

# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

ALS FORTSCHREIBUNG UND EVALUIERUNG ZUM TEILRÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT (TEKO)  
FÜR DIE ORTSMITTE QUIERSCHIED



## ERLÄUTERUNGSBERICHT

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Quierschied,  
agstaUMWELT, Völklingen September 2019



## Inhalt

<b>1 Ausgangssituation .....</b>	<b>2</b>		
1.1 Programm Kleinere Städte und Gemeinden .....	2		
1.2 Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO).....	2		
1.3 Teilräumliches Konzept (TEKO).....	3		
1.4 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) .....	4		
1.5 Erfordernis der Fortschreibung .....	4		
1.6 Evaluierung TEKO .....	4		
<b>2 Inhalte des ISEK .....</b>	<b>13</b>		
2.1 Räumliche Abgrenzung des ISEK.....	13		
2.2 Konkrete Ziele des ISEK.....	14		
2.3 Maßnahmen .....	15		
<b>3 Sonstige Maßnahmen.....</b>	<b>20</b>		
3.1 Energetisches Sanierungskonzept.....	20		
3.2 Optische Aufwertung und Umgestaltung des Feuerwehrvorplatzes (nördl. Teil) .....	21		
3.3 Ausweisung eines Sanierungsgebiets.....	21		
		3.4 Konzept/Maßnahmen zur Förderung nachhaltiger Mobilität .....	30
		3.5 Vergnügungsstättenkonzept / Steuerung durch Bauleitplanung .....	30
		3.6 Anpassung der Modernisierungsrichtlinie .....	30
		3.7 Verfügungsfonds.....	31
		3.8 Grunderwerb zur städtebaulichen Aufwertung .....	31
		3.9 Programmsteuerung und Sanierungsberatung .....	31
		<b>4 Priorität der Maßnahmen.....</b>	<b>32</b>
		<b>5 Beteiligung der Öffentlichkeit .....</b>	<b>33</b>
		<b>6 Hinweise.....</b>	<b>33</b>

# 1 Ausgangssituation

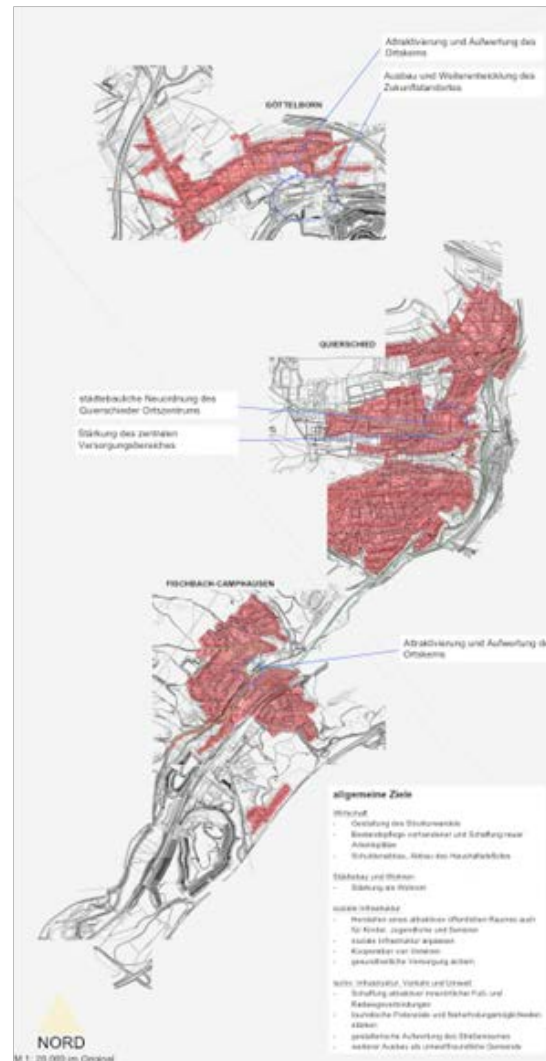
## 1.1 Programm Kleinere Städte und Gemeinden

Die Gemeinde Quierschied ist 2011 in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ aufgenommen worden, dessen Ziel es ist, „kleinere Städte und Gemeinden (...) als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge für die Zukunft handlungsfähig zu machen und ihre zentralörtliche Versorgungsfunktion dauerhaft, bedarfsgerecht und auf hohem Niveau für die Bevölkerung der gesamten Region zu sichern und zu stärken“ (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).

Zu den Programmzielen gehört es unter anderem, städtebauliche Missstände zu beseitigen und die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen dauerhaft und bedarfsgerecht zu sichern.

Das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport begleitet die Entwicklungen und Planungen in Quierschied inhaltlich und als Fördergeber.

## 1.2 Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO)



Ausschnitt aus dem GEKO

Als eine der ersten und grundlegenden Maßnahmen wurde im Jahr 2011 ein sogenanntes Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) erstellt. Dessen Erarbeitung ebenso wie weitere folgende Maßnahmen im Ortszentrum wurden von einer Lenkungsgruppe begleitet. Zu dieser Lenkungsgruppe gehörten auch sogenannte lokale Akteure, also Vertreter der Bürgerschaft, lokaler Verbände u.ä.

Aufgabe des GEKO war es aufbauend auf einer städtebaulichen Analyse des Gemeindegebietes Stärken, Schwächen, Chancen und Handlungsschwerpunkte herauszufiltern und unter Einbeziehung der Bevölkerung Leitbilder zu entwickeln sowie schließlich Maßnahmen in Form eines Leitfadens („roter Faden“) zu formulieren.

Das GEKO wurde für das gesamte Gemeindegebiet mit seinen Ortsteilen erstellt. Im Folgenden konzentrieren sich die Aussagen auf diejenigen, die sich auf den Ortsteil Quierschied selbst, bzw. seine zentrale Ortsmitte beziehen.

Folgende **Ziele** wurden vom GEKO themengliedert für den Ortsteil Quierschied oder für alle Bereiche gültig formuliert:

- Städtebauliche Neuordnung des Ortszentrums
- Stärkung als Wohnort
- Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches
- Bestandspflege vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Herstellen eines attraktiven öffentlichen

- Raumes auch für Kinder, Jugendliche und Senioren
- Soziale Infrastruktur anpassen
  - Kooperation von Vereinen
  - Gesundheitliche Versorgung sichern
  - Schaffung attraktiver innerörtlicher Fuß- und Radwegeverbindungen
  - Touristische Potenziale und Naherholungsmöglichkeiten stärken
  - Gestalterische Aufwertung des Straßenraums
  - Weiterer Ausbau als umweltfreundliche Gemeinde

Aus diesen Zielen wurden **Handlungsansätze** gegliedert nach Themen entwickelt, von denen einige an dieser Stelle aufgeführt werden. Die Liste der Handlungsansätze ist nicht abschließend.

### Städtebau / Wohnen

- Leerstandsmanagement
- Förderprogramm für den Erwerb leerstehender Immobilien
- Innen- vor Außenentwicklung
- Schaffung einer attraktiven Achse Alter Markt/Marienstraße/Triebener Platz/Marktplatz/Elektronikfachmarkt und Rewe
- Modernisierungs-Richtlinie

### Soziale Infrastruktur

- Unterstützung des bürgerschaftlichen

- Engagements
- Ruhebereiche / Komfortwege für ältere Mitbürger
  - Zusammenschluss von Vereinen
  - Bei Bedarf Erstellung eines medizinischen Versorgungskonzeptes

### Wirtschaft

- Schaffung attraktiver gastronomischer Bereiche mit Sitzgelegenheiten (z.B. Café) in Zentrumsnähe
- Synergieeffekte Rewe auf Marienstraße und Alter Markt nutzen
- Gemeinsame Aktionen der Geschäftstreibenden

### Technische Infrastruktur, Verkehr und Umwelt

- Aufwertung Bahnhof und Umfeld
- Attraktive Fuß- und Radwege schaffen
- Vorreiterposition in Sachen Energie weiter ausbauen
- Einheitliche und ansprechende Beschilderung

### 1.3 Teilräumliches Konzept (TEKO)

Das TEKO für die Ortsmitte Quierschied aus dem Jahr 2013 konkretisierte die Ziele bzw. Handlungsansätze des GEKO für die Ortsmitte und insbesondere den zentralen Versorgungsbereich und verortete diejenigen Maßnahmen, die durch städtebauliche Instrumentarien regelbar bzw. planbar sind.

Diese Maßnahmen wurden in einem städtebaulichen Gesamtkonzept (vergleichbar mit einem Rahmenplan), dem eigentlichen TEKO, als Maßnahmenkonzept zusammengefasst.

Schließlich wurden die Maßnahmen in ein Prioritätskonzept gebracht. Eine Kostenschätzung macht den groben Kostenaufwand in den einzelnen Prioritätsphasen absehbar.

Ein TEKO ersetzt nicht detaillierte Planungen für die einzelnen Maßnahmen und Handlungsansätze, sondern bildet einen Rahmen und bringt Einzelmaßnahmen in einen gesamträumlichen Zusammenhang.

#### 1.4 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Das ISEK stellt die Fortschreibung des TEKO dar und ergänzt dieses in seiner Funktion als integriertes gesamträumliches Planungsinstrument. Die Fortschreibung des TEKO dient der Überprüfung der bisher umgesetzten Maßnahmen und der Evaluierung der abgestimmten Ziele. Neben der Übernahme von bisher noch nicht realisierten Maßnahmen werden neue Maßnahmen definiert, um die weitere Entwicklung der Ortsmitte für die nächsten 10 Jahre zu steuern.

Der Aufbau des ISEKs übernimmt dabei die Struktur des TEKO und enthält somit ebenfalls ein Maßnahmenkonzept, ein Prioritätskonzept und eine Kostenschätzung.

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

#### 1.5 Erfordernis der Fortschreibung

Auf Grundlage des TEKO konnten in den letzten 5 Jahren umfangreiche Entwicklungen in der Ortsmitte von Quierschied in Gang gesetzt werden. Eine Vielzahl an Maßnahmen konnte bereits abgeschlossen werden. Deswegen ist es notwendig, den Umsetzungsstand des TEKO zu überprüfen, um Maßnahmen zu identifizieren, die bisher noch nicht oder unvollständig realisiert wurden. Nach Abschluss verschiedener Maßnahmen stehen zudem wieder Kapazitäten für neue Maßnahmen zur Verfügung.

Die Handlungsbedarfe und Zielsetzungen aus dem TEKO haben sich indes nicht grundlegend geändert, aber auch sie sollen zukunftsorientiert hinterfragt und ggf. angepasst werden.

Weiterhin hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass es zunehmend erforderlich wird, auch private Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in den Wohnquartieren der Ortsmitte zu unterstützen. Das vorliegende ISEK soll deswegen die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen zusammenstellen und enthält Aussagen über die Notwendigkeit der Sanierung.

#### 1.6 Evaluierung TEKO

##### Zielsetzungen

Von den 34 im TEKO aufgezählten Maßnahmen konnten 7 Maßnahmen vollständig realisiert werden. Umgesetzt wurden dabei vor allem die umfangreichen Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum zur Attraktivierung der Bereiche um den Rathausplatz sowie die Schließung der markanten Baulücke mit der Q-Lisse (Haus der Kultur). Mit der Q-Lisse konnte zudem eine große Lücke bei der Versorgung mit kultureller Infrastruktur geschlossen werden. Den im TEKO benannten Problemen, insbesondere Gestaltungsdefizite, die mit dieser Brachfläche in exponierter Lage verbunden waren, wie z.B. fehlende Raumkanten oder eine geringe Aufenthaltsqualität im Bereich des zentralen Parkplatzes konnte somit begegnet werden.

Darüber hinaus wurden weitere öffentliche Flächen erneuert, wie der Eisengraben, der Vorplatz der Kirche Maria Himmelfahrt sowie die Spielmannsgasse. Weiterer Handlungsbedarf im öffentlichen Raum besteht noch auf dem Rathausplatz, dem Triebener Platz sowie dem Alten Markt.

Im Bereich der Marienstraße haben eine verkehrliche Ertüchtigung und die Anpassung

der Stellplätze zur Steigerung der Attraktivität beigetragen.

Eine Vielzahl von Maßnahmen des TEKOs konnte bisher nicht realisiert werden, weil ihre Umsetzung von der Mitwirkungsbereitschaft von Privatpersonen bzw. Eigentümern abhängt. Insbesondere Investitionen in den Gebäudebestand sowie in die halböffentlichen Bereiche in den Wohnquartieren, die direkt zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen können, konnten bisher nicht in dem gewünschten Umfang angeschoben werden. Nach der erfolgten Aufwertung der öffentlichen Räume sollen deswegen zukünftig stärker auch die innerörtlichen Wohnquartiere betrachtet werden. Zur Aufwertung können weitere kleinteilige Maßnahmen in den öffentlichen Raum erfolgen. In erster Linie sollen aber finanzielle Anreize durch Förderungsmöglichkeiten private Investitionen in den Bestand anstoßen.

Ein wichtiger Schritt war dabei vor allem der Rückbau des alten Rathauses (2013) und der Neubau der Q-Lisse (Haus der Kultur, 2017). Dieser Prozess wird weitergeführt werden.

Darüber hinaus bleibt auch die sichere Gestaltung des Straßenraums für alle Verkehrsteilnehmer in der an vielen Stellen räumlich

beengten Ortsmitte von Quierschied ein Thema.

Zukünftig wird vor allem die Ertüchtigung von öffentlich zugänglichen Infrastruktureinrichtungen, wie das JUZ oder das ehemalige Jugendheim, einen weiteren Schwerpunkt im Stadtentwicklungsprozess bilden.

Einige Probleme konnten in den letzten Jahren angegangen werden. Andere spielen weiterhin eine Rolle bei der Entwicklung der Ortsmitte in Quierschied. Folgende Ansatzpunkte lassen sich derzeit zusammenfassen:

- **Gestaltungsdefizite** im öffentlichen Raum, v.a. in den innerörtlichen Wohnquartieren
- (v.a. energetischer) **Sanierungs- und Investitionsbedarf** bei öffentlichen und privaten Gebäuden
- Schwächung der Funktionsfähigkeit in zentralen Bereichen durch **Leerstände** und Aufwertungsbedarf
- mangelhafte **Fußwegeverbindungen** durch Topographie und bestehende Bebauung (z.B. im Bereich Spielmannsgasse / In der Humes bzw. Sonnengasse / Alter Markt).

- Ungestaltete **Ortseingänge und –durchfahrten**, die das Erscheinungsbild prägen

Maßnahmen

Maßnahme	1	2	3 (1)	4	5 (2)
(Nummerierung entspricht der Nummerierung aus dem TEKO, Rot = neue Nummerierung)	<b>Neubau Q-Lisse (Haus der Kultur)</b>	<b>Neubau Optionsgebäude</b>	<b>Umgestaltung Marktplatz</b>	<b>Entwicklung zentrale Grünfläche mit Verbindungsfunktion</b>	<b>Neugestaltung Triebener Platz</b>
<b>Beschreibung</b>	Neubau mit Veranstaltungssaal, Bankfiliale und begleitenden Nutzungen; die Maßnahme wurde im Rahmen der Mehrfachbeauftragung konkretisiert (Ideenkonzept Planungsteam HDK/Hepp+Zenner).	I-geschossiger Neubau mit Räumlichkeiten für Handel, Dienstleistungen mit begehbarem, begrüntem Dach; zur Unterbringung eines Teils des vorgegebenen Raumprogramms wurde im Ideenkonzept des Planungsteams HDK/Hepp +Zenner ein Optionsgebäude vorgeschlagen, das als eigenständige Maßnahme zu sehen ist.	Multifunktionsfläche mit attraktiver Gestaltung; Nutzung als Parkplatz, für Markt und Feste, sowie randlich für Aufenthalt (Ideenkonzept Planungsteam HDK/ Hepp+Zenner). Ergänzende Maßnahme: Förderung privater Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung der südlichen Blockrandbebauung.	Grünfläche zur Überbrückung des Höhenunterschiedes mit Verweil-, Spiel-, Platzbereichen und Wegeverbindungen zwischen Marktplatz/ Ortsmitte, Verbrauchermarkt, Eisengraben und Kappelberg (Ideenkonzept Planungsteam HDK / Hepp+Zenner).	in Anlehnung an die Ideenkonzeption des Planerteams HDK/Hepp+Zenner Umgestaltung durch Freiräumen und Vereinfachung der Strukturen unter Berücksichtigung der Topographie, der Wegebeziehungen und des erhaltenswerten Baumbestandes.
<b>Umsetzungsstand</b>	umgesetzt	nicht umgesetzt	teilweise umgesetzt	umgesetzt	nicht umgesetzt
<b>Erläuterung</b>	Eröffnung der Q-Lisse im September 2017	Es wurde im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens kein Investor gefunden, deshalb wurde in Abstimmung mit dem MIBS der „kleine Markt“ gebaut. Ein weiterer Neubau wird nicht mehr benötigt und durch Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgeschlossen. Stattdessen wurde eine multifunktionale Freifläche geschaffen, die für verschiedene öffentliche Veranstaltungen, wie dem kleinen Wochenmarkt genutzt werden kann.	2. BA soll 2019 umgesetzt werden	Maßnahme wurde in Verbindung mit Maßnahme 3. im 1. BA umgesetzt und im Mai 2018 eröffnet.	Planungen liegen vor, aber bisher konnten keine weiteren Schritte umgesetzt werden. Es ist geplant die Maßnahme ab 2020/2021 anzugehen.
<b>Handlungsbedarf</b>	keiner	keiner	kurzfristig	keiner	mittelfristig

Maßnahme	6	7	8 (3)	9	10 (4)
(Nummerierung entspricht der Nummerierung aus dem TEKO, Rot = neue Nummerierung)	<b>Neuordnung Knotenpunkt Holzer Straße / An der Hirtenwies</b>	<b>Umgestaltung Bereich Spielmannsgasse</b> gemäß Planung HDK	<b>Förderung der Marienstraße als Hauptversorgungsbereich (Mischnutzung mit Wohnen)</b>	<b>Gestaltung Kirchvorplatz</b>	<b>Alter Markt</b>
<b>Beschreibung</b>	Eventuell Abbruch Bestandsgebäude, Knotenpunktgestaltung zugunsten von mehr Verkehrssicherheit und um eine weitere Ausfahrtmöglichkeit aus dem Zentrum zu schaffen; Verkehrsuntersuchung der planerischen Möglichkeiten (Varianten nur Ausfahrt, Aus-/Einfahrt; Varianten Abbruch/Erhalt Eckgebäude).	Nach Abbruch von Bestandsgebäuden erfolgt eine gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität des südlichen Bereiches zwischen Spielmannsgasse und Sonnengasse.	Durch Leerstandsmanagement, gestalterische Aufwertung (zusätzliches Grün im Straßenraum, Modernisierungsmaßnahmen an Privatgebäuden, Beratung von Privatpersonen, ggf. Gestaltungsfibel für das gesamte Ortszentrum) und Erhalt einer möglichst großen Zahl von öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum um die Marienstraße für Kunden möglichst attraktiv zu machen. Erhalt der Mischnutzung von Versorgung, Dienstleistungen und Wohnen.	Umgestaltung/ gestalterische Aufwertung in Anlehnung an die Materialien und Gestaltungsprinzipien der Marienstraße.	Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Flächen und privaten Vorflächen.
<b>Umsetzungsstand</b>	teilweise umgesetzt	umgesetzt	teilweise umgesetzt	umgesetzt	nicht umgesetzt
<b>Erläuterung</b>	Die Maßnahme konnte über den Straßenbau gefördert werden. Die Fahrbahnrichtung wurde gedreht und es hat eine Fahrbahn Aufweitung stattgefunden.	Die Maßnahme ist vollständig abgeschlossen worden.	Es wurden Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Parkplätze konnten erhalten werden. Die Mischnutzung konnte gestärkt werden. Bisher wurde nur eine private Modernisierungsmaßnahme beantragt und gefördert. Es sollen weitere Maßnahmen, wie Modernisierungsmaßnahmen an Privatgebäuden, Beratung von Privatpersonen, ggf. eine Gestaltungsfibel umgesetzt werden. Die Modernisierungsrichtlinie soll überarbeitet werden.		Eine Umsetzung ist nur unter Mitwirkung der Anlieger möglich, da sich die Gebäudevorflächen in Privateigentum befinden.
<b>Handlungsbedarf</b>	keiner	keiner	kurz- bis mittelfristig	keiner	langfristig



Maßnahme	11 (4)	12	13	14	15
(Nummerierung entspricht der Nummerierung aus dem TEKO, Rot = neue Nummerierung)	<b>Knotenpunktoptimierung</b>	<b>Kastanienhain</b>	<b>Attraktivierung der Fußwegeverbindung zum Bahnhof</b>	<b>Querungshilfen</b>	<b>Gestalterische Aufwertung des Straßenraumes</b>
<b>Beschreibung</b>	Anpassung der Knotenpunktgestaltung Holzerstraße/ Marienstraße im Zuge der Umgestaltung des Alten Marktes.	Erhalt und Pflege des alten Kastanienhaines; Gestaltung der umgebenden Freiflächen; Restaurierung des historischen Eisentors; Prüfung, ob ggf. eine Öffnung als öffentlicher oder halböffentlicher Park möglich ist. Denkbar wäre auch eine gastronomische Nutzung mit Biergarten.	Einrichtung eines absoluten Halteverbotes, dadurch Reduzierung auf die Mindestfahrbahnbreite und zumindest einseitig Verbreiterung des Gehweges; Ergänzung von Alleebäumen soweit möglich; Realisierung im Zuge von ggf. irgendwann anstehenden Baumaßnahmen.	Schaffung von Querungshilfen (Aufpflasterung, Baumtor) in Bereichen, wo Hauptfußwegeverbindungen Straßen queren (insbesondere in der Rathausstraße und Im Eisen-graben).	Wo möglich Ergänzung von Pflanzflächen und Hochgrün im öffentlichen Straßenraum (z.B. In der Humes).
<b>Umsetzungsstand</b>	teilweise umgesetzt	teilweise umgesetzt	nicht umgesetzt	teilweise umgesetzt	nicht umgesetzt
<b>Erläuterung</b>	Die Einfahrtmöglichkeit in die Marienstr. wurde verbessert. Es könnten weitere Verbesserungen erfolgen. Für die Straße Alter Markt ist der LfS verantwortlich. Insofern können Maßnahmen nur in Absprache mit diesem erfolgen. Die Maßnahme wird zusammen mit Maßnahme 10 weitergeführt.	Es handelt sich um eine private Fläche, insofern hängt die Öffnung des Kastanienhains vom Eigentümer ab und soll nicht als Maßnahme weiter verfolgt werden. Die Mauer wurde ertüchtigt. Es wurden Parkplätze geschaffen.	In der Bahnhofsstr. ist ein absolutes Halteverbot nicht umsetzbar. Für eine Verbreiterung des Gehweges müsste die Bepflanzung reduziert werden. Insgesamt ist die Situation zu beengt, sodass derzeit keine Handlungsoptionen gesehen werden. Zudem untersteht die Straße ebenfalls dem LfS.	Querungshilfen wurden in den letzten Jahren an verschiedenen Standorten geschaffen, u.a. zwischen REWE und Einmündung Schumannstraße sowie am Alten Markt. Es handelt sich dabei um Fahrbahnmarkierungen, die Anlegung eines Baumtors ist nicht realisierbar.	Die Straße In der Humes ist insgesamt zu schmal und die Verkehrsführung kann nicht geändert werden. Die zur Verfügung stehenden Flächen befinden sich in der Regel in Privatbesitz. Von Seiten der Gemeinde wird somit derzeit keine Möglichkeit gesehen die Maßnahme zu realisieren.
<b>Handlungsbedarf</b>	keiner	keiner	kurz- bis mittelfristig	kurz- bis mittelfristig	langfristig

Maßnahme	16 (5)	17 (6)	18 (7)	19	20
(Nummerierung entspricht der Nummerierung aus dem TEKO, Rot = neue Nummerierung)	<b>Betonung von Ortseingangsbereichen</b>	<b>Knotenpunktgestaltung</b>	<b>Straßenraumgestaltung / Wohnumfeldaufwertung</b>	<b>Schaffung von Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Raum</b>	<b>Ergänzung von Raumkanten entlang der Rathausstraße</b>
<b>Beschreibung</b>	Baumtore und ähnliche Maßnahmen (ggf. Fahrbahnverengung) in Bereichen der Einfahrt in die (wohn-)bebaute Ortslage.	Rückbau der Flächen für den Fahrverkehr auf das notwendige Maß; dadurch Vergrößerung der Flächen für Straßenbegleitgrün und Fußgänger/ggf. Aufenthalt (Am Käsborn, In der Sandkaul).	(Verkehrsberuhigter Bereich, Mischfläche) zur Verbesserung der Aufenthaltsfunktion und gestalterischer Einbeziehung privater Vorflächen.	Grünflächen, Baumhaine zum Verweilen, die entlang der Rathausstraße gleichzeitig Raumkanten bilden und entlang der Platzkante des Markplatzes die unansehnlichen Fassaden verdecken.	durch Hochgrün.
<b>Umsetzungsstand</b>	nicht umgesetzt	nicht umgesetzt	nicht umgesetzt	teilweise umgesetzt	nicht umgesetzt
<b>Erläuterung</b>	Grundsätzlich handelt es sich bei den entsprechenden Straßenabschnitten um Landesstraßen, die nicht der Gemeinde unterliegen. Einige anliegende Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde. Auf diesen Flächen können Maßnahmen vorgesehen werden.	Die beiden Bereiche Am Käsbrunnen (Am Käsborn/, Holzer Str./ In der Sandkaul) werden weiter verfolgt.	Auf Grund der räumlich begrenzten Situation können Maßnahmen zur Straßenraumgestaltung nur schwer umgesetzt werden. Zukünftig sollen stattdessen Möglichkeiten gesucht werden, um auf den privaten Flächen Aufwertungsprozesse in Gang zu setzen.	Im Zuge der Attraktivierung des Rathausplatzes wurden die Flächen entsprechend gestaltet. Es wurden Aufenthaltsflächen und Grünstrukturen geschaffen.	Die Maßnahme entfällt, da es sich um private Flächen handelt und die Gemeinde somit keinen Zugriff auf die Flächen hat.
<b>Handlungsbedarf</b>	mittel- bis langfristig	mittelfristig	langfristig	keiner	keiner

Maßnahme	21	22 (8)	23	24 (9)	25
(Nummerierung entspricht der Nummerierung aus dem TEKO, Rot = neue Nummerierung)	<b>Schaffung einer Fußwegeverbindung</b>	<b>Neuordnung des Bereiches In der Sandkaul</b>	<b>Bauliche Ergänzung Seniorenwohnen</b>	<b>Parkplatz</b>	<b>Parkanlage Eisengraben</b>
<b>Beschreibung</b>	von der neu zu schaffenden zentralen Grünfläche zum Kappelberg.	Maßnahme teilweise im privaten Bereich: Abriss der unansehnlichen Fertigaragen und Ersatz durch attraktive Carports mit einheitlicher Gestaltung, soweit möglich begrünt; Straßenraumbegrünung mit Hochgrün; Entsiegelung wo möglich im Bereich privater Vorflächen.	Seniorenwohnen/ Betreutes Wohnen in zentraler Innerortslage, das dem nahegelegenen Seniorenheim organisatorisch angegliedert sein könnte; Erschließung über den nördlich gelegenen Parkplatz.	Erhalt der vorhandenen Parkplätze in Zuordnung zu Schule, KiTa und Seniorenwohnanlage, jedoch Ergänzung von Hochgrün, ggf. auch auf Kosten einiger Parkplätze.	Gestalterische Aufwertung der vorhandenen öffentlichen Freiflächen unter Berücksichtigung von Fußwegeverbindungen (gemäß Planung HDK).
<b>Umsetzungsstand</b>	nicht umgesetzt	nicht umgesetzt	nicht umgesetzt	teilweise umgesetzt	umgesetzt
<b>Erläuterung</b>	Die zusätzliche Erschließung dient lediglich den Anwohnern der Kappelbergstraße. Die Maßnahme ist derzeit nicht erforderlich.	Nachdem sich der Verkehr durch verschiedene Verbesserungs-Maßnahmen, insgesamt verlagert hat, ist die Straße In der Sandkaul keine Hauptzufahrtstraße mehr zum Rathausplatz. Ein Abriss wird nicht mehr als notwendig erachtet. Stattdessen sollen die Garagen ertüchtigt werden. Die Maßnahme betrifft private Flächen insofern ist unklar, ob sie umgesetzt werden kann. Eine Realisierung ist ggf. im Rahmen der Modernisierungsrichtlinie umsetzbar.	Private Maßnahmen sind nicht förderfähig.	Es hat bereits teilweise eine Begrünung stattgefunden. Ggf. Schaffung neuer Parkplätze wegen neuen Bedarfen.	Nach Eröffnung im Jahr 2013 hat sich der Eisengraben zu einer beliebten und gut genutzten Grünfläche entwickelt.
<b>Handlungsbedarf</b>	keiner	langfristig	keiner	mittelfristig	keiner

Maßnahme	26	27 (10)	28	29 (11)	30 (12)
(Nummerierung entspricht der Nummerierung aus dem TEKO, Rot = neue Nummerierung)	<b>Fischbach</b>	<b>Schaffung neuer Wegeverbindungen</b>	<b>Straßeneinmündungen In der Humes</b>	<b>Bauliche Ergänzungen / Baulückenschließung</b>	<b>Jahnturnhalle</b>
<b>Beschreibung</b>	Zugänglichmachen des Fischbachufers an einer geeigneten Stelle zur besseren Erlebbarkeit für Naherholungssuchende; Sitzgelegenheit, Verweilmöglichkeit.	innerhalb der Ortslage und zwischen Ortslage und Fischbach; Fahrverbindung zwischen Sonnengasse/ Spielmannsgasse und In der Humes.	Optimierung des Straßenverlauf zugunsten von mehr Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit insbesondere im Bereich der Straßeneinmündungen; dazu Abbruch von zwei Bestandsgebäuden.	Baulückenschließung im Bereich einzelner Grundstücke sowie Bebauung einer Freifläche in der Josef-Haydn-Straße.	Gestalterische Aufwertung (ggf. energetische Ertüchtigung).
<b>Umsetzungsstand</b>	nicht umgesetzt	nicht umgesetzt	nicht umgesetzt	teilweise umgesetzt	teilweise umgesetzt
<b>Erläuterung</b>	Maßnahme liegt nicht im zukünftigen Fördergebiet und wird nicht weiter verfolgt.	Eine zusätzliche Fußwegeverbindung sowie eine weitere befahrbare Verbindung sollen zur Entlastung bestehender Verbindungen im Ortskern beitragen.	Die Gebäude befinden sich weiterhin in Privateigentum, zudem sind in den letzten Jahren Erhaltungsinvestitionen erfolgt. Die Maßnahme wird deswegen nicht weiter verfolgt.	Eine Baulückenschließung ist umgesetzt. Die Schließung weiterer Standorte soll weiter verfolgt werden.	Es wurden bereits mehrere Maßnahmen durchgeführt. U.a. wurde die Turnhalle neu gestrichen. Weiterhin hat sie eine neue Heizung sowie ein neues Dach (gedämmt) erhalten. Aber es besteht weiterhin Aufwertungsbedarf, auch im Umfeld. Weitere Maßnahmen können zur energetischen Ertüchtigung erfolgen. Es fehlt v.a. ein Wärmedämmverbundsystem für die Fassade.
<b>Handlungsbedarf</b>	keiner	langfristig	keiner	langfristig	langfristig

Maßnahme	31	32	33 (13)	34
(Nummerierung entspricht der Nummerierung aus dem TEKO, Rot = neue Nummerierung)	<b>Umfeld Jahnturnhalle</b>	<b>Gestaltung Feuerwehrvorfläche/ Schumannstraße</b>	<b>Umnutzung Hallenbad / Anpassung an schulischen Bedarf + Vereinsnutzung</b>	<b>Ausweisung Baugebiet</b>
<b>Beschreibung</b>	Gestalterische Aufwertung des Parkplatzes durch Begrünung.	Gestaltung Parkplätze und Straßenraum unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen der Feuerwehr.	Umnutzungskonzept/ Machbarkeitsstudie, Investorenfindung.	Außerhalb des Plangebietes
<b>Umsetzungsstand</b>	nicht umgesetzt	umgesetzt	teilweise umgesetzt	Nicht umgesetzt
<b>Erläuterung</b>	Der Parkplatz ist bereits teilweise begrünt. Die Fläche ist im Eigentum des Turnvereins. Insofern hat die Gemeinde keinen Einfluss. Die Maßnahme wird nicht weiter verfolgt.	Es wurden neue Parkmöglichkeiten mit Rasengittersteinen geschaffen. Die Fläche wurde als Abschluss zur Grünfläche Eisengraben gestaltet.	Derzeit erfolgt eine Machbarkeitsstudie zur Umnutzung von Hepp + Zenner. Darin werden vor allem der Bedarf und die Kosten ermittelt, um Nutzungsoptionen aufzuzeigen. Optionen: Multifunktionaler Umbau des Gebäudes nach nutzerspezifischen Anforderungen (Vereine, Schule, Gemeindearchiv). Alternativ erfolgt ein Abriss des ehemaligen Hallenbads und Neubau einer Halle an anderer Stelle. Durch den evtl. Abriss würde eine städtebauliche Neuordnung erforderlich werden.	Die Ausweisung eines neuen Baugebietes an dieser Stelle wird nicht weiter verfolgt.
<b>Handlungsbedarf</b>	keiner	keiner	kurzfristig	keiner

## 2 Inhalte des ISEK

### 2.1 Räumliche Abgrenzung des ISEK

Vor Beginn der Planung wurde das Plangebiet des ISEK gemeinsam zwischen Gemeinde, Fördergeber und Planern abgegrenzt. Es orientiert sich an den städtebaulich relevanten Bereichen, die auch im Zuge einer künftigen Sanierungsmaßnahme von Bedeutung sind. Insofern wird das Fördergebiet im Gegensatz zum bisherigen TEKOGebiet um einige innerörtliche Quartiere erweitert, sodass ISEK und Sanierungsmaßnahme über die gleiche Förderkulisse verfügen.

Die Abgrenzung des TEKOs umfasste im Wesentlichen den Alten Markt und die Kreuzung Holzerstraße / An der Hirtenwies, Marienstraße und In der Sandkaul, Spielmannsgasse und Sonnengasse, Rathausplatz, Rewemarkt bis An der Hirtenwies und Triebener Platz, In der Humes, Hinter der Kirche, Eisengraben und Schumannstraße, Käsborn sowie die Bereiche der Gemeinschaftsschule und des ehemaligen Hallenbades und den Bereich Jahnturnhalle. Mit der Fortschreibung als ISEK wird die Abgrenzung im Norden bis zur Köhlstraße inklusive des Pflegeheimes und des Kindergartens in der Klostersgasse sowie des ehemaligen Jugendheimes in der Glashüttenstraße, im Westen bis zur Jahn- und Lichtstraße, im Süden bis zur Holzerstraße und im Osten bis zur Siedlungsgrenze erweitert und umfasst somit weitere sanierungsbedürftige Bereiche.



Planungsraum ISEK

Während im TEKO die Schwerpunktbereiche Rathausplatz / Triebener Platz / Spielmannsgasse, Alter Markt, Knotenpunkt Holzer Straße / An der Hirtenwies / Peterstraße und Eisengraben / Schumannstraße detaillierter betrachtet wurden, wird bei der Fortschreibung auf die Festlegung von Schwerpunktbereichen verzichtet. Es stehen vielmehr gesamträumliche Maßnahmen im Vordergrund.

## 2.2 Konkrete Ziele des ISEK

Ausgehend von den derzeitigen Problemlagen in der Ortsmitte von Quierschied lassen sich folgende Zielvorstellungen ableiten:

- Entwicklung der Ortsmitte als attraktiven Lebens- und Wohnraum
- Schaffung von Aufenthaltsqualität in zentralen Bereichen
- Stärkung der Funktionsfähigkeit und der Versorgungsfunktion
- Sicherung öffentlicher Infrastrukturen als Ankerfunktionen
- Anpassung der Ortsmitte an die Anforderungen des Klimawandels / Energieeffizienz
- Verbesserung der Verkehrssituation und von Wegverbindungen

- Erwerb von Straßenflächen (Annastraße, Gertrudstraße, Sonnengasse und Spielmannsgasse)

### Entwicklung der Ortsmitte als attraktiven Lebens- und Wohnraum

Umsetzbar u.a. durch:

- Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum
- Private Sanierungsmaßnahmen
- Baulückenschließung, Entwicklung von Brachen
- Neubau
- Erhalt ortsbildprägender Strukturen
- Innen- vor Außenentwicklung

### Schaffung von Aufenthaltsqualität in zentralen Bereichen

Umsetzbar u.a. durch:

- Freiflächen- und Platzgestaltung
- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum + Aufenthaltsmöglichkeiten

### Stärkung der Funktionsfähigkeit und der Versorgungsfunktion

Umsetzbar u.a. durch:

- Stärkung der Zentralen Lage
- Stärkung und Erhalt Zentraler Funktionen im Ortskern
- Reduzierung von Leerständen
- Entsprechende Festsetzungen im

Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

### Sicherung öffentlicher Infrastrukturen als Ankerfunktionen

Umsetzbar u.a. durch:

- Ertüchtigung und Sanierung öffentlicher Einrichtungen, bzw. von Einrichtungen für die Allgemeinheit
- Nachnutzung öffentlicher Gebäude
- Förderung des Vereinswesens / bürgerschaftliches Engagement

### Anpassung der Ortsmitte an die Anforderungen des Klimawandels / Energieeffizienz

Umsetzbar u.a. durch:

- Energetische Sanierungen
- Gestaltung (Begrünung) von Parkflächen
- Nachhaltige Mobilität

### Verbesserung der Verkehrssituation und von Wegverbindungen

Umsetzbar u.a. durch:

- Neue Verbindungen schaffen
- Bessere Erreichbarkeit der Ortsmitte
- Gestaltung der Ortseingänge
- Verkehrliche Gestaltung
- Gestaltung von Flächen für den ruhenden Verkehr

## 2.3 Maßnahmen

Die im Vorangegangenen beschriebenen Ziele werden in Form von Maßnahmen konkretisiert und verortet.

Der Maßnahmenplan enthält Maßnahmen aus dem TEKO, die bisher noch nicht oder nur teilweise umgesetzt werden konnten, aber die Zielsetzungen des ISEKs unterstützen und somit weiterhin verfolgt werden sollen. Ergänzend dazu werden neue Maßnahmen aufgenommen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Folgenden benannt.

Die Nummerierung der aufgeführten Maßnahmen erfolgt unter räumlichen Gesichtspunkten und ist unabhängig von Dringlichkeit, Kostenaufwand und Bedeutung im Gesamtgefüge.

**Maßnahmenkatalog** (Nummerierung gemäß Gesamtplan):





Weitergeführte Maßnahmen

**1. Umgestaltung Marktplatz**

Anstelle der Maßnahme 2 des TEKOs (Neubau Optionsgebäude) ist im 1. BA eine Freifläche gestaltet worden. Diese wurde im Mai 2018 eröffnet.

Der 2. BA betrifft die Vorzone der Q-Lisse (Haus der Kultur) und den Marktplatz. Geplant ist v.a. eine Erneuerung der Parkplatzfläche und die Attraktivierung der Randbereiche als Aufenthaltsflächen. Die Realisierung ist ab 2019 vorgesehen.



Entwurf Rathausplatz (Hepp+Zenner/ Dutt+Kist, März 19)

## 2. Neugestaltung Triebener Platz in Anlehnung an die Ideenkonzeption von HDK/ Hepp+Zenner

Die Maßnahme soll ab 2020/2021 angegangen werden. Der vorliegende Entwurf mit einer Konzeption von HDK/

Hepp+Zenner muss endgültig abgestimmt werden. Vorgesehen ist die Erneuerung der Bodenbeläge und die Schaffung von Grüninseln.

Grünflächen sind nicht zuletzt auch hinsichtlich der Versickerung wichtig, da Starkregenereignisse immer mehr zunehmen.



Entwurf Triebener Platz (Hepp+Zenner/ Dutt+Kist)

## 3. Förderung der Marienstraße als Hauptversorgungsbereich (Mischnutzung mit Wohnen)

Die Anstrengungen zur Förderung des Bereichs Marienstraße sollen in den kommenden Jahren intensiviert werden, da in den letzten Jahren insgesamt noch wenige private Investitionen angestoßen werden konnten. Durch Förderung privater Investitionen in den Gebäudebestand mit Hilfe von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Beratung von Eigentümern und ggf. einer Gestaltungsfibel soll das Ortsbild im Ortszentrum aufgewertet werden.

## 4. Alter Markt und Holzer Str./Marienstr.

Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Flächen in Absprache mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) und der Privatflächen der anliegenden Eigentümer. Die Gemeindewerke Quierschied planen derzeit in Abstimmung mit der Gemeinde die barrierefreie Umgestaltung der Bushaltestelle „Alter Markt“. Zur Fortführung der Ausbauplanung ist die Einbeziehung der privaten Grundstückseigentümer und der ansässigen Geschäfte erforderlich. Im Zuge dieser Umgestaltung und der notwendigen Abstimmung mit dem LfS soll auch über weitere

Verbesserungsmaßnahmen zur Optimierung des Knotenpunktes Holzer Str./ Marienstr. diskutiert werden. Langfristig soll über eine allgemeine Verkehrsberuhigung (z.B. als shared space) am Alten Markt nachgedacht werden.

### **5. Betonung des Ortseingangsbereiches In der Humes**

Der Ortseingang In der Humes soll aufgewertet werden. Im Bereich In der Humes/Glashüttenstraße befinden sich u.a. nach dem Abbruch eines Wohnhauses mehrere Brachflächen in Gemeindeeigentum. Im Zuge der Ertüchtigung des ehemaligen Jugendheims (Maßnahme 14), soll auch das weitere Umfeld aufgewertet werden und so eine attraktive Ortseingangssituation geschaffen werden. Die anliegenden Freiflächen sollen einerseits gestaltet und andererseits weiter zum Parken qualifiziert werden, um von Besuchern des ehemaligen Jugendheims und des Freibads genutzt werden zu können, da zukünftig ein Bedarf absehbar ist. Ggf. könnten Maßnahmen mit dem Verfügungsfond und unter Bürgerbeteiligung umgesetzt werden.

### **6. Knotenpunktgestaltung**

An der Ecke Alter Markt/An der Sandkaul besteht die Möglichkeit durch Kauf und Abriss eines leerstehenden Eck-Wohnhauses (derzeit in Privateigentum) die Einfahrtsituation zu verbessern und neue Flächen für Straßenbegleitgrün zu erhalten.

Die Maßnahme am Käsbrunnen soll als mittelfristige Maßnahme weiterverfolgt werden. Denkbar wäre hier eine grundlegende Umstrukturierung der vorliegenden Situation durch die Änderung der Verkehrsführung und die Einbeziehung der Parkflächen, um Raum für eine Platzgestaltung zu gewinnen.

### **7. Wohnumfeldgestaltung**

Im Wohnquartier hinter der Kirche Maria Himmelfahrt besteht auf Grund der beengten Situation kaum Raum für Verbesserungsmaßnahmen. Umso wichtiger ist die Förderung von privaten Investitionen. Es sollen v.a. gestalterische Maßnahmen auf den privaten Vorflächen angeschoben werden. Ggf. ist darüber nachzudenken eine einheitliche Gestaltung der Straßenbeläge, wie am Rathausplatz und am Triebenerplatz fortzuführen, um ein einheitliches Erscheinungsbild als Teil des Ortskerns zu stärken.

### **8. Aufwertung im Bereich In der Sandkaul**

Es besteht keine Notwendigkeit mehr die Garagen abzurechen, zumal sie von den Anwohnern sehr gut angenommen werden. In Abstimmung mit den Eigentümern sollen die Garagen stattdessen ertüchtigt und der Bereich so aufgewertet werden.

### **9. Erhalt vorhandener Parkplätze inklusive Gestaltung durch Hochgrün**

Die Parkplätze werden an dieser Stelle v.a. durch den Ausbau der Kita auch in Zukunft benötigt und können deswegen nicht weiter reduziert werden. Stattdessen müssen ggf. neue Parkplätze geschaffen werden.

### **10. Schaffung neuer Wegeverbindungen**

Es könnten zwei neue Verbindungen geschaffen werden. Die Verbindung In der Humes/ Spielmannsgasse soll als befahrbare Verbindung in besonderen Situationen ausgebaut werden, um die Erschließung des Ortskerns zu verbessern. Sie soll aber nicht als ständig befahrbare Verbindung zur Verfügung stehen. Zwischen Sonnengasse und Im Boden kann eine neue fußläufige

Verbindung geschaffen werden, die die direkte Querung ermöglicht.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung merkt das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz sowie das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport an, dass die geplante Wegeverbindung im Randbereich eines Überschwemmungsgebietes liegt. Für die weiteren Planungen wird um Beachtung der Schutzvorschriften des § 78 WHG gebeten. Bezüglich des Abstandes der Wegeverbindung zum Gewässer findet der § 56 Abs. 3 Nr. 2 Saarländisches Wassergesetz (SWG) Anwendung.

#### **11. Bauliche Ergänzung / Baulückenschließung**

Es sind noch einzelne Baulücken und Flächen zur baulichen Ergänzung im Ortskern vorhanden. Eine Entwicklung dieser Baulücken kommt dem allgemeinen Ziel der Innenentwicklung in Quierschied zu Gute. Potenzial wird v.a. auf den Flächen an der Josef-Haydn-Straße zwischen dem bestehenden Wohnquartier und dem Kindergarten gesehen.

#### **12. Energetische Sanierung / Gestalterische Aufwertung Jahnturnhalle**

In den letzten Jahren wurde damit begonnen, die überkommene Bausubstanz der Jahnturnhalle als wichtiger Treffpunkt für das aktive Vereinsleben zu erneuern. Nach ersten baulichen Maßnahmen, sollen weitere Maßnahmen v.a. zur energetischen Sanierung erfolgen.

Hier besteht ggf. die Möglichkeit, mit Hilfe des Verfügungsfonds Maßnahmen zu realisieren.

Die Mittelbereitstellung ist abhängig vom privaten Engagement der Vereine.

#### **13. Umnutzung Hallenbad**

Die Machbarkeitsstudie von Hepp + Zenner soll Nachnutzungsoptionen aufzeigen. Es muss geprüft werden, inwiefern sich eine Umnutzung des Gebäudes wirtschaftlich darstellen lässt und wie der Gebäudeteil des ehemaligen Schwimmbades nachgenutzt werden kann. Eine Turnhalle wird an dem Standort auch zukünftig von der angrenzenden Schule benötigt. Diese hat mittlerweile den Ganztagsbetrieb aufgenommen, sodass die Bedarfe in Zukunft eher noch wachsen. Sinnvoll wäre in dem Gebäude ggf. die Kombination aus Turnhalle und Schulmensa.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wird seitens des Ministeriums für Inneres,

Bauen und Sport darauf hingewiesen, dass die Maßnahme "Umnutzung Hallenbad/Anpassung an schulischen Bedarf und Vereinsnutzungen" gemäß Landschaftsprogramm in einem Kaltluftentstehungsgebiet sowie teilweise in einer Fläche für die Klimaoffenhaltung liegt. Gegebenenfalls kann diesen Belangen im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen - die im Bestand stattfindet - dennoch im Sinne des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

#### Neu

#### **14. Ertüchtigung ehemaliges Jugendheim sowie dazugehörige Freifläche**

Das ehemalige Jugendheim Glashütte dient als Treffpunkt für Vereinstätigkeiten in Quierschied. Es bedarf jedoch einiger umfangreicher Maßnahmen zur Ertüchtigung des Gebäudes. Aber nicht nur das Gebäude selbst, auch der Freibereich südlich des Jugendheimes bedarf einer gestalterischen Aufwertung. Der derzeitige Containerstandort ist aus städtebaulicher Sicht unattraktiv. Partielle Belagsverbesserungen sollen zu einer Nutzbarkeit als Veranstaltungsfläche beitragen. Dazu würde ebenfalls eine Grüneinhausung der vorhandenen

Container beitragen. Insgesamt wäre es sinnvoll, den Freibereich langfristig als Multifunktionsfläche herzurichten.

### 15. Ertüchtigung JUZ

Das Jugendzentrum an der Holzer Straße bedarf ebenfalls einer baulichen Ertüchtigung um seine öffentliche Funktion auch in Zukunft zu erfüllen. Eine notwendigen Maßnahme ist neben der allgemeinen energetischen Sanierung, v.a. die Anbindung der Heizung an das Fernwärmenetz.

### 16./17./18./19. Sanierungsmaßnahmen in den Wohnquartieren

Die zentralen Wohnquartiere weisen verschiedene Defizite auf. Durch die Ausweisung als Sanierungsgebiet sollen private Maßnahmen in den Wohnbestand angeschoben werden (siehe ausführlicher unter 3.3 Sanierungsgebiet).

## 3 Sonstige Maßnahmen

Die vorgenannten Maßnahmen können unterschieden werden in Einzelmaßnahmen und komplexere Maßnahmenpakete, die wiederum einzelne Maßnahmen zusammenführen. Einige dieser Maßnahmenpakete werden in den kommenden Jahren von besonderer Bedeutung für die Gemeindeentwicklung sein, sodass sie im

Folgenden näher aufgeführt werden sollen.

### 3.1 Energetisches Sanierungskonzept (Maßnahme 20)

Der selbst formulierte Grundsatz „Mit Energie in die Zukunft“ prägt die Gemeinde Quierschied. Für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung sollen die Belange von Energie- und Ressourceneffizienz, sowie Klimawandel- und Klimaanpassung zukünftig stärkere Beachtung finden.

Maßnahmen der energetischen Sanierung und zu energieeffizienten Umbauten können z.B. durch verschiedene KfW-Programme gefördert werden. Eine mögliche und sinnvolle Maßnahme ist die Erstellung energetischer Quartierskonzepte zur energetischen Sanierung von Nichtwohngebäuden, wie etwa Schulen, Kindertagesstätten, Verwaltungsgebäuden u.ä. in kommunaler oder gemeinnütziger Trägerschaft. Ziel der energetischen Stadtsanierung ist eine ganzheitliche Betrachtung und Konzeptionierung. Das Programm „Energetische Stadtsanierung“ unterstützt die Entwicklung und Umsetzung integrierter Quartierskonzepte. Es bietet ferner zinsgünstige Darlehen und Tilgungszuschüsse für investive Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz kommunaler Versorgungssysteme. Nähere Informationen sind unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) erhältlich. In einem Merkblatt der KfW (Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte

Quartierskonzepte und Sanierungsmanager) heißt es dazu: „Integrierte Quartierskonzepte zeigen unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, baukultureller, wohnungswirtschaftlicher, demographischer und sozialer Aspekte die technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale im Quartier auf. Sie zeigen, mit welchen Maßnahmen kurz, mittel- und langfristig die CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert werden können. Die Konzepte bilden eine zentrale Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine an der Gesamteffizienz energetischer Maßnahmen ausgerichtete quartiersbezogene Investitionsplanung.“

Diese sind ebenso wie Energieberatungsleistungen für Private als Teil eines energetischen Sanierungsmanagements im Rahmen des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“ förderfähig. Die Förderung aus diesem Programm ist mit Programmen der Städtebauförderung verknüpfbar.

In Frage kommt eine solche Konzeption vor allem in Bereichen, wo eine gewisse Agglomeration öffentlicher Einrichtungen vorhanden ist, da sich im Verbund Synergieeffekte und weitere Einsparpotenziale bieten. In Quierschied besteht eine entsprechende Konzentration öffentlicher Einrichtungen mit der Gemeinschaftsschule, der Taubenfeldhalle, dem Kindergarten, dem DRK-Rettungszentrum und der Freiwilligen Feuerwehr im Bereich Eisengraben. Aufgrund der anstehenden Umbaumaßnahmen könnten entsprechende Maßnahmen gleich mit einbezogen werden.

Es sollte jedoch auch zur energetischen Verbesserung im Zuge nachfolgender Planungsphasen überlegt werden, ob sich eine solche Konzeption auch anderen Orten als sinnvoll erweisen könnte. Bei Maßnahmen der Fassadensanierung bei älteren Gebäuden wird ein Schwerpunkt neben der gestalterischen Qualität in der Regel im energetischen Bereich liegen, da in Quierschied ein großer Nachholbedarf besteht. Um Maßnahmen der energetischen Sanierung im privaten Bereich anzuschieben, können entsprechende Zielsetzungen mit der Sanierungsmaßnahme verknüpft werden.

### **3.2 Optische Aufwertung und Umgestaltung des Feuerwehrvorplatzes (nördl. Teil)**

(Maßnahme 21)

Das Umfeld des Feuerwehrgerätehauses weist städtebauliche Missstände auf, besonders im Bereich der Bodenbeläge. Die Pflasterung um das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand (Beispiel: Wurzelsprengung an vorhandenen Bäumen). Die konkreten Maßnahmen sind hinsichtlich der feuerwehrtechnischen Anforderungen mit der Feuerwehr abzustimmen.

### **3.3 Ausweisung eines Sanierungsgebiets**

(Maßnahme 22)

#### Sanierungsverfahren

Neben einer Vielzahl von konkreten Einzelmaßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Räume in der Ortsmitte von Quierschied, wurde mit Hilfe der Modernisierungs-Richtlinie

versucht auch privatwirtschaftliche Investitionen in den Wohnbestand zu unterstützen. Bislang wurde jedoch mit dem Café Thomé nur eine private Modernisierungs-Maßnahme beantragt und gefördert.

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

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

gestalterische Mängel nicht selten auf begrenzte finanzielle Mittel zurückzuführen sind.

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

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

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 136 BauGB sind Maßnahmen,

durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass sich eine Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Das Erfordernis kann gegeben sein, wenn das Gebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder in der Erfüllung seiner Aufgaben (Funktionsfähigkeit hinsichtlich ruhender und fließender Verkehr, Versorgungsfunktion, infrastrukturelle Er-schließung, usw.) erheblich beeinträchtigt ist.

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

Grundsätzlich stellt sich dabei die Frage, ob das Sanierungsverfahren im klassischen / umfassenden Verfahren durchgeführt wird oder im vereinfachten Verfahren. Unterschieden wird im Sanierungsrecht zwischen dem sogenannten klassischen Verfahren, in dem alle sanierungsrechtlichen Vorschriften zur

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

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

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

#### **Das klassische Sanierungsverfahren**

Das klassische Verfahren wird durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Genehmigungspflicht kann nicht ausgeschlossen werden.
- Alle Grundstücke, die im Sanierungsgebiet liegen, erhalten einen Sanierungsvermerk im Grundbuch.

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

#### **Das vereinfachte Sanierungsverfahren**

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

- Gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber Grundstücken im Sanierungsgebiet.
- Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes können zugunsten der Kommune enteignet werden.
- Grundstückseigentümer müssen sich ent-

sprechend den allgemeinen Vorschriften an Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes beteiligen.

- Genehmigungsvorbehalt: Die Gemeinde kann die Genehmigungspflicht teilweise oder vollständig ausschließen (§ 144 BauGB); In diesem Fall wird im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für die betroffenen Grundstücke eingetragen).

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

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

Das bedeutet, dass im Sanierungsgebiet u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, für die eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist oder die der Anzeigepflicht unterliegen, die Teilung oder Veräußerung eines Grundstücks sowie die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast der schriftlichen

Genehmigung der Gemeinde bedarf.<sup>1</sup> Dieser sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat zum Ziel, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen abzusichern und der Gemeinde einen angemessenen Zeitrahmen für die Verwirklichung ihrer Ziele und Zwecke einzuräumen. Sie ist vergleichbar mit der Veränderungssperre im sonstigen Städtebaurecht.

Im Zuge der ISEK Aufstellung erfolgt auch die Überarbeitung der „Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie“ der Gemeinde. Dabei wird die Abgrenzung des Fördergebietes an das ISEK-Gebiet angepasst. Durch die Überlagerung können Eigentümer bessere Förderkonditionen erhalten. Die Gemeinde erhofft sich damit eine stärkere Impulswirkung. Zudem soll die max. Förderungssumme erhöht werden.

#### Sanierungsbedarf

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

Städtebauliche Missstände im Überblick:

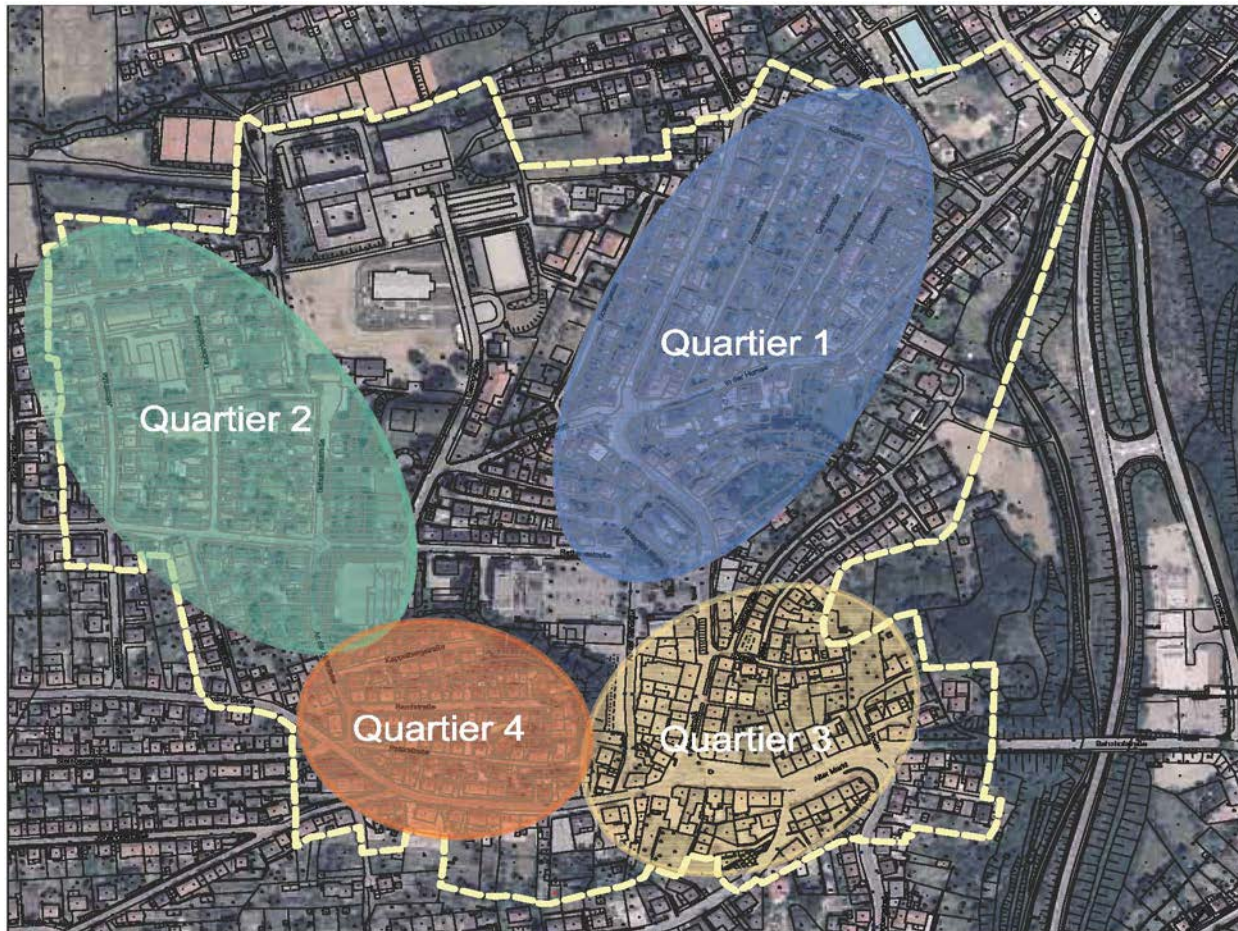
- Sanierungsbedarf bei Privatimmobilien
- Defizite im öffentlichen Raum der Wohngebiete
- Uneinheitliches Ortsbild

- Vereinzelter Sanierungsbedarf bei gewerblich genutzten Gebäuden
- Wohn- und Gewerbe- Leerstände und Baulücken

Für die Beschreibung des Sanierungsbedarfs werden die Wohnquartiere in Quierschied kurz vorgestellt. Zur Vereinfachung werden insbesondere auf Grund der Lage vier Quartiere unterschieden. Diese Bereiche ähneln sich insgesamt in ihren Strukturen, weisen jedoch auch vereinzelte Unterschiede auf. Zur Abgrenzung siehe folgende Abbildung.

<sup>1</sup> Vgl. <http://www.baugenehmigung-muenchen.info/de/publikationen/sanierungsgebiete.html>





Abgrenzung der Quartiere

### Quartier 1

Der erste Bereich umfasst die Wohnquartiere In der Humes, Hinter der Kirche und z.T. die Flächen östlich von der Marienstraße.

Insgesamt ist der Bereich durch eine niedrige 1- bis 2-geschossige Bebauung geprägt. Vereinzelt finden sich höhere Gebäude entlang der Straße In der Humes.

Trotz der niedrigen Bebauung sind die Wohnquartiere dicht bebaut. Auf den kleinen Grundstücken befinden sich verhältnismäßig große

Gebäude samt einer Vielzahl an Nebenbauten, sodass nur kleinere Gartenflächen und selten Vorgärten vorhanden sind. Geschlossene und offene Häuserfronten wechseln sich ab. Die Altersstruktur der Gebäude ist sehr gemischt. Es überwiegen die Gebäude aus der Gründerzeit und aus der Bauphase der 70er Jahre. Bisher sind nur an wenigen Gebäuden Investitionen erfolgt, sodass viele Gebäude Sanierungsbedarfe und Nachholbedarf bei der energetischen Sanierung aufweisen. Unattraktive Häuserfronten vermitteln v.a. in der Straße In der Humes, die als innerörtliche Durchfahrstraße häufig auch von Fremdverkehren durchfahren wird, insgesamt ein negatives Erscheinungsbild der Ortsmitte.

Problematisch ist auf Grund der beengten Bebauungsstruktur in den kleinen Seitenstraßen sowie In der Humes auch die Situation des ruhenden Verkehrs. Der ruhende Verkehr ist wenig geregelt. Es ist kaum straßenbegleitendes Grün vorhanden und die meisten Gebäude weisen auch keine Vorgartenflächen auf, sodass der öffentliche Raum insgesamt wenig attraktiv erscheint.



## Quartier 2

Quartier 2 umfasst das Wohnquartier entlang der Jahnstraße, Taubenfeldstraße, Lichtstraße, sowie der Schumannstraße. Die Bebauung entlang der Taubenfeld- und Lichtstraße ist insgesamt lockerer bebaut als Quartier 1. Die Gebäude sind größer und verfügen über 2- bis 3-Geschosse. Entsprechend sind die Grundstücke größer. Es finden sich größere Einfamilien- oder kleinere Mehrfamilienhäuser mit umliegenden Garten- und teilweise mit Vorgartenbereichen. Die Gebäude sind seit den 70er entstanden, einige Gebäude z.B. an der Lichtstraße sind aber auch älter. Die Wohnquartiere Taubenfeld- und Lichtstraße weisen auf den ersten Blick weniger Sanierungsbedarfe auf als die anderen innerstädtischen Wohnquartiere. Die Gebäudefassaden wurden regelmäßig in Stand gehalten. Allerdings besteht insbesondere bei Wohngebäuden aus den 70er Nachholbedarf bei der energetischen Sanierung. Der ruhende Verkehr findet teilweise auf den privaten Flächen statt und ist somit weniger problematisch. Der Straßenraum an der Hirtenwies konnte bereits attraktiver gestaltet werden.



### Quartier 3

Die Wohnquartiere am Alten Markt und Sonnen-/Spielmannsgasse werden unter dem Quartier 3 zusammengefasst. Die Wohngebäude am Alten Markt sind mit durchschnittlich 3 Geschossen insgesamt die höchsten in der Ortsmitte von Quierschied und durch ihre gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss geprägt. Am Alten Markt befinden sich überwiegend geschlossene Häuserfassaden mit ausgedehnten Vorbereichen, die zum Parken genutzt werden, was in dem Bereich zu einer geringen Aufenthaltsqualität führt. Die gewerbliche Nutzung hat vermutlich dazu geführt, dass die Gebäude durchweg eine vergleichsweise gut in Stand gehaltene Fassade aufweisen. Sanierungsbedarfe bestehen somit eher bei Gebäuden am Rand vom Alten Markt. Da es sich aber um den zentralen Versorgungsbereich, sowie eine Durchfahrtsstraße durch die Ortsmitte von Quierschied handelt, ist davon auszugehen, dass tagtäglich viele Personen den Alten Markt passieren, sodass die Attraktivität eine besondere Bedeutung für das Außenimage aufweist und weitere Investitionen bedingen. Bauliche Defizite, die äußerlich sichtbar sind, sind in dieser Lage umso mehr als städtebaulicher Missstand anzusehen.

Das Wohngebiet Sonnen-/Spielmannsgasse weist ältere Bausubstanz auf. Vor allem der Bereich Spielmannsgasse ist sehr dicht mit niedrigen Wohngebäuden bebaut. Durch die schmale Straße entsteht eine insgesamt sehr beengte Raumsituation. Die Gebäude weisen

hohe Sanierungsbedarfe und eine verhältnismäßig schlechte Bausubstanz auf. Zudem belasten die unattraktiven Rückfassaden der Gebäude in der Marienstraße zusätzlich das Erscheinungsbild in der Spielmannsgasse. Zu diesem Zustand kommt die Raumsituation, die kaum Platz für individuelle Grünflächen oder Parken auf dem eignen Grundstück lässt. Um dieser Situation zu begegnen, wurde bereits eine Aufwertung an der Ecke zur Sonnengasse vorgenommen. Auf einer kleinen Fläche ist eine Art Pocket Park mit Aufenthaltsflächen entstanden. In der Sonnengasse befinden sich ebenfalls eher niedrige Wohngebäude in einer dichten Bebauung, die eine geschlossene Fassade bildet. Allerdings verfügen die meisten Gebäude über kleine Freiflächen.



#### Quartier 4

Das Quartier 4 umfasst im Wesentlichen die Bereiche Kappelbergstraße, Sandstraße, Peterstraße sowie Teile der Holzer Straße.

Das Wohnquartier Kappelberg ist geprägt von den drei Stichstraßen und der somit ruhigen Lage. Es entspricht in seiner Struktur eher dem Wohnquartier In der Humes. Die Bebauung ist niedriger und dichter. Der Straßenraum ist eng und durch den ruhenden Verkehr geprägt. Die Grundstücke und Gebäude sind kleiner. Es überwiegen aber freistehende Gebäude mit eigenen Gärten. Das Gebäudealter ist ebenfalls gemischt. Das Wohnquartier weist einen hohen Sanierungsbedarf sowohl bei der Gestaltung der Häuserfassaden sowie im energetischen Bereich auf.



Es lässt sich festhalten, dass die vorgestellten Wohnquartiere ähnliche Sanierungsbedarfe in unterschiedlichen Bereichen aufweisen. Durch die allgemein beengte Situation in der Ortsmitte von Quierschied, die typisch ist für innerörtliche Wohnstandorte, stehen wenige Flächen für Grün und für den ruhenden Verkehr zur Verfügung. Die kleinen Straßen werden demnach vorwiegend zum Parken genutzt, gleichzeitig besteht kaum Platz für eine ansprechende Straßenraumgestaltung. Die Verkehrssituation sowie fehlendes individuelles wie öffentliches Grün belasten die Wohnumfeldsituation und die Wohnqualität. Aber auch in klimatischer wie ökologischer Hinsicht ergibt sich daraus ein dringender Handlungsbedarf.

Einige Gebäude, im untersuchten Bereich verfügen in den Erdgeschoss-Zonen über Gewerbe-Leerstände, die insbesondere in den Wohngebieten, die klassischerweise eine Randlage darstellen, auch in Zukunft vermutlich nicht mehr reaktiviert werden können. Zur Reduzierung von Leerständen kann mit Hilfe der Sanierungsförderung der Umbau dieser Räume für eine Wohnnutzung erfolgen.

Darüber hinaus weisen viele private Gebäude eine sanierungsbedürftige Bausubstanz und Nachbesserungsbedarf bei einer ortbildverträglichen Fassadengestaltung auf. Ein einheitliches und ansehnliches Ortsbild ist insbesondere in der Ortsmitte und an den Durchfahrstraßen von Bedeutung, da davon ausgegangen werden kann, dass diese Bereiche be-

sonders stark sowohl von Einheimischen, als auch von anderen Personengruppen frequentiert werden und somit das Image Quierschieds nachhaltig prägen.

Zusätzlich wird das Ortsbild durch den erheblichen Sanierungsbedarf an einigen ortsbildprägenden öffentlichen Gebäuden belastet. Dazu zählen u.a. ehemalige Jugendheim, das JUZ und die Jahnturnhalle. Maßnahmen an diesen Gebäuden sind bereits geplant und ebenfalls Teil des vorliegenden ISEKs.

Neben gestalterischen und bausubstanziellen Defiziten, besteht zudem Nachholbedarf bei der energetischen Sanierung sowohl von privaten Wohngebäuden als auch von öffentlichen Gebäuden. Insbesondere die Mängel bei der Bausubstanz vieler Gebäude führen zu erheblichen Energie-Verlusten, sodass dieses Thema Quierschied auf dem Weg zur energie-effizienten Gemeinde in Zukunft weiter beschäftigen wird.

Vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung:

- Neuordnung und Entwicklung der Flächen im Sinne der Entwicklungsziele für die zentrale Ortsmitte, die im „Gemeindeentwicklungskonzept“ (GEKO) für die Gemeinde Quierschied in der beschlossenen Fassung und in konkretisierter Form im „Teilräumlichen Entwicklungskonzept Ortsmitte Quierschied“ (TEKO) in der beschlossenen Fassung dargelegt sind
- Erhalt und Stärkung der Entwicklung aller Funktionen eines Grundzentrums

- Stabilisierung und Stärkung der kommunalen Daseinsvorsorge
- Attraktivierung der Ortsmitte und Erhalt ortsbildprägender Strukturen durch gestalterische und bauliche Maßnahmen
- Beseitigung der städtebaulichen Missstände bedingt durch Substanz- und Funktionsmängel bzw. Funktionsverluste, insbesondere in der kulturellen Infrastruktur
- Sanierung, Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes, insbesondere der Verkehrs- und Freiflächen
- Verbesserung der Wohnfunktion durch die Sicherung eines bedarfsgerechten Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Neubau
- Wiederbelebung und Mobilisierung bestehender Leerstände durch Modernisierung und Erneuerung leer stehender bzw. zunehmend vom Leerstand bedrohter Wohn- und/oder Geschäftsgebäude
- Dauerhafte, bedarfsgerechte und auf hohem Niveau stattfindende Sicherung der zentralen Versorgungsfunktion, insbesondere durch Konzentration der Läden und zentralen Einrichtungen im Ortszentrum
- Optimierung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Anpassung der Infrastruktur aufgrund zurückgehender Bevölkerung (demogra-

phischer Wandel) sowie des Rückzuges von öffentlichen und privaten Anbietern/-innen

- Bauliche und energetische Sanierung, Ausbau und Vernetzung der sozialen, kulturellen und sportlichen Infrastruktureinrichtungen (Gemeinbedarfseinrichtungen)
- Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere durch Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes sowie durch Attraktivierung vorhandener Fußwegebeziehungen
- Stärkung der Barrierearmut / -freiheit von Gebäuden und Flächen

### 3.4 Konzept/Maßnahmen zur Förderung nachhaltiger Mobilität

(Maßnahme 23)

Die Bedeutung alternativer Mobilitätsformen zum PKW wird zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen. Gleichzeitig werden von Bundes- und Länderseite immer mehr Möglichkeiten der Förderung zur Verfügung gestellt. In Quierschied gilt es in einem ersten Schritt ein ganzheitliches Mobilitätskonzept zu erstellen, welches verschiedene Aspekte, insbesondere den ruhenden Verkehr und den Radverkehr, sowie E-Mobilität betrachtet. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Topographie in Quierschied erscheint der Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur in

Verbindung mit der Förderung von E-Mobilität durch E-Bikes langfristig eine nachhaltige Lösung zur Reduzierung des Individualverkehrs in der ohnehin schon belasteten Ortsmitte und gleichzeitig wird ein Beitrag zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Ortszentrums und zum Klimaschutz geleistet. Neben allgemeinen Maßnahmen, die das Radfahren attraktiver machen, sollten Maßnahmen vorgesehen werden, um den Umstieg auf alternative Mobilitätsformen für die Bürger zu erleichtern. Neben Mobilitäts- und E-Ladestation, spielen dabei ggf. auch Leihmöglichkeiten eine Rolle.

Eine weitere Maßnahme zur Förderung der nachhaltigen Mobilität wäre weiterhin die Erarbeitung eines sinnvoll getakteten Ringbuskonzeptes.

### 3.5 Vergnügungstättenkonzept / Steuerung durch Bauleitplanung

(Maßnahme 24, Eigenmaßnahme der Gemeinde)

Um einer weiteren Schwächung der Ortsmitte durch diese minderwertigen Nutzungen vorzubeugen, soll mit Hilfe eines Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vergnügungstätten für den zentralen Bereich ausgeschlossen und gesteuert werden. Zunächst sollte mit einem Vergnügungstättenkonzept untersucht werden, an welchen Stellen im Gemeindegebiet Nutzungen dieser Art zulässig sein können und wo ein Ausschluss sinnvoll ist,

um dann in einem zweiten Schritt mit Hilfe der verbindlichen Bauleitplanung die konkreten Handlungsstrategien des Konzeptes festzusetzen. Diese Untersuchung ist jedoch nicht auf die Ortsmitte Quierschied beschränkt, vielmehr muss eine ortsteilübergreifende Betrachtung erfolgen.

### 3.6 Anpassung der Modernisierungsrichtlinie

(Maßnahme 25)

Im Zuge der Fortschreibung des TEKOs als ISEK und der Festsetzung eines Sanierungsgebietes soll die bestehende Modernisierungsrichtlinie angepasst werden. Die Modernisierungsrichtlinie soll zukünftig ebenfalls das gesamte ISEK-Gebiet umfassen, um Missverständnissen vorzubeugen und da es städtebaulich erforderlich ist. Gleichzeitig soll der maximal mögliche Zuwendungsbetrag angehoben werden, um den Privatpersonen einen höheren Anreiz zu schaffen. Die Anzahl der Maßnahmen richtet sich nach der Nachfrage der privaten Modernisierer. Bei zu großer Nachfrage kann die Gemeinde mit Bescheinigungen entsprechend der Bescheinigungsrichtlinie arbeiten. Im Vorhinein kann das Fördergebiet auf besonders ortsbildprägende Gebäude untersucht werden, deren Eigentümer speziell angesprochen werden können, um die Modernisierungsrichtlinie aktiv zu bewerben und stärker zu etablieren. Um haushalterisch reagieren zu können, ist es auch möglich die

Förderung dabei erst im Jahr nach der Antragstellung auszuzahlen.

### 3.7 Verfügungsfonds

(Maßnahme 26)

Verfügungsfonds können Impulse geben um den sozialen Zusammenhalt in der Bürgergemeinschaft sowie private Aktivitäten in der Gemeinde zu fördern. Mit solchen Maßnahmen können nicht nur Verschönerungen und Verbesserungen im städtebaulichen Sinn erreicht werden. Vielmehr können auf diese Weise auch soziale oder auch geschäftliche Kontakte entstehen, die für den Einzelnen, den Ortsteil und die gesamte Gemeinde von Vorteil sind.

Lokales Bürgerengagement, Vereine und Gewerbetreibende, die sich vor Ort gemeinsam engagieren und dazu bestimmte Projekte ins Leben rufen möchten, können in gewissem Umfang finanzielle Mittel erhalten, um ihre Ideen umzusetzen. Mögliche Projekte können ganz unterschiedlicher Natur sein. Je nachdem mit welchem Ziel sich Bürger, Vereine oder/und Gewerbetreibende zusammenfinden, können Projekte konzipiert und in Eigenengagement angegangen werden, die, wenn sie mit den Zielen des ISEK vereinbar sind, unterstützt werden können. Denkbar sind die unterschiedlichsten Projekte, z.B. Grünflächenpatenschaften, die Rekonstruktion oder Herrichtung eines Brunnens, Denkmals oder anderen identitätsfördernden Elements,

ein Projekt zur Veranschaulichung eines bestimmten Teils der Ortsgeschichte, Einrichtung eines Dorfladens, o.ä.

In der Broschüre „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Stand Januar 2015) heißt es:

„Verfügungsfonds im Rahmen der Städtebauförderung sind teilfinanzierte Budgets, an denen sich private Akteure in der Regel mit mindestens 50 Prozent beteiligen. Sie werden in den Städtebaufördergebieten bereitgestellt, um die Akteure vor Ort (Bewohnerschaft, Gewerbetreibende, Immobilieneigentümer, Stiftungen, Vereine unter anderem) zur Durchführung eigener Projekte und Maßnahmen anzuregen. Daher dienen sie auch der Förderung von Engagement und stadtteilbezogener Selbstverantwortung. Im Rahmen von Verfügungsfonds können in der Regel investive und nicht investive Maßnahmen gefördert werden, wobei ein Gremium vor Ort über die Auswahl der Projekte entscheidet und die Verantwortung für eine sachgerechte Umsetzung und Mittelverwendung innehat.“

### 3.8 Grunderwerb zur städtebaulichen Aufwertung

(Maßnahme 27)

Die Gemeinde beabsichtigt verschiedene

Grundstücke von Privatpersonen zu erwerben, um andere Maßnahmen wie bspw. die Fußwegebeziehungen (Maßnahme 10) realisieren zu können. Dabei kann es sich auch um private Vorflächen handeln die über Gestattungen oder Pachten zu mieten sind. Dazu sind Abstimmungsgespräche mit den einzelnen Grundstückseigentümern notwendig. Da nicht alle Flächen abschließend geklärt werden können, gilt die Maßnahme für das gesamte Fördergebiet.

### 3.9 Programmsteuerung und Sanierungsberatung

(Maßnahme 28)

Die Gemeinde hat bereits seit einigen Jahren die Kommunalentwicklung Kempf als Programmsteuerer und Sanierungsberater. Vorrangig wurde bisher die Programmsteuerung behandelt, da in Quierschied kein Sanierungsgebiet ausgewiesen wurde. Dies soll sich durch die Fortschreibung des ISEKs als Grundlage (VU) ändern. Auf Grundlage des ISEKs soll ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren ausgewiesen werden. Der Sanierungsberater soll sich künftig verstärkt um die Etablierung privater Investitionen in Kombination mit einer erhöhten Abschreibung durch das Sanierungsgebiet kümmern. Private Modernisierungen sollen verstärkt gefördert werden. Dazu ist zuerst die Modernisierungsrichtlinie anzupassen.



## 4 Priorität der Maßnahmen

Die im Vorangegangenen beschriebenen Maßnahmen werden im Gesamtplan ohne Wichtung nebeneinander gestellt, da es dort um eine ganzheitliche räumliche Planung geht, die die einzelnen Maßnahmen in den räumlichen Kontext der Ortsmitte stellt.

Nichts desto trotz sind die einzelnen Maßnahmen hinsichtlich ihrer Bedeutung und ihrer Dringlichkeit unterschiedlich zu gewichten.

Im Folgenden erfolgt daher eine Einstufung der einzelnen Maßnahmen in drei grobe Kategorien:

### Hohe Priorität

Maßnahmen dieser Stufe besitzen eine hohe Dringlichkeit und sollen kurzfristig (binnen 1-2 Jahren) angegangen werden.

### Mittlere Priorität

Diese Maßnahmen sind von großer Bedeutung für die gemeindliche Entwicklung, werden jedoch aufgrund der Notwendigkeit einer Stufung oder weil zunächst bestimmte Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, den Maßnahmen der 1. Stufe nachgestellt. Sie sollen mittelfristig (etwa 3-5 Jahre) entwickelt werden.

### Niedrige Priorität

Auch diese Maßnahmen sind wichtig bzw. förderlich für die Entwicklung der Ortsmitte, sind jedoch nicht zwingend erforderlich bzw. an Probleme gebunden (z.B. fehlende Flächen-

verfügbarkeit), die kurz- oder mittelfristig nicht lösbar sind.

### Prioritätenliste aller aktuellen Maßnahmen

<b>Hohe Priorität (1 - 2 Jahre)</b>	Umgestaltung Marktplatz
	Sanierung öffentliche WC Anlage / Einhausung Abfallcontainer
	Sanierungsgebiet
	Private Modernisierung / Anpassung der Modernisierungs – Richtlinie
	Energetisches Sanierungskonzept
	Ausweisung eines Sanierungsgebiets
	Vergnügungsstättenkonzept (Eigenleistung)
<b>Mittlere Priorität (2 - 5 Jahre)</b>	Einrichtung Verfügungsfonds
	Neugestaltung Triebener Platz
	Umgestaltung Hallenbad
	Ertüchtigung ehemaliges Jugendheim und Aufwertung der Freifläche
	Neuordnung Bereich An der Sandkaul (privat)
	Fußwegeverbindungen ausbauen
	Ertüchtigung JUZ
	Erhalt vorhandener Parkplätze inkl. Gestaltung durch Hochgrün
Jahnturnhalle und Umfeldaufwertung	
<b>Niedrige Priorität (&gt; 6 Jahre)</b>	Alter Markt und Holzer Str. Marienstraße
	Ortseingang in der Humes

	Knotenpunktgestaltung Käsborn
	Wohnumfeldaufwertung (Straßenraumgestaltung hinter der Kirche)
<b>Andauernde Maßnahmen</b>	Grundstücksankäufe
	Geschäftsstraßenmanagement
	Baulückenschließung(privat)
	Verfügungsfonds
	Programmsteuerung/Sanierungsberatung

Den Maßnahmen werden grobe Kosten zugeordnet. Dort wo Maßnahmen bereits projektiert sind, lassen sich diese Kosten relativ genau angeben. Wo dies nicht der Fall ist, handelt es sich um sehr grobe Schätzungen, die zumeist auf Basis von Flächenansätzen erfolgt sind und daher nur als Anhaltswerte dienen können. Teilweise steht bei einzelnen Maßnahmen fest, dass Kosten anfallen werden, diese anzugeben, ist jedoch im derzeitigen Planungsstadium nicht möglich. In der Tabelle erfolgt dann ein entsprechender Hinweis.

## 5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde an der Entwicklung von Zielen und Maßnahmen für die Ortsmitte wiederholt beteiligt und in die Planungen einbezogen. So gab es beispielsweise mehrere Workshops im Rahmen des GEKO sowie eine von der Gemeinde installierte Lenkungsgruppe mit Vertretern der sogenannten lokalen Akteure, die immer wieder in die Planungsprozesse einbezogen wurden.

Bei der Aufstellung des TEKO wurde weiterhin eine Bürgerversammlung durchgeführt, deren Ergebnisse Teil des Planungskonzeptes wurden. Die Resonanz zu der Veranstaltung war überwiegend positiv. Es wurden vor allem interessierte Nachfragen zu einzelnen Themen gestellt. Insgesamt haben ca. 70 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen.

Bei dem vorliegenden ISEK handelt es sich um eine Fortschreibung des TEKO, bei der die bisherigen Zielsetzungen und die Zielerreichung überprüft und ggf. angepasst werden sollen. Die Mehrzahl der Maßnahmen kann insofern direkt von den Maßnahmen aus dem TEKO abgeleitet werden.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschlossen, auf eine umfangreiche Bürgerbeteiligung zu verzichten. Nichtsdestotrotz soll den interessierten Bürgern die Möglichkeit gegeben werden,

sich über den Stand der Planung zu informieren und ihre Meinung zu äußern. Dazu wird zu gegebener Zeit eine Auslegung der Unterlagen zum ISEK, bestehend aus Erläuterungsbericht und Rahmenplan, erfolgen.

Die Ergebnisse können anschließend in das Planwerk aufgenommen werden.

## 6 Hinweise

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sind folgende Hinweise eingegangen:

### Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA):

Das LUA macht auf folgende altlastverdächtige Standorte im Ortszentrum Quierschied aufmerksam:

- QUI\_6087 Mineralölhandel; In der Humes 6

Eine Altlastengefährdungsabschätzung liegt nicht vor. Das von der Altlastverdachtsfläche ausgehende Kontaminationspotential ist noch nicht bekannt.

- QUI\_6093 Chemische Reinigung; In der Marienstraße 6

Altlastverdachtsfläche. Bislang liegt keine Altlastengefährdungsabschätzung vor.

- QUI\_6115 Auto- und Motorradhandel; In der Humes 3  
Altlastverdachtsfläche  
Eine Altlastengefährdungsabschätzung liegt bislang nicht vor.

### Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst macht darauf aufmerksam, dass im Planungsbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. In Teilen des Planungsbereiches fanden ehemals Kampfhandlungen statt. Deshalb ist bei Bauarbeiten / Erdarbeiten in diesen Bereichen mit Kampfmitteln zu rechnen.

Das Gefährdungsband beginnt ab GOK 1945 bis in eine Tiefe von 6m, endet aber an gewachsenem Fels.

Vor Beginn von konkreten Baumaßnahmen sollte eine Luftbildauswertung für das jeweilige Bauprojekt beantragt werden.

### NABU

Der NABU weist darauf hin, dass es von Bedeutung ist, auch bei der Planung bzw. energetischer Bausanierung, neue Nistmöglichkeiten zu schaffen.

Weiterhin wird angemerkt, die Grünflächen insektenfreundlich zu gestalten und Kiesgärten zu vermeiden.