

# ISEK Gemeinde Heusweiler

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept



Entwurf, 04.04.2023

# ISEK Gemeinde Heusweiler

## Im Auftrag:



Gemeinde Heusweiler  
Saarbrücker Straße 35  
66265 Heusweiler

## Gefördert durch:



## Inhalt:

Vorwort	3
Rahmenbedingungen Städtebauförderung	4
Daten und Fakten Gemeinde Heusweiler	6
Ableitung städtebaulicher Untersuchungsbereiche	8
Handlungsbereiche	10
Maßnahmen und Schlüsselprojekte	34
Fazit und Umsetzungsmodalitäten	70
Beteiligung	72

## Anhang:

Grundlage für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes  
Kosten- und Finanzierungsübersicht

## Verantwortlich:

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

## Projektbearbeitung:

Philipp Blatt  
Paula Dietz

## Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

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

KERN  
PLAN

IMPRESSUM

## VORWORT

Die Gemeinde Heusweiler hat als erste saarländische Gemeinde im Jahr 2009 ein ganzheitliches Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) aufgestellt, um unter den Vorzeichen des demografischen und sozioökonomischen Wandels Leitlinien und Schwerpunkte für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung festzulegen.

Darauf aufbauend wurde für einen abgegrenzten Bereich des Zentrums von Heusweiler im Jahr 2011 ein Teilräumliches Entwicklungskonzept entwickelt, mit dem die Aufnahme zunächst in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und im Jahr 2020 die Überführung ins Nachfolgeprogramm „Lebendige Zentren“ erfolgte. Als zentrale Maßnahme wurde hierbei der ÖPNV-Knotenpunkt „Heusweiler Markt“ ausgebaut und gestaltet. Zusammen mit dem Ausbau der Saarbahnstrecke wurde die Erreichbarkeit Heusweilers mit dem ÖPNV sowie die Verknüpfung mit der Landeshauptstadt Saarbrücken nachhaltig verbessert. Allerdings bestehen im Hauptort Heusweiler weiterhin eine Reihe städtebaulicher Herausforderungen, weshalb im vorliegenden integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) eine Fortschreibung erfolgen soll.

Auch in den Ortskernen anderer Gemeindebezirke bestehen noch baulich-gestalterische und funktionale Mängel. Insbesondere in den Ortskernen der Gemeindebezirke Kutzhof und Holz sind demnach „in die Jahre gekommen“, weshalb sie mit Unterstützung der Städtebauförderung gestärkt und zukunftsfähig gemacht werden sollen. Die Städtebauförderung erfolgt hier im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Da nicht alle Ortsteile in die Städtebauförderung aufgenommen werden können, ist im Sinne der Schwerpunktbildung eine Auswahl erforderlich. Die übrigen Ortsteile fallen hier jedoch nicht zurück, stattdessen werden dort verstärkt alternative Fördermöglichkeiten für die Ortskernentwicklung, darunter die öffentliche Dorferneuerung sowie die LEADER-Förderung in der neuen LEADER-Region SaarMitte, angestrebt.

Das vorliegende ISEK zeigt eine Vielzahl von aufeinander abgestimmten Maßnahmen für die nächsten 10 bis 15 Jahre auf, welche die Ortskerne der Gemeindebezirke Heusweiler, Holz und Kutzhof stärken und attraktivieren sollen. Das Konzept stellt gewissermaßen den „roten Faden“ der Ortskernentwicklung dar und ist für die drei Ortsteile ein langfristiger Orientierungsrahmen. Nach Abschluss des ISEKs werden konkrete Einzelmaßnahmen vorbereitet und realisiert (Gutachten, Detailplanungen, etc.). Dabei wird sowohl in den öffentlichen Raum investiert, als auch die Durchführung privater Maßnahmen angeregt und unterstützt.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ist Fördervoraussetzung in den Programmen der Städtebauförderung. Dieses Entwicklungskonzept enthält auch Bausteine einer vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

# Rahmenbedingungen Städtebauförderung

## Städtebauförderung

### Ziele

„Hauptziel der Städtebauförderung ist es, die Städte und Gemeinden nachhaltig als Wirtschafts- und Wohnstandorte zu stärken und entgegenstehende Mängel oder Missstände dauerhaft zu beheben.“

### Finanzierung

„An der Finanzierung der Städtebauförderung beteiligen sich Bund, Länder und Gemeinden grundsätzlich zu je einem Drittel. [...] Die Höhe der Bundesfinanzhilfen für die Programme der Städtebauförderung wird im Bundeshaushaltsplan festgelegt. Die Verteilung der Bundesfinanzhilfen auf die Länder erfolgt grundsätzlich anhand von indikatorbasierten Verteilungsschlüsseln, die vom BBSR berechnet werden. Je nach Programm gehen verschiedene Indikatoren mit unterschiedlichen Gewichten in die Berechnung der Mittelverteilung ein.“  
(Quelle: staedtebaufoerderung.info)

Im Jahr 2022 wurden durch den Bund insgesamt 790 Mio. € Städtebaufördermittel bereitgestellt, wovon rund 9,2 Mio. € auf das Saarland entfielen. D.h. zusammen mit den Mitteln von Land standen den saarländischen Kommunen rd. 18,4 Mio. € Städtebaufördermittel zur Verfügung.

Bei der Finanzierung von Maßnahmen setzt die Städtebauförderung auf das Subsidiaritätsprinzip, d.h. dass andere Finanzhilfen vorrangig einzusetzen sind.

### Rechtsgrundlagen

„Rechtsgrundlagen der Städtebauförderung sind [...] die jährlichen Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern sowie die [...] Förderrichtlinien der Länder. In den jährlich abgeschlossenen Verwaltungsvereinbarungen einigen sich Bund und Länder über die Fördervoraussetzungen und -schwerpunkte, die Verteilung der Finanzmittel sowie den Einsatz und die Abrechnungsmodalitäten der Städtebauförderung.“

## Fördervoraussetzungen

Fördervoraussetzung ist, neben der räumlichen Abgrenzung des Fördergebietes, ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Das Entwicklungskonzept ist in ein gegebenenfalls bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten. Die Aktualität des Entwicklungskonzepts ist sicherzustellen. Zudem sind im Entwicklungskonzept Aussagen zur langfristigen Verstetigung erfolgreicher Maßnahmen über den Förderzeitraum hinaus zu treffen.

Hinzu kommt, dass im Rahmen der Gesamtmaßnahme Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel - in angemessenem Umfang - erfolgen müssen.

## Förderfähigkeit

In allen Programmen der Städtebauförderung können die Fördermittel u.a. eingesetzt werden für

- Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur,
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen
- Maßnahmen zur Revitalisierung von Brachflächen einschließlich Nachnutzung bzw. Zwischennutzung,
- Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge,
- Maßnahmen der Barrierefreiheit/-armut,
- Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien (städtebauliche Vernetzung von Infrastrukturen, Daten, Netzen),
- Maßnahmen zum Umgang mit Gebäudeleerstand (z.B. Zwischenerwerb),
- Maßnahmen mit hohem Innovations- und Experimentiercharakter,
- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme einschließlich der Erarbeitung oder Fortschreibung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte.

## Städtebauförderung in Heusweiler

In der Gemeinde Heusweiler laufen aktuell zwei städtebauliche Gesamtmaßnahmen.

Zum einen wurde die Ortsmitte Heusweiler im Jahr 2009 in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Als konzeptionelle Grundlage wurde hierfür im Jahr 2011 ein Teilräumliches Entwicklungskonzept erarbeitet und in der Folgezeit eine Reihe von Maßnahmen, insbesondere im Bereich des zentralen Saarbahnhaltepunktes, umgesetzt. Im Jahr 2020 folgte auf Bundesebene die Neustrukturierung der Städtebauförderprogramme und die Maßnahme wurde im neuen Programm „Lebendige Zentren“ fortgesetzt. Vor dem Hintergrund weiter bestehender städtebaulicher Mängel in der Ortsmitte, wird das TEKO mit dem vorliegenden ISEK fortgeschrieben. Da die Laufzeit von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen auf rund 15 Jahre begrenzt werden soll, könnte 2024/25 zunächst eine Abrechnung der bisherigen Gesamtmaßnahme erfolgen. Im vorliegenden ISEK sind jedoch Maßnahmen enthalten, die über den genannten Zeithorizont hinaus gehen. Diese könnten dann im Zuge einer neuen Gesamtmaßnahme förder technisch abgewickelt werden.

Zum anderen wurden die übrigen Ortsteile im Jahr 2015 in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ aufgenommen. Die genaue Festlegung der Fördergebiete ist Aufgabe des ISEKs. Ein erster Entwurf des ISEKs wurde Ende 2016 den Ortsräten vorgestellt, konnte jedoch aus verschiedenen Gründen nicht zeitnah abgeschlossen werden. Dies soll mit der nun vorliegenden Fassung endlich erfolgen. Zwischenzeitlich wurde die Gesamtmaßnahme im Zuge der Programmneustrukturierung in das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ überführt.

## Programmprofil „Lebendige Zentren“

Die Fördermittel werden „eingesetzt für städtebauliche Gesamtmaßnahmen zur Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und zum Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und

Zentren in Ortsteilen, zur Profilierung und Standortaufwertung sowie zum Erhalt und zur Förderung der Nutzungsvielfalt. Ziel ist ihre Entwicklung zu attraktiven, multifunktionalen und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft, Kultur und Bildung.“

Im Programm „Lebendige Zentren“ werden die Fördermittel insbesondere eingesetzt werden für

- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes,
- die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen,
- die Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel,
- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von städtebaulicher Bedeutung,
- Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze), insbesondere von Grünräumen,
- Erneuerung des baulichen Bestandes,
- klimafreundliche Mobilität und Erreichbarkeit der Zentren sowie ein konfliktfreies und sicheres Miteinander der unterschiedlichen Mobilitätsformen,
- Quartiers- und Citymanagement.

Programmprofil „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

„Die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung des Wachstums und der nachhaltigen Erneuerung in städtebaulichen Gesamtmaßnahmen unterstützen die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demographischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind. Die Städte und Gemeinden sollen frühzeitig in die Lage versetzt werden, sich auf Strukturveränderungen und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen. Ziel ist das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung dieser Gebiete zu lebenswerten Quartieren zu befördern.“

Im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ werden die Fördermittel insbesondere eingesetzt werden für

- städtebauliche Anpassungsmaßnahmen an Schrumpfs- und Wachstumsentwicklungen,
- die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von

Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen einschließlich Nutzungsänderungen,

- Brachenentwicklung, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus,
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen einschließlich Grünraumvernetzung,
- die Anpassung und Transformation der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung,
- die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes,
- Maßnahmen der wassersensiblen Stadt- und Freiraumplanung und zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes,
- den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur.

Quellen: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2022; Städtebauförderung 2021. Informationen zu den Förderprogrammen.

## Aufbau des ISEKs

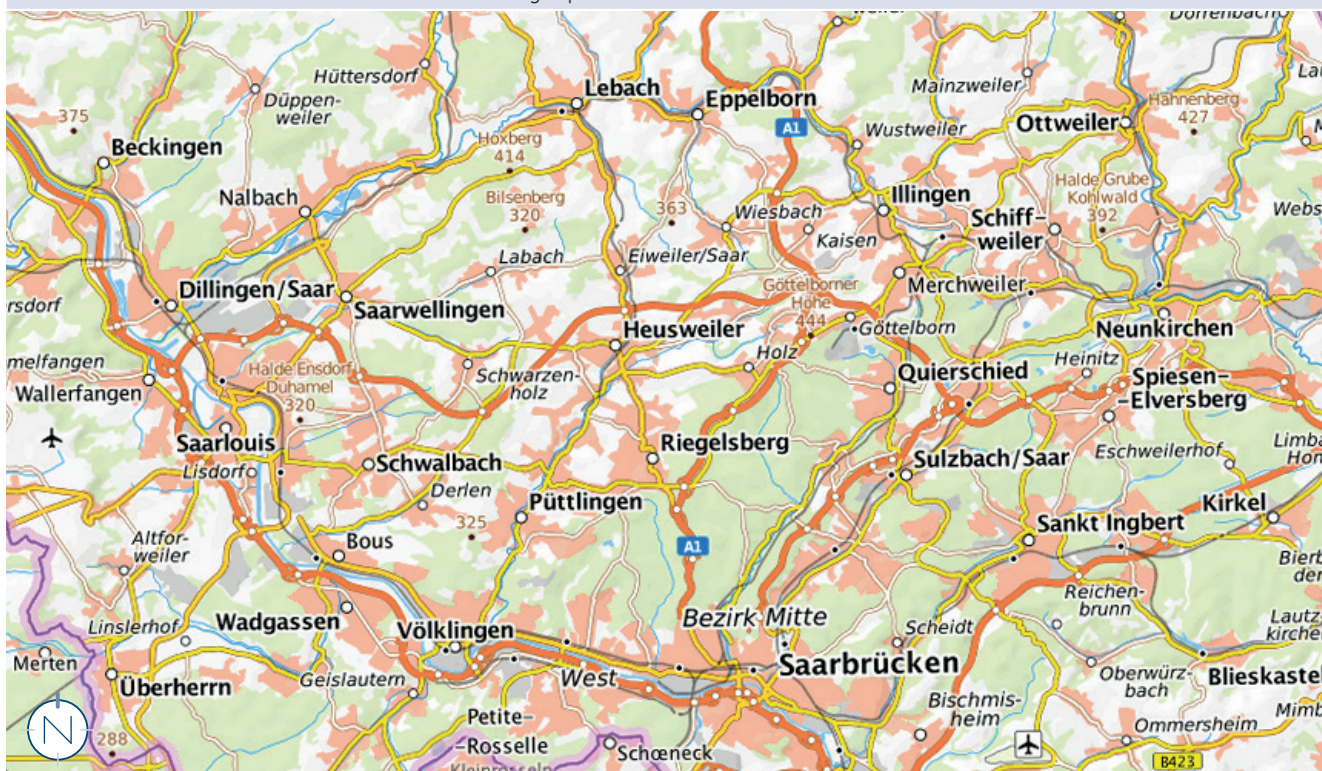
Als Grundlage für die Förderung von konkreten Infrastruktur- und Städtebaumaßnahmen müssen Gemeinden ein integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeiten.

Aus der Überlagerung der Erkenntnisse von GEKO, sektoralen Konzepten sowie aktuell feststellbaren Entwicklungen und Veränderungen werden zunächst die räumlichen Untersuchungsbereiche für das ISEK abgeleitet. Darauf aufbauend werden für jeden Untersuchungsbereich in einer Kurzanalyse zunächst die feststellbaren städtebaulichen Missstände aufgezeigt und dann entsprechende Maßnahmen zu deren Behebung sowie grob die hierfür zu erwartenden Kosten dargestellt. Die Missstände und Maßnahmen werden zusätzlich jeweils in einem Plan dargestellt. Zusammenfassend werden in einer Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht nochmals alle Einzelmaßnahmen mit entsprechenden Kosten aufgelistet sowie in eine zeitliche Prioritätenfolge gebracht. Abschließend folgt ein Fazit mit weiteren Umsetzungshinweisen.

# Daten und Fakten Gemeinde Heusweiler

## Steckbrief und übergeordnete Planungsvorgaben

Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde Heusweiler liegt im oberen Köllertal, ca. 10 km nördlich der Landeshauptstadt Saarbrücken und gehört zum Regionalverband Saarbrücken</li> <li>Nachbarkommunen sind: Schwalbach, Saarwellingen, Lebach (Landkreis Saarlouis), Eppelborn, Illingen (Landkreis Neunkirchen), Quierschied, Saarbrücken, Riegelsberg, Püttlingen (Regionalverband Saarbrücken)</li> </ul>
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>BAB 8 (Perl - Bad Reichenhall) verläuft in West- Ost-Richtung durch das Gemeindegebiet, Anschlussstelle 16 Heusweiler zentral im Gemeindegebiet</li> <li>BAB 1 (Heiligenhafen - Saarbrücken) verläuft am östlichen Rand der Gemeinde in Nord-Süd-Richtung, AS 144 Quierschied</li> <li>Saarbahnlinie Lebach - Saargemünd mit Haltepunkten in den Gemeindebezirken Eiweiler und Heusweiler</li> </ul>
Gemeindegliederung	<ul style="list-style-type: none"> <li>7 Gemeindebezirke: Eiweiler (mit Hellenhausen und Kirschhof), Heusweiler (mit Hirtel, Berschweiler, Rittershof, Dilsburg und Bietscheid), Holz, Kutzhof (mit Lummerschied und Numborn), Niedersalbach, Obersalbach-Kurhof, Wahlschied</li> </ul>
Landesentwicklungsplan Siedlung (2006) und Umwelt (2004)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Raumkategorie Randzone des Verdichtungsraums: „ein an die Kernzone angrenzendes Gebiet mit erheblicher Siedlungsverdichtung und starken ökonomischen, infrastrukturellen und kulturellen Austauschbeziehungen mit der Kernzone. [...] Durch die annähernd gleichwertigen Standort- und Erreichbarkeitsvorteile besitzt die Randzone Entlastungs- und Ergänzungsfunktionen für die Kernzone.“</li> <li>Eiweiler und Heusweiler Bestandteil raumordnerische Siedlungsachse 2. Ordnung</li> <li>Zentralörtliche Stufe: Gemeindebezirk Heusweiler als Grundzentrum eingeordnet mit den übrigen Gemeindebezirken als Nahbereich</li> <li>Zielgrößen Wohnungsbedarf: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Heusweiler: 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr bei einer Dichte von 25 Wohnungen pro Hektar</li> <li>- übrige Gemeindebezirke: 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr bei einer Dichte von 20 Wohnungen pro Hektar</li> </ul> </li> </ul>



Lage der Gemeinde Heusweiler; Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Datenquellen: [https://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/gdz/datenquellen/Datenquellen\\_TopPlusOpen.html](https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.html)



	2011	2021	Veränderung	Veränderung Saarland
<b>Demografie</b>				
Bevölkerungsstand	18.084	17.998	-0,5%	-1,6%
Personen unter 20 Jahren	16,1%	16,4%	2,1%	-1,4%
Personen 20 bis 65 Jahre	60,3%	56,6%	-6,1%	-4,1%
Personen über 65 Jahre	23,6%	26,9%	14,1%	12,4%
Altersdurchschnitt	46,8	47,7	1,9%	2,2%
<b>Wirtschaft</b>				
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	2.971	2.987	0,5%	6,9%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	6.207	6.785	9,3%	9,2%
Pendlersaldo	-3.236	-3.798	17,4%	-22,4%
<b>Siedlung</b>				
Siedlungs- und Verkehrsfläche	1.019 ha	1.021 ha	0,2%	5,0%
Wohngebäude	5.945	6.112	2,8%	3,0%
Wohnungen	8.958	9.326	4,1%	3,4%
<b>Öffentliche Finanzen</b>				
	<b>2010</b>	<b>2020</b>		
Verschuldung Gesamt	24.431.000 €	20.870.000 €	-14,6%	5,7%
Verschuldung/Einwohner	1.251 €	1.156 €	-7,6%	9,5%
Gewerbesteuereinnahmen	2.302.000 €	2.305.000 €	0,1%	22,4%
Steuereinnahmekraft/Einwohner	466 €	724 €	55,4%	54,8%

Quelle: Statistisches Landesamt Saarland, Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Bearbeitung: Kernplan

# Ableitung städtebaulicher Untersuchungsbereiche - Begründung der Abgrenzung

Ein zentrales Anliegen des Gemeindeentwicklungskonzeptes von 2009 war es, die Infrastrukturentwicklung in den einzelnen Themenfeldern (Hallen & Dorfgemeinschaftshäuser, Bildungs- & Betreuungsinfrastruktur, Wohnen, Technische Infrastruktur, Gewerbe & Einzelhandel, Feuerwehr) stärker strategisch zu optimieren und das sogenannte Kirchturmdenken zu reduzieren.

Hierbei wurden in den vergangenen Jahren bereits eine Reihe von wichtigen Maßnahmen angestoßen bzw. umgesetzt, darunter u.a.:

- Schließung Hallen und Kombibad Heusweiler 2007, Realisierung Wohngebiet (ab 2020).
- Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrhauses für die Löschbezirke Heusweiler, Hirteil und Eiweiler an der ehem. Grube Hirteil (2018).
- Optimierung des St. Barbara-Komplexes Numborn. Nach Aufgabe der Grundschule im Jahr 2006 und anschließender Weiternutzung des Schulgebäudes durch KITA, ab 2017/2018 Umbau und Erweiterung zum Multifunktionskomplex mit Renovierung und Erweiterung KITA, Neubau gemeinsames Feuerwehrgerätehaus (für Ortsteile Kutzhof und Numborn) sowie Sanierung St. Barbarahalle (als zentrale Halle für Kutzhof, Numborn, Lummerschied).
- Initiierung der demografie- und nutzungsbedingten Anpassung des Friedhofswesen (Bildung Arbeitsgruppe, Beginn Rückbau einzelner Friedhofshallen).

## Heusweiler

Das Ortszentrum Heusweiler wurde aufgrund seiner besonderen Infrastrukturausstattung und damit herausragenden Funktion für die gesamte Gemeinde bereits im Rahmen des Teilräumlichen Entwicklungskonzeptes von 2011 als Städtebaufördergebiet festgelegt. Zwar wurden im Ortszentrum in den vergangenen Jahren eine Reihe zentraler öffentlicher und privater Maßnahmen umgesetzt (z.B. ÖPNV-Knoten, Nachnutzung ehem. Post), die in Teilbereichen zu einer merklichen Aufwertung geführt haben, doch besteht hier weiter städtebaulicher Handlungsbedarf, weshalb das Fördergebiet fortgeschrieben werden soll.

Gemeindebezirk	Stärkung zukünftiger Funktionen
Eiweiler	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnstandort</li> <li>• bedeutender Gewerbestandort</li> <li>• Freizeit- &amp; Gemeinschaftsinfrastrukturstandort (Halle)</li> <li>• Kindergartenstandort</li> <li>• ergänzender Schulstandort</li> </ul>
Heusweiler	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zentraler Versorgungs- &amp; Verwaltungsstandort der Gemeinde</li> <li>• zentraler Freizeit- &amp; Gemeinschaftsinfrastrukturstandort</li> <li>• zentrale Schul- &amp; Betreuungsinfrastruktur</li> <li>• zentraler Verkehrsknotenpunkt (Saarbahn, Busbahnhof)</li> <li>• Gewerbestandort</li> <li>• attraktiver infrastrukturnaher Wohnort</li> </ul>
Holz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ergänzender Versorgungsstandort östliche Gemeindehälfte</li> <li>• attraktiver Wohnstandort</li> <li>• Grundschul- &amp; Kindergartenstandort</li> <li>• Gemeinschafts- &amp; Freizeitinfrastrukturstandort (Halle, DGH)</li> <li>• Feuerwehrstandort</li> </ul>
Kutzhof	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ländlicher Wohnstandort</li> <li>• Zentraler Feuerwehrstandort für Numborn &amp; Kutzhof</li> <li>• Zentraler Kindergartenstandort Numborn, Kutzhof &amp; Lummerschied</li> <li>• dörfliches Gemeinschaftsleben</li> </ul>
Niedersalbach	<ul style="list-style-type: none"> <li>• attraktiver Wohnstandort mit direkter Nähe zum Zentralort und der hiesigen Infrastruktur</li> <li>• Vereins-, Gemeinschaftsleben und Miteinander Generationen (DGH)</li> </ul>
Obersalbach-Kurhof	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ländlicher Wohnstandort</li> <li>• Vereins-, Gemeinschaftsleben und Miteinander Generationen (DGH)</li> <li>• Landwirtschaft</li> <li>• Feuerwehrstandort</li> </ul>
Wahlschied	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ländlicher Wohnstandort</li> <li>• Freizeit- &amp; Gemeinschaftsinfrastrukturstandort (Halle)</li> <li>• Feuerwehrstandort</li> <li>• ergänzender Kindergartenstandort</li> </ul>

Dabei werden sowohl die Gebietskulisse auf Anpassungsbedarf geprüft, als auch die Ziele und Maßnahmen aktualisiert.

## Kutzhof

Weiteres Untersuchungsgebiet der Städtebauförderung wird der zentrale Bereich des Gemeindebezirks Kutzhof mit dem Ortskern von Kutzhof bis zum Areal des St. Barbara-Komplexes Numborn. Nachdem im GEKO der infrastrukturelle Anpassungs-

bedarf im Bereich des St. Barbara-Komplexes aufgedeckt wurde, zeigte die 2014 erarbeitete „Machbarkeitsstudie Multifunktionsgebäude Kutzhof“ konkret auf, durch welche bauliche Maßnahmen der St. Bararakomplex ertüchtigt werden könnte. Daneben besteht in Kutzhof freiraumgestalterischer Handlungsbedarf zur Ausprägung einer Ortsmitte.



