

# ISEK Fischbach-Camphausen

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept  
Städtebauförderung, Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung -  
Lebenswerte Quartiere gestalten“

ENTWURF



23.09.2021



KERN  
PLAN

# ISEK Fischbach-Camphausen

## Im Auftrag:



Gemeinde Quierschied  
Rathausplatz 1  
66287 Quierschied

## Gefördert durch:



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat

Ministerium für  
Inneres, Bauen  
und Sport  
SAARLAND



## Inhalt:

Vorwort	3
Programmprofil „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“	4
Gebietskulisse	5
Analyse und Zukunftcheck	6
Entwicklungskonzept, Rahmenplan	25
Fazit und Umsetzungsmodalitäten	45
Bürgerinformation	48

## Anhang:

Vorschlag 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:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht  
M.Sc. Jessica Sailer, Umweltplanung und Recht

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

K E R N  
P L A N

## VORWORT

Der Quierschieder Ortsteil Fischbach-Camphausen ist ein attraktiver Wohnstandort. Die verkehrsgünstige Lage nahe der Landeshauptstadt sowie die Waldparkanlage mit dem Fischbach als „Grüne Mitte“ zeichnen den Ort aus.

Fischbach-Camphausen ist jedoch auch geprägt durch seine Vergangenheit als Grubenstandort. Im Jahr 1990 wurde die Grube Camphausen stillgelegt. Neben dem wirtschaftlichen Strukturwandel, verursacht durch den Niedergang der Montanindustrie im Saarland, sieht sich der Ortsteil insbesondere auch mit den Herausforderungen des demografischen Wandels konfrontiert. Hinzu kommen Leerstände, insbesondere im Bereich der Quierschieder Straße, sowie baulich-gestalterische Mängel. Weiterer Handlungsbedarf besteht in Bezug auf die Gestaltung des öffentlichen Raums (Marktplatz mit Fischbachhalle, Waldparkanlage, Straßenraum). Der Ortskern von Fischbach-Camphausen ist „in die Jahre gekommen“. Dabei ist gerade der Ortskern der Lebensmittelpunkt eines Ortes - die Ortsdurchfahrt ist die Visitenkarte und der erste Eindruck für Gäste und Bürger.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Quierschied mit Unterstützung der Bund-Länder Städtebauförderung und Fördergeldern aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ auf den Weg gemacht, den Ortskern von Fischbach-Camphausen fit für die Zukunft zu machen. Dieser soll zu einem lebendigen Ort werden, der auch unter heutigen Bedingungen insbesondere für Wohnen, Versorgung, Kultur und Freizeit gleichermaßen attraktiv ist. Die Basis hierfür bildet das im Jahr 2011 entwickelte „Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Quierschied“. Für den Ortskern von Fischbach-Camphausen soll nun ein Rahmenplan, ein so genanntes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), entwickelt werden.

Das ISEK zeigt eine Vielzahl von aufeinander abgestimmten Maßnahmen für die nächsten 10 bis 15 Jahre auf, die den Ortskern von Fischbach-Camphausen stärken und attraktivieren sollen. Das Konzept stellt gewissermaßen den „roten Faden“ der Ortskernentwicklung dar und ist für den Ortsteil ein langfristiger Orientierungsrahmen. Erst nach Abschluss des ISEKs werden konkrete Einzelmaßnahmen vorbereitet und realisiert (Gutachten, Detailplanungen, etc.). Dabei wird sowohl in den öffentlichen Raum investiert, als auch die Sanierung der privaten Bausubstanz gefördert.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ist Fördervoraussetzung im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“. Dieses Entwicklungskonzept enthält auch Bausteine einer vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Mit der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

# Programmprofil Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten

## Ausgangssituation

Die Behebung städtebaulicher Missstände ist als wichtiges Anliegen in der kommunalen Planungs- und Entwicklungspraxis fest verankert und stellt den zentralen Ansatzpunkt der Bund-Länder-Städtebauförderung dar. Geschah dies bis zum Anfang des neuen Jahrtausends im Schwerpunkt unter den Vorzeichen von Wachstum - also Sanierung und Modernisierung von Wohnraum, Wohnumfeld, Infrastruktur und Gewerbeflächen für mehr Menschen - so haben sich die Rahmenbedingungen hier in den zurückliegenden Jahren in vielen Städten und Gemeinden Deutschlands gravierend verändert. Der demografische Wandel, verursacht durch stark rückläufige Geburtenzahlen, macht neben Sanierung, Modernisierung und Gestaltung auch die Anpassung sowie den Umbau von Wohnraumangeboten und Infrastruktur für weniger und gleichzeitig immer mehr ältere Menschen notwendig.

Hier setzt das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ an.

In seinem Förderschwerpunkt will das Programm gem. Art. 8 Abs. 1 der Verwaltungsvereinbarung die „Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in Gebieten“ unterstützen, „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.“

Die Finanzhilfen des Bundes und des Landes können insbesondere für Investitionen in das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung der betroffenen Gebiete eingesetzt werden. Hierzu führt die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 in Artikel 8 Abs. 3 u.a. folgende Maßnahmen auf:

- „städtebauliche Anpassungsmaßnahmen an Schrumpfungs- und Wachstumsentwicklungen,

- die städtebauliche Neuordnung [...] einschließlich Nutzungsänderungen,
- Brachenentwicklung, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus,
- die Verbesserung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen,
- 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 Wärmeineffektes,
- den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude [...].“

Quelle:

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach § 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2021) vom 18.12.2020/ 29.03.2021

## Ziele und Aufbau des ISEK

Als Grundlage für die Förderung von konkreten Infrastruktur- und Städtebaumaßnahmen über das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ müssen Gemeinden ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeiten. Das ISEK soll, aufbauend auf einer Analyse, für das Fördergebiet Ziele ableiten und konkrete Maßnahmen zur Zielerreichung samt einer ersten Kostenschätzung darstellen, die im Zeithorizont der nächsten 10 bis 15 Jahre umgesetzt werden sollen.

Das ISEK muss sich dabei aus dem vom Ministerium vorangehend geförderten Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) ableiten. Die Gemeinde Quierschied hat ihr integriertes Gemeindeentwicklungskonzept im Jahr 2011 beschlossen. Eines der Hauptziele des GEKO ist es, die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen öffentlicher Daseinsvorsorge auf Dauer bedarfsgerecht und auf hohem Niveau für die Bevölkerung in der Zukunft zu sichern und zu stärken. Die Gemeinde ist mit Unterstützung der Städtebauförderung im Programmbereich „Kleinere Städte und Gemeinden“ in den

Ortsteilen Quierschied und Götzelborn bereits auf einem guten Weg, diese Ziele zu erreichen. Für den Ortsteil Fischbach-Camphausen gilt es nun, aufbauend auf den im GEKO für die künftige Entwicklung des Ortsteils benannten Handlungsschwerpunkte (u.a. Sicherung bzw. Wiederherstellung der Nahversorgung, Attraktivierung und Aufwertung des Ortskerns, Reaktivierung des Jugendzentrums, Aufwertung der Waldparkanlage) ein umsetzungsorientiertes Entwicklungskonzept zu erarbeiten.

Dementsprechend werden im ersten Teil des ISEKs zunächst die Kernaussagen des GEKO zum Ortsteil Fischbach-Camphausen zusammengefasst und darauf eingegangen, inwiefern sich der Ortsteil seit der Erstellung des GEKO im Jahr 2011 entwickelt hat. Dies schließt auch eine aktuelle Bestandserfassung inklusive Analyse mit ein („Analyse und Zukunftsscheck“).

Hierauf aufbauend werden im zweiten Teil des ISEKs konkrete Maßnahmen zur Behebung der festgestellten Missstände sowie grob die hierfür zu erwartenden Kosten dargestellt.

Zusammenfassend werden in einer Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht nochmals alle Einzelmaßnahmen mit entsprechenden Kosten aufgelistet sowie in eine zeitliche Prioritätenfolge gebracht. Der Zuschuss durch die Städtebauförderung beträgt i.d.R. 2/3 der nicht anderweitig gedeckten zuwendungsfähigen Ausgaben. Andere Finanzhilfen sind dabei vorrangig einzusetzen (Subsidiarität).

Abschließend folgt ein Fazit mit weiteren Umsetzungshinweisen.

Quellen:

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach § 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2021) vom 18.12.2020/ 29.03.2021; Gemeinde Quierschied, Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (2011)

# Gebietskulisse



Quelle: ZORA, Z – 026/05, LVGL, Bearbeitung: Kernplan

## Abgrenzung Gebietskulisse

- Die Gebietskulisse umfasst eine Fläche von ca. 26,4 ha.
- Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Ortskern von Fischbach-Camphausen und die Ortsdurchfahrt L 127 - unter Einbeziehung der Fischbachhalle, der Waldparkanlage, des Kindergartens, der Alten Schule und der Pfarrkirche St. Josef. Begrenzt wird das Gebiet im Nordosten durch die Quierschieder und Fischbacher Straße und im Südwesten durch den Friedhofsvorplatz im Bereich der Rußhütter Straße.
- Die Abgrenzung erfolgte, in Abstimmung mit der Gemeinde Quierschied und dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, anhand der Handlungsschwerpunkte des Gemeindeentwicklungskonzeptes Quierschied (GEKO) im Ortsteil Fischbach-Camphausen 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.

# Analyse und Zukunftsscheck



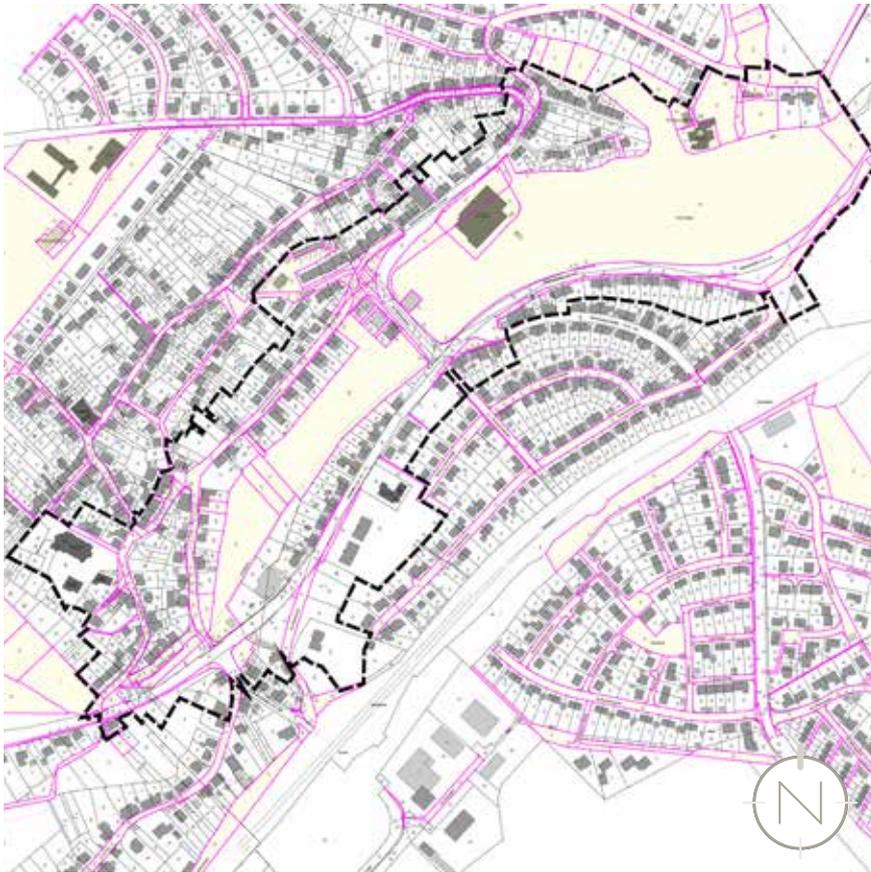
Lage im Raum, Quelle: ZORA Z - 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

## Lage und Verkehrsanbindung

- Der Ortsteil Fischbach-Camphausen ist der zweitgrößte von insgesamt drei Ortsteilen der Gemeinde Quierschied und liegt ca. 10 km nördlich der Landeshauptstadt Saarbrücken im Regionalverband Saarbrücken.
- Durch den Ort verlaufen insgesamt drei Landesstraßen:
  - L 127 (Weierstraße/ Talstraße/ Rußhütter Straße), die Fischbach-Camphausen mit Quierschied und Saarbrücken verbindet
  - L 247 (Heusweiler Straße/ Quierschieder Straße/ Am Weierdamm/ Neunkircher Straße), die Fischbach u.a. mit Heusweiler verbindet.
  - L 255 (Dudweilerstraße), die Fischbach mit Camphausen und Dudweiler verbindet.
- Die Anbindung an die östlich verlaufende BAB 623 (AS 4 „Saarbrücken-Dudweiler“, ca. 2 km entfernt) ist über die L 127 bzw. L 255 gesichert, die Anbindung an die nordwestlich verlaufende BAB 1 erfolgt über die L 247 (AS 144 „Quierschied“, ca. 7 km entfernt).
- Durch den Bahnhof Fischbach-Camphausen (Strecke Lebach - Saarbrücken Hbf.) besteht eine gute Anbindung an das regionale Schienennetz; Lebach ist in ca. 37 Minuten, Illingen in ca. 17 Minuten, Saarbrücken in ca. 10 Minuten und Quierschied in ca. 3 Minuten zu erreichen.
- Aufgrund der guten überörtlichen Anbindung und der Nähe zur Landeshauptstadt handelt es sich insgesamt um einen attraktiven Wohnstandort.

## Kernaussagen GEKO (2011)

- Das vorhandene Angebot an Verweilmöglichkeiten in der Waldparkanlage Fischbach-Camphausen ist ausbaufähig, insbesondere für Kinder, Jugendliche und Senioren.
- An Fuß- und Radwegen sollte die Zahl der Sitzgelegenheiten erhöht werden, um diese innerörtlichen Vernetzungen für Senioren attraktiver zu machen.
- Empfehlung der Errichtung eines „Trimm-Dich-Platzes“ für Senioren bzw.

