

# Begründung

## 1. Anlass und Ziel der Sanierung

Die Gemeinde Heusweiler beabsichtigt die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im Wege der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets. Grundlage hierfür bilden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK).

Ziel der Sanierung ist es, im Sanierungsgebiet bestehende städtebauliche Missstände zu beseitigen, die Funktionsfähigkeit der zentralen Ortsbereiche nachhaltig zu sichern und die städtebauliche Entwicklung geordnet zu unterstützen. Das Sanierungsgebiet umfasst drei Geltungsbereiche mit jeweils spezifischen Entwicklungsbedarfen.

## 2. Erforderlichkeit der Sanierung

Die Sanierung ist erforderlich, um die im ISEK / vorbereitenden Untersuchung beschriebenen Mängel und Entwicklungshemmnisse zu beheben. Dazu zählen insbesondere städtebauliche Defizite im öffentlichen Raum, Gestaltungs- und Funktionsmängel, Probleme im Zusammenhang mit Verkehrsführung sowie Barrierefreiheit, Leerstände und Funktionsbeeinträchtigungen baulicher Strukturen. Im förmlichen Sanierungsverfahren können die erforderlichen Maßnahmen gebündelt und im erforderlichen rechtlichen Rahmen umgesetzt werden.

## 3. Sanierungsziele nach Geltungsbereichen

### 3.1 Geltungsbereich Heusweiler (Ortskern – Ortdurchfahrt Heusweiler)

Im Bereich Ortskern Heusweiler / Ortdurchfahrt Heusweiler verfolgt die Sanierung das Ziel, das Zentrum nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln. Wesentliche Zielsetzungen sind:

- Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche im Ortskern durch Neuordnung des Marktplatzareals sowie Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität im öffentlichen Raum.
- Stärkung der Zentralität und des öffentlichen Lebens durch Sicherung und Weiterentwicklung der Nutzungen im öffentlichen Raum.
- Optimierung der Nutzungs- und Gestaltqualität durch Aufwertung des Stadtraums sowie Verbesserung der städtebaulichen Ordnung.
- Beseitigung von Leerständen und Funktionsmängeln durch Maßnahmen zur Rückbau-/ Neunutzungslogik mit ortsbildgerechter Neuordnung (Rückbaumaßnahmen bei Funktionsmängeln, Wiederherstellung / Erneuerung potenziell ortsbildprägender Gebäude).

- Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie ortsbildgerechte Gestaltung der Bebauung und Bauweisen.
- Verwertung und Umnutzung nicht mehr benötigter öffentlicher Gebäude/Flächen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Nutzungen im Gebiet.

### 3.2 Geltungsbereich Holz (Ortskern – Ortsdurchfahrt Holz)

Im Bereich Ortskern Holz / Ortsdurchfahrt Holz verfolgt die Sanierung das Ziel, Holz als attraktiven Wohnstandort sowie als Bildungs- und Nahversorgungsschwerpunkt zu stärken und nachhaltig weiterzuentwickeln. Wesentliche Zielsetzungen sind:

- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Marktplatzareals als Zentrum und Ausgangspunkt für die weitere Belebung des Ortsteils.
- Erhalt und Ausbau der Nutzungsvielfalt zur Stabilisierung der Versorgungsfunktion sowie zur Stärkung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns.
- Verbesserung der Barrierefreiheit und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
- Aufwertung von Haltestellen und Aufenthaltsbereichen zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Nutzbarkeit öffentlicher Mobilitätsangebote.
- Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln sowie Rückbau/Neuordnung nicht mehr geeigneter baulicher Strukturen.
- Erhalt und Wiederherstellung ortsbildprägender Gebäude sowie Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen.
- Verwertung und Umnutzung nicht mehr benötigter oder fehlgenutzter Gebäude und Flächen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Gebietsfunktionen.

### 3.3 Geltungsbereich Kutzhof (Ortskern Kutzhof)

Im Bereich Ortskern Kutzhof verfolgt die Sanierung das Ziel, den Ortsteil Kutzhof als attraktiven Wohnstandort sowie sozialen und infrastrukturellen Schwerpunkt zu stärken und die vorhandenen Strukturen nachhaltig zu sichern. Wesentliche Zielsetzungen sind:

- Stärkung der Wohn- und Lebensqualität durch Erhalt und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur und zentralen Angebote.
- Infrastruktur- und Einrichtungsoptimierung durch Bündelung, Konzentration und Modernisierung von Einrichtungen, damit für den Ortsteil zentrale Versorgungs- und Unterstützungsfunktionen gesichert werden.
- Schaffung einer attraktiven Ortsmitte durch Neugestaltung des Umfelds im Bereich zentraler Kreuzungen.

- Sicherung der Nahversorgung durch alternative Angebots- und Versorgungskonzepte, insbesondere für den Fall eingeschränkter Nahversorgungsangebote.
- Verbesserung der Erreichbarkeit und Mobilität im nicht motorisierten Verkehr (Fuß- und Radwege) sowie Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.
- Beseitigung von Leerständen und Funktionsmängeln durch Rückbau nicht mehr geeigneter Strukturen und Wiederherstellung/Erneuerung potenziell ortsbildprägender Gebäude.
- Verwertung und Umnutzung nicht mehr benötigter oder fehlgenutzter Gebäude und Flächen zur Stabilisierung der Nutzungen im Gebiet.

#### **4. Abgrenzung des Sanierungsgebiets**

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist in den beigefügten Übersichtsplänen dargestellt:

- Anlage 1 für den Geltungsbereich Heusweiler,
- Anlage 2 für den Geltungsbereich Holz,
- Anlage 3 für den Geltungsbereich Kutzhof.

#### **5. Verfahren**

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im förmlichen Sanierungsverfahren. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird für alle Vorhaben/Grundstücke im Sanierungsgebiet ausgeschlossen.