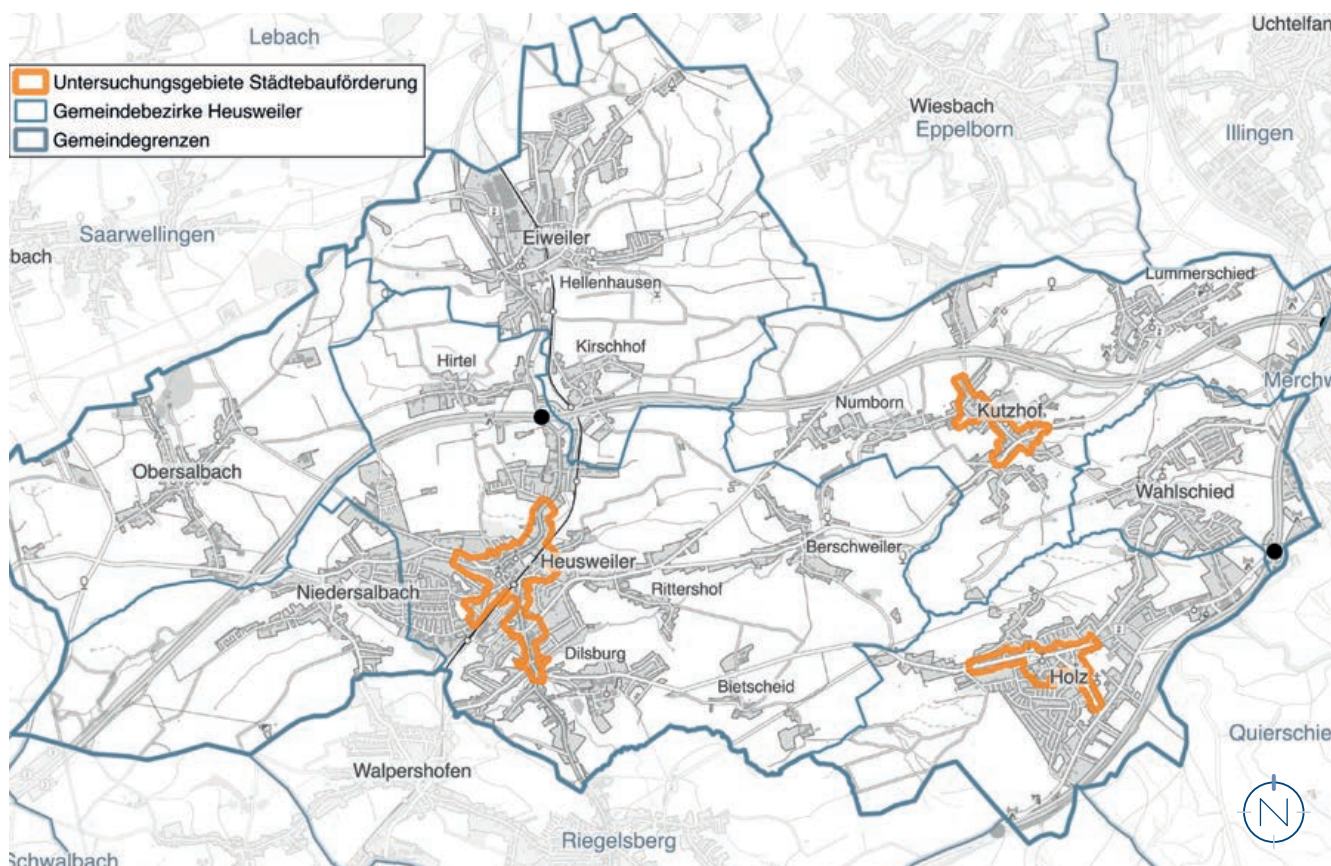
## Holz

Als drittes Untersuchungsgebiet der Städtebauförderung wird Holz als zweitgrößter Gemeindebezirk mit teils überörtlicher Infrastrukturfunktion (u.a. Grundschule), bei gleichzeitig vorliegendem Gestaltungs- und Aufwertungsbedarf im Ortskern, vorgeschlagen.

## Übrige Gemeindebezirke

In den weiteren Gemeindebezirken Eiweiler, Niedersalbach, Obersalbach-Kurhof und Wahlschied wurden demgegenüber keine Untersuchungs- und potenzielle Städtebaufördergebiete abgegrenzt. Da die Orte eher ländlich geprägt sind, kann die Umsetzung einzelner Maßnahmen dort flexibler über die Dorferneuerung oder die LEADER-Region „SaarMitte8“ gefördert werden.

Hiermit soll auch der Erfordernis der Konzentration der Städtebaufördermittel auf die wichtigsten Defizite und Handlungsbereiche Rechnung getragen werden.



Untersuchungsgebiete Städtebauförderung; Hintergrundkarte: © basemap.de / BKG 02.2023; Bearbeitung: Kernplan

# Handlungsbereich 1 - Ortskern Heusweiler



Quelle: Gemeinde Heusweiler, Bearbeitung: Kernplan

## Abgrenzung Gebietskulisse

- Die Gebietskulisse umfasst eine Fläche von ca. 41,4 ha.
- Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen das Ortszentrum und den zentralen Abschnitt der Ortsdurchfahrt B268 Trierer Straße / Saarbrücker Straße mit Teilbereichen angrenzender Straßen. In diesem Gebiet liegt ein Großteil der örtlichen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, darunter Bahnhof, Rathaus, Grundschule, Kulturhalle, ev. und kath. Kirche, Vereinshaus, Kitas.
- Die Abgrenzung des vorliegenden Untersuchungsgebietes erfolgte auf Basis des Teilräumlichen Entwicklungskonzeptes (TEKO) von 2011, erweitert um neu hinzugekommene Handlungsbereiche bzw. um Bereiche mit vor Ort festgestellten städtebaulichen Missständen.

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist dem Plan zu entnehmen. Mit der so festgelegten Abgrenzung wird den aktuellen bzw. zu erwartenden Sanierungsanforderungen und Investitionsbedarfen Rechnung getragen sowie die Kontinuität der bisherigen Vorgehensweise und Maßnahmen gewährleistet.

## Soziale Infrastruktur, Kultur- und Sportinfrastruktur

- Ein Großteil der Gemeinschaftsinfrastruktur der Gemeinde befindet sich im Hauptort Heusweiler, darunter u.a. folgende Einrichtungen: Rathaus, 3 Kitas (davon eine außerhalb Untersuchungsgebiet), Grundschule, Gemeinschaftsschule Friedrich-Schiller-Schule und Förderschule Johann-Wolfgang von Goethe Schule (beide außerhalb Untersuchungsgebiet), ev. und kath. Kirche, ev. und kath. Gemeindezentren, Kulturhalle, Sportplatz (außerhalb Untersuchungsgebiet), Seniorenheim (außerhalb Untersuchungsgebiet).
- Durch den gestiegenen Bedarf an (Ganztags-)Kita-Plätzen wird aktuell in der Schillerstraße durch den Schwesternverband ein Neubau mit Kita (6 Gruppen) und Seniorenheim realisiert. Das stark sanierungsbedürftige Gebäude der bestehenden ev. Kita (4 Gruppen) am Marktplatz fällt dann leer und muss abgerissen werden. Auch die kath. Kita soll durch Umbau des angrenzenden kath. Gemeindehauses „Pastor-Burger-Heim“ um zwei Gruppen erweitert werden. Der Wegfall des „Pastor-Burger-Heims“ als Begegnungs- und Veranstaltungsstätte könnte z.B. durch die Kulturhalle kompensiert werden.
- Im Grundschulbereich gab es zuletzt ebenfalls gestiegenen Platzbedarf, weshalb die Grundschule Heusweiler durch einen dreistöckigen Anbau (vier Klassenräume, Bücherei, Förderräume) erweitert wurde. Zusammen mit der Dependence Eiweiler besuchten im Schuljahr 2022/2023 rund 400 Kinder in 19 Klassen die Grundschule, Tendenz steigend in den nächsten Jahren. Nach der baulichen Erweiterung der Grundschule besteht hier noch Gestaltungsbedarf im Außenbereich.
- Als zentrales kommunales Angebot für Veranstaltungen gibt es die Kulturhalle am Markt, welche 3 kombinierbare Veranstaltungssäle (bis zu 270 m<sup>2</sup>/ 340 Sitzplätze) bietet. Eine Bewirtung ist durch das integrierte Restaurant „Roter Hirsch“ möglich.
- Das Haus der Vereine in der Schulstraße ist im Rahmen einer Überlassung teilweise dauerhaft durch Vereine belegt. Weitere Nutzungen bestehen als AWO-Begegnungsstätte und DRK-Wache. Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfes (Teilbereiche mussten gesperrt werden)



Neubau Seniorenheim und Kita in der Schillerstraße



Ev. Kirche und ev. Gemeindezentrum „Haus der Begegnung“ mit Jugendzentrum in der Ortsmitte



Neuer Anbau Grundschule Heusweiler

ist die Zukunftsfähigkeit des Gebäudes in Frage gestellt.

- Das bezüglich Raumangebot und Ausstattung nicht mehr zeitgemäße Angebot des Feuerwehrstandortes Trierer Straße und die Zentralisierung in einer neuen Feuerwache für Heusweiler, Eiweiler und Hirtel in Hirtel haben zur Aufgabe des bisherigen Feuerwehrgerätehauses in der oberen Trierer Straße mit entsprechendem Nachnutzungs- / Verwertungsbedarf geführt.
- Nach Verlagerung der Polizei nach Köllerbach wurde das ehemalige Polizeigebäude in der Trierer Straße zu Wohnzwecken umgenutzt.

**Einzelhandel und Gewerbe,  
Gastronomie, medizinische  
Versorgung**

- Heusweiler hat für ein Grundzentrum eine leicht überdurchschnittliche Handelsbedeutung (rd. 1.088 qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner).
- Die höhere Verkaufsflächenausstattung ist in erster Linie auf flächenextensive Anbieter am Bahnhof zurückzuführen. (Quelle: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Interkommunale Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken (2017))
- Die Einkaufslage wird durch die Bahnlinie in einen nördlichen und südlichen Teil getrennt. Insgesamt ist der Handels- und Versorgungsbereich flächenmäßig relativ weit ausgedehnt, wodurch fußläufige Synergieeffekte nur eingeschränkt vorliegen.
- Mit den neueren großflächigen Einzelhandelsansiedlungen (u.a. Rewe, dm, Globus Baumarkt) um den ehemaligen Bahnhof mit entsprechend frequenzbringender Wirkung, können einige der Anbieter im nördlichen (Trier Straße, Saarlouiser Straße) und äußerst südlichen Teil des Versorgungsbereichs (südliche Saarbrücker Straße), mit ihren ins Erdgeschoss der gewachsenen Bebauung integrierten, kleineren Ladenflächen, nicht mehr konkurrieren.
- Als Einzelhandelslage hat der nördliche Zentrumsbereich, um Marktplatz, Trier Straße und Saarlouiser Straße, zwar an Bedeutung verloren, doch bestehen hier noch eine Vielzahl an Angeboten in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistung, Gesundheit und Soziales.
- Für die teils bereits länger leer stehenden Ladenlokale auf der nördlichen



Haus der Vereine



Leerstehendes Ladenlokal in Trierer Straße



Fachgeschäft in Trierer Straße



Denkmalgeschützte Bergmannsapotheke in Saarbrücker Straße



ortsbildbeeinträchtigendes Gebäude in der mittleren Saarbrücker Straße



verfallendes Baudenkmal in der Kirchstraße / oberen Saarbrücker Straße

Straßenseite der oberen Trierer Straße und im Kreuzungsbereich Trierer Straße / Saarlouiser Straße, bei denen eine Revitalisierung für Handelszwecke eher unwahrscheinlich ist, sind verstärkt Umnutzungen anzustreben.

- Die medizinische Versorgung ist aktuell durch ein breit gefächertes Angebot, u.a. auch ein Gesundheitszentrum in Heusweiler, gewährleistet. Die Nachfolge vieler älterer Praxeninhaber ist jedoch gefährdet.

## Ortsbild, Bausubstanz und

### Leerstände

- Untersuchungsgebiet mit hoher Bebauungsdichte, im Bereich Saarbrücker Straße und Trierer Straße mit geschlossener Straßenrandbebauung und teils durchgängigen gewerblichen Nutzflächen im Erdgeschoss und dementsprechend eher städtischem Charakter
- Eine größere Anzahl an Wohn- / Geschäftsgebäuden im Untersuchungsgebiet lassen nach der äußerlichen Betrachtung bezüglich Bausubstanz, aktueller energetischer Standards (Dach, Fassade, Fenster), Barrierefreiheit sowie Fassade / Gestaltung weiteren Sanierungsbedarf erkennen, darunter auch kommunale Gebäude (z.B. Saarbrücker Str. 87).
- Besonderer Handlungsbedarf unter Ortsbildgesichtspunkten besteht bezüglich des leer stehenden und zunehmend verfallenden Baudenkmal an der oberen Saarbrücker Straße (Saarbrücker Straße 14/ Kirchstraße 2) gegenüber des Marktes sowie im Kreuzungsbereich Trierer Straße / Saarlouiser Straße, wo an neuralgischer Stelle ein äußerst heterogenes Geflecht von eigentlich ortsbildprägenden Gebäuden, weniger attraktiven Fassaden, Sanierungs- und Gestaltungsbedarf und auffallend leer stehenden Ladenlokalen vorliegt.
- Dies auch in Kombination mit den städtebaulich-gestalterisch nur bedingt attraktiven und raumbildenden Bauten am Eingang zum Marktplatz (Saarbrücker Straße 9-11), sowie dem Block Saarbrücker Straße 4-8 am Kreuzungsbereich zwischen evangelischer Kirche und Saarlouiser Straße.
- Im westlichen Bereich Bergstraße fallen mehrere kleine Wohnhäuser („Kleine Arbeiterhäuser“) mit hohem Sanierungsbedarf oder bereits erfolgter Nutzungsaufgabe auf, deren Revitalisie-

zung mit heutigen Wohn- und Immobilienmarktsprüchen zu prüfen ist.

- Im südlichen Bereich der Saarbrücker Straße fällt das ungeordnete Grundstück der früheren Tankstelle mit benachbartem, leer stehenden und stark sanierungsbedürftigen Wohngebäude ebenfalls ortsbildbeeinträchtigend auf (zwischen Saarbrücker Str. 60 und 62). Hier sind erhebliche städtebauliche Mängel festzustellen.
- Positiv ortsbildprägend sind die beiden denkmalgeschützten Kirchen, welche als städtebauliche Dominanten Blickfänge von fast allen Kreuzungs- und Kristallisationspunkten bilden. Weiterhin positiv hervorzuheben sind die Baudenkmäler altes ev. Pfarrhaus und sogenannte Bergmannsapotheke in der Saarbrücker Straße sowie das Rathaus (kein Denkmal) mit seiner gelungenen Kombination aus Alt- und Neubau.

## Plätze und Freiflächen

- Marktplatz liegt zentral, in Nachbarschaft von Trierer Straße und Saarbrücker Straße sowie des ÖPNV-Knotenpunkte.
- Der Platz wird von Bebauung eingeraht, welche mit teils belebenden Nutzungen wie der Kulturhalle, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben besetzt ist.
- Mit Kopfsteinpflaster gestaltete Platzfläche weist nur an den randlich angeordneten Parkplätzen etwas Begrünung in Form von Baumpflanzungen auf. Beschattete Sitzgelegenheiten außerhalb der Gastronomiebereiche fehlen. Der den Platz umgebenden Parkverkehr schränkt die Aufenthaltsqualität weiterhin ein.
- Von besonderer Bedeutung ist zudem die nur bedingte Öffnung und Wahrnehmung dieser Bereiche in den davor gelagerten Raum der Ortsdurchfahrt Trierer Straße (Sichtbeziehungen; gestalterische Markierung / Betonung an der Ortsdurchfahrt).
- Marktplatz kann seine angedachte Funktion als lebendiger Aufenthalts- und Kommunikationsbereich derzeit nur eingeschränkt ausfüllen.
- Innerhalb des Untersuchungsgebietes wenige öffentlich zugänglich Grünflächen, Ausnahmen bilden die kleine Fläche mit Sitzstufen am Köhlerbachufer im Bereich Saarbahn-Übergang/Eisdiele sowie die Grünfläche am Weltkriegsdenkmal Saarbrücker Str./Holzer Str. .



Marktplatz in Heusweiler



Grünfläche der kath. Kirche hinter der Kulturhalle

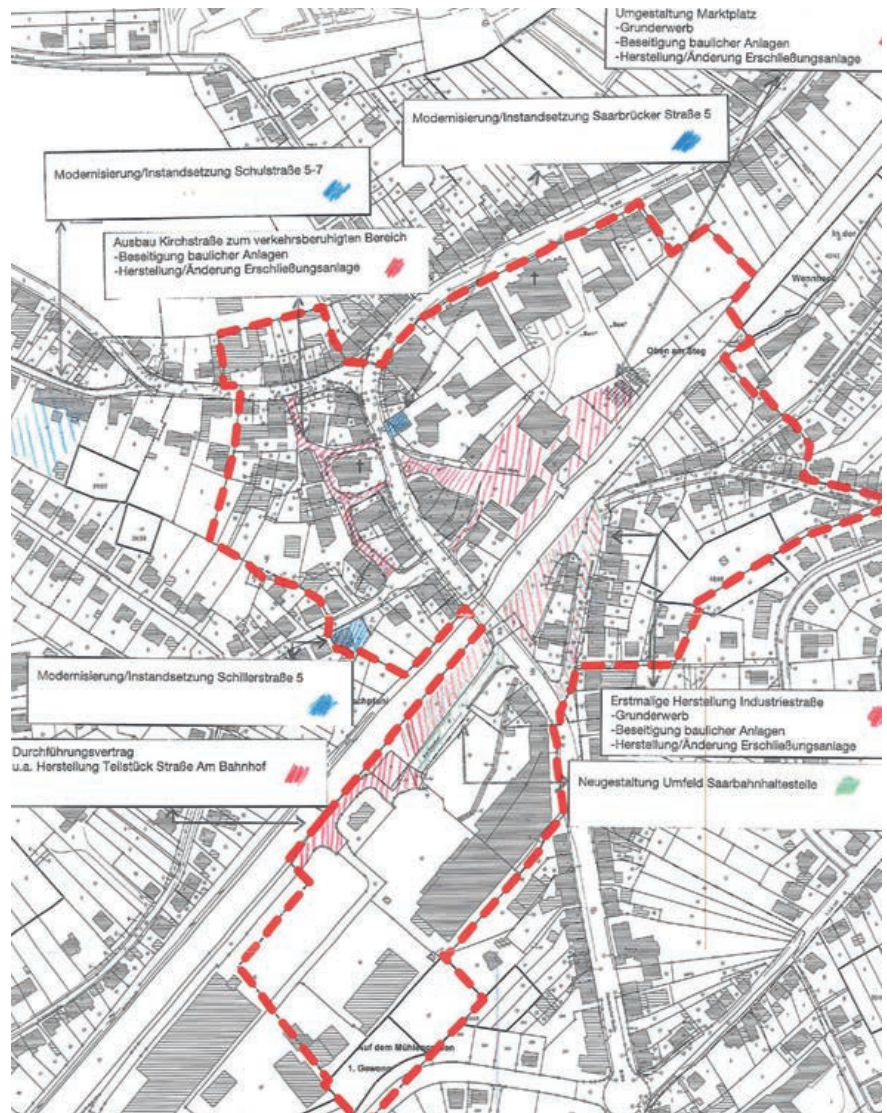


Kleine Grünfläche mit Weltkriegsdenkmal Ecke Saarbrücker Straße/ Holzer Straße .

- Fehlen eines öffentlicher Spielplatzes im Ortszentrum als Angebot für Kinder und Familien.
- Nach erfolgter Grundschulerweiterung Schulhof mit Anpassungs- und Gestaltungsbedarf bzgl. Spiel- und Aufenthaltsflächen.

## Ehemalige Sanierungsgebiete

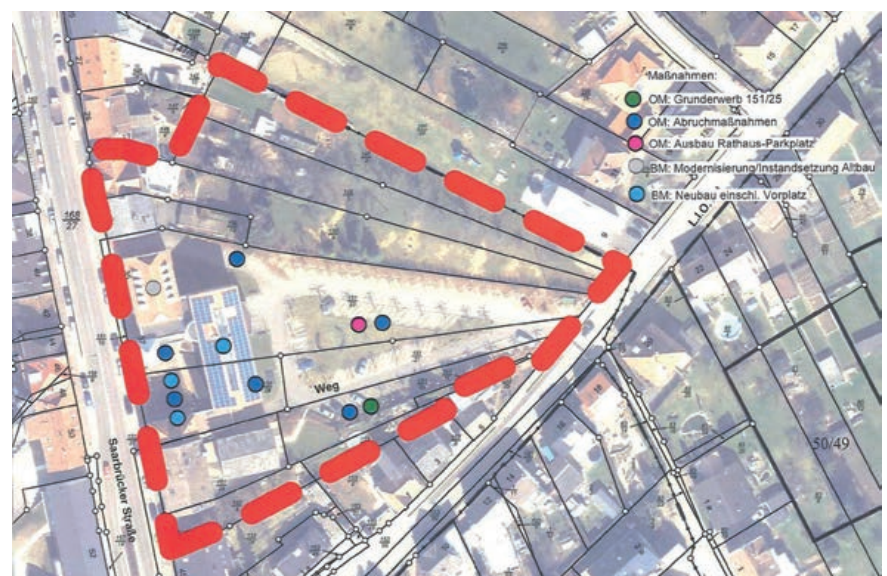
- Im Ortszentrum von Heusweiler wurden das Sanierungsgebiet „Alt-Heusweiler“ (1981) mit den Erweiterungen „Am Bahnhof“ (1984), „Rathausbereich“ (1985), und „Schulzentrum Goethestraße“ (2009) ausgewiesen.
- Die Aufhebung der Gebiete folgte im Jahr 2012 bzw. 2016 (Schulzentrum).
- Zu den größeren Maßnahmen zählen:
  - Ausbau Kirchstraße zum verkehrsberuhigten Bereich (1983/1984)
  - erstmalige Herstellung Industriestraße (1984-1992)
  - Modernisierung und Instandsetzung des Rathaus-Altbaus, Anlegen des Rathausvorplatzes sowie Herstellung des Rathaus-Neubaus (1986-1992)
  - Umgestaltung Marktplatz (1995-2000)
  - Neugestaltung Umfeld Saarbahnhaltestelle mit Anlegen eines P+R-Parkplatzes für Kurzparker an der Industriestraße, Umbau und Erneuerung der Zufahrt „Am Bahnhof“, Neugestaltung der Straße „Am Hirtenbrunnen“ (2009-2012)
  - Mit Fördermitteln unterstützte private Modernisierungsmaßnahmen (Schulstr. 5-7, Saarbrücker Straße 5, Schillerstraße 5)



Abgrenzung ehemaliges Sanierungsgebiet „Ortskern Alt-Heusweiler“ inkl. Erweiterungsbereich „Am Bahnhof“, Quelle: Gemeinde Heusweiler

## Verkehr

- Durch den Ort verlaufen insgesamt eine Bundesstraße und zwei Landesstraßen:
  - B 268 (Trierer Straße / Saarbrücker Straße), die Heusweiler u.a. mit Lebach und Riegelsberg verbindet
  - L 136 (Völklinger Straße / Holzer Straße), die Heusweiler u.a. mit Holz und Völklingen verbindet
  - L 141 (Saarlouiser Straße / Illinger Straße), die Heusweiler u.a. mit Saarwellingen und Wiesbach verbindet
- Die Anbindung an die nördlich verlaufende BAB 8 (AS 16 „Heusweiler“, ca. 1,5 km entfernt) ist über die B 268 gesichert.

