mehrfamilienneubau eine große ungenutzte private Freifläche (vgl. Abbildung 23). Ehemals wurde das Gelände als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt. Von dieser Freifläche besteht eine rückwärtige Verbindung zu dem Feuerwehrgelände, welche jedoch über ein privates Grundstück führt, dessen Verfügbarkeit noch abzuklären ist.

Abbildung 23: private ungenutzte Freifläche



### 3.4. Zwischenfazit Bestandsaufnahme

Auffallend ist die schwach ausgeprägte Vernetzung der Teilbereiche untereinander sowie mit dem angrenzenden Umland. Hierbei fehlen sowohl die infrastrukturellen Einrichtungen, als auch die Beschilderungen und die themenbezogenen Konzepte für die Einzelbereiche, um

diese zu vernetzen. Zum Teil befinden sich auch im Umfeld noch gravierende Mängel wie beispielsweise das leerstehende Sparkassen-Areal. Daher wird vorgeschlagen, den Untersuchungsbereich und letztlich das Fördergebiet um die betroffenen Flächen zu erweitern. Dies dient sowohl der Arrondierung des Gebiets als auch der notwendigen Verbindung der Flächen untereinander.

Im Umfeld gibt es aber auch positive Tendenzen wie den Neubau eines Mehrfamilienhauses an der Herchenbacher Straße, das Wohnbauneugebiet oder die neu gestaltete „Ortsmitte am Bach“ zeigt.

Grünstrukturen sind im Untersuchungsraum vorhanden, jedoch weisen diese zum Großteil kaum eine Gestaltung oder eine Nutzung auf. Vielmehr handelt es sich um brachgefallene Flächen, die ungenutzt sind. Auch sind die Grünstrukturen ebenso wenig miteinander verbunden wie die Platz- und Freiflächen.

Bausubstanziell bestehen in allen Bereichen Mängel und Defizite. Dadurch, dass es sich nicht um ein zusammenhängendes Quartier handelt, sondern vorerst um drei Bereiche, die nicht unmittelbar in Zusammenhang stehen, gilt es, dieses mit Maßnahmen zu verbinden. Daher ist es zuerst notwendig, den Untersuchungsbereich und somit das Fördergebiet um sinnvolle Bereiche zu erweitern. Die Bestandsaufnahme und Analyse sind der nachfolgenden Abbildung 24 zu entnehmen.







### 3.5. Erweiterungen der Teilbereiche

Die durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass das ursprüngliche Untersuchungsgebiet einer Erweiterung bedarf, um die angedachten Maßnahmen zweckmäßig umsetzen zu können und um das volle Entwicklungspotenzial zu entfalten. Vor allem hinsichtlich einer besseren Vernetzung und zur Stärkung des Radverkehrs sind angrenzende Teilbereiche miteinzubeziehen.

Die Erweiterungsbereiche, um die sich das ursprüngliche Untersuchungsgebiet vergrößert, sind wie folgt gekennzeichnet:

So wurde das Untersuchungsgebiet im Westen um einen Korridor Richtung O-Weiher und den sich anschließenden Spielplatz ergänzt. Dies erlaubt eine Verbindungsachse zum zentralen Festplatz. In diesem Zuge wird auch die Grünfläche eingegliedert, die bisher eher ungenutzt bzw. früher zum Anpflanzen von Gemüse genutzt wurde. Weiterhin wurden Teile der Neuweiherstraße sowie der „Herchenbacher Straße“ aufgrund städtebaulicher Mängel und öffentlicher Gestaltungsdefizite miteinbezogen.

Des Weiteren wird die Köllertalhalle samt Vorplatz mit aufgenommen. Grund dafür sind die baulichen und gestalterischen Mängel am Gebäude, an der Belagssituation und an den sonstigen Anlagen im Umfeld (z.B. Schaukasten, Pflanzsteine, Eingangsschild Köllertalhalle). Insgesamt vermittelt der Eingang zur Gemeindehalle einen renovierungsbedürftigen Eindruck. Zwar lag diese bereits vorab innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde hier aber nicht als Zielschwerpunkt vorgesehen.

Auch der Eingang zur Treppenanlage, der den Festplatz mit der „Herchenbacher Straße“ verbindet, ist auf den ersten Blick nicht wahrnehmbar und gleicht einer Abkürzung für Ortskundige.

Südlich der „Herchenbacher Straße“ kommen auch die Bestandsgebäude des DRK und der Feuerwehr hinzu, welche bauliche Missstände,

wie abgeplatzten Putz an der Fassade aufweisen. Gleiches gilt für die evangelische Kirche Walpershofen und deren Vorplatz. Südlich davon soll das Untersuchungsgebiet zukünftig ebenfalls eine Wegeparzelle im Bereich der Tal-lae umfassen, um somit eine großräumige Wegebeziehung zu ermöglichen. Mit dem Ziel, das straßenbegleitende Grün auszubauen und gestalterischen Missständen entgegenzuwirken, wurden Teile der „Salbacher Straße.“ sowie „Auf dem Poss“ in das Untersuchungsgebiet miteinbezogen.

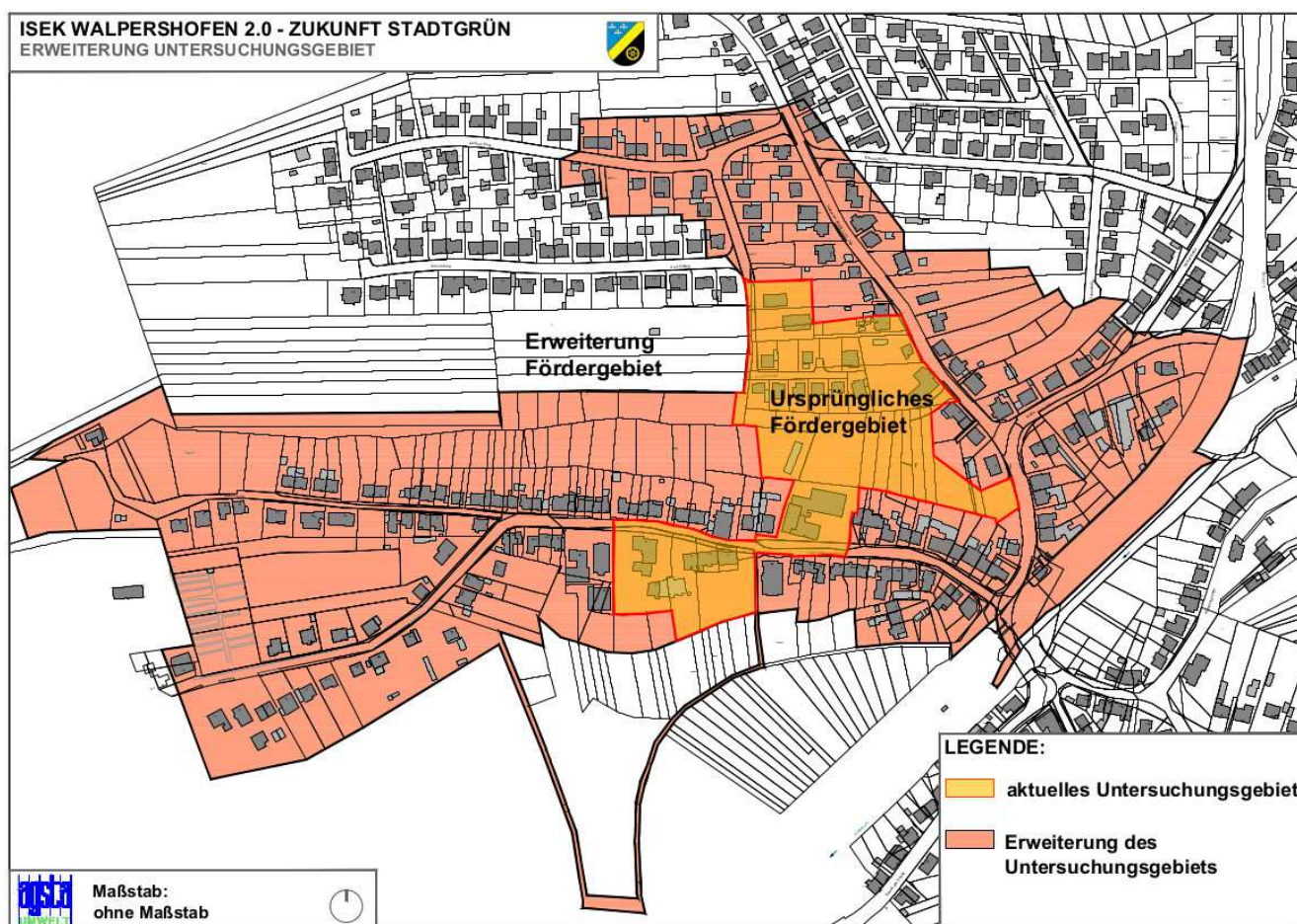
Der Weg zwischen dem Teilbereich 2 und dem Teilbereich 3 ist ebenfalls miteinzubeziehen, da die Bereiche miteinander vernetzt werden sollen.

Zur Stärkung der dörflichen Gemeinschaft ist weiterhin das Areal der Sparkasse mit einzubeziehen. In dem relativ neuen Bau, welcher zum Verkauf steht, lässt sich eine Folgenutzung initiieren. Zur Anbindung dieses Bereichs an das übrige Untersuchungsgebiet wurden ebenfalls Teile der „Herchenbacher Straße.“ miteinbezogen.

Zum Ausbau des Radverkehrs und zur Umsetzung entsprechender Maßnahmen ist die „Heusweilerstraße“, beginnend von der neuen „Ortsmitte am Bach“ bis zur Einmündung Mühlenstraße, mit aufzunehmen. Vor diesem Hintergrund werden ebenfalls die Flächen des Saarbahn-Damms ins Untersuchungsgebiet mit aufgenommen.

Nach der Erweiterung des Untersuchungsgebietes ist eine Unterteilung in die zuvor genannten drei Teilbereiche auf Grund der weitläufigen Distanzen nicht mehr zweckdienlich. Durch die Erweiterung des Untersuchungsgebietes können die Schwerpunkte des Förderprogramms „Zukunft Stadtgrün“ wie die Grünstrukturelle Vernetzung und Gliederung sowie die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Aufwertung des öffentlichen Raums effektiver umgesetzt werden. Das Untersuchungsgebiet umfasst nach der Erweiterung eine Fläche von 24 ha. Die genaue Abgrenzung ist Abbildung 25 zu entnehmen:

Abbildung 25: Mögliche Erweiterung des Untersuchungsgebietes



### 3.6. Vorbereitende Untersuchung zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets

Neben einer Vielzahl von konkreten Einzelmaßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Räume und einer Modernisierungs-Richtlinie in der Ortsmitte von Walpershofen soll mit Hilfe der Ausweisung eines Sanierungsgebiets versucht werden, privatwirtschaftliche Investitionen in den Wohnbestand weiter zu unterstützen.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 136 BauGB sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass sich eine Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Das Erfordernis kann gegeben sein, wenn das Gebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder in der Erfüllung

seiner Aufgaben (Funktionsfähigkeit hinsichtlich ruhender und fließender Verkehr, Versorgungsfunktion, infrastrukturelle Erschließung, usw.) erheblich beeinträchtigt ist.

Mit dem integrierten städtebaulichen Konzept für das Ortszentrum von Walpershofen (ISEK) verfügt die Gemeinde über ein auf Basis des Gemeindeentwicklungskonzeptes sowie dessen regelmäßiger Fortschreibung erstelltes nachhaltiges Zielkonzept. Dieses Zielkonzept kann als Grundlage für das Erfordernis einer städtebaulichen Sanierung und der Abgrenzung eines entsprechenden Gebietes dienen.

Städtebauliche Missstände sind in Walpershofen im privaten Bereich in Form von bausubstanziellen, energetischen und gestalterischen Defiziten vorhanden. Um die Ortsmitte als attraktiven Lebens- und Wohnraum zu entwickeln, sind private Modernisierungsvorhaben unerlässlich. Die Bereitschaft privater Eigentümer zur Durchführung von Maßnahmen kann durch Anreize in Form von Fördergeldern oder steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten unterstützt werden.



Die alleinige Ausweisung eines Städtebaufördergebietes ist im vorliegenden Falle zur Erreichung der städtebaulichen Ziele somit nicht ausreichend. Dies begründet sich wie folgt: die im Gebiet vorliegenden Mängel erfordern sowohl Ordnungs- und Baumaßnahmen im öffentlichen Raum nach § 147 BauGB, vor allem aber auch private Umbaumaßnahmen nach § 148 BauGB. Damit für Private ein Anreiz geschaffen werden kann, bauliche Maßnahmen in Angriff zu nehmen, die nicht nur zur Verbesserung ihrer eigenen Wohn- und Arbeitsqualität beitragen, sondern aufgrund der oftmals gestalterischen Wirkung verbessernder Maßnahmen auch zur Aufwertung des städtebaulichen Umfeldes beitragen, ist es wichtig, hier finanzielle Anreize zu schaffen. Dies gilt umso mehr, als bauliche und gestalterische Mängel nicht selten auf begrenzte finanzielle Mittel zurückzuführen sind.

Ein Vorteil gegenüber der Ausweisung eines Sanierungsgebietes gegenüber der eines Städtebaufördergebietes liegt in der erhöhten Abschreibungsmöglichkeit. Diese ist innerhalb des Sanierungsgebiets auch ohne Eigenleistung der Gemeinde möglich. Im Städtebaufördergebiet hat der Private keine unmittelbaren Vorteile.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebiets stellt ein starkes Instrument dar und kann im vorliegenden Fall zielführend sein. Eigentümer innerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB haben die Möglichkeit der steuerrechtlichen Abschreibung. Gemäß § 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG) können Steuerpflichtige in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. Bei der Förderung handelt es sich um ein fakultatives Angebot. Die Gemeinde hat innerhalb des Sanierungsgebiets die Möglichkeit ein Vorkaufsrecht auf Gebäude auszuüben, um eine städtisch gewollte Entwicklung des Quartiers voranzutreiben.

Grundsätzlich stellt sich dabei die Frage, in welcher Verfahrensart (klassisches / umfassenden oder vereinfachtes Verfahren) das Sanierungsverfahren durchgeführt werden soll. Unterschieden wird im Sanierungsrecht zwischen dem sogenannten klassischen Verfahren, in dem alle

sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung kommen können, und dem vereinfachten Sanierungsverfahren, in dem die Vorschriften des dritten Abschnittes „Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ ausgeschlossen werden, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet spezielle bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung.

Die Entscheidung, welche der beiden Verfahrensarten zu wählen ist, wird aufgrund der städtebaulichen Situation getroffen. Maßstab für die Entscheidung der Gemeinde ist dabei die Erforderlichkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156). Grundsätzlich wird das klassische Verfahren vor allem dann zur Anwendung gebracht, wenn eine wesentliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird, das vereinfachte Verfahren dagegen, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht.

### 3.6.1. Das klassische Sanierungsverfahren

Das klassische Verfahren wird durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Genehmigungspflicht kann nicht ausgeschlossen werden.
- Alle Grundstücke, die im Sanierungsgebiet liegen, erhalten einen Sanierungsvermerk im Grundbuch.
- Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 bis 156a BauGB sind anzuwenden. Zusammenfassend bedeutet dies, dass Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt werden, als der Betroffene die Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. (§ 153 Abs. 1 BauGB)
- Ferner werden die Eigentümer an den Kosten der Sanierung insbesondere durch Entschädigungs- und Ausgleichbeiträge beteiligt.
- Die Anwendung des dritten Abschnitts (§§ 153 bis 156 BauGB) ist im Allgemeinen dann notwendig, wenn Bodenwertsteigerungen die Durchführung der Sanierung voraussichtlich erschweren können.

### 3.6.2. Das vereinfachte Sanierungsverfahren

Beim vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB verfügt die Gemeinde über folgende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- Gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber Grundstücken im Sanierungsgebiet.
- Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes können zugunsten der Kommune enteignet werden.
- Grundstückseigentümer müssen sich entsprechend den allgemeinen Vorschriften an Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes beteiligen.
- Genehmigungsvorbehalt: Die Gemeinde kann die Genehmigungspflicht teilweise oder vollständig ausschließen (§ 144 BauGB); In diesem Fall wird im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für die betroffenen Grundstücke eingetragen).

Für die Durchführung einer Sanierung in dem vorgeschlagenen Gebiet sind die Anwendungsmöglichkeiten des klassischen Sanierungsverfahrens und insbesondere die Vorschriften des dritten Abschnittes „Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ nicht erforderlich, da keine umfassenden Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Möglichkeiten des vereinfachten Sanierungsverfahrens werden als ausreichend und zielführend betrachtet. Vorgeschlagen wird daher die Ausweisung von einem Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren.

Es wird jedoch empfohlen, die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB nicht auszuschließen.

Das bedeutet, dass im Sanierungsgebiet u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, für die eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist oder

die der Anzeigepflicht unterliegen, die Teilung oder Veräußerung eines Grundstücks sowie die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedarf.<sup>10</sup> Dieser sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat zum Ziel, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen abzusichern und der Gemeinde einen angemessenen Zeitrahmen für die Verwirklichung ihrer Ziele und Zwecke einzuräumen. Sie ist vergleichbar mit der Veränderungssperre im allgemeinen Städtebaurecht.

Eine der Maßnahmen des ISEKs umfasst die Aufstellung einer „Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie“. Dabei kann die Abgrenzung des Fördergebietes von der des ISEK-Gebiets abweichen. Die Gemeinde erhofft sich damit eine stärkere Impulswirkung.

### 3.6.3. Sanierungsbedarf

Das vorliegende ISEK ersetzt gem. § 141 BauGB die vorbereitenden Untersuchungen. Im Folgenden sollen die vorliegenden Handlungsbedarfe dargestellt werden.

Städtebauliche Missstände im Überblick:

- Sanierungsbedarf bei Privatimmobilien
- Defizite im öffentlichen Raum der Wohngebiete
- Uneinheitliches Ortsbild
- Vereinzelter Sanierungsbedarf bei gewerblich genutzten Gebäuden
- Wohn- und Gewerbe- Leerstände und Baulücken

Für die Beschreibung des Sanierungsbedarfs dient neben der Beschreibung der o.g. Bereiche folgende Karte. Die Bereiche ähneln sich insgesamt in ihren Strukturen, weisen jedoch auch vereinzelte Unterschiede auf.

Ergebnisse der Untersuchung werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

### 3.6.4. Beschreibung der Untersuchungsbereiche der VU

Im Laufe des Verfahrens wurde nach Absprache mit dem Fördermittelgeber eine im vorherigen Kapitel beschriebene vorbereitende Unter-

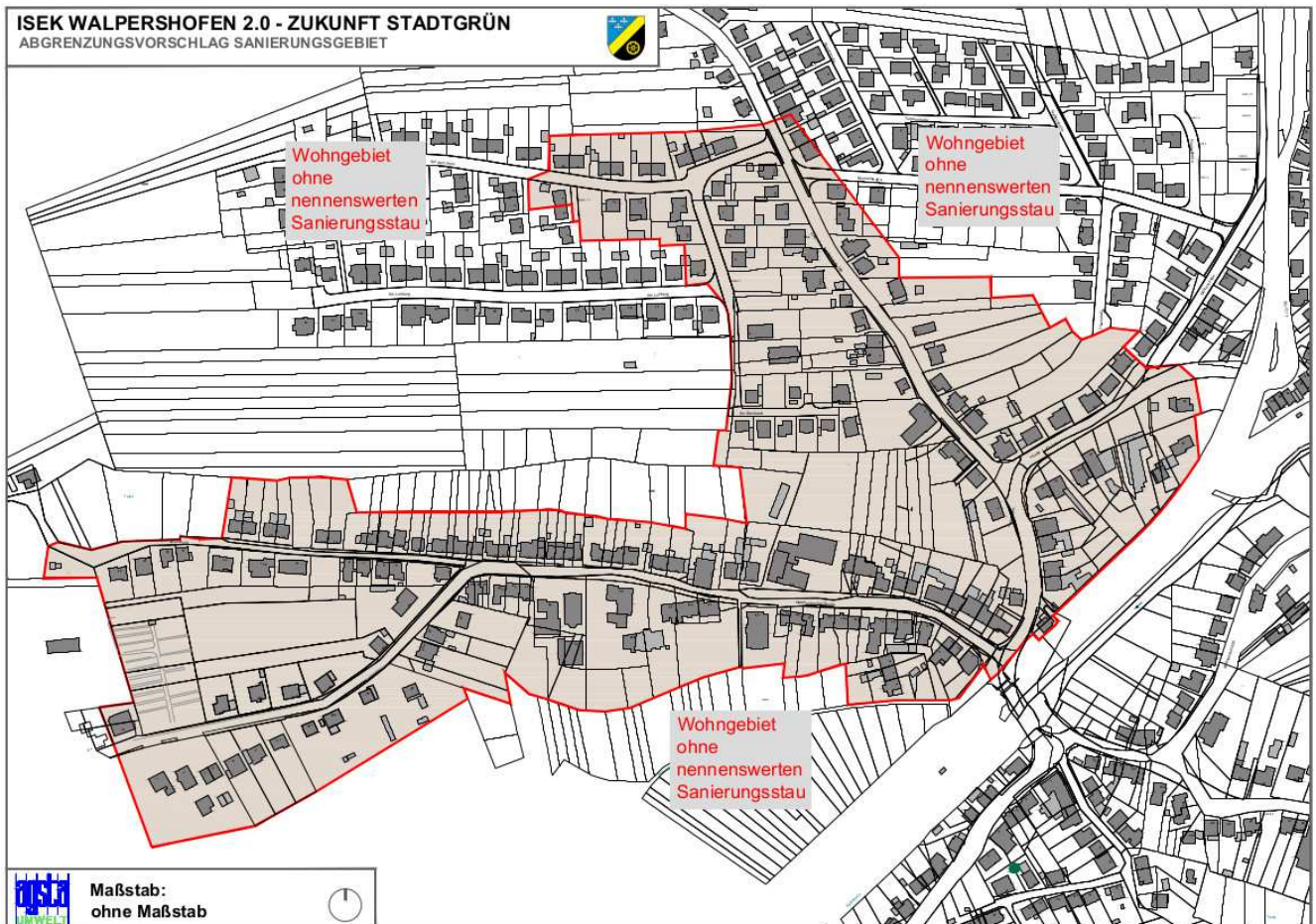
<sup>10</sup>Vgl. <http://www.baugenehmigung-muenchen.info/de/publikationen/sanierungsgebiete.html>



suchung durchgeführt, die sich auf ein weitläufigeres Untersuchungsgebiet stützt. Darum wird das oben dargestellte Untersuchungsgebiet um die relevanten Straßenzüge inkl. der angrenzenden Bebauung erweitert. Das bisherige Gebiet enthielt bis auf ein Neubaugebiet kaum private Gebäude, sodass die Ausweisung eines Sanierungsgebiets wenig Sinn gemacht hätte.

Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets entspricht in großen Teilen, denen des Fördergebiets. Die Betrachtung erfolgte hier straßenzugbezogen und nicht einzelhausbezogen. Der Vorschlag zur Abgrenzung des Untersuchungsgebiet ist der Abbildung 26 zu entnehmen:

Abbildung 26: Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet



### Salbacher Straße:

Die „Salbacher Straße“ ist geprägt durch locker bebaute Grundstücke und teilweise zur Straße hin orientierten Vorgärten. Insgesamt vermittelt sie trotz des breiten Straßenraums als Hauptdurchgangsstraße ein anschauliches Bild. Die Gebäude vermitteln überwiegend ein gutes Erscheinungsbild, welches unterbrochen wird von unattraktiven noch nicht modernisierten Häuserfronten aus den 70er Jahren und einzelnen Leerständen. Teils weisen diese Gebäude einen Sanierungsstau auf, teils stehen auch die Ladenlokale in den Erdgeschossen leer. Dazu kommen vereinzelt vollversiegelte Vorflächen, die einen mangelnden Pflegezustand aufweisen.

Abbildung 27: Wenig Straßenraumbegrünung



Abbildung 28: Leerstand in der Salbacher Straße



Abbildung 29: Verwucherter Einfahrtsbereich



### Auf dem Poss:

Die Straße „Auf dem Poss“ mündet von der „Salbacher Straße“ aus in mehrere Wohnwege. Bei der Straße auf dem Poss handelt es sich ebenfalls um ein anschließendes Wohnquartier, das aus den 80er Jahren stammt und Sanierungsbedarf aufweist, da bereits viele Investitionen in die Renovierung der Bausubstanz geflossen sind. Einige der Gebäude zu Beginn der Straße weisen jedoch noch bausubstanzliche Mängel auf, die ein negatives Bild auf die umliegenden Doppelhäuser werfen.

Abbildung 30: Teilweise bausubstanzliche Mängel



Abbildung 31: Abbröckelnder Putz



### Heusweiler Straße:

Die „Heusweiler Straße“ ist durch eine Mischnutzung aus Gewerbeimmobilien und Wohngebäuden geprägt. Diese sind meist 2-3



geschossig mit unterschiedlichem Abstand zur Straße. Die Bebauung weist im untersuchten Bereich sowohl bausubstanzielle als auch gestalterische Mängel auf. Davon sind sowohl wohnliche als auch gewerbliche Nutzungen betroffen. Die ansässigen Gewerbebetriebe stehen zurückversetzt zur Straße mit größtenteils provisorisch befestigten Vorflächen, welche kein ansehnliches Erscheinungsbild vermitteln. Auch die asphaltierten Flächen weisen belagstechnische Defizite auf. Die Flächen werden teilweise als Mülllager genutzt und laden zum Vandalismus ein, da es sich hierbei um halböffentliche Flächen handelt, die zu den Abendstunden nicht abgeschlossen werden können. Obwohl die größten Missstände bei den gewerblichen Hallen liegen, sind auch private Wohngebäude teilweise in einem mangelhaften Zustand. Sanierungen wurden teilweise nicht zu Ende geführt. So platzt der Putz beispielsweise an einigen Fassaden ab. Grünflächen sind teils ungepflegt und Einfriedungen defekt. Bedingt durch den erhöhten Verkehrsdruck nach Heusweiler sind die Anwohner und somit auch die Materialien der Bebauung einer höheren Emissionsbelastung ausgesetzt. In diesem Bereich besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf.

Abbildung 32: Belagsdefizit in der Heusweiler Straße



Abbildung 33: Gestaltungsdefizit von Vorflächen



Abbildung 34: Modernisierungsbedarf



#### Herchenberger Straße:

Die „Herchenberger Straße“ ist neben der „Heusweiler“ und der „Salbacher Straße“ eine der Hauptstraßen in Walpershofen und von einer hohen Verkehrsbelastung betroffen. Die Gebäude sind teils sehr eng in Reihe gebaut, wodurch wenig Freiflächen zur Gestaltung entstehen. Bis auf den öffentlichen Raum sind im östlichen Teil kaum begrünte Strukturen vorzufinden. Die meisten Vorflächen sind vollversiegelt und werden als Parkflächen der Anwohner genutzt. Die Häuser sind teilweise in schlechtem baulichem Zustand und stehen vereinzelt leer. Auch manche Ladenlokale stehen leer bzw. werden als Abstellraum benutzt, was ein negatives Bild auf die umliegenden Gebäude wirft. Neben den Hauptgebäuden weisen auch vereinzelt Nebengebäude wie Garagen und Vorfahrtsflächen witterungsbedingt substantielle Mängel auf. Auch öffentliche Gebäude weisen substanzielle Mängel auf, wie bereits beschrieben die Köllertalhalle oder die Vorfläche der Feuerwehr. Neben der Wohnnutzung und einigen öffentlichen Einrichtungen gibt es kaum Dienstleistungs- bzw. Handelsnutzungen.

Als Kontrast gibt es auch Neubauten in der Straße wie z.B. ein Mehrfamilienhaus, das in jüngster Vergangenheit fertiggestellt wurde.

Abbildung 35: Leerstand



Abbildung 36: Gestaltungsdefizit bei Nebengebäuden



Abbildung 37: Substanzielle Mängel an der Köllertalhalle

**Neuweierstraße:**

Die „Neuweierstraße“ ist die einzige Zugangsstraße zum O-Weiher und wird damit auch vom Naherholungsverkehr genutzt. Sie ist geprägt durch eine enge Straßenbreite und eine Vielzahl an bausubstanziellen und gestalterischen Mängeln. Davon betroffen sind zum einen die privaten Wohngebäude, die vor allem an den Fassaden Sanierungsbedarfe aufweisen, zum anderen auch öffentliche Flächen wie die Zufahrt zum Vereinsheim oder das Dach der Toilettenanlage des Angelsportvereins. Diese weisen Ertüchtigungsbedarf auf. Auch die Straßenbreite in Verbindung mit den erhöhten Bordsteinen und den damit zu engen Gehwegen macht die Ausweisung eines Sanierungsgebiets notwendig. Selbst wenn kein Auto am Rand parkt, ist ein Begegnungsverkehr nicht möglich. Ein niveaugleicher Ausbau würde dieser Situation Abhilfe schaffen. Aufgrund der Einordnung der Straße wäre auch eine Gleichberechtigung im Sinne eines „Shared spaces“ denkbar.

Abbildung 38: Unansehnliche Stützmauer



Abbildung 39: Gestaltungsdefizit



Abbildung 40: Defizitäre Gestaltung der Vorplatzflächen





## 4. Stärken-Schwächen Analyse

Die grünstrukturelle und städtebauliche Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets hat neben zahlreichen gebietsbezogenen Schwächen, Missständen und Konflikten auch einige gebietsspezifische Stärken ergeben, die bei der Überwindung der Problemlagen hilfreich sein können. Die identifizierten Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets werden in den folgenden Abschnitten als Fazit der Bestandsaufnahme aufgelistet.

Die hierauf aufbauende, Ressort übergreifende SWOT-Analyse<sup>11</sup> ist ein zentraler Teil der Konzeptentwicklung zur Aufwertung des Untersuchungsgebiets und dient mehreren Zwecken:

- Identifikation sich gegenseitig bedingender, multipler Benachteiligungen des Untersuchungsgebiets.
- Nachweis der Förderwürdigkeit im Sinne des Städtebauförderprogramms „Zukunft Stadtgrün“.
- Grundlage für die Entwicklung einer Förderstrategie mit gebietsspezifischen Zielen und Maßnahmen zur Überwindung der Missstände.

Neben der Analyse gebietsspezifischer Eigenschaften werden in der SWOT-Analyse auch übergeordnete Chancen und Risiken beleuchtet. Als gebietsbezogene *Chancen* werden positive äußere Rahmenbedingungen verstanden, die eine Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung und Aufwertung des Gebiets ermöglichen, erleichtern und/oder unterstützen.

Mit dem Begriff *Risiken* sind äußere Rahmenbedingungen gemeint, die sich negativ auf das Untersuchungsgebiet auswirken können und/oder die Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung und Aufwertung des Quartiers behindern. Die Analyse weist identifizierte Risiken aus, die beachtet werden müssen und ermittelt Strategien zur Vermeidung negativer Folgen der bestehenden Risiken bei der Umsetzung von Maßnahmen im Gebiet.

Ein Ergebnis der SWOT-Analyse ist die Identifikation von *Potenzialen* im Sinne von im Quartier vorgefundenen, derzeit ungenutzten, aber nutzbaren konkreten *Möglichkeiten* für Verbesse-

rungen und Aufwertungen. Dabei ist zu beachten, dass nicht jede Schwäche automatisch ein Potenzial darstellt. Eine Bauruine ist beispielsweise zunächst eindeutig ein städtebaulicher Missstand und wird entsprechend unter der Kategorie „*Schwächen*“ aufgelistet. Sie kann zu einem Potenzial für das Gebiet werden, wenn es Interessenten und Mittel für einen Abriss der Bauruine und eine Neubebauung gibt. Die sich daraus ergebenden Möglichkeiten das Quartier nach innen und außen zu entwickeln und zu profilieren enden in den Maßnahmenbeschreibungen der Gesamtmaßnahme.

### 4.1. Stärken des Untersuchungsgebietes

Nutzungen, bauliche Anlagen und deren Zustand

- Private Gebäude im Untersuchungsgebiet und im Umfeld, größtenteils in gutem baulichem Zustand.
- Neubaugebiet am Steinbach innerhalb des Gebiets.
- Neubau Mehrfamilienwohnhaus an der Herchenbacher Straße.
- Unterschiedliche Nutzungen im Gebiet
- Viele baulich und augenscheinlich renovierte Gebäude wie das Vereinsgebäude oder die Grundschule.
- Teils noch ungenutzte Flächen oder ehemals genutzte Flächen, die sich teils in privatem Besitz befinden.
- Sehr geringer Leerstand von Gebäuden in öffentlicher Hand.
- Gebäude mit Modernisierungs- bzw. Nachnutzungspotenzial.
- Freifläche zur Entwicklung eines neuen Ortszentrums.

Verkehrsanbindung, Fuß- und Radwegebeziehungen

- Innerhalb des Gebiets sind einige Fußwegeverbindungen vorhanden, ebenso Querverbindungen.
- Teilbereiche sind überwiegend fußläufig miteinander verbunden.
- Lage innerhalb von Walpershofen, zentrales Drehkreuz aller Verbindungen.

<sup>11</sup> SWOT = englisch: strengths, weaknesses, opportunities, threats (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken)

### Grünstruktur

- Viel privates Grün in Form von Hausgärten im Untersuchungsgebiet und der Umgebung.
- Hoher Anteil an Wald und Wiesen in der Umgebung.
- Teilweise Ansätze von Straßenbegrünung in der Herchenbacher Straße.
- Bepflanzung mit Kirschbäumen entlang des Neubaugebiets am Steinbach.
- Vorhandensein des Steinbachs (auch wenn momentan noch verrohrt)

### 4.2. Schwächen des Untersuchungsgebietes

#### Nutzungen, bauliche Anlagen und deren Zustand

- Bausubstanzielle Defizite an öffentlichen Gebäuden wie der Köllertalhalle, der Kirche St. Peter und Paul oder der Feuerwehr.
- Substanzielle Defizite an Privathäusern bis hin vereinzelt Leerständen
- Nachnutzung der Sparkasse in der Herchenbacher Straße.
- Fehlendes Zentrum in Ortskern von Walpershofen.
- Unzureichend genutzte Brachflächen.
- Ungestaltete, nicht aufeinander abgestimmte Freiflächen.
- Keine Gastronomie oder ähnliche Nutzungen im Umfeld des Zentrums in Walpershofen, die zur Belebung der Freiflächen dienen.
- Kein klar erkennbarer Ortskern in Walpershofen.
- Unzusammenhängende Gebiete.

#### Verkehrsanbindung, Fuß- und Radwegebeziehungen

- Keine begrünten Fußwegeverbindungen
- Teilweise fehlende Vernetzung mit dem Umland.
- Mangelhafter Ausbauzustand von einigen Wegen und Oberflächen auf Freiflächen.
- Fehlende Beschilderung im Gebiet und aus dem Gebiet heraus.
- Keine Anbindung an Rad- und Wanderwege in der Umgebung.
- Kein gesondert ausgewiesener Radweg auf den Hauptverkehrsstraßen.
- Keine sichere fußläufige Verbindung vom Festplatz zur neu gestalteten Ortsmitte am Bach“.

### Grünstruktur

- Fehlende Begrünung im Ortskern.
- Nur teilweise vorhandenes Straßenbegleitgrün.
- Begrünte Flächen weisen im hohen Maß ein Pflegedefizit auf.
- Die öffentliche Grünkultur spielt bisher im Untersuchungsgebiet eine untergeordnete Rolle.
- Kein hoher Bedarf eines öffentlichen Parks im Untersuchungsgebiet aufgrund der ländlichen Struktur und der EFH Bebauung mit eigenem Garten.
- Nutzbare, vorhandene Flächen sind größtenteils in privater Hand. Eine Verfügbarkeit ist fraglich.
- Verrohrung des Steinbachs; in offenen Bereichen: mangelnde Zugänglichkeit des Bachs.

### Besonderheiten

- Wenig touristische Anziehungspunkte.
- Geringe Außenbereichsnutzung der bestehenden, angrenzenden Nutzergruppen wie Feuerwehr, Schule und Vereinshaus des Turn- und Gartenbauvereins.
- Keine gastronomisch attraktiven Punkte am zentralen Platz in Walpershofen.
- Kein Freizeit- oder Aktivitätenangebot auf zentraler Platzfläche.

### 4.3. Chancen, Risiken und Perspektiven zur Überwindung der Schwächen

Aus den im vorigen Abschnitt aufgelisteten Schwächen und Missständen ergeben sich unterschiedliche Chancen für eine positive Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Einige Probleme bergen aber auch Risiken, die sich nicht direkt in Chancen umwandeln lassen. Vielfach überlagern sich die Probleme und bedingen sich gegenseitig. Für das Fördergebiet ergeben sich unterschiedliche Handlungsbedarfe, die sich wie folgt exemplarisch darstellen.

So verschieden wie die Handlungsbedarfe in den einzelnen Teilgebieten sind, so unterschiedlich sind auch die Chancen und Perspektiven zur Überwindung der Problemlagen.

Es kann unterschieden werden zwischen Prozessen, die langfristig mit einem großen Akteurskreis abgestimmt werden müssen und solchen Maßnahmen, die kurzfristig ohne großen

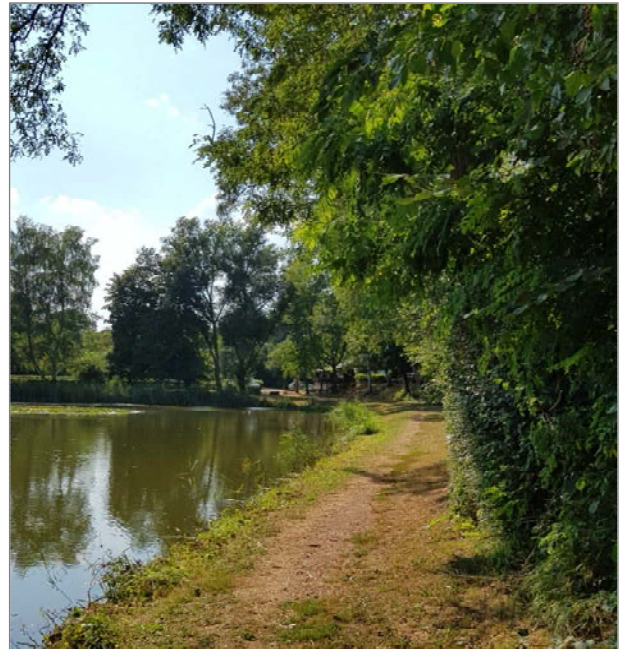
Aufwand umgesetzt werden können. Im Folgenden werden die wesentlichen konkreten Entwicklungsperspektiven des Untersuchungsgebiets zur Überwindung der identifizierten Problemlagen im Untersuchungsgebiet dargestellt.

Ein Risiko für die vorgestellten Planungen stellt die Eigentumssituation und somit die fehlende Bereitschaft der Bevölkerung zum Verkauf oder zum Verpachten von Flächen zur Realisierung von Projekten, bspw. von Wegeverbindungen dar. Dies kann sich als Hemmnis für die Entwicklung darstellen.

Demgegenüber überwiegen die Chancen deutlich. Das Entwicklungspotenzial ergibt sich zum einen aus der zentralen Lage und der damit einhergehenden Bedeutung eines neuen Zentrums für Walpershofen. Es sollte Ziel sein, die positiven Entwicklungstendenzen aus der Umgebung - wie beispielsweise die „Ortsmitte am Bach“ - aufzugreifen und an das Fördergebiet anzuschließen. Die beiden Bereiche stehen nicht in Konkurrenz bei einer positiven Entwicklung, sondern formen das Zentrum Walpershofen 2.0.

In Zusammenhang mit der Möglichkeit, ein grünes Band durch die Ortsmitte zu legen und somit die einzelnen Bereiche fußläufig und grünstrukturell miteinander zu verbinden, eröffnet sich die Chance für den Ortskern, die Aufenthaltsqualität deutlich zu steigern. So stellt zum Beispiel die Herstellung einer neuen Verbindung entlang des Steinbachs zum O-Weiher eine attraktive Rundwegmöglichkeit für Spaziergänger dar. Aber auch die bestehenden Ansätze des Radverkehrs bieten Entwicklungspotenziale, in dem dieser weiter ausgebaut und die Sicherheit der Radverkehrsteilnehmer verbessert wird.

Abbildung 41: Weg um den O-Weiher



Auch wenn das Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ heißt, handelt es sich um ein integriertes Konzept, das auch städtebauliche Aspekte behandelt, um eine positive Außenwirkung zu erreichen. Städtebaulich müssen die Missstände behoben werden, die an den Gebäuden, den Vorplätzen und im öffentlichen Raum bestehen. Dies kann zu einer Aufwertung des Erscheinungsbildes des Zentrums führen. Dies betrifft sowohl den zentralen Platzbereich als auch die Köllertalhalle und deren Vorplatz wie auch die Feuerwehr und das Gelände bis zur Herchenbacher Straße. Besonders die vordere Gestaltung zur Straße hin steht im Vordergrund.

Abbildung 42: Vorplatz und Aufgang der evangelischen Kirche



Dank ihrer Größe bieten die Flächen teilweise die Möglichkeit eine Nutzung zu etablieren. Dazu zählt zum Beispiel die private rückwärtige



Freifläche neben dem Zugang zur Talaue von der Herchenbacher Straße.

Um eine grünstrukturelle Vernetzung zu erreichen, sind mehrere neue Zugänge notwendig, die nur durch den Ankauf von Grundstücken möglich ist. Dies bietet die Chance die bestehenden Stärken des Dreh- und Angelkreuzes weiter auszubauen.

Dennoch ist es auch wichtig ausreichend Bewohner im Ortszentrum zu binden, sodass die Infrastrukturen ausgelastet sind. Dazu bieten die vorhandenen Leerstände der Schule, der ehemaligen Sparkasse und eines Wohngebäudes die Möglichkeit, diese mit alternativen Wohnformen zu beleben und bspw. altersgerechtes Wohnen im Ort anzubieten.

Abbildung 43: Ackerflächen zw. O-Weiher und Teilbereich 2



Ziel dieses Konzepts ist die Bündelung aller Chancen zur positiven Entwicklung der Zukunft von Walpershofen in den nächsten 10 bis 15 Jahren. Die Risiken sollen durch eine frühzeitige Bürgerbeteiligung sowohl bereits bei der Konzepterstellung als auch bei der Umsetzung der späteren Maßnahmen minimiert werden. Eine breite Akzeptanzschaffung ist ein wichtiges Mittel zur Umsetzung jeglicher Maßnahmen. Im Folgenden wird daher neben der Maßnahmenstrategie und der Vorstellung der einzelnen Maßnahmen ein umfassender Katalog an Beteiligungsschritten dokumentiert und beschrieben.

## 5. Aufwertungsstrategie und Maßnahmenkonzept

### 5.1. Leitbilder und Entwicklungsziele

Im Folgenden sollen aufbauend auf der Stärken-Schwächen-Analyse verschiedene Leitbilder entwickelt werden, welche der zukünftigen Entwicklung des Ortsteils Walpershofen zu Grunde gelegt werden. Auf Basis der entwickelten Leitbilder werden im Anschluss bestimmte Unterziele abgeleitet, welche am Ende in konkrete Maßnahmen münden.

Da das Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ neben seiner Hauptausrichtung auf den Freiraum auch städtebauliche Aspekte berücksichtigt, erstreckt sich der Maßnahmenkatalog neben grünstrukturellen Maßnahmen ebenso auf bauliche und infrastrukturelle Aspekte. Demnach lassen sich die Maßnahmen einer dieser Kategorien zuordnen.

Die Unterziele setzen sich zusammen aus den wichtigsten Maßnahmen, die das Zentrum in der Form stärken, sodass es sich langfristig und themenübergreifend positiv entwickeln kann.

Der Begriff des städtebaulichen Leitbildes besitzt keine einheitliche Definition und wird in diversen Kontexten unterschiedlich diskutiert und verstanden. Allgemein akzeptiert ist die Vorstellung, wonach Leitbilder bildhafte plakative Vorstellungen von zukünftigen Zuständen darstellen. Ihre Aufgabe liegt darin, Leitlinien zur weiteren Arbeit und Lösungsfindung bereitzustellen. Sie offerieren Orientierung, Koordinierung und übernehmen somit eine Wegweiser-Funktion, ohne dabei bestimmte Endzustände festzulegen. Das Leitbild ist ein bestimmter zukünftiger Zustand einer räumlichen Situation an dem sich die Entwicklung orientiert.<sup>12</sup>

Im Rahmen dieses Entwicklungskonzeptes wurden die folgenden beiden Leitbilder erarbeitet (vgl. Abbildung 44):

- 1. Stärkung der Ortsmitte 2.0 durch Aufwertung des öffentlichen Raumes**
- 2. Ausbau der Dreh- und Angelpunkt - Funktion**

Das erste Leitbild richtet sich an den öffentlichen Raum und dessen positives Bild im Zentrum, das durch verschiedene Standorte negativ beeinträchtigt wird. Diese Einflüsse gilt es, in den nächsten Jahren durch ein integratives Konzept und die Umsetzung der Gesamtmaßnahme zu beseitigen. Sie bezieht sich dabei auf die Aufwertung und Herstellung einer neuen Ortsmitte in Walpershofen, welche den Bereich rund um den Festplatz belebt, ohne dabei in Konkurrenz zu dem neugestalteten Platz an der Saarbahn-Brücke („Ortsmitte am Bach“) zu treten. So sollte das neue Zentrum in Walpershofen nicht allein auf die „Ortsmitte am Bach“ reduziert, sondern großräumiger gedacht werden.

Das zweite Leitbild verbindet verschiedene Komponenten. Zum einen zielt es innerhalb des Förderprogramms „Zukunft Stadtgrün“ auf die Grünstruktur, zum andern auch auf die infrastrukturelle Vernetzung. Da es sich bei dem Untersuchungsgebiet um ein städtisches Quartier handelt, nimmt das Stadtgrün nur einen gewissen Teil ein, da bauliche Defizite bestandsbedingt den größten Handlungsbedarf aufweisen.

Um eine möglichst hohe innerstädtische Qualität zu erzeugen, ist es dennoch notwendig, die bestehenden Potenziale aufzugreifen und zu verbinden. Dies greift das zweite Leitbild auf und bezieht sich dabei auf die spezielle „Verbindungsfunktion“ des Untersuchungsgebietes. In ihm laufen alle wichtigen fußläufigen, befahrbaren, grünstrukturellen und fluvialen Achsen zusammen. Dennoch empfindet man keinen zentralen Charakter beim Durchfahren oder Durchgehen, weil die einzelnen Nutzungen und Achsen nur ansatzweise miteinander verbunden bzw. aufeinander abgestimmt sind. Bestimmte Wegeverbindungen enden abrupt oder fehlen gänzlich. Vor diesem Hintergrund besteht ein weiteres Leitbild im Ausbau der „Dreh- und Angelpunkt-Funktion“ des Gebietes vor allem durch Vernetzung mit dem Umland. Darin enthalten ist auch der Ausbau von grünen Achsen, die sich an den einzelnen Plätzen konzentrieren.

<sup>12</sup> Vgl. Reicher, Christa (2016), Städtebauliches Entwerfen, Wiesbaden. 177.

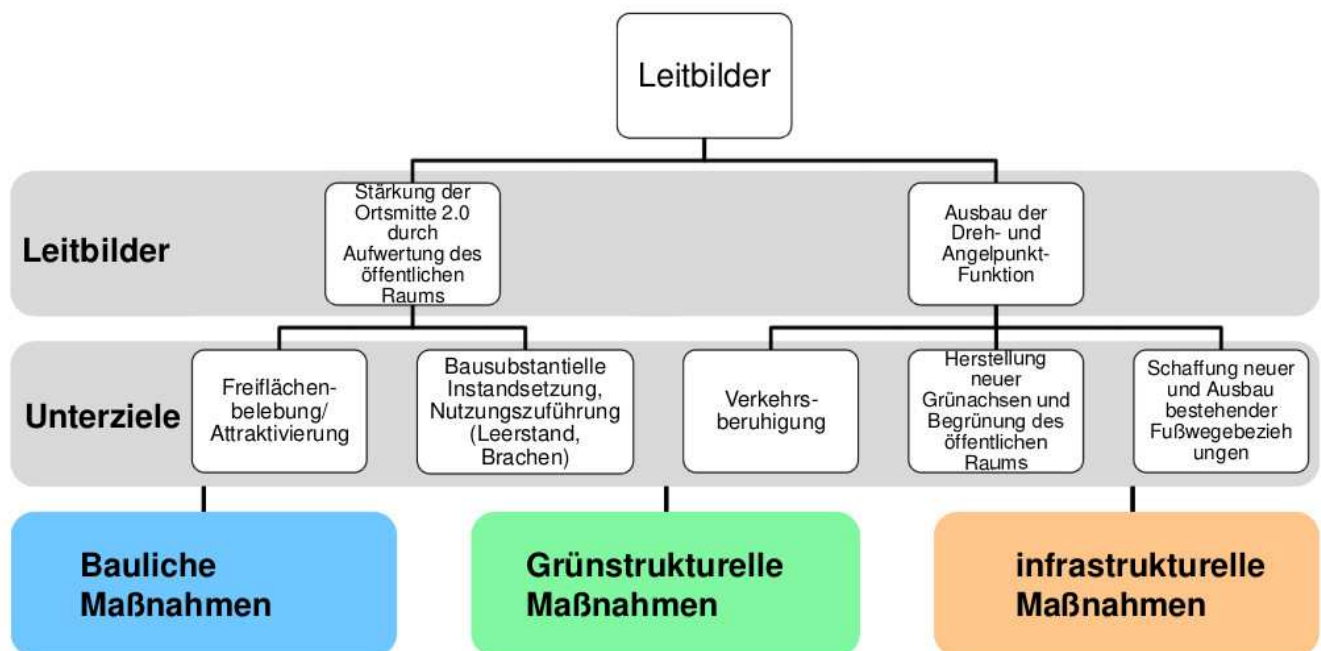
Dem ersten Leitbild wurden die folgenden Unterziele zugeordnet:

- Bausubstantielle Instandsetzung, Nutzungszuführung (Leerstand, Brachen).
- Freiflächenbelebung/ Attraktivierung.

Dem zweiten Leitbild wurden die nachfolgenden Unterziele zugeordnet:

- Verkehrsberuhigung.
- Schaffung neuer und Ausbau bestehender Fußwegebeziehungen.
- Herstellung neuer Grünachsen und Begrünung des öffentlichen Raums.

Abbildung 44: Aufwertungsstrategie



## 5.2. Maßnahmenübersicht

Aufbauend auf der durchgeführten städtebaulichen Bestandsanalyse, der Bürgerbeteiligung sowie der Akteursgespräche wurde ein Maßnahmenkatalog erstellt. Die einzelnen Maßnahmen wurden dabei aus den übergeordneten Leitbildern sowie den dazugehörigen Unterzielen abgeleitet. Jede Maßnahme lässt sich dabei einem der beiden Leitbilder sowie einem Unterziel zuordnen. Da es sich bei dem vorliegenden Förderprogramm um ein städtebauliches Programm handelt, wurden neben grünstrukturellen Maßnahmen ebenso bauliche als auch in-

frastrukturelle Maßnahmen vorgeschlagen. Die einzelnen Maßnahmen werden im folgenden Abschnitt dabei in Form von Steckbriefen vorgestellt. Neben der genauen Maßnahmenbeschreibung erfolgt die Benennung der Zielgruppe, einer groben Kostenschätzung, der Finanzierungsmöglichkeiten sowie des angelegten Zeithorizonts.



Tabelle 1: Maßnahmenübersicht

Leitbild	Unterziele	Maßnahmenkatalog
Bauliche Maßnahmen		
Leitbild 1: Stärkung der Orts- mitte 2.0	Nutzungszuführung und bausubstan- tielle Instandsetzung	1.1 Nachnutzung der ehemaligen Grundschule
		1.2 Ertüchtigung des Zufahrtsbereichs zum Festplatz
		1.3 Ertüchtigung der Kirchenfassade St. Peter und Paul
		1.4 Nachnutzung von Leerständen
		1.5 Nachnutzung der Sparkasse
		1.6 Sanierungsgebiet/Modernisierungsrichtlinie
	Freiflächenbelebungs/ Attraktivierung	1.7 Neugestaltung des Festplatzes
		1.8 Instandsetzung des Vorplatzes der Köllertalhalle inkl. Schautafel
		1.9 Sanierung des Feuerwehrgebäudes und Revitalisierung des Vorplatzes
		1.10 Straßenraumgestaltung
Grünstrukturelle Maßnahmen		
Leitbild 1: Stärkung der Orts- mitte 2.0	Freiflächenbelebungs/ Attraktivierung	2.1 Begrünung von Vorplätzen
		2.2 Begrünung von Wegeverbindungen
		2.3 Grünstrukturelle Öffnung des Festplatzes
Leitbild 2: Ausbau der Dreh- und Angel- punkt Funktion	Schaffung neuer und Ausbau beste- hender Fußwegebeziehungen	2.4 Herstellung eines zusätzlichen Weges vom Festplatz zur Heusweiler Straße
		2.5 Herstellung eines zusätzlichen Weges vom Festplatz zum O-Weiher.
		2.6 Herstellung eines Auenwegs

Leitbild	Unterziele	Maßnahmenkatalog
<b>Leitbild 1: Stärkung der Orts- mitte 2.0</b>	Freiflächenbelebung/ Attraktivierung	2.7 Entsiegelung von Einzelflächen
<b>Leitbild 1: Stärkung der Orts- mitte 2.0</b>	Freiflächenbelebung/ Attraktivierung	2.8 Aufwertung des Spielplatzes am O-Wei-her
<b>Infrastrukturelle Maßnahmen</b>		
<b>Leitbild 1: Stärkung der Orts- mitte 2.0</b>	Bausubstantielle Instandsetzung	3.1 Beschilderung von Wegen und Plätzen
		3.2 Instandsetzung des Vorplatzes der Kirche St. Peter und Paul
	Freiflächenbelebung/ Attraktivierung	3.3 Instandsetzung des Fußweges zwischen Kirche und Salbacher Str.
		3.4 Barrierefreier Umbau vorhandener Wege
<b>Leitbild 2: Ausbau der Dreh- und Angel- punkt- Funktion</b>	Schaffung neuer und Ausbau bestehender Fußwegebeziehungen	3.5 Verkehrsberuhigende Maßnahmen/ Verbindung zur „Ortsmitte am Bach“
		3.6 Erweiterung/ Anschluss des bestehenden Radweges an den Köllertalradweg

## 5.3. Bauliche Maßnahmen

### 1.1 Nachnutzung der ehemaligen Grundschule



Verortung der Maßnahme



Ehemaliges Schulgebäude

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verringerung städtebaulicher Missstände</li> <li>▪ Aufwertung der Ortsmitte in Walpershofen</li> <li>▪ Schaffung neuer Angebote</li> <li>▪ Schaffung neuer Wohnformen in Walpershofen</li> <li>▪ Attraktivierung des Ortszentrums</li> <li>▪ Inwertsetzung des innerstädtischen Gesamtbildes</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etablierung eines neuen Wohnkonzepts oder einer neuen Nutzung</li> <li>▪ Ggfs. Etablierung eines Mehrgenerationenhauses</li> <li>▪ Planung der Renovierungsmaßnahmen</li> <li>▪ Interaktion mit Investoren</li> <li>▪ Ggfs. Öffnung des Gartens zum Festplatz hin</li> <li>▪ Fußwegeverbindung schaffen durch den Garten der ehemaligen Schule</li> <li>▪ Ehrenamtliches Engagement einbinden während der Betriebsphase</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Gemeinde, Investoren, Anwohner
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	200.000 € Umbaumaßnahmen
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg, ggfs. privater Investor (private Investitionen)
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“
<b>Zeithorizont</b>	Mittelfristige Maßnahme 2-4 Jahre (bis 2022)



## 1.2 Ertüchtigung des Zufahrtsbereichs zum Festplatz



Verortung der Maßnahme



Kein Hinweis auf den Festplatz am Steinbach

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lenkung der Aufmerksamkeit auf die neue Dorfmitte 2.0</li> <li>• Verbindung des Festplatzes mit den anderen Bereichen</li> <li>• Öffnung des Festplatzes zur Straße</li> <li>• Aufwertung des öffentlichen Raums/ Straßenraums</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfernung Straßenpoller und der Werbepylone</li> <li>• Installation neuer Schilder als Wegweiser für Fußgänger, Fahrradfahrer und PKW Verkehr wie Anlieferverkehr</li> <li>• Kooperation mit der ehemaligen Grundschule zur Aufweitung des Eingangsbereichs ohne Beeinträchtigung der Einhausung des Platzes</li> <li>• Umsetzung der Maßnahme in Verbindung mit der Maßnahme 1.6, 2.3, 2.4, 2.5 und 3.1</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Zielgruppenübergreifend
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	70.000 €
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“
<b>Zeithorizont</b>	Kurzfristige Maßnahme 1-3 Jahre (bis 2021)

### 1.3 Ertüchtigung der Kirchenfassade St. Peter und Paul



Verortung der Maßnahme



Bauliche Defizite an der Fassade

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verringerung städtebaulicher Missstände</li> <li>▪ Aufwertung des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Kooperation mit der Kirche – PPP</li> <li>▪ Inwertsetzung des innerstädtischen Gesamtbildes</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beratung bei der Planung der Renovierungsmaßnahme</li> <li>▪ Beratung bei der Sanierung der Fassade nach historischem Vorbild</li> <li>▪ Aufarbeitung der Fassade durch Putz- und Mauerarbeiten sowie neuen Farbanstrich</li> <li>▪ Abstimmung mit der katholischen Kirche</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Zielgruppenübergreifend, Kirchengemeinde Herz Jesu
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	100.000 € Gesamtkosten, Gemeindeanteil 10.000 €
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg, Kirchengemeinde (private Investitionen)
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“
<b>Zeithorizont</b>	Kurzfristige Maßnahme 1-2 Jahre (bis 2020)

#### 1.4 Nachnutzung von Leerständen



**Verortung: im gesamten Fördergebiet**



**Leerstände in der Dorfmitte**

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verringerung städtebaulicher Missstände</li> <li>▪ Aufwertung des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Kooperation mit Privateigentümern – PPP</li> <li>▪ Inwertsetzung des innerstädtischen Gesamtbildes</li> <li>▪ Umnutzung des Gebäudes</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planung der Renovierungs-/Neubaumaßnahme</li> <li>▪ Füllung eines Leerstands</li> </ul> <p>1. Option:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ankauf und Abriss des Gebäudes durch die Gemeinde</li> <li>▪ Neubau eines Mehrfamilienhauses oder eines altersgerechten Mehrgenerationenhauses</li> </ul> <p>2. Option:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beratung der Eigentümer zur Aufwertung und Vermarktung</li> <li>▪ Evtl. Modernisierungszuschuss</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Eigentümer, Bewohner, Gemeinde Riegelsberg
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	<p>1. 80.000 € + 70.000 € Abrisskosten + Neubaukosten je nach Objekt</p> <p>2. 10.000 €</p>
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg + Eigentümer (private Investitionen)
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“
<b>Zeithorizont</b>	Langfristige Maßnahme 3-5 Jahre (bis 2023)



## 1.5 Nachnutzung der Sparkasse



Verortung der Maßnahme



Sparkassengebäude

<p><b>Ziele</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nachnutzung des noch relativ neuen Sparkassengebäudes</li> <li>▪ Aufwertung der Eingangssituation/ Funktion zur „Ortsmitte am Bach“</li> <li>▪ Treffpunkt mit Beratungsmöglichkeit/ Mehrgenerationentreff</li> </ul>
<p><b>Maßnahmenbeschreibung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anmietung des Objekts zu einem ortsansässigen Mietpreisniveau</li> <li>▪ Langfristiger Ankauf durch Gemeinde</li> <li>▪ Planung der Umbaumaßnahmen</li> <li>▪ Etablierung einer Folgenutzung für Vereine oder ortsansässige Betriebe, (Büronutzung)/ Mehrgenerationentreff</li> <li>▪ Reaktivierung eines Leerstands</li> <li>▪ Installierung eines Aktionsraums als Treffpunkt für Jung und Alt zur Ausübung von Aktivitäten</li> <li>▪ Umgestaltung, Begrünung und Teilentsiegelung der Freifläche im Außenbereich für Außenaktivitäten</li> <li>▪ Kooperation und Verbindung der Fläche mit der „Ortsmitte am Bach“ und dem Festplatz bei Festivitäten</li> <li>▪ Verbesserung der Übergangssituation zu den anderen Bereichen</li> </ul>
<p><b>Zielgruppe</b></p>	<p>Gemeinde, Anwohner, Senioren, Vereine</p>
<p><b>Grobe Kosteneinschätzung</b></p>	<p>9000 € p.a. + 180.000 € Kaufpreis (eventuell) + 30.000 € Umbaukosten</p>
<p><b>Träger</b></p>	<p>Gemeinde Riegelsberg</p>
<p><b>Finanzierung</b></p>	<p>Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“</p>

<b>Zeithorizont</b>	Kurzfristige Maßnahme 1-2 Jahre (bis 2020)
<b>1.6 Sanierungsgebiet / Modernisierungsrichtlinie</b> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <p><b>Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet</b></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>Private Missstände im Untersuchungsgebiet</b></p> </div> </div>	
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung von öffentlichen und privaten Missständen</li> <li>▪ Aufwertung der optischen und substanziellen Erscheinung des Ortsbildes</li> <li>▪ Förderung von sozialem Engagement</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausweisung eines Sanierungsgebiets</li> <li>▪ Etablierung einer Modernisierungsrichtlinie für den Geltungsbereich</li> <li>▪ Festlegung von Fördergrenzen/-beiträgen</li> <li>▪ Einsatz eines Sanierungsberaters seitens der Gemeinde oder durch ein externes Büro</li> <li>▪ Beratung von privaten Eigentümern und Abschluss von Modernisierungsverträgen</li> <li>▪ Monitoring der Maßnahme bei der Fortschreibung des ISEKs</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Gemeinde, Anwohner, Eigentümer, Vereine
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	60.000 € p.a. Gemeindeanteil, zzgl. Private Investitionen
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg, Hauseigentümer (private Investition)
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“, Evtl. andere Förderprogramme
<b>Zeithorizont</b>	Konstante Maßnahme 1-5 Jahre (bis 2024)

## 1.7 Neugestaltung des Festplatzes



Verortung der Maßnahme



Unansehnlicher Schotterplatz erweckt den Eindruck eines Provisoriums

### Ziele

- Kopplung von Grünstrukturen mit Nachfragestrukturen
- Abbau gestalterischer Missstände
- Erlebbarkeit der naturräumlichen Qualitäten verbessern
- Verträgliche Nutzungsmischung
- Ausbau der Dreh- und Angelpunkt-Funktion
- Einbindung des unmittelbar angrenzenden Umfeldes in die Platzgestaltung

### Maßnahmenbeschreibung

- Planung der Maßnahme durch Tiefbau- und Landschaftsplanungsbüro.
- Herstellung einer Kletterwand an der nördlichen Fassade der Köllertalhalle
- Offenlegung/ Renaturierung des Steinbachs mit aufgeweiteter Uferbereich zur Schaffung von Erfahrbarkeit, Erlebbarkeit.
- Herstellung einer multifunktionalen Fläche für unterschiedlichste Festivitäten
- Hierfür geringfügige Ausweitung der versiegelten Flächen des Verkehrsübungsplatzes
- Schaffung von 5 Behindertenparkplätzen
- Herstellung von Radstellplätzen ggf. mit E-Bike-Ladestation
- Einsatz punktueller Gestaltungselemente (Baumpflanzungen, Steine usw.)
- Schaffung von Sitzgelegenheiten (Bänke) in den Randbereichen.
- Einsatz unterschiedlicher Bodenbeläge zur Verdeutlichung der Wegeführung und Zonierung des Platzes.
- Einfriedung der Altglas-Container
- ggf. Bau einer Fußgängerbrücke über den Steinbach
- Ansatzpunkte für potenzielle Wegeverbindung zum O-Weiher bzw. Salbacher Str.
- Einbeziehung des angrenzenden Kelterhauses sowie des südlich gelegenen Verkehrsübungsplatzes
- Trennwirkung durch die Heckenpflanzung beseitigen
- Langfristige Verlagerung des Verkehrsübungsplatzes
- Alternativ grünstrukturelle Auflockerung des Platzes durch Schaffung von kleineren Grüninseln durch Aufbruch des Asphalt



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umsetzung steht im Zusammenhang mit den Maßnahmen 2.3, 2.4 und 2.5</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Zielgruppenübergreifend
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	ca. 900.000 € abhängig von Konzept und Größe
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“
<b>Zeithorizont</b>	Kurzfristige Maßnahme Beginn im Laufe des Jahres 2019

### Gestaltungsvorschlag für den Festplatz

Basierend auf der Maßnahmenbeschreibung und den Forderungen nach einer gewissen Multifunktionalität gehen die konzeptuellen Überlegungen für den Festplatz von einer groben Teilung in vier Teilbereiche aus. (Vgl. Abbildung 45). Für die Konzeptfindung wurden die angrenzenden Flächen wie das Kelterhaus und der Radverkehrsübungsplatz miteinbezogen.

Abbildung 45: Schemaskizze Festplatz



Dabei wurden die ursprünglichen Ansatzpunkte des bereits bestehenden Gestaltungskonzeptes aufgegriffen und weiterentwickelt. Auf den beiden nördlichen Teilbereichen ist neben einer untergeordneten Parkfunktion für Menschen mit Behinderung, mehreren Radstellplätzen auch

ein kleiner abgetrennter Platzbereich vorgesehen. Die aktuelle Parkfunktion soll zukünftig deutlich zurückgedrängt werden.

Daher soll die geschätzte Anzahl der derzeit bestehenden ungeordneten 50 Parkplätze auf ein notwendiges Maß an ausgewiesenen Behindertenparkplätzen reduziert werden. Zur Reduzierung notwendiger Erschließungsflächen wurden diese im Bereich der Platzzufahrt untergebracht. Westlich davon schließt der Platzbereich an, welcher durch diverse Sitzgelegenheiten zum Verweilen einlädt. Zur Wahrung einer Feuerwehrezufahrt sowie einer verkehrlichen Andienung des Kelterhauses bei Festivitäten verläuft oberhalb des Platzbereiches sowie der Behindertenstellplätze weiterhin eine Straße. Diese ist im Bestand bereits vorhanden und soll erhalten bleiben. Die beiden südlicheren Teilbereiche sind den Themenbereichen Sport/ Spiel/ Festivitäten sowie Natur- und Erholung verschrieben. So wurde der Radverkehrsübungsplatz in seinem Bestand erhalten mit der Besonderheit, dass einzelne „Grüninseln“ durch Entseelung entstanden sind. Dabei verbleiben jedoch ausreichend befestigte Flächen zur Unterbringung der mobilen Skater-Rampen oder zur Errichtung eines Festzeltes. Daneben gibt es einen Grillbereich und eine Kletterwand an der Köllertalhalle. Die Vorflächen des Kelterhauses und der Köllertalhalle können bei Bedarf die Platzfläche mit z.B. gastronomischen Angeboten ergänzen. Sie grenzen nun direkt an den Verkehrsübungsplatz an und werden nicht mehr

durch die umliegende Heckenpflanzung abgetrennt. Östlich des Verkehrsübungsplatzes schließt sich ein eher naturnahgestalteter Bereich an. Zentrales Gestaltungselement ist dabei die Offenlegung des Steinbachs, welche sich bis hin zur Heusweilerstraße zieht. Entlang des offen gelegten Bachlaufs verläuft ein Fußweg, welcher in seinem weiteren Verlauf bis zum O-Weiher im Westen sowie bis zu der Heusweilerstraße im Osten führt. Die Querung des Steinbach erfolgt dabei über zwei angelegte

Fußgängerbrücken. Die Heckenpflanzung sowie die markanten Kirchbäume an der Grenze zum Neubaugebiet am Steinbach bleiben erhalten und dienen weiterhin der Platzeinfassung. Gleiches gilt für die rückwärtige Zufahrt eines Grundstücks in der Herchenbacher Straße. Die Altglascontainer befinden sich entsprechend der ursprünglichen Überlegungen eingehaust im Bereich der Platzzufahrt.

# ENTWURF



Abbildung 46: Konzept für den Festplatz





## 1.8 Instandsetzung des Vorplatzes der Köllertalhalle inkl. Schautafel



Verortung der Maßnahme



Baufällige Stützmauer aus kaputten Pflanzsteinen

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beseitigung der städtebaulichen Missstände</li> <li>▪ Aufwertung des öffentlichen Raums/ Straßenraums</li> <li>▪ Abbau gestalterischer Defizite an einer der Hauptstraßen in Walpershofen mit hohem Besuchercharakter</li> <li>▪ Schaffung eines einladenden Eingangsbereichs für Besucher</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planung der Maßnahme</li> <li>▪ Vorplatzgestaltung in Abstimmung mit der Gestaltung des Festplatzes</li> <li>▪ Neue einheitliche und einladende Pflasterung, Ausbesserung der beschädigten Pflasterung ggfs. Ertüchtigung des Unterbaus</li> <li>▪ Neue Möblierung (z.B. Schautafel) und Beleuchtung</li> <li>▪ Neugestaltung und Bepflanzung der Grünstrukturen in dem Bereich (s.Foto)</li> <li>▪ Erhalt von alten Bäumen zur Straße hin</li> <li>▪ Verbesserung der Verbindungsfunktion vom Festplatz zum Vorplatz der Köllertalhalle</li> <li>▪ Neugliederung und Markierung der Parkplätze</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Zielgruppenübergreifend
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	215.000 €
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“
<b>Zeithorizont</b>	Mittelfristige Maßnahme 2-4 Jahre (bis 2023)

### 1.9 Sanierung des Feuerwehrgebäudes und Revitalisierung des Vorplatzes



Verortung der Maßnahme



Feuerwache in Walpershofen

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung eines attraktiveren Erscheinungsbildes im Zentrum</li> <li>▪ Beseitigung städtebaulicher Missstände</li> <li>▪ Inwertsetzung und Begrünung der Außenanlage</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planung der Umbaumaßnahmen</li> <li>▪ Instandsetzung des Gebäudes in Form von Fassadenarbeiten und notwendigen inneren Ausbaumaßnahmen</li> <li>▪ Neue Pflasterung und Begrünung des Vorplatzes unter Erhaltung der Rangierfläche für Feuerwehrfahrzeuge</li> <li>▪ Schaffung eines feuerwehrübungstauglichen Vorplatzes sowie Schaffung der Möglichkeit für Gemeindefeste, etc.</li> <li>▪ Unterteilung des Platzes in Bereiche durch attraktive Gestaltung</li> <li>▪ Verbesserung der Übergangssituation zu den anderen Bereichen</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Gemeinde, Feuerwehr
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	150.000 € + 30.000 € Sanierungskosten Gebäude
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“
<b>Zeithorizont</b>	Langfristige Maßnahme 3-5 Jahre (bis 2024)

## 1.10 Straßenraumgestaltung



Verortung: im gesamten Fördergebiet



Blick in die Herchenbacher Straße

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung eines attraktiveren Erscheinungsbildes im Zentrum</li> <li>▪ Beseitigung städtebaulicher Missstände</li> <li>▪ Begrünung des Straßenraums und Schaffung einer Grünachse durch den Ort zur Verbindung einzelner Bereiche</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planung der Umbaumaßnahmen</li> <li>▪ Pflanzen von Straßenbegleitgrün in Form von Pflanzinseln und straßengerechten Bäumen als Fortführung der bestehenden Begrünung in Verbindung mit der Maßnahme 2.2</li> <li>▪ Neue Pflasterung/Asphaltierung, falls notwendig</li> <li>▪ Farbliche Asphaltierung von funktionalen Wegebeziehungen</li> <li>▪ Verbindung von Bereichen durch Grünelemente</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Gemeinde
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	70.000 €
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“
<b>Zeithorizont</b>	Langfristige Maßnahme 3-5 Jahre (bis 2024)



## 5.4. Grünstrukturelle Maßnahmen

### 2.1 Begrünung von Vorplätzen



**Verortung: im gesamten Fördergebiet**



**Betonierte Beeteinfassungen**

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Steigerung des Grünanteils im Ortszentrum</li> <li>Attraktivierung der Straßenzüge</li> <li>Schaffung einer angenehmen Eingangssituation der Gebäude</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beratung bei der Planung der Umgestaltungsmaßnahmen</li> <li>Reduzierung der Trennwirkung von Kirchenvorplatz zu Straßenniveau durch einen niedrigeren Höhenunterschied</li> <li>Neugestaltung der öffentlichen Vorgärten und Vorplätze</li> <li>Erneuerung der Treppen, Geländer und der Beeteinfassungen</li> <li>Neubepflanzung der Beete und der Grünflächen</li> <li>Schaffung einer neuen Eingangssituation zur Kirche und den Nachbargebäuden</li> <li>Verzicht auf Fertigbetonelemente und einheitlicher Einsatz von natürlichen Materialien</li> <li>Reduzierung des Versiegelungsgrades</li> <li>Umsetzung der Maßnahme im gesamten Fördergebiet</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Zielgruppenübergreifend
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	80.000 € Sanierungskosten und 2.500 € pro Baumpflanzung
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“
<b>Zeithorizont</b>	Langfristige Maßnahme 3-5 Jahre (bis 2024)

## 2.2 Begrünung von Wegeverbindungen



**Verortung: im gesamten Fördergebiet**



**Ausbau der grünstrukturellen Vernetzung**

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausbau der vorhandenen Grünakzente</li> <li>▪ Ausbau der grünstrukturellen Vernetzung</li> <li>▪ Verbindung der einzelnen Platzsituationen im Ortskern</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausarbeitung eines Gesamtkonzepts zur Straßenraumbegrünung in gesamt Walpershofen (sowohl für bedeutende Straßenräume als auch für private Zufahrts- und Straßenvorflächen)</li> <li>▪ Anlegen von Grüninseln und Festlegung Baumstandorten (Aufsetzen von Bäumen) zur Aufwertung des öffentlichen Raums und Reduktion von Barrieren</li> <li>▪ Vergabe von Grünpatenschaften zur Pflege an ansässige Unternehmen oder Privatpersonen</li> <li>▪ Einrichten eines jährlichen Etats zur Unterstützung von Pflegemaßnahmen</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Zielgruppenübergreifend
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	25.000 €, Pro Baum 2500 €
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“
<b>Zeithorizont</b>	Mittelfristige Maßnahme 2-4 Jahre (bis 2023)

### 2.3 Grünstrukturelle Öffnung des Festplatzes



**Verortung der Maßnahme**



**Zugewachsener, unscheinbarer Zugang zum Festplatz**

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Öffnung des Platzes zur Salbacher Str.</li> <li>▪ Erlebbarkeit des Platzes steigern unter Wahrung der Intimität und der Barrierewirkung der Einhausung</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Öffnung zur Straße hin durch Hecken- und Baumrückschnitt</li> <li>▪ Rückschnitt und Pflege der Hecken – evtl. Auf- Stock-Setzen oder Neupflanzung der Gehölze bei Bedarf</li> <li>▪ Erhalt der Kirschbäume auf dem Platz und in der Einfahrt</li> <li>▪ Einbindung in das einheitliche Neugestaltungskonzept des Festplatzes</li> <li>▪ Umsetzung der Maßnahme in Kooperation mit Maßnahme 1.2, 1.6, 2.4 und 2.5</li> <li>▪ Farbliche Integration des Stromverteilers</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Zielgruppenübergreifend
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	10.000 €
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“
<b>Zeithorizont</b>	Kurzfristige Maßnahme 1-3 Jahre (bis 2022)



## 2.4 Herstellung eines zusätzlichen Weges vom Festplatz zur Heusweiler Straße



Verortung der Maßnahme



Fehlen einer fußläufigen Verbindung vom Festplatz Richtung Heusweiler Straße

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausbau des Netzes fußläufiger Wegebeziehungen</li> <li>▪ Vernetzung der neuen Ortsmitte 2.0 mit dem Umland</li> <li>▪ Ausbau der öffentlich wirksamen Grünstrukturen</li> <li>▪ Stärkung der grünstrukturellen Vernetzung des Ortszentrums Riegelsberg</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planung der Maßnahme</li> <li>▪ Teilvermessung und Ankauf der Grundstücke von Privatpersonen</li> <li>▪ Ausbau des Netzes fußläufiger Wegebeziehungen</li> <li>▪ Bau eines Wegs in Verlängerung des Grüngürtels vom O-Weiher aus zum Festplatz</li> <li>▪ Umsetzung in Verbindung mit Maßnahme 1.6, 2.3 und 2.5</li> <li>▪ Auswahl von funktionalen Belägen und Beschilderung der Achse</li> <li>▪ Schaffung eines sicheren und sichtbaren Übergangs über die Heusweiler Straße</li> <li>▪ Umsetzung ist abhängig von Veräußerungsbereitschaft der privaten Eigentümer</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Zielgruppenübergreifend
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	Bodenrichtwert 100 € / qm: 80.000 €, 50.000 € Baukosten + 50.000 € Pflanzkosten => 180.000 € gesamt
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“, ggf. Klimaschutz durch Radverkehr“
<b>Zeithorizont</b>	langfristige Maßnahme 3-5 Jahre (bis 2024)

## 2.5 Herstellung eines zusätzlichen Weges vom Festplatz zum O-Weiher



Verortung der Maßnahme



Blick auf den O-Weiher

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausbau der Naherholungsfunktion</li> <li>▪ Ausbau des Netzes fußläufiger Wegebeziehungen</li> <li>▪ Vernetzung der neuen Ortsmitte 2.0 mit dem Umland</li> <li>▪ Schaffung eines naturnahen Spazierwegs entlang einer bereits teilbegrünter Achse (außerhalb der Talaue des Steinbachs)</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planung der Maßnahme</li> <li>▪ Ausbau des bestehenden Wegenetzes zwischen O-Weiher und Festplatz in 2 m Breite</li> <li>▪ Ankauf von notwendigen Grundstücken</li> <li>▪ Rückschnitt</li> <li>▪ Erweiterung des bestehenden Wegs unter Berücksichtigung der ökologischen Vielfalt</li> <li>▪ Unversiegelter Ausbau des Wegs mit minimalem Flächenverbrauch</li> <li>▪ Anpflanzen von Bäumen zur Schaffung eines Alleecharakters, welcher über den Platz bis zur Heusweiler Straße verlaufen soll.</li> <li>▪ Angestrebt ist die Verbesserung der ökologischen Qualität</li> <li>▪ Barrierefreier Ausbau und die Erlebbarkeit für Jung und Alt</li> <li>▪ Umsetzung in Verbindung mit Maßnahme 1.6 und 2.3</li> <li>▪ Umsetzung ist abhängig von den privaten Eigentümern</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Zielgruppenübergreifend
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	200.000 € Baukosten + 180.000 € Pflanzkosten bei doppelter Baureihe, evtl. Grundstückserwerbskosten
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“, ggf. Klimaschutz durch Radverkehr

<b>Zeithorizont</b>	Mittelfristige Maßnahme 2-4 Jahre (bis 2022)
<p><b>2.6 Herstellung eines Auenwegs</b></p> <div>   </div> <p><b>Verortung der Maßnahme</b>                      <b>Blick in die Aue</b></p>	
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausbau des Netzes fußläufiger Wegebeziehungen</li> <li>▪ Vernetzung der neuen Ortsmitte 2.0 mit dem Umland</li> <li>▪ Ausbau der Naherholungsfunktion</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planung der Maßnahme durch ein Tiefbaubüro</li> <li>▪ Ausbau eines naturnahen, unbefestigten Wegs durch die Aue, welcher sich in die Landschaft einfügt</li> <li>▪ Berücksichtigung des schutzwürdigen Schilfgürtels</li> <li>▪ Ankauf von Grundstücken zur Schaffung einer geeigneten Anbindung</li> <li>▪ Bepflanzung eines begleitenden Baumstreifens zur Schaffung einer erhöhten Qualität</li> <li>▪ Aufstellen von Sitzmöglichkeiten entlang des Wegs</li> <li>▪ Kein Schaffen von zusätzlich versiegelten Flächen</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Zielgruppenübergreifend
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	150.000 €
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“
<b>Zeithorizont</b>	Langfristige Maßnahme 3-5 Jahre (bis 2024)



## 2.7 Entsiegelung von Einzelflächen



**Verortung: im gesamten Fördergebiet**



**Entsiegelung**

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Förderung von öffentlichen Grünflächen im Siedlungskörper</li> <li>▪ Verbesserung der stadtklimatischen Situation</li> <li>▪ Verbesserung der stadtgestalterischen Situation</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entsiegelung von Flächen</li> <li>▪ Entsorgung von Bauschutt, Unterbauten etc.</li> <li>▪ Eindeckung mit Oberboden/Mutterboden</li> <li>▪ Einsaat und Bepflanzung</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Zielgruppenübergreifend
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	50 €/ m <sup>2</sup> abhängig von bestehendem Untergrund 25.000 € ausgehend von 500 m <sup>2</sup> zu entsiegelnder Flächen im Untersuchungsgebiet
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“
<b>Zeithorizont</b>	Kurzfristige Maßnahme 1-3 Jahre (bis 2021)

## 2.8 Aufwertung des Spielplatzes am O-Weiher



Verortung der Maßnahme

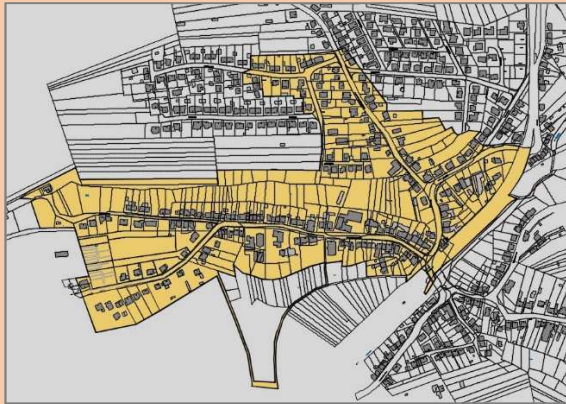


Derzeitiger Spielplatz

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verbesserung der stadtgestalterischen Situation</li> <li>▪ Erhalt des Angebotes an Kinderspielplätzen</li> <li>▪ Anpassung an die aktuellen Anforderungen moderner Kinderspielplätze</li> <li>▪ Vernetzung von Spielplätzen in Walpershofen</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgestaltung des bestehenden Kinderspielplatzes</li> <li>▪ Belagsverbesserungen, Oberflächensanierung des Spielplatzes</li> <li>▪ Auswahl und Aufstellung aufeinander abgestimmter Spielgeräte</li> <li>▪ Aufstellung von Sitzgelegenheiten und Mülleimern</li> <li>▪ Beschilderung des Platzes</li> <li>▪ Aufwertung des angrenzenden Waldstellplatzes für Fahrräder und MIV</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Zielgruppenübergreifend
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	80.000 €
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“
<b>Zeithorizont</b>	Mittelfristige Maßnahme 2-4 Jahre (bis 2023)

## 5.5. Infrastrukturelle Maßnahmen

### 3.1 Beschilderung von Wegen und Plätzen



Verortung: im gesamten Fördergebiet



Beispiel für Hinweisschilder in Walpershofen

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweiskfunktion auf Sehenswürdigkeiten und Wegeverbindungen erhöhen</li> <li>▪ Deutliche Verbesserung der Orientierung im Ortskern und thematische Verbindung der einzelnen Plätze im Ortskern</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erstellung eines einheitlichen Beschilderungskonzeptes innerhalb des gesamten Untersuchungsgebiets mit Hinweisen auf bestimmte wichtige Plätze und Wegeverbindungen, Sehenswürdigkeiten</li> <li>▪ Installation eines zentralen Infopoints als zentrale Anlaufstelle z.B. im Bereich der Ortsmitte am Bach oder im Bereich der Sparkasse, auch für Radfahrer, die vom Köllertalradweg kommen</li> <li>▪ Aufstellen der Schilder und der dazugehörigen Pfosten an markanten Wegepunkten</li> <li>▪ Abstimmung der Schilder je nach Ziel</li> <li>▪ Umsetzung der Maßnahme in Verbindung mit 1.6,2.3, 2.4 und 2.5</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Zielgruppenübergreifend
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	20 Schilder à 1.500 €: 30.000€
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“
<b>Zeithorizont</b>	Mittelfristige Maßnahme 2-4 Jahre (bis 2022)



### 3.2 Instandsetzung des Vorplatzes der Kirche St. Peter und Paul



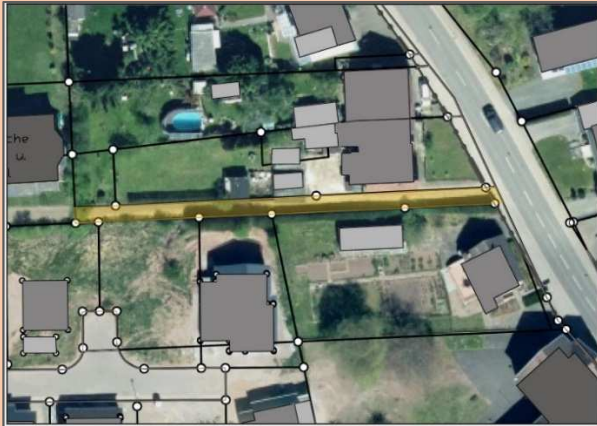
Verortung der Maßnahme



Uneinheitliche Pflasterung

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beseitigung gestalterischer Defizite</li> <li>▪ Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes</li> <li>▪ Schaffung einer einladenden Eingangssituation</li> <li>▪ Verbesserung der Wahrnehmung</li> <li>▪ Schaffung eines neuen Ensembles</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planung der Maßnahme</li> <li>▪ Ertüchtigung des Unterbaus</li> <li>▪ Einheitliche Pflasterung für den Bereich um das Petrusheim sowie des Kirchenvorplatzes einschließlich des davorliegenden Bürgersteigs</li> <li>▪ Wahl eines versickerungsfähigen Belags und Bepflanzung von Grünflächen</li> <li>▪ Ertüchtigung des Treppenaufgangs zur Kirche</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Zielgruppenübergreifend
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	150.000 €
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“
<b>Zeithorizont</b>	Mittelfristige Maßnahme 2-4 Jahre (bis 2022)

### 3.3 Instandsetzung des Fußweges zwischen Kirche und Salbacher Str.



Verortung der Maßnahme



Unansehnlicher Schotterplatz erweckt Eindruck eines Provisoriums

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beseitigung des städtebaulichen Missstandes</li> <li>▪ Aufwertung des öffentlichen Raums/ Straßenraums</li> <li>▪ Schaffung einer hochwertigen, barrierefreien Fußgänger- verbindung</li> <li>▪ Inwertsetzung einer bestehenden Wegebeziehung zur Kir- che St. Peter und Paul sowie zum Festplatz in Walpersh- ofen</li> <li>▪ Langfristige Sicherung der Fußwegeverbindung</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beratung bei der Planung der Maßnahme inkl. Bodenunter- suchung</li> <li>▪ Beratung bei der Durchführung der Maßnahme</li> <li>▪ Ertüchtigung des Unterbaus bei Bedarf</li> <li>▪ Neue / einheitliche Pflasterung entlang des gesamten We- ges</li> <li>▪ Einsatz neuer Poller</li> <li>▪ Beleuchtung des Wegs mit automatisch ausschaltenden LED Lampen</li> <li>▪ Neue Beschilderung des Wegs i.V.m. Maßnahme 3.1</li> <li>▪ Evtl. Ankauf zur Sicherung der Wegeverbindung</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Zielgruppenübergreifend
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	40.000 € evtl. Ankauf 25.000 €
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg, Katholische Kirchengemeinde Herz Jesu
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“
<b>Zeithorizont</b>	Mittelfristige Maßnahme 2-4 Jahre (bis 2023)

### 3.4 Barrierefreier Umbau vorhandener Wege



**Verortung: im gesamten Fördergebiet**

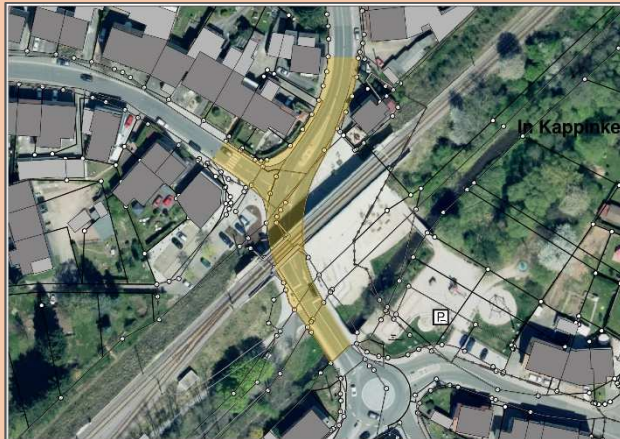


**Angstraum ohne Barrierefreiheit**

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beispielhafter Bereich: Treppenabgang östlicher der Köllertalhalle</li> <li>▪ Umbau der Treppenanlage mit direktem Zugang zum Festplatz</li> <li>▪ Herstellung einer Befahrbarkeit mit dem Fahrrad zur Steigerung der Erreichbarkeit</li> <li>▪ Eindruck eines „Angstraums“ vermeiden</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Barrierereduzierung durch Umbaumaßnahmen, Reduktion kleinerer topographischer Unterschiede im gesamten Fördergebiet</li> <li>▪ Neuerrichtung der Treppenanlage im unteren Bereich zur Schaffung einer direkten Verbindung an den Platz</li> <li>▪ Verbreiterung des Abgangs zum Verkehrsübungsplatz</li> <li>▪ Herstellung einer Rampe parallel zum Treppenabgang</li> <li>▪ Rückschnitt des Grüns zur Erhöhung der Lichtdurchlässigkeit</li> <li>▪ Neuanpflanzung des Grünstreifens entlang der Köllertalhalle</li> <li>▪ Beleuchtung der Verbindung zur Vermeidung von Angsträumen</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Zielgruppenübergreifend
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	80.000 €
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“
<b>Zeithorizont</b>	Mittelfristige Maßnahme 2-4 Jahre (bis 2022)



### 3.5 Verkehrsberuhigende Maßnahmen / Verbindung zur „Ortsmitte am Bach“



Verortung der Maßnahme



Unzureichende Quersungssituation für Fußgänger

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrsberuhigung</li> <li>▪ Erleichterung der Quersungssituation</li> <li>▪ Verbindung zur „Ortsmitte am Bach“</li> <li>▪ Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Herstellung einer zusätzlichen Fußgängerquerung in Form einer Erhöhung der Fahrbahn im Übergangsbereich</li> <li>▪ Herstellung der notwendigen Fahrbahnmarkierungen</li> <li>▪ Geschwindigkeitsbegrenzung</li> <li>▪ Übergänge schaffen auf der erhöhten Fahrbahn eine verstärkte Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer</li> <li>▪ In Kooperation mit der Maßnahme 3.6</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Zielgruppenübergreifend
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	40.000 €
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“, Klimaschutz durch Radverkehr
<b>Zeithorizont</b>	Langfristige Maßnahme 3-5 Jahre (bis 2023)

### 3.6 Erweiterung/ Anschluss des bestehenden Radweges an den Köllertalradweg



Verortung der Maßnahme

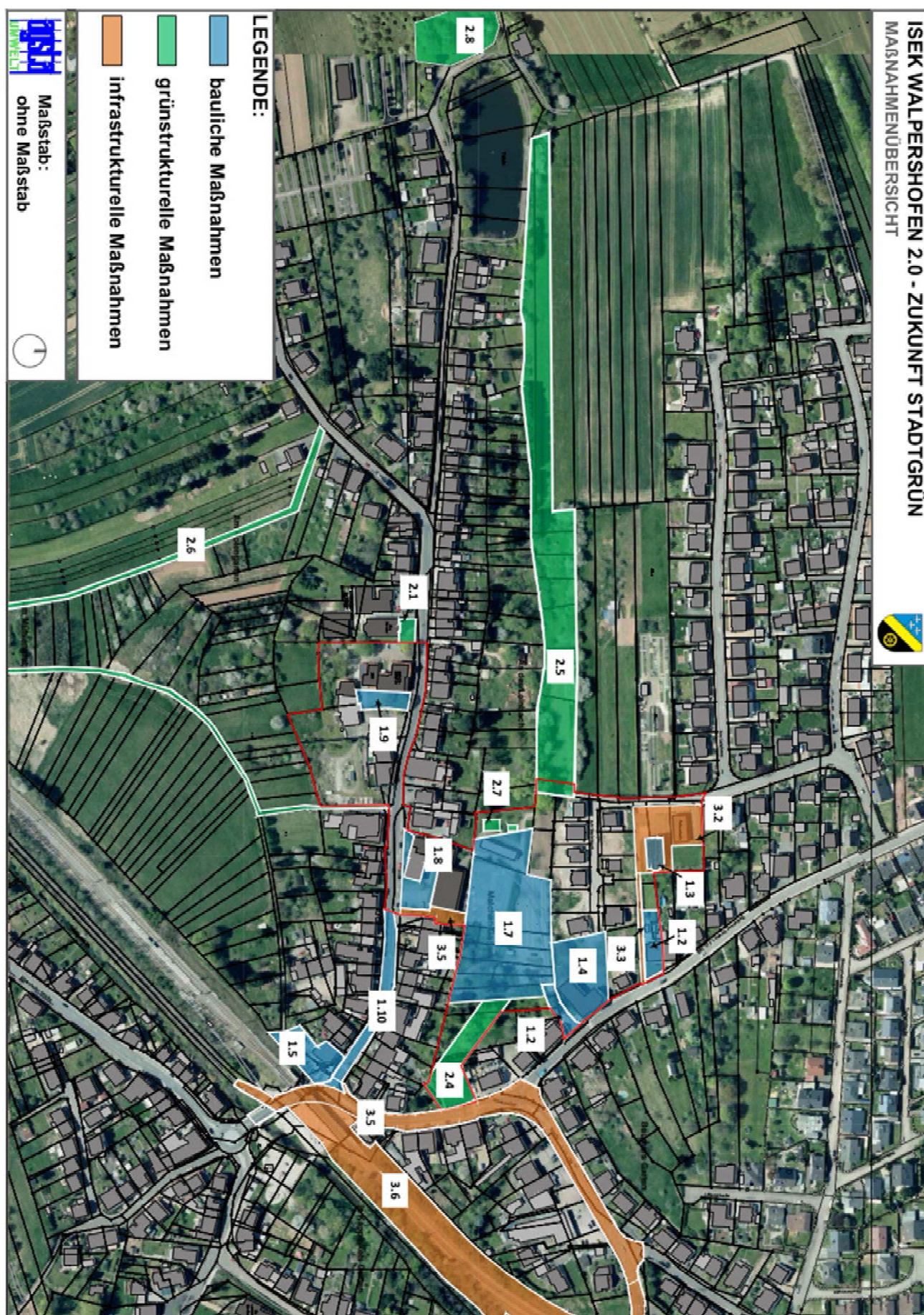


Gefährliche Fahrsituation für Radfahrer

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anreize/Stärkung des nicht motorisierten Individualverkehrs</li> <li>▪ Verkehrsentslastung</li> <li>▪ Erhöhung der Sicherheit für Radfahrer</li> <li>▪ Beitrag zur Steigerung der Freizeit- und Erholungsfunktion</li> </ul>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Herstellung eines Radstreifens/ Schutzstreifens im Bereich der Heusweiler Straße bis zur Einmündung in die Mühlenstraße</li> <li>▪ Herstellung/ der notwendigen Fahrbahnmarkierungen</li> <li>▪ Verbindung des überregionalen Radwegs nach Heusweiler mit dem Köllertalradweg, Vernetzung mit umliegenden Rad-, Fuß- und Wanderwegen</li> <li>▪ Alternativ: Bau einer Verbindung entlang der Saarbahntrasse unter Prüfung der Eigentumsverhältnisse, evtl. Ankauf oder Pacht von Grundstücken</li> <li>▪ In Kooperation mit der Maßnahme 3.5</li> </ul>
<b>Zielgruppe</b>	Zielgruppenübergreifend
<b>Grobe Kosteneinschätzung</b>	Evtl. Flächenankauf, 100.000 € bei Bau eines zusätzlichen Wegs entlang der Saarbahn + 50.000 € Bepflanzung
<b>Träger</b>	Gemeinde Riegelsberg
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“, „Klimaschutz durch Radverkehr“
<b>Zeithorizont</b>	Langfristige Maßnahme 3-5 Jahre (bis 2023)



Abbildung 47: Maßnahmenübersicht





## 5.6. Zusammenhang der einzelnen Maßnahmen

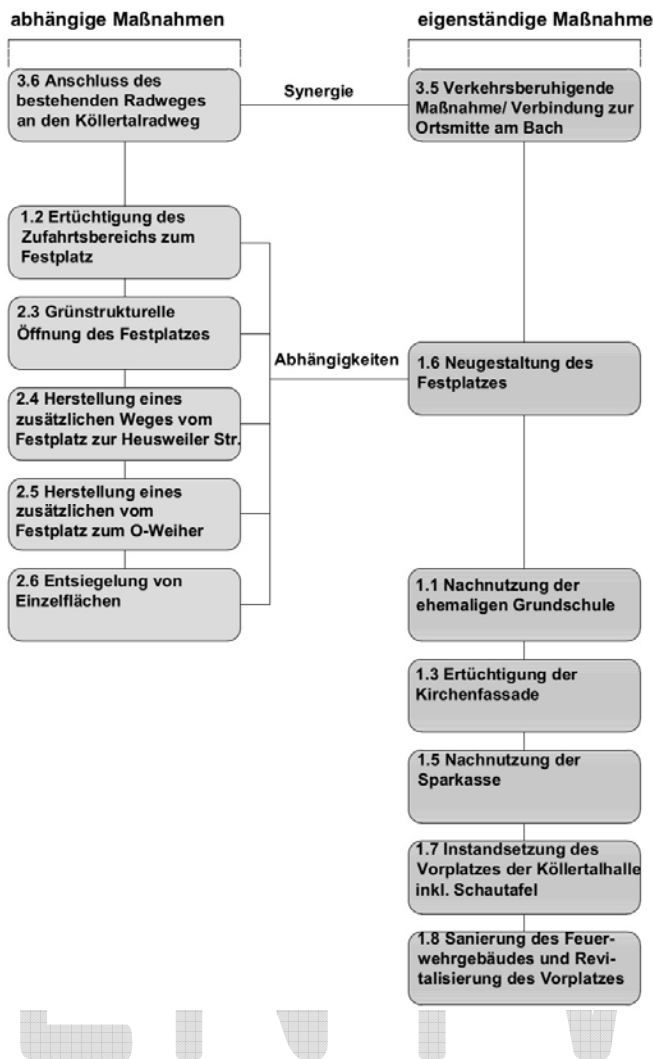
Eine Vielzahl der Maßnahmen lässt sich losgelöst von den übrigen Maßnahmen umsetzen. Es handelt sich um klassische Einzelmaßnahmen. Andere hingegen bedingen einander in diesem räumlich und funktional getrennten Geltungsbereich. Ihre Umsetzung ist für sich betrachtet alleine wenig sinnvoll bzw. nicht umsetzbar. Aufgrund der Trennung der Bereiche stellen vernetzende Maßnahmen einen wichtigen Baustein bei der Umsetzung der Gesamtmaßnahme dar. Die zentrale Maßnahme stellt die Umgestaltung des Festplatzes dar (Maßnahme 1.6). Diese Maßnahme lässt sich ohne weiteres realisieren, ungeachtet der übrigen Maßnahmen. Ihr volles Potenzial kann die Neugestaltung des Festplatzes jedoch nur in Verbindung mit den Maßnahmen 2.3 (Grünstrukturelle Öffnung des Festplatzes), 2.4 (Herstellung eines zusätzlichen Weges vom Festplatz zur Heusweiler Straße) und 2.5 (Herstellung eines zusätzlichen Weges vom Festplatz zum O-Weiher) ausschöpfen. Erst durch eine fußläufige Wegeverbindung und

grünstrukturelle Vernetzung vom O-Weiher, über den Festplatz bis hin zur Heusweiler Straße können sämtliche Synergien genutzt werden. Weitere Synergien bestehen zwischen den beiden Maßnahmen 3.5 (Verkehrsberuhigende Maßnahmen/ Verbindung zur „Ortsmitte am Bach“) sowie 3.6 (Erweiterung/ Anschluss des bestehenden Radweges an den Köllertalradweg).

Die alleinige Umsetzung der Maßnahmen 2.3 und 2.4 ohne parallele Umsetzung der Maßnahme 2.5 hingegen, ist weniger zielführend. Gleiches gilt für die Maßnahme 3.1 (Beschilderung von Wegen und Plätzen). Keine Abhängigkeiten hingegen bestehen bei der Umsetzung einzelner baulicher Maßnahmen wie derumnutzung von Leerständen (Maßnahme 1.1 und 1.5), die Ertüchtigung der Kirchenfassade (Maßnahme 1.3), die Instandsetzung des Feuerwehrgebäudes (Maßnahme 1.8), die Instandsetzung des Vorplatzes der Köllertalhalle (Maßnahme 1.7) einschließlich der Wegeverbindung von der Kirche zur Salbacher Straße oder aber der Maßnahme 2.8 (Aufwertung des Spielplatzes am O-Weiher).

ENTWURF

Abbildung 48: Abhängigkeiten der Maßnahmen



## 6. Kosten- und Finanzierungsübersicht

### 6.1. Finanzierungsquellen

Primäre Finanzierungsquelle ist hierbei das Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“, da es sich auch vorrangig um Maßnahmen mit Grün- und Freiraumbezug handelt. Bei den baulichen Maßnahmen handelt es sich nicht um klassischen Städtebau, sondern eher um Nutzungszuführungen, Instandsetzungen oder Freiflächenbelebungen. Diese Maßnahmen stehen in Wechselwirkung zu den eigentlichen grünstrukturellen Maßnahmen. Eine weitere Finanzierungsquelle stellt das Förderprogramm im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Klimaschutz“ durch Radverkehr da. Im Rahmen dessen können modellhafte Projekte zur Verbesserung der Radverkehrssituation in konkret definierten Gebieten wie beispielsweise Wohnquartieren, Dorf- oder Stadtteilzentren gefördert werden. Hierzu gehören beispielsweise: Mehr Radwege

für sicheres und klimafreundliches Vorankommen, Stellplätze mit Ladestationen für Pedelecs und Lastenräder, Lösungen für lokale Radverkehrsdienstleistungen und insgesamt mehr Raum für klimafreundliche Zweirad-Mobilität. Ziel ist es, neben der Einsparung von Treibhausgasemissionen auch einen Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität vor Ort zu leisten sowie durch Vorbildcharakter bundesweite Nachahmung anregen.

Tabelle 2: Kostenübersicht

Nr.	Bezeichnung	Hand- lungs- schwer- punkt	Grobe Kostenschätzung in t EUR							Finanzierung			
			Summe bis 2023	2019	2020	2021	2022	2023	Ab 2024 pro Jahr	Zukunft Stadtgrün	Andere Förder- pro- gramme	Privat	Ge- meinde
1.1	Nachnutzung der ehemaligen Grund- schule	1	200	-	20	150	30	-	10	X		X	X
1.2	Ertüchtigung des Zufahrtsbereichs zum Festplatz	1	70	30	40	-	-	-	-	X		X	X
1.3	Ertüchtigung der Kirchenfassade St. Peter und Paul	1	100	-	-	50	50	-	-	X		X	X
1.4	Nachnutzung von Leerständen	1	80	-	-	-	-	80	-	X			X
1.5	Nachnutzung der Sparkasse	1	30	6	6	6	6	6	6	X			X
1.6	Sanierungsgebiet/Modernisierungsrichtli- nie	1	300	60	60	60	60	60	60	X	X	X	X
1.7	Neugestaltung des Festplatzes	1	900	150	650	90	5	5	5	X			X
1.8	Instandsetzung des Vorplatzes der Köller- talhalle inkl. Schautafel	1	215	-	50	155	5	5	-	X			X
1.9	Sanierung des Feuerwehrgebäudes und Revitalisierung des Vorplatzes	1	180	-	-	30	150	-	-	X			X
1.10	Straßenraumgestaltung	1	70	10	15	15	15	15	15	X			X
	<b>Kosten bauliche Maßnahmen</b>		<b>2.015</b>										
Nr.	Bezeichnung		Grobe Kostenschätzung in t EUR							Finanzierung			



		Hand- lungs- schwer- punkt	Summe bis 2023	2019	2020	2021	2022	2023	Ab 2024 pro Jahr	Zukunft Stadtgrün	Andere Förder- pro- gramme	Privat	Ge- meinde
2.1	Begrünung von Vorplätzen	2	100	20	20	20	20	20	10	X			X
2.2	Begrünung von Wegeverbindungen	2	25	5	5	5	5	5	5	X			X
2.3	Grünstrukturelle Öffnung des Festplatzes	2	10	-	10	-	-	-	-	X			X
2.4	Herstellung eines zusätzlichen Wegs vom Festplatz zur Heusweiler Straße	2	180	-	-	10	160	10	-	X	X		X
2.5	Herstellung eines zusätzlichen Weges vom Festplatz zum O-Weiher	2	380	-	-	-	180	200	5	X	X		X
2.6	Herstellung eines Auenwegs	2	150	-	-	-	50	100	-	X			X
2.7	Entsiegelung von Einzelflächen	2	25	5	5	5	5	5	5	X			X
2.8	Aufwertung des Spielplatzes am O-Weiher	2	80		50	30							
	<b>Kosten grünstrukturelle Maßnahmen</b>		<b>950</b>										
Nr.	Bezeichnung	Hand- lungs- schwer- punkt	Grobe Kostenschätzung in t EUR							Finanzierung			
			Summe bis 2023	2019	2020	2021	2022	2023	Ab 2024 pro Jahr	Zukunft Stadtgrün	Andere Förder- pro- gramme	Privat	Ge- meinde
3.1	Beschilderung von Wegen und Plätzen	3	30	5	5	5	5	5	5	X		X	X
3.2	Instandsetzung des Vorplatzes der Kirche St. Peter und Paul	3	20	-	-	10	10	-	-	X		X	X
3.3	Instandsetzung des Fußweges zwischen Kirche und Salbacher Str.	3	65	-	-	25	40	-	-	X			X
3.4	Barrierefreier Umbau vorhandener Wege	3	80	16	16	16	16	16	16	X	X		X

3.5	Verkehrsberuhigende Maßnahmen/ Verbindung zur „Ortsmitte am Bach“	3	40	-	-	10	20	10	-	X			X
3.6	Erweiterung/ Anschluss des bestehenden Radweges an den Köllertalradweg	3	150	-	30	120	-	-	-	X	X		X
	<b>Kosten infrastrukturelle Maßnahmen</b>		<b>385</b>										
	<b>Gesamtkosten</b>		<b>3.350</b>										

ENTWURF

## 7. Durchführungsmodalitäten

Vor dem ersten Auftaktgespräch fanden mehrere Ortsbegehungen mit Fotodokumentationen als Bestandsaufnahme statt, um sich einen Eindruck des Gebiets und der Gegebenheiten vor Ort zu verschaffen. Aus planerischer Sicht ergaben sich viele Themen- und Handlungsfelder, die durch Expertengespräche mit der Gemeinde und den Akteuren vor Ort innerhalb des Bearbeitungsprozesses konkretisiert und ausformuliert wurden

### **Auftaktgespräch mit der Gemeinde Riegelsberg (08.06.2018)**

In einem ersten Auftaktgespräch am 08.06.2018 wurden mit Vertretern der Gemeinde Riegelsberg die allgemeinen Rahmenbedingungen sowie eine erste grobe Zeitschiene besprochen. Dabei wurde die Kleinteiligkeit des Gebiets als auch die räumlich abgetrennten Bereiche angemerkt, welche miteinander verbunden werden müssen. Das Gebiet wird von allen Beteiligten aufgrund der fehlenden Zusammenhänge als anspruchsvoll angesehen. Als wichtig angesehen und gemeinsam festgesetzt wird, dass die Bürger direkt von Anfang an mit ins Boot genommen werden sollten und sich aktiv am Entscheidungsprozess beteiligen können. Die Beteiligung der Bürger sollte in Form eines Bürgerworkshops zu Beginn der Erarbeitung erfolgen. Es wurden erste Maßnahmenideen besprochen, welche teils schon länger auf der Agenda der Gemeinde standen, zum Teil aber auch erst während des Gesprächs erarbeitet wurden. Einerseits wurde seitens der Gemeinde angeregt, dass für den Festplatz im Zentrum des Untersuchungsgebietes ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn angestrebt wird. Demnach sollte diese Maßnahme prioritär bearbeitet werden, um somit hierfür noch im Jahr 2018 einen Förderantrag stellen zu können. Die Basis für den vorzeitigen Maßnahmenbeginn sollte das im Kapitel 2.7 vorgestellte Gestaltungskonzeptes für den Festplatz darstellen, welches parteiübergreifend vom Ortsrat Walpershofen befürwortet wird. Als gesetzt galten das oben genannte Gestaltungskonzept einschließlich einer Neuorganisation des Radverkehrsübungsplatzes.

Weiterhin sollte das bis dato nicht in den Ziel Schwerpunkten enthaltene Sparkassengebäude in das Untersuchungsgebiet mitaufgenommen werden. Die Gemeinde beabsichtigt eine Nutzung der Immobilie im Rahmen des

Förderprogramms für eine zweckmäßige Folgenutzung. Dazu gab es erste Ideen, welche bereits im Vorhinein in der Presse vorgebracht wurden.

Auf Basis dieser Rahmenbedingungen wurde die städtebauliche Bestandsanalyse durch mehrfache Ortsbegehung einschließlich Fotodokumentation und fachkundige Unterstützung der Gemeindeverwaltung durchgeführt. Durch die zahlreichen Ortsbegehungen zeigte sich, dass das eigentliche Untersuchungsgebiet weiter gefasst werden muss. Vor allem vor dem Hintergrund der fußläufigen Vernetzung sollten weitere Bereiche mit einbezogen werden.

Nach der durchgeführten Bestands- und der daraus abgeleiteten Stärken-Schwäche-Analyse sollten die Bürger möglichst früh in den Planungsprozess miteingebunden werden, da eine frühzeitige Bürgerbeteiligung ein wichtiges Instrument zur Akzeptanzschaffung und somit zur Umsetzung zukünftiger Maßnahmen darstellt. Bei dem Bürgerworkshop sollten vor allem die Eindrücke der Bevölkerung gefiltert werden, bevor die Maßnahmen formuliert werden.

### **1. Bürgerworkshop (18.09.2019)**

Folglich wurden am 18.09.2018 im Rahmen einer ersten Bürgerbeteiligung die bisherigen Analyseergebnisse vorgestellt. Dazu wurden Fotos des Gebiets gezeigt, die der Bevölkerung nochmals die Grenzen und Beschaffenheiten des Gebiets vor Augen halten sollen.

Abbildung 49: 1. Bürgerworkshop



Nach einer kurzen Erläuterung der wesentlichen Inhalte des Städtebauförderprogramms „Zukunft Stadtgrün“, waren die Teilnehmer zur aktiven Mitgestaltung aufgefordert. Dabei wurden die Bürger aufgefordert, sich zu den nachfolgenden Leitfragen Gedanken zu machen:

- Welche Probleme/ Defizite sehen Sie derzeit in Walpershofen?



- Welche Chancen bieten sich für die zukünftige Entwicklung von Walpershofen?
- Was wünschen Sie sich für die zukünftige Entwicklung von Walpershofen?

Die Anregungen der Bürger deckten sich weitestgehend mit den zuvor durchgeführten Analysen. Bemängelt wurden unter anderem die Nahversorgungssituation, da es schlichtweg an einem Geschäft für den Tagesbedarf mangle. Weiterhin wurde der aktuell desolate Zustand des Festplatzes bemängelt. Anstatt der Zweckentfremdung als Baumateriallager solle hier ein multifunktionaler Platz entstehen, der neben Aufenthaltsmöglichkeiten weiterhin die Parkfunktion erhalten soll. Des Weiteren wurde der Wunsch geäußert, eine Verbindung zwischen dem Köllertal-Radweg sowie der Mühlenstraße zu schaffen. Die Querungssituation in der Heusweilerstraße wurde als gefährlich empfunden.

Aus Gründen des Naturschutzes wurde eine Verbindung in die südlich der Herchenbacher Straße liegende Talaue als kritisch gesehen. Die besagte Weiherrwiese sei geschützter Landschaftsbestandteil, sodass eine andersartige Nutzung nicht in Frage komme. Die Bürger betonten, dass es in dem Bereich keinen Bedarf eines Wanderwegs geben würde. Daraufhin wurde die Maßnahmenidee gestrichen. Das gesamte Protokoll und die darauffolgenden Presseartikel sind im Anhang zu finden.

Chancen wurden vor allem im Leerstand einzelner Gebäude sowie in den teilweise großen rückwärtigen Gärten gesehen. Letztere könnten im Falle einer Veräußerungsbereitschaft für Grünvernetzung genutzt werden.

Der Konsens hinsichtlich der Wünsche für die zukünftige Entwicklung von Walpershofen reichte von einer sicheren Querung zur neugestalteten „Ortsmitte am Bach“, über eine sichere Wegeverbindung zur „Ortsmitte am Bach“ bis hin zu einem touristischen Gesamtkonzept. Weiterhin wurden Wünsche nach einem multifunktionalen Platz und einer autofreien Wegeverbindung in Richtung Mühlenstraße geäußert.

Im Anschluss an die Bürgerbeteiligung wurden daraufhin die einzelnen Maßnahmensteckbriefe herausgearbeitet.

## Abstimmung mit dem Fördermittelgeber (11.10.2018)

Zur Abstimmung des vorgezogenen Förderantrags für den Festplatz am Steinbach fand am 11.10.2018 ein Abstimmungstermin mit der Städtebauförderung im Innenministerium statt. Nach einer kurzen Darlegung der bisherigen Vorgehensweise und der übrigen Analysebereiche wurde die Maßnahme „Neugestaltung des Festplatzes“ anhand des hierfür erarbeiteten Steckbriefs erläutert.

Die wesentlichen Zielsetzungen bestehen dabei in der Kopplung von Grün- und Nachfragestrukturen, dem Abbau gestalterischer Missstände, der Schaffung eines verträglichen Nutzungsmixes sowie in der Verbesserung der naturräumlichen Erlebbarkeit. Zur Umsetzung dieser Ziele wurde eine Maßnahme entwickelt, die ein Gestaltungskonzept eines Landschaftsarchitekten aus dem Jahre 2012 zur Offenlegung/ Renaturierung des Steinbachs aufgreift.

Abbildung 50: Gestaltungskonzept Festplatz



Quelle: Festplatz Umgestaltung Zoller (2012)

Weiterhin sollte auf den verbleibenden Flächen eine multifunktionale Fläche für unterschiedlichste Festivitäten sowie einige Bedarfsparkplätze in den Randbereichen des Platzes entstehen. Der Einsatz punktueller Gestaltungselemente (Baumpflanzungen) und der Schaffung von Sitzgelegenheiten (Bänke, Pavillon) fördern dabei die Aufenthaltsqualität. Die Querung des offengelegten Baches sollte mittels einer Fußgängerbrücke erfolgen. Unterschiedliche Bodenbeläge verdeutlichen die Zonierung des Platzes. Anschlusspunkte für potenzielle Wegeverbindungen wurden im Nord-Osten sowie Süd-Westen des Platzes vorgesehen. Eine erste grobe Kostenschätzung ging hierfür von 400.000 € aus.

Seitens des Fördergebers wurde angeregt, das bestehende Konzept nochmals zu überdenken und besser in die übrigen Maßnahmen einzu binden. Auch wurde die Aufteilung des Platzes in dieser Form bemängelt. Eine zweite Platzfläche neben dem bestehenden Platz in ähnlicher Größe zu schaffen, übersteige den Bedarf der Gemeinde an Freiräumen. Dabei wurde ange raten, die Nutzung des angrenzenden Ver kehrsübungsplatz zu verlegen und somit die freiwerdenden Flächen einschließlich der an grenzenden Vorflächen der Köllertalhalle mit einzubeziehen. Bei der Nutzungsverlagerung solle der hierfür zukünftig notwendige Bedarf sowie eine zeitgemäße Gestaltung heutiger Radverkehrsübungsplätze berücksichtigt wer den. Als potenziellen Standort wurde die private Brachfläche in der Herchenbacher Straße vor geschlagen. Dies ist jedoch abhängig von priva ten Verkaufsinteressen und daher nur als lang fristige Lösung projektiertbar.

Die dadurch freiwerdenden Flächen und der Festplatz sollten als Ganzes betrachtet werden. Die Nutzung des westlich anschließenden Kel terhauses wurde ebenfalls in Frage gestellt. Es sollte besser in den Platz integriert werden. Im Umfeld liegende, versiegelte Freiflächen sollten entsiegelt werden. Ein Abriss kommt aufgrund der konsequenten Nutzung der Vereine nicht in Frage (Nachtrag des Ortsvorstehers Walpershofen). Positiv aufgenommen wurden dagegen die Ansätze zur fußläufigen Vernetzung.

Hinsichtlich der übrigen Maßnahmen wurde an geregt im Falle von Leerständen und Brachen die Rückbauinteressen sowie den Veräuße rungswillen der Eigentümer zu prüfen, um somit ungenutzte Flächen im Sinne des Förderpro gramms „Zukunft Stadtgrün“ zu entsiegeln. Dar über hinaus seien potenzielle Wohnbauflächen als Maßnahme im Sinne des Programms nicht förderfähig. Daraufhin wurden die Potenzialflä chen zur Entwicklung von Wohnbauflächen aus dem Fördergebiet herausgenommen. Die nach trägliche Einbeziehung des Sparkassengebäu des und deren geplante Umnutzung entspräche dagegen dem Förderprogramm. Zweck und An lass der Nachnutzung müssten hierfür genau herausgestellt werden. Insgesamt gilt es, die großräumige Grünvernetzung besser herauszu stellen. Dazu dient u.a. die Maßnahme der Ver netzung des Festplatzes mit dem O-Weiher.

## **Rückkopplung mit der Gemeindeverwaltung (23.11.2018)**

Im Nachgang an den Termin im Innenministe rium wurde sich innerhalb der Gemeindeverwal tung darauf geeinigt, den frühzeitigen Maßnah menbeginn und somit den hierfür notwendigen Förderantrag in das Jahr 2019 zu verschieben. Die Maßnahme sollte entsprechend der Vorga ben des Ministeriums neu gefasst und formuliert werden.

Weiterhin wurden die vorgebrachten Anregun gen seitens des Fördergebers rekapituliert und die weitere Vorgehensweise angepasst. Zu die sem Zweck fand ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Gemeindeverwaltung statt. Im Wesentlichen ging es um die Klärung der fol genden Fragen:

- Wie gestaltet sich die Eigentumssitua tion im Bereich der privaten Einfahrt am Festplatz?
- Wie wird die Veräußerungsbereitschaft der privaten Grundbesitzer einge schätzt?
- Ist eine Verlagerung der Fläche des Ver kehrsübungsplatzes aus Sicht der Ge meinde realistisch?
- Wie weit soll der Festplatz zukünftig ge fasst werden?
- Wie realistisch ist der Ankauf von Flä chen entlang des Saarbahndammes für eine zukünftige Radwegeführung?
- Wie realistisch ist die Nutzungsaufgabe und in der Folge der Abbruch des Kel terhauses?
- Wie realistisch ist das geplante Anlegen eines Auenweges vor dem Hintergrund der bestehenden Eigentumsverhält nisse?

Im Laufe des Gesprächs stellte sich heraus, dass vielen Anregungen des Fördergebers nachgekommen werden kann, jedoch nicht al len. So verfügt das Kelterhaus noch über eine sehr gute Bausubstanz und wird immer noch, wie bereits erwähnt, rege von ortsansässigen Vereinen genutzt. Für weitere Auskünfte wurde auf den Ortsvorsteher von Walpershofen, Herrn Hund, verwiesen. Auch eine kurzfristige Verla gerung oder gar spontane Nutzungsaufgabe des Verkehrsübungsplatzes wurde als unrealis tisch eingeschätzt. Grund dafür ist, dass eine Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers der Flächen in der Herchenbacher Straße, auf wel che der Platz hätte verlegt werden können, nicht erkennbar war. Weiterhin ist auf Grund der

Vornutzung der privaten Freifläche als Lager für Baustoffe und als Deponie mit Altlasten zu rechnen, welche eine Umverlegung zusätzlich erschweren würde. An einer langfristigen Verlagerung des Verkehrsübungsplatzes soll aber festgehalten werden. Auch wurde von der Ausbildung eines Auenweges vor dem Hintergrund der Bürgerwiderstände abgesehen. Festgehalten werden sollte unbedingt an der sicheren Radwegeführung im Bereich der Heusweilerstraße einschließlich Anschluss an den Köllertalradweg. Bis zur Klärung einer möglichen Flächeninanspruchnahme im Bereich des Saarbahndammes solle die Maßnahme mit unterschiedlichen Varianten bzgl. des Streckenverlaufs aufgeführt werden. Weiterverfolgt werden soll ebenfalls die gedachte Wegeverbindung vom Festplatz in Richtung Heusweilerstraße und somit zur „Ortsmitte am Bach“ durch Ankauf der betroffenen Flurstücke. Auch diese Maßnahme ist eher als langfristig anzusehen.

Vor dem Hintergrund der notwendigen Anpassungen wurde vereinbart, das finale ISEK im Frühjahr 2019 in den kommunalen Gremien vorzustellen (11.03.2018 Bauausschuss und 25.03.2018 Gemeinderat). Im Vorfeld sollte jedoch noch ein Abstimmungsgespräch mit dem Ortsvorsteher von Riegelsberg und dem kommunalen Klimaschutzmanager sowie eine erneute Rückkopplung mit dem Fördergeber erfolgen.

#### **Akteursgespräch bei der Gemeindeverwaltung mit dem Ortsvorsteher von Walpershofen (06.12.2018):**

Im Nachgang an das o.g. Gespräch erfolgte am 06.12.2018 ein weiterer Abstimmungstermin mit Gemeindevertretern einschließlich des Ortsvorstehers von Walpershofen als lokalen Akteur. Ebenso nahm der Klimaschutzmanager der Gemeinde Riegelsberg an diesem Gespräch teil. Beide betreuen seit längerem die Gemeinde und sind als ortsansässige Ansprechpartner im Bilde über die vielen Meinungen aus der Bevölkerung.

Der Ortsvorsteher bestätigte nochmals die zuvor von der Gemeindeverwaltung geäußerten Bedenken hinsichtlich einer Nutzungsaufgabe des Kelterhauses. Zur Stärkung der örtlichen Vereinsstrukturen sei dieses auf jeden Fall zu erhalten und diene auch bei einer Öffnung des Platzes als Möglichkeit eines Verkaufsraums oder Ähnlichem. Dadurch, dass es auch WC-An-

lagen beherbergt, stelle es ein nutzbares Potenzial bei der Nutzung des Festplatzes dar. Wie bereits angesprochen, wird dieses regelmäßig von dem ortsansässigen Turn- und Laufverein genutzt. Weiterhin werden die vorhandenen sanitären Einrichtungen bei Festivitäten, wie dem Martinsumzug, zur Verfügung gestellt. Das Kelterhaus diene den Vereinen ebenso als Lagerplatz. Auch, wenn das Kelterhaus im Besitz der Gemeinde ist, fallen ihr hierfür keine Unterhaltungskosten an, da diese von den o.g. Vereinen selbst getragen werden.

Einer Freilegung des Steinbaches im Bereich des Festplatzes stand der Ortsvorsteher eher skeptisch gegenüber, da das Gewässer im Sommer ohnehin wenig Wasser führe und relativ tief liegen würde. Eine Freilegung mit entsprechender Ausgestaltung der Böschungsneigungen würde viel Platz in Anspruch nehmen. Weiterhin solle der Platz in Teilen später auch noch als beparkbare Fläche nutzbar sein. Der Erhalt eines befestigten Teilbereiches sei auch für die freiwillige Feuerwehr wichtig, welche den Platz als Bereitstellungsfläche nutzt. Die teilversiegelte Fläche westlich des Kelterhauses wird hingegen nicht mehr genutzt und kann daher wieder entsiegelt werden.

#### **Erneute Rücksprache mit dem Fördermittelegeber (30.01.2019)**

Vor Beratung des ISEKs in den politischen Gremien im März 2019 sollten im Vorfeld die einzelnen herausgearbeiteten Maßnahmen nochmals mit dem Fördergeber abgestimmt werden. Ansatzpunkt war der Termin am 12.10.2018, bei welchem über einen frühzeitigen Maßnahmenbeginn für den Festplatz beraten wurde. Daraufhin wurde von agstaUMWELT in Absprache mit Gemeindevertretern ein grobes Konzept für den Festplatz erarbeitet. So haben die geführten Gespräche gezeigt, dass das Kelterhaus nach wie vor von den ortsansässigen Vereinen stark genutzt wird. Auch die Verlagerung des Verkehrsübungsplatzes wurde lediglich als langfristiges Ziel aufgenommen. Auch wenn diese Rahmenbedingungen nicht der ursprünglichen Intention des Fördermittelegebers entsprachen, konnte sich darauf verständigt werden, das Kelterhaus und den Verkehrsübungsplatz in ihrem Bestand zu erhalten, da die umliegenden Nutzungen und ihre entsprechende Frequentierung zur Belebung des zukünftigen Festplatzes beitragen. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass das Konzept teilweise nochmals angepasst werden sollte. Demnach gilt es die Anzahl der



vorgesehenen Parkplätze zu reduzieren und durch Behindertenparkplätze zu ersetzen. Parkplätze, mit Ausnahme für behinderte Menschen, seien diese nicht förderfähig im Sinne des Programms Zukunft Stadtgrün. An deren Stelle sollten Fahrradstellplätze oder auch eine E-Bike-Ladestation treten. Grundsätzlich sollte die Parkfunktion deutlich zurückgenommen werden und insbesondere der nördliche Bereich des Festplatzes „grüner“ gestaltet werden. Die übr-

gen Maßnahmen wurden in Summe angenommen und geringfügig ergänzt.

ENTWURF

## 8. Anhang

### 8.1. Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des ISEKs Walpershofen 2.0 – Förder- programm Zukunft Stadtgrün

**Bürgerversammlung am 18.09.2018**

**Uhrzeit: 18.00 – 20.00 Uhr**

**Ort: Köllertalhalle, Herchenbacher Straße., Walpershofen**

#### **Teilnehmer:**

Herr BM Häusle	Gemeinde Riegelsberg
Herr Fleischmann	Gemeinde Riegelsberg
Herr Steimer	Gemeinde Riegelsberg
Herr Knoll	agstaUMWELT GmbH
Frau Lennartz	agstaUMWELT GmbH
Herr Schuler	agstaUMWELT GmbH

ca. 50 Bürgerinnen und Bürger aus Walpershofen

Der Bürgermeister, Herr Häusle, begrüßt die Anwesenden und stellt die Vertreter des Planungsbüros agstaUMWELT GmbH kurz vor. Er erläutert kurz den Grund des heutigen Treffens und gibt das Wort an Frau Lennartz.

#### **Vortrag:**

- Nach einer kurzen Begrüßung und Vorstellung des ISEK-Programms, erläutert Frau Lennartz einige Aspekte zum Städtebauförderungsprogramm „Zukunft Stadtgrün“, das hier in Walpershofen zum Tragen kommt.
- Sie bittet um die aktive Mitgestaltung der Bewohner und veranschaulicht die Vorgehensweise des Projektes.
- Herr Knoll stellt anhand von Plänen und Bildmaterial (siehe Präsentation im Anhang) die Ergebnisse der Bestandsaufnahme (funktionale Missstände, gestalterische Defizite etc.) dar und erläutert, dass zunächst die Schwächen und Probleme des Projektgebiets mithilfe der Bürger herausgefiltert werden müssen, sodass darauf aufbauend Ziele und Neumaßnahmen entwickelt werden können.
- Einige Ideen werden durch agstaUMWELT bereits kurz angerissen.

#### **Folgende drei Fragestellungen sollen im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung beantwortet werden:**

- Welche Probleme/ Defizite sehen Sie derzeit in Walpershofen?
- Welche Chancen bieten sich für die zukünftige Entwicklung von Walpershofen?
- Was wünschen Sie sich für die zukünftige Entwicklung von Walpershofen?

Frau Lennartz bittet um Handzeichen, wer eine Gruppenarbeit bevorzuge bzw. ob eine gemeinsame Diskussion stattfinden soll. Die Mehrheit entscheidet sich, gemeinsam zu diskutieren. Es folgt die Diskussion mit den anwesenden Bürgern.

### **Anregungen / Meinungsäußerungen / Diskussion:**

Die nachfolgende Auflistung erfolgt chronologisch.

**1. Nahversorgung:** -> Anregung, die Versorgung mit Lebensmitteln zu verbessern: es fehlt ein Geschäft für den Tagesbedarf.

**2. Festplatz:**

- > wird nicht immer als Parkplatz gebraucht
- > aber: nicht komplett sperren, weil zeitweise Bedarf als Parkplatz
- > Kombi-Lösung des Platzes wird gewünscht: „Multifunktionalität“
- > Platz ist derzeit in desolatem Zustand („wie Truppenübungsplatz“);
- > Zweckentfremdung als Baumateriallager; früher war der Platz gesperrt durch Findlinge, so dass dies nicht passieren konnte.

agstaUMWELT => Die Multifunktionalität kann mit entfernbaren Elementen (Spielelementen, Skaterrampen, Basketballkorb etc.) erreicht werden. Eine Freigabe für Stellplatznutzung erfolgt dann bei Bedarf.

**3. Steinbach:** -> Der Bach sollte freigelegt und nach hinten in Richtung Halle verschoben werden, damit der Platz größer wird.

**4. Verkehr:** -> Die Querung der Heusweiler Straße ist schwierig. Der Verkehr sollte langsamer gemacht werden.

**5. Radverkehr:** -> Es sollte eine Verbindung zwischen Köllertal-Radweg (Weg entlang Köllerbach aus Richtung Etzenhofen) und Mühlenstraße geschaffen werden, ohne über die Heusweiler Straße zu müssen.

**6. Wegeverbindungen:** An der Sporthalle existiert auf beiden Seiten ein Fußweg, jedoch ist nur der nördliche Weg gut ausgebaut.

Anregung: -> Um eine Verbindung zwischen „Dorfmitte am Bach“ und Dorfplatz / Festplatz zu erreichen, sollte der Erwerb der Grundstücke für einen Verbindungsweg angestrebt werden.

agstaUMWELT => Ordnungsmaßnahmen können gefördert werden.

**7. Leerstände:** -> Es wird gefragt, warum auf den Plänen einige Gebäude farbig hinterlegt sind.

agstaUMWELT => Dabei handle es sich um Leerstände, für die eine Neunutzung angestrebt werden sollte, da dies immer neues Potenzial für positive Entwicklungen bietet. Für Neunutzungen besteht auch die Möglichkeit, Fördermittel zu beantragen.

Ein Beispiel ist die ehemalige Sparkasse, da sie eine Eingangsfunktion zur „Dorfmitte am Bach“ darstellt. Es wird seitens der Gemeinde derzeit geprüft, ob dort ein Seniorentreff (Treffpunkt mit Beratungsmöglichkeiten) eingerichtet werden kann.



**Bürger-Anmerkung:** Der neue Besitzer des Café Klein sieht in einer solchen öffentlich geförder-ten Café-Nutzung eine Konkurrenz zu Privatinitiativen, denn auch er plane ein Seniorentreff nach Fertigstellung der Umbauarbeiten.  
Wenn die Gemeinde die Sparkasse als Seniorentreff nutzen will, entstehen hohe Kosten wegen notwendiger Umbauarbeiten und dem personellen Aufwand

**BM Häusle:** => Derzeit wurde hinsichtlich des Gebäudekaufs nur vorgetastet beim Spar-kassen-Vorstand. Parallel findet eine Diskussion zur Seniorenarbeit statt. Die Bezeichnung „Bürgertreff“ sei nur ein Arbeitstitel. Es solle ein Angebot für Senioren geschaffen werden zur Beratung (bei einer Tasse Kaffee). Die Umnutzung und der Kauf sei nur mit Fördermitteln leistbar. Es soll kein Café entstehen, dass in Konkurrenz zu Privatinvestoren steht.

**Bürger-Anregung** -> Die Halle biete ideale Voraussetzung für Gemeinde- und Seniorentreff, wa-rum wird dies nicht genutzt?

**Bürger-Erwidernng** -> Da der aktuelle Belegungsplan der Halle sehr dicht ist, sei dies kaum mög-lich. Eine Beratung sei lediglich im Vereinsraum möglich.

**Anregung:** -> Statt Geld für Immobilien auszugeben, sollten diese Mittel eher zur Förde-rung der Vereine genutzt werden.

**Bürger-Anmerkung:** -> Ein ortsansässiges Ing.-Büro würde gerne die Sparkasse übernehmen, hat aber bisher auf die Anfrage weder von Gemeinde, noch von der Sparkasse eine Antwort erhalten.

**agstaUMWELT** => Das Haus am Fußweg ist ein Leerstand, der beseitigt werden sollte. Da das Gebäude in Privatbesitz ist, hat die Gemeinde darauf keinen Einfluss.

**agstaUMWELT** => Wenn für die Alte Schule keine neue Nutzung gefunden wird, wirkt sich dies negativ auf die Gesamtsituation aus.

**BM Häusle:** => Für die Alte Schule gibt es zwei Investoren: in welche Richtung die Neu-Nutzung geht (Wohnen oder gewerbliche Nutzung) sei noch nicht klar. Es besteht auch noch die Option, das Gebäude als Kiga / Kita zu nutzen. Wegen der Finanzierung der Umnutzung ist die Gemeinde auf private In-vestoren angewiesen.

**Anregung:** -> Das Gebäude soll in seiner äußeren Form erhalten werden (nur entkernen).

**Anregung:** -> Statt die Sparkasse sollte eher die alte Schule als Gemeindetreff umgenutzt werden oder eine ähnliche Nutzung erhalten.

**8. Rundweg** -> agstaUMWELT regt an, den O-Weiher an den Dorfplatz durch einen neuen Weg entlang des Steinbachgrünzugs anzubinden. Dieser könne als grüne Achse durch den Ort laufen und den Köllerbach mit dem Steinbach und den beiden Plätzen vernetzen.  
Ferner wird angeregt, einen Rundweg ab der Herchenbacher Straße (zwi-schen Anwesen Nr. 29 und 31) am südlichen Ortsrand (Mühlengraben) in

Richtung Saarbahnhaltestelle / Sparkasse / „Dorfmitte am Bach“ zu errichten.

Bürger-Anmerkung: -> Eine Wegeverbindung zum O-Weiher als auch am Mühlengraben stehe dem Naturschutz entgegen, da damit eine Beseitigung der bachbegleitenden Flora (Erlensaum) und eine Störung von Eisvogel / Nachtigall etc. verbunden sei. Außerdem ist dann mit Hundekot in den angrenzenden Wiesenflächen zu rechnen.  
Ein Rundweg sei schon vorhanden und müsse nicht neu geschaffen werden.

Bürger-Anmerkung: -> Eine Wegeverbindung war schon mal im Gespräch, ist aber am Grundstückserwerb gescheitert.

agstaUMWELT => Der Bewuchs wird nicht entfernt, da der Weg entlang des Grünzugs angedacht war und nicht direkt am Steinbach. Die breite Signatur im Plan deutet nur den Suchkorridor der Wegeverbindung an und bedeutet nicht die komplette Überbauung. Dort sind auch keine Hochbauten vorgesehen, die die Frischluftfunktion stören.  
Auch sei nicht angedacht, den Mühlengraben zu überbauen und zu roden. Eine mögliche Wegeführung würde sich lediglich an dieser Grünstruktur orientieren.

**9. Starkregen:** -> Im Gemeinderat wurde das Hochwassermanagement bei Starkregen vorgestellt. Es sollte beim ISEK Berücksichtigung finden. Demnach wird das Grundstück, das für die Verbindung zur „Dorfmitte am Bach“ vorgesehen ist überflutet.

agstaUMWELT => Die Karten mit den Hochwassergefährdungsgebieten und die Hinweise zur Interpretation der Risikogebiete werden bei der Gemeindeverwaltung abgefragt und eingestellt.

**10. Bebauung:** -> Es ist sinnvoll, Baulücken zu schließen und alte Gebäude bzw. Brachen (z.B. hinter Anwesen Herchenbacher Str. 31a) umzunutzen.

Bürger-Anmerkung: -> Eine Bebauung südlich des Friedhofs sollte nicht erfolgen, da dies die Frischluftzufuhr in den Ortskern behindere.

## **Zusammenfassung / Schlussdiskussion:**

Da keine weiteren Anregungen und Wünsche geäußert werden, bedankt sich Herr BM Häusle für die zahlreichen Beiträge und konstatiert, dass als Diskussionsgrundlage ruhig Visionen vorgebracht und zugelassen werden und keine Einschränkungen erfolgen sollen.

Frau Lennartz stimmt dieser Meinung zu, denn es sei wichtig die Stimmen der Bürger aufzunehmen und in die Planung einzubinden. Deshalb werden auch alle Anregungen protokolliert. Die Niederschrift wird öffentlich zugänglich gemacht, evtl. durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde oder durch die Gemeinde auf Anfrage in schriftlicher Form an Personen verteilt, die kein Internet haben.

Abschließend erläutert Frau Lennartz, dass das ISEK allerdings nur grobe Maßnahmen vorgibt, die ggf. durch einen Bebauungsplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen enthält, bzw. Detailplanungen (Ausführungspläne) präzisiert werden müssen.

Herr Knoll erklärt, dass das ISEK eine breite Palette von Möglichkeiten darstellt und nach 5-6 Jahre fortgeschrieben werden muss. Im Rahmen dieser „Evaluation“ werden dann u.U. Maßnahmen aus dem Katalog herausgenommen oder es erfolgt eine Neuaufnahme anderer Maßnahmen.

Auf die Frage, wie der Zeitrahmen und die Priorität der Maßnahmen aussieht und ob auch Privatmaßnahmen gefördert werden, gibt Frau Lennartz einen Ausblick auf die weitere Vorgehensweise des Projektes:

Zunächst wird eine zeitliche Prioritätenliste erstellt, die mit dem Finanzplan der Gemeinde (Haushalt) abgestimmt werden muss. Dann wird dies mit dem Fördergeber, in diesem Fall das Innenministerium (MIBS), abgestimmt. Eine Förderung von Grunderwerb durch die Gemeinde zur Umsetzung von Maßnahmen ist durchaus möglich. Eine Förderung von Privatmaßnahmen setzt hingegen eine Modernisierungsrichtlinie voraus, die ebenfalls mit dem MIBS abgestimmt werden muss.

Es ist vorgesehen, das ISEK bis zum Jahresende 2018 abzuschließen. Dann wird ein erneuter Bürgerworkshop durchgeführt, um die Planungsergebnisse vorzustellen und darüber zu diskutieren.

Auf die abschließende Frage „Was wollen wir in Walpershofen?“ werden folgende Schlagworte genannt:

- Touristisches Konzept
- Autofreie Radwegeverbindung zwischen Saarlandradweg über den Festplatz in Richtung Mühlenstraße - Radwege schaffen und ans Umfeld anbinden
- Natur erhalten
- Weihnachtsmarkt
- Steinbach-Renaturierung - grüne Achse - Verbindung von Ortsmitte
- Multifunktionaler Platz mit möglicher Öffnung des Platzes zur Schule hin
- keine weitere Bebauung
- Nahversorgung
- Überquerung sicherer gestalten zur Ortsmitte
- Leerstände füllen

Es wird seitens eines Bürgers angeregt, einen Bürgerentscheid über Prioritätenliste, die von agstaUMWELT aufgestellt wird, durchzuführen.

Frau Lennartz erläutert hierzu, dass die Prioritätenliste wesentlich von der Finanzierbarkeit abhängt. Hierbei wird auch die Möglichkeit einer Fremdfinanzierung mit einbezogen. Auch sollte der Abschluss-Workshop vorher sein. Dort könnten die Bürger abstimmen welche der vorgestellten Maßnahmen prioritär zu behandeln sind. Herr Bürgermeister Häusle bedankt sich bei den Anwesenden und schließt die Sitzung gegen 20.00 Uhr.



## Fotodokumentation:

Abbildung 51: Begrüßung durch Bürgermeister Häusle



Abbildung 52: Gemeinsame Diskussion mit der Bevölkerung



## 8.2. Abstimmung mit dem Fördermittelgeber

### Vermerk:

**Besprechung am 12.10.2018:**

**Ort: Innenministerium, Städtebauförderung**

### Teilnehmer:

Frau Hepp	-	Innenministerium, Städtebauförderung
Herr Müller-Zick	-	Innenministerium, Städtebauförderung
Herr Häusle	-	Gemeinde Riegelsberg, Bürgermeister
Herr Fleischmann	-	Gemeinde Riegelsberg, Abteilung Tiefbau
Herr Steimer	-	Gemeinde Riegelsberg, Abteilung Bauverwaltung
Herr Eisenbeis	-	agstaUMWELT GmbH

### Ausgangssituation:

Im Zuge der Erstellung des ISEKs für den Ortsteil Walpershofen in Riegelsberg soll ein vorgezogener Förderantrag für eine der Maßnahmenflächen (Festplatz am Steinbach) gestellt werden. Für den besagten Bereich existiert bereits ein städtebauliches Konzept. Die Erstellung des ISEKs einschließlich der Umsetzung der darin aufgezeigten Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Förderprogramms „Zukunft Stadtgrün.“

### Wesentliche Ergebnisse:

- Herausnahme potentieller Wohnbauflächen als Maßnahme/ bzw. Potential, da diese nicht förderfähig sind.
- Umgang mit Leerständen. Berücksichtigung eventueller Rückbauinteressen bei Leerständen vor dem Hintergrund einer möglichen Entsiegelung (Schaffung von Freiflächen ist im Sinne des Förderprogramms).
- Großräumige Grünvernetzung besser herausarbeiten/ darstellen.
- Kelterhaus steht zur Disposition.
- Verlegung der Nutzung des Kelterhauses.
- Verlegung/ Umgestaltung des Verkehrsübungsplatzes → Leerstand Herchenbacher Str.
- Überprüfung des Flächenbedarfs/ Anforderungen an Gestaltung „moderner“ Verkehrsübungsplätze.
- Anpassung des Konzeptes für den Festplatz (Verkehrsübungsplatz und Festplatz als Ganzes betrachten).
- Renaturierung des Steinbachs → Zugänglichkeit, Erlebbarkeit, keine aufwendigen Sitzgelegenheiten wie bspw. an Berliner Promenade in Saarbrücken.
- Einbeziehung der angrenzenden Vorflächen der Köllertalhalle in das Konzept.

**Vermerk:****Besprechung am 30.01.2019:****Ort: Innenministerium, Städtebauförderung****Teilnehmer:**

Frau Hepp	-	Innenministerium, Städtebauförderung
Herr Müller-Zick	-	Innenministerium, Städtebauförderung
Frau Lillich	-	Gemeinde Riegelsberg
Herr Fleischmann	-	Gemeinde Riegelsberg, Abteilung Tiefbau
Herr Steimer	-	Gemeinde Riegelsberg, Abteilung Bauverwaltung
Herr Eisenbeis	-	agstaUMWELT GmbH
Herr Knoll	-	agstaUMWELT GmbH
Herr Schuler	-	agstaUMWELT GmbH

**Ausgangssituation:**

Vor Beratung des ISEKs in den politischen Gremien im März 2019 sollten im Vorfeld die einzelnen herausgearbeiteten Maßnahmen nochmals mit dem Fördergeber abgestimmt werden. Ansatzpunkt war der Termin am 12.10.2018, bei welchem über einen frühzeitigen Maßnahmenbeginn für den Festplatz beraten wurde. Daraufhin wurde von agstaUMWELT in Absprache mit Gemeindevertretern ein grobes Konzept für den Festplatz erarbeitet.

Die Vertreter von agstaUMWELT erläuterten kurz das vorgelegte Konzept und die dahinterstehenden Überlegungen. Es wurde darauf hingewiesen, dass in Rücksprache mit der Gemeinde, dem Ortsvorsteher, dem Klimaschutzmanager, den Grundstückseigentümern und den ortsansässigen Vereinen nicht alle Vorschläge des Fördergebers umgesetzt werden konnten. So haben die geführten Gespräche gezeigt, dass das Kelterhaus nach wie vor von den ortsansässigen Vereinen stark genutzt wird. Auch die Verlagerung des Verkehrsübungsplatzes wurde lediglich als langfristiges Ziel aufgenommen. Herr Müller-Zick gab zu verstehen, dass dies nicht seiner ursprünglichen Intention entspricht. Mit dem Hinweis, dass die umliegenden Nutzungen und ihre entsprechende Frequentierung zur Belebung des zukünftigen Festplatzes beitragen, wurde sich darauf verständigt, das Kelterhaus und den Verkehrsübungsplatz in ihrem Bestand zu erhalten. Einige der Freiflächen sollen entsiegelt werden, was dem Programm Zukunft Stadtgrün entspreche. Das Konzept für den Festplatz soll nochmal überarbeitet werden. Der Parkplatz soll kleiner ausfallen (3-4 Behindertenparkplätze sowie eine Fahrradabstellanlage mit Ladestation für E-Bikes) und die sich ergebende Freifläche einer Nutzung zugeführt werden. Im Wesentlichen wurden für den Festplatz die folgenden Eckpunkte festgehalten:

**Umgestaltung Festplatz: Maßnahme 1.6**

- Nutzungsbaustein „Parkplätze“ aus Konzept des Festplatzes entfernen, da nicht förderfähig. (maximal 3-4 Behindertenstellplätze) – Nachtrag: Bestehende Parkplätze werden reduziert aber nicht ganz entfallen gelassen.
- Anstelle von Parkplätzen E-Bike-Ladestationen und Überdachungen für Fahrräder
- Verlegung Altglascontainer
- Nördlicher Bereich des Festplatzes „grüner“ gestalten. Quartiersplatz kann ebenfalls entfallen, wenn eine Fläche des Verkehrsübungsplatzes als Veranstaltungsfläche vorgehalten werden kann. Evtl. ist auch die Freifläche etwas größer zu dimensionieren, um eine zweite Platzfläche zu ersetzen.
- Andienung des Kelterhauses bei Festivitäten über entsprechend ausgebauten Fußweg. Keine extra Spur hierfür vorsehen (Installation von Pollern)



**Übriger Maßnahmenkatalog:**

- Ergänzung des Textes um einen Plan mit der Verortung sämtlicher Maßnahmen
- Maßnahmen, bei denen es sich um private Investitionen handelt, entsprechend kennzeichnen
- Maßnahme 1.2: Schild mit entsprechendem Hinweis auf nicht vorhandene Parkmöglichkeiten – Nachtrag: kann nicht nachgekommen werden
- Maßnahme 1.3: Nennung der Gesamtkosten und nicht nur einen eventuellen Gemeindeanteil. Gewählter Kostenansatz zu niedrig. Erhöhung der Kosten auf 70.000 – 100.000
- Prüfung des Denkmalschutzes für die Kirche St. Peter und Paul. Abgleich mit Denkmalliste
- Maßnahme 2.2: Gesamtkonzept für Straßenraumbegrünungen (für bedeutende Straßenzüge) oder zusätzliche Maßnahme Begrünung von privaten Zufahrtsbereichen
- Mietkosten für Sparkasse von 10 €/ m<sup>2</sup> entspricht nicht der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nur diese ist förderfähig
- Maßnahme 1.4: Abriss bei anschließendem Neubau ist förderfähig
- Maßnahme 1.7: Vorplatz Köllertalhalle: Förderfähig ist hier nur die Begrünung, Möblierung, Beleuchtung, nicht die Herstellung neuer Parkplätze an sich
- Maßnahme 1.8: Feuerwehrgebäude und Vorplatz: Entsprechende Rangierfläche muss erhalten bleiben
- Maßnahme 2.2: Ergänzung der Maßnahmenbeschreibung um barrierefreien Zugang
- Maßnahme des „Auenwegs“ im Bereich der Herchenbacher Straße wieder aufnehmen
- Ergänzung einer Maßnahme „Anlaufstelle“ für Radfahrer i.V.m. Maßnahme 3.1, 3.5, 3.6
- Maßnahme 3.1: Maßnahmenbeschreibung ergänzen, um „zentrale Infotafel“ (Infopoint) z.B. im Bereich der Ortsmitte am Bach oder im Bereich der Sparkasse
- Maßnahme 3.3: Maßnahmenbeschreibung ergänzen um langfristige Sicherung der Fußwegeverbindung
- Maßnahme 3.5: Aspekt mit Shares Space streichen
- Maßnahme 3.6: Vernetzung mit umliegenden Rad-, Fuß- und Wanderwegen
- Anlagen (Kapitel 8) rausnehmen und in eigenes Dokument packen
- Ergänzung um Zeitungsartikel

## 8.3. Presseartikel

Saarbrücker Zeitung, Artikel vom 17.09.2018:

### Bürgertreffen zur Zukunft des Ortes

(red) Um die Entwicklung Walpershofens geht es bei einer Bürgerversammlung, zu der Bürgermeister Klaus Häusle (SPD) einlädt. Beginn ist am Dienstag, 18. September, um 18 Uhr in der Köllertalhalle. Die Gemeindeverwaltung hat die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für den Ortskern von Walpershofen im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Zukunft Stadtgrün“ in Auftrag gegeben. Unter Mithilfe der Bürger soll das Konzept „Walpershofen 2.0“ aufzeigen, wohin sich der Riegelsberger Ortsteil in den kommenden Jahren entwickeln könnte.

Saarbrücker Zeitung, Artikel vom 20.09.2018:

## Wie sich Walpershofen weiterentwickeln soll

Die Bürger können beim Erstellen eines Konzeptes mitreden. Bei einem ersten Info-Abend gab's auch kritische Stimmen.

VON FREDY DITTGEN

**WALPERSHOFEN** Wie geht es mit der Ortsentwicklung in Walpershofen weiter? Um „nachhaltige Strukturen“ für die Zukunft zu schaffen, wurde von der Gemeinde Riegelsberg ein so genanntes Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Anzeige

**Heizöl?  
dann ...**

für den Ortskern von Walpershofen in Auftrag gegeben. Entwickelt wurde und wird das Konzept von der Völklinger „Arbeitsgruppe Stadt- und Umwelt GmbH“ (AGSTA). Das entstehende Konzept, das unter dem Namen „Walpershofen 2.0“ firmiert, soll zeigen, wohin sich der Ortsteil in den kommenden Jahren entwickeln könnte. Es soll ein langfristiger Fahrplan entstehen, der die Funktion Walpershofens stärkt und

Anzeige

**ALT** Telefon (06881) 2049

gegebenfalls Probleme bei der Infrastruktur oder andere Missstände aufzeigt.

In einer Informationsveranstaltung stellten die AGSTA-Vertreter Harald Schuler, Claudia Lennartz und Alexander Knoll das Konzept am Dienstagabend rund 50 interessierten Bürgern und Kommunalpolitikern vor.

Die Gemeinde sei vom Innenministerium in das Förderprogramm „Stadtgrün“ aufgenommen worden. Dies garantiere Fördergelder von Bund und Land, so dass die Kommune (nur) noch ein Drittel finanzieren muss, erklärte Bürgermeister Klaus Häusle (SPD) und betonte: „Wer glaubt, dass die Entwicklung Walpershofens mit der Dorfmitte am Bach abgeschlossen ist, hat sich getäuscht. Wir haben jetzt die Möglichkeit, weitere Highlights zu setzen.“ Etwas passieren soll nicht zuletzt um das Kleinspielfeld hinter der Köllertalhalle herum, im Bereich

zwischen Herchenbacher Straße bis hoch zum Petrusheim. Claudia Lennartz riet aber dazu, „den Blick zu erweitern“. Auch Anbindungen an die Dorfmitte am Bach, an die Weiherwies hinter der ehemaligen Sparkasse und an den O-Weiher solle man in die Betrachtungen einbeziehen.

Claudia Lennartz stellte eine Ist-Analyse über den derzeitigen Zustand des Planbereichs vor. So ist der Platz hinter der Köllertalhalle in einem schlechten Zustand. Lkws werden dort abgestellt und haben Wege und eine Wiese kaputt gefahren. Das ehemalige Kleinspielfeld ist zu einem Fahrradparcours umgewandelt worden und besteht ausschließlich aus Beton. Der Platz wird nicht als Zentrum wahrgenommen, auch die Einfahrt von der Salbacher Straße her werde nicht wirklich als Einfahrt wahrgenommen.

Alexander Knoll beschrieb den Zustand im Bereich um die Kirche: Die „Grünstruktur“ sei gepflegt, aber unterschiedliche Bodenbeläge und großflächige Abblätterungen an der Kirchenfassade würden kein schönes Bild vermitteln. Beschulungen fehlen. Leerstehende Häuser trübten das Bild. Der Steinbach sei verrohrt und deshalb weder „begehbar noch erlebbar“. Und im Bereich des Feuerwehrgerätehauses herrschten ebenfalls städtebauliche Mängel, wie uneinheitliche Bodenbeläge.



Der „Festplatz“ hinter der Köllertalhalle in Walpershofen ist in seinem jetzigen Zustand nicht jedermanns Geschmack. Doch sollte ein neues Konzept für die erweiterte Ortsmitte umgesetzt werden, könnte es hier in Zukunft besser aussehen. FOTO: ANDREAS ENGEL

che Mängel, wie uneinheitliche Bodenbeläge.

Die AGSTA regte auch an, Fußwege von der Dorfmitte zum O-Weiher

oder zur Weiherwies und von dort zur Saarbahnhaltestelle Etzenhofen „anzudeuten“. Den Steinbach könnte man öffnen und den

Vorplatz der evangelischen Kirche umgestalten.

Lennartz und Knoll wollten von den Bürgern wissen, welche Wünsche und Vorstellungen sie haben. In einer lebhaften Diskussionsrunde gab es, trotz der Pläne, Walpershofen weiter aufzuwerten, mehr Kritik als Zustimmung zum ISEK.

So wies Ortsvorsteher Werner Hund darauf hin, dass es bei Großveranstaltungen in der Köllertalhalle Parkprobleme geben werde, wenn man den Platz hinter der Köllertalhalle komplett für den parkenden Verkehr sperre. Manfred Diehl war der Ansicht, dass zwei Frischluftschneisen zerstört würden, wenn man die Weiherwies und den O-Weiher durch Fußwege anbindet und den Steinbach „entrohrt“. Diehl warnte auch vor Baumaßnahmen im Planbereich, weil es dadurch weitere Bodenversiegelung gebe. Zudem sei die Weiherwies ein Regenrückhaltebecken, das bei Starkregen und Hochwasser eine wichtige Funktion habe.

Benjamin Schmidt empfahl, eine Liste der möglichen Maßnahmen erstellen zu lassen und dann in einer Bürgerbefragung darüber abstimmen zu lassen, welche Maßnahme als erste an die Reihe kommen solle. Eine Bürgerin regte an, die alte Schule in der Salbacher Straße „einer neuen Nutzung zuzuführen“. Mehrere Bürger wünschten sich zudem eine Anbindung des Köllertalradwegs an die Dorfmitte.

„Das Konzept ist nicht in Stein gemeißelt“, betonte Claudia Lennartz. Sie empfahl, eine Prioritätenliste erstellen zu lassen und mit dem Finanzhaushalt der Gemeinde abzugleichen.

**So geht's weiter:** Auf der Internet-Seite von Riegelsberg ([www.riegelsberg.de](http://www.riegelsberg.de)) wird das ISEK in Kürze vorgestellt. Kritik und Anregungen nimmt Karl-Heinz Steimer vom Baumarkt der Gemeinde entgegen. Tel. (0 68 06) 93 01 56. Gegen Ende des Jahres soll das Konzept abgeschlossen sein. Dann wird es eine weitere Informationsveranstaltung geben.



Auf der Wiese hinter der heutigen Walpershofer Sparkasse trug nach der Gründung 1930 der „Fußballverein Sportfreunde Walpershofen“ seine Spiele aus – hier stellt sich die Meisterschaftsmannschaft von 1934 in der damaligen „Kreisklasse II, Gruppe Völklingen“ auf besagter Wiese dem Fotografen. In den 1950ern suchte sich der Verein eine neue Heimat. Das Gelände könnte nun in die weiteren Planungen für die Walpershofer Ortsmitte miteinbezogen werden. BEFOTO: FREDY DITTGEN

Saarbrücker Zeitung, Artikel vom 23.09.2018

## Kompromisse sind das Salz

**D**ass sich in den vergangenen Jahren nichts in Walpershofen getan hätte, das kann man nun wahrlich nicht sagen: Die deutlich erweiterte Brücken-Durchfahrt hat sich als Segen für den Ortskern gezeigt, der Spielplatz ist eine kleine Attraktion, der renaturierte Köllerbach eine Augenweide. Dazu kommt dann noch privates Engagement nicht zuletzt durch die Lehmbachpiraten. Und die Gemeinde Riegelsberg hat nun auch (geförderte) Investitionen für den erweiterten Ortskern mit Bürgerbeteiligung ins Auge gefasst.

Doch was ist mit der (Ex-)Sparkasse, die möglicherweise in ein Bürgerzentrum mit Angeboten für Senioren umgewandelt werden soll? Das kommt auf die Details an: Würde dort wirklich auch ein „echtes“ Café entstehen, das dann einem Privatinvestor aus dem Ort in die Quere käme, der gerade ein alteingesessenes Café wieder flott macht, dann wäre zumindest das mit Steuergeldern geschaffene Café als Konkurrenz zu einem echten, Arbeitsplatz und Steuereinnahmen schaffenden Café abzulehnen. Geht es jedoch lediglich um einen Seniorentreff im Bürgerzentrum, in dem auch Kaffee getrunken werden kann, dann hätte die Sache schon wieder einen anderen Zungenschlag. Und ob es einen gewerblichen Interessen für das Haus gibt oder nicht – da gibt es unterschiedliche Aus-

sagen – spielt natürlich ebenfalls eine Rolle.

Auch wenn es offenbar noch Probleme aus dem Weg zu räumen gilt und kleinere Details vielleicht nicht gerade von umwerfender Bedeutung sind, so muss man unterm Strich schon anerkennen, dass das neue, noch nicht abgeschlossene und für Bürgerideen offene Konzept für Walpershofen alles andere als „nichts tun“ ist.

Nur habe ich inzwischen das Gefühl, dass heutzutage zu viele Menschen (auch durch hemmungsloses Gemotze im Internet angefeuert) der Meinung sind, ein Projekt sei nur dann gut, wenn es zu absolut 100 Prozent dem eigenen Wünschen und Wollen entspricht. So funktioniert das Zusammenleben aber nicht, denn tatsächlich sind Kompromisse (ein Wort, das leider fast schon zum Schimpfwort verkommen ist) das Salz in der Suppe unserer Gesellschaft.

MARCO  
REUTHER

### Produktion dieser Seite:

Marco Reuther  
Doris Döpke

URF



# Walpershofen wird noch weiter aufgehübscht

Ein neues Entwicklungskonzept sieht unter anderem einen neu gestalteten Festplatz und mehr Grün vor. Fördergeld gibt's auch.

VON FREDY DITTING

**WALPERSHOFEN** In einer Pressemitteilung hatte die CDU Walpershofen darauf hingewiesen, dass sie seit Jahren fordere, „die Schaffung einer echten Ortsmitte in den Blick zu nehmen, planerisch anzugehen und mit den Menschen im Ort zu erörtern.“ Dabei gehe es nicht nur um den Platz rund um das Kleinspielfeld, sondern man müsse „großräumig und zukunftsorientiert“ denken (SZ vom 2. Juli).

Wir bitten Bürgermeister Klaus Häusle (SPD) einige Details zu erläutern, die in der Mitteilung unklar geblieben waren. So hatte es darin geheißt, dass mittlerweile ein „integriertes Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK) für den Walpershofer Ortskern erstellt werde. Aber wer hat das beauftragt? Dazu Häusle: „Das war die Gemeinde durch Beschluss des Umwelt-, Bau-, Landwirtschafts- und Verkehrsausschusses vom 7. Mai diesen Jahres.“

Und warum wird das Projekt erst jetzt angegangen, obwohl das Konzept, laut CDU, schon seit Jahren gefördert werde? Dazu Häusle: „Nachdem in den vergangenen Jahren in erster Linie, beziehungsweise ausschließlich, der Festplatz im Fokus stand, hat sich das Betrachtungsfeld nun auf die gesamte Ortsmitte erweitert. Dabei spielen natürlich die Fördermöglichkeiten eine wichtige Rolle.“ Sprich: Man braucht auch das nötige Geld für die Finanzierung. „Eine Förderung wäre bei der ausschließlichen Betrachtung des Festplatzes schwierig oder gar unmöglich gewesen“, erklärt Häusle. Nach mehreren Gesprächen sei es der Verwaltung aber gelungen, dass das zuständige Ministerium

gewesen – wofür es übrigens auch Fördergelder gibt.

Ziel des vom Völklinger Büro Agsta Umwelt GmbH erstellten ISEK sei es, „unter aktiver Mitarbeit der Bürger, der Verwaltung und des Gemeinderates“ aufzuzeigen, in welche Richtung sich Walpershofen entwickeln könnte und sollte. Es gehe also letztlich um das Erstellen „eines langfristigen Fahrplans zur Stärkung der Gemeinde und zur Verbesserung der Infrastruktur und Beseitigung etwaiger Missstände“, konkretisiert der Riegelsberger Bürgermeister.

Das Programm „Zukunft Stadtgrün“ verfolge, laut einer Verwaltungsvereinbarung, mehrere Ziele. Unter anderem sollen der „öffentliche Raum“, das Wohnumfeld so

wie Grün- und Freiflächen aufgewertet werden. Gebäude und die Infrastruktur des Planbereiches („Quartier“ genannt) sollen durch Anpflanzungen instand gesetzt, erweitert und modernisiert werden.

**„Es wird mehr sein, als nur der Festplatz, der aber als erstes angegangen wird.“**  
Bürgermeister Klaus Häusle

Außerdem sollen auf unterschiedliche Arten nutzbare („multifunktionale“) Grün- und Freiflächen angelegt werden, die von ökologischer, sozialer und städtebaulicher Bedeutung sind.

Die Grün- und Freiflächen sollen auch miteinander „vernetzt“ werden. Und Grundstücke mit leerstehenden, „falsch“ oder wenig genutzten Gebäuden, sowie Brachflächen sollen aufgehübscht werden.

Die Kosten für das Umsetzen des Entwicklungskonzeptes tragen zu je einem Drittel Bund, Land und Gemeinde. Häusle betont ausdrücklich, dass die Pläne nicht nur auf dem Papier stehen, sondern auch umgesetzt werden: „Die Rahmenplanung ist Voraussetzung der Förderung.“

Im Ergebnis werden konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, deren Umsetzung dann gefördert wird. Es wird also mehr sein, als nur der Festplatz, der aber als erstes angegangen wird.“ Weitere Detailprojekte werden folgen.



Klaus Häusle  
FOTO: IRIS MAURE

Walpershofen in das Städtebauprogramm „Zukunft Stadtgrün“ aufnimmt.

Voraussetzung für eine Bezeichnung der Maßnahme sei jedoch das Besagte Erstellen des ISEK

# Bürgertreff in ehemaliger Sparkasse?

Riegelsberger Bürgermeister Klaus Häusle will das Gebäude kaufen und zur Anlaufstelle für Walpershofen machen.

VON MICHAEL EMMERICH

**WALPERSHOFEN** Wenn an diesem Dienstag ab 18 Uhr in der Köllertalhalle bei einer Bürgerversammlung über die Zukunft Walpershofens diskutiert wird, geht es auch um eine Idee des Riegelsberger Bürgermeisters Klaus Häusle. Der SPD-Mann hat vor, in der ehemaligen Sparkassenfiliale einen Bürgertreff einzurichten. Insbesondere für Senioren solle das zentral gelegene Gebäude zur Anlaufstelle werden, meint Häusle. Bis es soweit ist, müssten aber noch einige Hürden aus dem Weg geräumt werden.

Vor einem Jahr habe die Sparkasse Saarbrücken die Beratungsräume in Walpershofen aufgegeben und nur noch den Automatenbereich in Betrieb gelassen. Über ihre Tochter S-Pro-Finanz will die Sparkasse Saarbrücken die Immobilie verkaufen, als Verhandlungsbasis werden im Internet 196.000 Euro genannt. Das 1972 gebaute Anwesen verfüge über eine Gesamtfläche von 125 Quadratmetern, Gas-Zentralheizung und acht Stellplätze. Häusle berichtet, er habe umgehend Gespräche mit der Sparkasse aufgenommen und gebeten, die Gemeinde bei der Vermarktung nicht zu übergehen. Parallel arbeite er mit Vertretern des Regionalverbandes an einer zukunftsweisenden Nutzung des Hauses. Ragt der Bürgermeister hinaus:

Eine solche Klausur in seinen Augen so aussehen: attraktive Angebote vor Ort mit möglichst täglichen Öffnungszeiten; ein Café, eventuell auch gelegentlicher Mittagstisch; Fahrdienste für zentrale Angebote und zentrale Begegnungsorten aufbauen; Weiterentwicklung von mobilSaar, einem Lotendienst für ältere Leute; Beratungsangebote mit für Senioren wichtigen Themen integrieren (Seniorenberatung des Regionalverbandes, Pflegenetzpunkte); Aufbau eines Seniorenbeirats; kleinere kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen.

Sollte die Gemeinde mit der Sparkasse ins Geschäft kommen, rechnet Häusle damit, dass die Kaufsumme zu zwei Dritteln aus dem Städtebau-

förderprogramm Stadt Grün gefördert wird. „Zustimmende Signale“ aus dem Innenministerium gebe es bereits. Darüber hinaus müssten eventuell notwendige Umbauten für die Nutzung des Automatenraumes zahlen, der offen bleiben soll.

bleibt die Frage des Betreibers. Der müsse den Bürgertreff für die Gemeinde möglichst kostenneutral mit Kräften des Job-Copiers und mit finanzieller Unterstützung des Regionalverbandes führen. Häusle: „Dies wäre in Kooperation mit unserer Ausbildungs- und Beschäftigungsförderungsgesellschaft (ABG) denkbar.“

Sollte dies alles geklärt werden, will Häusle das Gesamtkonzept einschließlich Finanzierung und Kauf des Sparkassen-Gebäudes dem Riegelsberger Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen. „Ich hoffe, noch

Pacht für die Nutzung des Automatenraumes zahlen, der offen bleiben soll.“

in diesem Winter“, sagt Häusle. Der Gemeinderat habe übrigens im Dezember 2017 ein Konzept zur Seniorenarbeit einstimmig beschlossen und die Verwaltung mit der weiteren Ausgestaltung beauftragt.



Die Walpershofer Sparkassenfiliale (im roten Kreis) ist heute nur noch eine Automatenbank. Die leerstehenden Räume könnten jedoch zum Treffpunkt für die Bürger werden. Das Haus liegt zentral in der Ortsmitte, die Saarbahn hält ganz in der Nähe.

DACHEN FOTOS: BERNHARD



Bürgermeister Klaus Häusle  
FOTO: FREDY DITTING

Die ehemalige Sparkassenfiliale in Walpershofen, die nur noch eine Automaten-Kasse (im Vordergrund) ist. Wird das Haus zum Bürgertreff? NECHAFOTO: FREDY DITTING

## Grünes Licht für einen „Treff Walpershofen“?

Bürgermeister Häusle in Gesprächen mit der Sparkasse Saarbrücken

**WALPERSHOFEN** Wenn es nach Bürgermeister Klaus Häusle geht, soll das Gebäude der Sparkasse in der Ortsmitte als Treff bzw. Anlaufstelle der Walpershofer Bürgerinnen und Bürger, insbesondere der Seniorinnen und Senioren, dienen.

Vor einem Jahr hat die Sparkasse Saarbrücken die Beratungsräume aufgegeben und nur noch den Automatenbereich in Betrieb gelassen. Die Sparkasse wird das Gebäude verkaufen. Klaus Häusle hat bei Bekanntwerden umgehend Gespräche mit der Sparkasse Saarbrücken aufgenommen und gebeten, die Gemeinde bei der Vermarktung nicht zu übergehen. Parallel arbeitet er mit Vertretern des Regionalverbandes an einer zukunftsweisenden Nutzung im Sinne der Walpershofer. Zwischenzeitlich ist das Thema auch im Gemeinderat angesprochen worden.

Der Bürgermeister denkt an

einen „Treff Walpershofen“, der der Förderung bzw. dem Erhalt des sozialen Zusammenhalts dienen soll.

Wegen der Verbundenheit mit den Kommunen würde die Sparkasse nach Angaben aus dem Riegelsberger Rathaus gerne mit der Gemeinde eine Einigung über den Kauf erzielen, wobei auch über die Pacht der Sparkasse für die Nutzung des Automatenraumes geredet werden müsse.

Bevor das Projekt aber in Angriff genommen werden kann, sind noch einige Fragen abschließend zu klären. So muss der Kauf aus Sicht von Klaus Häusle finanziell darstellbar sein. Er sollte innerhalb des Städtebauförderprogramms StadtGrün zu 2/3 gefördert werden. Zustimmung Signale aus dem Ministerium gebe es bereits, eine endgültige Klärung auf Grundlage des o.g. Konzeptes stehe noch aus.

Es müsse außerdem ein „Betreiber“ gefunden werden, der

die Personalisierung des Treffs für die Gemeinde möglichst kostenneutral mit Kräften des JobCenters und mit finanzieller Unterstützung des Regionalverbandes bewältigt. Dies wäre in Kooperation mit der Ausbildungs- und Beschäftigungsförderungsgesellschaft (ABG) denkbar.

Darüber hinaus müssten eventuell notwendige Umbauten über entsprechende Landesprogramme (Förderung nachhaltiger Dorfentwicklung) finanziert werden.

Sollte dies alles geklärt sein, will Häusle das Gesamtkonzept einschließlich der Finanzierung und Kauf der Sparkasse dem Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen.

Der Gemeinderat hat übrigens im Dezember 2017 ein Konzept zur Seniorenarbeit einstimmig beschlossen und die Verwaltung mit der weiteren Ausgestaltung bzw. Maßnahmen beauftragt.

red./tt

## 9. Quellenverzeichnis

Gemeinde Riegelsberg (2011): Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Riegelsberg, Riegelsberg

Reicher, Christa (2016): Städtebauliches Entwerfen. 4. Auflage. Wiesbaden: Springer Vieweg.