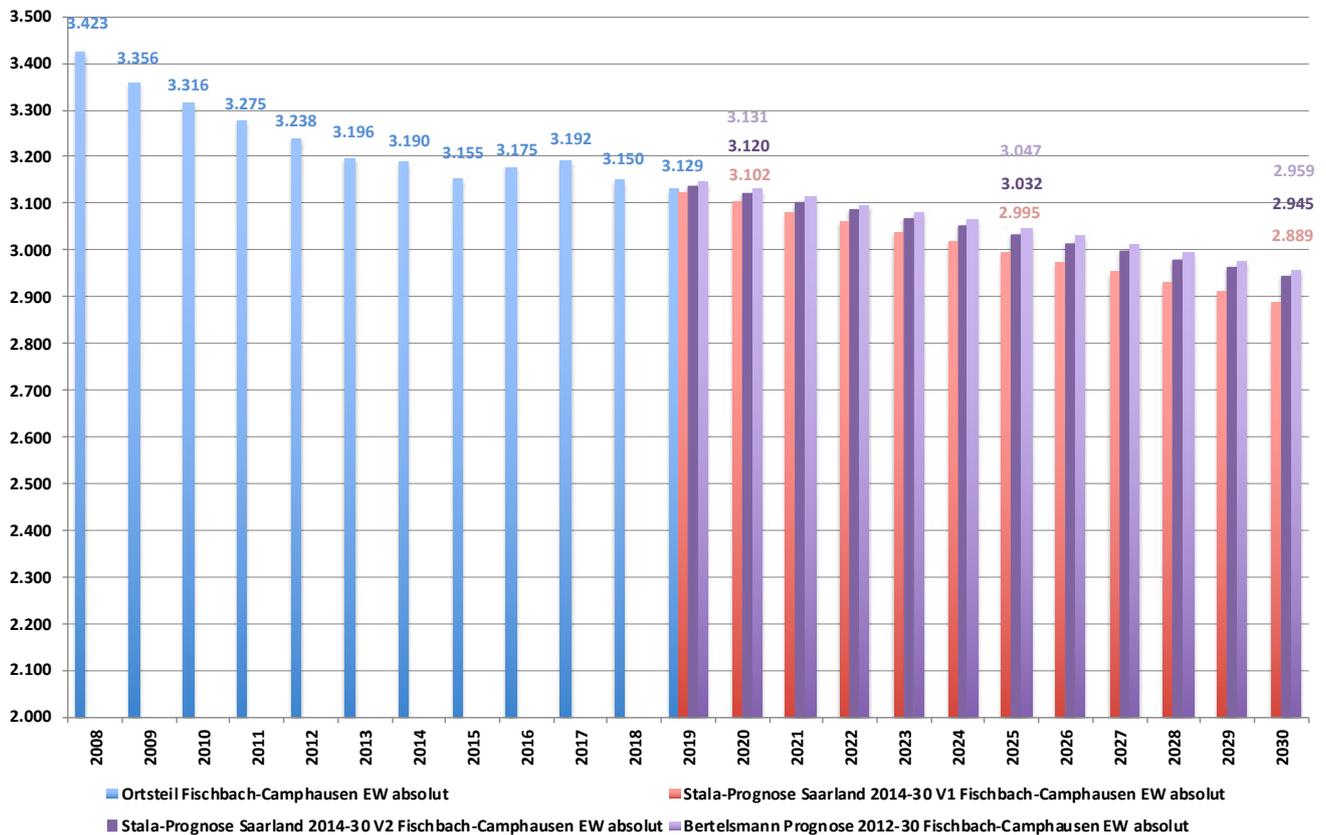


Eigentumsplan - Gemeindeflächen in der Gebietskulisse, Quelle: Gemeinde Quierschied; Bearbeitung: Kernplan

- eines Mehrgenerationenparks (z.B. im Bereich der Waldparkanlage).
- Aktueller Standort des JUZ in Fischbach-Camphausen wird nicht angenommen, - Lage am Ortsrand ist für viele Jugendliche, die noch nicht mobil sind, unvorteilhaft.
- Sicherstellung des Nahversorgungsangebotes in Fischbach-Camphausen (z.B. Bündelung von Nahversorgungseinrichtungen an einem Ort) - seit der Schließung des Frischemarktes im Bereich der Talstraße ist in Fischbach-Camphausen ein erhebliches Versorgungsdefizit vorhanden.
- Ausbau der touristischen Infrastruktur, vorhandene touristische Potenziale stärker nutzen (z.B. Urwald vor den Toren der Stadt; Halde Lydia/ Halde Göttelborn; Radweg „velo visavis“). Der Radweg bietet eine große Chance, um Radfahrtouristen in die Ortsmitte zu locken. Bislang mangelt es an gastronomischen Einrichtungen mit attraktiven Sitz- und Aufenthaltsbereichen oder Rastanlagen. Auch ein Verleih von E-Bikes und spezielle Beherbergungsangebote („Bed & Bike“) wären denkbar.
- Attraktivierung der vorhandenen Grünstrukturen (z.B. Waldparkanlage in Fischbach-Camphausen) - z.B. Anlegen eines öffentlichen „Gemeinschaftsgartens“
- Ausbau der Barrierefreiheit und Attraktivierung der Haltestellen
- In den letzten Jahren wurden die Bushaltestellen in der Quierschieder Straße und in der Talstraße barrierefrei ausgebaut, der Fischbach wurde renaturiert, die Fischbachhalle modernisiert (u.a. Ausstattung mit energieeffizienten LED-Leuchten). Zudem wurden in den vergangenen Jahren sukzessiv Sanierungsmaßnahmen im Innen- und Außenbereich der KiTa „Pustelblume“ vorgenommen.
- Insgesamt ist jedoch festzuhalten, dass die Aussagen des GEKOs nach wie vor noch weitgehend aktuell sind.

### Eigentumsverhältnisse

- Innerhalb der Gebietskulisse befinden sich insbesondere folgende Flächen im Eigentum der Gemeinde Quierschied: Marktplatz mit Fischbachhalle, „Alte Schule“, Waldparkanlage, KiTa, alle Straßen mit Ausnahme der Landesstraßen
- Die ansonsten heterogene Eigentümerstruktur verlangt daher die Mitwirkung bzw. eine Investitionsbereitschaft



Bevölkerungsentwicklung und -prognose, Quelle: Gemeinde Quierschied/ STALA Saarland; Bearbeitung: Kernplan

privater Eigentümer, um den Ortsteil Fischbach-Camphausen nachhaltig zu stärken.

### Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -bewegung

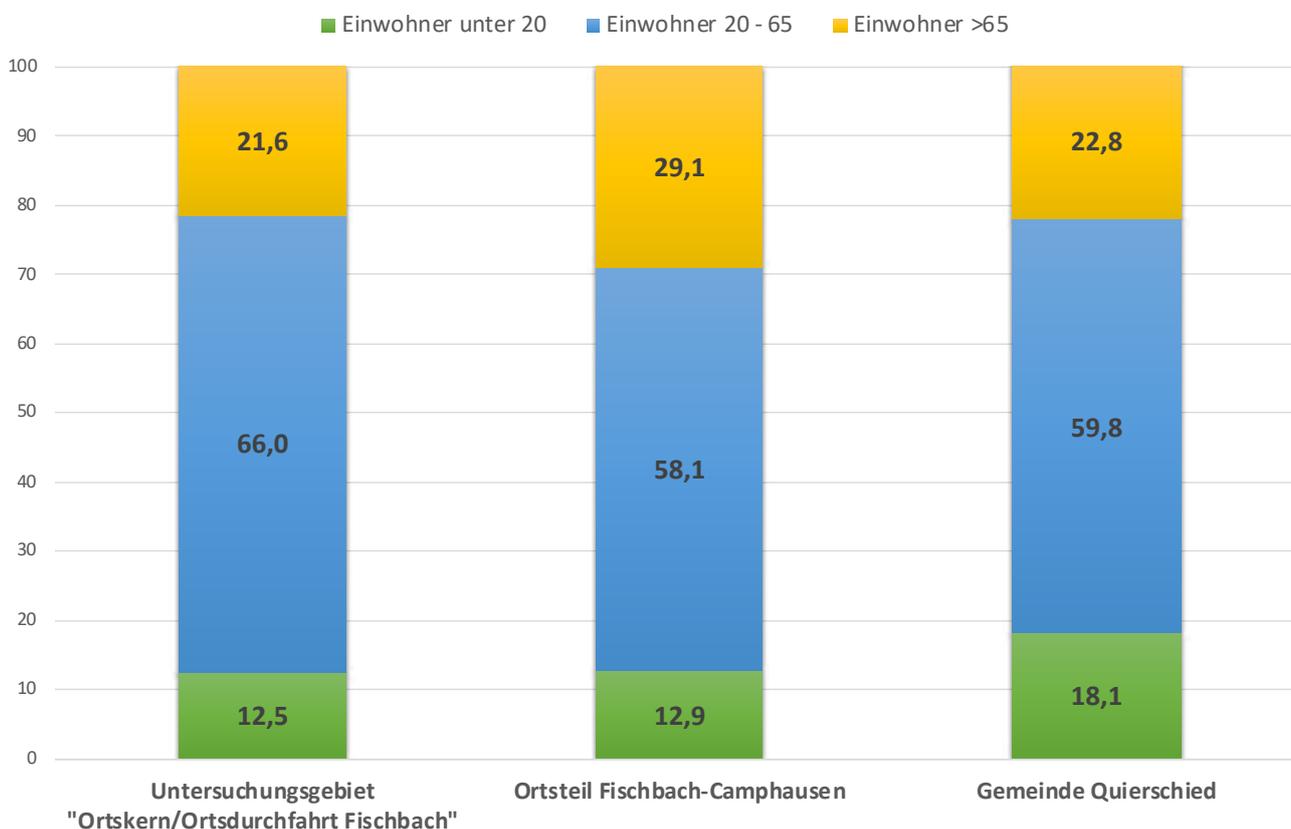
- Im Juni 2020 lebten im Untersuchungsgebiet „Ortskern Fischbach“ ca. 560 Einwohner; dies entspricht etwa 1/6 der Gesamtbevölkerung des Ortsteils Fischbach-Camphausen (ca. 3.120 Einwohner). (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Gemeinde Quierschied, Stand: Juni 2020)
- Von 2008 bis 2019 nahm die Bevölkerung im Ortsteil Fischbach-Camphausen um insgesamt ca. 290 Einwohner (- 8,6 %) auf ca. 3.130 Einwohner ab, wobei in den Jahren 2015 bis 2017 eine leichte Zunahme der Bevölkerung um ca. 40 Einwohner verzeichnet werden konnte. Im Gegensatz hierzu kam es in der Gemeinde Quierschied von 2008 bis 2019 lediglich zu einer Abnahme um ca. 790 Einwohner (-5,7 %). (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Gemeinde Quierschied, Stand: Juni 2020)
- Gemäß der STALA-Prognose (Variante 1) weiterer Rückgang der Einwohnerzahl im Ortsteil Fischbach-Camphausen bis 2030 um weitere 7,7 % bzw. ca. 240 Einwohner auf nur noch ca. 2.890 Einwohner möglich.
- Im Zeitraum von 2008 bis 2019 wurde sowohl im Ortsteil Fischbach-Camphausen als auch in der Gemeinde Quierschied insgesamt ein durchgehend negativer natürlicher Bevölkerungssaldo verzeichnet. Dadurch kam es im Ortsteil Fischbach-Camphausen insgesamt zu einem Bevölkerungsverlust von ca. 410 Einwohnern.
- Mit Ausnahme der Jahre 2008 sowie 2010 bis 2012 verzeichnete die Gemeinde Quierschied einen durchgehend positiven Wanderungssaldo; ein deutliches Plus konnte vor allem in den Jahren 2014 bis 2017 verzeichnet werden. In den Jahren 2016 und 2017 konnte der negative natürliche Bevölkerungssaldo sogar ausgeglichen und ein leichtes Bevölkerungswachstum erreicht werden.
- Der Bevölkerungsrückgang kann die Zunahme von weiteren leerstehenden und später verfallender Gebäuden sowie Auslastungs- und Finanzierungsprobleme in Bezug auf die Infrastruktur zur Folge haben. Hierdurch droht wiederum ein weiterer Bevölkerungsrückgang.

## Alters- und Sozialstruktur

- Das Durchschnittsalter der Einwohner im Untersuchungsgebiet beträgt ca. 48 Jahre und liegt somit unter dem des Gesamtortes Fischbach-Camphausen (ca. 50 Jahre). (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Gemeinde Quierschied; Stand: Juni 2020)
- Der Anteil der Senioren lag im Juni 2020 im Untersuchungsgebiet bei 21,6 % und somit deutlich unter dem Durchschnitt des Gesamtortes Fischbach-Camphausen (29,1 %) und unter dem der Gemeinde Quierschied (22,8 %). Gleichzeitig liegt der Anteil der unter 20-Jährigen im Untersuchungsgebiet bei 12,5 % und somit unter dem Durchschnitt des Gesamtortes Fischbach-Camphausen (12,9 %) sowie deutlich unter dem der Gemeinde Quierschied (18,1 %).
- Der im Vergleich zur Gesamtgemeinde Quierschied hohe Anteil an Einwohnern über 65 Jahre und der geringe Anteil an Jugendlichen im Ortsteil Fischbach-Camphausen zeigt, dass der Ort insgesamt an Attraktivität gewinnen muss, um langfristig einer weiteren Überalterung der Bevölkerung sowie Bevölkerungsverlusten begegnen zu können.
- Im Untersuchungsgebiet lebt - verglichen mit dem gesamten Ortsteil und der Gesamtgemeinde - ein hoher Anteil an

Einwohnern im erwerbstätigen Alter (20 - 65 Jahre); eine Investitionsbereitschaft in dieser Altersgruppe ist grundsätzlich anzunehmen.

- Der Ortsteil Fischbach-Camphausen verzeichnet mit ca. 6,2 % (ohne Nebenwohnsitze; Stand: 2019) den geringsten Ausländeranteil in der Gesamtgemeinde Quierschied (ca. 7,5 % ohne Nebenwohnsitze; Stand: 2019).
- Über die aktuelle Altersstruktur kann auf die künftige Bewohnerzusammensetzung und deren altersbedingten Bedürfnisse geschlossen werden: Großteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, nach Abschluss der Fördermaßnahme (10 bis 15 Jahre) bestehen andere Anforderungen an den Wohnungsbestand und das Umfeld (Modernisierungserfordernis, Barrierefreiheit, Pflege- und Unterstützungsbedarf bei den Senioren, Bedeutungszunahme fußläufige Versorgungsangebote).



Altersstruktur, Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Gemeinde Quierschied, Stand: Juni 2020; Bearbeitung: Kernplan

## Soziale Infrastruktur,

## Kultur- und Sportinfrastruktur

- Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur finden sich in Fischbach-Camphausen u.a. folgende Einrichtungen: Grundschule, Kindertagesstätte (KITA „Pustebblume“), Jugendzentru und Seniorenpflegeheim „Haus Maria Theresia“ - abgesehen von der Kita liegen alle Einrichtungen außerhalb der Gebietskulisse. Zudem befindet sich die Europäische Fachschule für Altenpflege (EFSA) in fußläufiger Nähe. Fischbach-Camphausen ist somit grundsätzlich ein attraktiver Wohnstandort mit einer noch für die Ortsgröße guten sozialen Infrastruktur-ausstattung.
- Die Grundschule befindet sich, zusammen mit einer Schulturnhalle, im Nordwesten Fischbachs im Bereich des Sportplatzes in der Heusweilerstraße. Im Jahr 2018/2019 besuchten insgesamt 76 SchülerInnen die Grundschule; im Jahr 2013/2014 waren es 72. Eine weiterführende Schule ist z.B. im etwa 4 km entfernten Ortsteil Quierschied zu finden (Gemeinschaftsschule).
- Die Kita „Pustebblume“ ist im Nordosten von Fischbach-Camphausen unmittelbar an der Waldparkanlage gelegen und verfügt über insgesamt 22 Krippen (davon 21 belegt, Stand: Juli 2019) und insgesamt 88 Regelplätze (davon 87 belegt, Stand: Juli 2019); demnach ist sie gut ausgelastet. Langfristig ist eine Erweiterung geplant. In den vergangenen Jahren wurden sukzessiv Maßnahmen wie u.a. die Erneuerung von Sanitärräumen sowie Schallschutz- und Sonnenschutzmaßnahmen umgesetzt. Für 2021 ist außerdem die Umsetzung von Brandschutzmaßnahmen geplant. Hinsichtlich des Zustandes des Gebäudekomplexes und der Freiflächen zeigt sich ein darüber hinausgehender Sanierungsbedarf sowie ein Aufwertungs-/ Gestaltungspotenzial.
- In Anbetracht der Anzahl an Kindergartenkindern ist in nächster Zeit auch mit einem Anstieg von Grundschulern und mittelfristig mit einer erhöhten Nachfrage nach einem zentral gelegenen Jugendzentrum im Ortsteil Fischbach-Camphausen zu rechnen. Das derzeitige Jugendzentrum im Bereich der Grundschule wird aufgrund seiner ungünstigen dezentralen Lage kaum genutzt.
- An Alten- und Pflegeheimen gibt es das Seniorenpflegeheim „Haus Maria Theresia“ im Dahlbachweg. Ein wei-



Kindertagesstätte „Pustebblume“, Blick von der Waldparkanlage



denkmalgeschützte kath. Pfarrkirche St. Josef, Friedhofstraße



Pfarrhaus und denkmalgeschützte ev. Kirche von Krüger Architekten, Talstraße



„Alte Schule“ mit Sanierungsbedarf, Schulstraße



Fischbachhalle am Marktplatz mit Aufwertungsbedarf



Spielplatz in der Waldparkanlage mit Erweiterungs- und Gestaltungspotenzial

teres Senioren- und Pflegeheim befindet sich z.B. im Ortsteil Quierschied. Zudem ist nordöstlich von Fischbach-Camphausen, in etwa 1 km Entfernung zum Ortskern, aktuell die Errichtung eines Seniorenwohnheims im Bereich des Gesundheitszentrums (Gemarkung Quierschied) in der Fischbacher Straße geplant.