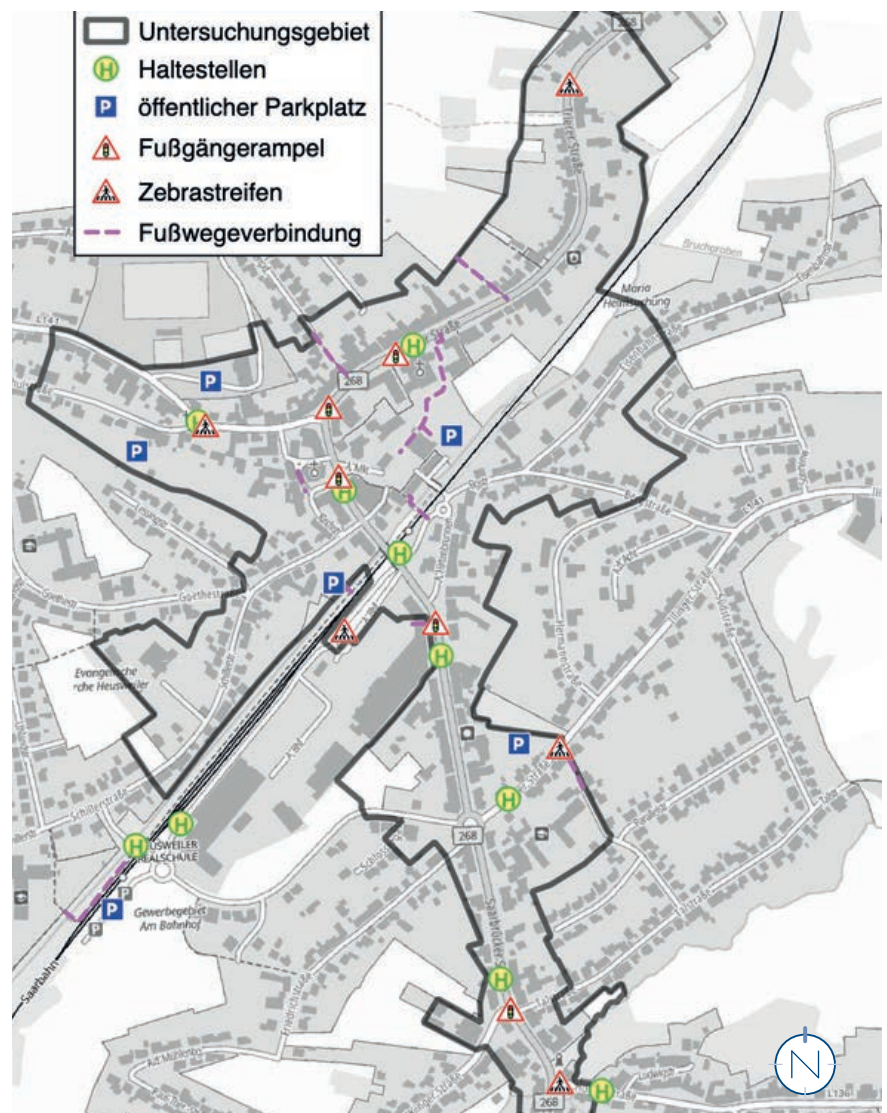


Abgrenzung ehemaligen Sanierungsgebiet „Ortskern Alt-Heusweiler“ - Erweiterung „Bereich Rathaus“, Quelle: Gemeinde Heusweiler

- Erhöhte Verkehrsbelastung (11.000 Kfz/Tag; 300 LKW/Tag) im Bereich der Ortsdurchfahrt Trierer Straße / Saarbrücker Straße führt in Stoßzeiten und im Abbiegeverkehr zu Rückstau an Ampelanlagen, reduziertem Verkehrsfluss, erhöhtem Risikopotenzial und generell negativem Einfluss auf Aufenthaltsqualität und Wohnstandortattraktivität.
- Dies steht auch in Verbindung mit einer weitestgehend fehlenden gestalterischen Strukturierung und Begrünung des Straßenraumes der Trierer - / Saarbrücker Straße, wobei eine Straßenraumgestaltung wegen Platzmangels auch nur an manchen Stellen möglich ist.
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung durch mehrere Saarbahnhaltepunkte („In der Hommersbach“, „Markt“ und „Schulzentrum“) sowie zentralen Busbahnhof (Linien 142 (Riegelsberg - Heusweiler), 149 (Lummerschied - Salbach), 190 (Völklingen - Lebach), 197 (Schwarzenholz - Heusweiler), 301 (Altenkessel - Wahlschied) und 321 (Heusweiler - Illingen)) mit attraktiver Umfeldgestaltung und Zugängen zum Markt
- Im Rahmen der Sanierung der Trierer Straße wurden in diesem Bereich den Ladenlokalen unmittelbar zugeordnete Kurzzeitparkplätze eingerichtet.
- Größere Parkplatzzflächen bestehen in der Ortsmitte in der Saarlouiser Straße (Parkplatz Am Wittum), hinter dem Marktplatz, in der Schillerstraße (Höhe Kirchstraße) sowie am Rathaus; oftmals mit zeitlich begrenzter Parkdauer.
- 1 Ladestationen mit 2 Ladepunkten für Elektroautos besteht am Marktplatz (weitere Station außerhalb Untersuchungsgebiet am Bahnhof); deutlicher Ausbaubedarf erkennbar
- Mit Pflasterung attraktiv gestaltete Straßenräume in den Nebenstraßen um Markt und Kirche (Am Markt, Kirchstraße) sowie um den neuen Saarbahnhaltepunkt (Am Bahnhof, Am Hirtenbrunnen, Eisenbahnstraße)
- bestehende punktuelle Fußwegeverbindungen (z.B. Industriestraße - Am Markt, Grundschule - Dilsburger Str.-Rathaus. Trierer Straße - kath. Kirche - Am Markt, Verbindung Kirchstraße hinter Kirche), aber weiterer Ausbau- und Optimierungsbedarf u.a. zwischen Auf Jung's Wies und Bahnhof, Parkplatz Auf dem Wittum - Trierer Straße
- Alltags-Radwege fehlen abgesehen vom beidseitigen Fahrradschutzstreifen



Zentrale Saarbahn- und Bushaltestelle Heusweiler Markt



Übersicht Verkehr im Untersuchungsgebiet Heusweiler; Quelle: Geoportal Saarland, eigene Recherche; Hintergrundkarte: © basemap.de / BKG 12.2022



fen in der Straße „Auf Jung’s Wies“ im Straßenraum von Heusweiler; derzeit Diskussion eines einseitig bergauf verlaufenden Fahrradschutzstreifens in der Illinger Straße.

- Zusätzlich verlaufen verschiedenste Freizeit-Radtouren durch den Siedlungskörper von Heusweiler, u.a. „Saar-Köllertal-Runde“.

### Aussagen Lärmaktionsplanung

- Identifikation von ausgeprägten Hotspots entlang der B 268 (Trierer Straße / Saarbrücker Straße)
- Pegelminderungen durch erfolgte Erneuerung der Fahrbahn im Bereich der Trierer Straße erzielt

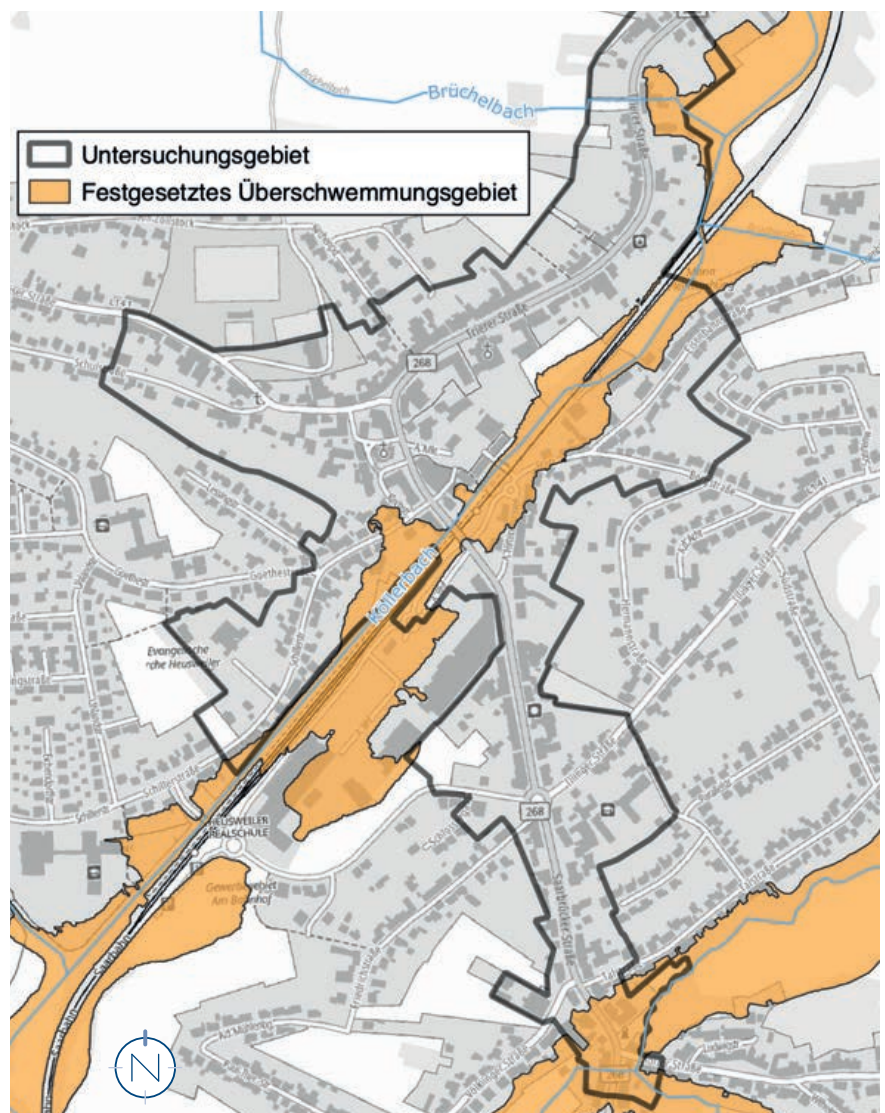
### Hochwasser und Starkregen

- Der Köllerbach durchfließt Heusweiler, von Eiweiler kommend, von Nordosten nach Südwesten und verläuft in der Ortsmitte überwiegend nördlich der Saarbahnlinie. In Völklingen mündet der Köllerbach in die Saar.
- Weiterhin fließen die beiden Nebenbäche Brüchelbach (im Norden; Trierer Str.) und Wahlbach (im Süden; Talstr., Holz Str., Völklinger Str.) durch das Untersuchungsgebiet.
- Im Bereich des Köllerbachs wurde auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarte (HQ 100) ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Die Hochwassergefahrenkarte HQ 100 zeigt das Hochwasserereignis, das im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren auftritt. In Zeiten des fortschreitenden Klimawandels könnten diese Ereignisse künftig häufiger auftreten.
- Demnach sind innerhalb des Untersuchungsgebietes neben dem Bahnhofsbereich auch Grundstücke in der Schillerstr., Kirchstr., Saarbrücker Str., Am Markt, Am Hirtenbrunnen, Bergstr., Eisenbahnstr., Trierer Str., Holz Str., Talstr. und Völklinger Str. betroffen.
- In Überschwemmungsgebieten gelten besondere Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (z.B. hochwasserangepasste Bauweise).
- In der jüngeren Vergangenheit kam es durch Starkregenereignisse auch abseits von Fließgewässern zu enormen Schäden. Infolge des Klimawandels könnten Starkregenereignisse künftig noch häufiger auftreten, weshalb die Gemeinde Heusweiler derzeit in Zusammenarbeit

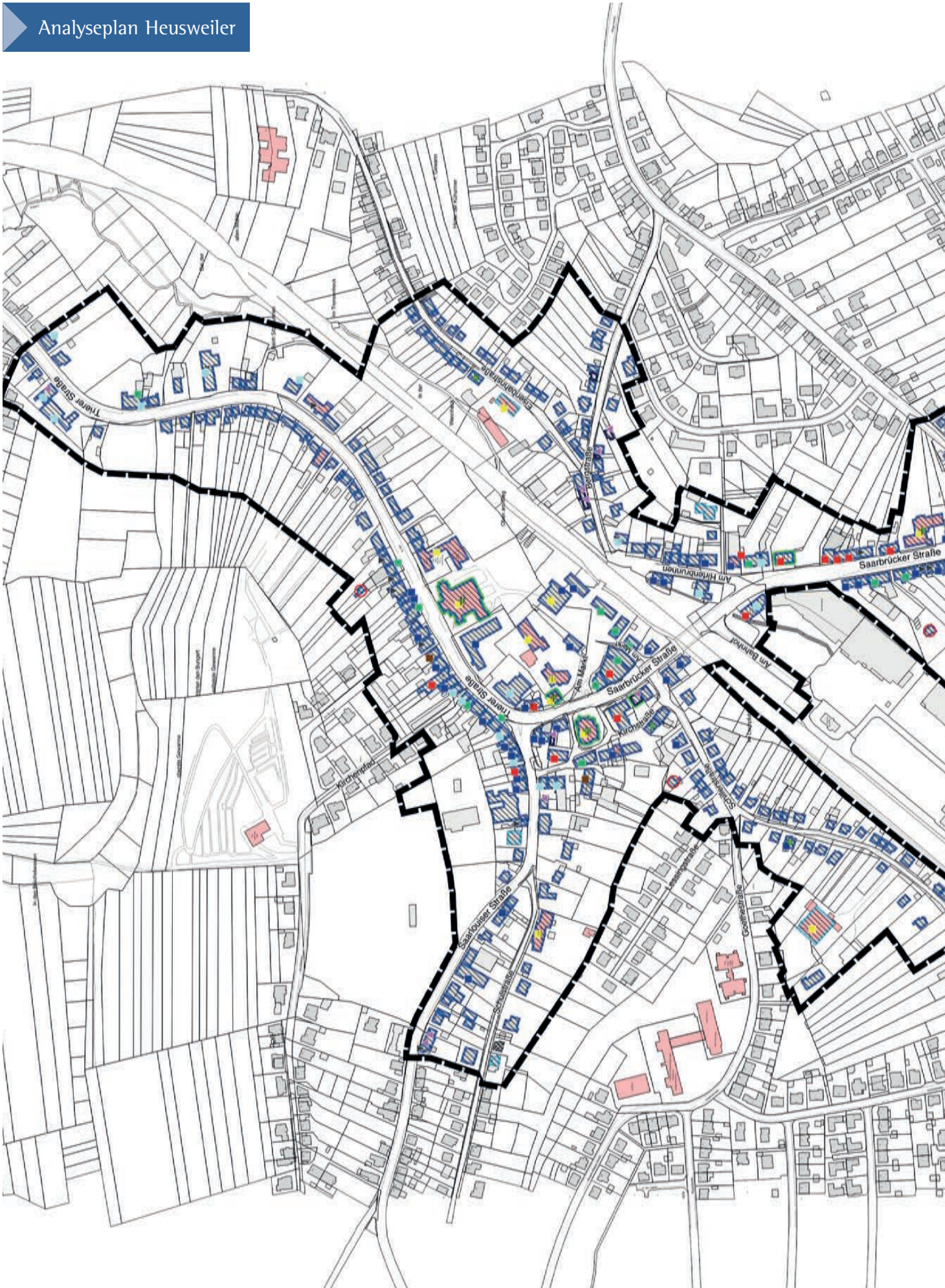


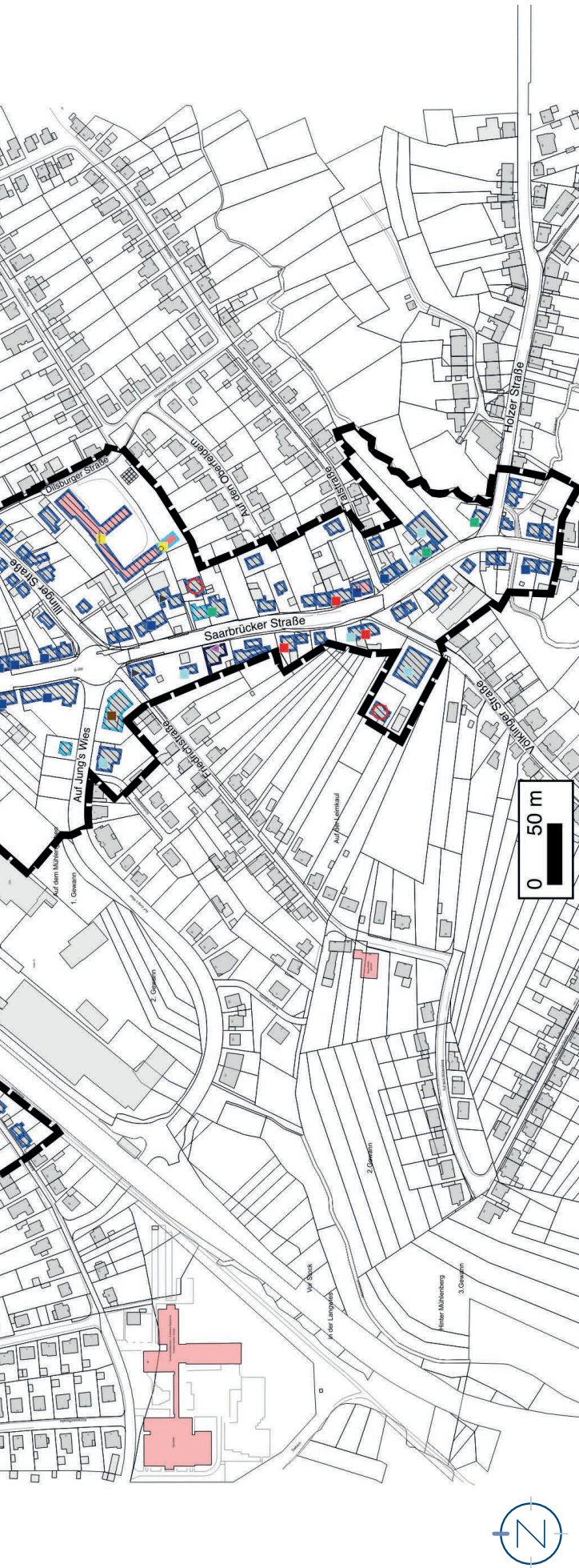
Dörflich gestalteter Straßenraum Kirchstraße

mit einem Fachbüro ein Hochwasser- und Starkregenkonzept erarbeitet.



Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (orange) in Bereich des Untersuchungsgebietes Heusweiler; Quelle: LVGL, Hintergrundkarte: © basemap.de / BKG 12.2022





## Legende

-  Untersuchungsgebiet
- Bausubstanz**
-  Denkmal (zugleich positiv ortsbildprägendes Gebäude)
-  positiv ortsbildprägendes Gebäude
-  starker Sanierungsbedarf, Modernisierung / Instandsetzung
-  mittlerer Sanierungsbedarf, Modernisierung / Instandsetzung
-  kaum / geringer Sanierungsbedarf, Modernisierung / Instandsetzung
-  Optimierungsbedarf Barrierefreiheit und/ oder energetische Beschaffenheit
-  Zugänglichkeit erschwert
- Funktionsmangel**
-  Leerstand Wohngebäude
-  gewerblicher Leerstand
- Nutzung (bei überwiegend gemischt genutzten Gebäuden)**
-  öffentliche Gebäude, soziale Infrastruktur
-  sonstiger Einzelhandel
-  Dienstleistung
-  Handwerk / Gewerbe
-  Gastronomiebetriebe
-  medizinische Versorgung
- Sonstiges**
-  Gebäude fehlt im vorliegenden Kataster
-  Gebäude wurde abgerissen/ existiert nicht mehr
- Katastergrundlage**
-  öffentliches Gebäude
-  Wohngebäude
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe / Nebengebäude

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

## Handlungsbereich 2 - Ortskern Holz



Quelle: Gemeinde Heusweiler, Bearbeitung: Kernplan

### Abgrenzung Gebietskulisse

- Die Gebietskulisse umfasst eine Fläche von ca. 20,5 ha.
- Das Untersuchungsgebiet umfasst das Ortszentrum mit dem Infrastrukturschwerpunkt um den Holzer-Platz und den Glück-Auf-Weg sowie die Ortsdurchfahrten Heusweiler Straße, Matzenbergstraße und Alleestraße.
- Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinde Heusweiler anhand der Handlungsschwerpunkte des Gemeindeentwicklungskonzeptes (GEKO), zwischenzeitlich erfolgter Entwicklungen sowie anhand der vor Ort festgestellten städtebaulichen Missstände.

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist dem Plan zu entnehmen. Mit der so festgelegten Abgrenzung wird den aktuellen bzw. zu erwartenden Sanierungsanforderungen und Investitionsbedarfen Rechnung getragen sowie die Kontinuität der bisherigen Vorgehensweise und Maßnahmen gewährleistet.

## Soziale Infrastruktur, Kultur- und Sportinfrastruktur

- Fast alle Gemeindebedarfseinrichtungen liegen in geringer fußläufiger Entfernung um den Marktplatz bzw. im Bereich Glück-Auf-Weg und sind in eine attraktive Grünzone eingebettet.
- Erich-Kästner-Grundschule des Schulbezirks Holz (Gemeindebezirke Holz, Kutzhof und Wahlschied) wird 2022/23 von rund 2010 Schülern in 9 Klassen besucht; lt. Schulentwicklungsplan werden in kommenden Jahren bis zu 12 Klassen erwartet, bestehende Räume müssen daher umgenutzt werden; in einem Anbau wird 2022/23 die Erweiterung der Nachmittagsbetreuung realisiert (bis zu 140 Kinder).
- Benachbarte Kita Holz mit 122 Tagesplätzen, davon 60 Kindergartenplätze, 40 Tagesstättenplätze und 22 Krippenplätze
- Glück-Auf-Halle als bedeutendes Angebot im Bereich Mehrzweckhallen mit 800qm Hallenfläche (bis zu 720 Sitzplätze) sowie integrierter Küche wird stark ausgelastet
- Feuerwehrgerätehaus als Anbau des DGH wurde 2018 saniert und erweitert (Umkleieräume, Duschen, Dekontaminationsschleuse, Werkstattraum, Schulungsraum mit Küche).
- Dorfgemeinschaftshaus am Holzer Platz zwar mit erneuerter Fassade aber Sanierungsbedarf im Innern (u.a. energetische Sanierung, Barrierefreiheit), wodurch Funktion als wichtige Vereins- und Versammlungsstätte nur unzureichend erfüllt werden kann
- Katholische und evangelische Kirche mit jeweils eigenen Gemeinschaftshäusern, sodass sich hier unter Effizienz- und Kostengesichtspunkten Kooperations- und Konzentrationspotenziale ergeben könnte, was sich jedoch bislang nicht umsetzen lies.

## Einzelhandel und Gewerbe, Gastronomie, medizinische Versorgung

- Noch gutes Nahversorgungsangebot in integrierter Ortskernlage mit Schwerpunkt um den Marktplatz sowie punktuellen Angeboten in mittlerer Heusweiler Straße und Alleestraße



Dorfgemeinschaftshaus am Holzer Platz



Grundschule Erich-Kästner-Schule im Glück-Auf-Weg



Glück-Auf-Halle

- Holz übernimmt damit gerade für die östliche Gemeindegälfte eine wichtige Nahversorgungs- und Infrastrukturfunktion.
- Zum Einzelhandelsangebot zählen u.a. Lebensmittelmarkt Nah & Gut, zwei Bäckereien, Metzgerei, Tankstelle mit Shop, Schreibwarenladen, Apotheke.
- Der Lebensmittelmarkt Nah&Gut weist nach Einschätzung des interkommunale Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken von 2017 zwar keine marktgerechte Verkaufsgröße auf, ist aber für die lokale Versorgung von großer Bedeutung. Da eine Erweiterung am Standort nicht möglich ist, gilt es das bestehende Nahversorgungsangebot zu sichern.
- Im Bereich nahversorgungsrelevante Dienstleistungen besteht ebenfalls ein solides Grundangebot mit dem Gesundheitszentrum (u.a. Allgemeinmediziner, Zahnarzt), Physiotherapiepraxis, Sparkasse, Postfiliale mit Packstation, Friseur, Fahrschule.
- Auch im Gastronomie-segment besteht ein kleines Angebot mit Kneipen, Café, Pizzeria und Imbiss, wobei das Angebot hier in den vergangenen Jahren etwas zurückgegangen ist.
- Die wenigen leer stehenden Ladenlokale befinden sich überwiegend in der Alleestraße.

## Ortsbild, Bausubstanz und Leerstände

- im Bereich der Ortsdurchfahrten Heusweiler Straße und Alleestraße dichtere Bebauung - zumeist Einzelhäuser (Wohnhäuser, ehem. Einhäuser, Arbeiterhäuser)- jedoch in geschlossener Straßenrandbebauung (Häusergruppe)
- um den Marktplatz etwas großmaßstäblichere Baukörper mit Geschäfts-, Praxis- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss
- die beiden markanten Kirchenbauten der katholischen Kirche, an der zentralen Heusweiler Straße oberhalb des Marktes, und der evangelischen Kirche, an der zentralen Ortsdurchfahrt Alleestraße (Kreuzungsbereich Alleestraße, Am Hof, Zur Fröhn), als positiv ortsbildprägende städtebauliche Dominanten mit Blickbeziehungen aus fast allen Ortskernbereichen
- Neben den zwei denkmalgeschützten Kirchen findet sich innerhalb des Untersuchungsgebietes ein weiteres



Lebensmittelmarkt Nah & Gut



Eiscafé und Sparkasse am Holzer Platz



Apotheke in Alleestraße

denkmalgeschütztes Gebäude. Hierbei handelt es sich um ein fürstlich-nassauisches Jagdhaus in der Straße „Am Hof“.

- Erhaltene Teile des Jagdschlösschens der Fürsten von Nassau-Saarbrücken deshalb als besonderes städtebaulich-kulturgeschichtliches Kleinod (heute Einrichtung der Diakonie für Kinder- & Jugendbetreuung)
- Vereinzelt befinden sich weitere (positiv) ortsbildprägende Gebäude im Untersuchungsgebiet.
- V.a. entlang des Straßendreiecks Heusweiler Straße / Am Hof / Alleestraße noch mehrere Gebäude, die die einstige landwirtschaftliche und / oder bergbauliche Prägung erkennen lassen und dementsprechend den Ortsteil prägen - teilweise jedoch deutlichen Sanierungsbedarf erkennen lassen, folglich zentraler aber bezüglich Bausubstanz und Freiflächen unansehnlicher Bereich
- insgesamt entlang beider Ortsdurchfahrten Heusweiler Straße und Alleestraße sowie deren Randbereichen Streuung von Gebäuden, die schon rein äußerlich deutlichen Sanierungsbedarf bezüglich Bausubstanz, aktueller energetischer Standards (Dach, Fassade, Fenster) sowie Fassade / Gestaltung erkennen lassen (insb. Heusweiler Straße 24 und Unterdorfstraße 30)
- Der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Gebäuden erstreckt sich deshalb über den Großteil des Untersuchungsgebietes in Holz. Die Einstufung der Sanierungsbedürftigkeit erfolgte aufgrund der Beurteilung des äußeren Gesamtzustandes der Gebäude; dieser lässt auch das Vorhandensein von energetischem Modernisierungsbedarf annehmen. Aufgrund des Alters der Bausubstanz ist zudem davon auszugehen, dass die Gebäude allenfalls zum Teil barrierefrei sind.
- Auffallend ist auch die ausgeprägte Versiegelung privater Hausvorflächen im Bereich der Ortsdurchgangsstraßen Heusweiler- / Alleestraße mit ohnehin dichter Straßenrandbebauung.
- Zusätzlich Park- und Vorflächen „Nah & Gut“, Tankstelle und Gastwirtschaft im Bereich Heusweiler Straße / Unterdorfstraße mit Beeinträchtigung des Ortsbildes und somit gestalterischem Optimierungspotenzial
- wenige Wohngebäudeleerstände in Streulage sprechen für die grund-



Denkmalgeschützte kath. kirche in Holz



Ortsbildbeeinträchtigendes Gebäude in der Heusweiler Straße



Arbeiterhaus in der Heusweilerstraße

sätzliche Attraktivität von Holz als Wohnstandort.

## Plätze und Freiflächen

- zentral an der Ortsdurchfahrt gelegener Holzer Platz (Marktplatz) als eindeutige Ortsmitte mit (punktuellem) funktionalen und gestalterischen Optimierungspotenzial
- etwas oberhalb zum Marktplatz hin zur kath. Kirche gelegener kleiner Platz- und Aufenthaltsbereich mit nicht mehr funktionsfähigem Brunnen und Gestaltsprache der 70er / 80er Jahre zeigt dringendes gestalterisch-funktionales Modernisierungs- und Attraktivierungspotenzial
- attraktive Grün- und Freiraumachse im Umfeld der sozialen Infrastruktureinrichtungen von Marktplatz und Glück-Auf-Weg, welche ein Mehrgenerationenspielplatz und ein Multifunktionsfeld umfasst und durch ein dichtes Fußwegenetz erschlossen wird;
- inklusive des alten Holzer Friedhofes (Eigentum Kirche), der nicht mehr neu belegt und nach der Endliegezeit 2019 als Friedhof entwidmet wurde und künftig eine neue Nutzung erfahren soll
- weitere Potenzialfläche für die Ortskernentwicklung ist die weitestgehend brach liegende und unzugängliche Grünfläche des ehemaligen Jagdschlösschens zwischen Allee- und Heusweiler Straße;

## ehemaliges Sanierungsgebiet

### „Ortszentrum Holz“

- Satzung im Jahr 1987
- Aufhebung im Jahr 2012

## Verkehr

- Durch den Ort verlaufen insgesamt drei Landesstraßen:
  - L 128 (Saarstraße), die Holz u.a. mit Merchweiler verbindet
  - L 136 (Heusweilerstraße / Alleestraße), die Holz u.a mit Heusweiler und Riegelsberg verbindet
  - L 263 (Matzenbergstraße / Wahlschieder Straße), die Holz mit Wahlschied verbindet
- Die Anbindung an die südlich verlaufende BAB 1 (AS 145 „Holz“, ca. 2 km entfernt) ist über die L 128 gesichert.



Brunnenplatz zwischen kath. Kirche und Marktplatz mit Aufwertungsbedarf



Randbereich des Holzer Platzes mit Entsiegelungspotenzial und Erneuerungsbedarf Möblierung



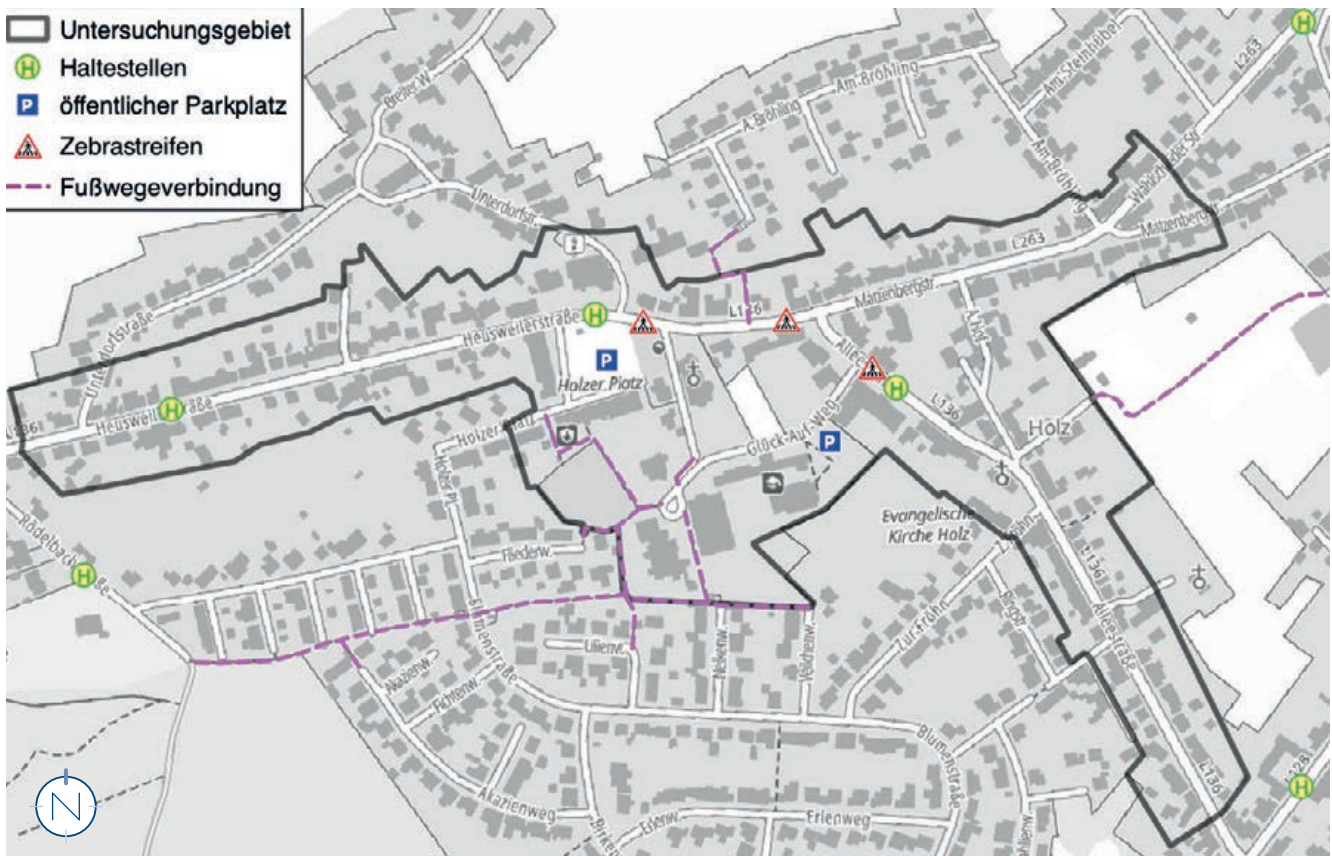
Mehrgenerationenspielplatz an der Glück-Auf-Halle



## Hochwasser und Starkregen

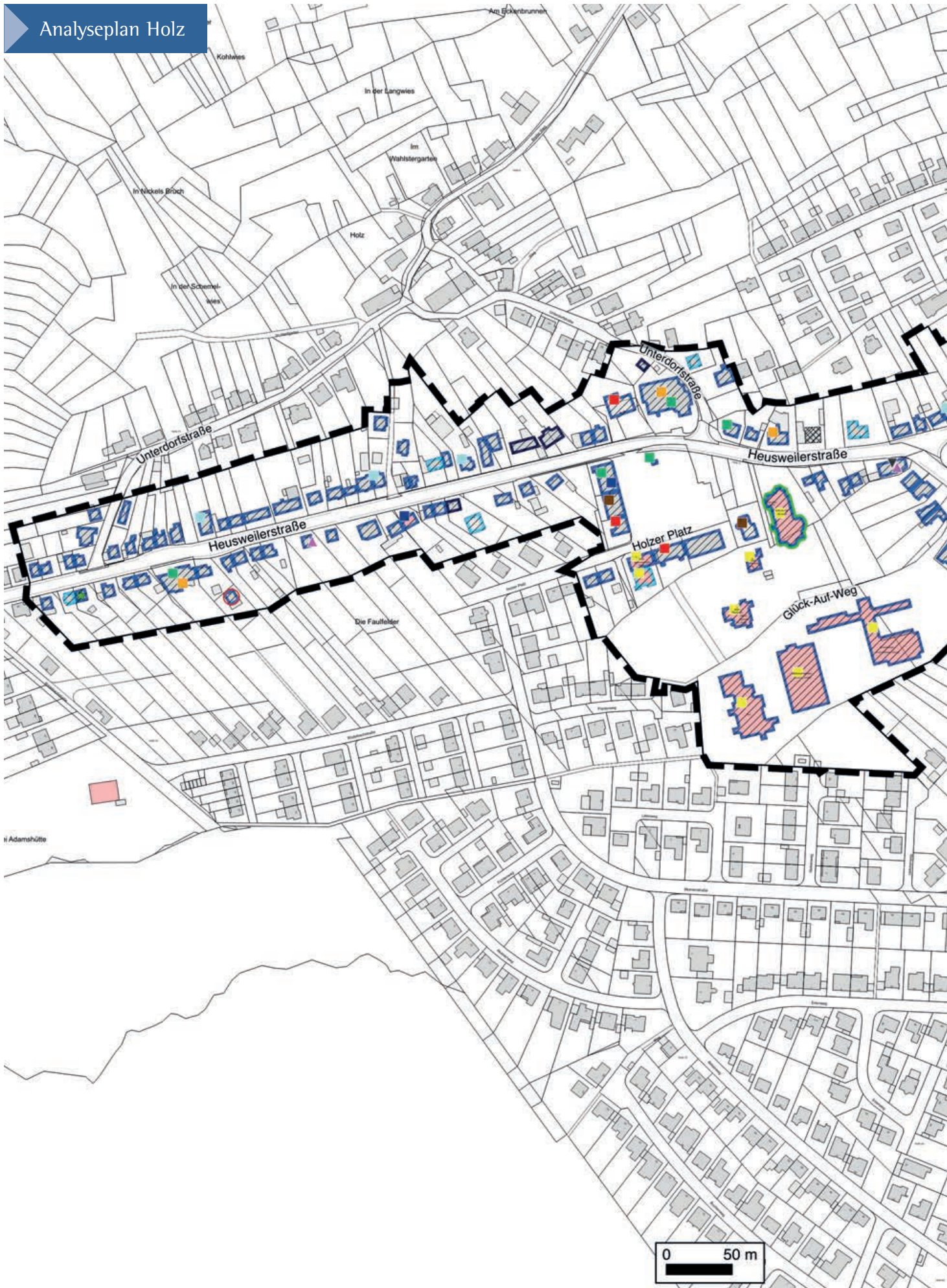
- gewisse Verkehrsbelastung im Bereich der Ortsdurchfahrten - westliche Heusweiler Straße (L 136) 4.700 PKW & 130 LKW/Tag, Wahlschieder Straße (L 263) 2.600 PKW & 110 LKW/Tag und Alleestraße (L 136) 5.000 PKW & 180 LKW/Tag
- Ortsdurchfahrt Heusweiler Straße / Matzenbergstr. zwar grundsätzlich in einem gutem Zustand und nur stellenweise Reparaturbedarf, aber geradlinig, verkehrsgerecht und kaum gliedernde Struktur- und Gestaltelemente angelegt mit entsprechend negativem Einfluss auf Aufenthalts- sowie Wohnstandortattraktivität in diesem Bereich
- insbesondere auch Verkehrsfläche des zentralen Kreuzungsbereiches Heusweiler Straße / Matzenbergstraße / Alleestraße in Kombination mit umgebenden städtebaulich-gestalterischen Defiziten mit Aufwertungspotenzial
- obere Alleestraße mit seitlich in den Straßenraum integrierten Parkmöglichkeiten, aber ebenfalls Optimierungspotenzial bezüglich punktueller Begrünung
- verkehrsberuhigt angelegte und gestaltete Straßen „Am Hof“, östliche Matzenbergstraße (komplette Aufpflasterung)
- tagsüber gut ausgebaute ÖPNV-Erreichbarkeit in Holz durch die Buslinien 172 (Riegelsberg - Saarbrücken), 301 (Heusweiler - Neunkirchen/Saar), 321 und (Heusweiler - Uchtelfangen)
- gegen Abend sowie an Wochenenden Beschränkung der Busverbindungen auf die Linien 172 und 301
- Bushaltestellen im Untersuchungsgebiet direkt am Marktplatz, am Seniorenheim sowie in der mittleren Heusweiler Straße; teilweise mit Erneuerungsbedarf Möblierung und Überdachung bzw. Ausbaubedarf Barrierefreiheit
- Holzer Platz als wichtige Parkplatzfläche für das Ortszentrum Holz und die hiesige Versorgungsinfrastruktur
- attraktives Fußwegenetz zwischen Markt und südlichen Wohngebieten durch den sozialen Infrastrukturbereich und die diesen umgebende Grünflächen
- eigene Radfahrspuren bestehen im Bereich der Ortsdurchfahrten nicht; Radfahrinfrastruktur wie z.B. Abstellplätze im Übrigen ausbau- bzw. erneuerungsbedürftig
- öffentliche Lademöglichkeiten für E-Bikes und E-Autos gibt es in Holz bislang nicht, hier ist Ausbaubedarf offenkundig (z.B. am Marktplatz)

- Durch die Ortsmitte von Holz fließt kein Gewässer, sodass hier auch keine Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind.
- Jedoch kann auch durch Starkregen für die Bewohner extreme Gefahren entstehen. Aus diesem Grund und da mit keiner Besserung der Allgemeinwetterlage zu rechnen ist, lässt die Gemeinde Heusweiler aktuell ein Starkregenkonzept erstellen.























Übersicht Verkehr im Ortskern Holz; Quelle: Geoportal Saarland, eigene Recherche; Hintergrundkarte: © basemap.de / BKG 12.2022

# Analyseplan Holz





## Legende

-  Untersuchungsgebiet
- Bausubstanz**
-  Denkmal (zugleich positiv ortsbildprägendes Gebäude)
-  positiv ortsbildprägendes Gebäude
-  starker Sanierungsbedarf, Modernisierung / Instandsetzung
-  mittlerer Sanierungsbedarf, Modernisierung / Instandsetzung
-  kaum / geringer Sanierungsbedarf, Modernisierung / Instandsetzung
-  Optimierungsbedarf Barrierefreiheit und/ oder energetische Beschaffenheit
-  Zugänglichkeit erschwert
- Funktionsmangel**
-  Leerstand Wohngebäude
-  gewerblicher Leerstand
- Nutzung (bei überwiegend gemischt genutzten Gebäuden)**
-  öffentliche Gebäude, soziale Infrastruktur
-  Nahversorgung Einzelhandel
-  sonstiger Einzelhandel
-  Dienstleistung
-  Handwerk / Gewerbe
-  Gastronomiebetriebe
-  medizinische Versorgung
- Sonstiges**
-  Gebäude wurde abgerissen/ existiert nicht mehr
- Katastergrundlage**
-  öffentliches Gebäude
-  Wohngebäude
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe/ Nebengebäude

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

## Handlungsbereich 3 - Ortskern Kutzhof



### Abgrenzung Gebietskulisse

- Die Gebietskulisse umfasst eine Fläche von ca. 15,1 ha.
- Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich vom zentralen Kreuzungsbereich Lummerschieder Straße / Jakobusstraße / Flurstraße bis zum Infrastrukturkomplex Barbarastraße.
- Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinde Heusweiler anhand der Handlungsschwerpunkte des Gemeindeentwicklungskonzeptes (GEKO), zwischenzeitlich erfolgter Entwicklungen sowie anhand der vor Ort festgestellten städtebaulichen Missstände.

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist dem Plan zu entnehmen. Mit der so festgelegten Abgrenzung wird den aktuellen bzw. zu erwartenden Sanierungsanforderungen und Investitionsbedarfen Rechnung getragen sowie die Kontinuität der bisherigen Vorgehensweise und Maßnahmen gewährleistet.

## Soziale Infrastruktur, Kultur- und Sportinfrastruktur

- St. Barbara-Komplex mit Kindertagesstätte (ehem. Grundschule) und Mehrzweckhalle als wichtiger Standort von Gemeinschaftsinfrastruktur; im Bezug auf die drei Ortsteile Kutzhof, Numborn und Lummerschied zentral gelegen
- das von der Kita genutzte ehemalige Grundschulgebäude war dringend sanierungsbedürftig, zudem war eine wachsende Nachfrage nach Betreuungsplätzen festzustellen; umfassende Sanierung und Erweiterung von 4 auf 6 Gruppen 2017/18 realisiert
- bisheriges Feuerwehrgerätehaus Kutzhof am Kreuzungsbereich Jakobsstraße/ Lummerschieder Straße mit erheblichen baulichen und funktionalen Mängeln, daher Zentralisierung einer neuen modernen Feuerwache für Kutzhof und Numborn durch Anbau an Barbarahalle 2019/2020 realisiert; Verwertungsbedarf für den alten Feuerwehrstandort
- Barbarahalle mit Hallenbereich, Gastraum und Küche wird durch Bevölkerung der drei Ortsteile intensiv genutzt (Kita, Trainingsbetrieb Vereine, Veranstaltungen), war jedoch stark sanierungsbedürftig; mit Unterstützung der Städtebauförderung zwischenzeitlich demografiegerecht verkleinert und modernisiert; durch Reduzierung des Angebotes am Dorfgemeinschaftshaus Dorfkrug Lummerschied (Teil wurde in Asylwohnungen umgebaut) auch gestiegene Bedeutung für Ortsteil Lummerschied
- an Barbarahalle nördlich anschließendes Vereinshaus wird derzeit barrierefrei und energiekonform umgebaut
- Sanierungsbedürftige Friedhofshalle in Jakobsstraße; Nachfragerückgang bei Kühlzellenlagerung durch Anstieg Urnenbestattungen
- im Bereich der Vereins- und Sportinfrastruktur besteht mit dem Rasenplatz des FC Kutzhof eine wichtige Einrichtung in Nachbarschaft des Untersuchungsgebietes; das Clubheim wurde kürzlich modernisiert und der Bolzplatz erhielt einen neuen Belag

## Einzelhandel und Gewerbe, Gastronomie, medizinische Versorgung

- Kutzhof nur mit sehr rudimentärem Nahversorgungsangebot (Bäckerei, Fri-



Barbarahalle vor Modernisierung



Altes Feuerwehrgerätehaus Kutzhof



Bäckerei Bauer in der Jakobsstraße



Jakobuskirche



Ortsbildprägendes Gebäude in der Lummerschieder Straße/ Ecke Flurstraße



Spielplatz im rückwärtigen Bereich der Kirche

seur) und bezüglich weitergehender Versorgung auf Holz und den Hauptort Heusweiler angewiesen

- Nahversorgungsangebot hat sich in den vergangenen Jahren weiter ausgedünnt (u.a. Schließung Kneipe), leerstehende Ladenlokale im Bereich untere Jakobusstraße/ Lummerschieder Straße

## Ortsbild, Bausubstanz und

### Leerstände

- entlang der Tallage des Tümpelbaches und der hiervon beidseitig topografisch steil ansteigenden Hangflächen (mit entsprechend vielfältigen Aussichts- und Blickbeziehungen) aufgelockerte und ländlich geprägte Siedlungs- und Baustruktur
- etwas verdichtete Bebauung mit teils älterer Bausubstanz um den zentralen Kreuzungsbereich Lummerschieder Straße / Jakobusstraße
- als städtebauliche Dominanten wirken der weithin sichtbare Schlauchturm des ehemaligen Feuerwehrraumes direkt an der Ortsdurchfahrt sowie die auf der Anhöhe der Jakobusstraße sich erhebende Jakobuskirche
- um den zentralen Kreuzungsbereich Lummerschieder Straße / Jakobusstraße / Flurstraße auch noch mehrere Gebäude, die die einstige landwirtschaftliche und / oder bergbauliche Prägung erkennen lassen und auch heute noch ortsbildprägenden Charakter besitzen
- laut Denkmalliste des Saarlandes keine denkmalgeschützten Gebäude im Untersuchungsgebiet
- in diesem Bereich der Lummerschieder Straße (zwischen Flur- und Hofstraße) sowie der anschließenden unteren Jakobusstraße aber auch an vielen Gebäuden nach äußerlicher Betrachtung feststellbarer, teils deutlicher Sanierungsbedarf bezüglich Bausubstanz, aktueller energetischer Standards (Dach, Fassade, Fenster) sowie Fassade / Gestaltung
- im Bereich der oberen Jakobusstraße und Griesdell auch einige jüngere Gebäude bzw. Neubauten mit äußerlich nur geringem Sanierungsbedarf
- weiteres Nachverdichtungspotenzial durch bestehende Baulücken im Ortskern

## Plätze und Freiflächen

- fehlender attraktiv gestalteter Platzbereich als Gemeinschafts- und Kommu-

nikationsbereich im Sinne eines echten Ortsmittelpunktes

- Vor- und Umfeldflächen des St. Barbara-Komplexes (ehem. Schulhof, Parkplatz) als versiegelte / geteerte, kaum gestaltete und sanierungsbedürftige Freiflächen hinsichtlich ihrer Bedeutung als zentraler Infrastrukturstandort mit Kindergarten, Gemeinschaftshalle und Feuerwehr mit dringendem Aufwertungsbedarf
- Vorplatz der ehemaligen Feuerwehr durch fehlende Gestaltung, reine Parkplatznutzung sowie das brachliegende alte Gerätehaus ohne Aufenthaltsqualität
- lediglich große und markante Grünfläche um die Kirche an der Jakobsstraße mit kleinem öffentlichem Spielplatz im rückwärtigen Bereich der Kirche mit bestehendem Verweilpotenzial
- ebenso idyllische Grünfläche des Obst- und Gartenbauvereins in zweiter Reihe der Lummerschieder Straße als Ruhe- und Rückzugsort
- Bachläufe und Auenbereiche von Tümpel- und Renkertsbach als idyllische und ortsbildprägende Bereiche in der Ortsmitte Kutzhof, jedoch ohne Zugangsmöglichkeit für Öffentlichkeit

## Verkehr

- Durch den Ort verläuft die Landesstraße L 265 (Lummerschieder Straße), die Kutzhof mit Berschweiler und Lummerschied verbindet
- Die Anbindung an die nördlich der Siedlungslage verlaufende BAB 8 erfolgt über die L 265 (AS 16 „Heusweiler“, ca. 6 km entfernt), die Anbindung an die östlich verlaufende BAB 1 ist ca. 3 km entfernt (AS 144 „Quierschied“)
- Geräuscheinwirkungen der BAB 8 auf Wohnbebauung aufgrund des geringen Abstandes zur Autobahn, daher erfolgte Teilerneuerung der vorhandenen Lärmschutzwände im Bereich Kutzhof (Lärmaktionsplanung)
- recht geringe Verkehrsbelastung auf der Ortsdurchfahrt L 265 „Lummerschieder Straße“ - vor dem Ortseingang Kutzhof aus Heusweiler kommend wurden laut der Verkehrsmengenkarte 2015 1.700 PKW/Tag und 80 LKW/Tag gemessen
- sowohl die topografisch bewegte Ortsdurchfahrt L 265 als auch der zentrale Kreuzungsbereich Lummerschieder Straße / Jakobsstraße / Flurstraße mit überwiegend verkehrsgerechter Gestaltung als versiegelte / geteerte Fläche



Vorfläche des St.Barbara-Komplexes mit Aufwertungs- und Gestaltungsbedarf



Vorfläche der alten Feuerwehr mit Aufwertungs-/ Umnutzungsbedarf

- ohne punktuelle dorftypische Gestalt-, Struktur- und Grünelemente
- sowie teils Sanierungsbedarf im Bereich der Gehsteige mit entsprechendem Optimierungspotenzial
- tagsüber gut ausgebaute ÖPNV-Erreichbarkeit in Kutzhof durch die Buslinien 149 (Lummerschied - Heusweiler), 321 (Heusweiler - Uchtelfangen) und 325 (Illingen - Lebach / Eppelborn)
- Bushaltestellen an Barbarakomplex sowie ehemaliger Feuerwehr mit veraltetem Mobiliar und Gestaltungsbedarf
- gegen Abend sowie an Wochenenden Beschränkung der Busverbindungen auf die Linien 149 mit einigen wenigen Fahrten
- selbstständige Fußwegeverbindungen führen vor allem im Umfeld des Sportplatzes durch Wald- und Grünflächen (Anbindungen von Kirche, Griesdell, Josefstraße)
- Alltagsradwegeinfrastruktur ist nicht vorhanden
- als öffentliche Parkplätze dienen in Kutzhof die Vorflächen der ehem. Feuerwehr und des St. Barbara-Komplexes, daneben bestehen Parkplätze auf der Vorfläche der Jakobuskirche

## Hochwasser und Starkregen

















- Durch Kutzhof fließen der Renkertsbach und der Tümpelbach, die im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Hochwasser- und Starkregenkonzeptes der Gemeinde zu berücksichtigen sind







## Legende

-  Untersuchungsgebiet
- Bausubstanz**
-  Denkmal (zugleich positiv ortsbildprägendes Gebäude)
-  positiv ortsbildprägendes Gebäude
-  starker Sanierungsbedarf, Modernisierung / Instandsetzung
-  mittlerer Sanierungsbedarf, Modernisierung / Instandsetzung
-  kaum / geringer Sanierungsbedarf, Modernisierung / Instandsetzung
-  Optimierungsbedarf Barrierefreiheit und/ oder energetische Beschaffenheit
- Funktionsmangel**
-  gewerblicher Leerstand
- Nutzung (bei überwiegend gemischt genutzten Gebäuden)**
-  öffentliche Gebäude, soziale Infrastruktur
-  Nahversorgung Einzelhandel
-  Dienstleistung
-  Handwerk / Gewerbe
- Sonstiges**
-  Gebäude fehlt im vorliegenden Kataster
- Katastergrundlage**
-  öffentliches Gebäude
-  Wohngebäude
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe/ Nebengebäude

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

# Maßnahmen und Schlüsselprojekte Ortskern Heusweiler



# Ziele des Entwicklungskonzeptes

## Folgende Ziele werden für die ISEK-Gebietskulisse definiert

Um den Ortskern Heusweiler als Zentrum und Aushängeschild der Gemeinde Heusweiler nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln, wurden folgende Ziele definiert, die durch konkrete Maßnahmen und Projekte erreicht werden sollen:

- Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche im Ortskern durch Neuordnung des Marktplatzareals, Erhöhung Grünanteil im öffentlichen Raum
- Optimierung der Einkaufslage durch Unterstützung Umbau leerstehender Ladenlokale zu Wohnraum / Dienstleistungszwecken in den Randlagen
- Stärkung des nicht motorisierten Verkehrs durch Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen, Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Optimierung ruhender Verkehr
- Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie ortsbildgerechte Gestaltung der Bausubstanz einschließlich der Gebäudevorflächen
- Beseitigung von Leerständen, insbesondere im Bereich Bergstraße, durch Behebung von Funktionsmängeln sowie Rückbaumaßnahmen mit ortsbildgerechter Neuordnung/ Neubebauung bzw. durch Maßnahmen zur städtebaulichen Optimierung des Bestandes
- Erhalt von Baudenkmalern und ortsbildprägenden Gebäuden, Wiederherstellung potenziell ortsbildprägender Gebäude
- Verwertung und Umnutzung nicht mehr benötigter öffentlicher Gebäude



M3a: Umnutzung  
ehem. FW

M1: Neuordnung  
Marktplatzareal

M2a: Stärkung  
Wohnnutzung

M2b: Sanierung/ Rückbau  
Denkmal Kirchstr. 2

M4: Sanierung/ Rückbau  
Haus der Vereine



## Legende

- ISEK Gebietskulisse, Vorschlag Fördergebiet
- ▭ Maßnahmenbereiche  
(im Zuge der Detailplanungen sind Anpassungen der Flächenkulisse möglich)
- Modernisierung und Instandsetzung dringend;  
auf ortsbildgerechte Sanierung achten
- ★ Denkmäler (Beachtung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen; hierzu gehört auch Umgebungsschutz), ortsbildprägend
- ▲ Wohngebäudeleerstand, Revitalisierung
- Gewerbeleerstand, Revitalisierung/  
Umnutzung Wohnen
- fußläufige Wegeverbindungen
- fußläufige Wegeverbindungen ausbauen

Hinweis:

Nicht alle vorgesehenen Maßnahmen können zum aktuellen Zeitpunkt verortet werden. Die Umsetzung hier nicht dargestellter Maßnahmen ist möglich (siehe auch Maßnahmenbeschreibungen).

# Maßnahme 1: Neuordnung Marktplatzareal



Luftbildausschnitt Marktplatzareal; Quelle: Gemeinde Heusweiler

## Zeitraumen:

mittel- bis langfristig

## Umsetzung:

Städtebaulicher Wettbewerb, Grundstückskauf, Rückbau, Bebauungsplanung

## Beteiligte:

Gemeinde Heusweiler, Investoren

## Finanzierung:

Städtebaubaufördermittel, Gemeinde Heusweiler, ggf. Investor

## Kosten:

ca. 800.000 €

Der Marktplatz wird aktuell nur bei Veranstaltungen als echter Treffpunkt und Kommunikationsplatz genutzt. In der übrigen Zeit zeigt sich der Marktplatz oft wenig belebt, stattdessen dominiert die umgebende Parkplatznutzung das Bild.

Die eingeschränkte Aufenthaltsqualität ist zum einen auf das geringe Angebot an Sitzmöglichkeiten, fehlenden beschatteten Aufenthaltsbereichen bzw. Begrünung sowie fehlender, anziehender und kommunikationsfördernder Ausstattungselemente wie Spielgeräte, Wasserspiel etc. zurückzuführen. Zum anderen ist der Marktplatz noch zu stark durch den Parkverkehr geprägt. Dies hängt mit den der umgebenden Bebauung vorgelagerten Parkplatzebenen sowie der am Platz vorbeiführenden Zu-

fahrt zum großen Parkplatz hinter der Kulturhalle zusammen.

Positive Synergien zwischen einem belebten Platz und den am Platz angesiedelten Nutzungen, darunter Kulturhalle, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe können damit nicht ganz ausgeschöpft werden.

Die Verlagerung der benachbarten evangelischen Kita bietet nun die Chance, das Marktplatzareal neu zu ordnen und aufzuwerten. Durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Schaffung neuer Aufenthaltsbereiche sowie der Umstrukturierung des ruhenden Verkehrs und der Wegeverbindungen, kann der Marktplatz eine neue Qualität gewinnen, von der auch die angrenzenden Nutzungen stärker pro-

fitieren können. Auch ist eine bauliche Ergänzung mit Ansiedlung weiterer Nutzungsangebote/ eines Frequenzbringers möglich.

Zur Konkretisierung der bestehenden Ideen bietet sich die Durchführung eines Städtebaulichen Wettbewerbs an.

## M1a: Grunderwerb sowie

## Rückbau alte Kita

Potenzielle Entwicklungsflächen für die Neuordnung des Marktplatzareals stellen die nördlich unmittelbar an den Marktplatz angrenzenden Teilgrundstücke der evangelischen und katholischen Kirche dar.

Die evangelische Kita weist hohen Sanierungsstau auf und ist wirtschaftlich nicht mehr sanierbar, weshalb aktuell ein Neubau in der Schillerstraße realisiert wird, der 2024 fertig gestellt werden soll. Nach Umzug der Kita muss das belastete und in die Jahre gekommene Gebäude abgerissen werden. Die freigewordene Fläche kann dann zur Erweiterung des Marktplatzes genutzt werden.

Weiterhin bietet es sich an, die Grünfläche der kath. Kirche, welche zwischen Kulturhalle, Parkplatz und kath. Kirche liegt, in die Überlegungen zur Neuordnung des Marktplatzes einzubeziehen und ggf. zu erwerben.

### M1b: Gestaltung neuer Aufenthaltsbereiche

Bei der Umgestaltung des Marktplatzes sind im Sinne der Aufenthaltsqualität und vor dem Hintergrund des Klimawandels die Begrünungsmaßnahmen (Bäume, Pflanztröge, Rasenflächen) deutlich auszuweiten. Dabei soll die Mehrfachnutzung des Platzes für Märkte und Veranstaltungen aber weiter gewährleistet werden. Zudem gilt es, mehr Verweilmöglichkeiten und neue Anziehungspunkte zu schaffen. So könnten auf den zusätzlichen Flächen ein öffentlicher Spielplatz, der sich zum Markt öffnet, angelegt werden.

### M1c: Ordnung (ruhender) Verkehr

Mit den zusätzlichen Flächen kann zudem der ruhende Verkehr des Marktplatzareals neu geordnet werden. So könnte der Parkplatz hinter der Kulturhalle vergrößert werden, während die unmittelbar am Platz befindlichen Parkplätze auf ein Minimum reduziert werden. Die Herstellung der Parkplatzfläche soll in klimaangepasster Bauweise stattfinden, so sind z.B. versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden. Im Sinne der Verkehrsberuhigung des Marktplatzes könnte weiterhin auch die Erschließung des rückwärtigen Parkplatzes angepasst werden. Damit würde auch die Verknüpfungsfunktion des Marktplatzes als Fußwegeverbindung zwischen Saarbahnhalttepunkt und Trierer Straße gestärkt werden.



An Marktplatz angrenzendes Grundstück des ev. Kindergarten



Beispiel Spielplatz



Beispiel versickerungsfähiger Bodenbelag Parkplatz

## M2: Aufwertung Ortsbild private Bausubstanz, Behebung Leerstände



Beispiel laufende Sanierungsmaßnahme

### Zeitraumen:

kurz- bis mittelfristig

### Umsetzung:

Stärkung Wohnnutzung: Eigentümeransprache und Schaffung von Anreizen; einfacher Bebauungsplan (Sortimentsliste); Denkmal Kirchstraße 2: Gutachten Denkmalschutz  
Gewerbebetrieb: Anreize, Alternativfläche

Entlang der Hauptortsdurchfahrt B268 Trierer Straße/ Saarbrücker Straße haben sich insbesondere an den Randlagen des zentralen Versorgungsbereichs städtebauliche Problemlagen entwickelt, in denen Sanierungsstau und Leerstände gehäuft auftreten. Hier gilt es künftig, die Eigentümer bei der Sanierung und Modernisierung ihrer Immobilien mittels Beratung und Förderung zu unterstützen sowie die Nutzungsstruktur zukunftsfähig zu machen.

### M2a: Stärkung Wohnnutzung

Trierer Straße/ Saarlouiser

Straße/ obere Saarbrücker Str.

Aufgrund des weitläufigen Einzelhandelsbereichs in Verbindung mit geändertem Verbraucherverhalten, teils zu kleinen Gewerbeeinheiten und Sanierungsstau fallen im Randbereich der Einzelhandelslage, im Umfeld des Kreuzungsbereichs Trierer Straße/ Saarlouiser Straße/ obere Saarbrücker Straße zunehmend leer stehende Ladenlokale im Ortsbild auf.

Da sich der Schwerpunkt der Einzelhandelslage mit den großflächigen Anbietern im Bereich des Bahnhofs etabliert hat, gilt

### Beteiligte:

Gemeinde Heusweiler, private Eigentümer, Investoren

### Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Gemeinde Heusweiler, private Mittel

### Kosten:

Anreize: siehe ortsteilübergreifende Maßnahmen

es in den Randbereichen die Umnutzung nicht mehr vermarktbarer Ladenlokale in Wohnnutzung auszubauen.

Zur Unterstützung der Eigentümer betroffener Immobilien könnten Gutscheine für die Umbauberatung bei Architekten vergeben werden. Zudem könnten im Rahmen einer Modernisierungsrichtlinie der Umbau und die Modernisierung solcher besonders betroffener Bereiche zusätzlich mit Städtebaufördermitteln unterstützt werden.

Gleichzeitig sollte die noch bestehende Sortimentsbeschränkung am Bahnhof langfristig aufgehoben werden.

### M2b: Sanierung/ Rückbau

Denkmal Kirchstraße 2/

Saarbrücker Straße 14

Das seit Jahren leer stehende und zunehmend verfallene Wohngebäude Kirchstraße 2/ Saarbrücker Straße 14 liegt in Nachbarschaft zur evangelischen Kirche an einem neuralgischen Punkt der Ortsdurchfahrt. Durch den erheblichen Sanierungsstau und die fehlende Nutzung wird das angespannte städtebauliche Umfeld, in dem

sich weitere gewerbliche Leerstände befinden, beeinträchtigt. Eine Sanierung und Wiedernutzung des Gebäudes erscheint schwierig. Gleichzeitig ist aufgrund des Denkmalschutzstatus ein Rückbau nicht ohne weiteres möglich. Hier könnte in einem Gutachten untersucht werden, inwiefern der Denkmalschutzstatus noch gerechtfertigt ist.

### M2c: Aufwertung/

Verlagerung Gewerbebetrieb

Saarbrücker Straße 60

In der Saarbrücker Straße südlich des Rathauses zeigen sich ähnliche Entwicklungen wie im Bereich Trierer Straße/ Saarlouiser Straße. Auch hier sind vermehrt leer stehende Ladenlokale zu finden.

Daneben wirkt sich der ungeordnete KFZ-Betrieb Saarbrücker Straße 60 negativ auf das Umfeld aus. Die sanierungsbedürftigen baulichen Anlagen mit dem als Lagerfläche umgenutzten und mit einem Bauzaun abgesperrten ehemaligen Wohngebäude sowie den ungepflegten Freiflächen vermitteln ein negatives Bild und bergen die Gefahr eines Trading-down-Effektes für das weitere Umfeld.

Aufgrund des Privateigentums muss eine Lösung gemeinsam mit dem Eigentümer gefunden werden. Neben möglichen Förderleistungen zur Sanierung und Aufwertung des Areals wäre auch die Verlagerung des Gewerbebetriebes denkbar. Auf der bisherigen Fläche könnte in Zusammenarbeit mit einem Investor neuer Wohnraum entstehen bzw. verträglicheres Gewerbe angesiedelt werden.



### M3: Nachnutzung ehemalige Feuerwehrgerätehäuser

Die Löschbezirke Heusweiler, Hirtel und Eiweiler wurden im Jahr 2020 zentral zusammen in einem neuen Gebäudekomplex an der B 268 auf dem Gelände der ehemaligen Grube Schäfer in Hirtel untergebracht.

Demnach werden die stark sanierungsbedürftigen bisherigen Feuerwachen Heusweiler (an der Trierer Straße) und Dilsburg (an der Saarbrücker Straße) langfristig nicht mehr benötigt. In der alten Feuerwache Heusweiler besteht aktuell noch eine Zwischennutzung als Lager von Bauhofmaterial, was aber perspektivisch wieder im Bauhof untergebracht werden soll. Die alte Feuerwache in Dilsburg ist noch an einen Verein verpachtet.

#### M3a: Umnutzung ehem.

##### Feuerwache Heusweiler

Umbau und Sanierung für Gewerbe oder Wohnen erscheinen aufgrund der vorherigen Nutzung und des hohen Sanierungsbedarfs eher unwahrscheinlich, wären aber zunächst genauer zu überprüfen.

Im Falle eines möglichen Rückbaus bietet sich die rund 2.000 qm große Grundstücksfläche z.B. für den Bau eines modernen Mehrfamilienhauses (kleinere, barrierefreie und energieeffiziente Wohnungen) an, da in diesem Bereich weiterer Bedarf erkennbar ist.

#### M3b: Nachnutzung ehem.

##### Feuerwehr Dilsburg

Aufgrund der kompakten Größe von Gebäude und Grundstück (ca. 220 qm) sowie der Lage am Kreuzungsbereich ist das Verwertungspotenzial des Grundstücks eingeschränkt.

Zunächst sollte geprüft werden, ob eine Sanierung in Zusammenarbeit mit dem Motorradverein, der aktuell das Gebäude gepachtet hat, möglich ist. Ansonsten könnte das Gebäude abgerissen und der Kreuzungsbereich gestalterisch aufgewertet werden.



Ehemaliges Feuerwehrgerätehaus Heusweiler

#### Zeitraumen:

kurz- bis mittelfristig

#### Umsetzung:

Verlagerung bestehende Zwischennutzung, Wertgutachten; Interessenbekundung; ggf. Bebauungsplan, Rückbau

#### Beteiligte:

Gemeinde Heusweiler, Investor

#### Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Gemeinde Heusweiler, Investor

#### Kosten:

ca. 500.000 €



Ehemaliges Feuerwehrgerätehaus Dilsburg

#### Zeitraumen:

kurz- bis mittelfristig

#### Umsetzung:

Sanierung und Umbau; Rückbau (sofern erforderlich), Freiflächengestaltung

#### Beteiligte:

Gemeinde Heusweiler, Verein

#### Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Gemeinde Heusweiler

#### Kosten:

ca. 60.000 €

## M4: Sanierung/ Rückbau Haus der Vereine

Das sogenannte Haus der Vereine befindet sich in der Schulstraße, Ecke Saarlouiser Straße. In Teilen ist das Gebäude dauerhaft an Vereine überlassen (u.a. AWO-Begegnungsstätte und DRK) und wird derzeit von diesen noch genutzt. Allerdings ist der bauliche Zustand des Gebäudes unzureichend, wodurch Teilbereiche in Folge von Bauschäden gesperrt werden mussten. Ob eine Sanierung in Anbetracht des Zustands noch praktikabel und wirtschaftlich ist, muss untersucht werden.

Die Freiflächen hinter dem Gebäude werden als ergänzendes öffentliches Parkplatzangebot für den Ortskern bzw. den benachbarten Sportplatz genutzt, werden aber aufgrund der größeren Entfernung zur Haupteinkaufslage nicht sehr stark nachgefragt.

Alternativ zur Sanierung könnten Gebäude und Grundstück einer Neuentwicklung zugeführt werden. Aufgrund des Umfeldes bietet sich hier eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten an (Wohnen, Büronutzung, soziale/ medizinische Einrichtung). Dabei könnten Teilbereiche künftig weiterhin durch Vereine genutzt werden.



Haus der Vereine

**Zeitraumen:**  
mittelfristig

**Umsetzung:**  
Sanierungsgutachten; ggf. Interessenbekundung; ggf. Bebauungsplan, Rückbau

**Beteiligte:**  
Gemeinde Heusweiler

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Gemeinde Heusweiler, Investor

**Kosten:**  
ca. 350.000 €

## M5: Aufwertung Außenbereich Grundschule, Errichtung Multifunktionsfeld

Mit der erfolgten Erweiterung des Grundschulgebäudes durch einen Anbau steigen auch die Anforderungen an den Außenbereich. Durch den Rückbau des an die Dilsburger Straße angrenzenden, ehemaligen Büchereigebäudes (Bücherei wird künftig im Anbau untergebracht) wurde die Freifläche an der Grundschule zwar zunächst vergrößert, aber noch nicht hergerichtet und als attraktiver Aufenthaltsbereich für Schülerinnen und Schüler gestaltet.

Für die gestiegenen Schülerzahlen sind sowohl neue Ruhe- und Kommunikationsflächen als auch Spielmöglichkeiten zu schaffen. So ist die Errichtung eines neuen Multifunktionsfeldes entlang der Dilsburger Straße, hinter dem Parkplatzbereich, vorgesehen. Eine Öffnung für die Öffentlichkeit außerhalb der Schulzeiten wäre wünschenswert, da das Angebot öffentlicher Spielflächen eingeschränkt ist. Aufgrund des Schallschutzes der umliegenden Bebauung ist eine öffentliche Nutzung jedoch voraussichtlich nicht realisierbar. Der bestehende Spielplatz ist jedoch außerhalb der Schulzeiten öffentlich zugänglich.



© trgowanlock - stock.adobe.com

Beispiel Multifunktionsfeld

**Zeitraumen:**  
kurzfristig

**Umsetzung:**  
Freianlagenplanung, Lärmgutachten

**Beteiligte:**  
Gemeinde Heusweiler

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Gemeinde Heusweiler

**Kosten:**

- Multifunktionsfeld: ca. 200.000 €
- Aufwertung übrige Freiflächen: ca. 300.000 €

# Maßnahmen TEKO „Zukunftsfähiges Heusweiler“ 2011

Maßnahmen	Umsetzung
Teilräumliches Entwicklungskonzept	umgesetzt
Zentrums- und Citymanagement	teilweise umgesetzt
Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung Saarland	teilweise umgesetzt
Verfügungsfonds	nicht umgesetzt
Neuordnung und Anbindung des Parkplatzes „Am Wittum“ (Fußwegeverbindung hinter Bebauung zu Trierer Straße noch nicht realisiert)	teilweise umgesetzt
Fassadensanierungsprogramm	nicht umgesetzt
Wohnraummodernisierungsprogramm	nicht umgesetzt
Geschäftsflächenrevitalisierungsprogramm	nicht umgesetzt
Spielplatz in zentraler Lage	nicht umgesetzt
Umwandlung Bushaltestellen im Bereich Trierer Straße in Kurzzeitparkplätze	teilweise umgesetzt
ÖPNV-Haltepunkt „Heusweiler Markt“	umgesetzt

■ nicht umgesetzt   
 ■ teilweise umgesetzt   
 ■ umgesetzt

Die Tabelle gibt einen Überblick zum Umsetzungsstand der im TEKO 2011 enthaltenen Maßnahmen.

Die noch nicht umgesetzten Maßnahmen wurden in den zuvor beschriebenen Maßnahmen bzw. den ortsteilübergreifenden Maßnahmen berücksichtigt.

# Maßnahmen und Schlüsselprojekte Ortskern Holz



# Ziele des Entwicklungskonzeptes

## Folgende Ziele werden für die ISEK-Gebietskulisse definiert

Um Holz als attraktiven Wohnstandort, Bildungs- und Nahversorgungszentrum im östlichen Gemeindegebiet zu stärken und weiterzuentwickeln, wurden folgende Ziele definiert, die durch konkrete Maßnahmen und Projekte erreicht werden sollen:

- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Marktplatzes als Zentrum und Aushängeschild des Ortsteils sowie Anker für Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen
- Erhalt und Ausbau der Nutzungsvielfalt im Ortskern, Stabilisierung der Versorgungsfunktion
- Stärkung des nicht motorisierten Verkehrs durch Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen, Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Aufwertung von Haltestellen
- Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie ortsbildgerechte Gestaltung der Bausubstanz einschließlich der Gebäudevorflächen
- Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln sowie Rückbaumaßnahmen mit ortsbildgerechter Neuordnung/ Neubebauung bzw. durch Maßnahmen zur städtebaulichen Optimierung des Bestandes
- Erhalt von Baudenkmalern und ortsbildprägenden Gebäuden, Wiederherstellung potenziell ortsbildprägender Gebäude
- Verwertung und Umnutzung nicht mehr benötigter öffentlicher Gebäude



M1: Aufwertung  
Markt-/ Brunnenplatz

M2: Sanierung  
Dorfgemeinschaftshaus

M3: Nachverdichtung/  
Freiraumentwicklung  
alter Friedhof

M5: Städtebau  
gestalterische  
Gestaltung Kreuzung



## Legende

- ISEK Gebietskulisse, Vorschlag Fördergebiet
- ▭ Maßnahmenbereiche  
(im Zuge der Detailplanungen sind Anpassungen der Flächenkulisse möglich)
- Modernisierung und Instandsetzung dringend;  
auf ortsbildgerechte Sanierung achten
- ★ Denkmäler (Beachtung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen; hierzu gehört auch Umgebungsschutz), ortsbildprägend
- ▲ Wohngebäudeleerstand, Revitalisierung
- Gewerbeleerstand, Revitalisierung/  
Umnutzung Wohnen
- fußläufige Wegeverbindungen
- fußläufige Wegeverbindungen ausbauen

### Hinweis:

Nicht alle vorgesehenen Maßnahmen können zum aktuellen Zeitpunkt verortet werden. Die Umsetzung hier nicht dargestellter Maßnahmen ist möglich (siehe auch Maßnahmenbeschreibungen).

# Maßnahme 1: Aufwertung Markt-/Brunnenplatz



Luftbildausschnitt Markt- und Brunnenplatz; Quelle: Gemeinde Heusweiler

**Zeitraumen:**  
mittelfristig

**Umsetzung:**  
Freianlagenplanung

**Beteiligte:**  
Gemeinde Heusweiler

**Finanzierung:**  
Städtebaubaufördermittel, Gemeinde Heusweiler

**Kosten:**  
ca. 400.000 €

Markt- und Brunnenplatz bilden durch ihre zentrale Lage und die umliegenden Versorgungs- und sozialen Einrichtungen den Ortsmittelpunkt, weisen aber in Teilbereichen funktionale und gestalterische Defizite auf, welche die Aufenthaltsqualität und Nutzung einschränken.

Der Brunnenplatz ist gestalterisch in die Jahre gekommen und wird seinem Namen nicht mehr gerecht, da der Brunnen nicht mehr funktionsfähig ist. Hier soll ein Konzept entwickelt werden, wie dieser Bereich seiner prägenden Lage mit kleineren Maßnahmen (Erneuerung und Ergänzung Möblierung, Kunst, Grünelemente) gerecht werden kann. Dadurch soll er eine neue Aufenthaltsqualität und Anziehungskraft entfalten.

Ergänzend dazu soll auch der direkt angrenzende Marktplatz eine Aufwertung erfahren. Die multifunktionale Nutzung der Fläche als Standort von Märkten, Veranstaltungen, Aufenthaltsraum und Parkplatz ist dabei zwingend zu erhalten. Zur Stärkung der Attraktivität sind hier punktuelle Maßnahmen zielführend.

Wie am Brunnenplatz sollte die veraltete Möblierung ausgetauscht werden. Durch die Parkplätze und die Bushaltestelle ist der Marktplatz auch zentraler Verkehrsknotenpunkt, weshalb sich hier besonders die Errichtung von Fahrradboxen bzw. Ladestationen für E-Bikes und E-Autos anbietet, um eine zukunftsgerechte Mobilität zu gewährleisten. Der Versiegelungsgrad des Platzes könnte durch Entsiegelung

des Randstreifens an der Heusweiler Straße (hinter Bushaltestelle) reduziert werden, wodurch sich auch die Aufenthaltsqualität der Bushaltestelle verbessern würde.

Der verkehrsberuhigte Bereich westlich des Platzes kann durch Pflasterung stärker mit dem Marktplatz verknüpft werden.



## Maßnahme 2: Sanierung Dorfgemeinschaftshaus



Dorfgemeinschaftshaus am Marktplatz

**Zeitraumen:**

kurz- bis mittelfristig

**Umsetzung:**

Detailplanung

**Beteiligte:**

Gemeinde Heusweiler

**Finanzierung:**

Städtebaubaufördermittel, Gemeinde Heusweiler

**Kosten:**

ca. 250.000 €

Das Dorfgemeinschaftshaus ist neben der Glück-Auf-Halle die wichtigste kommunale Versammlungsstätte im Ortsteil Holz. Ausgestattet mit einem rund 65 qm großen Gastraum (60 Sitzplätze) sowie verschiedenen Nebenräumen, finden hier sowohl Veranstaltungen als auch Vereinsnutzung statt. Zudem tagt der Ortsrat in den Räumlichkeiten. Zukunftsfähigkeit und Nutzungsmöglichkeiten werden jedoch durch den unzureichenden baulichen Zustand sowie Ausstattungsmängel eingeschränkt.

Zwar wurden in den vergangenen Jahren bereits Teilsanierungen durchgeführt, darunter auch die Erneuerung der Fassade sowie Trennung der technischen Anlagen des Anbaus Feuerwehrgerätehaus, doch bestehen weiterhin Mängel im Inneren.

Auf Grundlage eines Nutzungs- und Sanierungskonzeptes soll das Gebäude nachhaltig ertüchtigt und belebt werden. Die mangelnde Barrierefreiheit schränkt die Nutzung durch ältere und mobilitätseingeschränkte Personen erheblich ein. Daher ist der barrierefreie Umbau mit Einbau eines Aufzugs sowie eines behindertengerechten WCs erforderlich. Damit wird das Gebäude für weitere Bevölkerungsgruppen zugänglich und das Potenzial für Feste und Veranstaltungen erhöht. Neben dem Ausbau der Barrierefreiheit muss die Modernisierung der Innenräume sowie die Verbesserung der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes angestrebt werden.

# M3: Nachverdichtung/ Freiraumentwicklung alter Friedhof



Alter Friedhof Holz vor zwischenzeitlich ausgelaufenen Ruhezeiten

**Zeitraumen:**

mittelfristig

**Umsetzung:**

Grunderwerb durch Investor und Änderung Bebauungsplan/ städtebauliche Gestaltung durch kath. Kirche

**Beteiligte:**

kath. Kirche, Investor, Gemeinde Heusweiler

**Finanzierung:**

Investor, kath. Kirche, Gemeinde Heusweiler, Städtebaufördermittel

**Kosten:**

ca. 80.000 € (städtebaulicher Mehraufwand)

Die Flächen um das katholische Gemeindezentrum mit dem alten Friedhof liegen zwischen Holzer Platz, Glück-Auf-Weg und Fliederweg in der Ortsmitte. Da das Areal künftig nicht mehr als Friedhof benötigt wird - die letzten Ruhezeiten sind 2019 ausgelaufen - kann eine Umnutzung erfolgen.

Als eine Option kann die ehemalige Friedhofsfläche mit geringem Aufwand (z.B. Installation von Sitzmöbeln / Tischen) zu einem vollwertigen innerörtlichen Park umgenutzt werden. Denn im Rahmen der bisherigen Friedhofsnutzung wurde die Grünanlage bereits regelmäßig gepflegt. Gerade für die umliegende Wohnbevölkerung sowie die benachbarten Bildungs- und Betreu-

ungseinrichtungen könnte der Park dann zu einer beliebten Aufenthalts- und Begegnungsstätte werden. Allerdings besteht mit dem Mehrgenerationenspielplatz südlich der Glück-Auf-Halle grundsätzlich bereits ein Freiraumangebot in der Umgebung.

Als weitere Option bietet sich hier ein innerörtliches Nachverdichtungspotenzial in attraktiver, infrastrukturnaher Lage dar. Demnach könnten auf der Fläche auch moderne Wohnraumangebote wie Mehrgenerationenwohnen oder Tiny Häuser durch einen Investor geschaffen werden.

## Maßnahme 4: Funktionale, gestalterische Aufwertung ehem. Jagdschlossensemble



Historisches Jagdschloss

### Zeitraumen:

mittelfristig

### Umsetzung:

Abstimmung mit Denkmalamt,  
Bebauungsplan

### Beteiligte:

Diakonisches Werk, Investor, Gemeinde  
Heusweiler

Zwischen Matzenbergstraße (L 263) und Alleestraße (L 136) gegenüber des Seniorenheims „Haus Fröhnwald“ liegt das Gelände des ehemaligen Jagdschlusses. Das denkmalgeschützte Jagdschloss und die umliegende Grünfläche gehören dem Diakonischen Werk, welches im ehemaligen Jagdschlossgebäude eine soziale Einrichtung betreibt (u.a. Wohngruppe für Jugendliche). Die große Grünfläche wird jedoch nur eingeschränkt gepflegt und genutzt. Sie ist öffentlich nicht zugänglich und von Matzenberg- und Alleestraße durch eine Mauer sowie einen Zaun abgetrennt.

Durch die zentrale Lage, die Nachbarschaft zum Seniorenheim und das Ambiente des denkmalgeschützten alten Jagdschlusses

### Finanzierung:

Investor, Diakonisches Werk, Gemeinde Heusweiler, Städtebaufördermittel

### Kosten:

ca. 50.000 € (städtebaulicher Mehraufwand)

bietet die Grünfläche ein hohes Potenzial für eine attraktive innerörtliche Park- und Begegnungsfläche.

Durch Öffnung der Grünfläche zur Alleestraße, gärtnerische Gestaltung und Pflege der Fläche, Möblierung, Entstehung von Aufenthaltsbereichen, Errichtung von Bewegungs- und Spielangeboten (z.B. Boulefläche) könnte hier ein Generationengarten nicht nur für das Seniorenheim und die Jugendwohngruppe, sondern für die gesamte Bevölkerung entstehen.

Neben der konkreten Landschaftsplanung des Parks müssen im Vorfeld die Rahmenbedingungen zwischen Gemeinde und Diakonischem Werk geklärt werden. Zudem

sind die Vorgaben des Landesdenkmalamtes zu berücksichtigen.

Im Bereich der Matzenbergstraße könnte durch Ergänzung der Bebauung (privat) eine Raumkante herausgebildet werden.

## M5: Städtebaulich-gestalterische Aufwertung zentraler Kreuzungsbereich Heusweiler- / Matzenberg- / Alleestraße



Beispiel Straßenraumgestaltung

**Zeitrahmen:**  
mittel- bis langfristig

**Umsetzung:**  
Eigentümersprache und Schaffung von Anreizen, Abstimmung LfS, Verkehrs-/ Freianlagenplanung

**Beteiligte:**  
Gemeinde Heusweiler, private Eigentümer, LfS

### **Finanzierung:**

Städtebaufördermittel, Gemeinde Heusweiler, LfS

### **Kosten:**

Anreize private Sanierungsmaßnahmen: siehe ortsteilübergreifende Maßnahmen.  
Straßenraumgestaltung: ca. 80.000 €

Im zentralen Kreuzungsbereich der Heusweiler Straße, Matzenberg- und Alleestraße fallen gestalterische und bauliche Mängel bei der privaten Bausubstanz sowie den privaten Vorflächen mit unzureichender Straßenraumgestaltung (Begrünung, Pflasterstreifen, eingeschränkte Ausstattung und Gestaltung Bushaltestelle „Schule“ am Seniorenheim) zusammen.

Deshalb müssen an dieser Stelle sowohl die Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen über die Städtebauförderung (siehe ortsteilübergreifende Maßnahmen) als auch die Sanierung und Gestaltung des Straßenraums (Abstimmung LfS) gemeinsam greifen, um den Bereich nachhaltig aufzuwerten.

Eine Planung für den Straßenraum ist in Abstimmung mit dem LfS zu erarbeiten und die Eigentümer sind aktiv anzusprechen.



Beispiel Beachvolleyballplatz

**Zeitraumen:**

kurz- bis mittelfristig

**Umsetzung:**

Freianlagenplanung

**Beteiligte:**

Gemeinde Heusweiler

**Finanzierung:**

Städtebaufördermittel, Gemeinde Heusweiler

**Kosten:**

ca. 50.000 €

**M6: Ergänzung**

**Mehrgenerationen-  
spielplatz**

Südlich von Glück-Auf-Halle und Grundschule befindet sich der Mehrgenerationenspielplatz mit vielfältigen Geräten für alle Altersgruppen. Neben Erneuerungs- und Instandsetzungsbedarf einzelner Geräte, sollten das überschaubare Angebot an Sitzgelegenheiten ausgebaut werden.

Das Angebot des Spielplatzes kann außerdem durch die Errichtung eines Beachvolleyballplatzes erweitert werden. Damit wäre das Areal auch für Sportgruppen und Jugendliche attraktiver. Aufgrund der direkten Nähe zur Glück-Auf-Halle könnten hier Synergieeffekte mit dem ortsansässigen Volleyballverein entstehen.

# Maßnahmen und Schlüsselprojekte Ortskern Kutzhof



# Ziele des Entwicklungskonzeptes

## Folgende Ziele werden für die ISEK-Gebietskulisse definiert

Um Kutzhof als attraktiven Wohnstandort und soziales Infrastrukturzentrum der drei Ortsteile Kutzhof, Numborn und Lummerschied zu stärken und weiterzuentwickeln, wurden folgende Ziele definiert, die durch konkrete Maßnahmen und Projekte erreicht werden sollen:

- Infrastrukturoptimierung durch Bündelung, Konzentration und Modernisierung von Einrichtungen, an einem für die drei Ortsteile zentralen Standort
- Herausbildung einer attraktiven Ortsmitte für den Ortsteil Kutzhof durch Neugestaltung des Umfelds im zentralen Kreuzungsbereich und Nachnutzung alte Feuerwehr
- Stärkung des nicht motorisierten Verkehrs durch Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen, Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Aufwertung von Haltestellen
- Ausgleich des eingeschränkten Nahversorgungsangebotes durch alternative Versorgungskonzepte
- Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie ortsbildgerechte Gestaltung der Bausubstanz einschließlich der Gebäudevorflächen
- Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln sowie Rückbaumaßnahmen mit ortsbildgerechter Neuordnung/ Neubebauung bzw. durch Maßnahmen zur städtebaulichen Optimierung des Bestandes
- Erhalt von Baudenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden, Wiederherstellung potenziell ortsbildprägender Gebäude
- Verwertung und Umnutzung nicht mehr benötigter öffentlicher Gebäude



M1d: Umbau Vereinsraum

M1c: Umbau & Modernisierung Barbarahalle

M1e: Umfeldgestaltung

M1b: Neubau Feuerwehr Kutzhof/ Numborn

M1a: Sanierung & Erweiterung Kita

M3: Rückbau Friedhofshalle

M2b: Gestaltung Freifläche alte FW





## Legende

- ISEK Gebietskulisse, Vorschlag Fördergebiet
- ▭ Maßnahmenbereiche  
(im Zuge der Detailplanungen sind Anpassungen der Flächenkulisse möglich)
- Modernisierung und Instandsetzung dringend;  
auf ortsbildgerechte Sanierung achten
- ★ Denkmäler (Beachtung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen; hierzu gehört auch Umgebungsschutz), ortsbildprägend
- ▲ Wohngebäudeleerstand, Revitalisierung
- Gewerbeleerstand, Revitalisierung/  
Umnutzung Wohnen
- fußläufige Wegeverbindungen
- fußläufige Wegeverbindungen ausbauen

### Hinweis:

Nicht alle vorgesehenen Maßnahmen können zum aktuellen Zeitpunkt verortet werden. Die Umsetzung hier nicht dargestellter Maßnahmen ist möglich (siehe auch Maßnahmenbeschreibungen).

# Maßnahme 1: Modernisierung St. Barbara Ensemble als neues Gemeinschaftsinfrastruktur-Zentrum

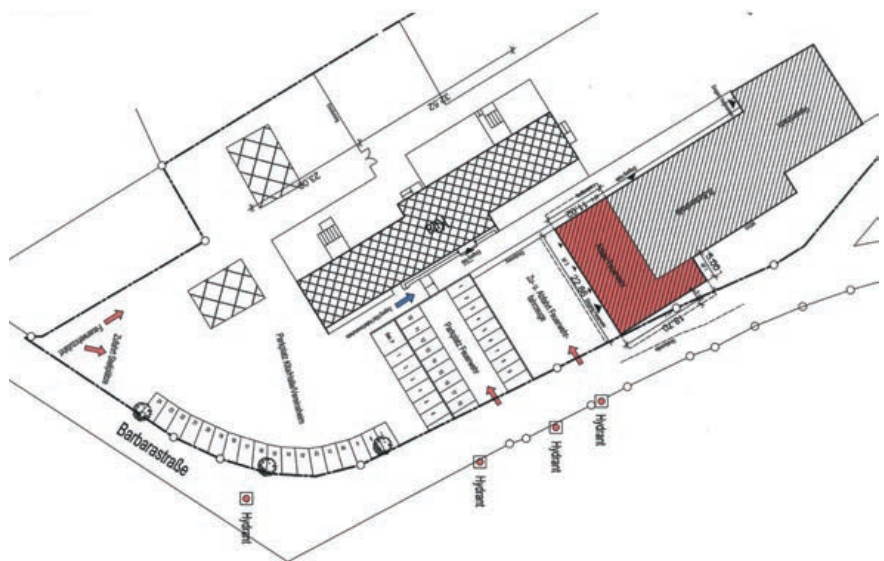


Modernisierte Barbarahalle

Der St. Barbara-Komplex als wichtiger Mittelpunkt des dörflichen Gemeinschaftslebens der Ortsteile Kutzhof und Numborn wird modernisiert und ausgebaut.

## M1a: Sanierung und Erweiterung Kita

Als erster Baustein wurde die Kita in den Jahren 2017/2018 umfassend saniert (u.a. Fenster, Dach, Heizung, Fassade, Brandschutz) und die Betreuungsplätze von 4 auf 6 Gruppen (4 Kindergartengruppen, 2 Krippengruppen) ausgebaut. Die Gesamtkosten von rund 1.267.000 Euro wurden über das Programm ZEP-Kommunal (Förderprogramm für mehr Klimaschutz) sowie das Programm für die Schaffung von neuen Kita-Plätzen gefördert.



Lageplan; Quelle: Gemeinde Heusweiler, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Klein, Architekt AKS



Ostansicht Anbau Feuerwehr, Barbarahalle und Vereinsraum; Quelle: Gemeinde Heusweiler, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Klein, Architekt AKS

## M1b: Neubau Feuerwehr

### Kutzhof/ Numborn

Für die beiden Löschbezirke Kutzhof und Numborn wurde 2019/2020 ein neues gemeinsames Feuerwehrgerätehaus als Anbau an die Barbarahalle realisiert. Zur Ausstattung gehören u.a. die Halle für drei Einsatzfahrzeuge, eine Werkstatt, Technik, Lager- und Sanitärräume sowie ein Schulungsraum mit Kommunikationstechnik. Die Kosten betragen rund 1,2 Mio. €.

## M1c: Umbau und

### Modernisierung Barbarahalle

Als zentrale Turnhalle des Gemeindebezirks Kutzhof war die Barbarahalle deutlich in die Jahre gekommen. Um für den Sportbetrieb sowie Feste und Veranstaltungen langfristig nutzbar zu bleiben, war die Modernisierung der Halle zwingend erforderlich. Durch die demografiegerechte Verkleinerung des Gebäudes, den Einbau eines neuen Schwingbodens sowie die Erneuerung von Dach, Fenstern, Fassade, Heizung und Lichttechnik wurde die Halle zukunftsfähig gemacht. Die Arbeiten haben 2020 begonnen und sind 2023 fertig gestellt worden.

## M1d: Umbau Vereinsraum

Nördlich angrenzend an die Turnhalle / Barbarahalle befindet sich der Vereinsraum. Auch dieser ist in die Jahre gekommen und bedarf im Rahmen des Modernisierung des gesamten St. Barbara-Komplexes der energetischen Sanierung sowie des barrierefreien Umbaus.

## M1e: Umfeldgestaltung

### St. Barbara-Komplex

Die Freiflächen des St. Barbara-Komplexes sind insgesamt in keinem guten Zustand und bieten kaum Gestalt- und Aufenthaltsqualität. Die Vorfläche der Kita ist größtenteils geteert, wobei die alte Teerdecke vielfach aufgerissen ist. Zusammen mit fehlenden Gestaltelementen und Sitzmöglichkeiten sowie eingeschränkter Pflege der Grünflächen bietet sich hier ein trostloses Bild.

Vor dem Hintergrund des künftig noch weiter an Bedeutung gewinnenden Infrastrukturkomplexes sollte hier eine hochwertige und moderne Freiflächen- und Umfeldgestaltung angestrebt werden. Dabei soll



Neues Feuerwehrgerätehaus für Kutzhof und Numborn



Bestehender Außenbereich mit Gestaltungsbedarf

#### Zeitraumen:

kurzfristig

#### Umsetzung:

Detailplanung Gebäude,  
Freianlagenplanung

#### Beteiligte:

Gemeinde Heusweiler

#### Finanzierung:

ZEP-Kommunal, Städtebaufördermittel,  
Bedarfszuweisung, Gemeinde Heusweiler

#### Kosten:

Sanierung Kita: 1.267.000 €  
Neubau Feuerwehr: 1.200.000 €  
Modernisierung Barbarahalle: 600.000 €  
Umbau Vereinsraum:  
Umfeldgestaltung: ca. 500.000 €

sowohl die Funktion des Areals als Park- und Festplatz erhalten bleiben, zusätzlich aber auch die Funktion als attraktiver Aufenthaltsbereich für die umgebenden sozialen Einrichtungen und als Treffpunkt der Dorfbevölkerung hergerichtet werden.

## M2: Aufwertung zentraler Kreuzungsbereich

### M2a: Verwertung altes

#### Feuerwehrgerätehaus Kutzhof

Durch die Zentralisierung der beiden Löschbezirke Kutzhof und Numborn am St. Barbara-Komplex wird das marode bisherige Feuerwehrgebäude am zentralen Kreuzungsbereich Lummerschieder Straße (L 265) / Jakobsstraße in Kutzhof künftig nicht mehr benötigt. Gebäude und Grundstück könnten daher veräußert werden, und einer Neuentwicklung (z.B. Errichtung modernes Mehrfamilienhaus) zugeführt werden.

Hierbei ist die private Entwicklung sowohl des gesamten Grundstückes als auch nur des heute bebauten Teils grundsätzlich möglich. Zusätzlich sollte auch die südwestlich unmittelbar anschließende private Baulücke in die Neuentwicklung einbezogen werden.

### M2b: Gestaltung Freifläche an der alten Feuerwehr

Sollte die Vorfläche des alten Feuerwehrgebäudes eine Freifläche bleiben, so ist hier eine gestalterische Aufwertung anzustreben. Die teils beschädigte, geteer-te Fläche weist keinerlei Gestaltelemente oder Möblierung auf und wird nur noch als Parkplatzfläche genutzt. Lediglich am Platzrand steht eine Linde. Auch der zur Lummerschieder Straße hin gewandte Bereich mit überdachter Bushaltestelle macht bezüglich Gestaltung und Möblierung Erneuerungsbedarf deutlich.

Die gesamte Fläche sollte daher im Hinblick auf Oberflächenbelag, Begrünung, Sitzgelegenheiten und Bushaltestelle freiraumplanerisch neu gestaltet werden, um hier einerseits zentral gelegene öffentliche Parkplätze zu bieten, aber auch eine Begegnungs- und Aufenthaltsstätte zu schaffen.

### M2c: Sanierung und

#### dorftypische Gestaltung

#### untere Jakobsstraße samt

#### Vorfläche / Zuwegung Kirche

Bei der Jakobsstraße, die als zentrale Verbindung zwischen den Ortsteilen Kutzhof und Numborn fungiert, besteht im unteren Bereich, im Umfeld von Kirche sowie dem Kreuzungsbereich am bisherigen Feuer-



Altes Feuerwehrgerätehaus Kutzhof



Beispiel Platzgestaltung

#### Zeitraumen:

mittel- bis langfristig

#### Umsetzung:

Wertgutachten, Interessenbekundungsverfahren Feuerwehrgebäude; ggf. Bebauungsplan; Freiraumplanung

#### Beteiligte:

Gemeinde Heusweiler, Investor, kath. Kirche

wehrrätehaus, Sanierungsbedarf der Gehsteige.

Zusammen mit den Gehsteigen sollte der Straßenraum in diesem Bereich mittels Pflasterstreifen (vor Kreuzung), Grünflächen und Baumpflanzungen dorftypisch gestaltet werden, um verbunden mit den übrigen Maßnahmen im Umfeld des Kreuzungsbereichs, die Ausgestaltung

#### Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Gemeinde Heusweiler, Investor

#### Kosten:

Verwertung Gerätehaus: ca. 200.000 €  
Gestaltung Freifläche: ca. 100.000 €  
Sanierung Jakobsstraße: ca. 80.000 €

einer echten Ortsmitte zu vollziehen. Dabei sollte auch die überanspruchte Asphaltfläche von Zuwegung (südlicher Pastor-Kettel-Weg) und Vorfläche der Kirche mit einbezogen werden. Schließlich wird mit diesen Maßnahmen auch die Infrastrukturachse vom neuen Platz der ehemaligen Feuerwehr Kutzhof über die Kirche bis zum modernisierten St. Barbara-Komplex hervorgehoben.

### M3: Rückbau Friedhofshalle

Die Gemeinde Heusweiler strebt langfristig die Optimierung der Friedhofsstruktur im Gemeindegebiet an, da sich in den vergangenen Jahren ein grundlegender Wandel in der Bestattungskultur abgezeichnet hat, welcher u.a. in einem Anstieg der Urnenbestattungen resultierte.

Es werden daher künftig weniger Kühlzellen in den Leichenhallen benötigt. In Verbindung mit Unterhaltungsaufwand und Sanierungsbedarf der Leichenhallen, könnten einzelne Hallen, unter Erhalt der öffentlichen Toilettenanlage, rückgebaut werden. So könnte Kutzhof langfristig die Friedhofshalle in Holz mitnutzen.



Beispiel Grünflächengestaltung

**Zeitraumen:**

langfristig

**Umsetzung:**

Detailplanung Rückbau

**Beteiligte:**

Gemeinde Heusweiler

**Finanzierung:**

Gemeinde Heusweiler

**Kosten:**

ca. 80.000 €

# Ortsteilübergreifende Maßnahmen





Beispiel Sanierung

**Zeitraumen:**

kurzfristig

**Beteiligte:**

Gemeinde Heusweiler, private Eigentümer

**Finanzierung:**

Gemeinde Heusweiler, Privatinvestitionen, Städtebaufördermittel

**Kosten:**

- Ausweisung Sanierungsgebiet: ca. 10.000 €
- Entwicklung Modernisierungsrichtlinie ca. 15.000 €
- kommunale Förderprogramme (Fassadensanierung, Gebäudevorflächen, sonstige Modernisierungsmaßnahmen (Instandsetzungen), Förderung Umnutzung in Wohnraum): ca. 60.000 €/ Jahr
- Sanierungsberatung: ca. 600 €/ Gebäude, bei 1/3 der Gebäude ca. 132.000 €/ 13.200 €/ Jahr
- Entwicklung Gestaltfibel: ca. 15.000 €

Neben der Sanierung / Modernisierung und gestalterischen Aufwertung der in öffentlicher Hand befindlichen Gebäude und sozialen Einrichtungen, stellt, angesichts der im privaten Bestand festgestellten städtebaulichen Missstände und baulichen Mängel innerhalb des gesamten Fördergebietes, die Aktivierung privater Sanierungs- sowie gestalterischer und ökologischer Aufwertungsmaßnahmen einen wesentlichen Baustein zur Vitalisierung der Fördergebiete dar.

Hierfür können insbesondere folgende Instrumente zum Einsatz kommen:

- Ausweisung Sanierungsgebiet
- Entwicklung Modernisierungsrichtlinie; in dieser wird u.a. geregelt, was konkret gefördert werden kann; hierbei sollte auf hohe energetische Standards, einen

guten baulichen sommerlichen Wärmeschutz sowie die Verwendung erneuerbarer Energien und nachhaltiger Baustoffe hingewirkt werden

- Auflegung kommunaler Förderprogramme (z.B. Vitalisierungsprogramm, Programm zum Umbau von Geschäftsflächen, Programm zur Fassaden- und Freiflächengestaltung, Entsigelungsprogramm); hierbei ist eine Beschränkung auf besondere städtebauliche Problembereiche innerhalb der Fördergebiete sinnvoll
- Sanierungsberatung für private Eigentümer; das Beratungsangebot sollte auch die Themenbereiche Umbau von Ladenlokalen in Wohnraum sowie Barrierefreiheit umfassen

- Entwicklung einer Gestaltfibel / eines Gestaltungshandbuchs
- Aufbau einer Immobilienbörse; Einrichtung eines Leerstands-/Vitalisierungsmanagers
- Kommunaler Erwerb/ Zwischenerwerb und Rückbau bei nicht mehr sanierbaren Schrottimmobilen an neuralgischen Punkten



Beispiel Balkonkraftwerk

### Zeitraumen:

langfristig

### Beteiligte:

Gemeinde Heusweiler, private Eigentümer

### Finanzierung:

Gemeinde Heusweiler, Privatinvestitionen, Städtebaufördermittel

### Kosten:

Die Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

Eine ökologisch orientierte Stadtentwicklung, welche die „grüne“ statt „graue“ Stadtentwicklung forciert, muss in Zeiten des Klimawandels eine zentrale Querschnittsaufgabe darstellen.

Einen Beitrag zu einer grünen und klimangepassten Stadtentwicklung können u.a. folgende Maßnahmen leisten:

- Begrünungsmaßnahmen (Dach-/ Fassadenbegrünungen, vertikale Gärten, Anpflanzung von schattenspendenden, klimaresistenten Bäumen, etc.)
- Entsiegelungsmaßnahmen sowie z.B. Verwendung sog. luftreinigender Verbundsteine
- nachhaltiger Umgang mit Ressourcen, umweltfreundliche Materialien
- Ausbau eines nachhaltigen Mobilitätsangebotes (E-Mobilität, Fuß- und Radwegeverkehrsnetz, ÖPNV, etc.) sowie

Zuordnung von Nutzungen nach dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“

- z.B. Freihaltung von Abflussbahnen zur Reduzierung von Schäden durch Starkregen
- Sicherung bedeutsamer Luftleitbahnen
- Berücksichtigung der festgesetzten Überschwemmungs- und Risikogebiete bei der Planung und im Rahmen von Baumaßnahmen; Konzept für Hochwasser- und Starkregenereignisse mit nachfolgender Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen

Hierbei sollte die Gemeinde Heusweiler u.a. in Bezug auf die Gestaltung öffentlicher Räume und Bauten eine Vorreiterrolle einnehmen und Private/ Gewerbetreibende - durch die Schaffung von Anreizen - aktivieren. Hierbei bietet sich z.B. kommunaler

Förderprogramme (u.a. Entsiegelungsprämie) an.

Langfristig kann hierdurch die Lebens- und Wohnqualität in der Gemeinde Heusweiler sowie das Ortsbild signifikant verbessert und außerdem ein Beitrag zur ökologischen Vielfalt geleistet werden.





Fußweg in Heusweiler

**Zeitraumen:**

kurz- bis mittelfristig

**Beteiligte:**

Gemeinde Heusweiler, LfS, private Eigentümer

**Finanzierung:**

Gemeinde Heusweiler, Städtebaubaufördermittel

**Kosten:**

Radverkehrskonzept: ca. 60.000 €

Die Kosten für die Rad- und Fußwegeinfrastruktur können noch nicht beziffert werden.

Als weiterer Baustein zur Entwicklung von vitalen Ortskernen gilt es, den innerörtlichen motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, indem die Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs erhöht wird. Hierbei sollten die zentralen öffentlichen Einrichtungen, Einzelhandelslagen, Freiflächen sowie ÖPNV-Angebote und Parkplätze miteinander verknüpft werden. Bei der Ausgestaltung der Wege ist u.a. auf barrierefreie Ausführung (soweit möglich), eindeutige Beschilderung und gute Ausleuchtung zu achten.

Im Bereich der Fußwege sollten u.a. folgende Wege ausgebaut/ optimiert werden:

- Wegeverbindung Jungs Wies-Bahnhof, Heusweiler (bestehender Trampelpfad über Privatgelände)
- Fußwegeanbindung Parkplatz Am Wirtum - Trierer Straße, Heusweiler

Da der Alltagsradverkehr in der Gemeinde Heusweiler bislang kaum ausgeprägt ist und auf den Hauptverkehrsstraßen teilweise eine hohe Verkehrsbelastung besteht, sollte zunächst ein Radverkehrskonzept als planerische Grundlage für den Ausbau der Radwegeinfrastruktur erarbeitet werden.



Beispiel Warenautomat

**Zeitraumen:**  
mittelfristig

**Kosten:**  
ca.20.000 €

**Beteiligte:**  
Gemeinde Heusweiler, Private

**Finanzierung:**  
Gemeinde Heusweiler, Privatinvestitionen

In den dörflichen Ortsteilen und insbesondere in Kutzhof ist das Nahversorgungsangebot mittlerweile stark eingeschränkt (in Kutzhof gibt es nur noch die Bäckerei). Damit sind die Bewohner zur Erreichung der Einkaufs- und Dienstleistungsangebote im Grundzentrum Heusweiler auf Mobilität, das heißt den PKW oder Bus, angewiesen.

mit regionalen Frischeprodukten und aufgestellt z.B. im Umfeld eines zentralen Platzes, zur punktuellen Verbesserung der Versorgungslage bewährt.

Vor dem Hintergrund der immer älter werdenden Bevölkerung gewinnen daher alternative / flexible Versorgungsangebote an Bedeutung. Neben der verstärkten ehrenamtlich-nachbarschaftlichen Organisation von Einkaufsfahrten könnte hier bedarfsorientiert die Einrichtung eines Bestell- und Bringservice in Kooperation mit umliegenden Händlern oder Landwirten geprüft werden.

Darüber hinaus haben sich auch Verkaufsautomaten für Lebensmittel, ausgestattet

Mögliche Maßnahmen außerhalb der  
Städtebaufördergebiete  
(nachrichtlich übernommen)

Maßnahmen außerhalb der abgegrenzten Städtebaufördergebiete können nicht über Städtebaufördermittel unterstützt werden. Hier sind andere Fördermöglichkeiten heranzuziehen, z.B. Dorferneuerung oder LEADER-Region „SaarMitte8“. Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

<b>Gemeindebezirk Heusweiler</b>
<b>Heusweiler</b>
<b>Neubau Spielplatz Jungs Wies</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung Spielplatz im rechtskräftigen BP</li> <li>• Bedarf zu prüfen, großer Spielplatz in zentraler Lage als Alternative</li> </ul>
<b>Nachnutzung SR-Gelände</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umnutzung Gebäude für Gewerbe u. Dienstleistungen</li> <li>• Freiflächen PV-Anlage</li> </ul>
<b>Neubau Friedhofshalle</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abriss marode Halle</li> <li>• Neubau 2024/205</li> </ul>
<b>Hirtel</b>
<b>Neubau Gemeindewerke Heusweiler (GWH)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• neben zentraler Feuerwache</li> </ul>
<b>Aufwertung ehem. Feuerwehr mit Milchhäuschen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachnutzung als Gemeinschaftshaus durch Verein „Dorfgemeinschaft Hirtel“</li> <li>• Aufwertung Umfeld zum Aufenthaltsbereich und Treffpunkt für Dorfgemeinschaft</li> </ul>
<b>Gemeindebezirk Holz</b>
<b>Touristische Wiederbelebung Wasserturm</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• z.B. Gastronomie</li> <li>• Herausforderung Brandschutz</li> </ul>
<b>Gemeindebezirk Kutzhof</b>
<b>Numborn</b>
<b>Sanierung und Anbau ehemaliges Feuerwehrgerätehaus Numborn</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung als Dorftreffpunkt</li> </ul>
<b>Lummerschied</b>
<b>Gestaltung Umfeld Dorftreffpunkt am Sportplatz</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freiflächengestaltung: z.B. Anlegen eines Outdoorgeräteparks (Calisthenics)</li> </ul>
<b>Anlegen einer Blühwiese</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufstellen einer historischen Tafel und eines Insektenhotels</li> </ul>
<b>Gemeindebezirk Eiweiler</b>
<b>Eiweiler</b>
<b>Erweiterung / Umbau Grundschule (Förderung über ZEP kommunal, Bildungsministerium)</b>
<b>Umbau Schulturnhalle zu Nachmittagsbetreuung</b>
<b>Reaktivierung Lehrschwimmbekken - Bundesprogramm Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend u. Kultur</b>
<b>Neubau Multifunktionsfeld an Grundschule</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• auch für Öffentlichkeit am Nachmittag zugänglich</li> </ul>
<b>Neubau KiTa</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• unterhalb der Grundschule</li> </ul>
<b>Sanierung / Umbau Großwaldhalle</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umbau Untergeschoss als Treffpunkt für Einwohner und Vereine</li> <li>• Verbesserung der Aufenthaltsqualität rund um die Halle</li> </ul>
<b>Abriss Friedhofshalle</b>

<b>bedarfsgerechte Entwicklung Grundstück kath. Kirche</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kath. Kirche stark sanierungsbedürftig, ggf. anderweitige Nutzung</li> <li>• Aufstellung eines Nutzungskonzeptes durch die kath. Kirche</li> <li>• gestalterisch-funktionale Aufwertung des Kirchenumfeldes und des Kreuzungsbereiches zum Ortsmittelpunkt</li> </ul>
<b>verträgliche Nachnutzung Gewerbelände Lebacher Straße</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplan zur städtebaulichen Ordnung (konfliktloses Nebeneinander von Gewerbe / Dienstleistungen und Wohnen)</li> <li>• u.a. Fläche ehem. Eiweiler Speditionsgesellschaft - gegenüber zu SVOLT</li> </ul>
<b>Gestaltung und Aufwertung Ortseingang Kreuzung Lebacher Straße / B 268</b>
<b>Vitalisierung oder Umbau Laden- und Geschäftsläden</b>
<b>Kirschhof</b>
<b>Aufwertung Treffpunkt Dorfgemeinschaft Kirschhof</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pavillon, behindertengerechte Rampe, Möblierung</li> </ul>
<b>Gemeindebezirk Niedersalbach</b>
<b>Umgestaltung Umfeld Bürgerhaus mit Spielplatz</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renaturierung des Salbachs</li> <li>• evtl. Neubau der Fußgängerbrücke</li> </ul>
<b>Aufwertung Bolzplatz</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als dörflicher Treffpunkt für Freizeitaktivitäten</li> </ul>
<b>Gemeindebezirk Wahlschied</b>
<b>Aufwertung zentraler Bereich im Dorf</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ankauf / Neuordnung Grundstückszuschnitte</li> <li>• Erwerb Grundstück Im Dorf 28, Abriss Wohnhaus</li> </ul>
<b>Neugestaltung Brunnenplatz Ortsmitte</b>
<b>Aufwertung Umfeld Dorfgemeinschaftshaus / Feuerwehr</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage eines Grillplatzes</li> </ul>
<b>Anlage eines Erdpumptrack (Bike)</b>
<b>Abriss Friedhofshalle</b>
<b>Gemeindebezirk Obersalbach-Kurhof</b>
<b>Prüfung Bedarf Sportplatz mit Clubheim</b>
<b>Stärkung Naturpark Kallenborn</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Zuwegung</li> <li>• Gestaltung des Weihers</li> <li>• Aufwertung der Wassertretanlage und des Spielplatzes</li> </ul>
<b>Übergeordnete Maßnahmen</b>
<b>Verbesserung Ortsbild, Wohnumfeldmaßnahmen</b>
<b>Förderung private Wohnraum-/ Fassadensanierung</b>
<b>Gezielter kommunaler Erwerb und Entwicklung/ Abriss Einzelobjekte</b>
<b>Entwicklung alternativer/ flexibler Versorgungsangebote</b>
<b>Anlage eines Erdpumptrack (Bike)</b>
<b>Ausbau / Gestaltung von Wegeverbindungen zwischen den Ortsteilen, z.B.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbindung Eiweiler-Obersalbach-Heusweiler</li> <li>• Saarbahn-Weg</li> <li>• Verbindung Kutzhof-Berschweiler</li> <li>• Bergmannspfad sowie Rundwanderweg Berschweiler – Wahlschied – Holz – Kutzhof – Mangelhausen (Sieben-Dörfer-Weg)</li> </ul>
<b>Stärkung Naherholung und Sportfreizeit</b>
<b>Marketingkonzept</b>

# Fazit und Umsetzungsmodalitäten

Folgende Umsetzungsmodalitäten sollen im weiteren Prozess der Ortskernentwicklung beachtet werden.

## Akteurs- und Bürgerbeteiligung

Mittels Akteurs- und Bürgerbeteiligung wird eine wesentliche Voraussetzung zur Akzeptanz der Projekte geleistet. Auch bei der Projektumsetzung bedarf es regelmäßiger Updates und einer kontinuierlichen Einbindung sowohl von Bürgern als auch von Gewerbetreibenden.

Hierbei sollten verschiedene Möglichkeiten der Einbindung genutzt werden, um eine breite Wirkung zu erzielen. Dazu zählen Informationsveranstaltungen, Mitteilungen über Presse, Heusweiler Wochenpost, Gemeindeforum und soziale Medien, oder die Gründung einer Lenkungsgruppe mit Vertretern von Bürgern, Gewerbetreibenden und Politik.

## Prioritätenbildung, Finanzierung

Da nicht alle empfohlenen Projekte und Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes zeitgleich zur Umsetzung gelangen können, nimmt die Prioritätenbildung einen zentralen Stellenwert im weiteren Prozess der Ortskernentwicklung ein. Mit der Maßnahmenliste wird den Entscheidungsträgern der Gemeinde Heusweiler eine Übersicht zur Prioritätensetzung an die Hand gegeben. Dabei ist zu differenzieren in Projekte mit kurz-, mittel- und langfristiger Entwicklungspriorität.

Die Förderung zielt auf einen Horizont von 15 Jahren.

Mit „kurzfristig“ werden dabei Projekte, Ideen und Maßnahmen bewertet, die innerhalb eines Zeithorizontes von bis zu 3 Jahren angegangen werden sollen. Als „mittelfristig“ erfolgt eine Einstufung der Projekte und Maßnahmen, die in den nächsten 4 bis 8 Jahren zu entwickeln sind. „Langfristig“ umfasst einen Zeithorizont von mehr als 8 Jahren. Zugleich bildet diese Auflistung ein Abbild der wichtigsten für die Gemeinde Heusweiler infrage kommender Teilprojekte.

Darüber hinaus sollte bei der Definition der Prioritäten der Einklang mit den finanziellen Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde beachtet werden (können die Maßnahmen in der jeweiligen Priorität finanziert werden?). Die Finanzierung steht dabei unter dem Vorbehalt der Unterstützung durch Bundes- und Landesprogramme und der Entwicklung des kommunalen Haushaltes.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht enthält dabei eine Vielzahl von Maßnahmen, die aufgrund des kommunalen Haushalts nicht zeitgleich zur Umsetzung gelangen können. Insofern darf nicht davon ausgegangen werden, dass alle Maßnahmen des Ideenpools gleichzeitig kofinanziert werden können. Der Ideenpool ist weitreichend gefasst, sodass auch in Abhängigkeit von politischen und sonstigen unvorhergesehenen Entwicklungen ausreichend Projekte zur Umsetzung zur Verfügung stehen.

Zum jetzigen Stand der Ortskernentwicklung können noch nicht alle Kosten beziffert werden. Insofern ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht kontinuierlich fortzuschreiben.

## Detailplanungen, Planungsrecht

Es ist zu empfehlen, weitere Detailplanungen und Genehmigungsprozesse zeitnah in Auftrag zu geben bzw. anzustoßen. Dabei ist besonders darauf zu achten, Fachleute und Experten zurate zu ziehen, um eine fachlich fundierte, hochwertige Entwicklung vorbereiten und anstoßen zu können. Dabei handelt es sich beispielsweise um ein Radverkehrskonzept für die Gemeinde oder ein Wertgutachten sowie Interessenbekundungsverfahren für die alte Feuerwehr in Heusweiler.

Die Kosten, sofern bereits bezifferbar, können der Kosten- und Finanzierungsübersicht entnommen werden.

## Externes Management, Projektsteuerung, Kümmerer

Empfohlen wird zudem ein externes Management, in Form einer Projektsteuerung und -beratung für die weitere Entwicklung der Fördergebietskulisse einzusetzen, das

sich durch querschnittsorientierte Fachkompetenz auszeichnet. Von ihm sollte die begleitende Federführung übernommen werden, was sich insbesondere bei größeren Städtebauförderprojekten wie der Neugestaltung des Markplatzumfeldes anbietet. Das externe Management sollte Inputs geben und intensive Unterstützung u.a. bei der Akquise der Fördermittel und Kooperation mit den jeweiligen Ministerien und Akteuren leisten (Gewerbetreibende, Bürger). Weiterhin sollte in einem solchen Rahmen ein Jour-Fix (Arbeitskreis) aller beteiligten Behörden und Stellen geschaffen werden, um einen Austausch und Absprache von Projektplanungen zu ermöglichen. Der betreffende Arbeitskreis sollte von einem federführenden Projektmanagement koordiniert werden. Diese Leistungen sind auch förderfähig. Die Kosten für das Unterstützungsmanagement können der Kosten- und Finanzierungsübersicht entnommen werden.

## Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung Saar

Zu empfehlen ist und ebenfalls bezuschusst wird außerdem die Teilnahme der Gemeinde Heusweiler an dem Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung Saar. Hierbei handelt es sich um ein Netzwerk aus saarländischen Kommunen, dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Planern, Architekten und anderen Experten. Der Erfahrungsaustausch fördert den aktiven Austausch zu aktuellen städtebaulichen und stadtgesellschaftlichen Themen und Trends.

Das Netzwerk bietet regelmäßige Veranstaltungen in Form von Tagungen, Workshops, Seminaren und Exkursionen an, die die teilnehmenden Kommunen intensiv für Fortbildungen und für den fachlichen Austausch nutzen können. Die Gemeinde Heusweiler kann hierdurch Input zur Programmsteuerung, Durchführung und Abwicklung für die ISEK-Gebiete in Heusweiler, Holz und Kutzhof generieren. Die Kosten für die Teilnahme am Erfahrungsaustausch können der Kosten- und Finanzierungsübersicht entnommen werden.

## Schaffung von Anreizen

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes oder die Anlage eines Verfügungsfonds stellen Anreizinstrumente zur Generierung von privaten und unternehmerischem Engagement und Finanzressourcen dar.

Gerade zur Umsetzung von Maßnahmen, welche privates Eigentum betreffen, wie Gestaltungsrichtlinien für private Sanierungsmaßnahmen etc. stellen sich solche Anreizsysteme als besonders wirksam dar.

Durch Verfügungsfonds kann ein kleineres jährliches Budget zur Verfügung gestellt werden, mit dem lokale Akteure flexibel Maßnahmen umsetzen können: „Die Gemeinde kann den Verfügungsfonds einrichten. Über die Verwendung der Mittel befindet ein lokales Gremium. Der Fonds finanziert sich bis zu 50 von Hundert aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden, mindestens zu 50 von Hundert aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde. Die Mittel werden für Investitionen und investitionsvorbereitende beziehungsweise begleitende Maßnahmen verwendet. Die Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden.“

Quelle: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Programmstrategie zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung

## Fortschreibung und

### Evaluation

Das ISEK ist sich zukünftig verändernden Rahmenbedingungen anzupassen und fortzuschreiben. Zudem sollte die Entwicklung der Ortsmitten über die Programmlaufzeit beobachtet (Monitoring) und eine Erfolgskontrolle durchgeführt werden, welche Projekte bisher realisiert werden konnten, welche Projekte noch ausstehen und welche Auswirkungen dies auf die Entwicklung der Ortskerne hat.

wird ergänzt

- Öffentliche Sitzung Ortsrat Heusweiler:  
19.04.2023
- Öffentliche Sitzung Ortsrat Kutzhof:  
20.04.2023
- Öffentliche Sitzung Ortsrat Holz:
- Bau- und Verkehrsausschuss:
- Gemeinderat:





# Anhang



# Vorschlag für die Ausweisung von Sanierungsgebieten

## Einleitung

Nach Artikel 3 Abs. 1 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2022 sind die Fördergebiete „räumlich abzugrenzen“.

Die räumliche Festlegung kann im Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ (Heusweiler), gem. Art. 6 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung, „[...] als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, Erhaltungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, Maßnahmegebiet nach § 171 b, § 171 e oder § 171 f BauGB erfolgen.“

Im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ (Holz, Kutzhof) kann die Festlegung gem. Art. 8 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung, „[...] als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB, Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB oder Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgen.“

Quelle:

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach § 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2022) vom 29.06.2022/ 11.10.2022

Angesichts der Ist-Situation und der städtebaulichen Zielvorstellungen zur zukunftsfähigen Entwicklung der Ortsteile Heusweiler, Holz und Kutzhof bedarf es einer räumlichen Festlegung des Fördergebietes als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB. Sowohl die Festlegung der Fördergebiete als städtebaulicher Entwicklungsbereich als auch als Erhaltungsgebiet scheiden aus. In Bezug auf die Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB sind innerhalb des Gebietskulisse (Holz, Kutzhof) die Voraussetzungen (z.B. erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten, brachliegende Flächen, Ziele und Zwecke können durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden) nicht gegeben. Ebenso wenig trägt die Festlegung eines Erhaltungsgebiet den städtebaulichen Zielvorstellungen in Heusweiler, Holz und Kutzhof Rechnung, da dieses Instrumentarium primär auf die Bewahrung des Ist-Zustandes durch zusätzliche Genehmigungspflich-

ten abzielt. Eine Festlegung als Stadtumbaugebiet nach § 172 b BauGB erscheint ebenfalls nicht als geeignetes Instrument, um den Herausforderungen in Heusweiler, Holz und Kutzhof begegnen zu können, da innerhalb der Gebietskulisse in erster Linie städtebauliche Missstände in baulicher und substanzieller Hinsicht vorliegen und das Fördergebiet im geringeren Maß von erheblichen Funktionsverlusten betroffen ist. Somit scheint die Ausweisung des Sanierungsgebietes geeignet.

Sanierungsgebiete bieten folgende Vorteile:

- Sanierungsgebiete sind ein klassisches Instrument zur Aufwertung der Ortskerne.
- Gestaltungs- und Steuerungsoptionen über die Instrumente im Sanierungsgebiet (z.B. § 144 BauGB)
- Sanierungsgebiete bieten optimale Rahmenbedingungen, um in die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude zu investieren.
- Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete können einem öffentlichen Investitionsbereich mit hohen direkten und indirekten Anstoßwirkungen, auch für die Bauwirtschaft, dienen.
- Bürger und Investoren als Grundstückseigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können unter Berücksichtigung der Voraussetzungen auch erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz) in Anspruch nehmen.

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 Beurteilungsunterla-

gen bereits vorliegen.“ Mit dem ISEK liegt grundsätzlich eine „hinreichende Beurteilungsgrundlage“ vor.

Wie im Rahmen der Analyse der Untersuchungsgebiete 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 einen Schwerpunkt.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung entsprechen den Entwicklungszielen des ISEKs.

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.

## 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 v.a. 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 BauGB, 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 Heusweiler 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 Heusweiler für die Verfahrensart erfolgt insbesondere auf Grundlage

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

## 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; v.a. Anreizförderung
- Punktuelle Ordnungs- und Baumaßnahmen, die zu keinen wesentlichen Bodenwertsteigerungen führen. 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 Heusweiler 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 Heusweiler initiiert und motiviert die Grundstückseigentümer insbesondere zur Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen.

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

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

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

- die Aufwertung eines innerstädtischen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage / Parkhaus,
- das Entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubarer Grundstücke durch Bodenordnung, Beseitigung von Altlasten, Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrauche für neue gewerbliche Nutzungen,
- höherwertige und / oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und / oder des Maßes der baulichen Nutzung.

Geringere Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Kommune v.a. 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 Finanzierungsüber-

sicht 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 müssen grundsätzlich bei beiden Verfahren angewandt werden (Genehmigungsvorbehalte, Veränderungs-, Verfügungssperre). Diese ermöglichen im umfassenden Sanierungsverfahren zum Beispiel die Stabilisierung der Grundstückspreise, -sicherungen und Preiskontrollen sowie in beiden Verfahren gestalterische Qualitätssicherung. Letzten Endes hat die Gemeinde ein umfassendes Kontrollinstrument.

Es liegt im Interesse der Kommune, die Sanierung planmäßig, mit entsprechender Qualität und in einer absehbaren Zeit durchzuführen. 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 im vereinfachten Sanierungsverfahren entscheiden, ob die Vorschriften über die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB im späteren Sanierungsgebiet im Ganzen (d.h. sowohl § 144 Abs. 1 und 2 BauGB) Anwendung finden oder zum Teil (d.h. entweder § 144 Abs. 1 BauGB oder § 144 Abs. 2 BauGB) oder vollständig ausgeschlossen werden sollen. Der Genehmigungsvorbehalt wird erst mit Inkrafttreten der Sanierungsatzung wirksam.

Einer schriftlichen Genehmigung durch die Kommune bedürfen

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

Ein Sanierungsvermerk gem. § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vom Grundbuchamt nur dann eingetragen, wenn die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung finden, was vorliegend nicht für erforderlich gehalten wird. Die Gemeinde Heusweiler benötigt zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet 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 Heusweiler keine Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen vorgesehen, die einen solchen Eingriff in das gemäß Art. 14 GG geschützte Eigentum rechtfertigen würde.

## Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

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

## Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die räumliche Abgrenzung des Fördergebietes als Sanierungsgebiet gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung setzt noch

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


voraus.

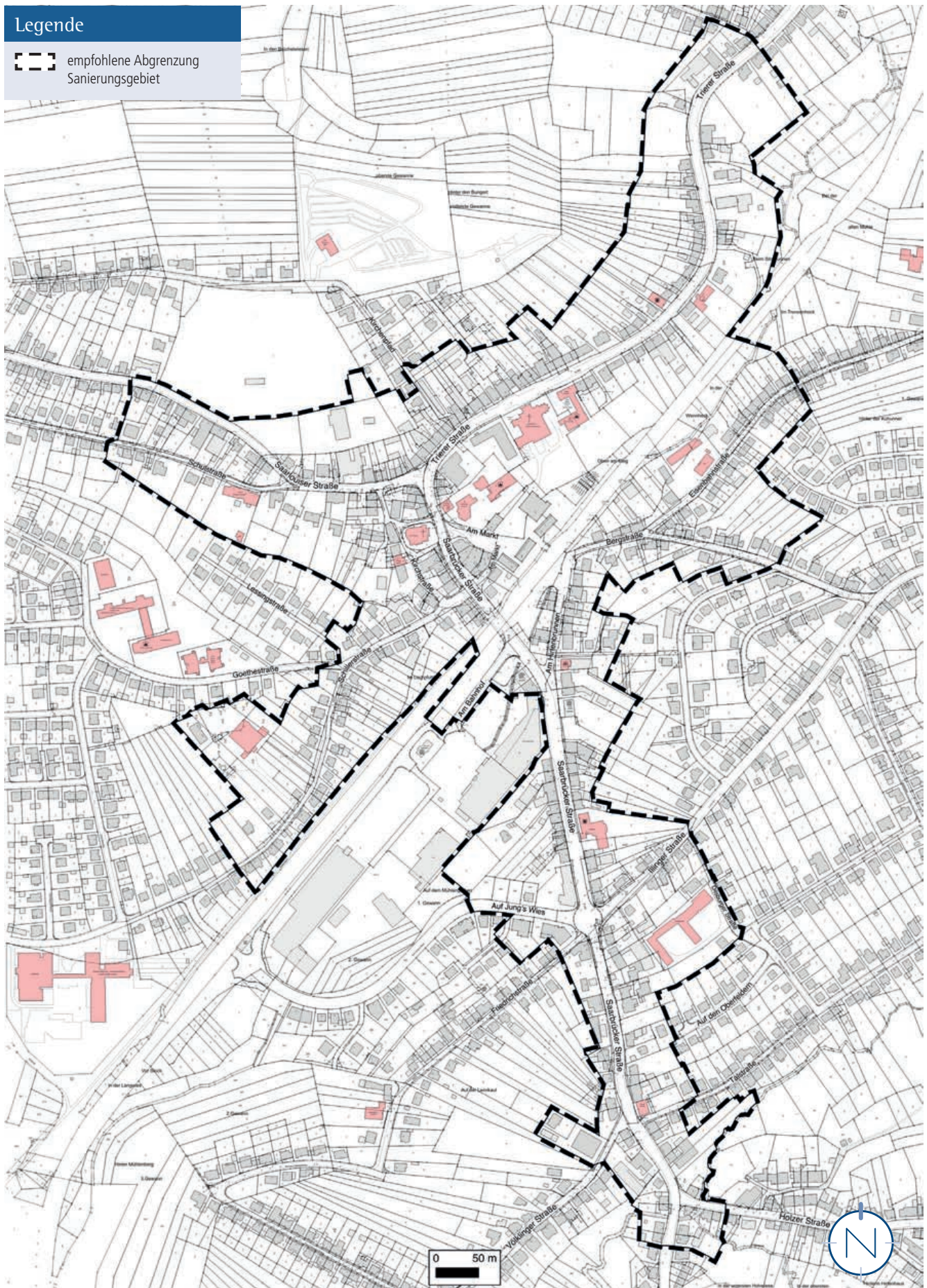
Unter anderem ist die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen (v.a. der Grundstückseigentümer) als auch der öffentlichen Aufgabenträger von wesentlicher Bedeutung. Auch für die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange i.S.d. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sowie für das Fundamentieren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

Das 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.

## Legende

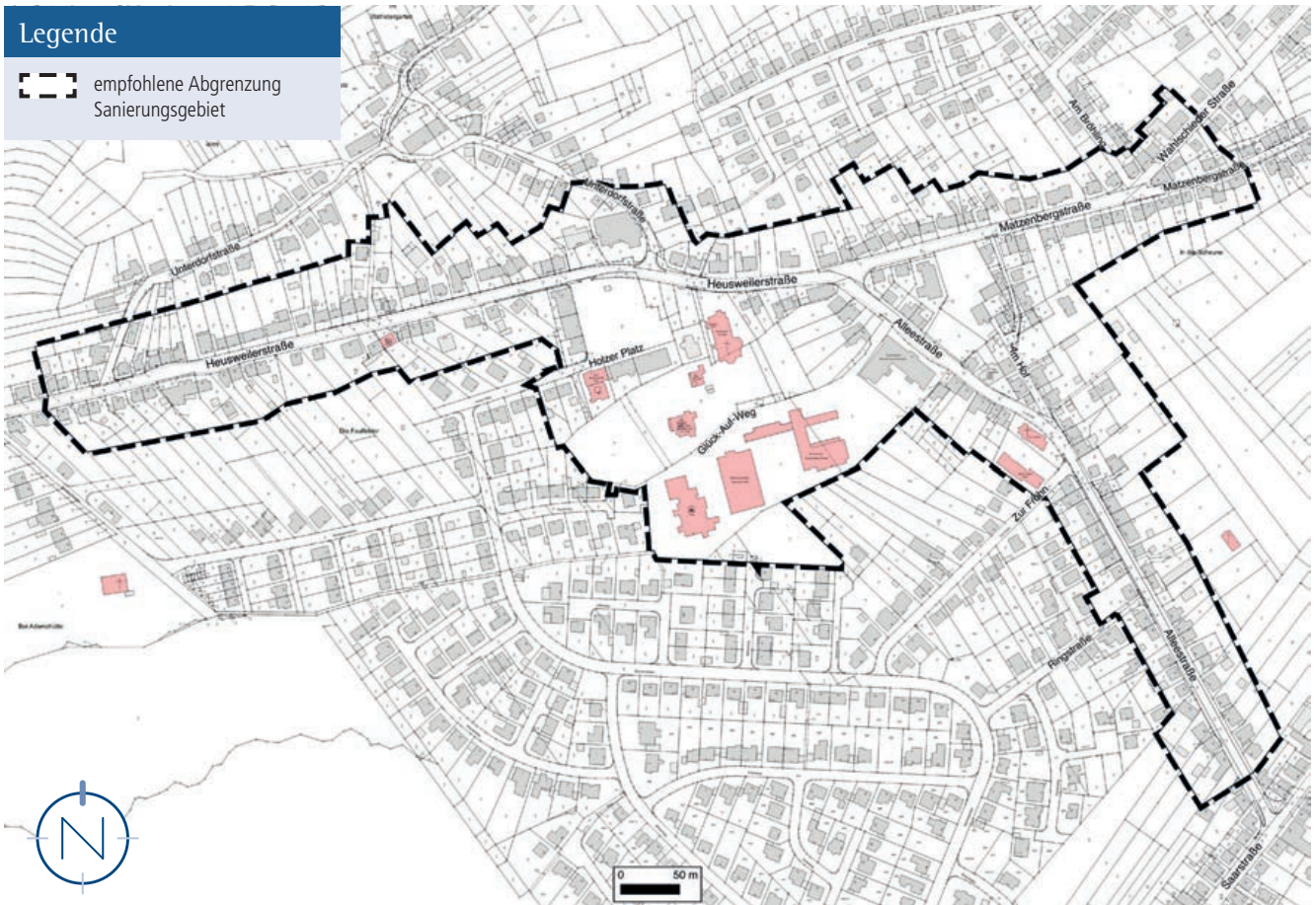
 empfohlene Abgrenzung Sanierungsgebiet



Empfohlene Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Ortskern / Ortsdurchfahrt Heusweiler“, Katastergrundlage und Stand: Gemeinde Heusweiler, Stand: Oktober 2022; Bearbeitung: Kernplan

## Legende

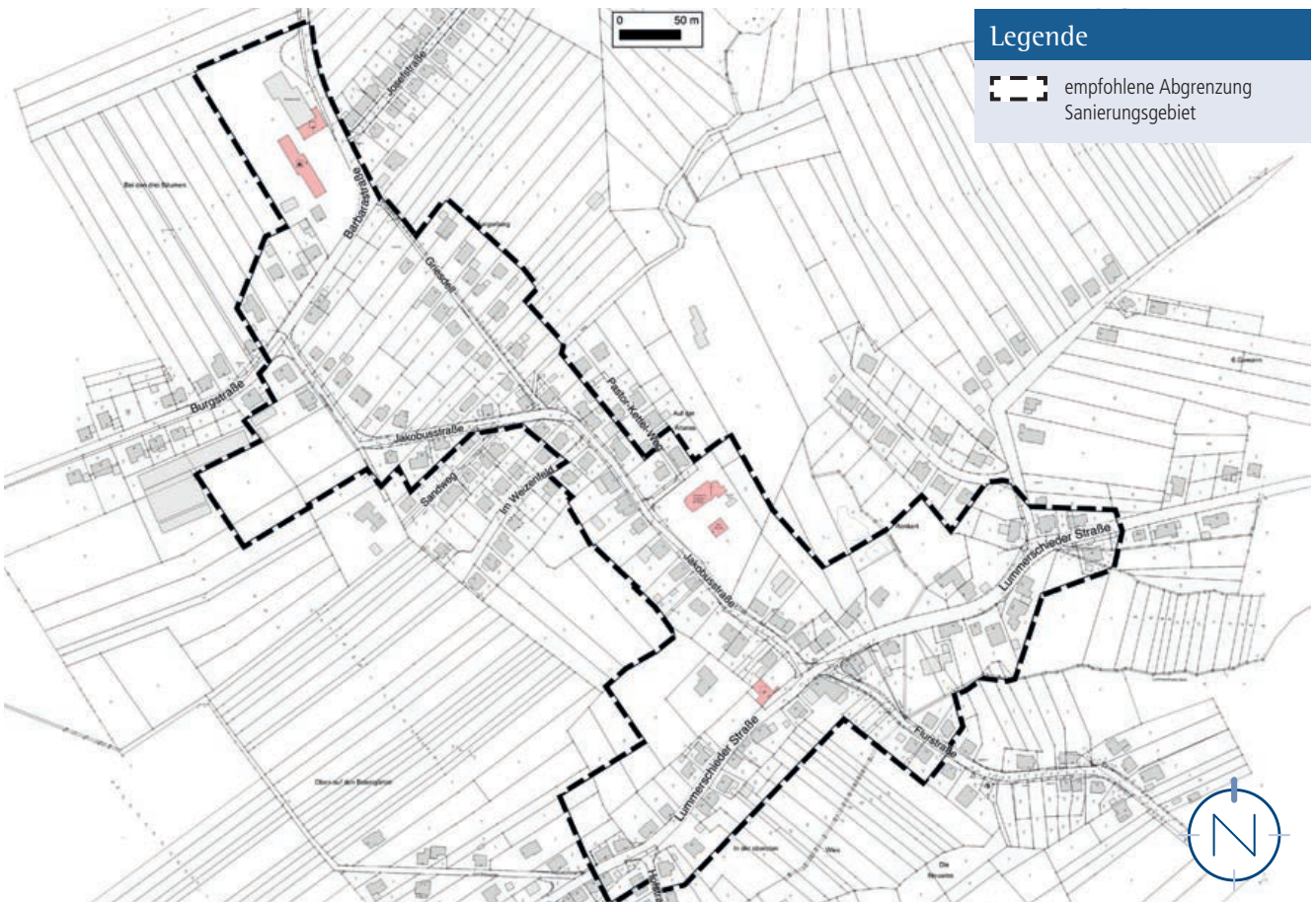
— — — empfohlene Abgrenzung Sanierungsgebiet



Empfohlene Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Ortskern / Ortsdurchfahrt Holz“, Katastergrundlage und Stand: Gemeinde Heusweiler, Stand: Oktober 2022; Bearbeitung: Kernplan

## Legende

— — — empfohlene Abgrenzung Sanierungsgebiet



Empfohlene Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Ortskern Kutzhof“, Katastergrundlage und Stand: Gemeinde Heusweiler, Stand: Oktober 2022; Bearbeitung: Kernplan

## Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Städtebauliche Missstände i.S.d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt	In den Untersuchungsgebieten treten städtebauliche Missstände in funktionaler, jedoch überwiegend in substanzieller Hinsicht in einer solchen Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung der Gebiete 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.
Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung i.S.d. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände in den Untersuchungsgebieten wurden, ergänzend zu den Zielen des ISEKs, allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung für die ISEK-Gebiete entwickelt und ein städtebaulicher Rahmenplan (ISEK) sowie die damit verbundene Kosten- und Finanzierungsübersicht i.S.d. § 149 BauGB, die die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen für das Gebiet beinhaltet, aufgestellt. Eine wesentliche Umgestaltung der Sanierungsgebiete erfolgt nicht, da in den Gebieten insbesondere die Art der baulichen oder sonstigen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen oder die Erschließung allenfalls geringfügig verändert werden sollen. Durch die beabsichtigten Baumaßnahmen sollen jedoch die städtebaulichen Missstände auch in substanzieller Hinsicht wesentlich, d.h. deutlich, verbessert werden. Insbesondere die Modernisierung/ Instandsetzung von baulichen Anlagen werden sich deutlich positiv auf die städtebauliche Situation auswirken.
Einheitliche Vorbereitung i.S.d. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände und Mängel wurden die zum Teil verschiedenartigen Einzelmaßnahmen in den förmlich festzulegenden Sanierungsgebieten mithilfe der städtebaulichen Rahmenplanung (ISEK) auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, aufeinander abgestimmt und miteinander verflochten. Das schließt nicht aus, dass sich die Zielvorstellungen im Verlauf einer Sanierungsmaßnahme ändern, v.a. aber konkretisieren können. Auf der Grundlage der Ergebnisse des ISEK-Berichts mit den Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung förmlich festgelegter Sanierungsgebiete und der Sanierungsverfahren hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am __.__.____ die Städtebaulichen Rahmenpläne beschlossen sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht billigend zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) folgt.
Zügige Durchführung i.S.v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die Dauer der Sanierungsmaßnahmen ist zeitlich durch die Anwendung des Sanierungsrechts auf den Zeitpunkt von der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 BauGB) bis zur Aufhebung der förmlichen Gebietsfestlegung (§ 162 BauGB) begrenzt. Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich per Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierungen im ISEK-Gebiet durchgeführt werden sollen; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, kann die Frist per Beschluss verlängert werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Nachweis der Finanzierbarkeit innerhalb eines absehbaren Zeitraums. Sie belegt die zügige Durchführung der Sanierung (mit Unterstützung durch die Städtebauförderung). Sie hat dabei die wichtige Aufgabe, das Gebot der zügigen Durchführung (§ 136 Abs. 1 BauGB) und seine Umsetzung kontinuierlich zu überprüfen. Insbesondere die Grundstückseigentümer, die die Modernisierung/ Instandsetzungen der baulichen Anlagen durchführen, haben einen erheblichen Einfluss auf die zügige Durchführung der Sanierung. Die Beteiligung der Sanierungs-betroffenen folgt noch. Ein wichtiger Punkt der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet soll die Durchführung von Modernisierung/ Instandsetzungen von baulichen Anlagen, deren Kosten die Eigentümer tragen, sein. Auf § 177 BauGB wird verwiesen. Für die Beurteilung der Durchführbarkeit im Allgemeinen zählt auch administrativ die Verwaltungskraft der Gemeinde bzw. die Einschaltung eines Sanierungsbeauftragten. Auf der Grundlage des ISEKs mit den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung förmlich festgelegter Sanierungsgebiete, der Sanierungsverfahren, der Städtebaulichen Rahmenpläne (ISEK), des Maßnahmenplans und der Kosten- und Finanzierungsübersicht kann davon ausgegangen werden, dass die zügige Durchführung der Sanierungsverfahren gewährleistet ist. Aufgrund der Bestätigung der Finanzierbarkeit der Sanierung, der administrativen Möglichkeiten sowie mit einer auf Dauer angelegten aktiven Öffentlichkeitsarbeit 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 im ISEK-Gebiet innerhalb einer Durchführungsfrist von 10 Jahren, d.h. bis zum 31.12.2033, ausgegangen werden.



## Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
<p>Öffentliches Interesse i.S.v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. Es hat sich als notwendig erwiesen, dass zum einen eine einheitliche Planungskonzeption für die Sanierungsgebiete aufzustellen ist, zum anderen auch, dass die Maßnahmen mit Nachdruck in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln sind.</p> <p>Die Durchführung der Gesamtmaßnahmen 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 der Gebiete abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden, neben den im ISEK zuvor genannten Maßnahmen, die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substantiellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt.</p> <p>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.</p>
<p>Sozialplan § 140 Nr. 6 BauGB - Voraussetzung erfüllt</p>	<p>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 Kommune im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 6 BauGB).</p> <p>Aus den Ergebnissen des ISEK-Berichts mit den Vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere unter Einschluss der beabsichtigten Abgrenzung der förmlich festzulegenden Sanierungsgebiete, des städtebaulichen Rahmenplanes (ISEK) und den hieraus resultierenden Ordnungs- und Baumaßnahmen sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen erkennbar. Insofern entfällt die Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung eines Sozialplans.</p>
<p>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt</p>	<p>Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Die Abwägungsklausel findet vorwiegend im Rahmen von Planungen Anwendung. Da das Abwägungsgebot für die Bauleitplanung unberührt bleibt (§ 1 Abs. 7 BauGB), wirkt sich das sanierungsrechtliche Abwägungsgebot v.a. auf städtebauliche Planungen anderer Art (z.B. städtebaulicher Rahmenplan) aus. Der Sammlung des Abwägungsmaterials dienen insoweit Beteiligungen (§§ 137–139 BauGB) und die vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).</p> <p>Auch der Erlass einer Sanierungssatzung setzt eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange voraus. Die Abwägung muss sich jedoch nur auf die allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen beziehen, wozu auch die Finanzierbarkeit des Sanierungskonzepts gehört (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24.04.1991 – 10 C 11555/90 –, juris).</p> <p>Die Entscheidung, ob saniert werden soll, und die förmliche Ausweisung eines Sanierungsgebietes stehen am Anfang einer Sanierungsmaßnahme; von daher können bei der nach § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB vorzunehmenden Abwägung in diesem Verfahrensstadium nur geringe Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele und die Bewältigung von durch das Sanierungsvorhaben ausgelösten Konflikten gestellt werden.</p> <p>Private und öffentliche Belange sind grundsätzlich gleichgewichtig. Die im Rahmen der Abwägung mögliche Zurückstellung privater Belange zugunsten öffentlicher muss verhältnismäßig sein.</p> <p>Grundlegende Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Abwägung ist die ausreichende Ermittlung und Klärung der von den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen betroffenen Rechtspositionen, die bei der (weiteren) Umsetzung der Sanierung zu beachten sind. Danach ist absehbar, ob und inwieweit die Sanierungsziele überhaupt erreichbar sein werden. Unterbleibt diese Klärung, erfolgt die Abwägung nach § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB schon im Ansatz auf einer unvollständigen Grundlage, weil die zügige Realisierbarkeit der mit der Satzung verfolgten Sanierungsziele offenbleibt.</p> <p>Eine Abwägung gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB setzt u.a. die Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) voraus.</p> <p>Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Ausweisung des Sanierungsgebietes und die Realisierung der Rahmenplanung (ISEK) sprechen.</p>

## Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete rechtfertigen	Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen fließen als Bestandteil in diesen Bericht mit ein. In dieser Unterlage sollen insbesondere auf der Grundlage der ggf. aktualisierten Ergebnisse, insbesondere nach Vorliegen der Stellungnahme der höheren Verwaltungsbehörde, der Billigung der vorläufigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen durch den Gemeinderat, der Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) die sanierungsrechtliche Abwägung erfolgen.
Laufende Erfolgskontrolle	Es wird nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes empfohlen, im Laufe der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen Erfolgskontrollen durchzuführen (z.B. durch Auswertung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen). Es ist ratsam, Stärken und Schwächen der Entwicklungen zu ermitteln und die Maßnahmen des städtebaulichen Rahmenplans (ISEK) nach Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger fortzuschreiben.



Herausgeber/  
Impressum:  
Auftraggeber:  
Bildnachweis:  
Rechte:

Kernplan GmbH · Dipl.-Ing. Hugo Kern · Dipl.-Ing. Sarah End  
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen · Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70 · [www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)  
Gemeinde Heusweiler · Saarbrücker Straße 35 · 66265 Heusweiler · [www.heusweiler.de](http://www.heusweiler.de) · [info@heusweiler.de](mailto:info@heusweiler.de)  
Kernplan GmbH, Gemeinde Heusweiler, stock.adobe.com  
Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH