

# Versorgungszentrum Riegelsberg

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



18.04.2018



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden

Ministerium für  
Inneres, Bauen  
und Sport

SAARLAND



RIEGELSBERG

K E R N  
P L A N

# Versorgungszentrum Riegelsberg

## 1. Fortschreibung ISEK

### Im Auftrag:



Gemeinde Riegelsberg  
Saarbrücker Str. 31  
66292 Riegelsberg

### Gefördert durch:



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat

• Ministerium für  
Inneres, Bauen  
und Sport

**SAARLAND**



## IMPRESSUM

Stand: 18.04.2018

### Verantwortlich:

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

### Projektbearbeitung:

M.Sc. Erik Wegmann

### Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt, mit Ausnahme der gesondert gekennzeichneten Fotos: hier liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber. Weiterhin können Bilder, Grafiken, Text- oder sonstige Dateien ganz oder teilweise dem Urheberrecht Dritter unterliegen. Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

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

K E R N  
P L A N

## INHALT

Anlass und Ziel der Fortschreibung	4
Methodik und Vorgehensweise	7
2012 bis heute, aktueller Stand der Ortskernentwicklung	11
Fortschreibung Entwicklungskonzept	27
Vorschlag für die Ausweisung des Sanierungsgebiets	33
Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen	36
Prozessdokumentation	43

# Anlass und Ziel der Fortschreibung

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

Mit dem neugestalteten Riegelsberger Marktplatz hat die Gemeinde einen Ort geschaffen, wo man sich wieder gerne trifft, wo Veranstaltungen stattfinden; wo gewohnt, gelebt und gearbeitet wird:

- Diese Investitionen waren nicht nur für die Steigerung der Aufenthaltsqualität wichtig.
- Der Ortskern ist auch die „Visitenkarte“ der Gemeinde. Er prägt den ersten und gleichzeitig wichtigsten Eindruck von Gästen, Ansiedlungswilligen, Gewerbetreibende und potenziellen Kunden und bestimmt die Wohnqualität.

**Für die Schaffung eines attraktiven Versorgungszentrums reicht die Aufwertung des Marktplatzes alleine jedoch nicht aus.**

Im Rahmen des bisherigen „Teilräumlichen Entwicklungskonzeptes für das Versorgungszentrum Riegelsberg“ wurde eine Konzentration städtebaulicher Missstände nachgewiesen und die Neugestaltung der Ortsmitte deshalb als Entwicklungsschwerpunkt aufgenommen. Als Entwicklungsziele wurden insbesondere festgelegt:

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

## Warum wird das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) fortgeschrieben?

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

- die Attraktivierung des Umfelds Saarbrücker Straße 86 und 88.

Um künftig weiterhin als Visitenkarte und als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort zu fungieren, ist somit auch noch die Modernisierung und Instandsetzung der privaten Bausubstanz im Riegelsberger Zentrum wichtig, da die Bausubstanz für den Gesamteindruck des Ortsbildes mit entscheidend ist.

Obwohl z. T. investiert wurde, entspricht die private Bausubstanz oft nicht zeitgemäßen Anforderungen. Sind diese Veränderungen erst einmal (deutlich) sichtbar, droht die „Abwärtsspirale“ und die getätigten Investitionen der öffentlichen Hand verlieren an Bedeutung. Die Sanierung der Gebäude und deren Anpassung an zeitgemäße Anforderungen ist auch vor dem Hintergrund neuer Aufgaben und Herausforderungen geboten, die künftig auf das Zentrum von Riegelsberg zukommen, wie z. B.:

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

**Die Neu-/ Umgestaltung des Marktplatzes von Riegelsberg bietet nun als Leitinvestition die Gelegenheit,**

- **an diese Maßnahme anzuknüpfen und Anreize zur Sanierung der Bausubstanz zu schaffen und so dem in den letzten Jahren zunehmenden Investitionsstau zu begegnen,**
- **ein zeitgemäßes Umfeld zum Wohnen und Arbeiten und einen attraktiven Rahmen für neue private und gewerbliche Investitionen und**

- **einen Rahmen für weitere Investitionen der öffentlichen Hand (z. B. Bauabschnitt an der Saarbrücker Straße Ost) zu schaffen.**

Hierzu prüft die Gemeinde die Ausweisung eines Sanierungsgebiets: in einem ersten Schritt zwischen dem Anschlussbereich Saarbrücker Straße und der Straße „Zum Kasberg“ sowie dem Anschlussbereich Saarbrücker Straße und Talstraße. Neben dem Teilbereich des Verlaufs der Saarbrücker Straße soll das Gebiet zudem den Bereich des Rathausvor-/Marktplatz sowie den gesamten Verlauf der Kirchstraße und die Straße „Am Auerberg“ umfassen.

Wenn sich dieses Sanierungsgebiet etabliert hat, soll die Fortschreibung mit Integration der Vorbereitenden Untersuchung für das übrige Fördergebiet des bisherigen Entwicklungskonzeptes erfolgen.

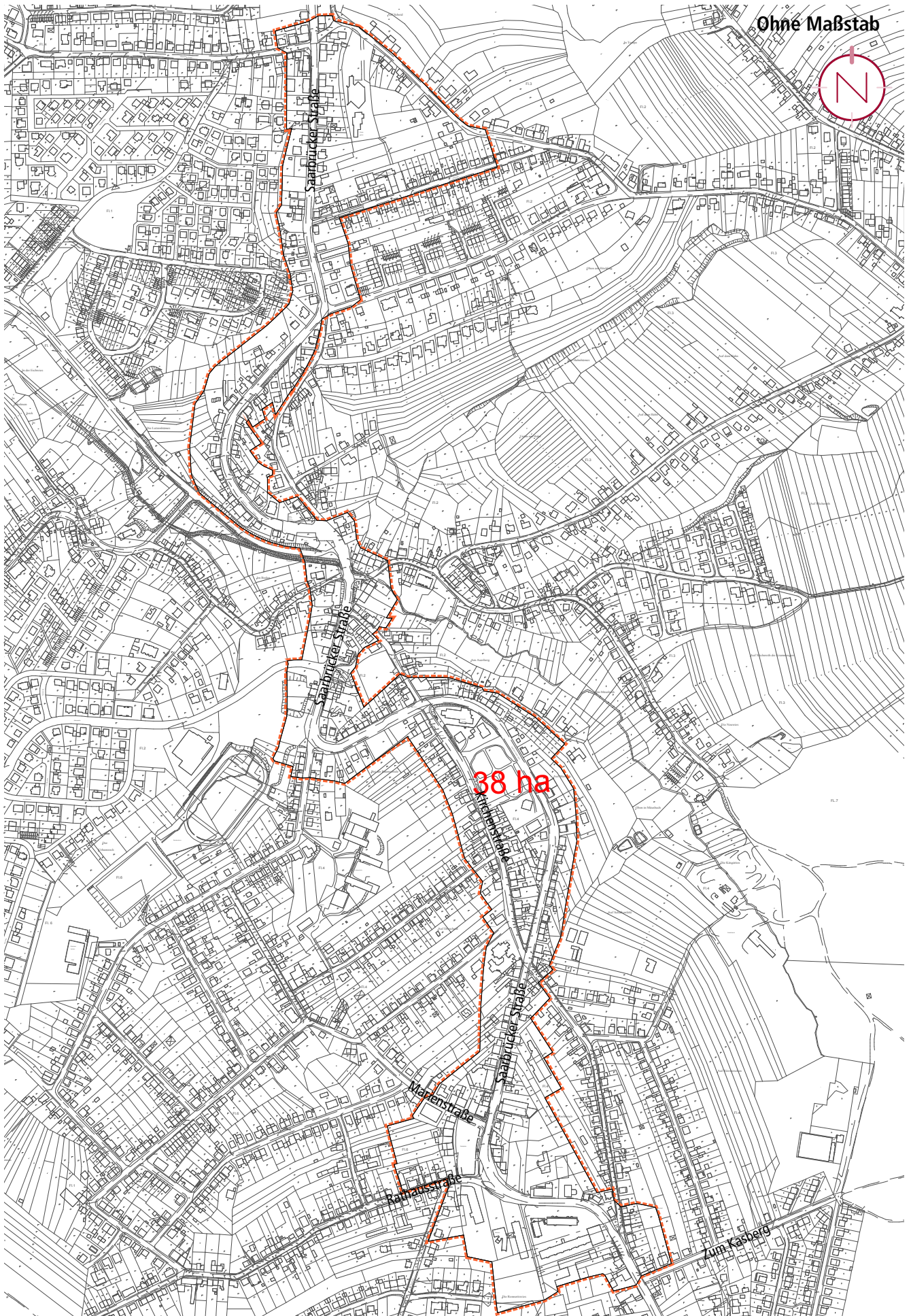
**Das ISEK soll hierzu fortgeschrieben werden, damit die Anforderungen an die Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 2 BauGB zur Prüfung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes erfüllt werden.**

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

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



Ohne Maßstab



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

# Methodik und Vorgehensweise

## Sanierungsrechtliche Vorgaben

Die Gemeinde Riegelsberg hat grundsätzlichen Sanierungsbedarf erkannt. Insbesondere das „Teilräumliche Entwicklungskonzept für das Versorgungszentrum Riegelsberg“ hat hierzu grobe Anhaltspunkte geliefert. „Anhaltspunkte“ sind für die Ausweisung von Sanierungsgebieten jedoch nicht ausreichend.

Das Sanierungsverfahren ist zweistufig angelegt:

- **Bevor eine Sanierungssatzung festgesetzt werden kann,**
- **bedarf es in einer ersten Stufe den gesetzlich vorgeschriebenen Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das „Sanierungsverdachtsgebiet“.**

Das Sanierungsverfahren beginnt mit dem Beschluss über die Einleitung der VU im Gemeinderat. Mit dem Beschluss über die VU können Baugesuche nach § 15 BauGB zurückgestellt werden und die Verpflichtungen der §§ 137, 139 BauGB finden Anwendung: Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger.

## Sanierungsgebiete zur Behebung städtebaulicher Missstände

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 ff. BauGB. Die gesetzlichen Anforderungen sind zu erfüllen. „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- das Gebiet nach seiner **vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit** den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder

## „Prüfprogramm“ der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, werden gem. § 136 Abs. 3 BauGB insbesondere berücksichtigt (Auszug aus dem BauGB):

- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen: bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, energetische Beschaffenheit, etc.
- die Funktionsfähigkeit des Gebiets

- das Gebiet in der **Erfüllung der Aufgaben** erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

(Quelle: § 136 Abs. 1, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)).

## Vorbereitende Untersuchungen als gesetzliche Pflicht

Ziel der VU ist gem. § 141 Abs. 1 BauGB, Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über

- die Erforderlichkeit der Sanierung und die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse: Liegen im Versorgungszentrum städtebauliche Missstände vor? Ist eine Sanierung überhaupt erforderlich?
- die anzustrebenden Ziele: Können die städtebaulichen Missstände im Versorgungszentrum durch Sanierungsmaßnahmen überhaupt behoben werden? Was sind die Ziele der Sanierung? Welche Maßnahmen sind erforderlich?
- die Durchführbarkeit der Sanierung: Ist die Gesamtmaßnahme finanzierbar? Besteht Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger?

Vereinfacht dargelegt, dient die VU der Bestätigung des Sanierungsverdachts im Versorgungszentrum.

Die VU bildet die Entscheidungsgrundlage im weiteren Sanierungsverfahren und ist Instrument zur Aktivierung der Betroffenen.

## Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger

Es ist Aufgabe des Planers, die Belange der Betroffenen und der Allgemeinheit gegeneinander abzuwägen und die Bürger in die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme einzubinden. Das Baugesetzbuch schreibt mit §§ 137, 139 BauGB vor:

- „Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen (...) erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung (...) angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.“
- „Der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindenverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.“

Um Kenntnis hierüber zu erlangen, werden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur Stellungnahme im Rathaus ausgelegt. Parallel werden die Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Weiterhin ist die Mitwirkung einer Lenkungsgruppe ein wesentlicher Bestandteil der Beteiligung.



## Umfang der Fortschreibung

Hierzu das ISEK 2012: „Das [...] Monitoringsystem als Berichtswesen und Informationsbasis über die Gemeindeentwicklungsprozesse mit den entsprechend definierten Ziele stellt den ersten Aspekt einer effektiven Evaluation dar. Darüber hinaus muss eine Bewertung dieser Informationen vor dem Hintergrund der definierten Ziele erfolgen. Kern dieser Bewertung ist einzuschätzen, welche Wirkungen die eingeleiteten Maßnahmen und Projekte hatten und ob sie als erfolgreich im Sinne der im Vorfeld definierten Ziele bezeichnet werden können.“ (Quelle: Teilräumliches Entwicklungskonzept für das Versorgungszentrum Riegelsberg, 2012)

Eine quantitative Zielerfüllungskontrolle ist nicht möglich, da das bisherige ISEK keine, zum jetzigen Zeitpunkt prüfbar Indikatoren zugrunde gelegt hat.

„Im Sinne einer effektiven integrierten Gemeindeentwicklungsplanung ist es ratsam, die im Vorfeld erarbeiteten Ziele kontinuierlich auf ihren Entwicklungsstand zu überprüfen, um ggf. Fehlentwicklungen frühzeitig erkennen bzw. Maßnahmen korrigieren zu können. Ein weiterer Schritt stellt die Zielerfüllungskontrolle (Evaluation) der realisierten Maßnahmen dar, die in diesem Konzept vorgeschlagen wurden.“ (Quelle: Teilräumliches Entwicklungskonzept für das Versorgungszentrum Riegelsberg, 2012)

Das bisherige ISEK stellt funktionale Defizite dar und zeigt, durch welche Projekte und Maßnahmen die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Versorgungszentrums gestärkt werden kann. **Der Entwicklungsprozess ist noch nicht abgeschlossen.**

Dazu werden

- neue Erkenntnisse aus den umgesetzten Maßnahmen seit 2012 gewonnen (Überprüfung des bisherigen Entwicklungsprozesses),
- Demografie-, Struktur- und Kenndaten hinsichtlich grundlegender Änderungen geprüft,

um Auswirkungen auf die künftige Ortskernentwicklung identifizieren zu können.

In dem bisherigen ISEK heißt es: Das „ISEK soll möglichst großen Handlungsspielraum für weitere Betrachtungen gewähren und zeigt deshalb eher grobe bzw. bewusst undetaillierte Entwicklungsrichtungen auf. Das TEKO legt die Zielsetzung für das Fördergebiet fest, ist aber hinsichtlich der

Konkretisierung der Einzelmaßnahme auf Fortschreibung ausgelegt.“ (Quelle: Teilräumliches Entwicklungskonzept für das Versorgungszentrum Riegelsberg, 2012)

**Damit das bestehende ISEK die Anforderungen einer Vorbereitenden Untersuchung erfüllt, bedarf es folgender Ergänzungen:**

- Beschluss zu Einleitung der Fortschreibung des ISEKs zur Vorbereitung der Sanierung (als förmlicher Einleitungsbeschluss der VU)
- Bestandserfassung und -analyse als Beurteilungsgrundlage mit Aussagen über: Notwendigkeit Sanierung, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse und Zusammenhänge, anzustrebende Ziele und Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen
- Ergänzung der Ziele des ISEKs um die Ziele und Zwecke der Sanierung
- Ergänzung der im ISEK formulierten Maßnahmen um das „Sanierungskonzept“
- Erörterung der beabsichtigten Sanierung / Beteiligung nach §§ 137, 139 BauGB
- Abgrenzungsvorschlag für die Festlegung des Sanierungsgebietes
- Entwurf einer Sanierungssatzung, förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept und der Maßnahmenplan können auf dieser Basis weiterentwickelt werden. Die Fortschreibung bereitet somit einen nachhaltigen Gesamtmaßnahmenabschluss vor.



## Abgrenzung Untersuchungsgebiet

„Die Analyse im GEKO veranschaulicht die wesentlichsten Problemlagen in der Gemeinde Riegelsberg. **Eine Konzentration der städtebaulichen und ökonomischen Missstände gibt es demnach an zweierlei Standorten, die von ihrer funktionalen und gesamträumlichen Bedeutung jedoch wesentlich zu unterscheiden sind.**

- **Übergeordneter Versorgungsschwerpunkt ‚Marktplatz / Rathausvorplatz‘ (Priorität 1):** Dieser Bereich bildet das Gemeindezentrum mit Sitz des Rathauses. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich ein großer Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (Sparkasse, AWO, Bäckerei, Metzgerei, etc.) sowie an gastronomischen Betrieben. (...) Die Neugestaltung der Ortsmitte Riegelsberg bildet demnach **einen wesentlichen Entwicklungsschwerpunkt**. Es gilt, diesen Bereich als zentralen übergeordneten Versorgungsbereich mit hoher Aufenthaltsqualität auszubauen. Um eine städtebauliche Einheit zu erreichen, soll ferner der Rathausvorplatz in die städtebauliche Konzeption integriert werden. Durch gestalterische Maßnahmen kann es künftig gelingen, den Verwaltungssitz funktional und gestalterisch besser in die Ortsmitte aufzunehmen.
- **Untergeordneter Versorgungsschwerpunkt ‚Am Stumpen‘ (Priorität 2):** Der Bereich ‚Am Stumpen‘ hat insbesondere eine wichtige Versorgungsfunktion für Hilschbach und den Ortsteil Walpershofen inne. (...) Ziel ist es nun, diesen Bereich künftig als attraktiven Wohnstandort mit Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für alle Generationen zu stärken.
- **Saarbrücker Straße:** Die beiden oben beschriebenen Versorgungsbereiche sind durch die lang gestreckte Saarbrücker Straße miteinander verbunden.“

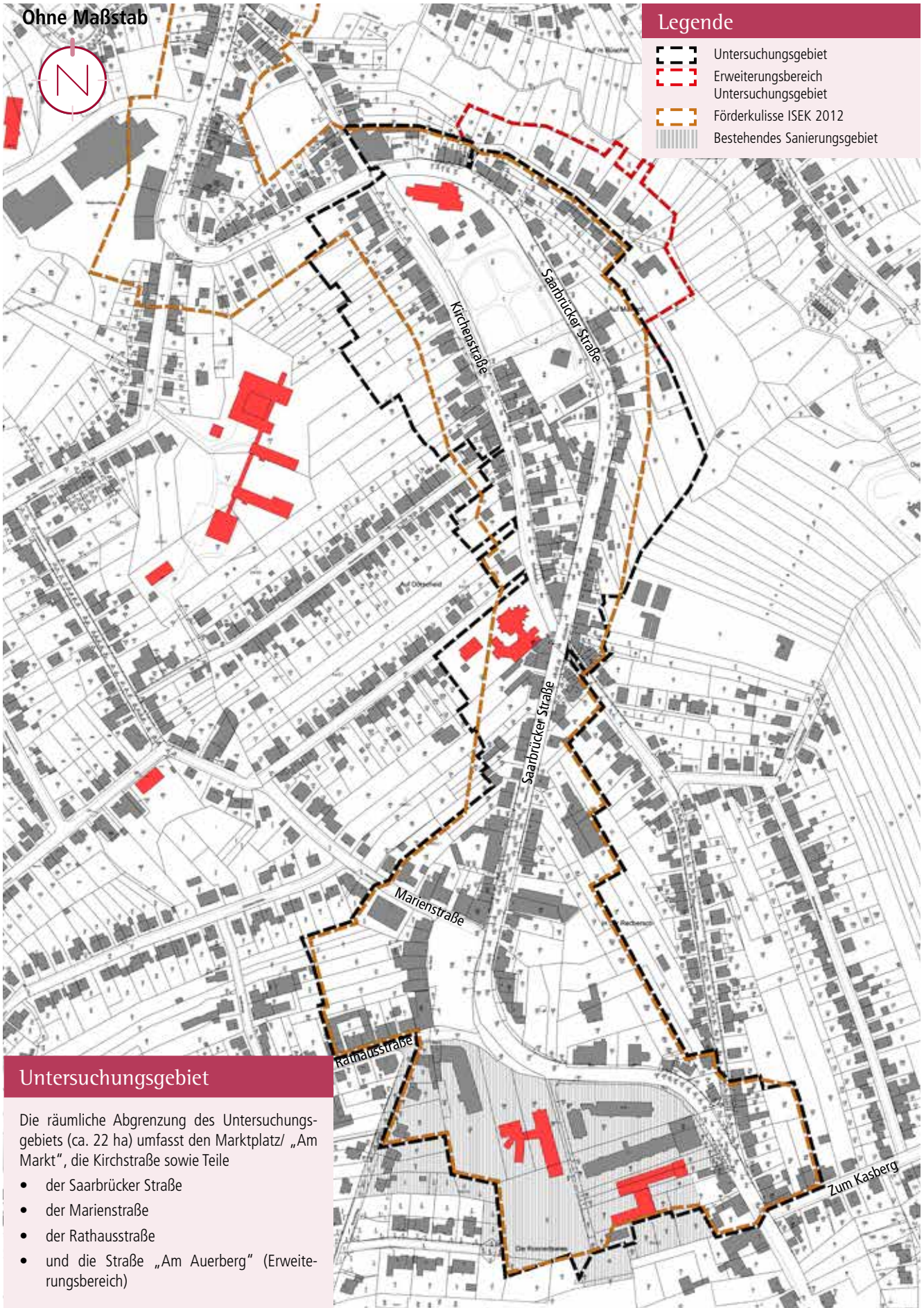
(Quelle: Teilräumliches Entwicklungskonzept für das Versorgungszentrum Riegelsberg, 2012)

Als Untersuchungsbereich der Fortschreibung wird auf die Priorisierung zurückgegriffen.

Der Untersuchungsbereich der Fortschreibung wird hierzu auf den **Bereich des Marktplatzes und dessen Umfeld sowie den Teilbereich der Saarbrücker Straße zwischen dem Anschlussbereich der Straßen „Zum Kasberg“ (im Süden) und dem Anschlussbereich „Kirchstraße / Talstraße“ und der Straße „Am Auerberg“ (Norden)** begrenzt.

Somit entspricht der Untersuchungsraum im Grundsatz einem Teilbereich des Fördergebietes, wurde jedoch im Gegensatz zur bestehenden Abgrenzung parzellenscharf definiert. Eine Ausnahme bildet der Bereich „Am Auerberg“. Hier wurde das Untersuchungsgebiet über das ISEK-Gebiet hinaus auf beide Straßenseiten ausgeweitet.

Dieses Untersuchungsgebiet wurde als „Sanierungsverdachtsgebiet“ von der Gemeinde Riegelsberg selbst definiert. Hinreichende Anhaltspunkte für die Sanierungsbedürftigkeit reichen hierfür aus, eine besondere Rechtfertigung der Abgrenzung bedarf es nicht. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets muss exakt sein (parzellenscharf). Nur die Flächen, die auch im Untersuchungsgebiet liegen, können später auch als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Aufnahme in das Sanierungsgebiet, nur weil ein Grundstück oder Gebäude im Untersuchungsbereich liegt. Jede Erweiterung des Untersuchungsgebiets muss erneut beschlossen werden.



Untersuchungsgebiet der ISEK-Fortschreibung, Quelle: Gemeinde Riegelsberg, Bearbeitung: Kernplan



# 2012 bis heute - aktueller Stand der Ortskernentwicklung



Entwurf Marktplatz; Quelle: HDK - Dutt & Kist GmbH, baubar urbanlaboratorium

## Schlüsselprojekte, neue Arbeitsebenen und Instrumente

### Am Stumpen

Mit dem Neubau der Seniorenresidenz „Am Stumpen“ (bis zu 107 Bewohner, 71 Einzel- und 18 Doppelzimmer) wurde eine Maßnahme des ISEKs von 2012 realisiert. Im Zuge dieser Maßnahme wurden zusätzliche Stellplätze in diesem Bereich geschaffen. Eine weitere Seniorenwohnanlage ist in der Talstraße (ebenfalls außerhalb des Untersuchungsbereiches) geplant.

Alle für den Bereich „Am Stumpen“ im ISEK von 2012 vorgeschlagenen Maßnahmen wurden jedoch nicht umgesetzt. (vgl. Tabelle „Umsetzungstand Entwicklungsbausteine ISEK 2012“, S. 12 f.)

Der Bereich „Am Stumpen“ liegt im zweiten Teilbereich des Fördergebietes, welcher in einem späteren, zweiten Schritt (z.B. in-

nerhalb einer Fortschreibung) genauer untersucht werden soll.

### Marktplatz Riegelsberg und Stadtbalkon

Der Marktplatz wurde im Rahmen einer Neustrukturierung umgestaltet und die Aufenthaltsqualität maßgeblich gesteigert. Riegelsberg verfügt nun wieder über eine repräsentative Ortsmitte.

„Im Bereich des Marktplatzes wurde die Zahl der Stellplätze reduziert, um Bewegungsfläche vor den Schaufenstern der

Marktplatzbebauung zu schaffen. Parkplätze könnten ggfs. auch bei Marktbetrieb angefahren werden, was die Funktion des Wochenmarktes erheblich stützt. In einer großen Freitreppe zwischen der Rathausstraße und Marktplatz wird eine mehrläufige Rampe eingeschnitten. Neben der großen Freitreppe schiebt sich eine erhöhte Plattform in die Marktplatzfläche, der »Stadtbalkon«, der im Gesamtkonzept einen städtebaulich-strategisch wichtigen Ort besetzt: Ein Topos in der bewegten Landschaft von Riegelsberg.“

(Quelle: Hanno Dutt, HDK Landschaftsarchitekten)

## Kosten „Neugestaltung Rathausvor- und Marktplatz“

- 1. Teilabschnitt **Marktplatz inklusive Rathaus- und Marienstraße:** ca. 2.110.000 € (umgesetzt), davon 1.396.000 € Städtebaufördermittel
- 2. Teilabschnitt **Rathausvorplatz:** bisher nur planerisch angedacht
- 3. Teilabschnitt **Saarbrücker Straße Ost:** ca. 360.000 € (in Planung)

Damit wurde auch, wie im ISEK 2012 gefordert, ein attraktiver Standort für Marktnutzung geschaffen.

Auch die Marienstraße und Rathausstraße wurden in die Marktplatzumgestaltung eingebunden.

**Die Marktplatzumgestaltung wurde durch das Zentrumsmanagement und die Lenkungsgruppe „Aktives Zentrum“ begleitet und ist abgeschlossen, sodass die offizielle Eröffnung gefeiert werden konnte.**

**Weitere Teilbereiche zur Umgestaltung des Ortskerns rund um den Marktplatz sollen folgen.**

Hier steht vor allem die Neugestaltung des Rathausvorplatzes (2. Teilabschnitt) und der Saarbrücker Straße Ost im Bereich des Marktplatzes (3. Teilabschnitt) im Zentrum. Der 3. Teilabschnitt „wird auf der gegenüberliegenden Straßenseite realisiert. Er beinhaltet die Umgestaltung des Gehwegs, einer anschließenden öffentlichen Parkfläche und der Vorzone Gebäude Nr. 64.“

(Quelle: HDK Landschaftsarchitekten)

Die Umgestaltung des Rathausvorplatzes soll erst langfristig, nach dem 3. Teilabschnitt, realisiert werden.

### Stadtbalkon

Das Zentrumsmanagement hat die Gemeinde bei der Findung eines geeigneten Nutzungskonzeptes für den Stadtbalkon unterstützt, u. a. wurde hierzu ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt, um auf den Standort aufmerksam zu machen. Zwischenzeitlich haben sich ein Investor und ein Betreiber gefunden.

Am zweigeschossigen Stadtbalkon ist auf ca. 170 qm Fläche ein Burger-Restaurant mit Kiosk und Cocktail-Bar entstanden.

### Studentenwettbewerb

Im Rahmen der Neugestaltung des Marktplatzes wurde, initiiert durch das Zentrumsmanagement, ein studentischer Wettbewerb durchgeführt, um kreative Ideen zur Neugestaltung der angrenzenden Fassaden zu erhalten.

„Begleitend zu der Umgestaltung des Marktplatzes war die Semesteraufgabe die zeitgemäße Überarbeitung der Grundrisse und die Gestaltung der Fassaden am Markt. Während der Bearbeitung gab es Gespräche zwischen Eigentümern der Gebäude und Studierenden. Bürgermeister, Ortsrat und Planungsbeteiligte des Marktes wurden während der Planung informiert und beurteilten am Ende als Jury die Arbeiten.“

(Quelle: Prof. Eve Hartnack, Schule für Architektur Saar)

Der Studentenwettbewerb hat bereits erste Investitionen ausgelöst (z. B. moderner Umbau des ehem. Sporthauses Rech).



Eröffnung Marktplatz Riegelsberg



## Zentrumsmanagement

Die Etablierung eines Zentrumsmanagements, basierend auf dem ISEK von 2012, hat sich als **erfolgreich für die Entwicklung des Ortskerns von Riegelsberg und für die Koordination der vorgeschlagenen Maßnahmen** erwiesen. Die Schaffung einer Anlaufstelle für die Bürger, Bürgerinnen, Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibende führt somit zu einer gesteigerten Beteiligung und Akzeptanz (insbesondere der Marktplatzumgestaltung).

Neben der Vernetzung und Aktivierung der lokalen Akteure, insbesondere der Immobilieneigentümer, Einzelhändler und Gewerbetreibenden, übernimmt das Zentrumsmanagement insbesondere folgende Aufgaben (Auswahl)

- Schnittstelle zwischen der Gemeinde, der Lenkungsgruppe und allen weiteren Akteuren (Unterstützung der Antragsteller im Verfügungsfonds)
- Initiierung von Projekten und Veranstaltungen: Gestaltungsrichtlinie, Studentenwettbewerb, Riegelsberger Taler, Vorschlag der Ausweisung eines Sanierungsgebietes, Spatenstich „Anbaggern“ und Marktplatzeröffnung, Unterstützung bei der Wiedernutzung von Gebäuden, ...
- Unterstützung bei der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- Erstellung von Handlungsempfehlungen für die Gemeinde und die Lenkungsgruppe, Vor- und Nachbereitung, Moderation der Lenkungsgruppentreffen

## Lenkungsgruppe Riegelsberg

In Folge des ISEKs für das Versorgungszentrum Riegelsberg wurde eine Lenkungsgruppe einberufen, in der alle Bevölkerungs- und Interessengruppen vertreten sind, die von der Entwicklung des Versorgungszentrums betroffen sind:

- Stimmberechtigte Vertreter von Gewerbe, Handel, Hauseigentümer, Anwohner
- Ortsvorsteher, Vertreter der Gemeindeverwaltung und Politik,
- sowie dem Zentrumsmanager und weitere private Akteure.

Die wichtigsten Aufgaben der Lenkungsgruppe sind:

- Vernetzung der lokalen Akteure (z. B. Gespräche mit den Gewerbetreibenden)
- Umsetzung von Projekten und Veranstaltungen zusammen mit dem Zentrums-

## Bewilligte und umgesetzte Maßnahme des Verfügungsfonds „Versorgungszentrum Riegelsberg“

- **Durchführung Veranstaltung „Anbaggern“**, Gemeinde Riegelsberg; Gesamtkosten: 1000 €; gefördert: 500 €; **umgesetzt**
- **Durchführung Veranstaltung „Spatenstich“**, Gemeinde Riegelsberg; Gesamtkosten: 4025 €; gefördert: 2025 €; **umgesetzt**
- **Beschaffung von Möbel für Außenbestuhlung nach Vorgaben des Gestaltungshandbuchs**, Gesamtkosten: 3771,81 €; gefördert: 1885,90 €; **umgesetzt**
- **Beschaffung von Möbel für Außenbestuhlung nach Vorgaben des Gestaltungshandbuchs**, Gesamtkosten: 2949 €; gefördert: 1474,50 €; **bewilligt**
- **Beschaffung von Möbel für Außenbestuhlung nach Vorgaben des Gestaltungshandbuchs**, Gesamtkosten: 2928,32 €; gefördert: 1464,16 €; **umgesetzt**
- **Beschaffung von Möbel für Außenbestuhlung nach Vorgaben des Gestaltungshandbuchs**, Gesamtkosten: 762,20 €; gefördert: 381,10 €; **umgesetzt**
- **Modernisierung Hausfront durch Werbeanlage nach Vorgabe des Gestaltungshandbuchs**, Gesamtkosten: 4901,61 €; gefördert: 2000 €; **umgesetzt**
- **Erneuerung Markisenstoff in Anpassung an die neue Hausfassade nach Vorgaben des Gestaltungshandbuchs**, Gesamtkosten: 1013,88 €; gefördert: 506,94 €; **umgesetzt**
- **Durchführung Veranstaltung „Marktplatzeröffnung“**, Gemeinde Riegelsberg; Gesamtkosten: 7447,00 €; gefördert: 3723,50 €; **umgesetzt**
- **Beschaffung und Montage Markise nach Vorgaben des Gestaltungshandbuchs**, Gesamtkosten: 5243,14 €; gefördert: 2000,00€; **bewilligt**

management (Gestaltungshandbuch, Spatenstich und Eröffnung Marktplatz,...)

- gemeinsame Beratung zu Projektanträgen des Verfügungsfonds
- Entscheidung über die Vergabe der Mittel aus dem Verfügungsfonds anhand der eingereichten Unterlagen.

Somit entscheidet und legitimiert die Lenkungsgruppe u. a. die Mittelfreigabe aus dem Verfügungsfond.

Zusätzlich durchlaufen alle Einzelmaßnahmen der Gesamtmaßnahme die Lenkungsgruppe.

Zwischenzeitlich haben bereits ca. 20 Sitzungen der Lenkungsgruppe stattgefunden.

## Verfügungsfonds

Der Verfügungsfonds ist Anreizinstrument zur Generierung von privatem und unternehmerischem Engagement und Finanzressourcen zur flexiblen Umsetzung einzelner Projekte. Der Fonds finanziert sich zu mindestens 50 % aus privaten Mitteln und wird zu gleichen Teilen aus Mitteln der Städtebauförderung kofinanziert (Drittelförderung). **Die Lenkungsgruppe hat zusammen mit dem Zentrumsmanagement eine Richtlinie erarbeitet, wonach sich die Mittelvergabe richtet.**

In Riegelsberg wurde dieses Instrument erst eingesetzt, als die Umgestaltung des Marktplatzes bereits in vollem Gange gewesen ist. **Der Verfügungsfonds wird insbesondere seit Erlass der Gestaltungsrichtlinie primär für Maßnahmen am Marktplatz regelmäßig in Anspruch genommen.**

## Gestaltungsrichtlinie

Projekte, die mit dem Verfügungsfonds umgesetzt werden können, sind z. B. Möblierung und Fassadengestaltung im Kontext des neuen Marktplatzes, etc.. Dies sind Elemente, die das Gesicht des Marktplatzes und damit auch das Ortsbild prägen.

Ein Handbuch gibt Gestaltungsempfehlungen und regelt die Voraussetzungen, unter denen Fördermittel aus dem Verfügungsfonds in der Ortsmitte Riegelsberg gewährt werden können und zeigt positive Beispiele einer zeitgemäßen Gestaltung für Fassaden, Fenster, Schaufenster und Türelemente, Markisen und Vordächer, Werbeanlagen, Möbel, Sonnenschirme und Pflanzkübel.

**Das „Gestaltungshandbuch Marktplatz Riegelsberg“ wurde 2016 erlassen und gilt für den Marktplatz und das unmittelbare Umfeld.**

## Integriertes Klimaschutzkonzept und Teilkonzept „Klimaschutz in eigenen Liegenschaften“

„Das Thema Klimaschutz ist eine der herausragenden Aufgaben der Zukunft. Die Gemeinde Riegelsberg möchte hierzu im Rahmen ihrer Möglichkeiten mit der Entwicklung eines „Integrierten Klimaschutzkonzeptes“ sowie eines „Klimaschutz-Teilkonzeptes - Klimaschutz in eigenen Liegenschaften“ einen Beitrag zu den Zielen der Bundesregierung leisten. Im Mittelpunkt stehen dabei in erster Linie die Bereiche Energieeinsparung und Energieeffizienz, speziell im Bereich der kommunalen Liegenschaften, Ausbau der Erneuerbare Energien sowie die Kraft-Wärme-Kopplung und die sonstige Nutzung von Abwärme.“

Vor dem Hintergrund, langfristige Energiebedarfsszenarien zu entwickeln, wird des Weiteren ein Überblick über den derzeitigen Energiebedarf bzw. Energieverbrauch sowie über den Anteil und die räumliche Verteilung der Energieträger in der Gemeinde Riegelsberg gegeben.“

„Durch die Umsetzung der entwickelten Klimaschutzstrategie möchte die Gemeinde

Riegelsberg ihre Potenziale im Bereich der Energieeinsparung und Energieeffizienz, der Erneuerbaren Energien und im Rahmen des Teilkonzeptes im Bereich der eigenen Liegenschaften Wärmeversorgung durch Erneuerbare Energien, KWK und Abwärme nutzen und somit im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu den Zielen der Bundesregierung beitragen. Daneben nimmt die Gemeinde Riegelsberg ihre Vorbildfunktion durch die Untersuchung der eigenen Liegenschaften wahr.“

(Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Riegelsberg, 2014, Klimaschutzmanager)

## Klimaschutzmanagement, Klimaschutzmanager

In Folge des Integrierten Klimaschutzkonzeptes hat die Gemeinde Riegelsberg ein Klimaschutzmanagement zur Steuerung und Umsetzung der innerhalb des Integrierten Klimaschutzkonzeptes definierten Entwicklungsziele und Maßnahmen geschaffen. Der Klimaschutzmanager dient zudem als Anlauf- und Beratungstelle zur Umsetzung und Förderung privater, energetischer Sanierungsmaßnahmen.

## Energetisches Quartierskonzept

Die Gemeinde Riegelsberg beabsichtigt ein energetisches Quartierskonzept für das Fördergebiet zu erarbeiten, welches u.a. Möglichkeiten der Energieeinsparung und Steigerung der Energieeffizienz für öffentliche und private Gebäude innerhalb des Fördergebietes aufzeigen soll. Mit der Umsetzung des energetischen Quartierskonzeptes und den darin entwickelten Maßnahmen sind zwar indirekt Auswirkungen auf das Fördergebiet und die darin befindliche Bausubstanz (u.a. öffentliche Gebäude) zu erwarten.

Die innerhalb der vorliegenden Fortschreibung des ISEKs entwickelten Maßnahmen und Handlungsvorschläge sind jedoch nicht betroffen, da innerhalb der Fortschreibung bewusst nur allgemeine Aussagen zur energetischen Sanierung der bestehenden Bausubstanz getroffen werden, um die weitere Konkretisierung dem energetischen Quartierskonzept zu überlassen.

Die Ergebnisse und Maßnahmen des energetischen Quartierskonzeptes sind in einer zukünftigen Fortschreibung des ISEKs zwingend zu berücksichtigen und aufzunehmen.

**Maßnahmenkatalog mit Priorisierung**

Handlungsfeld	Maßnahmenbeschreibung	Wirtschaftlichkeit	Umwelt- & Sozialverträglichkeit	Akzeptanz & Bedeutung	Punktzahl	Prozent
<b>Querschnittsmaßnahmen (Q)</b>						
Q 1	Klimaschutzmanager	5	5	5	15	76%
Q 2	Energiegenossenschaften	6	5	5	16	78%
<b>Energieeffizienz (EnEff)</b>						
EnEff 5	Schulprojekt zum energiesparenden Nutzerverhalten	5	5	6	16	78%
EnEff 1	Sensibilisierung zum energiesparenden Nutzerverhalten	5	5	5	15	75%
EnEff 12	Beheizung der Köllertalhalle über Abwärme aus Abwasser	4	6	5	15	75%
EnEff 13	Straßenbeleuchtung	4	6	5	15	75%
EnEff 10	Sanierungsmaßnahmen kommunale Liegenschaften	4	6	5	15	73%
EnEff 11	Sanierungsmaßnahmen kommunale Liegenschaften	4	6	5	15	73%
EnEff 4	Kampagne zum Austausch von Nachtspeicherheizungen	5	5	3	13	67%
EnEff 6	Sanierungs- bzw. Austauschplanung veralteter Heiztechnik in kommunalen Gebäuden	6	3	5	14	67%
EnEff 2	Einführung einer Dienststanweisung Energie	5	4	3	12	63%
EnEff 9	KfW-Initialberatung	5	4	2	11	54%
EnEff 3	Einführung eines Energiemanagementsystem nach ISO 50001	3	4	3	10	49%
EnEff 7	Betriebsfest über eingesparte Energiekosten finanzieren	5	3	2	10	47%
EnEff 8	Kontinuierlicher Verbesserungsprozess (KVP)	5	3	2	10	47%
<b>Mobilität und Verkehr (MoVe)</b>						
MoVe 5	Förderung intermodaler Angebote im Mobilitätsverbund	4	6	6	16	82%
MoVe 4	Erweiterung des Tarifangebots und besondere Mobilitätsangebote	4	5	6	15	75%
MoVe 2	Förderung des zu Fußgehens und Radfahrens	4	6	5	15	73%
MoVe 8	Ortsverträglicher Parkverkehr	4	6	5	15	73%
MoVe 7	Ortsverträglicher Restverkehr	5	5	5	15	72%
MoVe 1	Kommunale und private Mobilitätsberatung	3	5	6	14	69%
MoVe 3	Aufbau von integrierten Treffpunkten	4	4	5	13	68%
MoVe 6	Förderung alternativer Antriebsenergien	5	5	2	12	55%
<b>Erneuerbare Energien (EE)</b>						
EE 4	Kampagnen für den Ausbau der Solarenergie	6	5	5	16	81%
EE 7	Wind	4	6	5	15	73%
EE 5	Ausbau der Photovoltaikanlagen auf Großgebäuden	4	5	5	14	68%
EE 6	Nutzung von Erneuerbaren Energien in Betrieben	5	4	2	11	54%
EE 1	Heizungsanlage in der Riegelsberghalle	3	5	3	11	53%
EE 3	Heizungsanlage in der Ellerschule	5	4	2	11	50%
EE 2	Heizungsanlage in der Pflugscheidschule	3	4	2	9	38%
<b>Öffentlichkeitsarbeit (ÖA)</b>						
ÖA 1	Einbindung der Bevölkerung in den Klimaschutz	5	5	5	15	79%
ÖA 3	Kampagne zur Optimierung bestehender Heizungsanlagen	5	5	5	15	76%
ÖA 2	Visualisierung Erneuerbarer Energien von der Gemeinde Riegelsberg	5	5	2	12	58%
ÖA 4	Regelmäßige Information zur Förderung der Nutzung von geothermischer Energie	5	4	2	11	54%

0 Punkte: 0 %; 1 Punkt: 0 bis 16,7 %, 2 Punkte: 16,7 bis 33,3%, 3 Punkte: 33,3 bis 50 %, 4 Punkte: 50 % bis 66,7 %, 5 Punkte: 66,7 bis 83,3 %, 6 Punkte: 83,3 bis 100 %

Maßnahmenkatalog mit Priorisierung, Klimaschutzkonzept in der Gemeinde Riegelsberg; Quelle: Gemeinde Riegelsberg

## Umsetzungsstand Entwicklungsbausteine 2012

Die Fokussierung auf die Vitalisierung des Marktplatzes hatte auch zur Folge, dass die mit dem ISEK 2012 definierten sonstigen Maßnahmen

- nach Art und Umfang bzw.
- mit geplanter Finanzierung und Priorität

nicht, wie vorgesehen, umgesetzt werden können. Ein Teil der Maßnahmen musste zurückgestellt, ein weiterer Teil musste auf-

grund mangelnder Erforderlichkeit vollständig verworfen werden.

Weitere Maßnahmen konnten im Zuge des Ortskernentwicklungsprozesses bereits angestoßen und umgesetzt werden. Diese Maßnahmen müssen folglich bei der Fortschreibung und der weiteren Planung als wichtige Rahmenbedingung Beachtung finden.

Erläuterung Umsetzungsstand:

- grün: bereits umgesetzt,
- gelb: in Umsetzung befindlich,
- rot: vor Umsetzung.

Angegebene Kosten wurden aus dem ISEK 2012 übernommen.

Umsetzungsstand Entwicklungsbausteine ISEK 2012				
Nr.	Maßnahmen	Kosten gesamt (Planung ISEK 2012)	Maßnahme privat/ öffentlich	Umset- zungs- stand
<b>1</b>	<b>Allgemeine Maßnahmen</b>			
1.1	Maßnahmen zur barrierefreien Gestaltung	250.000	ö	
1.2	Leerstands- und Baulückenmanagement	150.000	ö	
1.3	Definition örtlicher Bauvorschriften	5.000	ö	
1.4	Anpassungsstrategie zur Wohnraumentwicklung	10.000	ö	
1.5	Allgemeine Lärmschutzmaßnahmen	5.000	ö	
1.6	Seniorengerechte Wohnraumanpassung	5.000	p	
<b>2</b>	<b>Akteursstruktur</b>			
2.1	Zentrumsmanager	-	ö	
2.2	Beratungsstelle für Eigentümer	150.000	ö	
2.3	Gründung einer interkommunalen Anlaufstelle	5.000	ö	
2.4	Anpassungsstrategie zur Wohnraumentwicklung	10.000	ö	
<b>3</b>	<b>Allgemeine städtebauliche Maßnahmen</b>			
3.1	Aufwertung Vorfläche Rathaus	250.000	ö	
3.2	Aufwertung von Gebäudevorflächen	-	p	
3.3	Ausbau Radwegenetz	5.000	ö	
3.4	Verbesserung der fußläufigen Verbindung	10.000	ö	

Angegebene Kosten wurden aus dem ISEK 2012 übernommen.



## Umsetzungsstand Entwicklungsbausteine ISEK 2012

Nr.	Maßnahmen	Kosten gesamt (Planung ISEK 2012)	Maßnahme privat/ öffentlich	Umset- zungs- stand
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Maßnahmen „Marktplatz“</b>			
4.1	„Neugestaltung Marktplatz“	1.024.000	ö	
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Maßnahmen „Am Stumpen“</b>			
5.1	Altenwohnen „Seniorenresidenz“	-	p	
5.2	Reha-Zentrum	-	p	
5.3	Parkplätze	-	p	
5.4	Fußläufige Verbindungen	10.000	ö	
5.5	Nachverdichtung Wohnen		ö / p	
5.6	Befahrbare Flächen / Stichstraßen	200.000	ö / p	
5.6	Beleuchtung	50.000	ö / p	
5.7	Freiraumplanung / Grün	100.000	ö / p	
5.8	Gedenkstätte ehem. Kirche St. Elisabeth	40.000	ö	

Angegebene Kosten wurden aus dem ISEK 2012 übernommen.

### Zwischenfazit

Seit dem Jahr 2012 hat sich die Gemeinde aufgrund des städtebaulichen Entwicklungsdrucks bei der Ortskernentwicklung primär auf die Vitalisierung des Marktplatzes konzentriert und somit nach den Empfehlungen des bestehenden ISEKs gehandelt (Priorität 1). Die Maßnahme mit der höchsten stadtentwicklungsplanerischen Priorität ist somit umgesetzt.

Mit und durch das Zentrumsmanagement wurden zahlreiche weitere Arbeitsebenen und Instrumente etabliert und Projekte umgesetzt, die erfolgreich die Umgestaltung des Marktplatzes vorangetrieben haben.

**Umso wichtiger ist es, diese Entwicklungsimpulse auch im Umfeld des Marktplatzes aufzugreifen, Kräfte zu bündeln und zunächst hier Anreize zur Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz zu schaffen** („der Riegelsberger Marktplatz ist die „gute Stube“, jetzt sind auch Maßnahmen an den Wänden des Wohnzimmers erforderlich“) und

damit weitere private und gewerbliche Investitionen zu aktivieren.

**Parallel können auf dieser Grundlage die Pläne der Gemeinde für den zweiten und dritten Teilabschnitt in der Saarbrücker Straße Ost und dem Rathausvorplatz vorangetrieben werden.**

An dem dargestellten Umsetzungsstand ist deutlich zu erkennen, dass auch „Am Stumpen“ mit der Seniorenresidenz ein Schlüsselprojekt umgesetzt wurde. Weitere Maßnahmen und Aktivitäten sind hier jedoch ausgeblieben. Um Kräfte zu bündeln, sollen die weiteren begleitenden Maßnahmen und Aktivitäten „Am Stumpen“ intensiviert werden, wenn sich insbesondere die angestrebten Sanierungsanreize in dem jetzt gewählten Bereich der ISEK-Fortschreibung etabliert haben.

**Insgesamt sind die noch nicht umgesetzten bzw. die sich in Umsetzung befindlichen Maßnahmen nach wie vor bei der weiteren Entwicklung des „Versorgungszentrums Riegelsberg“ aktuell.**

## Bestandsaufnahme und Analyse

### Bevölkerungs- und Sozialstruktur, Wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Situation

Die Bevölkerungs- und Sozialstruktur ergibt folgenden Rahmenbedingungen:

- Im März 2017 lebten im Untersuchungsgebiet ca. 750 Einwohner (Gemeinde ca. 14.600 Einwohner) (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten)
- Der natürliche Bevölkerungssaldo der Gemeinde Riegelsberg war im Zeitraum 2003-2014 leicht negativ (-3,2 %). Dagegen steht jedoch ein stark gesteigener Wanderungsgewinn von ca. 3,3 % im Jahr 2014 auf ca. 12 % im Jahr 2015. Grund hierfür ist der gewachsene Zustrom an Asylsuchenden, welcher sich positiv auf den Wanderungsgewinn auswirkt.
- Der Altersdurchschnitt lag im Jahr 2017 im Untersuchungsgebiet bei ca. 50 Jahren. (Quelle: Gemeinde Riegelsberg; Anonymisierten Einwohnermeldedaten)
- Die Altersgruppe der Senioren machte im Jahr 2017 im Untersuchungsgebiet einen besonders hohen Anteil von einem Viertel (ca. 30 %) der Bevölkerung

aus. Gleichzeitig liegt der Anteil der unter 20-jährigen bei nur ca. 10 %.

- In der Gesamtgemeinde beträgt der Anteil der über 65-Jährigen ca. 24 % und der unter 20-Jährigen ca. 16 %. Im Vergleich zum Untersuchungsgebiet stellt sich somit die Gesamtgemeinde bzgl. ihrer Bevölkerungsverteilung jünger dar.
- Der Anteil der Wohngebäude, die nur von einer einzigen Person bewohnt werden, liegt im Untersuchungsgebiet bei ca. 20 %.
- Übertragung der 13. Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für die Gemeinde Riegelsberg (Bevölkerungsrückgang 2013-2060 -14,8 %): ca. 12.500 Einwohner im Jahr 2060.
- Aufgrund eines stark gestiegenen Wanderungsgewinns in der Gemeinde Riegelsberg ist die Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2015 insgesamt positiv zu bewerten.

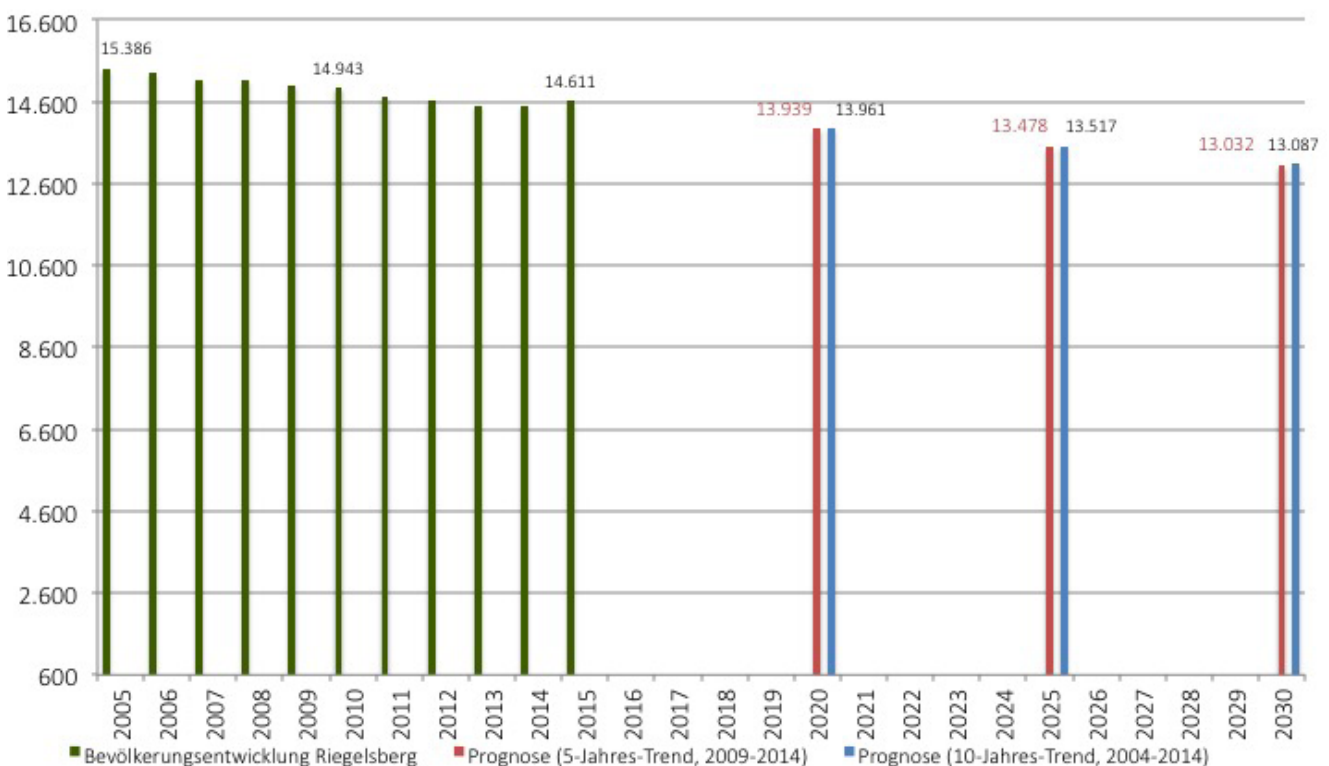
Die durchschnittlich Netto-Kaltmiete in Riegelsberg beträgt ca. 6 Euro und verzeichnet einen kontinuierlichen Anstieg in den vorangegangenen Jahren. Diese Entwicklung zeichnet sich jedoch einheitlich für das ganze Saarland ab. (Quelle: verschiedene Immobilienportale)

Neben dem Bevölkerungsrückgang liegt in der Überalterung der Gesellschaft die große

Herausforderung des demografischen Wandels. Dabei gilt:

- Bevölkerungsgruppen mittleren Alters zeigen eine höhere Investitionsbereitschaft als jüngere und hochbetagte Bewohner.
- Über die aktuelle Altersstruktur kann auf die künftige Bewohnerzusammensetzung und deren altersbedingten Bedürfnisse geschlossen werden: Großteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme (10-15 Jahre) bestehen andere Anforderungen an den Wohnungsbestand und das Wohnumfeld.
- Schreitet der demografische Wandel also weiter voran, wird dies einschneidende Folgen für das Zentrum Riegelsberg haben, u. a.: Zunahme älterer, hochbetagter und altersbedingt erkrankter Menschen mit Hilfs-, Pflege- und Unterstützungsbedarf und geänderten Wohnansprüchen.

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



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

## Der öffentliche Raum

Neben der Bausubstanz prägt die Gestaltqualität der Straßen- und Platzräume im Zentrum das Ortsbild entscheidend. Dies ist am Beispiel des neugestalteten Riegelsberger Marktplatzes zu sehen.

Dennoch besteht im unmittelbaren Umfeld des Marktplatzes und entlang der umgebenden Straßen weiterhin Nachholbedarf.

- Die Umsetzung des zweiten und dritten Teilabschnittes (Saarbrücker Straße Bereich Ost und Rathausvorplatz) befindet sich bereits in Planung: Der Rathausvorplatz muss zunächst zurückgestellt werden, da hier noch öffentliche Fördergelder zweckgebunden sind. Für die Saarbrücker Straße besteht v. a. Handlungsbedarf in der Schaffung einer klar definierten Raumkante zur Saarbrücker Straße und der Behebung der unfallträchtigen Gefahrenstellen durch ausparkende Fahrzeuge auf die Saarbrücker Straße. Hier sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse insbesondere Abstimmungen mit den Gebäudeeigentümer erforderlich.
- Barrierefreiheit ist insbesondere auch in Zeiten einer alternden Bevölkerung ein Qualitätsmerkmal („komfortabel älter werden“).
- Für die Instandhaltung der Gemeindestraßen und -wege ist die Gemeinde bzw. der Landesbetrieb für Straßenbau (Saarbrücker Straße B 268 mit hoher Verkehrsbelastung) eigenverantwortlich. Die Erneuerung des Kanalsystems folgt dabei einem kommunalen Kanalsanierungsplan / Kanalkataster. Die Sanierung der Straßen erfolgt bedarfsorientiert. Der Bedarf ist politisch zu priorisieren und unabhängig von der



Saarbrücker Straße

Sanierung nach den finanziellen Mitteln für die Umsetzung erforderlich.

- Die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes außerhalb der drei Teilabschnitte rund um den Marktplatz hat keine Auswirkungen auf das Sanierungsverfahren. Der Bedarf an kleineren punktuellen Umfeldmaßnahmen zur Aufwertung der Straßenräume (z. B. partielle Aufpflasterungen ...) ist für die Vorbereitenden Untersuchungen somit nicht von Bedeutung.
- Auch der ÖPNV ist nicht unmittelbar sanierungsrelevant, sondern kann nur im Rahmen eines Verkehrsentwicklungsplans auf Ebene des Regionalverbandes gelöst werden. Das ÖPNV-Angebot ist - davon abgesehen - im Untersuchungsgebiet aufgrund der vorhandenen Saarbahnlinie bereits gut. Es besteht somit diesbezüglich in den nächsten Jahren kein Handlungsbedarf. Lediglich kleinere Herausforderungen in Gestaltung

und Ausstattung der Haltestellen und der Barrierefreiheit bestehen weiterhin.

Es sollen demnach i. d. R. auch im Entwicklungskonzept mit Ausnahme des zweiten und dritten Teilschnittes in der Saarbrücker Straße und dem Rathausvorplatz keine größeren öffentlichen Maßnahmen definiert werden.

### Handlungsbedarf Öffentlicher Raum

- mangelhafte Gestaltung und geringe Aufenthaltsqualität des Marktplatzes als Ortszentrum; Fehlen eines Alleinstellungsmerkmals in Gestalt eines zentralen Platzes zur höheren Identifikation mit der Gemeinde (nach ISEK 2012)
- Gefahr der Verödung der Ortskerne und Identifikationsverlust mit der Gemeinde aufgrund mangelhafter Gestaltqualität (nach ISEK 2012)
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist nicht flächendeckend und ausreichend erfüllt (bereits nach ISEK 2012)
- Verkehrsprobleme durch Defizit an Parkplätzen (bereits nach ISEK 2012), im Bereich des Marktplatzes wurde dem jedoch begegnet; zudem wurden Ausweichparkplätze am Rathausvorplatz angelegt

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

## Nutzungsstruktur und Gebäude mit Funktionsmängeln

Vor Ort wurde die Nutzungsstruktur der Hauptgebäude nach verschiedenen Kategorien aufgenommen und mit der Gewerbeliste der Gemeinde abgestimmt. Das bisherige ISEK enthält hierzu nur qualitative Daten, sodass eine quantitative Bewertung der Entwicklung nicht vorgenommen werden kann. Auch existiert kein Einzelhandelskonzept, das zur Bewertung herangezogen werden kann.

Die Kategorien sind dem Detailplan zu entnehmen.

Im Untersuchungsgebiet überwiegen kleinere Gewerbeeinheiten. Es ist davon auszugehen, dass diese den heutigen Ansprüchen, die an zeitgemäße Einzelhandels- und Dienstleistungsimmobiliengestaltung gestellt werden, nicht in vollem Umfang gerecht werden. Aufgrund des teilweise älteren Gebäudebestandes werden auch hier

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

Nachholbedarf besteht hier insbesondere auch im Bereich der barrierefreien Zugän-



Einzelhandel, Marktplatz Riegelsberg

ge sowie der qualitativen Aufwertung der Bestandsgebäude.

Außerdem wurden Gebäude mit Funktionsmängeln erfasst:

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

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

### Nutzungsstruktur

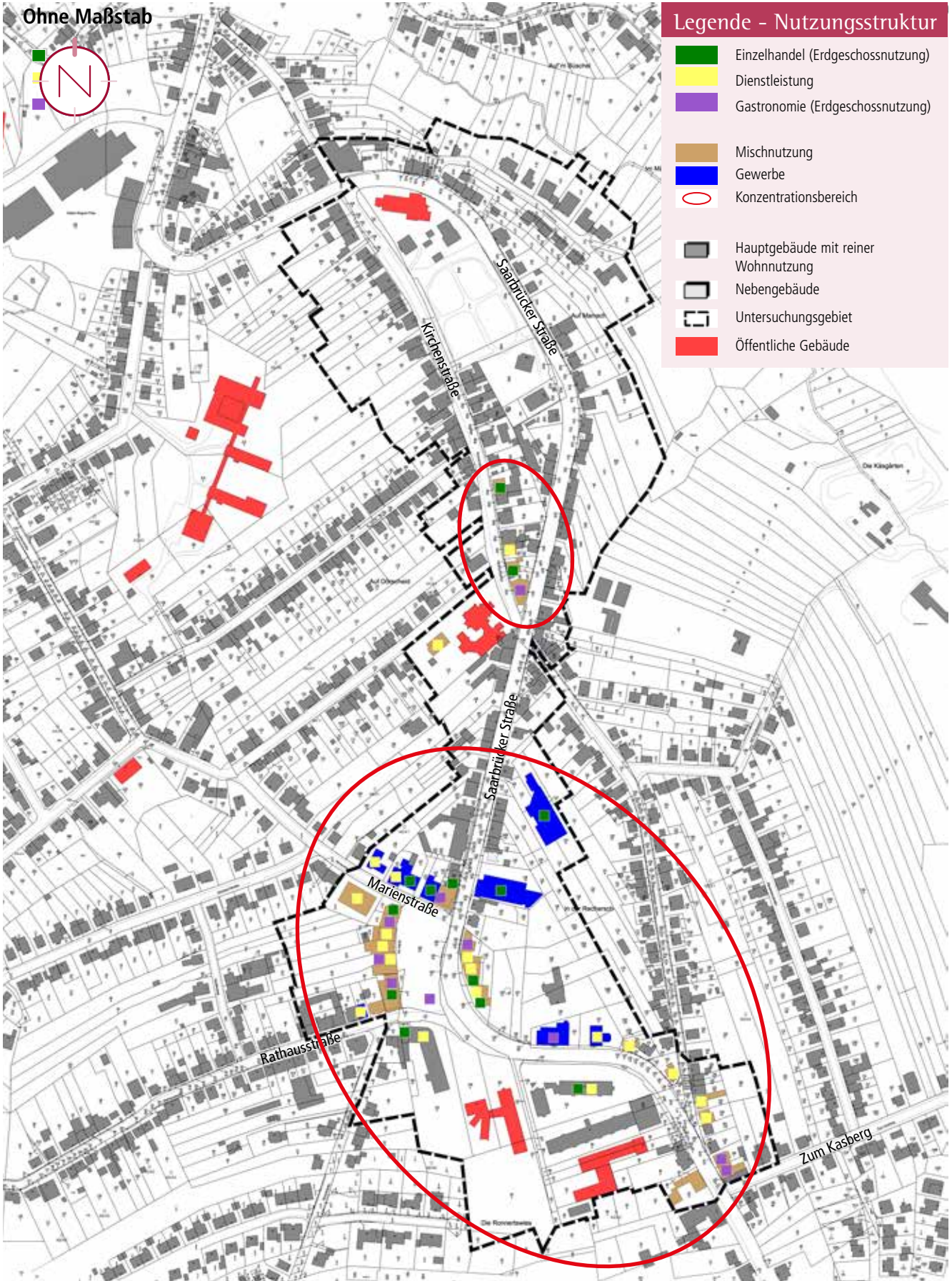
- insgesamt hohe Nutzungsvielfalt; Marktplatz ist als Versorgungs- und Treffpunkt der funktionale Schwerpunkt des Untersuchungsgebiets
- vielfältiges Einzelhandelsangebot für ein Grundzentrum (bereits nach ISEK 2012)
- Versorgung der Bevölkerung grundsätzlich gesichert, das Untersuchungsgebiet ist von öffentlicher Nutzung (Marktplatz, Rathausplatz) und von Mischnutzung mit Versorgungsfunktion geprägt; diese setzt sich aus Einzelhandelsnutzung/ Versorgungseinrichtungen (Bäcker, Metzgerei, Apotheke, diverse Geschäfte...), Gastronomie (Restaurants, Cafés, Imbiss...), Dienstleistungsbetrieben (Banken, Rechtsanwälte, Ärzte, Friseur...) und Wohnnutzung zusammen; zusätzlich stellt die Wasgau-Filiale den derzeit einzigen Vollsortimenter in direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet dar
- drohender Bedeutungsverlust der Versorgungs- und Einkaufsfunktion hat wesentliche Auswirkung auf die Wohn- und Lebensqualität in der Ortsmitte, quantitative und (vereinzelt) qualitative Verbesserung der Einzelhandels-, Gewerbe und Dienstleistungsstruktur zur Sicherung und Stärkung der Nutzungsvielfalt, durch Aufwertung der städtebaulichen Situation wird der Bereich zusätzlich gestärkt.
- kleinteilige Eigentümerstruktur führt zu Problemen bei der Koordination von Sanierungsmaßnahmen (bereits nach ISEK 2012)
- geringfügiges Angebot spezieller Wohnformen, insbesondere für seniorengerechtes Wohnen (nach ISEK 2012)
- die Bundesstraße B 268 (Saarbrücker Straße) und die Saarbahnlinie S1 laufen unmittelbar durch das Untersuchungsgebiet (potenzielle Kunden)
- Wegfall zahlreicher Parkplätze an der Saarbrücker Straße im Zuge des Saarbahn-Baus, fehlende Behindertenparkplätze (bereits nach ISEK 2012)

### Gebäude mit Funktionsmängeln

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

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





Quelle: Gemeinde Riegelsberg, Bearbeitung: Kernplan



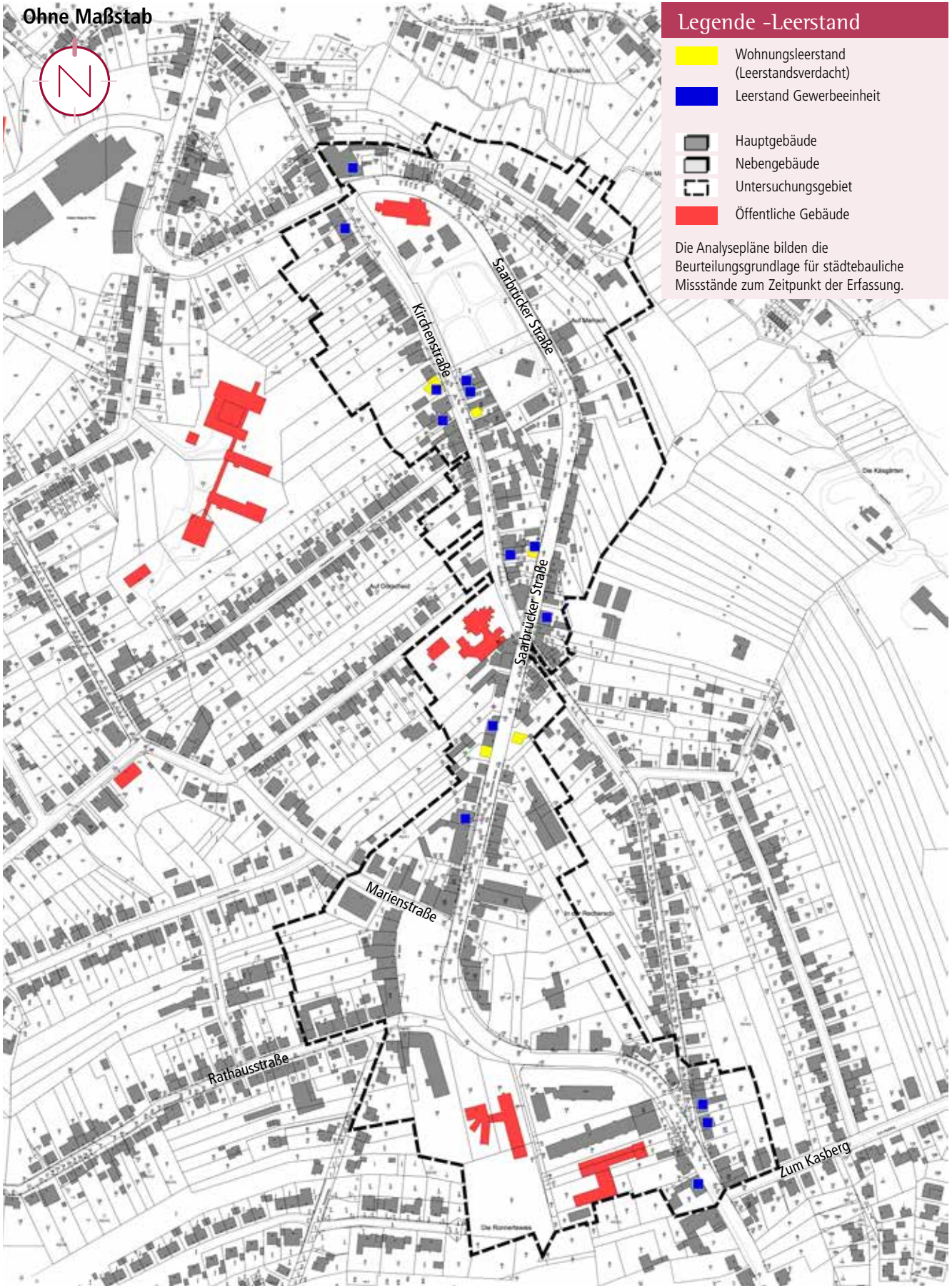
Ohne Maßstab



### Legende -Leerstand

- Wohnungsleerstand (Leerstandverdacht)
- Leerstand Gewerbeinheit
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Untersuchungsgebiet
- Öffentliche Gebäude

Die Analysepläne bilden die Beurteilungsgrundlage für städtebauliche Missstände zum Zeitpunkt der Erfassung.



Quelle: Gemeinde Riegelsberg, Bearbeitung: Kernplan

## Ortsbild und Bausubstanz

### Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude

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

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

### Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf energetische Beschaffenheit, Barrierefreiheit:

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

Das ISEK 2012 enthielt damals keine detaillierte Bewertung der Bausubstanz. Im Untersuchungsraum wurde deshalb jetzt eine äußerliche Begutachtung der Gebäude durchgeführt. Grundsätzlich ist zu erwarten, dass - abgesehen von den wenigen neu renovierten Gebäuden - bei den meisten Gebäuden im Untersuchungsgebiet Sanierungsverdacht nach der inneren Beschaffenheit besteht.

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

- Erfassung von Fassade, Dach, Fenster / Türen
- Sanierungsbedarf aufgrund von: Abnutzung, Alterung (Putz, Farbe,...), Witterungseinflüsse, Bauschäden (Setzrisse), gestalterischer Optimierungsbedarf (heterogene Gestaltelemente, bauliche Veränderung)
- nur Hauptgebäude; Garagen und kleinere Nebengebäude (Schuppen) sind i.



Sanierungsbedürftiges Gebäude in der Saarbrücker Straße

V. m. der Sanierung des Hauptgebäudes im Einzelfall sanierungsfähig

- Wirtschaftsgebäude: Erfassung, wenn es sich um eine funktionale Einheit handelt (Hauptgebäude mit größerem Wirtschaftsgebäude) oder wenn es sich um ein eigenständiges Hauptgebäude handelt
- Während das einzelne Gebäude nicht unmittelbar nachteilige Auswirkung entfalten muss, hat eine Konzentration abträgliche Wirkung

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

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

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

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

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

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

Eine detailliertere Aussage zum Vorhandensein von Missständen, die im Rahmen der Modernisierung i. S. d. § 177 BauGB beseitigt werden können, kann innerhalb der äußeren Beurteilung nur bedingt getroffen werden. Hierzu zählt auch der energetische Modernisierungsbedarf im Inneren der Gebäude. Hier verweist lediglich der äußere Gesamtzustand der Gebäude auf die Annahme des Vorhandenseins von entsprechenden Missständen in den Gebäuden und des darauf resultierenden Handlungsbedarfs hin.

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

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

- unzureichende Wärmedämmung (z. B. Außenwände, Fenster, Türen, Dach)
- unzureichende Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solar, Wärmepumpen)



- veraltete Heizungssysteme (z. B. Trend hin zu Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplung)

Seit dem Jahr 2014 verfügt die Gemeinde Riegelsberg über ein Integriertes Klimaschutz- sowie Teilkonzept „Klimaschutz in eigenen Liegenschaften“, welches u.a. die Förderung privater energetischer Sanierungsmaßnahmen steuern und fördern soll. Auf dieser Grundlage wurde hierzu von der Gemeinde Riegelsberg zudem ein Klimaschutzmanager berufen, welcher u.a. als Anlauf- und Beratungsstelle zur Förderung und Umsetzung privater Sanierungsmaßnahmen in der Gemeinde Riegelsberg dient.

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

Im Detail geht es um den Abbau bestehender Barrieren im Bestand durch Umrüstung. Aufgrund des Gebäudealters und veränderten Ansprüchen an die Ausstattung werden in vielen Gebäuden innerhalb des Ortszentrums von Riegelsberg unzeitgemäße Grundrisse und nicht barrierearme Zuschnitte vermutet.

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

Zwei Bereiche zeichnen sich ab.

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

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



Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit hohem Bedarf

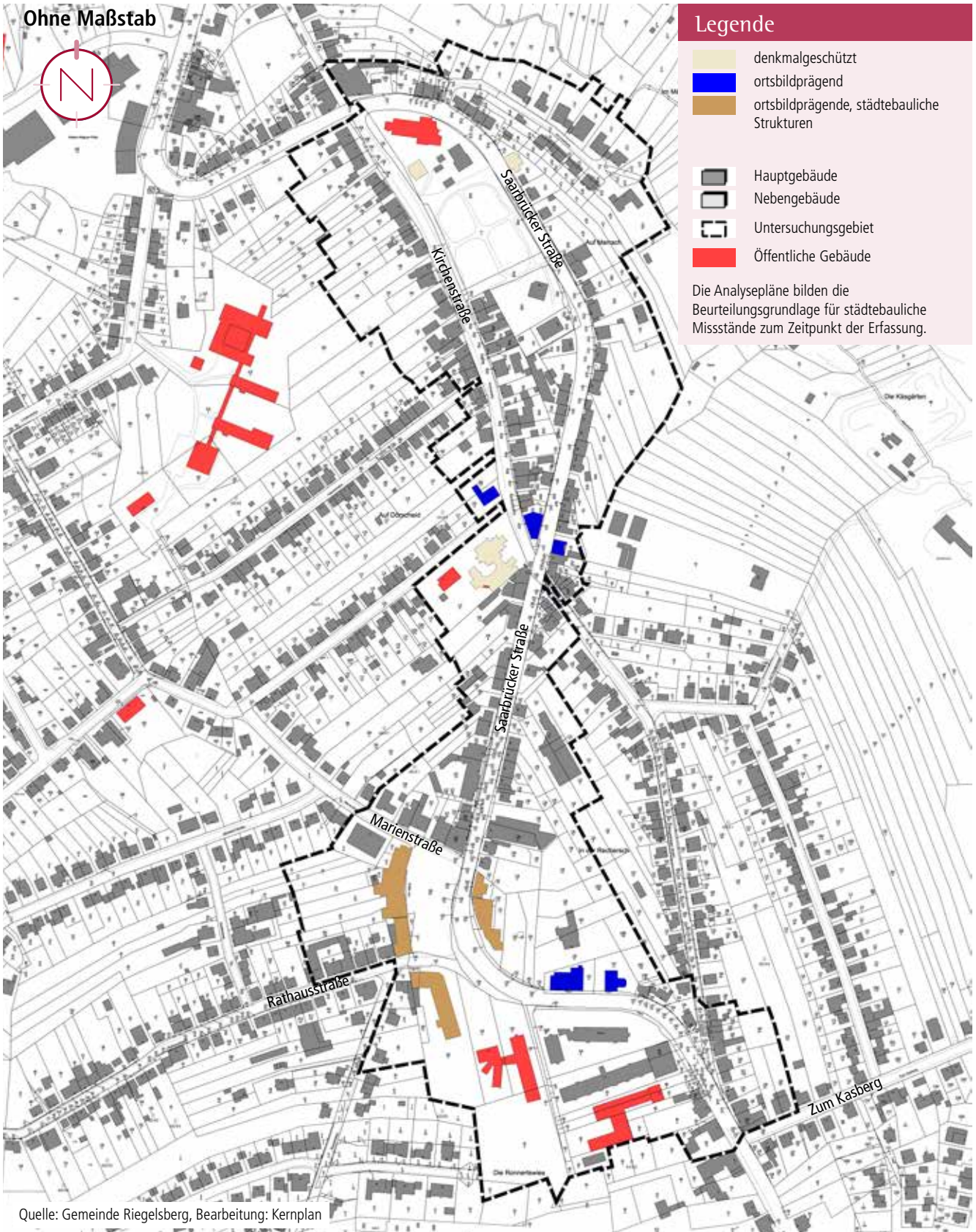


Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit mittlerem Bedarf



Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit geringem Bedarf

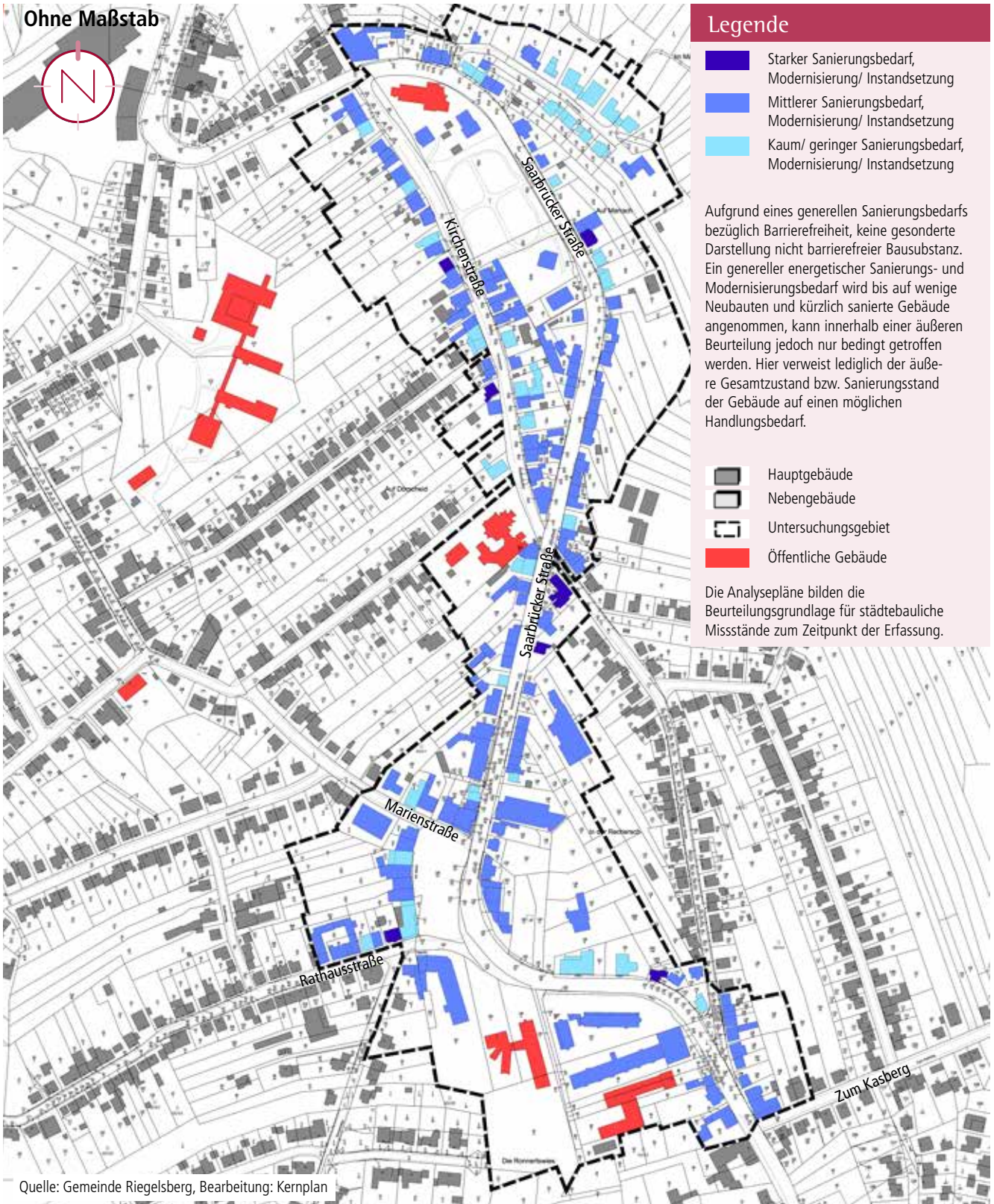




## Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude

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





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

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



# Fortschreibung Entwicklungskonzept

## Ziele der Entwicklung des Versorgungszentrums und allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung

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

- „Um die Gemeinde Riegelsberg in ihrer Funktion als attraktive Wohngemeinde zu stärken, ist die gestalterische und funktionale Aufwertung des Marktplatzes / Rathausumfeldes als zentraler Versorgungs- und Treffpunkt von entscheidender Bedeutung.
- Attraktivierung und Stärkung des Wochenmarktes
- Neben einem Leerstands- und Baulückenmanagement ist ein nachhaltiger, verantwortungsvoller Umgang mit bestehenden potenziellen Wohnbauflächen erstrebenswert. Ziel der Gemeinde Riegelsberg sollte das Erreichen einer innerörtlichen Nach-

verdichtung vor der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sein; das Motto demnach ist „Innen- vor Außenentwicklung“.

- Um Identifikationspunkte und baugeschichtliche Zeugen der Historie Riegelsbergs in der Gemeinde zu erhalten und neu zu gestalten, ist es notwendig, bestehende historische Strukturen ortsbildgerecht zu sanieren.
- Im Rahmen des GEKO wurden bereits die vorhandenen, aber auch die potenziellen Leerstände sowie Baulücken in der Gemeinde Riegelsberg analysiert. Um die Gemeinde in ihrer Wohnfunktion weiterhin erhalten zu können, müssen Strategien zum Umgang mit diesen städtebaulichen Problembereichen erarbeitet werden.
- Die Attraktivität der Gemeinde Riegelsberg wird wesentlich durch ihr Erscheinungsbild bestimmt. In diesem Zusammenhang geht es jedoch nicht alleinig um die ortsbildprägenden Gebäude; vielmehr gilt es, ein gesamtgemeindliches attraktives Erscheinungsbild zu schaffen. Dies gelingt über die

flächendeckende Beseitigung von Gestaltdefiziten an Gebäuden und Flächen.

- Gerade vor dem Hintergrund zunehmender Überalterung der Bevölkerung wird eine Berücksichtigung der Belange dieser Bevölkerungsgruppe zunehmend erforderlich. Bei sämtlichen baulichen Tätigkeiten ist Wert auf Barrierefreiheit zu legen.
- Um den innerörtlichen Bereich der Gemeinde bezüglich der Wohnraumentwicklung künftig stärken sowie einer unkontrollierten Siedlungserweiterung in den Außenbereich entgegenwirken zu können, ist es Aufgabe der Gemeinde, entsprechende Leitlinien für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung aufzustellen.
- Ferner ist es notwendig, Anpassungsstrategien bezüglich der Wohnraumentwicklung als Reaktion auf den steigenden Wohnflächenbedarf pro Person für die Gemeinde Riegelsberg zu entwickeln.

## Anforderungen an das Versorgungszentrum von morgen

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

- In Hinblick auf den steigenden Anteil älterer Personen an der Gesamtbevölkerung in Riegelsberg ist es bedeutsam, entsprechenden Wohnraum für diese Bevölkerungsgruppe zur Verfügung zu stellen. Hierbei wird vor allem schwellenarmer bzw. barrierefreier Wohnraum benötigt. Um jedoch auch für andere Alters- und Bevölkerungsgruppen, insbesondere junge Familien, als Wohnstandort in die engere Wahl zu gelangen, müssen daneben weitere alternative Wohnformen, die den Bedürfnissen dieser Gruppen gerecht werden, errichtet werden.
- Seniorengerechte Wohnraumanpassung
- Förderung der lokalen Wirtschaft: Sicherung und Stabilisierung bestehender Betriebe und Einzelhandelseinrichtungen, Ansiedlung von neuen, sich rentierenden Branchen“

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

Weitere Details zu den Zielen können dem ISEK 2012 entnommen werden.

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

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

## Maßnahmen und Schlüsselprojekte, Sanierungsrahmenplan

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

Die städtebauliche Planung / Sanierungsrahmenplanung ist grundstücksbezogen angelegt und zeigt,

- welche Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und
- zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Sanierung erforderlich sind. Neben dem

Sanierungsrahmenplan können auch die Erstellung eines Bebauungsplanes (Umsetzung städtebaulicher Gebote, Neuordnung), Erhaltungssatzungen oder die Einholung von Gutachten der Zielerreichung dienen. **Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Erforderlichkeit nicht zu erkennen mit Ausnahme der städtebaulichen Planungen für die Teilabschnitte der „Neugestaltung Rathausvor- und Marktplatz“, weitere städtebauliche Pläne in die Wege zu leiten.**



Vorentwurf und Gesamtübersicht der Teilabschnitte „Umgestaltung Rathausumfeld und Marktplatz“, Riegelsberg; Quelle: Gemeinde Riegelsberg; HDK - Dutt & Kist GmbH

## Umgestaltung Saarbrücker Straße Ost (Umgestaltung „Rathausvor- und Marktplatz“)

„Die Maßnahme Umgestaltung Marktplatz und Rathausumfeld in Riegelsberg umfasst 3 Teilabschnitte.“ Der 1. Teilabschnitt wurde bereits fertiggestellt und begrenzt die westliche Seite der Saarbrücker Straße.

„Der 3. Bauabschnitt wird auf der gegenüberliegenden Straßenseite realisiert. Er beinhaltet die Umgestaltung des Gehwegs, einer anschließenden öffentlichen Parkfläche und der Vorzone Gebäude Nr. 64.“

(Quelle: HDK Landschaftsarchitekten)

Mit der Umsetzung des 3. Teilabschnitts wird die Gesamtmaßnahme vervollständigt und abgeschlossen. Die Kosten der Umsetzung des 3. Teilabschnitts belaufen sich auf ca. 360.000 €.

## Umgestaltung Rathausvorplatz (Umgestaltung Rathausvor- und Marktplatz“)

„In ansteigender Topografie reihen sich an die relativ stark befahrene Verkehrsader drei Raumeinheiten, die gleich geologischen Erdschollen übereinander gestaffelt sind: Der heutige Marktplatz, ca. 2 m höher liegend das Rathausvorfeld mit Sparkasse und Seniorenwohnanlage und nochmals ca. 1 m höher liegend das Plateau, auf dem das neue Rathaus steht.“

„Um die Sequenz der drei Plateaus gestalterisch zu thematisieren, werden diese jeweils durch eine Treppenanlage verbunden. Die oberste Treppe am Rathaus ist vorhanden. Die Treppe vor der Sparkasse wird neu hergestellt und in die Gesamtgeometrie eingefügt. Dies ist jedoch Bestandteil des Folgeprojektes“

(Quelle: HDK Landschaftsarchitekten)

Der Teilabschnitt „Umgestaltung Rathausvorplatz“ wurde noch nicht umgesetzt und wurde in seiner Priorisierung vorläufig zurückgestellt, soll jedoch zeitnah realisiert werden.



## Weitere Maßnahmen und Schlüsselprojekte

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

Daneben ergeben sich folgende, weitere Maßnahmen:

### **Fortschreibung / Ausweitung Gestaltungsrichtlinie**

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

### **Ausdehnung / Erweiterung Sanierungsgebiet**

Als Untersuchungsbereich der Fortschreibung wird auf die Priorisierung der Versorgungsschwerpunkte zurückgegriffen.

**Nach der Fokussierung von Sanierungsmaßnahmen auf den Bereich des Marktplatzes und den daran anschließenden Verlauf der Saarbrücker Straße soll zukünftig die Abgrenzung des Sanierungsgebietes um den nördlich daran anschließenden Bereich des untergeordneten Versorgungsschwerpunkts ‚Am Stumpen‘ (Priorität 2) erweitert werden:**

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

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

### **Fortführung Zentrumsmanagement**

**Das zur Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme geschaffene Zentrumsmanagement hat sich als erfolgreiche Anlaufstelle und Kommunikationsschnittstelle zwischen Anwohner und Bürger /-innen und der Gemeinde Riegelsberg erwiesen.**

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

### **Verfügungsfonds**

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

### **Aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen**

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

- eine „Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB angeordnet wurde

- oder sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde entsprechend zur Durchführung bestimmter Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet hat.“

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

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

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

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

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

(Quelle: Städtebauförderrichtlinien des Saarlandes)

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

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

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

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

Nr.	Maßnahmen	Kosten gesamt	Maßnahme privat/ öffentlich
<b>6.</b>	<b>Städtebauliche Maßnahme „Am Stumpen“ (Zweiter Teilbereich des Fördergebietes)</b>		
6.1	Reha-Zentrum (ISEK 2012)	-	ö
6.2	Fußläufige Verbindungen (ISEK 2012)	10.000	ö
6.3	Nachverdichtung Wohnen (ISEK 2012)	-	ö
6.4	Befahrbare Flächen / Stichstraßen (ISEK 2012)	200.000	ö
6.5	Beleuchtung (ISEK 2012)	50.000	p
6.6	Freiraumplanung / Grün (ISEK 2012)	100.000	
6.7	Gedenkstätte ehem. Kirche St. Elisabeth (ISEK 2012)	40.000	

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



# Vorschlag für die Ausweisung des Sanierungsgebiets

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

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

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

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

- **Stabilisierung und Erweiterung der Versorgungsfunktion; Stärkung als Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort zur Sicherung der Nutzungsvielfalt, Mobilisierung privater Akteure**
- **Stärkung als Wohnstandort, Mobilisierung privater Akteure**
- **Erhaltung des typischen Charakters ortsbildprägender Gebäu-**

**de, Erhaltung der Baudenkmäler, funktionsgerechte Nutzung**

- **Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen (Wohnen und Gewerbe)**
- **Anpassung des Gebäudebestandes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit), Schaffung adäquater Wohn- und Betreuungsangebote (Umnutzung von Gebäuden, Serviceleistungen)**
- **Energetische Sanierung und Einsatz erneuerbarer Energien**
- **Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten**
- **Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/ Neubebauung (verbesserte Belichtungs- und Freiraumqualität)**
- **Erhöhung der Umfeldqualität: Umfeldverbesserung durch Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum, gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes**
- **Räumliche Konzentration von Einzelhandelsgewerbe im Bereich des Marktplatzes und Förderung der Umnutzung von Gewerbeimmobilien zu Wohnzwecken außerhalb des Bereiches „Marktplatz“**

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

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

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

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

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

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

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

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

## Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Verfahren für die Durchführung der Sanierung:

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

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

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

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

### Grundlagen zur Wahl des Sanierungsverfahrens

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

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

## i Empfehlung zur Wahl des Vereinfachten Sanierungsverfahrens

Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens wird empfohlen

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

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

### Bodenwerterhöhung, Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB

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

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

brache für neue gewerbliche Nutzungen,

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

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

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände, der Ziele und Zwecke des ISEKs und der Sanierung in Verbindung mit dem städtebaulichen Planungskonzept und der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht daraus resultierend aufgeführten Einzelmaßnahmen ist nicht mit wesentlichen Bodenwerterhöhungen zu rechnen. Wie aus der aufgeführten Aufstellung ersichtlich ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Anwendung der besonderen

sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB, die insbesondere durch die Anwendung der sogenannten Preisprüfung durch die Kommune bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten) bestehen, nicht erforderlich ist.

## Anwendung der §§ 144, 145 BauGB

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

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

Einer schriftlichen Genehmigung durch die Kommune bedürfen

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

Ein Sanierungsvermerk gem. § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vom Grundbuchamt nur dann eingetragen, wenn die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB

## Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

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

Anwendung finden, was vorliegend nicht für erforderlich gehalten wird. Die Gemeinde Riegelsberg benötigt zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen in den Sanierungsgebieten keine Eingriffsmöglichkeiten z. B. bei Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Aufgrund der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in Verbindung mit dem vorliegenden städtebaulichen Planungskonzept sind von der Gemeinde Riegelsberg keine Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen vorgesehen, die einen solchen Eingriff in das gemäß Art. 14 GG geschützte Eigentum rechtfertigen würde.

## Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

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

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

voraus.

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

Das jeweilige Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§

142 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen sind, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (§ 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

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



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

## Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

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

## Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

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

## Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

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



## Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

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

## Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

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



- Bei Detailplanungen sind aufgrund einer möglichen Betroffenheit folgende Träger öffentlicher Belange zu beteiligen: Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen; Deutsche Telekom Technik GmbH TINL Südwest, PTI 11; energis-Netzgesellschaft mbH; EVS Entsorgungsverband Saar – Abfallwirtschaft; EVS Entsorgungsverband Saar – Abwasserwirtschaft; Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung; Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Abt. D, D5 Forstbehörde; Vodafone Kabel Deutschland GmbH; Stadtbahn Saar GmbH; Gemeindegewässerwerk Riegelsberg; Abwasserbetrieb Riegelsberg. Die genaue Betroffenheit kann der Originalstellungnahme entnommen werden.
- Die abfallrechtlichen Anforderungen sind bei den geplanten Sanierungs- und Abbruchmaßnahmen zu berücksichtigen.
- Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist im geplanten Sanierungsgebiet folgende Einträge mit Altlastverdacht oder schädlichen Bodenveränderungen auf: RGB\_6158 ehemalige Tankstelle bis 1955, RGB\_6177 ehemalige Druckerei, RGB\_6175 ehemalige chemische Reinigung, RGB\_6174 ehemaliges Mineralöllager, RGB\_6171 ehemalige chemische Reinigung in der Kirchstraße 14. Im Bereich der Altlastverdachtsflächen sind die Vorhaben und Nutzungen bei einer Nutzungsänderung erst nach Abschluss der Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Gewässer. Entlang des Geltungsbereiches der Grundstücksgrenzen Saarbrücker Straße 112 bis 116 fließt der Schalkenbach. Da sich das Gewässer im Außenbereich befindet, ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WGH) i. V. m. § 56 Saarländisches Wassergesetz (SWG) ein Gewässerrandstreifen von mindestens 10 m einzuhalten, gemessen von der Uferlinie. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen untersagt.
- Es ist darauf hinzuweisen, dass sich in dem Plangebiet Einzeldenkmäler befinden. Durch die Umsetzung des o. g. Konzepts könnten diese beeinträchtigt werden. Ferner weist das Landesdenkmalamt wir darauf hin, dass für sämtliche bauliche Änderungen und Änderungen der Freiflächengestaltung in der Umgebung des Denkmals eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 8 und § 12 SDschG (Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 9. Mai 2004) erforderlich ist. Auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG), insbesondere die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 12 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 12 Abs. 2 SDschG) sowie auf § 20 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.“
- Nach Prüfung der Angelegenheit teilt das Oberbergamt des Saarlandes Ihnen mit, dass sich die oben genannte Maßnahme im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession befindet. Aus unseren Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob diesbezüglich unter diesem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Das Oberbergamt des Saarlandes bittet daher, bei eventuellen Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dem Oberbergamt dies ggf. mitzuteilen.“



Ohne Maßstab



### Legende

-  Abgrenzung Sanierungsgebiet
-  Bestehendes Sanierungsgebiet



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



# Prozessdokumentation



# Bürgerinformation

An der ca. eineinhalbstündigen Bürgerinformation zu der ISEK-Fortschreibung und den Vorbereitenden Untersuchungen im Ortsteil Riegelsberg der Gemeinde Riegelsberg und über die Rahmenbedingungen von Sanierungsgebieten am 15. Januar 2018 im Sitzungssaal des Rathaus Riegelsberg nahmen v.a.

- ca. 25 interessierte Bürger und Bürgerinnen,
- Mitglieder der Lenkungsgruppe „Aktives Zentrum“
- der Bürgermeister Klaus Häusle, Gemeinde Riegelsberg,
- Vertreter der Verwaltung

teil.

Durch die Beteiligung der Lenkungsgruppe „Aktives Zentrum“ wurden somit nicht nur betroffene und interessierte Bürger / Bürgerinnen in den Prozess mit eingebunden, sondern auch wesentliche Akteure aus

Einzelhandel, Gewerbe und der bisherigen Ortskernentwicklung.

Auf Details der Präsentation wird, um Wiederholungen zu vermeiden, an dieser Stelle nicht näher eingegangen. In allen Gremien und in der Bürgerveranstaltung wurden die Eckpunkte der ISEK-Fortschreibung und die Vorbereitenden Untersuchungen sowie die Rahmenbedingungen von Sanierungsgebieten ausführlich vorgestellt. Diese können dem vorliegenden Konzept entnommen werden.

Die Einladung zur Bürgerinformation erfolgte im Mitteilungsblatt der Gemeinde Riegelsberg (beigefügt).

Der Bürgermeister informierte als Auftakt über den Stellenwert der Ortskernentwicklung. Nach einer Zusammenfassung der Analyseergebnisse und Präsentation der Rahmenbedingungen von Sanierungsgebieten und den geplanten ISEK-Maßnahmen wurde konstruktiv mit interessierten Bürgern und Bürgerinnen diskutiert.

Weiterhin wurden die Bürger / Bürgerinnen über die Möglichkeiten und Ziele des Klimamanagements der Gemeinde Riegelsberg durch den Klimaschutzmanager im Rahmen der Veranstaltung informiert

Im Fokus der Diskussion standen

- die Anmeldung und Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen im Rahmen eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes;
- Art und Umfang privater Sanierungsmaßnahmen, welche durch die Sanierungssatzung unterstützt werden,
- Fördermöglichkeiten energetischer Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Klimaschutzmanagements.

Der vorgestellte Entwurf des ISEKs / der vorbereitenden Untersuchungen, sowie die geplante Ausweisung eines Sanierungsgebietes hat breite Zustimmung erhalten. Die Bürger wünschen eine zeitnahe und aktive Umsetzung.





# Sanierung lohnt sich...

## Einladung zur Bürgerinfo am 15. Januar 2018 um 19.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Riegelsberg

Das Ortszentrum mit dem Marktplatz und dem Rathaus ist unser Mittelpunkt - zusammen mit der Saarbrücker Straße als Ortsdurchfahrt ist dieses eine Visitenkarte unserer Gemeinde. Jedoch sind die Fassaden unserer Ortsmitte in die Jahre gekommen.

Die Gemeinde Riegelsberg hat deshalb auf Grundlage der Fortschreibung ihres städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) „Vorbereitende Untersuchungen“ im Bereich „Marktplatz, Rathausvorplatz und Saarbrücker Straße zwischen „Zum Kasberg“ und Talstraße“ in Auftrag gegeben, um den Sanierungsbedarf festzustellen und evtl. ein Sanierungsgebiet auszuweisen. Grundstücke und Gebäude wurden erfasst, Zustand und Nutzung von Gebäuden dokumentiert.

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung soll die Fortschreibung des ISEKs vorgestellt und unter anderem folgende Fragen beantwortet werden:

Was sind „Vorbereitende Untersuchungen, was ist ein Sanierungsgebiet?“ - „Liegt mein Haus im zukünftigen Sanierungsgebiet?“ – „Kann ich von einem Sanierungsgebiet profitieren?“

Gem. § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden. Außerdem werden die Unterlagen offengelegt. Hierauf wird in gesonderter Bekanntmachung hingewiesen.

Interessierte Zuhörer und Eigentümer der Gebäude im Untersuchungsgebiet können sich über den Ablauf der Untersuchung bis zur Verabschiedung der Sanierungssatzung sowie Vorteile im Sanierungsgebiet informieren.

Alle interessierten Bürgerinnen und Bürger sind herzlich eingeladen.

  
Ihr Bürgermeister Klaus Häusle

### Ansprechpartner:

Gemeinde Riegelsberg · Ansprechpartner Herr Steimer  
Saarbrücker Straße 31 · 66292 Riegelsberg  
hw.steimer@riegelsberg.de