- In zentraler Lage wünschenswert wären noch ergänzende Angebote wie z.B. eine Tagespflege.
- Im Gesundheitszentrum in der Gemarkung Quierschied (siehe medizinische Versorgung) ist die Europäische Fachschule für Altenpflege (EFSA) untergebracht. Hier haben sowohl ausländische als auch deutsche Schüler/innen die Möglichkeit eine Ausbildung zur Pflegekraft zu absolvieren. Ausgestattet ist die EFSA auch mit Wohnunterkünften für die Auszubildenden.
- Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei denkmalgeschützte Kirchen. Die ev. Kirche liegt zusammen mit dem ev. Pfarramt vom Straßenraum der Ortsdurchfahrt Talstraße (L 127) zurückversetzt und erhöht; die Erschließung erfolgt über zwei Treppenaufgänge. Lediglich im Westen ist die ev. Kirche über die Hirschbachstraße/ Martin-Luther-Straße barrierefrei erschlossen. Die kath. Pfarrkirche St. Josef befindet sich zusammen mit dem Pfarrheim und Pfarramt dezentral in der Friedhofstraße. Beide Denkmäler sind in einem guten Zustand.
- In der Alten Schule in der Schulstraße befindet sich im Erdgeschoss das DRK Fischbach und im Obergeschoss der Verband Wohneigentum Saarland e.V. Siedlergemeinschaft Fischbach-Camphausen. Der Keller wird als Lagerraum für die ansässigen Vereine genutzt. Sowohl die „Alte Schule“ an sich als auch die Gebäudevorflächen sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand.
- Die Fischbachhalle, welche von Vereinen sowie für Veranstaltungen (z.B. alljährlicher Seniorennachmittag) und Festivitäten genutzt wird, befindet sich in der Quierschieder Straße in zentraler Lage am Marktplatz und zur Waldparkanlage. Die Auslastung der Fischbachhalle (während der Kernnutzungszeit 15 bis 22 Uhr, Montag bis Freitag) belief sich im Jahr 2018 auf ca. 70 %. Im Durchschnitt wird die Halle jährlich für etwa 10 Einzelveranstaltungen genutzt. In Anbetracht der zentralen Lage und guten Auslastung der Fischbachhalle bedarf es Sanierungs- und insbesondere

Aufwertungsmaßnahmen hinsichtlich des Erscheinungsbildes der Halle, der Vorflächen und Eingangsbereiche. In der Fischbachhalle befindet sich auch ein Bistro; dieses hat jedoch nur an Veranstaltungen, zu besonderen Anlässen und Feiern geöffnet. Trotz der unmittelbaren Lage zur Waldparkanlage und zum Marktplatz verfügt die Fischbachhalle samt Bistro über keinerlei Aufenthaltsbereiche im Freien. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudekomplexes ist darüber hinaus die Feuerwehr (Löschbezirk Fischbach-Camphausen) untergebracht; diesbezüglich gibt es Überlegungen den Standort zu verlegen. Hierdurch könnten sich Möglichkeiten für anderweitige Nachfolgenutzungen ergeben.



„vierter ungenutzter Tennisplatz“ in der Waldparkanlage mit Umnutzungspotenzial

- Der Fischbachhalle ist eine entsprechend große Parkplatzanzahl zugeordnet, die jedoch nur zu den Nachmittags- und Abendstunden teilweise sowie bei größeren Veranstaltungen voll ausgelastet ist. Eine Mehrfachnutzung wäre denkbar.
- Die Waldparkanlage (siehe auch Freiraum) ist im nördlichen Bereich mit insgesamt drei Tennisplätzen, die durch den Tennisklub „Grün-Weiss“ Fischbach e.V. betrieben werden sowie mit einer Beachvolleyball-Anlage, die durch den Turnverein 1891 Quierschied e.V. verwaltet wird, ausgestattet. Am anderen Ende der Parkanlage findet sich zudem ein in die Jahre gekommener Bolzplatz.
- Alle drei Sportanlagen sind eingezäunt; lediglich der Bolzplatz kann jederzeit betreten werden. Für das Nutzen des Beachvolleyballfeldes ist z.B. ein Schlüssel erforderlich, der ausschließlich während der Öffnungszeiten in der ca. 800 m entfernten AGIP-Tankstelle in der Talstraße 37 und nur gegen Abgabe des Personalausweises als Pfand ausgehändigt wird. Außerdem verfügt die Waldparkanlage, nördlich des Bolzplatzes, über einen Kinderspielplatz sowie über einen Tischtennisplatz, wobei der Spielplatz ebenfalls umzäunt ist.
- Bis auf den Bolzplatz und den „vierten ungenutzten Tennisplatz“ sind alle Anlagen in einem weitestgehend guten Zustand.
- Insbesondere der Spielplatz wird von der Bevölkerung gut angenommen. Zur Attraktivitätssteigerung bieten sich hier, unter Berücksichtigung von Jung und Alt, eine gestalterische Aufwertung und Erweiterung an.



Ortsbild im Bereich der Ortsdurchfahrt Weiherstraße (L 127)

- Weitere Sportstätten sind u.a. im Ortsteil Quierschied zu finden; z.B. ist das Quierschieder Freibad mit dem Pkw in ca. 8 Minuten zu erreichen.



Denkmalgeschützte ehem. Arbeiterwohnhäuser im Bereich der Quierschieder Straße mit Sanierungsbedarf



Bungalows im Bereich des Marktplatzes, denkmalgeschützte Wohnhäuser (rechts im Hintergrund)

## Ortsbild, Bausubstanz und

### Leerstände

- Der Ortskern von Fischbach-Camphausen ist überwiegend durch eine dichte Baustruktur (teils Straßenrandbebauung) geprägt, die örtliche Waldparkanlage trägt als großflächige Grünfläche zu einer Auflockerung im Ortskern bei.
- Das Erdgeschoss wird häufig als Garageschoss genutzt. Hauseingänge sind häufig nur über Treppen erreichbar (z.B. in der Weiherstraße); hierdurch ergeben sich besondere Herausforderungen in Bezug auf einen (zukünftigen) barrierefreien Umbau.
- Die Gebäudevorflächen beschränken sich zumeist auf einen schmalen gepflasterten Streifen zum Abstellen von Pkws - mit negativen Wirkungen auf das Ortsbild. Begrünte Gebäudevorflächen sind eher selten zu finden (z.B. vereinzelte Grundstücke in der Quierschieder Straße, Friedhofstraße, Dudweilerstraße).
- Gebäude in zweiter Reihe sind insbesondere im Bereich nördlich des Marktplatzes vorzufinden und sind über sowohl gestalterisch als auch funktional aufwertungsbedürftige Treppenaufgänge von der Quierschieder Straße zu erreichen.
- Da ein großer Teil des Untersuchungsgebietes aus der Waldparkanlage besteht und dieses in einem Vorranggebiet für Freiraumschutz sowie in einem Überschwemmungsgebiet liegt, gibt es nur wenige Bereiche, die einer baulichen Entwicklung zugeführt werden können. Eine potenzielle größere Entwicklungsfläche außerhalb der Gebietskulisse befindet sich z.B. im südwestlichen Bereich zwischen der Dudweilerstraße und der St.-Barbara-Straße. Bei dieser Fläche handelt es sich jedoch vorwiegend um eine Waldfläche, deren Entwicklung hohe Ausgleichsmaßnahmen erfordern würde. Zudem besteht angesichts der dargestellten bisherigen und prognostizierten Bevölkerungsentwicklung sowie der derzeit vorzufindenden Leerstände die Gefahr, dass sich der Trend der Verödung des Ortskerns durch die Ausweisung von Neubaugebieten weiter intensiviert.
- Vereinzelt Baulücken sind z.B. im Bereich der Talstraße und im Bereich der Quierschieder Straße vorzufinden. Insbesondere im Kreuzungsbereich Talstraße/ Dudweilerstraße bietet sich ein Neu-



Wohngebäude-Leerstand mit Sanierungsbedarf im Bereich der Winkelstraße



Gewerbliche Leerstände im Bereich des Marktplatzes in der Quierschieder Straße

bau zur Einfassung der Dudweilerstraße Richtung Camphausen an.

- Neben den zwei denkmalgeschützten Kirchen finden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes ein denkmalgeschütztes Ensemble an ehem. Arbeiterwohnhäuser. Während die Kirchen in einem guten Zustand sind, besteht für die Wohnhäuser in der Quierschieder Straße ein Sanierungsbedarf. Weitere (positiv) ortsbildprägende Gebäude finden sich im Untersuchungsgebiet nicht.
- Für das Ortsbild und für die Gemeinde Quierschied insgesamt von großer Bedeutung ist zudem der, exponiert im Süden von Fischbach-Camphausen gelegene, denkmalgeschützte und touristisch bedeutsame Hammerkopfförderturm der ehem. Grube Camphausen.
- Während es in Bezug auf den Hammerkopfförderturm und die kath. Pfarrkirche St. Josef insbesondere darum geht, die bereits bestehenden Sichtbeziehungen und Blickachsen zu erhalten, müssen die ev. Kirche in der Talstraße sowie das denkmalgeschützte Ensemble in der Quierschieder Straße besser zur Geltung kommen. Bezüglich Letzterem versperren die im Bereich des Marktplatzes gewerblich genutzten Bungalows, aufgrund ihrer ungünstigen Anordnung, die Sicht auf das denkmalgeschützte Ensemble.
- Darüber hinaus fügen sich die Bungalows einschließlich des Wohnbungalows mit ihrer entsprechenden Gebäudekubatur sowohl städtebaulich als auch gestalterisch nicht in das Ortsbild von Fischbach-Camphausen ein. Zudem mangelt es in diesem bedeutenden Bereich an Raumkanten; dies gilt ebenso für den Kreuzungsbereich Talstraße/Dudweiler Straße. Die aktuell noch gewerblich genutzten Bungalows sollen jedoch in absehbarer Zeit teilweise aufgegeben werden - die Bankfiliale wurde mittlerweile bereits aufgegeben (Stand: Januar 2021). In diesem Zusammenhang besteht bereits ein Ansiedlungsinteresse aus dem medizinischen Bereich. Ein weiteres Ansiedlungsinteresse im Bereich des zu Wohnzwecken dienenden Bungalows besteht seitens eines Nahversorgers. Hierdurch ergeben sich neue Entwicklungsmöglichkeiten.
- Insgesamt ist festzuhalten, dass es in Fischbach-Camphausen an einer klar definierten und attraktiv gestalteten Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität fehlt, die den Besonderheiten des Ortes Rechnung trägt. Da der Ortskern die

Visitenkarte eines Ortes ist, besteht insgesamt ein dringender Handlungsbedarf. Der Bereich an der Fischbachhalle mit Marktplatz bietet sich zwar - auch aufgrund seiner Lage unmittelbar an der Waldparkanlage - an, übernimmt momentan jedoch weitgehend eine reine Verkehrsfunktion.

- Ursächlich für weitere Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind Sanierungsstau, v.a. an privater Bausubstanz, und zahlreiche Leerstände, insbesondere im Bereich des zentral gelegenen Marktplatzes.
- Der mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Gebäuden erstreckt sich über den Großteil des ISEK-Gebietes. 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.
- Hinzu kommen ungestaltete oder vernachlässigte Gebäudevorfleichen (z.B. in der Bergstraße) und gestalterische Missstände. Beispielsweise finden sich im Bereich der Ortsdurchfahrt L 127 zahlreiche Doppelhäuser, die gestalterisch nicht aufeinander abgestimmt sind (z.B. Farbgebung und Material der Fassade) und das Ortsbild beeinträchtigen.
- Im Untersuchungsgebiet „Ortskern Fischbach“ finden sich insgesamt 10 Wohngebäude-Leerstände; diese konzentrieren sich in der Quierschieder Straße. Weitere Leerstände finden sich in der Winkelstraße, Am Bahndamm sowie in der Talstraße.
- Zudem gibt es im Untersuchungsgebiet insgesamt 8 gewerbliche Leerstände; diese konzentrieren sich insbesondere in zentraler Lage zum Marktplatz in der Quierschieder Straße. Hierbei handelt es sich u.a. um einen ehem. Dorfladen sowie um zwei ehem. Bankfilialen. Jeweils ein weiterer gewerblicher Leerstand findet sich in der Bergstraße und Neunkircher Straße. Bislang ist die gewerbliche Nachnutzung gescheitert.
- Die Leerstände, v.a. die in der Quierschieder Straße, bedrohen die Vitalität und Zukunftsfähigkeit von Fischbach-Camphausen, sodass hier dringender Handlungsbedarf besteht.





## Legende

- ISEK-Gebietskulisse

**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**

- Leerstand Wohngebäude
- gewerblicher Leerstand

**Nutzung (bei überwiegend gemischt genutzten Gebäuden)**

- öffentliche Gebäude, soziale Infrastruktur
- Nahversorgung Einzelhandel
- sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomiebetriebe
- medizinische Versorgung

**Sonstiges**

- Neubau; Gebäude noch nicht im 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. Der Analyseplan wurde im Bereich der Talstraße - aufgrund neuerer Entwicklungen - im März 2021 angepasst.

## Einzelhandel und Gewerbe,

## Gastronomie, medizinische

## Versorgung

- Das Nahversorgungsangebot ist in Fischbach-Camphausen eingeschränkt. Seit der Schließung des Frischemarktes Kelkel in der Talstraße im Jahr 2010, in welchem sich derzeit ein Motorradhandel befindet, gibt es im Ort nur noch einen kleinen Obst- und Gemüseladen (Quierschieder Str.), zwei Bäckereien (Quierschieder und Neunkircher Str.) und eine Metzgerei (Am Weiherdamm). Nächstgelegene Nahversorgungseinrichtungen finden sich in etwa 7 Pkw-Fahrminuten in Quierschied (Wasgau, Rewe) und Dudweiler (Real), wobei gerade vor dem Hintergrund der älter werdenden Bevölkerung ein fußläufiges Nahversorgungsangebot von großer Bedeutung ist.
- An Dienstleistungsangeboten finden sich im Ort u.a. zwei Friseur salons (Schulstr. und Martin-Luther-Str.), drei Fußpflege-Salons (Weiherstr., Quierschieder Str.), und ein Nagelstudio (Talstr.). Die in die Bäckerei integrierte Postfiliale gibt es seit Ende 2020 nicht mehr - stattdessen öffnet Ende März 2021 im ehem. „Sandras Hundeshop“ (Talstraße) ein Gemischtwarenladen (Schreibwaren, Drogerie-/ Pflegeprodukte), in dem auch eine Postfiliale integriert wird.
- Einzelhandelsgeschäfte bestehen (noch) im Bereich des Marktplatzes (Bekleidungs geschäft) sowie in der Talstraße (Blumenladen, Motorradhandel). In letzterer findet sich zudem eine Tankstelle.
- Gastronomiebetriebe sind im Bereich des Marktplatzes (Fischbacher Kebabhaus, Thai Elephant, Pilsstube Windsor), direkt neben der Kita in der Quierschieder Straße (Knubbe Stubb), in der Mittelstraße (Kolpinghaus, Gasthaus Croissant) und in der Neunkircher Str. (Ristorante Toscana, Zum Engelperd) zu finden. Die Gaststätte in der Fischbachhalle ist nur nach Absprache für Festivitäten, etc. geöffnet.
- Das medizinische Versorgungsangebot umfasst einen Allgemeinmediziner und eine Apotheke in der Schulstraße. In der Fischbacher Str., in etwa 1 km Entfernung zum Ortskern, gibt es zudem ein Gesundheitszentrum (Gemarkung Quierschied). Dort sind u.a. Ärzte und Therapeuten verschiedener Fachrichtungen untergebracht. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in etwa 4 km



Bäckerei in der Quierschieder Straße



Einzelhandels- und Gastronomiebetrieb im Bereich der Quierschieder Straße

- in Sulzbach/Saar. Insofern ist die medizinische Versorgung in Fischbach-Camphausen als gut zu bewerten.

## Verkehr

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich der Ortsdurchfahrt L 127: gemäß aktueller Verkehrsmengenkarte des Saarlandes durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von 6.100 KFZ (davon 110 LKW) im Bereich der Weiherstraße bzw. 7.900 KFZ (davon 210 LKW) im Bereich der Talstraße/ Rußhütter Straße; im Bereich der L 247 Quierschieder Straße liegt das tägliche Verkehrsaufkommen demgegenüber bei 3.500 KFZ (davon 70 LKW) (Quelle: Verkehrsmengenkarte des Saarlandes 2015).
- Entsprechende Lärmemissionen schränken, verbunden mit der teils dichten Baustruktur und den gestalterischen Mängeln, die Wohnstandortattraktivität im Bereich der Ortsdurchfahrten deutlich ein; zudem verkehrlich bedingte Zerschneidungseffekte, insbesondere entlang der L 127.
- Nördlicher und südlicher Ortseingang optimierungsbedürftig in Bezug auf Gestaltung und z.T. Verkehrssicherheit; aktuell Tendenzen zu erhöhten Ein- und Durchfahrtsgeschwindigkeiten - insbesondere im Kreuzungsbereich Weiherstraße (L127)/ Fischbacher Straße.
- Stellenweise überdimensionierte und ungegliederte Straßenräume und Kreuzungsbereiche mit z.T. fehlenden Quermöglichkeiten für Fußgänger (z.B. Fischbachhalle/ Quierschieder Straße sowie Kreuzungsbereiche Weiherstraße/ Neunkircher Straße).
- Der Ortskerneingang zum Bereich um den Marktplatz ist nicht als solcher wahrnehmbar.
- Auffällig sind zudem Mehrfacherschließungen - z.B. Bereich zwischen Friedhof und Waldparkanlage.
- Stellenweise sehr schmale Bürgersteige (z.B. Schulstraße), die sich weder für Rollstuhlfahrer noch für Familien mit Kinderwagen eignen. Außerdem mangelt es an einer radfahrerfreundlichen Straßenraumgestaltung.
- Wegeverbindungen zwischen dem Ortskern und den denkmalgeschützten Kirchen bis hin zum Friedhof sind optimierungsbedürftig, Leitstrukturen fehlen.
- Anbindung von Fischbach nach Camphausen erfolgt über die Dudweilerstraße (L 255), welche im Bereich der Unterführung als einspurige Fahrbahn mit Lichtsignalanlage und beidseitig angelegtem Gehweg ausgestaltet ist; in Bezug auf



überdimensionierte Straßenräume sowie Straßenführung im Bereich Quierschieder Straße/ Schulstraße



Kreuzungsbereich Weiherstraße (L 127)/ Neunkircher Straße (L 247) ohne Gliederungs- und Gestaltelemente



überdimensionierte/ zu schmale Gehsteige in der Schulstraße, Weg zur Apotheke und zum Allgemeinmediziner

- die Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit besteht hier Handlungsbedarf (z.B. Beleuchtung der Unterführung).
- Das im Nordosten - zur Gemarkung Quierschied zugehörige - Gesundheitszentrum mit integrierter Europäischer Fachschule für Altenpflege ist über die Fischbacher Straße an den Ortskern von Fischbach-Camphausen angebunden. Die sanierungsbedürftige Fischbacher Straße verfügt über einen einseitig angelegten und gut beleuchteten Gehweg. In Anbetracht der aktuellen Planung eines Seniorenheims in diesem Bereich mangelt es dieser Wegeverbindung an einem ausreichend dimensionierten Gehweg sowie an Sitz- und Ausruhmöglichkeiten.
  - Parkplätze finden sich insbesondere auf dem Marktplatz, im Bereich des nordöstlichen Ortseinganges, entlang der Ortsdurchfahrt L 127 in Form von Ausbuchtungen, im Bereich des Friedhofes sowie an der kath. Pfarrkirche St. Josef. Missstände im Bereich des ruhenden Verkehrs sind kaum erkennbar; lediglich entlang der Ortsdurchfahrt L 127 im Bereich der Talstraße finden sich z.T. auf Gehwegen parkende Pkws. Bei Veranstaltungen auf dem Marktplatz sowie bei Beerdigungen ist hingegen davon auszugehen, dass es zu nicht unwesentlichen Parkplatzproblemen (Parksuchverkehr, Wildparker) kommt.
  - Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist wochentags u.a. mit den Buslinien 132 (Dudweiler - Fischbach - Quierschied - Sulzbach/Saar), 172 (Riegelsberg-Holz - Göttelborn - Quierschied - Fischbach - Saarbrücken) sowie einem Nachtbus N12 (Saarbrücken - Fischbach - Quierschied - Göttelborn - Holz) insgesamt als gut zu bewerten. An den Wochenenden beschränkt sich das Angebot jedoch auf wenige Busverbindungen, insbesondere sonntags.
  - Darüber hinaus fährt der „Marktbus“ an den Wochenmarkttagen in Quierschied (mittwochs, samstags) von der Haltestelle „Pflanzgarten“ in der Neunkircher Straße in Fischbach (Abfahrt: 8:30 Uhr) bis zur Haltestelle „Friedhof“ in der Holzer Straße in Quierschied (Ankunft: 9:00 Uhr). Nutzen können dieses Angebot alle Bürger/innen; die Altersbeschränkung wurde mittlerweile aufgehoben.
  - Der Ortsteil Fischbach-Camphausen verfügt darüber hinaus über einen eigenen Bahnhof (Strecke Lebach - Illingen - Saarbrücken Hbf). Dieser wird durchschnittlich alle halbe Stunde angefahren. Der Bahnsteig kann in Fahrtrichtung Saarbrücken behindertengerecht erreicht werden.
  - Fußläufig erreichbar ist der Bahnhofspunkt vom Ortskern aus über die Neunkircher Straße in etwa 13 Minuten (ca. 1 km). Eine direkte Anbindung über die Hirschbachstraße existiert nicht. Zur Attraktivierung von Fischbach-Camphausen in den Bereichen Wohnstandort (insbesondere auch für Pendler) und zur Freizeitgestaltung/ Tourismus (Radfahren, Waldparkanlage, Hammerkopfförderturm) wäre eine derartige Wegeverbindung langfristig vorstellbar. Hierdurch könnte die Ortsmitte bzw. der Bahnhofspunkt bereits in etwa 380 m erreichbar sein.



Überblick - bestehende Wegeverbindungen, optimierungsbedürftige Kreuzungsbereiche, Bereiche mit Mehrfacherschließungen, Orts-/ Ortskerneingänge; Quelle: ZORA, Z - 026/05 LVGL; Bearbeitung: Kernplan



Marktplatz an der Fischbachhalle mit Aufwertungs- und Gestaltungsbedarf



Platzfläche im Bereich des Marktplatzes



Waldparkanlage, Blick auf die Durchlässe „Am Weiherdamm“

## Marktplatz, weitere Plätze

- Der zentral im Ortskern an der Fischbachhalle gelegene weitgehend ungestaltete Marktplatz ist in zwei Bereiche untergegliedert. Der größere Bereich an der Fischbachhalle ist im Nordwesten und Südosten von Bäumen eingerahmt und wird außerhalb von Veranstaltungen/ Festivitäten (z.B. Weihnachtsmarkt, Patronatsfest) als Parkplatz genutzt. Zudem finden sich hier Container. Im südwestlichen Bereich des Marktplatzes befinden sich eine die Jahre gekommene und nicht funktionsfähige Brunnenanlage, vereinzelte Sitzmöglichkeiten sowie ein an dieser Stelle fehlplatziertes barrierefreies Wohnbungalow. Zudem liegt der Marktplatz und die Waldparkanlage mit Fischbach nahezu isoliert voneinander nebeneinander.
- Insgesamt wird die für Fischbach-Camp-hausen bedeutende Platzfläche ihrer eigentlichen Aufgabe als Versorgungsmittel- und Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität nicht gerecht. Um das Miteinander in Fischbach-Camp-hausen und den Ortskern als Visitenkarte zu stärken, besteht hier dringender Handlungsbedarf.
- Weitere kleinere Platzbereiche, die jedoch eher den Eindruck von überdimensioniertem Verkehrsgrün erwecken und kaum Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten bieten, finden sich darüber hinaus im Bereich des nördlichen Ortseinganges, südlich im Bereich des Friedhofs sowie im Bereich des Marktplatzes.

## Waldparkanlage

- Die Waldparkanlage mit dem renaturierten Fischbach stellt das Herzstück von Fischbach-Camp-hausen dar.
- Die Parkanlage erstreckt sich vom nördlichen Ortseingang, an der Fischbachhalle und am Marktplatz vorbei bis hin zur Brücke „Quierschieder Straße“ im Süden; unterbrochen wird sie durch die Brücke „Am Weiherdamm“. In diesem Bereich verläuft der Fischbach verrohrt; für Fußgänger und Radfahrer stellt eine aufwertungsbedürftige Unterführung die Durchgängigkeit sicher.
- Die Wege in der Parkanlage sind überwiegend geschottert, gepflasterte oder asphaltierte Wege sind nur vereinzelt vorzufinden (z.B. im Bereich des Spielplatzes). Vereinzelt finden sich Informationstafeln (z.B. über die Renaturierung des Fischbaches).

- Trampelpfade sind insbesondere im Bereich zwischen der Brücke „Quierschiefer Straße“ und dem Spielplatz erkennbar; die Trampelpfade verlaufen - im Gegensatz zu den offiziellen geschwungenen Wegen - näher am Fischbach und stellen zugleich Abkürzungen und favorisierte Wegeverbindungen dar.
- Im nördlichen Bereich, Höhe Kita, verfügt die Waldparkanlage über einen Grillplatz, einen Picknicktisch, einen einfachen Fahrradständer, einen Holz-Pavillon und über eine überdachte Freiluftbühne. Insgesamt fehlt es diesem Bereich jedoch an einer attraktiven Gestaltung und Ausstattung.
- Abgesehen von den in der Waldparkanlage befindlichen sozialen und sportlichen Einrichtungen (siehe Soziale Infrastruktur, Kultur- und Sportinfrastruktur), der vorgenannten „Platzfläche“ und des renaturierten Fischbaches wirkt die Parkanlage weitgehend ungestaltet und monoton. Diesbezüglich ist insbesondere der Bereich hinter dem Marktplatz und der Fischbachhalle sowie der Bereich zwischen der Brücke „Quierschiefer Straße“ und dem Kinderspielplatz zu nennen.
- Obwohl der Fischbach für den Ort namensgebend ist, fehlt eine gestalterische Verbindung insbesondere zum Marktplatz.
- Große Teile der Waldparkanlage liegen im Vorranggebiet Freiraumschutz. Diesbezüglich enthält der Landesentwicklungsplan (LEP) Saarland, Teilabschnitt Umwelt, u.a. folgende zu beachtende Ziele:

- (Ziel 47) „Die Vorranggebiete für Freiraumschutz (VFS) dienen dem Biotopverbund sowie der Sicherung und Erhaltung zusammenhängender unzerschnittener und un bebauter Landschaftsteile. Die Inanspruchnahme der VFS für Wohn-, Gewerbe- oder Freizeitbebauung [...] ist unzulässig.“
- Das in den Vorranggebieten für Freiraumschutz vorhandene ökologische Potenzial sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Kulturlandschaft sind zu sichern.“

Dies hat zur Folge, dass insbesondere bauliche Maßnahmen zur weiteren Aufwertung und Gestaltung der Waldparkanlage nur begrenzt möglich sind. Erschwerend kommt hinzu, dass der Park zu großen Teilen im Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> liegt.



Waldparkanlage im Bereich der Kita „Pustelblume“ mit Aufwertungsbedarf



Blick Richtung Norden auf Waldparkanlage, Höhe Frischemarkt, mit Potenzial zur Steigerung des Erlebniswertes



Vorranggebiet Freiraumschutz in Fischbach; Quelle: LVGL Saarland

## Gewässer und Hochwasserproblematik

- Durch den Ortsteil Fischbach-Camphausen fließt der Fischbach, welcher in Teilbereichen renaturiert wurde. Er ist einer der wesentlichen Bestandteile der zentral im Ortskern gelegenen Waldparkanlage.
- Als weitere Gewässer innerhalb der Waldparkanlage sind im Bereich der KiTa „Pustebblume“ der Dahlbach, welcher in den Fischbach mündet, sowie der sog. Karpfenteich, der für Mitglieder des ASV Fischbach zum Fischfang zur Verfügung steht, zu nennen.
- In Bezug auf die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der vorhandenen Gewässer besteht Optimierungsbedarf.
- Der Ortsteil Fischbach-Camphausen war in der Vergangenheit bereits mehrmals von Hochwasser durch Starkregen betroffen. Zuletzt verursachte im Jahr 2016 ein Starkregenereignis hohe Schäden. Hierbei zeigte sich, dass die Renaturierung des Fischbaches entgegen der Erwartungen nicht zu einer vollständigen Lösung der Hochwasserproblematik beigetragen hat.
- Der Hochwassergefahrenkarte HQ<sub>100</sub> zufolge werden bei einem im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren zu erwartenden Hochwasserereignis große Teile der Waldparkanlage überschwemmt. Ebenfalls betroffen sind u.a. auch vereinzelte Wohngebäude in der Quierschieder Straße - im südlichen Bereich der Parkanlage. Stellenweise ist mit Wassertiefen von bis zu 4 m zu rechnen.
- Anhand der Karte wird deutlich, dass die vorhandenen Brückendurchlässe augenscheinlich unzureichend dimensioniert sind. Im Bereich der Brücke „Am Weierdamm“ kommt es zu einem Rückstau und im Bereich der Brücke „Quierschieder Straße“ (Übergang Talstraße/ Rußhütter Straße) staut sich das Wasser soweit an, dass es zu einer Überspülung der Brücke kommt.
- Angesichts der potenziellen Hochwasserschäden, insbesondere an hochwassersensiblen Nutzungen, besteht dringender Handlungsbedarf im Hinblick auf zusätzlich zu schaffenden Retentionsraum.



Dahlbach - Furt im Bereich der Tennisanlage



Ausbreitung eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ100) in Fischbach; Quelle: LVGL Saarland



schmaler Brückendurchlass „Am Weierdamm“

- Mit der Waldparkanlage bietet Fischbach-Camphausen sowohl seinen Einwohnern als auch Besuchern im Bereich Freizeit und Naherholung gute Möglichkeiten, wobei die dort befindlichen Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, wie bereits dargelegt, z.T. optimierungs- und aufwertungsbedürftig sind. Vereinzelt sind gute Gestaltungsansätze vorhanden (z.B. „Gedenkstätte“ im nördlichen Bereich der Waldparkanlage), die ausgebaut werden sollten. Insgesamt mangelt es jedoch an einer abwechslungsreichen Gestaltung in Bezug auf den Erlebniswert (z.B. Pflanzenvielfalt) und die Aufenthaltsqualität.
- Der Verlauf des etwa 330 km langen deutsch-französischen Rad-Rundweges „Velo visavis“ durch die Waldparkanlage bietet weitere touristische Potenziale - auch zur Stärkung des Ortskerns; bislang nur vereinzelt Beschilderungen, eine Picknickbank mit Fahrradständer und zwei Informationstafeln „SaarRadland“.
- Auch die Lage von Fischbach-Camphausen in der Nähe zum „Urwald vor den Toren der Stadt“ (Waldschutzgebiet Steinbachtal/ Netzbachtal) bietet touristische Potenziale und kann als Ausgangspunkt für Ausflüge/ Wanderungen (u.a. Premiumwanderwege „Wilder Netzbachpfad“ und „Urwaldtour“) auch zur Stärkung des Ortskerns beitragen.
- Mit dem Pkw oder beispielsweise mit dem E-Bike sind beide Premiumwanderwege vom Marktplatz aus über die L 127/ L260 in etwa 3 bzw. 7 km zu erreichen.
- Mit dem denkmalgeschützten Hammerkopfförderturm und der Halde Lydia, die jedoch aufgrund von Sanierungsarbeiten zur Herbeiführung der Beendigung der Bergaufsicht ab Mitte 2020 für voraussichtlich drei Jahre gesperrt wird, verfügt Fischbach-Camphausen über touristisch bedeutsame Anziehungspunkte.
- Insbesondere der Hammerkopfförderturm des Schachtes IV der Grube Camphausen, der im Jahr 2016 von der Bundesingenieurkammer als „historisches Wahrzeichen der Ingenieurbaukunst“ in Deutschland ausgezeichnet wurde, gilt es als weltweit erster Stahlbeton-Förderturm touristisch besser zu nutzen. Bislang informiert lediglich auf der



„Gedenkstätte“ im nördlichen Bereich der Waldparkanlage



Platzfläche im Bereich des südlichen Ortseinganges mit u.a. Informationstafel und Blick auf Denkmal

Platzfläche im Bereich des Friedhofes am südlichen Ortseingang - von wo aus eine Blickbeziehung zum Hammerkopfförderturm besteht - eine Tafel über dieses Denkmal und gibt Auskunft über die Siedlungsentwicklung von Camphausen. Weitere Blickbeziehungen bestehen z.B. von der Alten Schule in der Schulstraße sowie von der denkmalgeschützten kath. Pfarrkirche St. Josef. Insbesondere auch am Hammerkopfförderturm selbst erscheint eine städtebauliche/ touristische Entwicklung sinnvoll; aufgrund der Eigentumsverhältnisse (RAG Montan Immobilien GmbH) ist dies jedoch in absehbarer Zeit nicht möglich. Zu gegebener Zeit kann dann ein Nutzungskonzept/ eine Machbarkeitsstudie erstellt werden.

- Zudem gibt es die ca. 22 km lange Entdeckertour „Quierschied-Göttelborn“, die mittels einer App erlebbar gemacht wird (Entdeckertouren - Auf den Spuren der Berg- und Hüttenleute in der Saarregion, unter [www.entdeckertouren.saarland](http://www.entdeckertouren.saarland)). Die App beinhaltet eine Wegbeschreibung sowie Audiodateien zu einzelnen Stationen (u.a. Bergwerksiedlung, Prämienhäuser, Hammerkopfförderturm, Fischbachbahn, Beamtenkolonie Camphausen).
- Trotz dieser touristischen Potenziale fehlt es im Ortsteil an Übernachtungsmöglichkeiten (z.B. für Radfahrer) sowie an weiteren Angeboten (z.B. Cafés, öffentliche Toiletten). Dabei besteht insbesondere als Tagesausflugsziel grundsätzlich Potenzial.

# Ziele des Entwicklungskonzeptes

## Folgende Ziele werden für die ISEK-Gebietskulisse definiert

Um Fischbach-Camphausen als lebenswerten Ortsteil nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln, wurden folgende Ziele definiert, die durch konkrete Maßnahmen und Projekte erreicht werden sollen:

- Schaffung eines attraktiven, lebendigen und nach außen hin wahrnehmbaren Ortskerns als Lebens-, Treff- und Versorgungsmittelpunkt mit Aufenthaltsqualität
- Weiterentwicklung der Waldparkanlage mitsamt dem Fischbach hin zu einem attraktiven Freizeit- und Naherholungsgebiet sowohl für die Einwohner selbst als auch für Besucher des Ortsteils bei gleichzeitiger Verringerung von Hochwasserrisiken
- Stärkung von Fischbach-Camphausen als Wohnstandort mit guter Verkehrsanbindung (Lage im Verdichtungsraum nach LEP) sowie mit gut ausgebauten und sicheren innerörtlichen Wegeverbindungen und einem attraktiv gestalteten Wohnumfeld
- Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie ortsbildgerechte Gestaltung der Bausubstanz einschließlich der Gebäudevorflächen
- Anpassung des öffentlichen und privaten Raums einschließlich des Gebäudebestandes an die Bedürfnisse insbesondere von Senioren, Familien und Berufspendlern
- Erhalt von Baudenkmalern (und Wiederherstellung der Alten Schule als potenziell ortsbildprägendes Gebäude)
- Beseitigung von Leerständen, insbesondere im Bereich des Marktplatzes, durch Behebung von Funktionsmängeln sowie Rückbau der ortsbildbeeinträchtigenden Bungalows am Marktplatz mit Neuordnung/ Neubebauung
- Verbesserung der Wahrnehmung von Fischbach-Camphausen als Ortsteil

Die Maßnahmenswerpunkte konzentrieren sich auf den Marktplatz mit Umfeld sowie auf die Waldparkanlage mit Fischbach.

Gelingt es, diese beiden, nachfolgend aufgeführten, Leitprojekte mit den einzelnen Bausteinen anzustoßen, die „Alte Schule“ mit Blickbeziehungen zum ebenfalls für Fischbach-Camphausen bedeutsamen Hammerkopfförderturm der ehem. Grube Camphausen mitsamt den Gebäudevorflächen zu sanieren und gestalterisch aufzuwerten, die Wegeverbindungen fußgänger-, radfahrerfreundlich, barrierefrei bzw. -reduziert und verkehrssicher weiter auszubauen und Leerstände zu reaktivieren oder bedarfsbezogen umzunutzen (z.B. barrierefreier Wohnraum, Wohnraumangebot für Berufspendler) und gleichzeitig Anreize für private Investitionen in die bestehende Bausubstanz (Sanierung, Modernisierung, Aufwertung von Gebäudevorflächen, Maßnahmen der Hochwasservorsorge) zu schaffen, kann ein wichtiger Beitrag zur Attraktivierung und Zukunftsfähigkeit von Fischbach-Camphausen geleistet werden.





### Legende

- ISEK Gebietskulisse, Vorschlag Sanierungsgebiet
- Gebäude öffentlich
- Gebäude privat
- Konzentrationsbereich ortskernverträgliche Gewerbebetriebe, Förderung -Ansiedlung bzw. Umnutzung
- /// Hervorhebung zentraler Ortskern
- D Denkmäler (Beachtung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen; hierzu gehört auch Umgebungsschutz), ortsbildprägend
- □ □ fußläufige Wegeverbindungen, Radweg „Velo visavis“

Weitere Maßnahmen, siehe Planbeschriftung.

#### Hinweis:

Bei der Umsetzung der nachfolgend näher aufgeführten Maßnahmen sind insbesondere die Lage im Vorranggebiet Freiraumschutz und im Überschwemmungsgebiet mit den jeweils damit einhergehenden Restriktionen zu beachten.

# Maßnahme 1: Vitalisierung Marktplatz/ Umfeld



Der zentral im Ortskern unmittelbar an der Waldparkanlage gelegene Marktplatz, der bislang weitgehend als Parkplatz ausgestaltet ist und über eine nicht funktionsfähige Brunnenanlage verfügt, soll künftig zusammen mit der Fischbachhalle und dem direkten Umfeld seiner eigentlichen Funktion als Versorgungsmittel- und Treffpunkt nachkommen sowie als Veranstaltungsort das Leben in Fischbach-Camphausen bereichern.

Neben der Umgestaltung und Aufwertung des Marktplatzes empfiehlt sich den namensgebenden Fischbach in den zentralen Ortskern miteinzubeziehen und die Fischbachhalle einschließlich der Gebäudevorflächen sowohl gestalterisch als auch funktional aufzuwerten.

Weiterhin ist es erforderlich, die im Bereich des Marktplatzes befindlichen Bungalows, die sich aufgrund ihrer Gebäudekubatur und ihres Erscheinungsbildes sowohl städtebaulich als auch gestalterisch nicht in das

Ortsbild von Fischbach-Camphausen einfügen, einer ortsbildgerechten Neubebauung zuzuführen.

Zur Attraktivierung des zentralen Ortskerns ist zudem der Straßenraum unter Aufweitung von Gebäudevorflächen fußgängerfreundlich neuzugestalten und die Doppelschließung aufzuheben. Im Zusammenwirken mit der Sanierung privater Bausubstanz und der Reaktivierung/ Umnutzung gewerblicher Leerstände kann der zentrale Ortskern weiter gestärkt werden.





**Zeitraumen:**  
kurz- bis mittelfristig

**Umsetzung:**  
Freianlagenplanung,  
Mehrfachbeauftragung

**Beteiligte:**  
Gemeinde Quierschied

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Gemeinde  
Quierschied

**Kosten:**  
ca. 1.020.000 € brutto

## M1a: Umgestaltung und Aufwertung des Marktplatzes

Um den Marktplatz in seiner Funktion als Versorgungsmittel- und Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität sowie als Veranstaltungsort (Feste, etc.) wiederzubeleben und gleichzeitig ein ausreichendes Parkraumangebot im Ortskern zu sichern, muss der Markt-/ Festplatz multifunktional umgestaltet werden:

- Hervorhebung des zentralen Ortskerns (Marktplatz/ Umfeld) durch einen Bodenbelagswechsel (z.B. Aufpflasterung, farbiger Asphalt) und die Verwendung weiterer gestalterischer Elemente (z.B. Beleuchtungskonzept, Möblierung)
- Baumpflanzungen zur Einrahmung der Platzfläche, Intensivierung attraktives Stadtgrün (im Übergang zur Waldparkanlage)
- Optimierung der Ausstattung der Platzfläche mit Anschlüssen für Feste, Märkte, mit Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes
- Neubau einer Brunnenanlage mit Bezug zum Ortsteil Fischbach-Camphausen und mit ansprechenden Sitz- und Ausruhmöglichkeiten, denkbar wäre auch einen Teilbereich der Platzfläche mit Wasserspielen in Hinführung zur Waldparkanlage mit dem Fischbach zu versehen; Klärung mit der Fachbehörde, ob die vorhandene Brunnenanlage als schützens- und erhaltenswert zu erachten ist.
- Aufstellen von Informationstafeln, die über den Ort, das Angebot in der Fischbachhalle sowie in der Waldparkanlage und über nahe gelegene Wanderwege und den Rad-Rundweg „Velo visavis“ informieren

Um die gestalterische Qualität zu steigern, empfiehlt sich eine Mehrfachbeauftragung.

## M1b: Verbindung Marktplatz

- Waldparkanlage mit

Fischbach

Um eine Verbindungs-/ Grünachse zwischen dem Marktplatz und der Waldparkanlage mit dem Fischbach herzustellen, sollen die zwei bereits vorhandenen Wege zur Waldparkanlage beispielsweise durch eine Aufweitung und weitere gestalterische Maßnahmen (z.B. begrünter Rundbogen) stärker betont werden. Zudem soll - unter dem Motto „Ortsmitte am Wasser“ - der namensgebende Fischbach in diesem Bereich aufgeweitet und mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet werden.



Zeitraumen:  
mittelfristig

Umsetzung:  
Freianlagenplanung, gewässergutachterliche Prüfung der Machbarkeit

Beteiligte:  
Gemeinde Quierschied

Finanzierung:  
Städtebaufördermittel, Gemeinde Quierschied

Kosten:  
ca. 570.000 € brutto

## M1c: Aufwertung der Fischbachhalle und Nachnutzungskonzepte bei Verlagerung des Feuerwehr- standortes

Um die Fischbachhalle insbesondere als kultureller Veranstaltungsort, für Festivitäten sowie für das Vereinsleben zu attraktivieren, bedarf es Sanierungsmaßnahmen sowie einer Aufwertung des Erscheinungsbildes samt der Gebäudevorflächen. Die Fischbachhalle gilt es insbesondere durch Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien und durch grüngestalterische Elemente (u.a. Begrünung der Flachdächer und Fassaden) aufzuwerten. Auch bietet sich die Anbringung einer Infotafel an, die über das Vereinsleben sowie über anstehende Veranstaltungen und Möglichkeiten der Anmietung zu privaten Zwecken Auskunft gibt.

Zudem bietet - angesichts der zentralen Lage im Grünen - die Etablierung eines Gastronomiebetriebes mit Außenbewirtschaftung, das nicht nur auf Anfrage geöffnet ist, ein großes Potenzial, um zu einer lebendigen Ortsmitte beizutragen. Insbesondere im Falle der Verlagerung des Feuerwehrstandorts könnte die südöstliche Freifläche für die Anlage eines Biergartens genutzt werden.

Aufgrund der Zentralität und der Nähe zur geplanten Aktivzone mit Spiel- und Sportmöglichkeiten (siehe M2a) eignet sich der Standort ebenso für die Einrichtung eines Jugendzentrums.



**Zeitraumen:**  
mittel- bis langfristig

**Umsetzung:**  
Freianlagenplanung, Interessenbekundung  
Gastronomie

**Beteiligte:**  
Gemeinde Quierschied

**Finanzierung:**  
Städtebaubaufördermittel, Gemeinde  
Quierschied

**Kosten:**  
ca. 360.000 € brutto

**M1d: Schaffung eines  
„Eingangstors“ zum  
Ortskern und Stärkung  
der Nahversorgung**

Als weiterer wesentlicher Baustein, um den Ortskern nachhaltig zu stärken, könnten die bestehenden Bungalows einer ortsbildgerechten Neubebauung mit angegliederten Stellplätzen weichen.

Zur Schaffung städtebaulicher Raumkanten bedarf es einer Aufstockung des bereits sanierten Wohnbungalows hin zu einem drei- bis viergeschossigen „Turm am Markt“. Demgegenüber empfiehlt sich die noch z.T. gewerblich genutzten Bungalows durch einen L-förmigen zwei- bis dreigeschossigen Neubau „Am Markt“ zu ersetzen. Bei der Stellung des Neubaus sollte darauf geachtet werden, dass eine Sichtachse zu den denkmalgeschützten ehem. Arbeiterwohnhäuser in der Quierschieder Straße gesichert wird.

Um die gestalterische Qualität zu steigern, empfiehlt sich eine Mehrfachbeauftragung.

Die neuen Baukörper, durch die eine Torsituation („Ortskerneingang“) geschaffen wird, bieten im Zusammenwirken mit den dort anzusiedelnden Nutzungen (Nahversorgung, Wohnen, etc.), den zusätzlich entstehenden Platz-/ Gebäudevorflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und einer fußgängerfreundlichen Straßenraumgestaltung einen signifikanten Mehrwert für das Leben und das Miteinander in Fischbach-Camphausen.



**Zeitraumen:**  
mittelfristig

**Umsetzung:**  
ggf. Ankauf der Bungalows durch die Gemeinde, Schaffung von Planungsrecht, Freianlagenplanung

**Beteiligte:**  
Gemeinde Quierschied, private Eigentümer, Investoren

**Finanzierung:**  
Städtebaubaufördermittel, Gemeinde Quierschied, Privatinvestitionen

**Kosten:**  
Kann nicht beziffert werden. Ggf. Privatinvestition, Gemeinde ggf. Zwischenfinanzierung

**M1e: Neugestaltung des  
Straßenraums unter  
Aufweitung von Gebäude-  
vorflächen und Attraktivierung  
von Wegebeziehungen**

Zur Stärkung des zentralen Ortskerns in seiner Aufenthaltsqualität, zur Attraktivierung von Wegebeziehungen sowie auch als Baustein zur Leerstandsbewältigung bedarf es im Umfeld zum Marktplatz weiterer Maßnahmen.

Die Barrierewirkung, die von der mitten durch den zentralen Ortskern verlaufenden Quierschieder Straße (L 247) ausgeht, gilt es durch eine Fahrbahnverengung, eine gestalterische Einfassung (begrünter Mittelstreifen, Baumpflanzungen), das Anlegen einer weiteren Querungshilfe und nicht zuletzt auch durch einen Bodenbelagswechsel (z.B. Aufpflasterung, farbiger Asphalt), der von Raumkante zu Raumkante reicht und damit die Ortsmitte gestalterisch bis zu den gegenüberliegenden Straßenseiten fortführt, abzumildern. Ziel sollte es sein, dass die Quierschieder Straße nicht nur als reine Verkehrsfläche wahrgenommen wird, sondern unter Berücksichtigung von freiraumplanerischen Aspekten neugestaltet wird. Zur Umsetzung der Gestaltungskonzeption ist es außerdem empfehlenswert, die Zufahrt zum Marktplatz weiter nach Norden zu verlegen.

Des Weiteren sollte, um die im Kreuzungsbereich Quierschieder Straße/ Schulstraße unübersichtliche Verkehrssituation zu verbessern, die Stichstraße „Quierschieder Straße“ zurückgenommen und die zur Quierschieder Straße 63 bis 69 (aktuell z.T. gewerbliche Leerstände) zugehörigen Gebäudevorflächen aufgeweitet werden.

Die neu geschaffenen Gebäudevorflächen könnten z.B. - in Fortführung der bereits bestehenden Terrassen im Westen - der Außenbestuhlung dienen und durch die Anpflanzung einer Baumreihe eingefasst und zugleich von der Landesstraße L 247 (Quierschieder Straße) abgeschirmt werden.

Zur weiteren Verbesserung und Attraktivierung der fußläufigen Wegebeziehungen sowie zur Stärkung der Barrierefreiheit empfiehlt sich im Bereich der Quierschieder Straße/ Schulstraße weitere Querungshilfen anzulegen und den in der Schulstraße befindlichen sehr schmalen Gehweg bis hin zur Alten Schule aufzuweiten - insbesondere



**Zeitraumen:**  
mittel- bis langfristig

**Umsetzung:**  
Verkehrsgutachten, Verkehrs- und Freianlagenplanung, Schaffung von Planungsrecht

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

**Finanzierung:**  
Städtebaubaufördermittel, LfS, Gemeinde Quierschied, Privatinvestitionen

**Kosten:**  
ca. 1.200.000 € brutto



re auch vor dem Hintergrund der in diesem Bereich befindlichen Einrichtungen wie Apotheke und Arztpraxen. Hierfür könnte es erforderlich sein, die Verkehrsführung in diesem Abschnitt der Schulstraße zu ändern (z.B. Einbahnstraßenregelung, sofern verkehrlich möglich). Außerdem könnte im Zusammenhang mit der Aufweitung des Gehwegs die Eingrünung der (privaten) Stützmauern (Schulstraße 43 bis 48) zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Um weiterhin ein ausreichendes Stellplatzangebot sicherzustellen, könnten - im Bereich der nördlichen Haltestelle - an die Quierschieder Straße angegliederte Parkplatzmöglichkeiten entstehen. Alternativ oder zusätzlich könnte geprüft werden, ob die im Gemeindeeigentum befindliche Grünfläche zwischen der Quierschieder Straße und Schulstraße für diese Zwecke umgenutzt werden kann.

## Alternative: Marktplatz/

## Umfeld bei Ansiedlung

## eines Nahversorgers

Für den Marktplatz besteht seitens eines Nahversorgers ein Ansiedlungsinteresse. Hierfür wäre der Rückbau des Wohnbungalows zu empfehlen, um eine Raumkante zur Straße „Am Weiherdamm“ zu schaffen, einen Teilbereich des Marktplatzes als Treffpunkt und Veranstaltungsort zu sichern sowie das Herstellen einer Grünachse hin zur Waldparkanlage zu ermöglichen.

In Bezug auf den neuen Gebäudekomplex „Nahversorger“ ist es, aufgrund der städtebaulich bedeutsamen Lage mitten im zentralen Ortskern, der unmittelbaren Lage an der Waldparkanlage mit Blick auf den Marktplatzbereich und der Nähe des zu denkmalgeschützten ehem. Arbeiterwohnhäuser in der Quierschieder Straße, von Bedeutung, dass sich dieser hinsichtlich seiner Stellung, Kubatur und seines Erscheinungsbildes (hochwertige Architektur, Dachbegrünung) behutsam einfügt und somit zu einer positiven Entwicklung des Ortsteils Fischbach-Camphausen beiträgt.

Zu überlegen wäre zudem, ein drei- bis viergeschossiges Gebäude zu errichten, in welchem im Erdgeschoss der Nahversorger untergebracht wird und die obere Geschosse z.B. dem Wohnen dienen.

Die für eine derartige Nahversorgungseinrichtung erforderlichen Stellplätze können im westlichen Bereich des Marktplatzes realisiert werden. Da hiermit ein Parkraumverlust, insbesondere für Nutzer des Marktplatzes und der Fischbachhalle einhergeht, sollten Standorte zur Schaffung zusätzlichen Parkplatzmöglichkeiten geprüft werden. Anbieten würde sich in diesem Zusammenhang z.B. eine Freifläche nordöstlich der Fischbachhalle.

Um den zentralen Ortskern weiter aufzuwerten und zu attraktivieren, könnten - bezugsnehmend auf Maßnahme M1d - die auf der gegenüberliegenden Seite befindlichen Bungalows einer ortsbildgerechten L-förmigen zweigeschossigen Neubebauung „Am Markt“ mit angegliederten Stellplätzen weichen. Dies würde ebenfalls dazu beitragen, dass der Ortsmitte Raumkanten verliehen werden und eine Torsituation („Ortskerneingang“) geschaffen wird.

Aufgrund des mit der Ansiedlung des Nahversorgers einhergehenden erhöhten Verkehrsaufkommens und der unübersichtli-

chen Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Am Weiherdamm/ Quierschieder Straße/ Schulstraße empfiehlt sich die Anlage eines Verkehrskreisel (ausgestattet mit z.B. einem einprägsamen Kunstobjekt mit Bezug zum Ortsteil Fischbach-Camphausen). Wichtig ist, dass bei der Verkehrsplanung freiraumplanerische Aspekte eingestellt werden.

Im weiteren Verlauf der Quierschieder Straße (L 247) bietet sich - wie auch unter Maßnahme M1e aufgeführt - eine Fahrbahnverengung und grüngestalterische Einfassung an.

Im Gegensatz zur Maßnahme M1e könnte die Stichstraße „Quierschieder Straße“ hin zu einer Einbahnstraße (Zufahrt über Quierschieder Straße (L 247), Ausfahrt über Schulstraße) mit angegliederten Stellplätzen umgestaltet werden, wobei auch hier eine kleinräumige Aufweitung der Gebäudevorfächern zu empfehlen wäre (Weiterführung der Terrassen).

### Zeitraumen:

kurzfristig

### Umsetzung:

Schaffung von Baurecht, vertragliche Vereinbarungen, Verkehrsgutachten, Verkehrs- und Freianlagenplanung, Interessenbekundung

### Beteiligte:

Gemeinde Quierschied, LfS, private Eigentümer, Nahversorger

### Finanzierung:

Privatinvestitionen, LfS, Gemeinde Quierschied, Städtebaufördermittel

### Kosten:

Kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden, evtl. städtebaulicher Mehraufwand

Alternative bei Ansiedlung Nahversorger



## Maßnahme 2: Waldparkanlage mit Fischbach



Die Waldparkanlage mit dem Fischbach verläuft mitten durch die gesamte Fischbacher Ortslage und stellt, neben dem denkmalgeschützten Hammerkopfförderturm der ehem. Grube Camphausen, das Herzstück von Fischbach-Camphausen dar.

Als Standort für Freizeitaktivitäten und zur Naherholung gilt es, die Waldparkanlage mitsamt dem Fischbach weiter zu attraktivieren.

Weiterhin ist es erforderlich, die Waldparkanlage als innerörtliche Wegeverbindung auszubauen.

Unter Berücksichtigung bereits erfolgter Maßnahmen zur Renaturierung des Fischbachs, bedarf es zudem weiterer Anstrengungen, um zukünftig Hochwasserschäden zu verringern. Dies gilt sowohl in Bezug auf hochwassersensible Nutzungen als auch hinsichtlich einer hochwasserangepassten

Umsetzung nachfolgend aufgeführter Maßnahmen (z.B. Materialauswahl).

Ein besonderes Augenmerk wird außerdem auf den Erlebniswert und die Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und Interessen potenzieller Nutzergruppen gelegt.



## M2a: Aktivzone – Spiel, Sport, Gemeinschaft und Kultur

Die Waldparkanlage soll in eine Aktiv- und Ruhezone unterteilt werden:

Die Aktivzone soll sich vom nordöstlichen Ortseingang von Fischbach bis hin zum bereits bestehenden Spielplatz erstrecken.

In diesem Bereich soll das bereits bestehende Spiel- und Sportangebot attraktiviert und zielgruppenspezifisch ausgeweitet und die im Bereich des Karpfenteiches bestehende Platzfläche hin zu einem Rast-, Treff- und Veranstaltungsort ausgestaltet werden.

Hierzu bedarf es folgender Maßnahmen:

- Verlegung des in die Jahre gekommenen Bolzplatzes südlich des Spielplatzes weiter nach Norden zu den anderen Sportanlagen
- Anlegen eines Bouleplatzes zur Ergänzung des Spiel- und Sportangebotes
- Erweiterung und gestalterische Aufwertung des Kinderspielplatzes hin zu einem Generationenspielplatz für Jung und Alt
- Vorhaltung eines Teilbereichs in der Waldparkanlage als eingezäunter Hundefreilaufplatz (ausdrücklicher Wunsch bei der Bürgerinfo)
- Sicherstellung, dass alle Spiel- und Sportanlagen, sofern möglich, für jedermann frei zugänglich sind bzw. sollten zumindest erleichterte Zugangsmöglichkeiten geschaffen werden
- Aufwertung der Unterführung Brücke „Am Weiherdamm“ (z.B. Beleuchtung, begrünte Rundbögen, Beschilderungen)
- Ausbau der Platzfläche hin zu einem Rastplatz für Radfahrer und Treffpunkt für weitere Nutzergruppen (u.a. Schaffung zusätzlicher Grill- und Picknickmöglichkeiten, Schaffung (überdachter) Fahrradstellplätze mit Ladestation)
- Umgestaltung des Bereichs mit überdachter Freilichtbühne hin zu einem kleinen Freilichttheater, welcher für Aufführungen und Veranstaltungen genutzt werden kann
- Errichtung eines (mobilen) Kiosks, welcher in den Sommermonaten sowie bei Veranstaltungen in der Waldparkanlage geöffnet hat, hochwasserangepasste Bauweise
- Schaffung von öffentlich zugänglichen Toiletten (z.B. in der Fischbachhalle)



**Zeitraumen:**  
mittelfristig

**Umsetzung:**  
Abstimmung mit Landesplanung aufgrund Lage innerhalb Vorranggebiet Freiraumschutz, Abstimmung mit Wasserbehörde aufgrund Lage innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, Freianlagenplanung, Mehrfachbeauftragung zur Ideenfindung

Zudem soll die im Bereich Weiherstraße/Oststraße bestehende „Platzfläche“ hin zu einem Ankunftspunkt für Besucher/innen und Nutzer/innen der Aktivzone ausgestaltet werden (Schaffung weiterer Parkmöglichkeiten, Platzierung von Infotafeln).

**Beteiligte:**  
Gemeinde Quierschied, Vereine

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Gemeinde Quierschied, Sportförderung, Vereine (Subsidiaritätsprinzip)

**Kosten:**  
ca. 630.000 € brutto

## M2b: Ruhezone -

### Naherholung, Hochwasser- vorsorge

Die Waldparkanlage soll bis zum Friedhof im Süden von Fischbach erweitert und - beginnend ab dem Spielplatz - als Ruhezone ausgestaltet werden. Fokussiert werden in diesem Zusammenhang insbesondere Maßnahmen, die zugleich der Hochwasservorsorge dienen (Vermeidung von Engstellen, Schaffung von Retentionsraum) und als „Wassergarten“ entsprechende Aufenthaltsqualität bieten.

Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Prüfung der Schließung der Zufahrt „Rußhütter Straße“ und Rückbau der Brücke „Quierschieder Straße“ (Verkehrsgutachten erforderlich) zur Schaffung einer durchgehenden attraktiven Wegeverbindung bis hin zum Friedhof; gleichzeitig kann der Brückenrückbau der Beseitigung einer Engstelle im Falle von Hochwasserereignissen dienen; sofern die Brücke „Quierschieder Straße“ zur Aufrechterhaltung der Verbindungsachse Fischbach - Camphausen aus verkehrlichen Gründen erhalten bleiben soll, empfiehlt sich, im Bereich der Quierschieder Straße einen Bodenbelagswechsel zur Herstellung einer durchgehenden Wegeverbindung vorzunehmen

Bei einem Rückbau der Brücke „Quierschieder Straße“ müsste zudem die dort befindliche Leitung der GWQ und die Probestelle der RAG (Einleitungsstelle des Grubenwassers) umverlegt werden.

- hinzuweisen; diese müsste dann umverlegt werden. In diesem Zuge müsste zudem die dort ebenfalls befindliche Probestelle der RAG an der Einleitungsstelle des Grubenwassers umverlegt werden.
- Ausgestaltung der Rußhütter Straße als Fuß-/ Radweg und Anwohnerstraße (Rußhütter Straße 2 bis 5)
- Errichtung eines hochwasserangepassten Stegs für Fußgänger- und Radfahrer zur Sicherstellung einer direkten Wegeverbindung von der Quierschieder Straße Richtung Camphausen
- Optimierung von Wegeverbindungen innerhalb der Waldparkanlage - z.T. orientiert an bestehenden Trampelpfaden
- Anlegen von Blühwiesen und Anpflanzen von Obstbäumen zur Verbesserung



der Erlebnisqualität; auch das Anlegen eines Barfußpfades könnte zur Steigerung des Erlebniswertes beitragen

- Anlegen eines „erlebbar“ Retentionsbeckens mit gestalterischen Elementen wie z.B. hochwasserresistente abwechslungsreiche Grünstrukturen, Trittssteine und Sitz- und Verweilmöglichkeiten am Wegesrand („Wassergarten“)
- Ausweitung des Bachbetts und Anlegen von Furten zwischen dem Retentionsbecken und dem Spielplatz (sofern hydraulisch möglich) sowie Platzierung von Sitzmöglichkeiten entlang des Fischbaches (z.B. Sitz-/ Liegebänke, Sitztreppen, große Steine)
- Ausweitung des Bachbetts im Bereich der erweiterten Parkanlage mit Blick auf den denkmalgeschützten Hammerkopfförderturm und Ausstattung der Fläche mit einer großen Sitztreppe direkt am Wasser
- Aufwertung des Friedhofsvorplatzes mit Neuordnung der Parkplatzsituation; Verlagerung und Einhausung der Glascontainer

Als Pendant zur Aktivzone dient der südliche Teil der Waldparkanlage der Naherholung. Die Themen Wasser und Pflanzenvielfalt tragen dazu bei, den Erlebniswert zu steigern. Der Rückbau der Brücke „Quierschieder Straße“ ermöglicht eine Durchgängigkeit der Waldparkanlage und stellt hierdurch eine attraktive fußläufige Wegebeziehung bis hin zum Friedhof sicher. In diesem Zusammenhang sollte zudem überprüft werden, ob eine Separierung des Rad- vom Fußverkehrs möglich ist.



**Zeitraumen:**  
kurzfristig

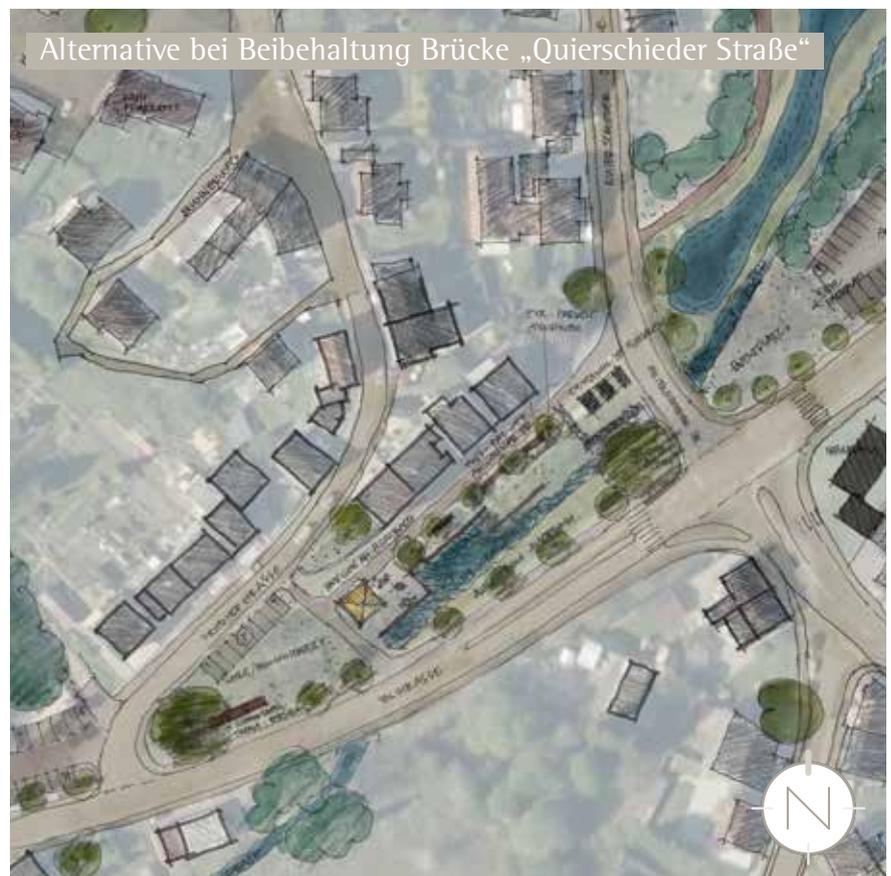
**Umsetzung:**

Verkehrsgutachten, Abstimmung mit Landesplanung aufgrund Lage innerhalb Vorranggebiet Freiraumschutz, Abstimmung mit Wasserbehörde aufgrund Lage innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, gewässergutachterliche Prüfung der Machbarkeit, Retentionsgutachten, Freianlagenplanung, Mehrfachbeauftragung

**Beteiligte:**  
Gemeinde Quierschied

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Gemeinde Quierschied

**Kosten:**  
ca. 1.900.000 € brutto



## M2c: Interaktiver Bergbau-

### Themenpfad

Zur Herstellung einer Verbindung zwischen Fischbach und Camphausen bietet sich, insbesondere auch in Anbetracht der bestehenden Blickbeziehungen zum Hammerkopfförderturm vom südlichen Bereich der Waldparkanlage aus, - in Anlehnung an die Entdeckertour „Quierschied-Göttelborn“ - ein interaktiver Bergbau-Themenpfad an.

Bereits vorgenommene Gestaltungsansätze („Gedenkstätte“ im nördlichen und erneuerungsbedürftige Informationstafel mit platzierter Grubenbahn im südlichen Bereich der Waldparkanlage) könnten in Ansatz gebracht und hin zu einem interaktiven Themenpfad mit u.a. weiteren Informations- und Frage-Antwort-Tafeln ausgebaut werden.

Hierbei könnten noch in Fischbach-Camphausen wohnhafte ehemalige Bergmänner mit in das Projekt involviert werden (z.B. QR-Code mit Erzählungen von der damaligen Arbeit im Bergbau und dem Leben in Fischbach-Camphausen).



**Zeitraumen:**  
mittelfristig

**Umsetzung:**  
Netzwerk Bergbauerbe, Wegekonzept, grafische Grundidee zum Routendesign, Kartenmaterial und Beschilderung, Edutainment, Herrichtung der Wege im Rahmen der Freianlagenplanung der vorangegangenen Maßnahmen, Möblierung und Illumination

**Beteiligte:**  
Gemeinde Quierschied, Vereine

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Gemeinde Quierschied

**Kosten:**  
ca. 33.000 € brutto

## M2d: Betonung der

### Eingangsbereiche und

### Umgestaltung des nord-

### östlichen Ortseinganges

Zur Betonung der Eingangsbereiche zur Waldparkanlage könnten begrünte Rundbögen und Tafeln angebracht werden, die sowohl über das Angebot in der Waldparkanlage als auch über nahe gelegene Wanderwege und den Rad-Rundweg „Velo visavis“ informieren.

Zudem soll der nordöstliche Ortseingang hin zu einem Ankunftspunkt für Nutzer der Waldparkanlage mit Parkplatzmöglichkeiten und einer Infotafel umgestaltet werden.



**Zeitraumen:**  
mittelfristig

**Umsetzung:**  
im Rahmen der Freianlagenplanung

**Beteiligte:**  
Gemeinde Quierschied, LfS

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Gemeinde Quierschied

**Kosten:**  
ca. 180.000 € brutto

# Weitere Maßnahmen

## M3: Reaktivierung/ Umnutzung Leerstände



**Zeitraumen:**  
kurz- bis langfristig

**Beteiligte:**  
Gemeinde Quierschied, private Eigentümer, Investoren

**Finanzierung:**  
Städtebaubaufördermittel, Gemeinde Quierschied

**Kosten:**

- Förderung Ansiedlung ortskernverträglicher Gewerbebetrieb insbesondere im Konzentrationsbereich, Förderung Umnutzung in Wohnraum: ca. 20.000 € brutto/ Jahr
- ggf. Leerstands-/ Vitalisierungsmanager auf Gemeindeebene: Kann nicht beziffert werden.

Zur Leerstandsbewältigung und zur Stärkung des zentralen Ortskerns als Versorgungsmittelpunkt sollte die Ansiedlung ortskernverträglicher Gewerbebetriebe (insbesondere Nahversorgung, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie) insbesondere innerhalb des Konzentrationsbereichs gefördert werden. Sofern Gewerbeflächen nicht reaktivierbar sind, sollten Anreize zur Umnutzung zu Wohnzwecken geschaffen werden. Angesichts der zentralen und topografisch günstigen Lage bietet sich insbesondere die Schaffung von barrierefreiem, seniorengerechtem sowie familienfreundlichem Wohnraum an.

Auch der Einsatz eines Leerstands-/ Vitalisierungsmanagers bietet sich grundsätzlich an. Aufgrund der geringen Größe der Fördergebietskulisse sollte in diesem Zusammenhang jedoch geprüft werden, ob ein solcher Manager auf Ebene der Gemeinde Quierschied für alle ISEK-Gebiete gemeinsam eingesetzt wird. Als Anlaufstelle für Bürger/innen, Kaufinteressierte, etc. könnte der Leerstands-/ Vitalisierungsmanager z.B. auch Eigentümeransprachen tätigen sowie eine Gebäudebörse etablieren und verwalten.

Darüber hinaus tragen auch insbesondere die in der Maßnahme M4 aufgeführten Instrumente (z.B. Modernisierungsrichtlinie, Vitalisierungsprogramm, Geschäftsflächenprogramm) zur Vitalisierung sowie zur Leerstandsvorsorge bei.



**Zeitraumen:**

kurzfristig

**Beteiligte:**

Gemeinde Quierschied, private Eigentümer

**Finanzierung:**

Gemeinde Quierschied, Privatinvestitionen, Städtebaufördermittel

**Kosten:**

- Sanierung „Alte Schule“ und Aufwertung Gebäudevorflächen: ca. 350.000 € brutto
- Sanierung KiTa und Aufwertung Außenanlagen: ca. 100.000 € brutto
- Ausweisung Sanierungsgebiet: ca. 6.000 € brutto
- Entwicklung Modernisierungsrichtlinie ca. 6.000 € brutto
- Entwicklung Gestaltfibel: ca. 18.000 € brutto
- kommunale Förderprogramme (Fassadensanierung, Gebäudevorflächen, sonstige Modernisierungsmaßnahmen (Instandsetzungen)): ca. 30.000 € brutto/ Jahr
- Sanierungsberatung: ca. 600 € brutto/ Gebäude

Das in öffentlicher Hand befindliche potenziell ortsbildprägende „Alte Schule“ in der Schulstraße, das räumlich den zentralen Ortskern von Fischbach-Camphausen im Westen begrenzt, bedarf einer Sanierung. Außerdem sollten die Gebäudevorflächen/ Hofflächen neugestaltet (z.B. Öffnung der Alten Schule hin zum zentralen Ortskern) sowie gestalterisch - insbesondere auch unter Berücksichtigung der bestehenden Blickbeziehung zum denkmalgeschützten Hammerkopfförderturm - aufgewertet werden.

Ebenfalls weiterer Sanierungsmaßnahmen und einer gestalterischen Aufwertung der Außenanlagen bedarf die im Gemeindeeigentum befindliche KiTa sowie - wie bereits unter der Maßnahme M1c aufgeführt - die Fischbachhalle samt Außenanlagen.

Des Weiteren 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 des Fördergebietes dar. Hierfür können insbesondere folgende Instrumente zum Einsatz kommen:

- Ausweisung Sanierungsgebiet
- Entwicklung Modernisierungsrichtlinie
- Entwicklung Gestaltfibel/ eines Gestaltungshandbuchs
- Auflegung kommunaler Förderprogramme (z.B. Vitalisierungsprogramm, Geschäftsflächenprogramm, Programm zur Fassaden- und Freiflächengestaltung)

- Sanierungsberatung für private Eigentümer; angesichts der potenziellen Hochwasserbetroffenheiten und des denkmalgeschützten Bestandes sollte das Beratungsangebot auch diese Themenbereiche umfassen (u.a. hochwasserangepasste Bauweise, geeignete Baustoffe und Anstriche, Hochwasserschutz vs. Barrierefreiheit)



**Zeitraumen:**  
kurz- bis mittelfristig

**Beteiligte:**  
Gemeinde Quierschied, LfS, Kirchen, private Eigentümer

**Finanzierung:**  
Städtebaubaufördermittel, Gemeinde Quierschied, Kirchen

**Kosten:**  
ca. 390.000 € brutto

Als weiterer wichtiger Baustein, um Fischbach-Camphausen hin zu einem vitalen Ortsteil zu entwickeln, den innerörtlichen motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und zugleich das Ortsbild aufzuwerten, sollten noch weitere, bereits bestehende Wegeverbindungen attraktiviert werden:

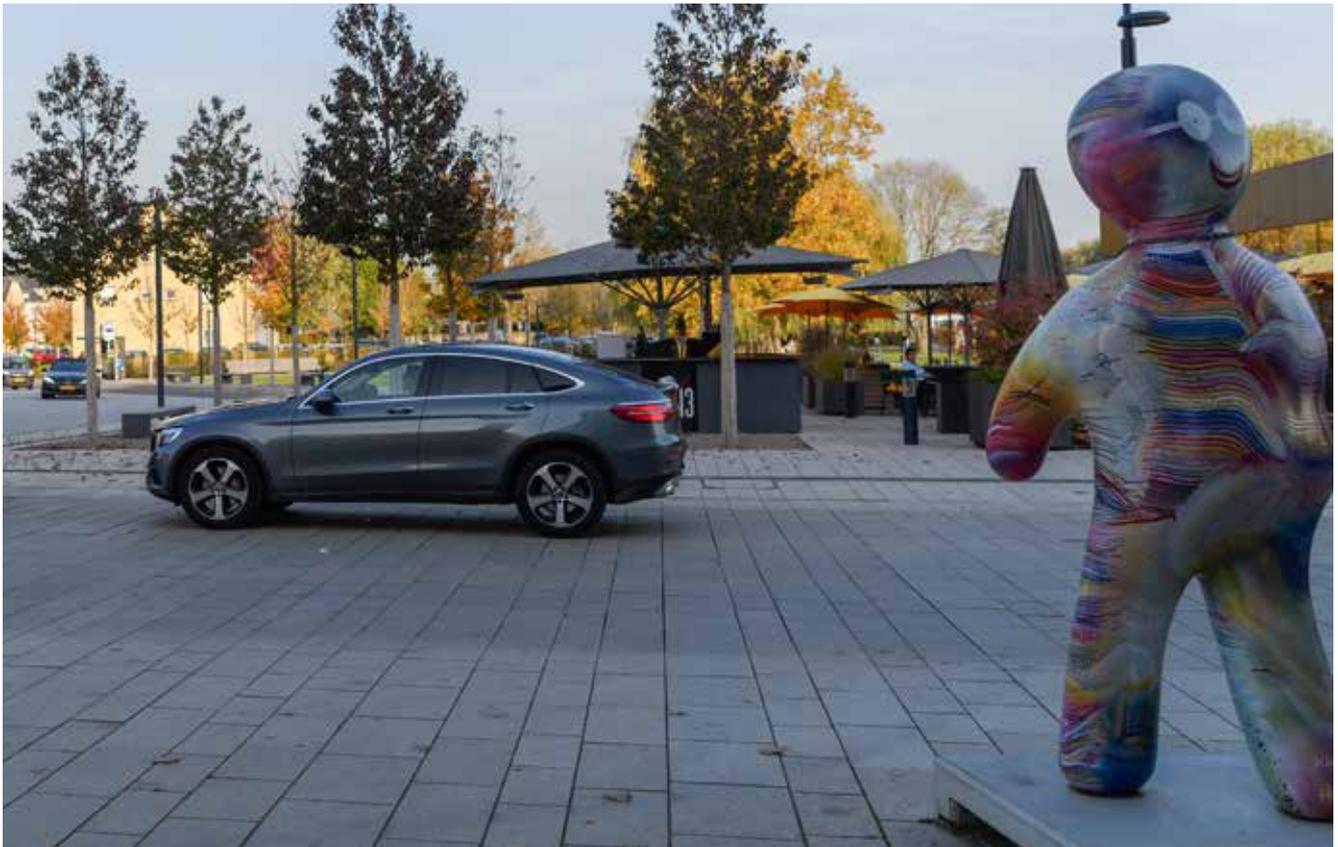
- Marktplatz - Konzentrationsbereich Talstraße/Neunkircher Straße
- Marktplatz - Kirchen (kath. Kirche St. Josef, ev. Kirche)
- Friedhof - Kirchen (kath. Kirche St. Josef, ev. Kirche)
- Waldparkanlage - Camphausen
- Waldparkanlage - Gesundheitszentrum, Gemarkung Quierschied

Hierzu gehören - unter Berücksichtigung der verschiedenen Bedürfnisse der Einwohner/innen und Besucher/innen - insbesondere folgende Maßnahmen:

- Beschilderung wichtiger Wegebeziehungen und besonderer Orte
- Verbesserung der Ausstattung der Treppenaufgänge zur ev. Kirche (Rollstuhl- und Fahrradrampe) sowie zur Mittelstraße und von der Waldparkanlage hin zur Kita (Fahrradrampe); zudem könnten hier z.B. begrünte Rundbogen diese Zuwegungen gestalterisch stärker betonen
- Fortführung der Allee von der Weiherstraße bis hin zum Friedhof, Stadtgrün
- Aufweitung des Gehweg (u.a. für Rollstuhlfahrer) hin zum Gesund-

heitszentrum und Platzierung von vereinzelt Ausruhmöglichkeiten sowie Anlegen einer Querungshilfe im Kreuzungsbereich Fischbacher Straße/Quierschieder Straße zur verbesserten Anbindung des Gesundheitszentrums an die Waldparkanlage

- Illuminationskonzept (u.a. für Unterführung im Bereich der Dudweilerstraße Richtung Camphausen), Illumination



**Zeitraumen:**  
kurz- bis mittelfristig

**Beteiligte:**  
Gemeinde Quierschied, LfS, Investoren

**Finanzierung:**  
Städtebaubaufördermittel, Gemeinde Quierschied, Investoren

**Kosten:**  
ca. 1.050.000 € brutto

Aufgrund der geradlinigen Straßenführung der L 127 - von Quierschied kommend - empfiehlt sich, den nördlichen Ortseingang im Bereich des Ortseingangsschildes stärker hervorzuheben, um insbesondere im Kreuzungsbereich Fischbachstraße/ Weiherstraße (L127) die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Anbieten würde sich in diesem Zusammenhang die Platzierung eines zeitgemäßen Willkommensschild sowie die Vorverlagerung der Verkehrsinsel.

Einen zusätzlichen Beitrag, um auf diesen und weitere innerörtliche Kreuzungsbereiche innerhalb der Fördergebietskulisse (Weiherstraße/ Neunkircher Straße/ Am Weiherdamm; Talstraße/ Dudweilerstraße) aufmerksam zu machen, können Bodenbe-

lagswechsel (z.B. farbiger Asphalt) in Kombination mit Querungshilfen bieten.

Außerdem empfiehlt sich im Kreuzungsbereich Talstraße/ Dudweilerstraße die Errichtung eines Neubaus zur Schaffung von Raumkanten. In Verbindung mit einem Baumtor, der die Dudweilerstraße einfasst, und einem - südwestlich des Motorradhandels - neu anzulegenden Eventplatz mit Blick auf den Hammerkopfförderturm, könnte die Anbindung Fischbach - Camphausen stärker hervorgehoben werden.

# 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.

## 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 Quierschied 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 5 Jahren angegangen werden sollen. Als „mittelfristig“ erfolgt eine Einstufung der Projekte und Maßnahmen, die in den nächsten 6 bis 10 Jahren zu entwickeln sind. „Langfristig“ umfasst einen Zeithorizont von mehr als 10 Jahren. Zugleich bildet diese Auflistung ein Abbild der wichtigsten für die Gemeinde Quierschied 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 im Programmprofil „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ zur Verfügung stehen.

Zum jetzigen Stand der Ortskernentwicklung können noch nicht alle Kosten beziffert werden. Insofern ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht zu gegebener Zeit 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 Verkehrsgutachten für das Ortszentrum, ein hydraulisches Gutachten zur Umsetzung von Maßnahmen am Fischbach, um ein Interessenbekundungsverfahren für die Ansiedlung eines Nahversorgers im Bereich des Marktplatzes und um Planungsverfahren zur Freianlagen- und Verkehrsplanung.

Zudem ist die Schaffung von Baurecht - insbesondere für den Bereich am Marktplatz - erforderlich. In diesem Zuge muss der rechtskräftige Bebauungsplan F300 „Ortsmitte Fischbach“ (1976) aufgehoben bzw. teilgeändert werden. Hierbei kann es ebenfalls erforderlich sein, den Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken teilzuändern.

Die Kosten, sofern 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. 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/innen). 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 Quierschied 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 stadtgesehlichen 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 Quierschied kann hierdurch Input zur Programmsteuerung, Durchführung und Abwicklung für das ISEK-Gebiet „Fischbach-Camphausen“ im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ generie-

ren. 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.

### Fortschreibung und

### Evaluation

Das ISEK ist sich zukünftig verändernden Rahmenbedingungen anzupassen und fortzuschreiben. Zudem sollte die Entwicklung der Ortsmitte über die Programmlaufzeit des Förderprogrammes „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ beobachtet (Monitoring) und eine Erfolgskontrolle durchgeführt werden, welche Projekte bisher realisiert werden konnten, welche Projekte noch ausstehen und welche Auswirkungen dies auf die Entwicklung des Ortskerns hat.

# Bürgerinformation



Bürgerinformationsveranstaltung am 29.06.2021 in der Q.lisse in Quierschied

Die Bürgerinformationsveranstaltungen in der Q.lisse in Quierschied fanden am 29.06.2021 und am 21.07.2021 statt, dienten der Vorstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sowie der darin vorgesehenen Maßnahmen und waren mit insgesamt ca. 65 interessierten Bürger/innen gut besucht.

Anwesend waren zudem der Bürgermeister, der Ortsvorsteher von Fischbach-Camphausen, Vertreter der Verwaltung der Gemeinde Quierschied, Ortsratsmitglieder sowie Pressevertreter.

Nach einer Begrüßung und Einführung durch Bürgermeister Herrn Maurer, benannten die Bürger/innen - auf Nachfrage von Kernplan - die Stärken und Schwächen von Fischbach-Camphausen bzw. was Fischbach-Camphausen lebenswert macht und inwieweit noch Handlungsbedarf besteht.

Positiv beurteilen die Bürger/innen u.a. den ortsteil eigenen Bahnhaltepunkt, die verkehrsgünstige und naturräumlich attraktive Lage (Nähe zur Autobahn und zu Saarbrücken, Wald), das Vorhandensein von

Grundschule und Kindergarten sowie die Waldparkanlage. Die Ortsmitte von Fischbach-Camphausen verorten die Bürger/innen zwar in der Nähe der Fischbachhalle, wobei eine „echte“ Ortsmitte bislang nicht vorzufinden sei. Als Treffpunkte wurden Bereiche genannt, in denen Sitzmöglichkeiten vorzufinden sind. Kritisch sehen die Bürger/innen von Fischbach-Camphausen insbesondere das (rückläufige) Infrastrukturangebot in Fischbach-Camphausen v.a. für ältere Menschen (z.B. Schließung der Sparkasse, kaum bis keine fußläufig gut erreichbaren Nahversorgungsangebote und medizinischen Versorgungseinrichtungen, keine Restaurants und Cafés) und dass es sich bei Fischbach-Camphausen um einen „verschlafenen Ort“ handelt.

Im Anschluss zeigte Kernplan die vorgenommene Abgrenzung der Gebietskulisse auf und beleuchtete die Ausgangssituation in Fischbach-Camphausen anhand von Demografiedaten, Text und Bild näher. Darauf aufbauend wurden die zentralen Inhalte des ISEK-Entwurfs vorgestellt.

Danach hatten die Bürger/innen die Möglichkeit, sich zu dem ISEK-Entwurf zu äußern, Fragen zu stellen sowie Ideen, Wünsche und Anregungen mit einzubringen. Vorgebracht wurde u.a. der Wunsch nach der Ansiedlung eines Gastronomiebetriebes (kein Imbiss, sondern z.B. (Eis)Café, Biergarten mitten im Grünen). Als Reaktion darauf hat sich im weiteren Verlauf der Diskussion (1. Bürgerinfo) ein anwesender potenzieller Pächter vorgestellt und ist auf sein Konzept für die Nachnutzung der gastronomischen Räumlichkeiten in der Fischbachhalle eingegangen. Im Rahmen der 2. Bürgerinfo hat Bürgermeister Herr Maurer verkündet, dass der Pächter ab Anfang August die Nutzung in der Fischbachhalle aufnehmen wird.

In Bezug auf die Waldparkanlage wurde von einem Bürger angeführt, dass der Park seinem Namen nicht gerecht wird und hier Handlungsbedarf besteht. In Anbetracht der zahlreichen Hundebesitzer im Ort brachte eine Bürgerin in der 2. Bürgerinfo den Wunsch vor, einen Teilbereich in der Waldparkanlage als einen eingezäun-

ten Hundefreilaufplatz auszugestalten, was auch Zustimmung weiterer Zuhörer/innen fand. Ein weiterer Bürger schlug vor, den Fußweg innerhalb der Waldparkanlage zukünftig vom Radverkehr zu separieren. Ebenfalls geäußert wurde der Wunsch nach einem Eisstand in der Waldparkanlage sowie nach einem Service-Center einer Bankfiliale.

Weitere Punkte, die angesprochen und zusammen mit dem Bürgermeister, dem Ortsvorsteher und Kernplan diskutiert wurden, betrafen u.a. die Prioritätensetzung, die Fördermöglichkeiten im Rahmen des ISEKs in Abgrenzung zu anderen Fördermöglichkeiten, die „Wildschweinproblematik“ in der Waldparkanlage, die Hochwasserproblematik am Fischbach und dass die bereits in der Vergangenheit ergriffenen Maßnahmen wider Erwarten nicht zu einer Entschärfung der Hochwassersituation beigetragen haben. Des Weiteren thematisiert wurden die schlechte Internetverbindung, die Frage nach der Einbindung des Areals mit dem Hammerkopfförderturm in die ISEK-Gebietskulisse, die Standortverlegung der Feuerwehr, die Ansiedlung u.a. von Gastronomiebetrieben und ob diese in Zukunft im Ort gehalten werden können sowie die Themen Mobilität und Nahversorgung.

Nach der Diskussionsrunde informierte der Bürgermeister die Bürger/innen über die weitere Vorgehensweise:

1. Die Bürger/innen haben in den nächsten Wochen die Möglichkeit, sich mit zusätzlichen Ideen, Anregungen und Ergänzungen in die finale Ausarbeitung des ISEKs einzubringen. Die Präsentation wird hierfür zur Verfügung gestellt. Der Bürgermeister ermunterte zudem die anwesenden Bürger/innen, dass sich auch die ortsansässigen Vereine aktiv in die Ausarbeitung des ISEKs einbringen können.
2. Auswertung und Prüfung der eingebrachten Ideen, Anregungen, etc. und finale Ausarbeitung des ISEKs
3. Vorstellung des ISEKs in den Gremien und Beschlussfassung

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Entwurf des ISEKs mit den darin vorgeschlagenen Maßnahmen großen Zuspruch bei allen Anwesenden fand und die Bürgerinnen und Bürger eine aktive Umsetzung wünschen. Auch möchten sich die Bürgerinnen und Bürger aktiv in den weiteren Prozess einbringen.



Bürgerinformationsveranstaltung am 29.06.2021 in der Q.lisse in Quierschied



Bürgerinformationsveranstaltung am 21.07.2021 in der Q.lisse in Quierschied

# Einladung zur Bürgerinfo “ISEK Fischbach-Camphausen“



Die Fischbachhalle, der Marktplatz, die wunderschöne Waldparkanlage sowie die anliegenden Straßen und Flächen bilden das Herz von Fischbach-Camphausen. Für die Fischbacher ist es der Lebensmittelpunkt - hier wird gewohnt, gelebt und gearbeitet, für Gäste ist es so etwas wie eine Visitenkarte des kleinen Örtchens. Allerdings lassen sich auch baulich-gestalterische Mängel und Leerstände nicht leugnen. Der Ortskern ist eben „in die Jahre gekommen“.

Deshalb haben wir uns auf den Weg gemacht, den Ortskern mit Unterstützung der Städtebauförderung fit für die Zukunft zu machen. Aus der etwas angestaubten Visitenkarte soll das Aushängeschild von Fischbach-Camphausen werden und dabei ein neuer Mittelpunkt des sozialen Lebens in unserer Gemeinde entstehen!

Erste Ideen des zusammen mit der Kernplan GmbH erstellten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts liegen nun vor. Sie sind herzlich dazu eingeladen, diese Ideen mit uns zu diskutieren und auch Ihre Anregungen in den weiteren Planungsprozess einzubringen. Und zwar

**am DIENSTAG, 29. JUNI 2021 um 18:00 Uhr in der Q.lisse.**

Eintritt nur nach Vorlage eines gültigen, negativen SARS-CoV-2-Testzertifikates bzw. eines Covid19-Impf- oder -Genesungs-Nachweises. Die Teilnehmerzahl ist aufgrund der aktuellen Corona-Beschränkungen begrenzt. Es wird um Voranmeldung unter Tel.: 06897 961-173 oder -171 gebeten. Bei Bedarf einer Mitfahrgelegenheit können Sie sich gerne an uns wenden.

Ich freue mich, dieses Großprojekt für Jung und Alt zusammen mit Ihnen anzugehen!  
**Ihr Bürgermeister Lutz Maurer**

Gefördert durch:





# Anhang



KERN  
PLAN

# Vorschlag für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes

## Einleitung

Nach Artikel 1 Abs. 1 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 sind die Fördergebiete „durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen“. Die räumliche Festlegung kann im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“, 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 des Innern, für Bau und Heimat, Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach § 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2021) vom 18.12.2020/ 29.03.2021

Angesichts der Ist-Situation und der städtebaulichen Zielvorstellungen zur zukunftsfähigen Entwicklung des Ortsteils Fischbach-Camphausen bedarf es einer räumlichen Festlegung des Fördergebietes als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB. Sowohl die Festlegung des Fördergebietes als städtebaulicher Entwicklungsbereich als auch als Erhaltungsgebiet scheiden aus. In Bezug auf die Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB sind innerhalb des Gebietskulisse 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 Erhaltungsgebietes den städtebaulichen Zielvorstellungen in Fischbach-Camphausen Rechnung, da dieses Instrumentarium primär auf die Bewahrung des Ist-Zustandes durch zusätzliche Genehmigungspflichten abzielt. Eine Festlegung als Stadtumbaugebiet nach § 172 b BauGB erscheint ebenfalls nicht als geeignetes Instrument, um den Herausforderungen in Fischbach-Camphausen 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 Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.“ Mit dem ISEK liegt grundsätzlich eine „hinreichende Beurteilungsgrundlage“ vor.

Wie im Rahmen der Analyse des Untersuchungsgebietes 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 Quierschied 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 Quierschied 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 Quierschied 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 Quierschied initiiert und motiviert die Grundstückseigentümer insbesondere zur Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen.

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

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

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

- die Aufwertung eines 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 Sanierungssatzung 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 Quierschied 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 Quierschied 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 des Analyse- und städtebaulichen Rahmenplans (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, das Untersuchungsgebiet vollständig als Sanierungsgebiet auszuweisen.
- Die räumliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt nach § 142 BauGB.

## Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

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

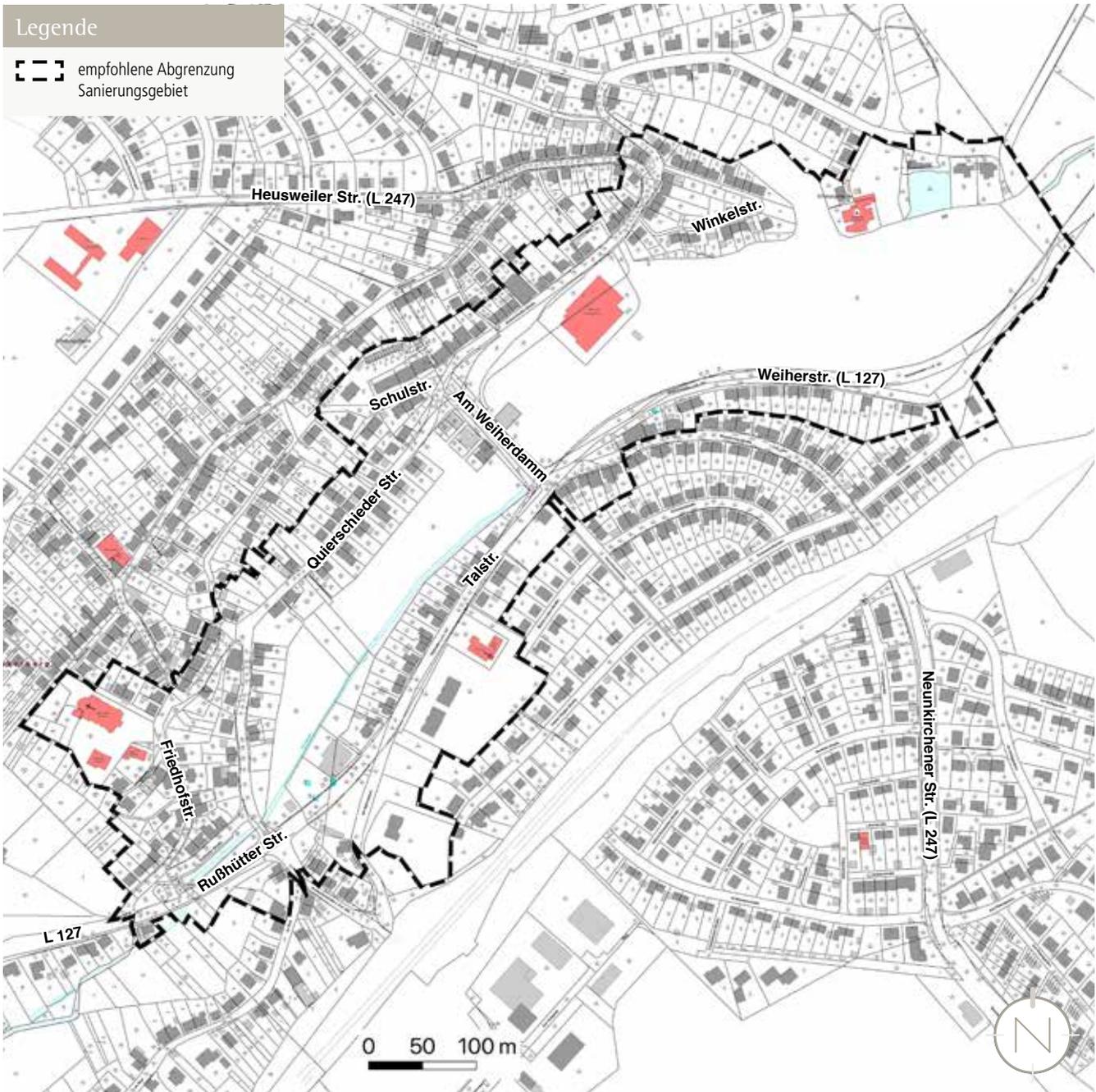
- die Mitwirkung und Beteiligung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und
- der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) als auch
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme

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.



Empfohlene Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Fischbach-Camphausen“, Katastergrundlage und Stand: Gemeinde Quierschied, Stand: 2. Juni 2019; Bearbeitung: Kernplan

## Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Städtebauliche Missstände i.S.d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Im Untersuchungsgebiet treten städtebauliche Missstände in funktionaler, jedoch überwiegend in substantieller Hinsicht in einer solchen Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substantiellen 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 im Untersuchungsgebiet wurden, ergänzend zu den Zielen des ISEKs, allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung für das ISEK-Gebiet 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 des Sanierungsgebietes erfolgt nicht, da in dem Gebiet 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 substantieller 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 dem förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet 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 des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, des Sanierungsverfahrens sowie nach Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung den städtebaulichen Rahmenplan (ISEK) beschlossen sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht billigend zur Kenntnis genommen.
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. Aus der Beteiligung der Sanierungsbetroffenen ist ableitbar, dass eine positive Einstellung zur Sanierung und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht. 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 des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, der Sanierungsverfahren, des städtebaulichen Rahmenplanes (ISEK) und der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie nach Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) 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 15 Jahren, d.h. bis zum 31.12.2036, ausgegangen werden.

## Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Öffentliches Interesse i.S.v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	<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.</p> <p>Es hat sich als notwendig erwiesen, dass zum einen eine einheitliche Planungskonzeption für das Sanierungsgebiet 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 des Gebietes 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>
Sozialplan § 140 Nr. 6 BauGB - Voraussetzung erfüllt	<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 des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes, des städtebaulichen Rahmenplanes (ISEK) und den hieraus resultierenden Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie nach Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) und der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB), 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>
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt	<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). 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.



K E R N  
P L A N

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 Quierschied · Rathausplatz 1 · 66287 Quierschied · [www.quierschied.de](http://www.quierschied.de) · [mail@quierschied.de](mailto:mail@quierschied.de)  
Kernplan GmbH, LVGL Saarland  
Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH