

Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt „Kernstadt Wirges“

Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



INHALT

1. Einführung	3
1.1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung	3
1.2. Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt“	4
1.3. Ablauf der Stadtsanierung	6
1.3.1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	6
1.3.2. Vorbereitende Untersuchungen	6
1.3.3. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	6
1.3.4. Festlegung des Sanierungsgebietes	7
1.3.5. Durchführung von Sanierungsmaßnahmen.....	7
1.3.6. Aufhebung der Sanierungssatzung.....	7
1.4. Zielsetzung und Methodik.....	7
2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	10
2.1. Lage im Raum	10
2.2. Historische Entwicklung der Stadt.....	11
2.3. Strukturanalyse der Stadt Wirges	11
2.3.1. Einwohnerentwicklung und Altersstruktur	11
2.3.2. Sozialstruktur.....	12
2.3.3. Infrastrukturelle Ausstattung der Stadt Wirges	12
2.4. Planungsvorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP)	15
2.5. Planungsvorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes (ROP)	16
2.6. Flächennutzungsplanung	17
2.7. Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet	18
3. Vorbereitende Untersuchungen	20
3.1. Vorgehensweise und Inhalte	20
3.2. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	21
3.3. Die Bewohnerstruktur im Untersuchungsgebiet.....	22
3.3.1. Einwohnerstruktur.....	22
3.3.2. Bevölkerung mit Migrationshintergrund.....	23
3.3.3. Soziale Problemstellungen	23
3.4. Beschreibung der städtebaulichen Situation	24
3.4.1. Flächenzuordnungen	24
3.4.2. Nutzungen, Leerstände, Nachverdichtungsbereiche	25
3.4.3. Bauliche Dichte.....	26
3.4.4. Gebäudezustände, ortsbildprägende Gebäude, Kulturdenkmäler	27
3.4.5. Verkehr.....	29
3.4.6. Grün- und Freiflächen	35
3.5. Nachweis städtebaulicher Missstände.....	41
4. Mitwirkungsbereitschaft und Bürgerbeteiligung	42
4.1. Zukunftswerkstatt.....	42
4.2. Informationsveranstaltung mit Ideenworkshop	44
4.3. Formelles Beteiligungsverfahren	48
4.3.1. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB.....	48
4.3.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	50
5. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	57
5.1. Leitbild und Entwicklungsziele.....	57
5.2. Maßnahmenplan/ Projektliste	58
5.2.1. A1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme	58

5.2.2.	A2 Ordnungsmaßnahmen.....	62
5.2.3.	A3 Baumaßnahmen.....	75
5.2.4.	A4 Sonstige Ausgaben/ Vermögenswerte.....	76
5.3.	Klimaschutz und Anpassungen an den Klimawandel.....	77
5.4.	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	78
5.5.	Erfolgskontrolle/ Monitoring.....	79
<u>6.</u>	<u>Programmgebiet und Sanierungsverfahren.....</u>	<u>80</u>
6.1.	Nachweis städtebaulicher Missstände.....	80
6.2.	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	81
6.3.	Rechtsinstrumentarien und Wahl des Sanierungsverfahrens.....	82
6.4.	Auswirkungen und Darstellung ggf. nachteiliger Wirkungen für die von der Sanierung Betroffenen.....	87
6.5.	Nachweis der zügigen Durchführbarkeit der Maßnahme.....	88
<u>7.</u>	<u>Anhang.....</u>	<u>89</u>
7.1.	Pläne der Vorbereitende Untersuchungen	89
7.2.	Plan Vorschlag zu Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	90
7.3.	Städtebaulicher Rahmenplan	91
7.4.	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	92
7.5.	Zusammenfassung der Ergebnisse der Zukunftswerkstatt.....	93
7.6.	Abbildungen.....	94

1. Einführung

1.1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Eine wesentliche Aufgabe für rheinland-pfälzische Städte und Gemeinden ist es, allen Menschen in ihrem Wohn- und Lebensumfeld den Zugang zu sozialen und kulturellen Infrastrukturen, bezahlbaren, bedarfsgerechten, energieeffizienten und ökologisch nachhaltigen sowie gesunden und sicheren Wohnungen sowie qualitätsvollen öffentlichen Aufenthaltsräumen für Begegnung und Austausch, Erholung und Bewegung zu ermöglichen.

Viele der Kommunen, wie auch die Stadt Wirges, stehen durch wirtschaftliche und soziale Veränderungen vor großen Herausforderungen. Hinzu kommen globale Veränderungen, die sich auf die lokale Ebene auswirken, dazu zählen insbesondere der Klimawandel, Ressourcenknappheit, der demografische Wandel, Migration, Digitalisierung sowie Pandemien. Diese treffen die Gebiete mit sozialen Herausforderungen und zeigen die hohen Anforderungen an die resiliente Ausgestaltung der Gebiete. Insbesondere in städtischen Quartieren mit sozialen Herausforderungen besteht großer Handlungsbedarf. Dort konzentrieren und überlagern sich soziale, wirtschaftliche, städtebauliche und umweltrelevante Problemlagen, wie bauliche Sanierungsbedarfe und Funktionsverluste, Arbeitslosigkeit und Integrationsherausforderungen, Bildungsdefizite und Gesundheitsbelastungen. Aber auch in Quartieren und Ortsteilen in Klein- und Mittelstädten sind hohe Abwanderung, Leerstände in zentralen Lagen, fehlende Infrastrukturangebote und starke Überalterung Merkmale des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels.

Die Stadt Wirges verfügt über eine gute infrastrukturelle Ausstattung im Bereich der Bildungsinfrastruktur aber auch bei der medizinischen Versorgung. Kindergärten, Kindertagesstätten, ein Kinderhort, Grund- und Förderschule sowie eine Realschule Plus sind in Wirges ansässig. Für die medizinische Versorgung stehen mehrere Allgemein- und Fachmediziner sowie zwei Apotheken zur Verfügung. Das Angebot wird durch alternative Wohnformen für die älteren Einwohner ergänzt. Hierzu gehören das DRK-Seniorenzentrum Am Merzenborn und der Senioren Wohnpark Wirges in der Christian-Heibel-Straße.

Die wichtigste öffentliche Infrastruktureinrichtung ist das 2017 sanierte Bürgerhaus am Montchaninplatz. Durch seine Gestaltung ist es für öffentliche Sitzungen, Tagungen, Kongresse und Ausstellungen sowie für Konzerte und sonstige Veranstaltungen bestens geeignet.



Abbildung 1: Bürgerhaus in Wirges (Quelle: Stadt Wirges)

Freizeitinfrastruktureinrichtungen befinden sich südöstlich des Bürgerhauses und umfassen beispielsweise ein Freizeitzentrum, eine Boulebahn, eine Sporthalle mit Stadion und Kunstrasenplatz, ein Beachvolleyballfeld und einen Skatepark. Ein Hallenbad der Verbandsgemeinde Wirges befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich in der Nordstraße.

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird durch mehrere Lebensmittelmärkte und Discounter gewährleistet. Innerhalb der Kernstadt sind auch vereinzelt Versorgungsmöglichkeiten (z.B. Bäckerei, Metzgerei, Restaurants) vorhanden. Einzelhandels- und Gewerbebetriebe finden sich sowohl in der Kernstadt als auch am Siedlungsrand in den Gewerbegebieten. Hierzu gehören neben alteingesessenen Fach- und inhabergeführten Geschäften auch ein Möbelhaus, ein Bekleidungsgeschäft, ein Baumarkt, Autohäuser und Tankstellen, etc.

Beherbergungsbetriebe umfassen ein Hotel (Hotel Paffhausen in der Bahnhofstraße), eine Pension in der Mühlwiese und Ferienwohnungen. Gastronomiebetriebe sind innerhalb der Kernstadt und auch außerhalb im Bereich der Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

Trotz der beschriebenen infrastrukturellen Ausstattung finden sich in der Stadt Wirges, wie in einer Vielzahl deutscher kleinerer Städte und Gemeinden, gewerbliche und private Leerstände sowie ein erhöhter Anteil an sanierungsbedürftiger Bausubstanz im Stadtkern. Bedingt durch den demographischen Wandel, dem Wachstum der Bevölkerung und der Beschäftigten am Arbeitsort stehen darüber hinaus Aufgaben der Integration der Bevölkerung im Vordergrund, da im Stadtkern Begegnungsstätten, Stätten der Integration und des sozialen Miteinanders fehlen.

Die Stadt Wirges hat sich deshalb mit der Maßnahme „Stadtkern Wirges“ im Jahr 2022 beim Land Rheinland-Pfalz um Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung beworben, um die anstehenden Aufgaben in den kommenden Jahren mit finanzieller Unterstützung von Bund und Land strukturiert angehen zu können.

Daraufhin wurde die Stadt Wirges im September 2022 in das Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt“ aufgenommen. Das Programm dient der Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen. Gleichzeitig leistet es einen Beitrag zur Integration aller Bevölkerungsgruppen und zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger.

Durch die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen (nach § 141 BauGB) und die Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (kurz: ISEK) inklusive der Kosten- und Finanzierungsübersicht (kurz: KoFi) sollen die Voraussetzungen für die Durchführung und Förderung der Gesamtmaßnahme geschaffen werden.

1.2. Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt“

Bereits im Jahr 1999 wurde von Bund und Ländern mit dem Ziel, die städtebauliche Aufwertung und die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts in Stadt- und Ortsteilen mit sozialen Herausforderungen zu unterstützen, die „Soziale Stadt“ als Programm der Städtebauförderung ins Leben gerufen. Bund und Länder haben die Städtebauförderung ab dem Jahr 2020 neu strukturiert, um dadurch den Städten und Gemeinden zu ermöglichen noch flexibler auf die aktuellen Bedürfnisse und Herausforderungen der Städtebauförderung reagieren zu können. In Rheinland-Pfalz ist deshalb das bisherige Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ in dem neuen Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt“ aufgegangen.

Das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt“ richtet sich an Städte und Gemeinden. Die Förderung wird für Stadt- und Ortsteile gewährt, die aufgrund ihrer sozialen Zusammensetzung und der wirtschaftlichen Situation erheblich benachteiligt sind und besonderer

Aufmerksamkeit bedürfen. Städte und Gemeinden können einen Teil der Förderung an Private weiterreichen.

Durch das Programm soll eine auf das Quartier bezogene, integrative und vor allem soziale Stadtentwicklung angestoßen werden. Bund und Länder wollen die Kommunen dabei unterstützen, Stadtviertel mit städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Problemen, hoher Arbeitslosigkeit, unzureichenden Wohnverhältnissen und kulturellen Defiziten durch städtebauliche Maßnahmen zu stabilisieren und aufzuwerten. Dadurch sollen die Wohn- und Lebensbedingungen der Bewohnerinnen und Bewohner in den Wohnquartieren nachhaltig und für lange Zeit verbessert werden.

Neben der Modernisierung der Wohnungsbestände, der Beseitigung städtebaulicher bzw. baulicher Mängel im Wohnumfeld sowie bei öffentlichen Einrichtungen, die von allen Bürgerinnen und Bürgern im Quartier genutzt werden können, stehen besonders die Stärkung des sozialen Zusammenhalts sowie die Integration aller Bevölkerungsgruppen im Vordergrund.

Eine wichtige Funktion hat in diesem Programm deshalb das Quartiersmanagement, als Ansprechpartner für alle Belange des Quartiers. Es begleitet die städtebaulichen Maßnahmen vor Ort, koordiniert die Prozesse auf Quartiersebene, vernetzt und beteiligt die Bewohnerinnen und Bewohner mit- bzw. untereinander und aktiviert alle relevanten Akteure in den Stadtteilen.

Wichtig ist bei diesem Entwicklungsprozess, dass alle Beteiligten das Thema sozialer Zusammenhalt als gemeinsame Aufgabe begreifen: Politik und Verwaltung, die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers, Vereine, Gebäudeeigentümer, Gewerbetreibende, Schulen, Kitas und Wohnungsbauunternehmen sowie viele weitere Akteure. Deshalb sind sie alle gemeinsam dazu aufgerufen, ein Teil des Entwicklungsprozesses im Quartier zu sein.¹

Förderschwerpunkte des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt“ sind insbesondere:²

- Maßnahmen zur Aufwertung und Anpassung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes,
- die Verbesserung der Infrastruktur für Kinder, Familien und Senioren,
- die Stärkung von Bildungschancen und der lokalen Wirtschaft,
- die Verbesserung von Angeboten für Gesundheit und Sport,
- die Bereitstellung und Erweiterung des kulturellen Angebots,
- Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltgerechtigkeit,
- Maßnahmen zur Verbesserung der Integration benachteiligter Bevölkerungsgruppen und von Menschen mit Migrationshintergrund,
- ehrenamtliches Engagement, insbesondere durch die frühzeitige Beteiligung und Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Vernetzung von Akteuren vor Ort,
- Quartiersmanagement, als Schnittstelle zwischen Bürgerinnen und Bürgern, Verwaltung und sonstigen Akteuren im Quartier und zur Koordinierung und Bündelung der Angebote und Maßnahmen im Quartier.

¹ Quelle: Internetseite des Innenministeriums Rheinland-Pfalz (www.mdi.rlp.de)

² Ebenda

1.3. Ablauf der Stadtsanierung

Der Ablauf einer Stadtsanierung umfasst mehrere Schritte, die im Folgenden in Ihrer Abfolge mit dem rechtlichen Hintergrund und den für die Durchführung zuständigen Parteien dargestellt werden.

1.3.1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Rechtsgrundlage für eine städtebauliche Sanierung ist die sogenannte „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ als Bestandteil des besonderen Städtebaurechtes (BauGB §§ 136 ff): „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“³

Das Baugesetzbuch unterscheidet dabei grob zwei Bestandteile: die Vorbereitung und die Durchführung der Sanierung.

Die Vorbereitung ist hierbei die Aufgabe der Stadt selbst und umfasst vor allem die förmliche Festlegung des Untersuchungsgebietes, die vorbereitenden Untersuchungen, die Herausstellung städtebaulicher Missstände und die städtebaulichen Planungen zur Verwirklichung der Sanierungsziele. Hierzu kann sie sich eines fachlich geeigneten Beauftragten bedienen.

Die Durchführung beinhaltet zum einen Ordnungsmaßnahmen und zum anderen Baumaßnahmen. Erstere sind wiederum Aufgaben der Stadt. Zu ihnen gehört die Bodenordnung sowie die Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen, etc. Die Baumaßnahmen bleiben den Eigentümern selbst überlassen, soweit eine zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist.

1.3.2. Vorbereitende Untersuchungen

Die Vorbereitende Untersuchung dient vor allem der Beschaffung der notwendigen Beurteilungsunterlagen bezüglich der anzutreffenden Verhältnisse und Missstände, den allgemeinen Zielen der Sanierung sowie der Notwendigkeit und der Durchführbarkeit der Sanierung (§ 141 BauGB). Mit ihr ist der Nachweis über städtebauliche Missstände zu erbringen und sie ist Voraussetzung für die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm.

Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung wird vom Stadtrat beschlossen. Zuständig ist die Stadt bzw. der von ihr beauftragte Planer oder Ingenieur.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes. Diese bedarf einer besonderen Sanierungsatzung.

1.3.3. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das Sanierungskonzept beinhaltet die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Darüber hinaus werden die städtebaulichen Planungen dargelegt, welche notwendig sind, um die dargestellten Missstände zu beheben (§ 140 BauGB). Soweit erforderlich, wird ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt. Zuständig für die Erstellung ist die Stadt bzw. ein von ihr beauftragter Planer oder Ingenieur.

³ vgl. § 136 Abs. 2 S. 1 BauGB

1.3.4. Festlegung des Sanierungsgebietes

Aus der vorbereitenden Untersuchung und dem Sanierungskonzept wird das Sanierungsgebiet abgeleitet, in welchem schließlich die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Stadt bzw. ein von ihr beauftragter Planer oder Ingenieur schlägt die Abgrenzung des Gebietes vor und stimmt diese mit dem Fördermittelgeber ab. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wird vom Stadtrat als Satzung beschlossen (siehe Sanierungssatzung nach § 142 BauGB) und ortsüblich bekannt gemacht.

1.3.5. Durchführung von Sanierungsmaßnahmen

Mit der Durchführung konkreter Maßnahmen wird die eigentliche Sanierungsarbeit geleistet, welche nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich ist. Auf dieser untersten, objektbezogenen Ebene werden die festgestellten Missstände eingeschränkt, verbessert oder behoben. Diese Phase dauert etwa 10 bis 15 Jahre.

Von der Stadt sind in diesem Rahmen die Maßnahmen durchzuführen, welche den öffentlichen Raum betreffen; also Straßen, Plätze, Grünanlagen, etc. Die Maßnahmen an privaten Gebäuden und privaten Grundstücken sind den Eigentümern überlassen, soweit die Durchführung gewährleistet ist. Sie bedürfen jedoch generell der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt.

1.3.6. Aufhebung der Sanierungssatzung

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird die Sanierungssatzung durch einen Stadtratsbeschluss aufgehoben.

1.4. Zielsetzung und Methodik

Das Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt“ hat zum Ziel, zur Behebung der komplexen städtebaulichen und funktionalen Missstände sowie sozioökonomischen Herausforderungen in den Stadt- und Ortsteilen beizutragen und durch Stabilisierung und Aufwertung die Lebensbedingungen und Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern. Mit frühzeitiger und enger Beteiligung der Bewohnerschaft und weiterer relevanter Akteurinnen und Akteure werden integrierte Strategien erarbeitet, in denen Maßnahmen gebündelt werden und die den Handlungsrahmen für alle weiteren Entscheidungen bilden.

Zielsetzung der Stadt Wirges ist es, die Wohn- und Lebensqualität sowie die Nutzungsvielfalt zu erhöhen, die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu unterstützen und den Zusammenhalt in den Nachbarschaften zu stärken.

Grundlage für die Stabilisierung und Aufwertung der Lebensbedingungen und der Verbesserung der Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner bilden die vorliegenden Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und das daraus entwickelte Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit Maßnahmenkatalog und Kosten- und Finanzierungsübersicht. Außerdem bildet das ISEK die Basis, um den Stadtbereich weiter zu entwickeln und zielgerichtet, gemeinsam mit den Eigentümern und Bewohnern, als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort zu erhalten.

Der Erstellung des ISEK liegen eine umfassende Datenerhebung- und -analyse in Kombination mit einer breit angelegten Beteiligung von Bürgern sowie Trägern öffentlicher Belange und weiteren Akteuren der Stadtentwicklung zugrunde.

Die Erstellung des ISEK basierte auf folgender Methodik:

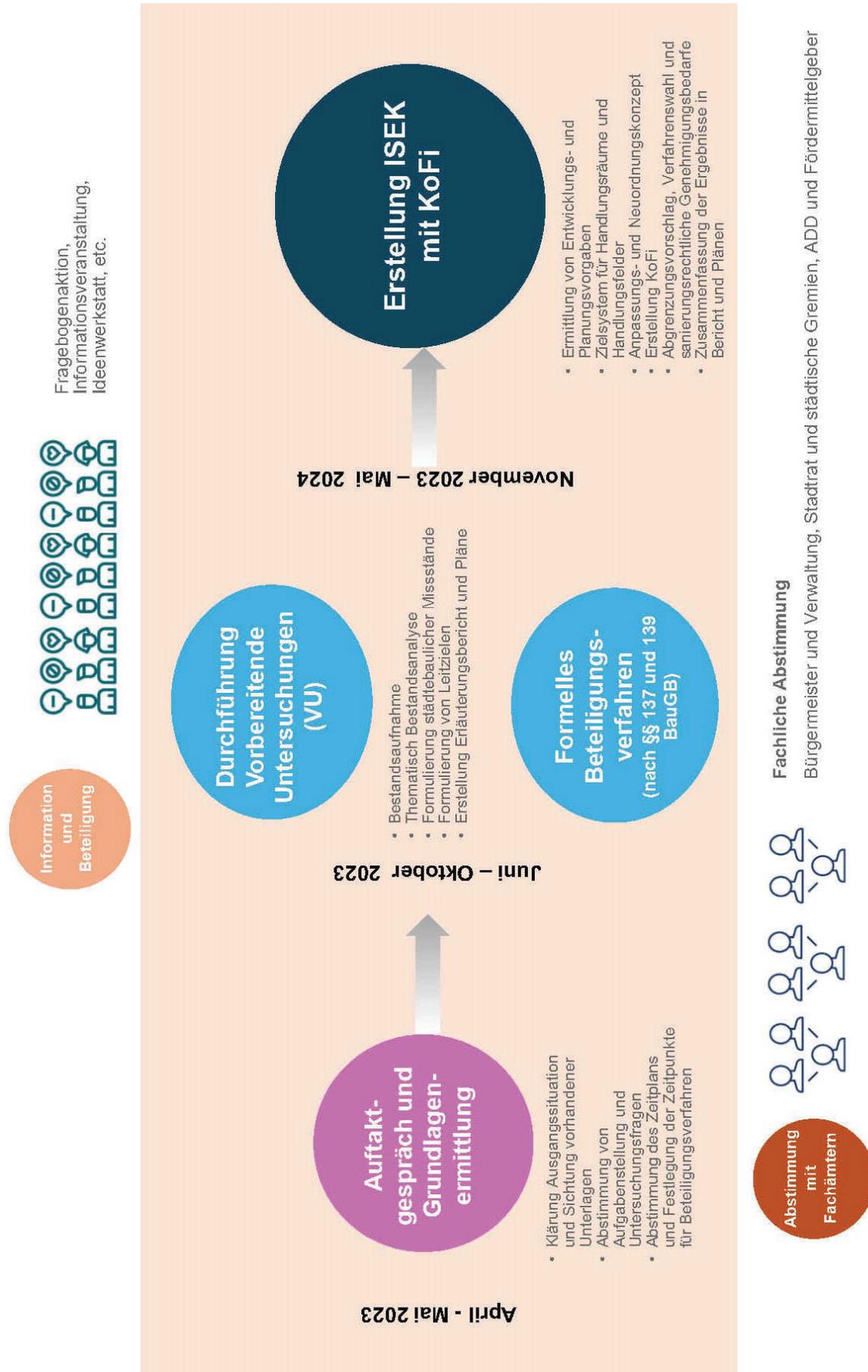


Abbildung 2: Methodik/ Projekttaublauf (Eigene Darstellung)

Zunächst wurden neben der Klärung der Aufgabenstellung bestehende Grundlagen und Konzepte sowie die Ergebnisse der bereits durchgeführten Zukunftswerkstätten zusammengestellt und gesichtet. Anschließend wurde ein Projektzeitenplan entwickelt und dieser mit den beteiligten Akteuren abgestimmt.

Danach erfolgte die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) sowie die Beteiligung der Bürger und der Betroffenen sowie der Träger öffentlicher Belange.

Zur Bearbeitung der VU wurde eine planerische Bestandsanalyse mittels Ortsbegehungen und Auswertung von Strukturdaten durchgeführt. Als Ergebnis wurden städtebauliche Missstände formuliert und mögliche rechtliche Instrumente auf Anwendbarkeit bewertet. Parallel hierzu wurde ein umfassender Beteiligungsprozess durchgeführt: Neben der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange wurden mittels einer Fragebogenaktion und einer Ideenwerkstatt (in Ergänzung und Konkretisierung der Zukunftswerkstätten) Ideen und Konzeptansätze für die nachhaltige Entwicklung der Wirgeser Innenstadt entwickelt.

Die Ergebnisse aus der VU und dem Beteiligungsprozess mündeten in die Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes (ISEK). VU und ISEK umfassen neben Plänen und einem Erläuterungsbericht auch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie die Abgrenzung des Fördergebietes.

2. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

2.1. Lage im Raum

Die Stadt Wirges liegt mit einer Gemarkungsfläche von ca. 10,11 km² östlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz auf einer Höhe von 257 m ü. NN. Die Stadt befindet sich im Westerwaldkreis und ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Wirges. Die Stadt liegt etwa fünf Kilometer nordwestlich der Kreisstadt Montabaur und 30 Kilometer westlich des Oberzentrums Koblenz. Unmittelbare Nachbarkommunen sind die Gemeinde Staudt im Nordosten, die Gemeinde Siershahn im Osten, die Stadt Höhr-Grenzhausen im Südosten, die Gemeinde Ebernahn im Süden und die Gemeinde Bannberscheid im Westen.

Wirges ist über die westlich verlaufenden Autobahnen A 3 (Köln – Frankfurt) sowie die Autobahn A 48 (Dreieck Vulkaneifel – Koblenz) und die östlich verlaufende Bundesstraßen 255 (Ettinghausen– Montabaur) an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die Stadt verfügt über einen Haltepunkt des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) und ist hierdurch an das Streckennetz Richtung Montabaur und Altenkirchen angeschlossen. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main. Am Busbahnhof des Bahnhofes Montabaur verkehren zudem Fernbusse in Richtung Köln und Frankfurt am Main.

Die nächstgelegenen Flughäfen sind im Süden Frankfurt und im Norden Köln-Bonn – beide in einer Entfernung von ca. 90 Kilometern und gut erreichbar über die A 3 (Köln–Frankfurt am Main) oder den ICE-Bahnhof Montabaur.

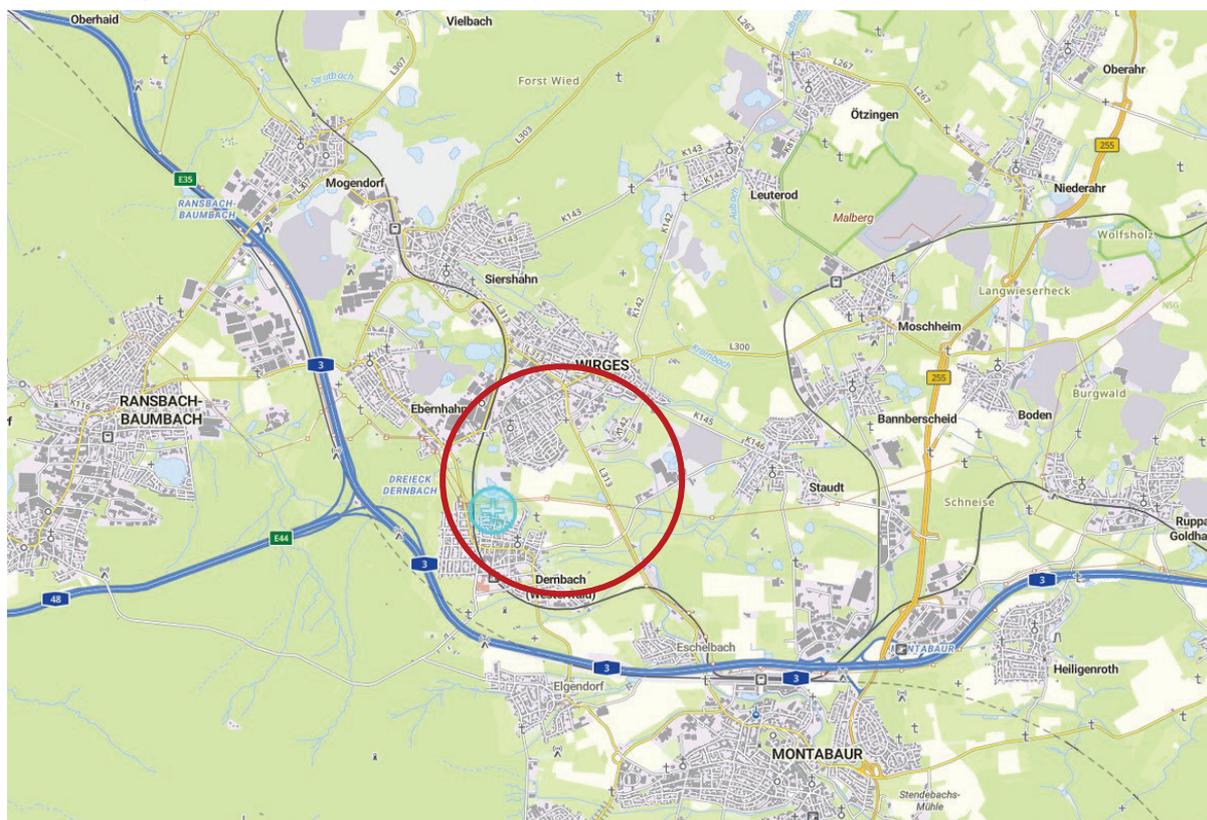


Abbildung 3: Lage im Raum (Quelle: LANIS RLP)

Naturräumlich betrachtet liegt die Stadt Wirges im Westerwald, einer Mittelgebirgsregion in Deutschland. Der Westerwald zeichnet sich durch sanfte Hügel, Wälder, Flüsse und Täler aus. Die umgebende Landschaft eignet sowohl für Naturaktivitäten wie Wandern und Radfahren als auch für Erholung und Entspannung.

2.2. Historische Entwicklung der Stadt⁴

Wirges wurde 958 erstmals urkundlich erwähnt. In der Urkunde lautet die Schreibweise „uudherigis“. Dabei bedeutet die Endung „isa“ Wasser. Der Name deutet auf eine sehr alte Siedlung hin.

Der erste schriftliche Nachweis für die Existenz eines Pfarrdorfes Wirges im Bereich der Grundherrschaft Humbach (Montabaur) ist eine Schenkungsurkunde König Ottos I. vom 29. April 958. Das historische Dokument betrifft einen Königshof zu Wirges, der damit in den Besitz der Witwe des Gaugrafen im Engersgau, Herzog Hermann I. von Schwaben, übergeht. Herzogin Reginlind von Schwaben vermacht den Hof wenig später dem Koblenzer Florinsstift, das 1018 n. Chr. von Kaiser Heinrich II. mit allen dazugehörenden Liegenschaften an den Erzbischof von Trier verschenkt wird. Der 1211 im Güterverzeichnis des Erzstiftes Trier genannte Fronhof in Widergis, ist sicher identisch mit dem früheren Königshof aus dem 10. Jahrhundert. Ab 1217 gehört ein Ritter Conradus de Widergis zur Burgmannschaft von Montabaur. Er ist vermutlich der früheste namentlich bekannte Wirgeser.

Mit dem Bau der Eisenbahn 1884 siedelte sich die Großindustrie in Wirges an. Eine Glas- und Schamottefabrik wurde 1902 von der Firma Siemens übernommen. Die Nachfolgefirma wurde die Westerwald AG, jetzt unter dem Namen Verallia Deutschland AG und Ritz Instrument Transformer GmbH bekannt.

Am Anfang der Zeit des Nationalsozialismus existierte eine kommunistische Untergrundzeitung „Die Bombe von Wirges“, welche von Helmuth Preußner (1905–1944) herausgegeben wurde. Nachdem die Zeitung im Juli 1933 aufflog, floh Helmuth Preußner ins Saarland, wurde aber später festgenommen und in die Bewährungstruppe 999 eingezogen, wo er kurze Zeit später bei einem Einsatz in Jugoslawien fiel.

Seit 1971 ist Wirges Sitz der Verbandsgemeinde Wirges mit zwölf Ortschaften. Die Stadtrechte wurden am 10. Mai 1975 verliehen.

2008 feierte Wirges mit einem historischen Festzug sein 1050-jähriges Bestehen.

Ortsprägend ist der „Westerwälder Dom“, die katholische Pfarrkirche St. Bonifatius. 1885 wurde der Grundstein für die neugotische Kirche gelegt. 1887 folgte die Weihe durch den Limburger Bischof. Auch die evangelische Martin-Luther-Gemeinde ist in Wirges stark vertreten. Außerdem bestehen in Wirges zwei islamische Gebetsräume.

2.3. Strukturanalyse der Stadt Wirges

2.3.1. Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

In der Stadt Wirges leben zurzeit 5.641 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2022). Im Betrachtungszeitraum 1975 – 2022 unterlag die Bevölkerung insgesamt einer steigenden Entwicklung, die jedoch von einigen Schwankungen geprägt war. Der Höchststand wurde im Jahr 2022 mit 5.641 Einwohnern erreicht. Im Jahr 1986 war der Einwohnerstand mit 4.761 Einwohnern am niedrigsten.

Der Hauptanteil von 56,1 % der Bevölkerung liegt bei den 20-64-jährigen, die übrigen 43,9 % teilen sich zwischen den unter 20-jährigen und über 60-jährigen auf. Der Anteil der unter 20-jährigen ist mit 21,7 % minimal geringer als der Anteil der über 65-jährigen mit 22,1 %. Aufgrund der sukzessiven Abnahme des Anteils der unter 20-jährigen und dem Anstieg der über 65 Jahre alten Bevöl-

⁴ Internetseite der Stadt Wirges unter <https://www.wirges.de/gemeinden/stadt-wirges/>

kerung sind in Wirges die Trends des demographischen Wandels und der Überalterung der Bevölkerung ablesbar. Da in den nächsten Jahren Verschiebungen aus der großen, mittleren Altersgruppe in die der Ältesten zu erwarten ist, werden sich die bereits angedeuteten Trends (Überalterung, Rückgang der jüngsten Bevölkerungsgruppe) weiter verstetigen.⁵

2.3.2. Sozialstruktur

In der Stadt Wirges leben zurzeit 5.641 Menschen (Stand 31.12.2022). An der Gesamtbevölkerung liegt der Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund bei 24,4 %. Im Vergleich mit anderen Gemeinden gleicher Größenklasse liegt Wirges rund 10% über dem Durchschnitt mit 14,3%.⁶

2.3.3. Infrastrukturelle Ausstattung der Stadt Wirges

Die Stadt Wirges verfügt über eine gute infrastrukturelle Ausstattung. Im Stadtern und in den Randbereichen verteilen sich öffentliche Infrastruktureinrichtungen sowie Bildungseinrichtungen und Einrichtungen der medizinischen Versorgung.

Öffentliche Einrichtungen

Die wichtigste öffentliche Infrastruktureinrichtung ist das 2017 sanierte Bürgerhaus am Montchaninplatz. Durch seine Gestaltung ist es für öffentliche Sitzungen, Tagungen, Kongresse und Ausstellungen sowie für Konzerte und sonstige Veranstaltungen bestens geeignet.

In zentraler Innenstadtlage in der Bahnhofstraße befinden sich das Rathaus mit Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung.



Abbildung 4: Rathaus (Quelle: Wikipedia)

⁵ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: <http://www.infothek.statistik.rlp.de/>

⁶ Ebd.

Bildungseinrichtungen

In Wirges gibt es verschiedene Bildungseinrichtungen für verschiedene Altersgruppen. Für die kleinsten Einwohner stehen drei Kindergärten bzw. Kindertagesstätten zur Verfügung: Die evangelische Kindertagesstätte „Regenbogenland“ in der Martin-Luther-Straße, der katholische Kindergarten „St. Bonifatius“ in der Dr.-Luschberger-Straße und die Integrative Kindertagesstätte „St. Franziskus“ in der Bergstraße.

Zu den weiteren Bildungseinrichtungen gehören die Theodor-Heuss Grundschule inklusive Ganztagschule sowie die benachbarte Theodor-Heuss Realschule plus, die ebenfalls als Ganztagschule angeboten wird. Außerdem befindet sich die Förderschule „Katharina-Kasper-Schule“ des Caritasverbands in Wirges. Weiterführende Schulen sind im nahegelegenen Montabaur ansässig.⁷

Soziale Infrastruktur und Gesundheitswesen

Nach den Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (Stand: 2022) sind in der Stadt Wirges insgesamt acht freipraktizierende Ärzte, darunter drei Allgemeinmediziner und praktische Ärzte, ansässig. Zusätzlich gibt es Fachärzte folgender Fachrichtungen: Chirurgie, Frauenheilkunde, Dermatologie, Innere Medizin sowie fünf freipraktizierende Zahnärzte. Zudem gibt es zwei Apotheken (in der Samobor- und in der Bahnhofstraße).⁸

Das medizinische Angebot wird durch alternative Wohnformen für die älteren Einwohner ergänzt. Hierzu gehören das DRK-Seniorenzentrum Am Merzenborn und der Senioren Wohnpark Wirges in der Christian-Heibel-Straße.

Versorgung, Einzelhandel und Dienstleistungen

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird durch mehrere Lebensmittelmärkte und Discounter gewährleistet. Innerhalb des Kernstadt sind auch Versorgungsmöglichkeiten (z.B. Bäckerei, Metzgerei, Restaurants) vorhanden. Einzelhandels- und Gewerbebetriebe finden sich sowohl in der Kernstadt als auch am Siedlungsrand in den Gewerbegebieten. Hierzu gehören neben alt-eingesessenen Fach- und inhabergeführten Geschäften auch ein Möbelhaus, ein Bekleidungsgeschäft, ein Baumarkt, Autohäuser und Tankstellen, etc.



Abbildung 5: Betriebe im Bereich der „Neuen Mitte“ in Wirges (Quelle: Eigene Aufnahme)

⁷ Internetseite der Stadt Wirges unter <https://www.wirges.de/gemeinden/stadt-wirges/>

⁸ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: <http://www.infothek.statistik.rlp.de/>

Die Bahnhofstraße führt von der südwestlich gelegenen Dr.-Wodrich-Straße bis zum historischen Zentrum von Wirges und bildet die Hauptgeschäftsstraße der Kernstadt. Entlang dieser Straße befinden sich weitere wichtige Versorgungs-, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, die von Einwohnern und Gästen genutzt werden. Die Stadt verfügt über eine noch relativ breite Angebotspalette, die über die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs hinausgeht. An zentraler Stelle befindet sich der „Hans-Schweitzer-Platz“. Er bildet den städtebaulichen Mittelpunkt der Bahnhofstraße und fungiert mit seinem repräsentativen Charakter als Veranstaltungsfläche für verschiedene Anlässe und Feste der Stadt. Gegenüber des Stadtplatzes entstand 2020 eine neue Einkaufsmeile, die „Neue Mitte“ mit verschiedenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Bäckerei, Eisdiele, etc.).

Beherbergungsbetriebe umfassen ein Hotel (Hotel Paffhausen in der Bahnhofstraße), eine Pension in der Mühlwiese und Ferienwohnungen. Gastronomiebetriebe sind innerhalb der Kernstadt und auch außerhalb im Bereich der Einzelhandelsbetriebe vorhanden.



Abbildung 6: Bahnhofstraße in Wirges (Quelle: Eigene Aufnahme)

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt entlang der Bahnhofstraße weist funktionale und gestalterische Mängel auf, die im Rahmen des Förderprogrammes behoben werden sollen. Ziel ist die mittel- bis langfristige Vermeidung von Leerständen und die Belebung des Stadtkerns als Ort zum Wohnen, Leben und Einkaufen.

Freizeiteinrichtungen

Sport- und Freizeitinfrastruktureinrichtungen befinden sich südöstlich des Bürgerhauses und umfassen das Freizeitzentrum am Montchaninplatz, eine Boulebahn, eine Sporthalle mit Stadion und Kunstrasenplatz, ein Beachvolleyballfeld und einen Skatepark. Neben dem Freizeitangebot am Montchaninplatz gibt es einen Barfußparcours „Pfad der Sinne“ mit Kneipp Anlage in der Straße „Mühlenwiese“. Ein Hallenbad der Verbandsgemeinde Wirges befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich in der Nordstraße.

2.4. Planungsvorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP)

Das geltende Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) wurde vom Ministerrat am 7. Oktober 2008 beschlossen. Die entsprechende Rechtsverordnung ist am 25. November 2008 in Kraft getreten. Das LEP IV bildet einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes und aller seiner Teilräume. Vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der Globalisierung sind die Sicherung der Daseinsvorsorge und der Entwicklung von Räumen sowie die Siedlungsentwicklung inhaltliche Schwerpunkte des LEP IV.

In den vergangenen Jahren wurden insgesamt vier Teilfortschreibungen durch den Ministerrat beschlossen. Jede Teilfortschreibung ergänzte den ursprünglichen Entwurf des Landesentwicklungsprogramms um wichtige aktuelle Aspekte

Konkret gibt das LEP IV verbindliche Ziele und zu berücksichtigende Grundsätze vor, die bei allen raum-bedeutsamen Maßnahmen und Planungen einzubeziehen sind. Ziele und Grundsätze werden im Regionalplan der jeweiligen Planungsregion konkretisiert.

Die Stadt Wirges liegt im verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil OZ/ MZ < 50 %. Aufgrund der Lage verfügt Wirges über eine hohe Zentrenreichbarkeit, was bedeutet, dass acht bis 20 Zentren in weniger als 30 PKW-Minuten erreicht werden können. Das nächstgelegene Oberzentrum Koblenz ist ca. 30 km bzw. eine knappe halbe Stunde Pkw-Fahrtzeit entfernt.

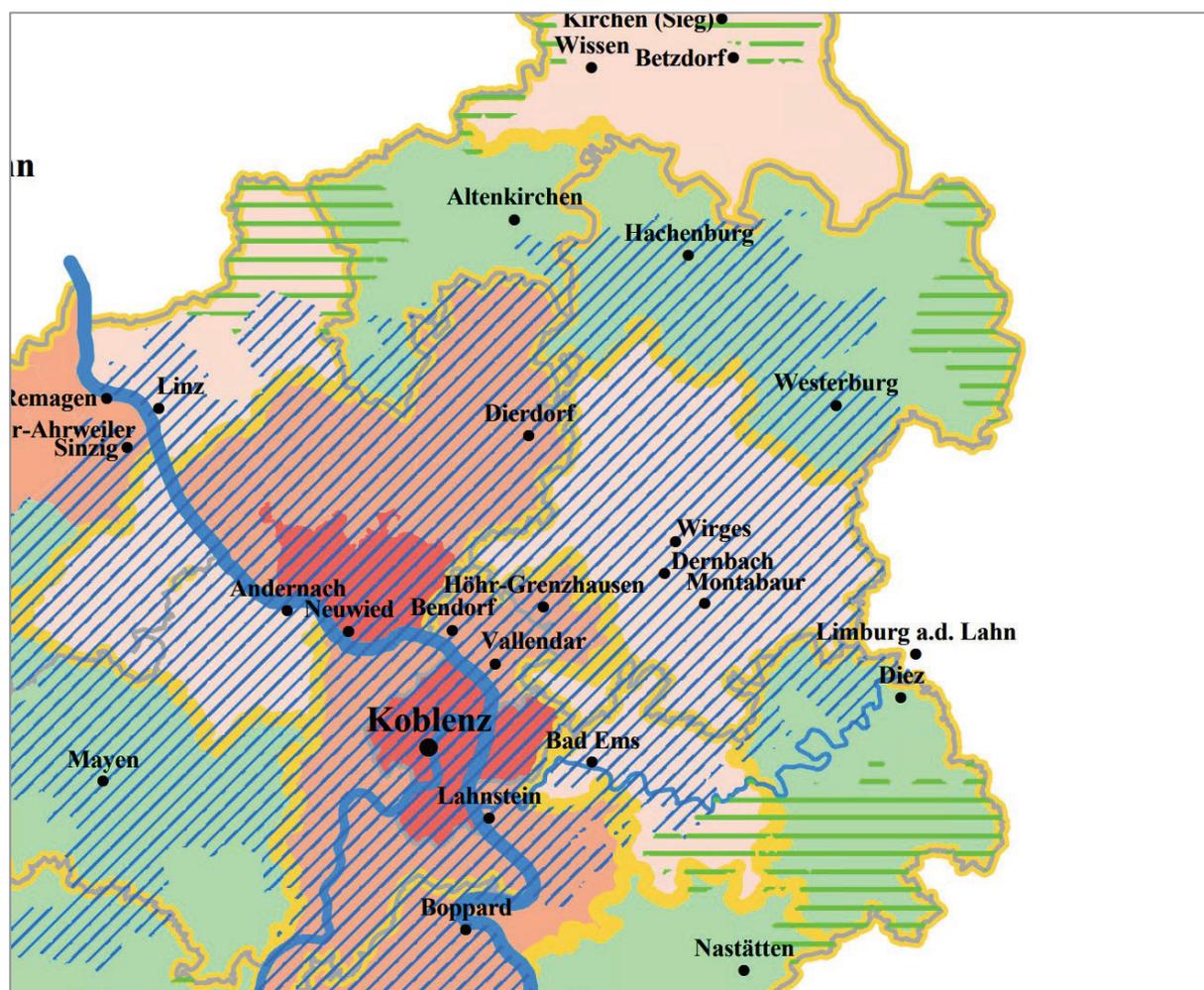


Abbildung 7: Auszug aus dem LEP 4 RLP (Quelle: www.mdi.rlp.de)

Im Rahmen der demographischen Entwicklung wird für Wirges ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert, da der Wanderungsgewinn kleiner als der Sterbeüberschuss sein wird.

Wirges ist ausgewiesenes Mittelzentrum und liegt, durch die Nähe zur Stadt Koblenz, in einem Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung. Diese Entwicklungsbereiche können insbesondere durch die Regionalplanung konkretisiert und durch weitere Vorschläge mit regionaler Bedeutung (mittelzentrale Entwicklungsräume mit regionaler Bedeutung) ergänzt werden.⁹

2.5. Planungsvorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes (ROP)

Die Stadt Wirges sowie die gleichnamige Verbandsgemeinde sind Teil der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald. Im Regionalen Raumordnungsplan ist die Stadt Wirges als Mittelzentrum ausgewiesen.

Mit der Kategorisierung als Mittelzentrum kommt den Gemeinden die Aufgabe zu, den gehobenen Bedarf der Bevölkerung an Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, privaten Dienstleistungen sowie Sport- und Freizeit und Erholungsanlagen zu decken.

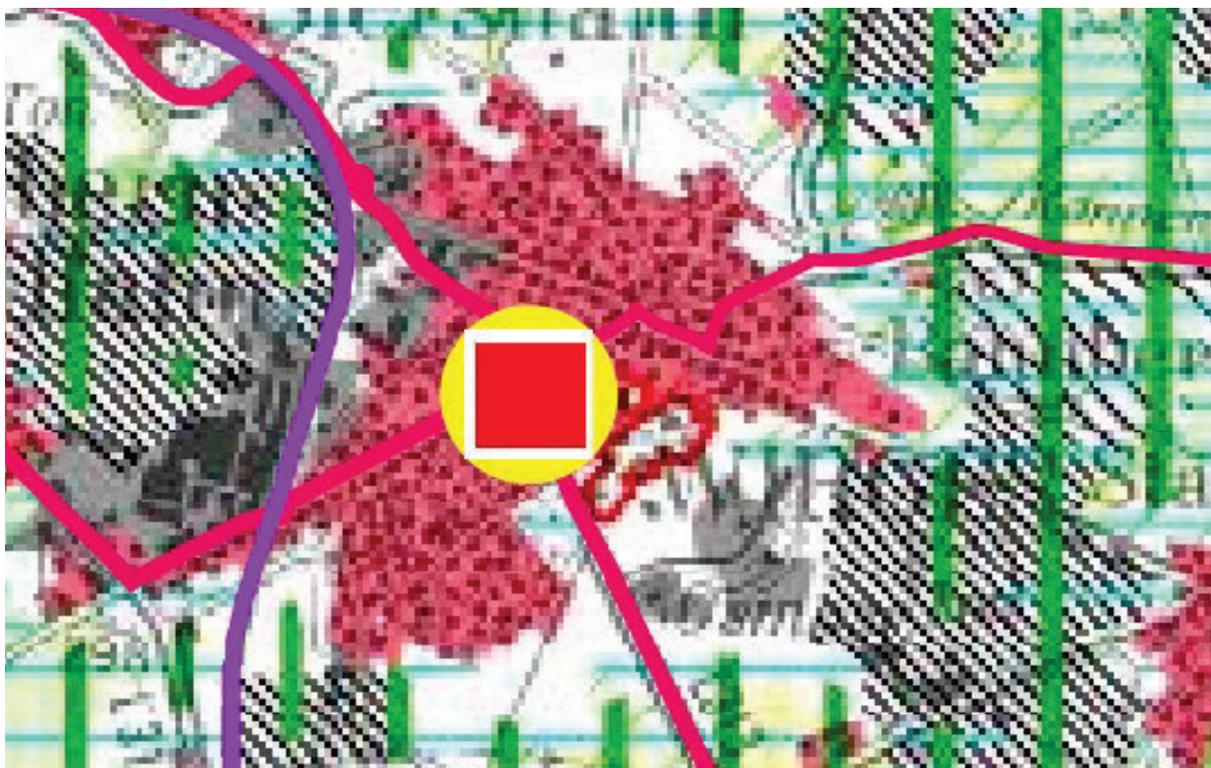


Abbildung 8: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein- Westerwald 2017)

Der Großteil des Siedlungsbereichs ist als „Siedlungsfläche Wohnen“ (rot) dargestellt. Westlich und östlich befinden sich Flächen für „Industrie und Gewerbe“ (grau). Im Westen, Südwesten und Südosten grenzt ein Vorranggebiet für den Rohstoffabbau an die Siedlungsbereich an (schwarze enge Schraffur). Die Gemeinde ist rundherum umgeben von einem regionalen Grünzug (grüne weite Schraffur). Ergänzend sind die Landesstraßen L 300 und L 313 als wichtige regionale Verbindung dargestellt. Westlich verläuft die großräumige Verbindung bzw. die Autobahn A3 (Neuwied – Frankfurt).¹⁰

⁹ Quelle: Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz

¹⁰ Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (2017)

2.6. Flächennutzungsplanung

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges stammt aus dem Jahre 2017.

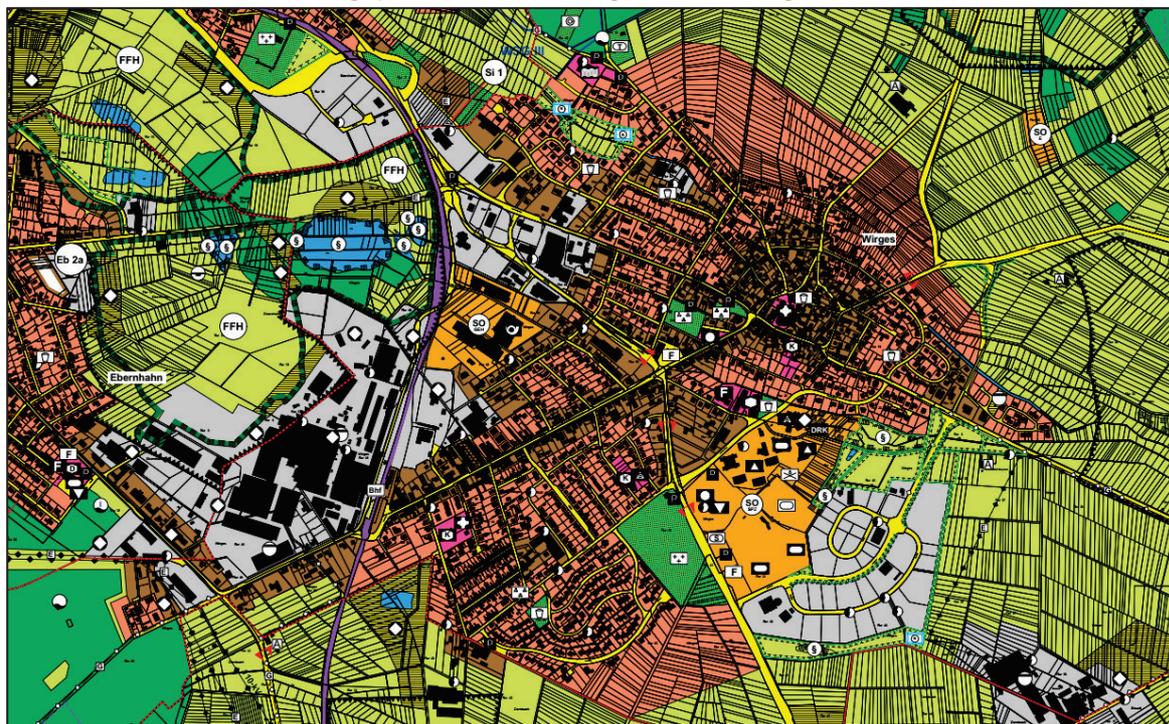


Abbildung 9: Flächennutzungsplan Wirges, 2007 (Quelle: Verbandsgemeinde Wirges)

Das Siedlungsgefüge der Gemeinde besteht überwiegend aus Mischnutzungs- und Wohnflächen (braune und rote Flächen). Im Westen und Südosten sind Gewerbegebiete dargestellt (graue Fläche). Siedlungserweiterungsflächen befinden sich im Süden und Norden in Verlängerung des bestehenden Siedlungsgefüges.

Angrenzend an den westlichen Siedlungsbereich befindet sich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“. An das östlich gelegene Gewerbegebiet grenzt westlich das Sondergebiet „Schul- und Sportzentrum“ (mit Sport- und Freizeitflächen, Bürgerhaus, etc.) an. Grünflächen (grüne Flächen) befinden sich im Bereich der Spielplätze, des Reginlindenparks mit ehem. Friedhof, dem Tennisplatz sowie am Friedhof.

Gemeinbedarfsflächen (pinke Flächen) umfassen das Rathaus, die Kindertagesstätten, die Kirche, die Feuerwehr und das Hallenbad (dieses dient nur noch der Schule und den Vereinen). Nordwestlich ist eine Wasserfläche dargestellt. Dabei handelt es sich um den Silbersee. Daran angrenzend befindet sich eine kleinere Waldfläche sowie Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gelbliche Fläche). Außerhalb des Siedlungsgefüges ist Wirges umgeben von Flächen für die Landwirtschaft (hellgrüne Fläche).¹¹

Restriktionen oder Einschränkungen für die Kernstadt lassen sich aus den übergeordneten Planungen (LEP 4, RROP und FNP) nicht ableiten.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll der Fokus auf eine gesteuerte Innenentwicklung vor einer weiteren Entwicklung neuer Bauflächen im Außenbereich gelegt werden. Durch das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept soll die Stärkung der Kernstadt forciert und die

¹¹ Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges (2017)

Wohn- und Lebensqualität sowie die Nutzungsvielfalt in der Kernstadt erhöht werden. Das ISEK soll dabei die Integration aller Bevölkerungsgruppen unterstützen und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft stärken und somit einen wesentlichen Beitrag zur Steuerung einer nachhaltigen Innenentwicklung leisten.

2.7. Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet



Abbildung 10: Übersicht über die Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet (Quelle: Eigene Darstellung)

Im Untersuchungsgebiet bzw. in der Kernstadt befinden sich drei rechtskräftige Bebauungspläne:

Nr.1: Der Bebauungsplan „Krümmelfeldchen“ wurde am 23.07.1993 rechtskräftig; am 16.09.1983 wurde die 2. Änderung rechtskräftig und am 17. September 1993 wurde die 3. Änderung rechtskräftig.

Nr.2: Der Bebauungsplan „Hinten auf dem Dornberg“ wurde am 28.07.1969 rechtskräftig; am 03.03.2021 wurde die 1. Änderung als Satzung beschlossen

Nr.3: Der Bebauungsplan „Blitzenweg“ wurde am 20.07.1995 rechtskräftig; am 07.04.1998 wurde die 1. Änderung rechtskräftig.

Weitere Satzungen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind nicht vorhanden.

Zur weiteren Stärkung der Innenstadt sollen nun die Kernstadt

- entlang der Bahnhofstraße von der Siemensstraße bis zur Christian-Heibel-Straße
- im Bereich des alter Stadtkerns zwischen Kapellenstraße, Bachstraße und Friedrichstraße
- im Bereich der Bebauung entlang der Dr. Luschberger-Straße und der Christian-Heibel-Straße bis zur Kolpingstraße
- im Bereich der Bebauung entlang der Leipziger und der Dresdener Straße und
- Im Bereich der Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße, der Westerwaldstraße, der Hochstraße, der Hans-Böckler-Straße, der Walter-Liebig-Straße und der Jahnstraße (bis zur Kurtrierer Straße)

im Rahmen einer neuen Sanierungsmaßnahme nachhaltig entwickelt und gestaltet werden.

Ziel ist die Ausweisung eines Sanierungsgebietes in Kombination mit der Ausweisung eines Fördergebietes „Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt“. Fördergrundlage hierfür sind die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen, die Feststellung städtebaulicher Missstände und die Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht.

3. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

3.1. Vorgehensweise und Inhalte

Vor der Durchführung der städtebaulichen Analyse des Stadtkerns wurde zunächst ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt. Die Abgrenzung umfasst eine Fläche von rund 36,5 ha und beinhaltet den historischen Stadtkern im Norden, die ehemaligen Siedlungshäuser der Glasfabrik im südlichen Bereich, die durch die Achse der Bahnhofstraße miteinander verbunden sind.

Die Bestandsanalyse dient der Beschaffung der notwendigen Beurteilungsunterlagen bezüglich der derzeit anzutreffenden Verhältnisse und Missstände, der daraus resultierenden Notwendigkeit der Maßnahmen und den allgemeinen Zielen sowie der möglichen Durchführung einer städtebaulichen Sanierung. Das Ergebnis der Bestandsanalyse bildet die Grundlage für die spätere Entscheidung über die Abgrenzung des Förder- bzw. Sanierungsgebietes .

Die Bestandsanalyse liefert Erkenntnisse zu den wesentlichen Fragestellungen hinsichtlich den sozialen, wirtschaftlichen, strukturellen sowie städtebaulichen Verhältnissen und Zusammenhängen. Auf Basis der städtebaulichen Analyse, die eine Einbeziehung der Öffentlichkeit beinhaltet, werden Zielvorstellungen zu den verschiedenen städtebaulichen Themenfeldern zur Entwicklung des Stadtkerns im Verhältnis zur Gesamtstadt erarbeitet.

Die darauf aufbauenden städtebaulichen Maßnahmenvorschläge zeigen Umsetzungsmöglichkeiten und konkrete Einzelmaßnahmen zur Entwicklung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Stadtteilentwicklung auf.

Die Bestandsanalyse basiert im Wesentlichen auf folgenden Grundlagen und Erhebungen:

- Planerische Bestandsaufnahmen und -analysen
- Öffentlichkeitsarbeit
- Arbeitsgesprächen mit der Verbandsgemeinde und den Vertretern der Stadt
- Auswertung vorhandener Gutachten, Analysen, Entwicklungskonzepte

Die Ortsbegehung für die Bestandsanalyse wurden im Sommer 2023 durchgeführt. Hierzu sind folgende Anmerkungen und Hinweise zu beachten:

- Zur Beschreibung der übergeordneten Planungen wurde das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland–Pfalz aus dem Jahr 2014 herangezogen. Die gültige Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Flächennutzungsplan der Stadt Wirges aus dem Jahr 2017.
- Die Inhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne basieren auf Unterlagen der Stadt Wirges.
- Aussagen zu Einwohnerentwicklung und Altersstruktur basieren auf den Daten des Statistischen Landesamtes Rheinland – Pfalz.
- Die Flächenzuordnungen erfolgten auf Grundlage der von der Stadt Wirges erfolgten Auskunft über kommunale Grundstücke.
- Nutzungen und Leerstände wurden auf Grundlage äußerer Inaugenscheinnahme ermittelt.
- Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde die bauliche Dichte im Untersuchungsgebiet ermittelt. Hierdurch kann festgestellt werden, wie stark ein abgegrenzter Bereich versiegelt bzw. mit Gebäuden überdeckt ist. Zur Bestimmung der baulichen Dichte wurde die Grundflächenzahl (GRZ) für jedes Grundstück ermittelt. Diese betrachtet das Verhältnis von Grundstücksgröße zu überbauten Flächen. Dabei werden die mit Gebäuden überbauten Flächen herangezogen, nicht jedoch die versiegelten Freiflächen, wie Höfe, Wege o. ä..

- Gebäudezustände und Sanierungsbedarfe wurden ebenfalls durch äußere Inaugenscheinnahme durch eine sachverständige Architektin ermittelt. Die Begehung erfolgte im Juni 2023. Da eine Begutachtung des Gebäudeinneren, insbesondere hinsichtlich einer zeitgemäßen Gebäudeausstattung, Grundrissorganisation und/oder technischer Infrastruktur nicht vorgenommen werden konnte, ist mit einem zusätzlichen Modernisierungsbedarf zu rechnen. Für die dauerhafte Erhaltung angemessener Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsverhältnisse ist es unabdingbar, dass die Bausubstanz auch langfristig zeitgemäßen Anforderungen genügt, bzw. mit angemessenem wirtschaftlichem Aufwand entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden können. Geringer Modernisierungsbedarf bedeutet, dass das Gebäude überwiegend in einem guten baulichen Zustand ist und dass relativ wenig Handlungsbedarf zur Verbesserung der Gebäudesubstanz besteht. Mittlerer Modernisierungsbedarf bedeutet, dass das Gebäude in Teilen saniert bzw. der bauliche Zustand in Teilen verbessert werden muss. Hoher Modernisierungsbedarf bedeutet, dass das Gebäude überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand ist und dass Handlungsbedarf zur Verbesserung der Gebäudesubstanz besteht.
- Die Kulturdenkmäler wurden der Liste der Kulturdenkmäler des Westerwaldkreises, veröffentlicht von der Generaldirektion Kulturelles Erbe (Stand: 2021), entnommen.
- Aussagen über den Verkehrsraum wurden weitestgehend bei der Bestandsaufnahme ermittelt. Die verkehrenden Linien (ÖPNV) wurden der Online-Fahrplanauskunft des VRM (Verkehrsverbund Rhein-Mosel, 2023) und aus den Aushängefahrplänen an den jeweiligen Bushaltestellen (2023) entnommen. Die Radwegeanbindung wurde aus Daten von Openstreetmap und der Stadt Wirges zusammengestellt. Es empfiehlt sich durch die Durchführung einer fachlichen Verkehrsanalyse und der Erstellung eines Mobilitätskonzeptes, das KFZ-, Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr berücksichtigt, das Wirgeser Verkehrssystem vollständig sowie abschließend zu bewerten und hieraus ggf. Handlungsempfehlungen und konkrete Maßnahmen für die Neugestaltung der Straßen im Fördergebiet abzuleiten.
- Die Ermittlungen und Erhebungen der Bestandsanalyse und der Bestandspotentiale erfolgte nach äußerer Inaugenscheinnahme und stellt lediglich die Situation zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme dar (Sommer 2023).

Die städtebauliche Situation wurde mittels Ortsbegehungen und Bestandsanalysen sowie Expertengesprächen und Bürgerbeteiligungsverfahren untersucht und aufgenommen. Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse bieten eine ausreichende Beurteilungsgrundlage, um städtebauliche Missstände, Entwicklungsziele und Maßnahmen für eine nachhaltige Weiterentwicklung der Stadtteile abzuleiten. Im Folgenden werden die wichtigsten Sachverhalte und Erkenntnisse zusammengefasst und mit Fotos und Plänen belegt.

3.2. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von 36,5 ha und beinhaltet die Bebauung entlang der Bahnhofstraße von der Siemensstraße bis zur Christian-Heibel-Straße, den alten Stadtkern zwischen Kapellenstraße, Bachstraße und Friedrichstraße, die Bebauung entlang der Dr. Luschberger-Straße und der Christian-Heibel-Straße bis zur Kolpingstraße, die Bebauung entlang der Leipziger und der Dresdener Straße sowie die Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße, der Westerwaldstraße, der Hochstraße, der Hans-Böckler-Straße, der Walter-Liebig-Straße und der Jahnstraße (bis zur Kurtrierer Straße).

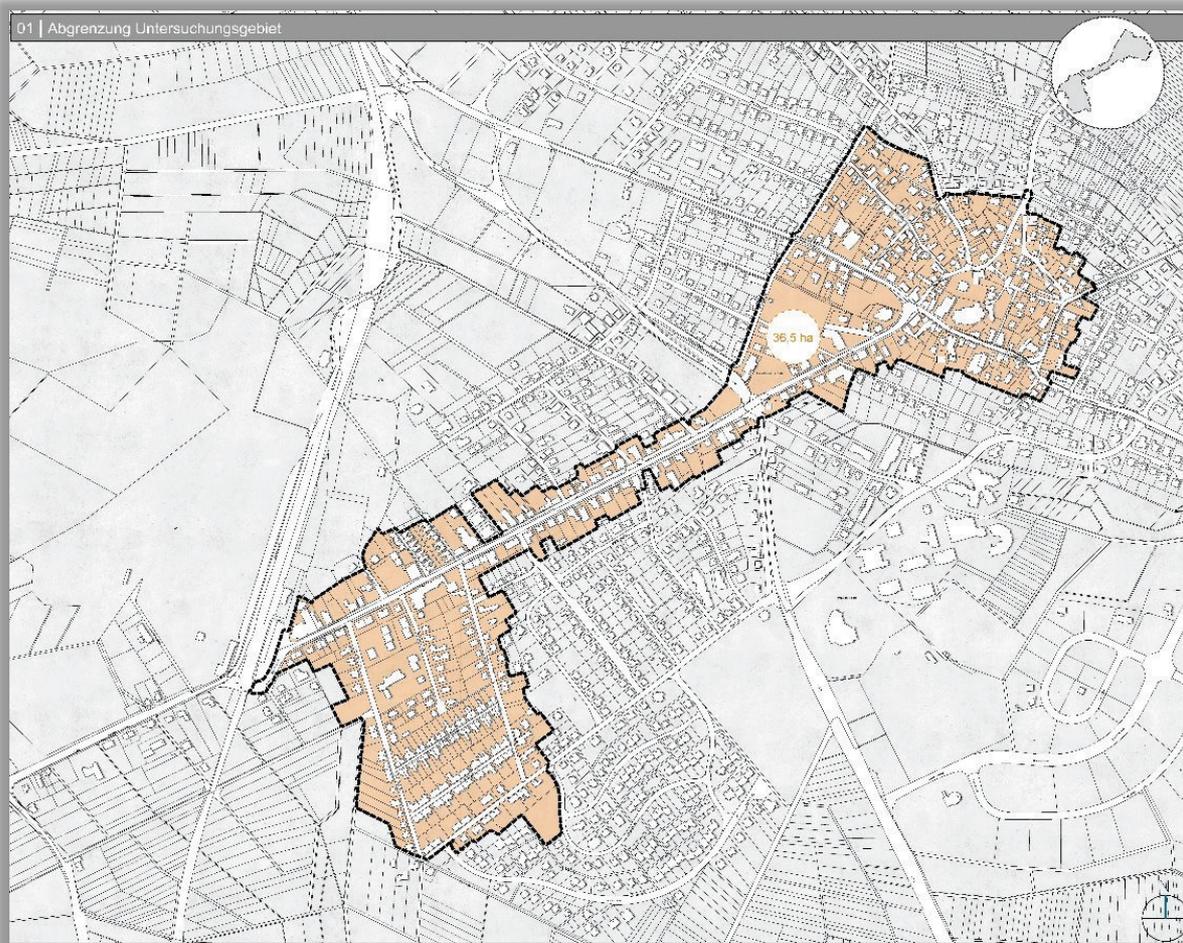


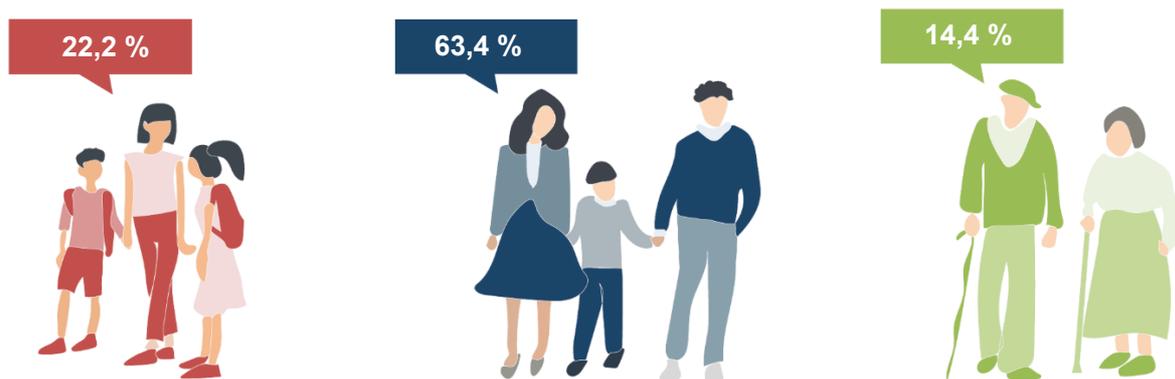
Abbildung 11: Untersuchungsgebiet „Kernstadt Wirges“ (Quelle: Eigene Darstellung)

Die folgenden Ausführungen und analytischen Betrachtungen dieses Kapitels beziehen sich ausschließlich auf das Untersuchungsgebiet und nicht auf die Gesamtstadt. Die dazugehörigen thematischen Pläne befinden sich im Anhang des Dokumentes.

3.3. Die Bewohnerstruktur im Untersuchungsgebiet

3.3.1. Einwohnerstruktur

Im Untersuchungsgebiet leben insgesamt 2.140 Menschen. Der Hauptanteil der Bevölkerung mit 63,4 % liegt bei den 19-65-jährigen, die übrigen 36,6 % teilen sich zwischen den unter 19-jährigen und über 65-jährigen auf. Der Anteil der unter 19-jährigen ist mit 22,2 % deutlich höher als der Anteil der über 65-jährigen mit 14,4 %. Im Vergleich zur Gesamtstadt (mit 22,1 %) fällt der Wert der älteren Bevölkerung mit 14,4 % deutlich geringer aus, während der Wert der jüngeren Bevölkerung im Untersuchungsgebiet mit 22,2 % nur minimal höher ist als der Wert der Gesamtstadt mit 21,7 %.



3.3.2. Bevölkerung mit Migrationshintergrund

In der Stadt Wirges liegt der Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund bei 24,4 %. Im Vergleich mit anderen Gemeinden gleicher Größenklasse liegt Wirges rund 10% über dem Durchschnitt mit 14,3%.¹²

Betrachtet man das Untersuchungsgebiet, so liegt der Wert des Bevölkerungsanteils mit Migrationshintergrund bei 36,4 % und ist nochmals 12 % höher als in der Gesamtstadt. Der hohe Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund war unter anderem Grund zur Aufnahme in das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt“, da dieser Wert deutlich den durchschnittlichen Wert von 14,3 % überschreitet. Im Untersuchungsgebiet leben 45 verschiedene Nationalitäten (z.B. Bulgarien: 14,4 %, Türkei: 4,3 %, Syrien: 3,5 %, etc.).

3.3.3. Soziale Problemstellungen

Eine Stadt mit einem hohen Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund kann mit einer Vielzahl von sozialen Problemstellungen konfrontiert sein. Diese Problemstellungen können je nach Region, kulturellem Kontext und wirtschaftlichen Bedingungen variieren. Die Integration von Menschen aus verschiedenen kulturellen Hintergründen kann eine Herausforderung darstellen. Es kann zu Sprachbarrieren, kulturellen Missverständnissen und Schwierigkeiten bei der sozialen Integration kommen. Zudem können sich Menschen aus dem Ausland in der neuen Umgebung isoliert fühlen, insbesondere wenn sie keine Unterstützungssysteme oder soziale Netzwerke haben.

Die Bewältigung sozialer Problemstellungen in einer Stadt mit einem hohen Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund erfordert eine ganzheitliche und koordinierte Herangehensweise von verschiedenen Akteuren.

Es ist wichtig zu betonen, dass der hohe Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund einer Stadt nicht zwangsläufig zu Problemen führt. Mit angemessenen Ressourcen, politischer Unterstützung und kultureller Sensibilität können viele dieser Herausforderungen angegangen und in Chancen für kulturelle Bereicherung und wirtschaftliche Entwicklung umgewandelt werden. Integration, Bildung und das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt“, können dazu beitragen, die sozialen Probleme in städtischen Gebieten mit hoher Vielfalt anzugehen.

¹² Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: <http://www.infothek.statistik.rlp.de/>

3.4. Beschreibung der städtebaulichen Situation

3.4.1. Flächenzuordnungen

Der Großteil der Fläche im Untersuchungsgebiet ist in Privatbesitz. Zu den Flächen in öffentlicher Hand (orange gekennzeichnet) zählen, neben den gemeindeeigenen Straßen, der Hans – Schweitzer - Platz, der Reginlindenpark, der Nordfriedhof sowie der Spielplatz in der Mittelstraße. In kurzer Entfernung bzw. in fußläufiger Erreichbarkeit zum Untersuchungsgebiet liegen weitere öffentliche Flächen und Gemeinbedarfseinrichtungen, die von zentraler Bedeutung für das gemeinschaftliche Zusammenleben und das soziale Miteinander sind. Hierzu gehören der Montchaninplatz mit Bürgerhaus und den angrenzenden Sport- und Freizeitflächen sowie der städtische Friedhof. Der Bereich um die Schulen und die Fläche des Rathauses sind im Besitz der Verbandsgemeinde (gelb gekennzeichnet).



Abbildung 12: Flächenzuordnungen im Untersuchungsgebiet (Quelle: Eigene Darstellung)

Abgesehen von den privaten und öffentlichen Flächen befinden sich im Untersuchungsgebiet Flächen in kirchlichem Besitz (lila gekennzeichnet). Darunter fallen die Pfarrkirche St. Bonifatius, die Fläche um das katholische Pfarrhaus, die katholische Kindertagesstätte, der evangelische Kindergarten sowie das evangelische Gemeindezentrum.

Zusätzlich gibt es noch Flächen für sonstige allgemeinnützigen Einrichtungen (blau gekennzeichnet). Dazu gehören der Senioren Wohnpark, das Seniorenzentrum DRK und die Katharina Kasper Schule.

3.4.2. Nutzungen, Leerstände, Nachverdichtungsbereiche

Im Rahmen der städtebaulichen Untersuchung wurden die bestehenden Nutzungsstrukturen und Infrastruktureinrichtungen analysiert.

Reine Wohnnutzungen sind im gesamten Untersuchungsgebiet vorhanden, wobei sich im Süden und Nordwesten des Untersuchungsgebietes ein Schwerpunkt der Wohnnutzung befindet.

Im Bereich der Bahnhofstraße liegt die Wohnnutzung zum Großteil im Bereich der Obergeschosse, während die Erdgeschosszonen gewerblich genutzt sind. Dienstleistungs-, Einzelhandels-, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe sowie medizinische Einrichtungen befinden sich schwerpunktmäßig in der Dr. Luschberger – Straße und der Bahnhofstraße.



Abbildung 13: Nutzungen, Leerstände und Nachverdichtungsbereiche (Quelle: Eigene Darstellung)

Knapp 83 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet sind der Kategorie „Wohnen“ zuzuordnen. Die nächstkleinere Kategorie sind Dienstleistungen mit 8 %. Die restlichen 9 % teilen sich auf in die Kategorien Gastronomie (3 %), Einzelhandel (2 %), kirchliche Einrichtungen (1,5 %), medizinische Einrichtungen (1,5 %), Gewerbe (0,5 %) und öffentliche Einrichtungen (0,5 %).

In ca. 9 % der Gebäude ist eine Mischnutzung vorhanden.

Über die Hälfte (5%) der Gebäude mit Mischnutzungen im Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Mischnutzung aus „Wohnen und Dienstleistungen“, gefolgt von „Wohnen und Gastronomie“ (2 %). An dritter Stelle steht die Kombination „Wohnen und Einzelhandel“ (1,5 %). Am seltensten ist die Kombination „Wohnen und medizinische Einrichtungen“ vertreten (0,5%).

Verbandsgemeindeverwaltung, Kirche, Kindertagesstätten und Spielplatz befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes und sind gut zu Fuß erreichbar. Das Bürgerhaus, Sport- und Freizeiteinrichtungen und Bildungseinrichtungen befinden sich östlich des Untersuchungsgebietes und sind ebenfalls gut zu Fuß erreichbar.

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Untersuchungsgebiet erfolgt durch kleinere Lebensmittelläden. Ergänzend grenzt das Einkaufszentrum „Neue Mitte“ in der Samoborstraße direkt an das Untersuchungsgebiet an und bietet eine große Auswahl an weiteren Versorgungsmöglichkeiten (Bäckerei, Metzgerei, etc.) Im weiteren Verlauf der Samoborstraße befinden sich Lebensmitteldiscounter und -vollsortimenter sowie ein Drogeriemarkt.

Bestandspotentiale (Leerstände und Baulücken)

Die Ermittlung der Bestandspotentiale erfolgte nach äußerer Inaugenscheinnahme und stellt lediglich die Situation zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme dar.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden in Wirges neben 19 Wohnungsleerständen auch zwei Gewerbeleerstände festgestellt. Ergänzend befindet sich im Bereich der Bachstraße eine Baulücke, die Potential für einen baulichen Lückenschluss bieten.

3.4.3. Bauliche Dichte

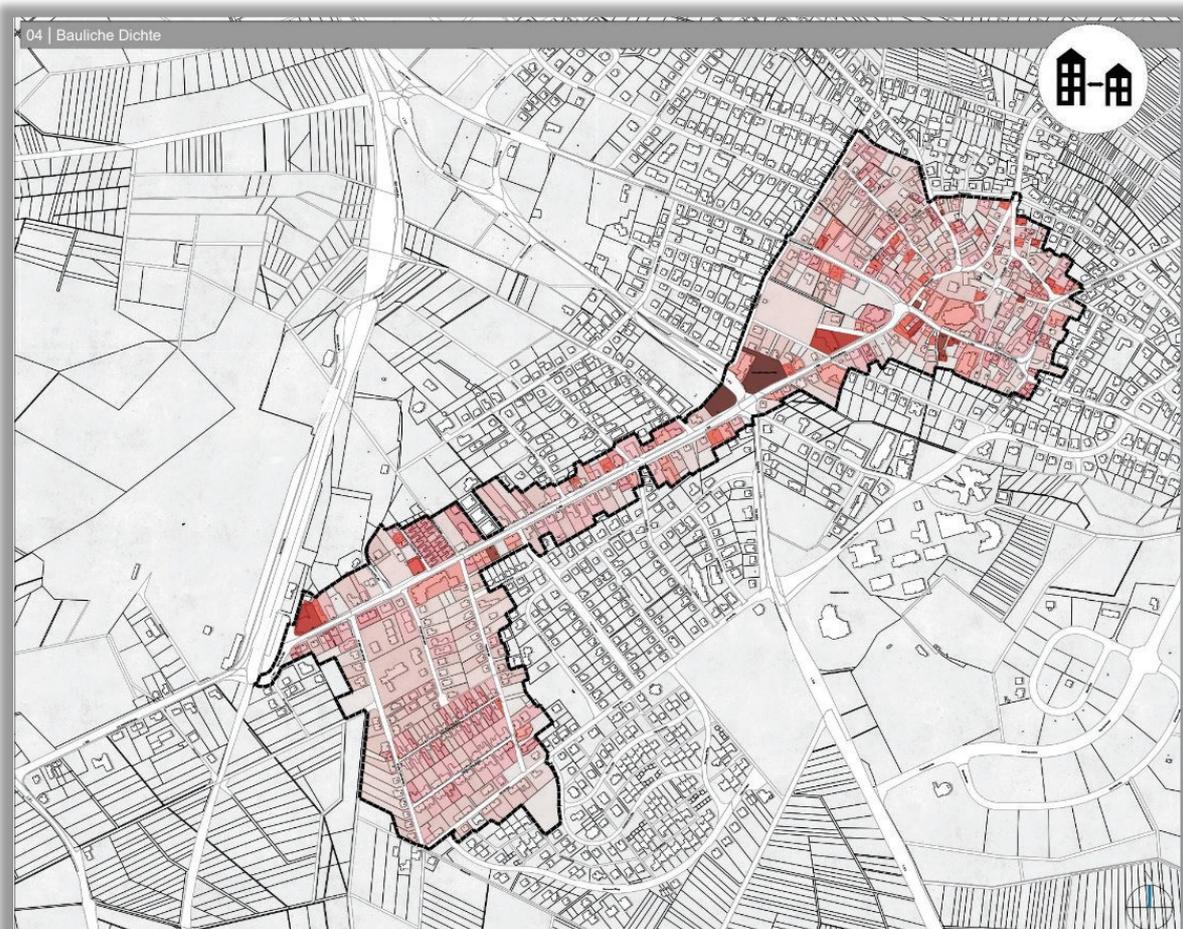


Abbildung 14: Bauliche Dichte im Untersuchungsgebiet (Quelle: Eigene Darstellung)

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde die bauliche Dichte im Untersuchungsgebiet ermittelt. Hierdurch kann festgestellt werden, wie stark ein abgegrenzter Bereich versiegelt bzw. mit Gebäuden überdeckt ist. Um die bauliche Dichte im Untersuchungsgebiet zu bestimmen, wurde die Grundflächenzahl (GRZ) für jedes Grundstück ermittelt.

Die bauliche Dichte ist im Stadtkern tendenziell höher als in den angrenzenden Bereichen. Allerdings sind auch dort nur punktuell Grundstücke mit einer baulichen Dichte höher als 0,5 betroffen. Diese befinden sich beispielsweise in der Lindenstraße. Insgesamt ist die Bebauung im gesamten Untersuchungsgebiet relativ locker. Die GRZ liegt bezogen auf das gesamte Untersuchungsgebiet bei einem Wert zwischen 0,2 und 0,5.

Für die überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke sind die Werte durchschnittlich bei einer GRZ bis 0,4 und lassen den Rückschluss zu, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen überbauter Fläche und Freifläche (Hausgärten etc.) besteht. Der Hans – Schweitzer - Platz weist zwar eine niedrige bauliche Dichte auf, ist jedoch weitestgehend versiegelt.

3.4.4. Gebäudezustände, ortsbildprägende Gebäude, Kulturdenkmäler



Abbildung 15: Gebäudezustände, ortsbildprägende Gebäude und Kulturdenkmäler im Untersuchungsgebiet (Quelle: Eigene Darstellung)

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde der Sanierungsbedarf an 447 Gebäuden durch äußere Inaugenscheinnahme einer Architektin ermittelt. Davon weisen rund 88 % (ca. 393 Gebäude) Sanierungsbedarfe in unterschiedlicher Höhe auf.

Der im Rahmen der Bestandsanalyse ermittelte Sanierungsbedarf beläuft sich auf:

- 76 Gebäude (17% des Bestandes) mit geringem Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf
- 214 Gebäude (48% des Bestandes) mit mittlerem Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf
- 103 Gebäude (23% des Bestandes) mit hohem Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf

Die verbleibenden zwölf Prozent der Gebäude sind in einem guten baulichen Zustand.

Die Gebäude mit mittlerem bis hohem Sanierungsbedarf verteilen sich im gesamten Untersuchungsgebiet. Schwerpunkte befinden sich im Bereich der Kirche im alten Stadtkern, im westlichen Abschnitt der Bahnhofstraße, in der Leipziger und Dresdener Straße sowie in der Walter – Liebig - Straße.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind relativ wenig ortsbildprägende Gebäude (lediglich 3 %) vorhanden. Weitere 9 % ortsbildprägende Gebäude wurden bereits durch vorhergehende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verformt.

Im Untersuchungsgebiet sind eine Denkmalzone „Alter Freidhof“ in der Bahnhofstraße (ehemaliger Friedhof, jetzt Parkanlage; von Bruchsteinmauer umfriedete Anlage, ehemalige Friedhofskapelle, alter Baumbestand) und ein Kulturdenkmal „Katholische Pfarrkirche St. Bonifatius“ in der Dr. Luschberger Straße 7 (Baujahr 1885, stattliche neugotische Pseudobasilika, Bruchstein, Gesamtanlage mit bauzeitlichem Pfarrhaus und Mariengrotte) vorhanden.



Abbildung 16: Denkmalzone „ehem. Friedhof“ (Quelle: Wikipedia)

3.4.5. Verkehr

KFZ-Verkehr

Der Innenstadtbereich der Stadt Wirges wird von außen durch die Landesstraßen L313 und L300 erschlossen. Die L 313 wird im Stadtgebiet als Südstraße und Samoborstraße bezeichnet. Die innerörtlichen Hupterschließungen vom Bahnhof zum Stadtkern umfassen die Bahnhofstraße, die Dr. Luschberger – Straße und die Friedrichstraße. Die Landesstraße L300 stellt die Verbindung an die östlich verlaufende Bundesstraße 255 dar. Die Landesstraße L313 dient als Zubringer zur westlich verlaufenden Autobahn A3.

Die Landesstraßen stellen die wesentlichen Hupterschließungsachsen der Innenstadt dar, die durch das weitere Netz von Huptverkehrs-, Sammel- und Anliegerstraßen ergänzt werden.

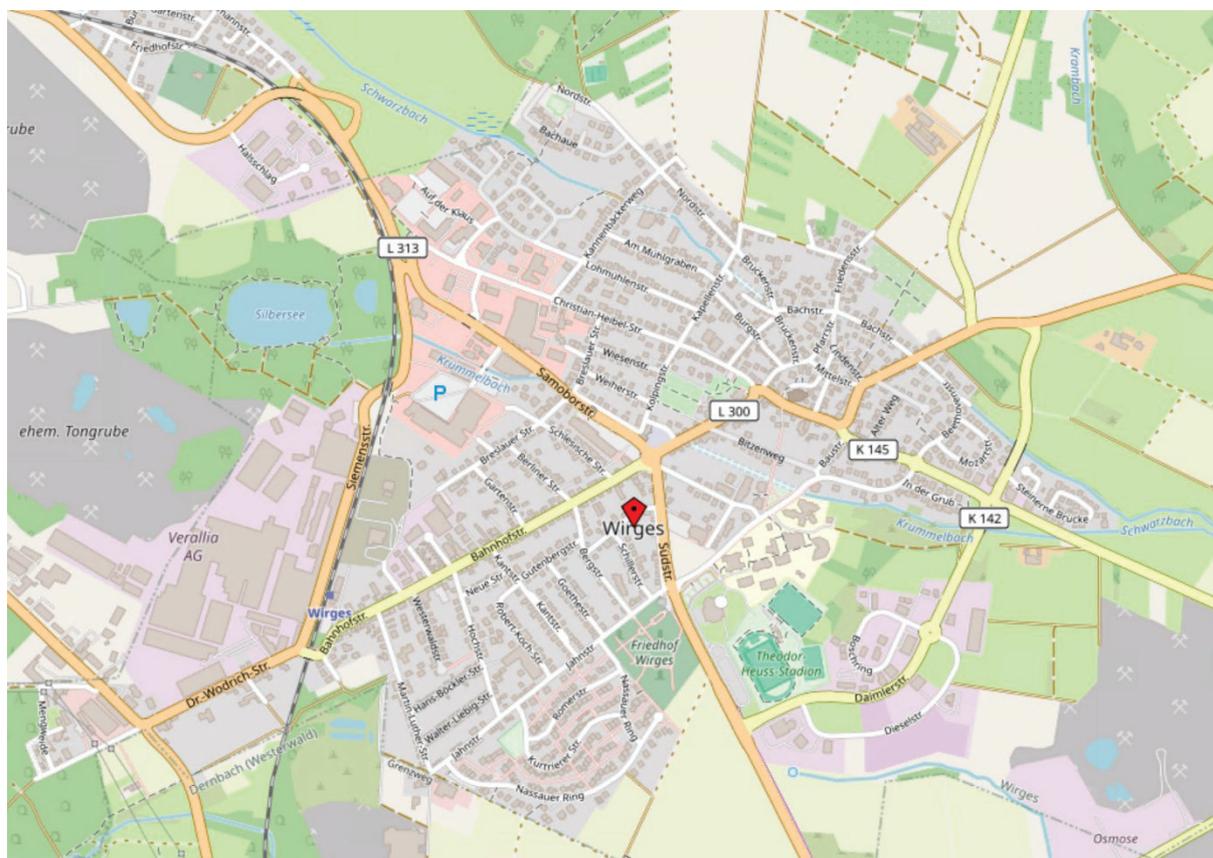


Abbildung 17: Hupterschließungsachsen der Kernstadt (Quelle: openstreetmap)

Das Straßennetz im Untersuchungsgebiet gliedert sich in Huptverkehrsstraßen, Sammelstraßen, und Anliegerstraßen. Die Huptstraßen innerhalb des Untersuchungsgebietes (Bahnhofstraße, Dr. Luschberger – Straße, Friedrichstraße) sind auf 50 km/h begrenzt. In der Elisabethenstraße, in der Burgstraße, in der Christian – Heibel – Straße, in der Kapellstraße, in der Leipziger Straße und in der Dresdener Straße sind ebenfalls 50 km/h erlaubt.

In den meisten Nebenstraßen (Brückenstraße, Bachstraße, Mittelstraße, Kirchstraße, Pfarrstraße, Nikolausstraße, Hochstraße, Martin – Luther – Straße, Jahnstraße) dürfen 30km/ h gefahren werden.

Die Lindenstraße, die Westerwaldstraße, die Hans – Böckler – Straße und die Walter – Liebig – Straße sind als Spielstraßen ausgewiesen. Die Pfarrstraße sowie die Straße neben dem ehemaligen Nordfriedhof werden im Einbahnverkehr geregelt.



Abbildung 18: Verkehrssituation im Untersuchungsgebiet (Quelle: Eigene Darstellung)

Das Straßennetz ist vorwiegend durch funktionale Aspekte bestimmt. Straßenraumgestaltung ist nur eingeschränkt in Form von Baumpflanzungen, Blumenschmuck und Gästebänken vorhanden.

Die Kernstadt ist sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die gute Erschließung führt zu einer erhöhten Verkehrsbelastung und stärkeren Lärmemissionen innerhalb des Untersuchungsgebietes. Die bis vor kurzem als Landesstraße gewidmete Bahnhofstraße wurde als Gemeindestraße umgewidmet. Im Rahmen der Stadtsanierung soll der Straßenzug saniert und stadtbildgerecht umgestaltet werden, um somit die Aufenthaltsqualität der Kernstadt zu verbessern und die Geschwindigkeit und Verkehrsbelastung innerhalb des Zentrums zu reduzieren. Recht zentral im Untersuchungsgebiet befindet sich ein Kreisverkehr, in den die Bahnhofstraße, die Samoborstraße und die Südstraße münden und die Verkehre der Erschließungsachsen an einem innerörtlichen Knotenpunkt bündeln und regulieren.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die innerstädtischen Verkehrsstraßen aufgenommen und deren Zustand bewertet. Die Bewertung erfolgte zum einen auf den Ergebnissen einer Straßenzustandsbewertung der Planeo Ingenieure (Hachenburg) aus dem Jahr 2021 in Kombination mit einer äußeren Inaugenscheinnahme, bei der auch die ortsbildgerechte Gestaltung in Ergänzung zu den technischen Gesichtspunkten des Straßenzustandes herangezogen wurden.

Generell weisen relativ viele Straßen im Untersuchungsgebiet technische und gestalterische Mängel auf.

Folgende Straßen sind laut Bewertungsmatrix bzw. Straßenzustandsbewertung im Untersuchungsgebiet in einem baulich schlechten Zustand:

- Teilabschnitt der Jahnstraße
- Leipziger Straße
- Teilabschnitt der Brückenstraße
- Pfarrstraße
- Mittelstraße
- Christian-Heibel-Straße (vorrangig Gehwege)



Abbildung 19: Sanierungsbedarf in der Pfarrstraße (Quelle: Eigenes Foto)

Folgende Straßen weisen funktionale und gestalterische Mängel auf (nach äußerer Inaugenscheinnahme) und bedürfen einer stadtbildgerechten Neugestaltung:

- Kirchstraße
- Elisabethenstraße
- Burgstraße
- Nikolausstraße



Abbildung 20: Funktionale und gestalterische Mängel in der Nikolausstraße (Quelle: Eigenes Foto)

Die Bahnhofstraße ist stark verkehrlich geprägt und verfügt kaum über städtebauliche Aufenthaltsqualität. Bereits im Jahr 2003 wurde ein Verkehrs- und Gestaltungskonzept erarbeitet, im Jahr 2017 eine Studie zur Optimierung der „Bahnhofstraße“ zwischen „Hans-Schweitzer-Platz“ und Bahntrasse erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Verkehrsflächen in der Bahnhofstraße durch einen langen, undefinierten Verkehrsraum, fehlender Verkehrsberuhigung, teilweise schlecht nutzbaren Parkstreifen und einem Mangel an Gestaltungselementen auszeichnen. Im Zuge der Stadtsanierung soll deshalb durch die Neugestaltung die innerstädtische Geschäftsstraße funktional und gestalterisch verbessert und stadtbildgerecht saniert werden.



Abbildung 21: Verkehrssituation in der Bahnhofstraße (Quelle: Eigene Aufnahme)

Weitere Schwierigkeiten im Verkehr ergeben sich durch schlechte Gehwegzustände, ungeordneten Parkraum und einem Mangel an Flächen für den Radverkehr. In Kombination mit teilweise zu schnellen Fahrtgeschwindigkeiten ergibt sich eine unübersichtliche Verkehrssituation, welche zu Gefährdungen im Straßenverkehr führen kann.

ÖPNV

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Bushaltestellen in der Bahnhofstraße und werden von den Linien 420, 425 und 485 angefahren.

Haltestelle	Linien
Union	420, 425, 485
Mitte	420, 425, 485

Die Linie 420 verkehrt zwischen Hachenburg und Montabaur sowohl unter der Woche als auch an den Wochenenden. Sie fährt unter der Woche stündlich zwischen 05:47 Uhr und 18:46 Uhr. Auch an den Wochenenden bestehen Verbindungen bis 18:46 Uhr, allerdings erst ab 08:45 Uhr und 10:44 Uhr an Sonn- und Feiertagen.

Die Linie 425 pendelt zwischen Höhr – Grenzhausen und Montabaur. An Werktagen fährt sie zwischen 06:54 Uhr und 18:49 Uhr. An Samstagen sowie Sonn- und Feiertagen werden keine Fahrten angeboten.

Die Linie 485 verkehrt zwischen Koblenz und Siershahn an Werktagen sowie samstags zwischen 09:00 Uhr und 20:00 Uhr. Verbindungen in den späteren Abendstunden sind nicht vorhanden.

Die Bushaltestelle „Union“ verfügt über keine Sitzgelegenheiten oder einen Unterstand. Es sind lediglich Aushängefahrpläne vorhanden. Die Haltestelle „Mitte“ ist auf einer Seite mit einer Überdachung, Sitzmöglichkeiten und einem Mülleimer ausgestattet. Fahrkartenautomaten, Liniennetz- oder Tarifinformationen sowie dynamische Fahrgastinformationen bestehen nicht.

Die Barrierefreiheit kann an allen Bussteigen verbessert werden (Niederflurbusbordsteine, taktile Leitstreifen). Zusätzlich fehlt es an Stadtplänen und weiteren Orientierungsbeschilderungen.

Fußverkehr

Fußwegebeziehungen ermöglichen innerhalb der Stadt kurze Wege und erleichtern die Erreichbarkeiten, so z. B. durch den Fußweg zwischen der Hochstraße und der Westerwaldstraße.

Für Fußgänger sind die Wegezustände im Untersuchungsgebiet teilweise verbesserungswürdig. Einige der Gehwege befindet sich in einem schlechten Zustand oder sind zu schmal und deshalb kaum nutzbar (vor allem im Bereich der Altstadt).



Abbildung 22: Enge Gehwege in schlechtem Zustand in der Burgstraße (Quelle: Eigene Aufnahme).

Verbesserungswürdige Gehwegzustände befinden sich in folgenden Straßen:

- Westerwaldstraße
- Dresdener Straße
- Leipziger Straße
- Hans – Böckler – Straße

- Walter – Liebig – Straße
- Hochstraße (teilweise)
- Ernst – Koch – Straße
- Burgstraße
- Brückenstraße
- Pfarrstraße
- Elisabethenstraße
- Kirchstraße
- Mittelstraße
- Lindenstraße
- Friedrichstraße

Radverkehr

Durch das Untersuchungsgebiet verläuft die Radtour „Südlicher Westerwald“ (lila). Die knapp 60 Kilometer lange Tour verläuft von Vallendar bis nach Limburg und passiert die u.a. die Bahnhofstraße in Wirges.

Die „Aubach Tour“ (pink) hat eine Länge von 32 Kilometern und verläuft über Wirges (durch den historischen Stadtkern), Montabaur und Helferskirchen.

Abgesehen von diesen überörtlichen Wegen sind im Untersuchungsgebiet keine Radwege ausgewiesen oder Fahrradschutzstreifen vorhanden.

Insbesondere durch Tempo-50-Regelungen auf den Hauptverkehrsachsen und straßenbegleitendes Parken, teilweise in Kombination mit Gefälle und schlechten Straßenzuständen, ist die Situation für Radfahrer unzureichend.

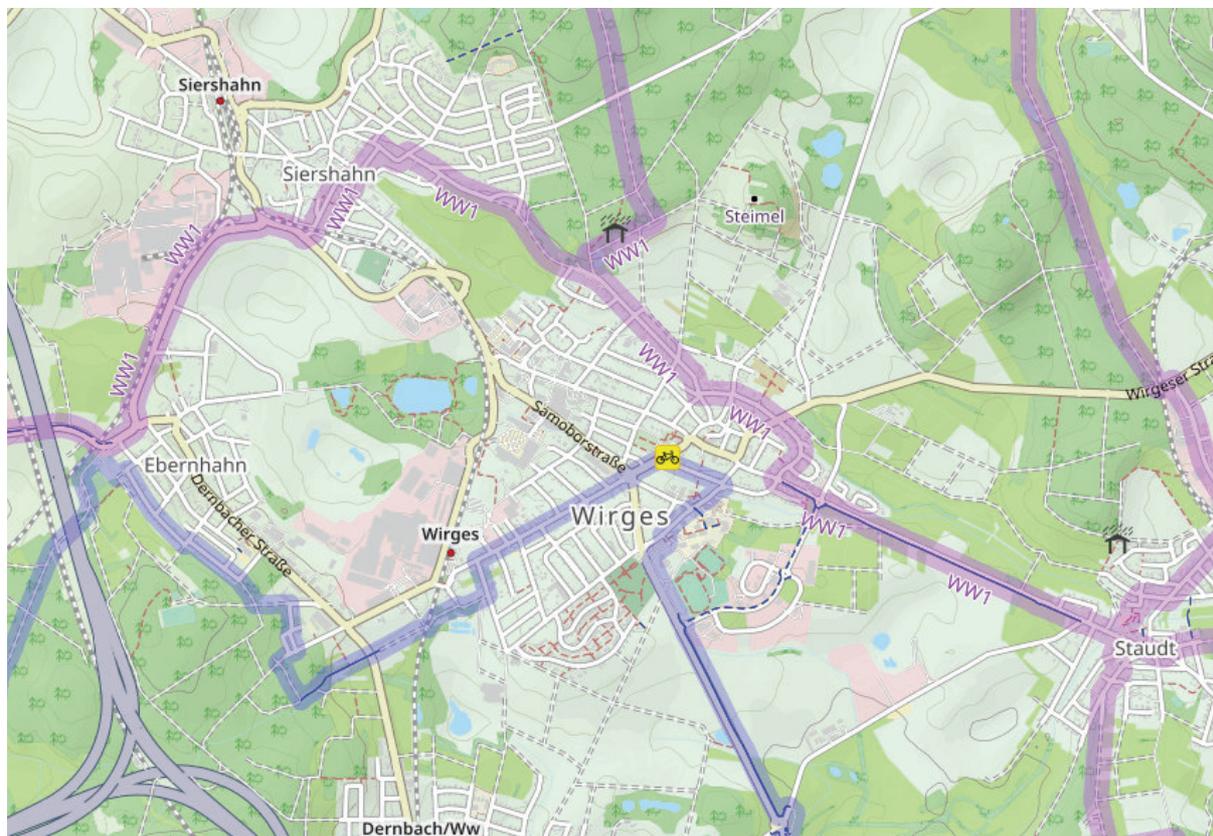


Abbildung 23: Radwege in der Stadt Wirges (Quelle: OpenStreetMap)

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind über 150 öffentliche Stellplätze vorhanden. Diese sind jedoch überwiegend auf eine Parkdauer von drei Stunden begrenzt. Der größte Teil der öffentlichen Stellplätze befinden sich entlang der Bahnhofstraße.

Weitere öffentliche Stellplätze befinden sich am Hans – Schweitzer – Platz sowie neben den Reginlindenpark. Die Parkdauer am Hans – Schweitzer – Platz ist auf drei Stunden begrenzt. Der Parkplatz am Reginlindenpark kann unbegrenzt genutzt werden, allerdings sind auf dieser Fläche auch einige private Stellplätze gekennzeichnet.

Hinzu kommen Stellflächen innerhalb des Straßenraums. Neben den Stellplätzen entlang der Bahnhofstraße, sind weitere Parkplätze entlang der Dr- Luschberger – Straße und der Friedrichstraße markiert. In einem Großteil der verbleibenden Straßenzüge wird außerdem ohne Markierung geparkt, was den Verkehrsfluss stellenweise beeinträchtigt.

Neben dem öffentlichen Parkplatzangebot gibt es noch weitere private Parkmöglichkeiten im Bereich von öffentlichen oder gewerblichen Einrichtungen, beispielsweise am Rathaus oder an der Volksbank. Außerhalb des Sanierungsgebietes, jedoch in fußläufiger Erreichbarkeit, besteht ein großer Parkplatz am Bürgerhaus.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden verkehrliche Gefährdungsbereiche und verkehrstechnische Erschließungsmängel angesprochen. Hierzu zählen beispielsweise überhöhte Geschwindigkeiten in der Innenstadt sowie Belastung der Innenstadt durch Durchgangsverkehr, Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern, etc.

Zur Optimierung der Bahnhofstraße wurde bereits durch ein Fachbüro eine städtebauliche Studie durchgeführt. Folgendes Konzept wurde herausgearbeitet:

- Reduzierung der vorhandenen Fahrbahnbreite auf max. 6,0 bis 6,5 m
- Schaffung von Abschnitten und Brechen der Sichtbeziehungen zur Reduzierung der Geschwindigkeit (Verschwenke/ Belags- und Materialwechsel, Alternierendes Parken)
- Neuordnung und Optimierung der Parkierung(-sflächen)
- Vereinheitlichung und Optimierung der Gehwegsituation
- Etablierung von Beleuchtungselementen

Die Ergebnisse der Studie und der Beteiligung sollen im Rahmen der Gesamtmaßnahme der Stadt-sanierung berücksichtigt werden und bei der Neugestaltung der Bahnhofstraße als wichtige Grundlage dienen.

3.4.6. Grün- und Freiflächen

Die Grünflächen im Untersuchungsgebiet bestehen aus privaten Gärten und einer größeren Anzahl öffentlicher Grün- und Freiflächen.

Öffentliche Grünflächen innerhalb des Untersuchungsgebiet umfassen den Reginlindenpark, den ehemaligen Nordfriedhof, einen Spielplatz mit Bolzplatz in der Kurtriererstraße, einen Spielplatz in der Kirchstraße sowie eine Grünfläche an der Ecke Jahnstraße/ Hochstraße. Vereinzelt sind auch Kleingrünflächen sowie Verkehrsbegleitgrün vorhanden (z.B. in der Martin – Luther – Straße oder entlang der Bahnhofstraße).

Zu den versiegelten öffentlichen Freiflächen gehört der Hans – Schweitzer – Platz sowie der Außenbereich des Rathauses, wobei dieser primär als öffentliche Stellfläche genutzt wird.

Im Osten grenzen eine Vielzahl weiterer Grünflächen an das Untersuchungsgebiet an. Hierzu zählen die Freizeit- und Sportflächen im Bereich des Montchaninplatzes, mehrere Spielplätze, der städtische Friedhof und die Naherholungs- und Freiflächen im Bereich des Krümmelbachs.



Abbildung 24: Grün- und Freiflächen (Quelle: Eigene Darstellung)

Reginlindenpark

Der Reginlindenpark ist eine parkähnliche Grünfläche inmitten der Stadt an der Christian – Heibel – Straße. Südwestlich des Parks befindet sich der ehem. Nordfriedhof, der über einen gepflasterten Fußweg erreichbar ist.

Die parkähnliche Grünfläche liegt erhöht und ist von der Bahnhofstraße aus über eine Treppe erreichbar. In der Mitte der Grünfläche befindet sich ein gepflasterter Bereich mit veralteten Sitzbänken und einem Mülleimer.

Vor dem Treppenaufgang befindet sich ein mit Kopfsteinpflaster ausgestatteter Bereich mit einem Brunnen, mehren Bäumen, die den Platzbereich zur Straße hin abgrenzen, sowie Sitzgelegenheiten entlang der Mauer.

Das Areal ist mit mehreren Laternen ausgestattet, welche den Park auch in den Abendstunden beleuchten. Am Rand ist der Park durch mehrere Büsche eingegrünt.

Unterhalb des Reginlindenparks, direkt an der Christian – Heibel – Straße, befindet sich ein öffentlicher Stellplatz, der ebenfalls stark eingegrünt ist.

Der Reginlindenpark ist wichtige Naherholungsfläche und Kommunikationsbereich. Da der Großteil der Grünflächen naturnah gehalten, jedoch ungestaltet und mit keiner Nutzung belegt sind, verfügt die Fläche über weiteres Entwicklungspotential.



Abbildung 25: Der Reginlindenpark (Quelle: Eigene Aufnahme)

Nordfriedhof

Der Nordfriedhof wurde 1823 hinter dem bestehenden Reginlindenpark angelegt. Ende der 50er Jahre des letzten Jahrhunderts wurde die Nutzung als Begräbnisstätte aufgegeben und der neue Südfriedhof an der Jahnstraße in Richtung Montabaur angelegt. Seitdem finden in diesem Bereich keine Bestattungen mehr statt. Bis auf zwei Gräber im unmittelbaren Bereich der Kapelle wurden alle Grabstätten eingeebnet. Der alte Baumbestand blieb weitgehend erhalten und stellt einen besonderen Natur- und Naherholungsraum innerhalb der Kernstadt Wirges dar. Der „Alte Friedhof“ ist als Denkmalzone in der Liste der Kulturdenkmäler des Landes Rheinland-Pfalz kartiert.

Die parkähnliche Fläche ist mit einer großen Rasenfläche ausgestattet. Durch die Mitte des ehemaligen Nordfriedhofes führt ein kleiner unbefestigter Pfad hin zur Kapelle, der mit einer Baumallee mit altem Baumbestand ausgestattet ist. Entlang des Weges befinden sich zwei veraltete Sitzbänke und Mülleimer. Insgesamt verfügt der ehem. Nordfriedhof über großes Naherholungspotential, er wird jedoch aufgrund seiner begrenzten Anzahl an Möblierungselementen und der untergenutzten Kapelle kaum genutzt.

Zur Neugestaltung des Reginlindenparks und des Nordfriedhof wurde im November 2021 eine Arbeitsgruppensitzung durchgeführt. Zuvor wurde von einem Fachplaner ein Vorentwurf zur Gestaltung der Flächen als Diskussionsgrundlage für die Arbeitsgruppe entwickelt.

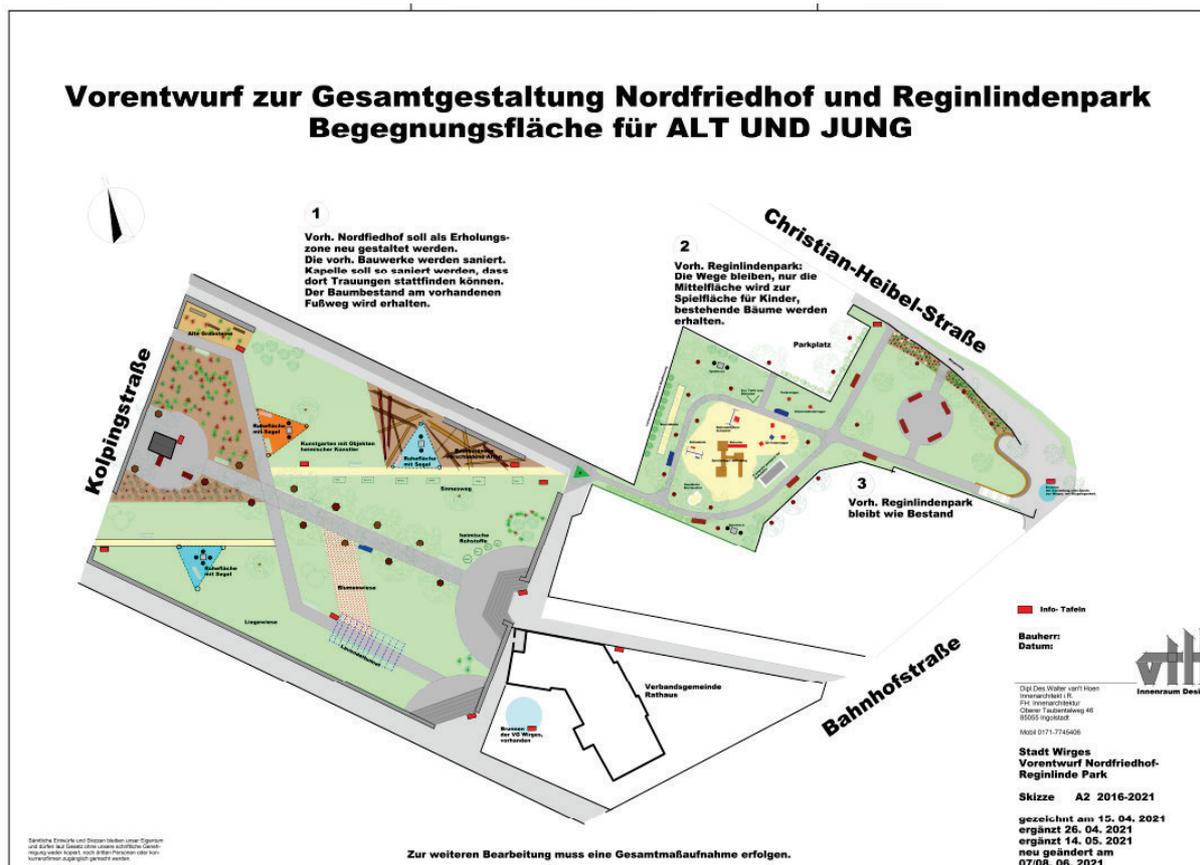


Abbildung 26: Vorentwurf zur Gesamtgestaltung des Nordfriedhof und des Reginlindenparks als Begegnungsfläche für Alt und Jung (Quelle: Innenraum Design, Mai 2021)

Der vorhandene Nordfriedhof soll als Erholungszone neu gestaltet und die vorhandenen Bauwerke saniert werden. Die Kapelle soll nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme für Trauungen genutzt werden. Der Baumbestand am bestehenden Pfad bleibt erhalten.

Im Bereich des Reginlindenparks sollen die Wege erhalten bleiben und die bislang ungenutzte „Mitelfläche“ soll als Spielfläche für Kinder umgestaltet werden. Bestehende Möblierungs- und Beleuchtungsmaßnahmen sollen ebenfalls erneuert und ergänzt werden.

Ziel ist es, einen Bereich im Zentrum von Wirges zu schaffen, der einen generationen- und bevölkerungsübergreifenden Treffpunkt und Erholungsraum für die Bürger von Wirges darstellt.



Abbildung 27: Ehemaliger Nordfriedhof in Wirges (Quelle: Eigene Aufnahme)

Spielplatz in der Kirchstraße

Der öffentliche Spielplatz in der Kirchstraße ist freundlich und einladend gestaltet. Es fehlt jedoch an natürlichen Beschattungsmöglichkeiten durch Bäume. Auf dem Areal werden unterschiedliche Spielmöglichkeiten, wie beispielsweise eine Rutsche oder Schaukeln angeboten. Am Rande des Spielplatzes steht eine veraltete Sitzbank, ein Mülleimer ist nicht vorhanden. Die Spielgeräte sind kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftig.



Abbildung 28: Spielplatz in der Kirchstraße (Quelle: Eigene Aufnahme)

Spiel- und Bolzplatz in der Kurtrierer Straße

Ein weiterer Spielplatz mit angrenzendem Bolzplatz befindet sich an der Kurtrierer Straße im Südwesten des Untersuchungsgebietes. Der Spiel- und Bolzplatz ist öffentlich zugänglich, befindet sich jedoch auf einem Grundstück der katholischen Kirche, das an die Stadt Wirges verpachtet ist.



Abbildung 29: Spiel- und Bolzplatz in der Kurtrierer Straße (Quelle: Eigene Aufnahme)

Die Spielgeräte befinden sich in einem guten Zustand und die Anlage ist freundlich und einladend gestaltet. Es werden verschiedene Spielmöglichkeiten wie z.B. eine Rutsche oder Schaukeln angeboten. Am Rande des Spielplatzes befinden sich eine Sitzbank, ein Mülleimer sowie eine Sitzgruppe mit einem Tisch und zwei Bänken. Der Spielplatz rundum eingegrünt. Schattenspendende Bäume fehlen derzeit noch, da diese erst gepflanzt wurden. Der Bolzplatz befindet sich direkt neben dem Spielplatz und ist mit zwei Toren ausgestattet. Das Gelände ist rundum eingezäunt.

Hans – Schweitzer - Platz

Der Hans-Schweitzer-Platz befindet sich im Zentrum des Untersuchungsgebietes an der Bahnhofstraße und der Samborstraße, direkt angrenzend an den Kreisverkehr. Der Stadtplatz ist vollständig versiegelt und dient als Veranstaltungsfläche für Feste in der Kernstadt. Außerdem wird er als Marktplatz und teilweise als öffentlicher Parkplatz genutzt mit E-Ladestationen (wenn keine Veranstaltungen stattfinden). Der südliche Platzbereich ist teilweise kreisförmig angelegt, erhöht und mit einer Überdachung ausgestattet.

Das Areal ist teilweise mit größeren Blumenkübeln und Sitzbänken ausgestattet. Angrenzende Platznutzungen sind beispielsweise ein Gastronomiebetrieb, ein Reisebüro und eine Rechtsanwaltskanzlei. Zur Bahnhofstraße hin befindet sich eine Informationstafel mit einem Übersichtsplan von Wirges. In den Randbereichen des Platzes sind mehrere Bestandsbäume vorhanden. Insgesamt weist der Platz funktionale und gestalterische Mängel auf und verfügt lediglich über wenig Aufenthaltsqualität.



Abbildung 30: Hans – Schweitzer - Platz in Wirges (Quelle: Eigene Aufnahme)

Außenbereich des Rathauses

Das Rathaus der Verbandsgemeinde befindet sich in der Nähe des Hans – Schweitzer - Platzes und in direkter Nachbarschaft zum ehemaligen Nordfriedhof. Vor und hinter dem Gebäude befindet sich ein Außenbereich. Dieser wird hauptsächlich als Stellplatz für die Besucher des Rathauses genutzt. Das Gebäude ist an der Vorderseite begrünt. Dort befinden sich auch Bänke und Abfallbehälter. Neben den Parkplätzen an der Vorderseite ist ein gepflegtes Pflanzbeet mit Blumen und Bäumen angelegt. Der Außenbereich auf der Rückseite des Gebäudes ist nur im Randbereich zur Bahnhofstraße hin begrünt. Die restliche Fläche ist versiegelt und dient ausschließlich als Stellfläche.

3.5. Nachweis städtebaulicher Missstände

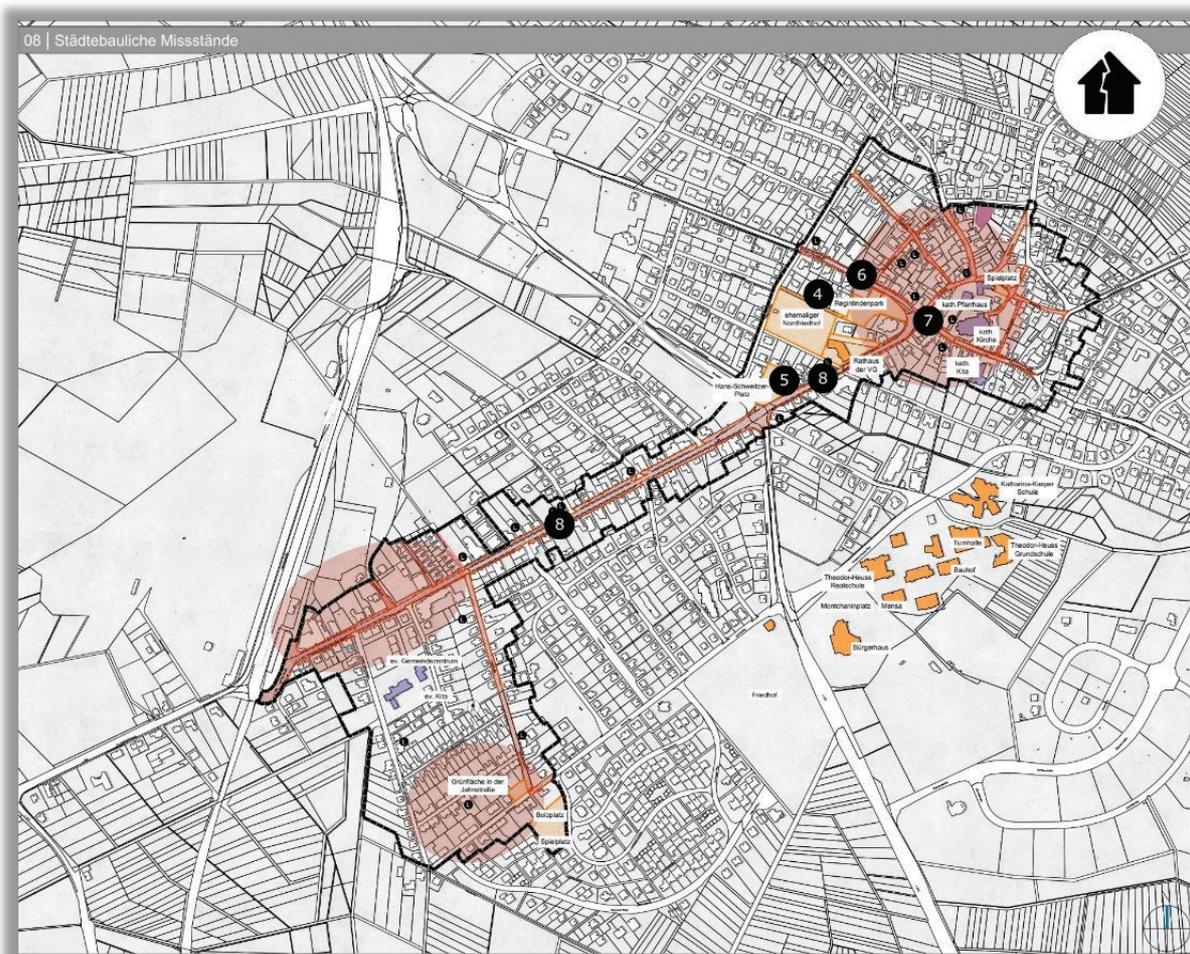


Abbildung 31: Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet (Quelle: Eigene Darstellung)

Aus den vorangegangenen Analysen lassen sich diverse städtebauliche Missstände für das Untersuchungsgebiet ableiten. Diese sind gegeben durch:

- Funktionsschwäche des Straßenraums und Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität, insbesondere in der Bahnhofstraße sowie im verdichteten Stadtkern im Nordwesten
- Beeinträchtigung der Attraktivität durch Gestaltungsdefizite der öffentlichen Flächen im Bereich ehemaliger Nordfriedhof und Reginlindenpark sowie „Hans-Schweitzer-Platz“
- Fehlender öffentlicher Treffpunkt, fehlende Versammlungsstätte für Alt und Jung in der Kernstadt
- Mangelhafte Gebäude- und Wohnungsqualität, die bedingt ist durch einen schlechten Zustand der (teilweise stadttypischen) Bausubstanz,
- Unattraktives Wohn- und Arbeitsumfeld durch unzureichend gestaltete Freiflächen und Straßenräume.

Die Anpassung der Bausubstanz an den heutigen Bedarf und die Stärkung und Weiterentwicklung der Nutzungen werden zusätzlich erschwert durch die festgestellte Alters- und Sozialstruktur der Bevölkerung und die Zunahme von Leerständen.

4. MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT UND BÜRGERBETEILIGUNG

4.1. Zukunftswerkstatt

In den Jahren 2021 und 2022 wurden zusammen mit den Wirgeser Bürgerinnen und Bürgern eine Zukunftswerkstatt „WIRGES 2030“ durchgeführt. Hierbei wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgerufen, Ideen zu entwickeln, um eine planvolle und nachhaltige Erneuerung und Weiterentwicklung der Stadt zu ermöglichen. Die Ergebnisse dienten als wichtige Grundlage für die Programmaufnahme in ein Programm der Städtebauförderung und lieferten ersten Ansätze für die Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Das Projekt startete am 16.09.2020 mit der Konstituierung des Lenkungskreises, der sich aus Vertretern der Stadtspitze, der Verbandsgemeinde und des Planungsbüros Stadt-Land-Plus GmbH zusammensetzte. Dabei wurden die Organisation und der Ablauf festgelegt, Vorarbeiten definiert und die Auftaktveranstaltung geplant. Aufgrund der anhaltenden Coronapandemie konnte die Auftaktveranstaltung jedoch nicht wie geplant stattfinden. Als Alternative wurde von Februar bis März 2021 eine Auftaktbefragung zur „Zukunftswerkstatt Wirges 2023“ durchgeführt. Dabei wurden Stärken und Schwächen, aber auch Wünsche und Vorstellungen für die nächsten zehn Jahren abgefragt. Insgesamt wurden mehr als 100 Fragebögen ausgefüllt.

Aus der Befragung ergaben sich vier große Handlungs- bzw. Arbeitsfelder:

1. Stadtbild und Stadtentwicklung,
2. Verkehr und Mobilität,
3. Soziales
4. Kultur & Stadtmarketing.

Neben der Auftaktbefragung wurden im Rahmen der Zukunftswerkstatt drei Stadtpaziergänge veranstaltet. Bei den Stadtpaziergängen widmeten sich die Teilnehmer jeweils einem der Handlungsfelder. Entsprechend wurden die Routen mit einer Dauer von ca. zwei Stunden entlang der Themen „Stadtbild und Stadtentwicklung“, „Verkehr und Mobilität“ sowie „Soziales“ geplant.

Der erste Spaziergang zum Thema „Stadtbild und Stadtentwicklung“ fand am 09.Juni 2021 statt. Der Stadtpaziergang diente dem ersten Kennenlernen der Gruppe und dem Aufsuchen relevanter Orte in der Stadt Wirges. Dabei ging es vor allem darum, Möglichkeitsräume konkret zu erfassen und aufzusuchen, Ideen zu entwickeln sowie die eigene Wahrnehmung und die der Gruppenmitglieder aufzunehmen. Vor Ort sollten Ideen und Visionen entwickelt und mögliche Maßnahmen und Projekte angeregt werden. Während der zweistündigen Erkundung wurden viele Ideen gesammelt und Erkenntnisse gewonnen, die in den anschließenden Planungswerkstätten konkretisiert wurden.



Abbildung 32: Route des Stadtpaziergangs zum Thema „Stadtbild und Stadtentwicklung“ (Quelle: Stadt-Land-plus GmbH, Büro für Städtebau und Umweltplanung)

Der zweite Stadtspaziergang widmete sich dem Thema „Verkehr und Mobilität“ und fand am 16. Juni 2021 statt. Treffpunkt war der Kreisel Richtung Siershahn. Von dort aus verlief der Spaziergang über die Christian - Heibel Straße Richtung Ortsmitte, den Bereich um den Dom („Obergass“) und über die Bahnhofstraße und Friedrichstraße.



Abbildung 33: Route des zweiten und dritten Stadtspaziergangs zu den Themen „Verkehr und Mobilität“ und Soziales (Quelle: Stadt-Land-plus GmbH, Büro für Städtebau und Umweltplanung)

Der dritte Stadtspaziergang in Wirges am 23. Juni 2021 führte zu einigen relevanten Orten zum Thema „Soziales“. Ziel war es, an den beispielhaften Orten die in der Umfrage genannten Ideen und Handlungsansätze für Wirges im Dialog zu ergänzen, Gedanken dazu auszutauschen und konkrete Maßnahmen zu entwickeln. Zentrales Thema war die Integration von Migranten und Flüchtlingen, aber auch von Menschen mit Beeinträchtigungen in die Gesellschaft.

Zum Arbeitsfeld 4 „Kultur und Stadtmarketing“ wurde am 29. August 2021 ein Kulturfrühstück im Reginlindenpark veranstaltet. Dabei wurden vier verschiedene Themenfelder besprochen: „Verenskultur“, „Veranstaltungskultur“, „Stadtmarketing“ und „Bildende Kunst“.

Im Anschluss an die Befragung, die Stadtspaziergänge und das Kulturfrühstück wurden sechs Bürgerwerkstätten durchgeführt, um die Ideen und Lösungs-/Projektansätze zu konkretisieren und zu vertiefen. Die Workshops fanden im Bürgerhaus statt und richteten sich nach den jeweiligen Themen der Arbeitsfelder.

Die Ergebnisse der Workshops sind in der Ergebnispräsentation der Stadt-Land-Plus GmbH im Anhang dieses Dokuments zusammengefasst.

Aus der Ideenliste mit 17 Maßnahmen wurde der „Stadtplatz/ Neue Mitte“ als Leuchtturmprojekt herausgestellt. Die Projekte „Reginlindenpark“, „Neugestaltung/ Begrünung der Kreisel“, „Aktion Wirges wird grüner und bunter“ und „Weihnachtsbeleuchtung“ wurden als Starterprojekte benannt.

Im Anschluss an die Workshops wurde zusätzlich eine Jugendbefragung für Jugendliche im Alter zwischen 13 und 19 Jahren von November bis Dezember 2021 durchgeführt.

In der Perspektivveranstaltung zum Abschluss des moderierten Teils der Zukunftswerkstatt am 21. März 2022 wurden die Ergebnisse präsentiert, diskutiert und weitere Anregungen aufgenommen.

Mit der Zukunftswerkstatt Wirges 2030 haben die Bürgerinnen und Bürger sowie die Jugend zukunftsweisende Ideen und Projekte für die Entwicklung der Stadt herausgearbeitet.

Die dabei identifizierten Leuchtturmprojekte wurden in einen umfassenden Maßnahmenkatalog eingearbeitet, und der Antrag um Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm im Programmjahr 2022 wurde Ende Juli gestellt.

Die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt und die genannten Leuchtturmprojekte aus dem Programmaufnahmeantrag bildeten (neben den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen) die Basis für die Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK). Außerdem stellen Sie die Grundlage für die im Rahmen der informellen Beteiligung für die Erstellung des vorliegenden ISEKs durchgeführten Ideenwerkstatt dar.

4.2. Informationsveranstaltung mit Ideenworkshop

Am 21. September 2023 fand eine Informationsveranstaltung mit Ideenwerkstatt mit über 50 Teilnehmerinnen und Teilnehmern im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt, sozialer Zusammenhalt – Kernstadt Wirges“ im Bürgerhaus statt. Bei der Veranstaltung informierte das beauftragte Planungsbüro „stadtgespräch“ aus Kaiserslautern über das Förderprogramm, präsentierte den aktuellen Planungsstand und die weitere Vorgehensweise und stellte wichtige Leuchtturmprojekte sowie die weiteren Beteiligungsmöglichkeiten vor. Es bestand die Möglichkeit zum Austausch und zur Beantwortung offener Fragen. Außerdem wurde im Anschluss eine Ideenwerkstatt durchgeführt, bei der die bereits im Rahmen der Zukunftswerkstatt erarbeiteten Leuchtturmprojekte bewertet und weitere Ideen zur Entwicklung der Kernstadt von Wirges gesammelt wurden.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Ideenwerkstatt zusammengefasst:

Bewertung der Leuchtturmprojekte:

Nr.	Maßnahmen	Prioritäten
1	Sanierung und Neugestaltung der Oberen und Unteren Bahnhofstraße	92
2	Neugestaltung des „Hans-Schweitzer-Platzes“	73
3	Neugestaltung des Nordfriedhofes und des Reginlindenparks	50
3	Sanierung und Neugestaltung der Dr.-Luschberger-Straße inkl. Pfarrstraße	50
4	Parkraumbedarfsanalyse/ Schaffung von Stellplätzen und Beschilderungskonzept/ Parkleitsystem	41
5	Bau eines Mehrgenerationenhauses als Treffpunkt	35
6	Beratung und Förderung der Eigentümer bei der Sanierung ihrer Anwesen	29
6	Citymanagement/ Ansprechpartner bzw. Kümmerer als Bindeglied zwischen Stadt und Bürgern bereitstellen	29
6	Sanierung und Neugestaltung der Christian-Heibel-Straße	29
7	Gestaltungsfibel bzw. Gestaltungs- und Erhaltungssatzung	4

Sammlung von weiteren Ideen und Entwicklungsansätzen zu den Leuchtturmprojekten

Gestaltungsfibel bzw. Gestaltungs- und Erhaltungssatzung
<p>Informationsveranstaltungen und Erstellung von Infobroschüren / Leitlinien / Gestaltfibel zu stadtentwicklungsrelevanten Themen (regionaltypisches und nachhaltiges Bauen, barrierefreier Umbau, regionaltypische Gärten, erneuerbare Energien) zum Erhalt stadtbildprägender Bausubstanz</p>

Beratung und Förderung der Eigentümer bei der Sanierung ihrer Anwesen
Beratung und Förderung und direktes Ansprechen von privaten Eigentümern bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie bei regionaltypischen Begrünungsmaßnahmen
Parkraumbedarfsanalyse/ Schaffung von Stellplätzen
Vermeidung der Ausweisung weiterer öffentlicher Stellplätze
Neugestaltung des Nordfriedhofes und des Reginlindenparks
Schaffung eines Mehrgenerationenplatzes und Einrichtung von verschiedenen Zonen für Kinder (mit Spielgeräten, etc.) und Senioren (mit Bewegungsgeräten und Ruhebänken, etc.)
Sanierung der Kapelle und Nutzung für standesamtliche Trauungen, Erhalt der Baumallee
Erneuerung/ Erweiterung der Sitzgelegenheiten , Aufstellen von Informations-/ Gedenktafeln zum alten Friedhof
Organisation eines Weihnachtsmarktes auf dem gesamten Gelände des Nordfriedhofes und des Reginlindenparks
Neugestaltung des „Hans-Schweitzer-Platzes“
Entsiegelung des Platzes , Anlegen von Pflanzbeeten , Pflanzen schattenspendender Bäume
Aufstellen eines Bücherschranks (z.B. in einer alten Telefonzelle), Installation eines Brunnens
Kontrollen durch das Ordnungsamt zur Erhöhung der Sicherheit auf dem Platz
Schließung der Durchfahrt zur Kolpingstraße zur Verkehrsentlastung der angrenzenden Wohngebieten
Sanierung und Neugestaltung der Christian-Heibel-Straße
Einführung einer Tempo-30-Zone
Geschwindigkeitsreduktion durch bauliche und gestalterische Maßnahmen durch Verengung / Verschwenkung / Aufpflasterung / Begrünung etc.
Anlegen eines Fahrradschutzstreifens , Schaffung von Querungshilfen
Sanierung und Neugestaltung der Dr.-Luschberger-Straße inkl. Pfarrstraße
Einführung einer Tempo-30-Zone in der gesamten Straße, Anlegen eines Fahrradschutzstreifens
Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereiches von der Kirche bis zur Kreuzung Christian-Heibel-Straße
Geschwindigkeitsreduktion durch bauliche und gestalterische Maßnahmen durch Verengung / Verschwenkung / Aufpflasterung / Begrünung etc.

Sanierung und Neugestaltung der Oberen und Unteren Bahnhofstraße
Einführung einer Tempo-30-Zone , Durchführung von Geschwindigkeitskontrollen
Einführung eines LKW-Durchfahrverbots in der Oberen Bahnhofstraße
Geschwindigkeitsreduktion durch bauliche und gestalterische Maßnahmen durch Verengung / Verschwenkung / Aufpflasterung / Begrünung etc.
Anlegen eines Fahrradschutzstreifens oder eines straßenbegleitenden Radweges
Bau eines Mehrgenerationenhauses als Treffpunkt
Schaffung eines Jugendtreffs (siehe Haus der Jugend in Montabaur)
Nutzung des Multifunktionsgebäudes am Kunstrasenplatz als Mehrgenerationentreffpunkt

Sammlung von weiteren Projektideen (neben den genannten Leuchtturmprojekten)

Verbesserung der öffentlichen Gebäude und der öffentlichen Grün- und Freiflächen
Installation einer öffentlichen Toilette (z.B. am Skatepark)
Erstellung eines Bepflanzungskonzeptes für öffentliche Grün- und Freiflächen (z.B. in der Hans-Böckler-Straße, in der Walter-Liebig-Straße, etc.) sowie Verkehrsbegleitgrün
Schaffung eines Mehrgenerationenplatzes für Jung und Alt
Schaffung von öffentlichen Plätzen/ Treffpunkten für Jugendliche
Reaktivierung des ehemaligen Freibades als Naturbad
Modernisierung und Neugestaltung der Spielplätze
Öffnung der Schulhöfe nach Schulschluss
Verbesserung und Ergänzung der öffentlichen Möblierung allgemein: - Aufstellen von Bänken - Aufstellen von Hundekottütenspendern und Mülleimern
Maßnahmen zur Innenentwicklung und Bauen in der Stadt
Umnutzung / Reaktivierung von (leerstehenden) Gebäuden / Innenentwicklung: - Schaffung von altersgerechten Wohnformen durch den barrierefreien Umbau leerstehender Gebäude - Durchführung von Strukturanalysen, bspw. zur Ermittlung der Gebäudezustände und der Anzahl an Singlehaushalte
Maßnahmen zum Umwelt- und Klimaschutz
Verbot von Steingärten

Entwicklung von Wirgs in Richtung Schwammstadt durch die Einführung eines modernen Regenwassermanagements (Schaffung von Versickerungsmulden in Wohngebieten zur Rückhaltung und Speicherung des Regenwassers und anschließende Abgabe an den Boden)
Nutzung von Fernwärme bei der Energieerzeugung
Verbesserung des Sport- und Freizeitangebotes
Schaffung von weiteren öffentlichen Freizeitanlagen zur Erweiterung des Sportangebotes
Analoge und digitale Kommunikation, Online-Präsenz & Außendarstellung
Erstellung eines Beschilderungskonzeptes für Wander- und Radwege und für öffentliche Einrichtungen (z.B. Bürgerhaus) sowie Aufstellen von Informationstafeln mit Informationen zu Veranstaltungen, Vereinen, etc. an zentralen Stellen (z. B. am Hans-Schweitzer-Platz, etc.)
Verbesserung des fahrenden Verkehrs
Einführung von Tempo-30-Zonen in der gesamten Stadt
Verbesserung des ruhenden Verkehrs
Durchführung von Kontrollen des ruhenden Verkehrs (insb. an den Engstellen und auf den Gehwegen)



Abbildung 34: Ideenwerkstatt (Quelle: Foto von Frau Bijjou-Schwickert)

4.3. Formelles Beteiligungsverfahren

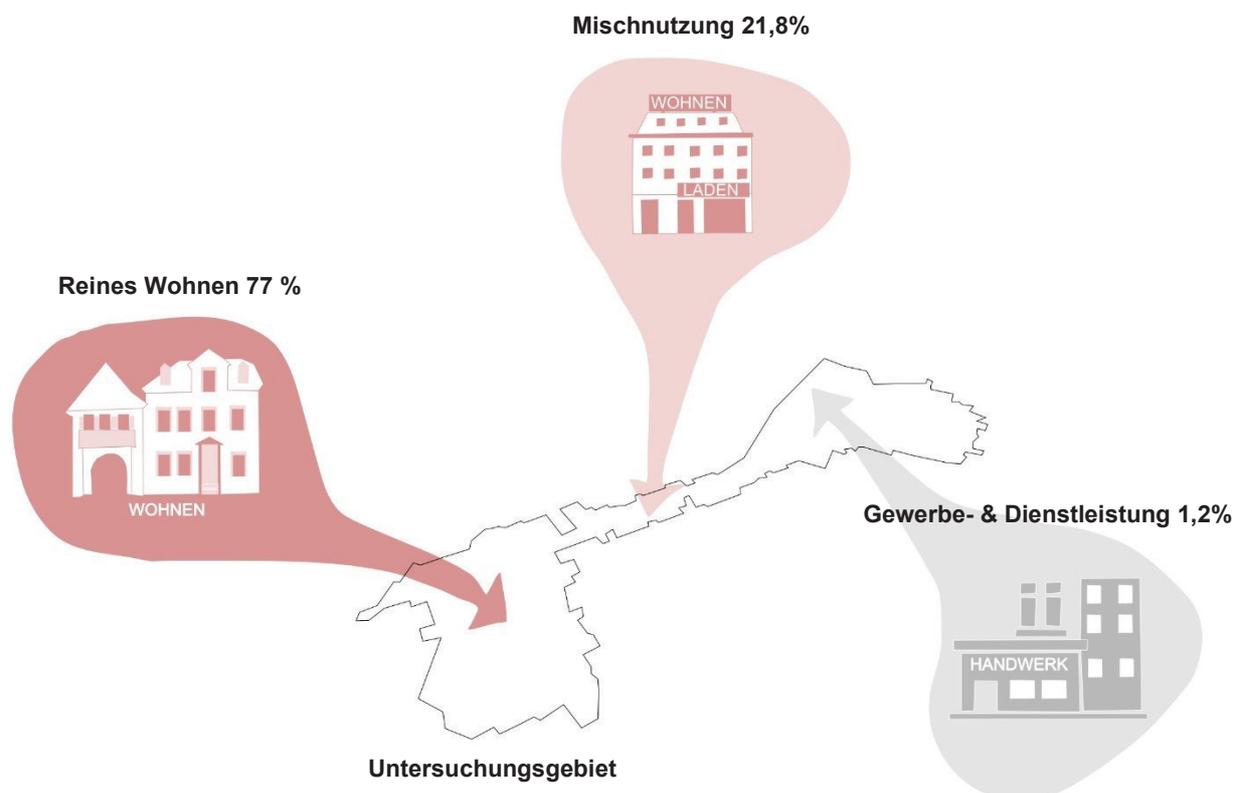
4.3.1. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen wurde von 31. August 2023 bis 6. Oktober 2023 durchgeführt. Die Beteiligung erfolgte mittels Anschreiben und Fragebogen, den alle Eigentümer von Anwesen im Untersuchungsgebiet erhalten haben. Die Rücklaufquote lag bei fast 62 %.

Bei den Fragebögen gem. § 137 BauGB wurden zu Beginn allgemeine Angaben wie Baujahr und Nutzung der jeweiligen Gebäude abgefragt. Danach sollten die Eigentümer eine Einschätzung zum Gebäudezustand geben und aufführen, ob sie kurzfristig, mittelfristig oder langfristig Maßnahmen zur Verbesserung ihrer Gebäude planen.

Von den ausgewerteten Fragebögen liegen die angegebenen Baujahre zwischen 1905 und 2017. Daraus ergibt sich eine Bandbreite von über 100 Jahren Baukultur.

Bei den angegebenen Nutzungen überwiegt mit ca. 77 Prozent die reine Wohnnutzung, gefolgt von der Mischnutzung mit ca. 21,8 Prozent. Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen liegen bei etwa 1,2 Prozent. Insgesamt betrachtet ist im Untersuchungsgebiet bzw. im Stadtkern vor Wirges noch eine gute Nutzungsmischung vorhanden..

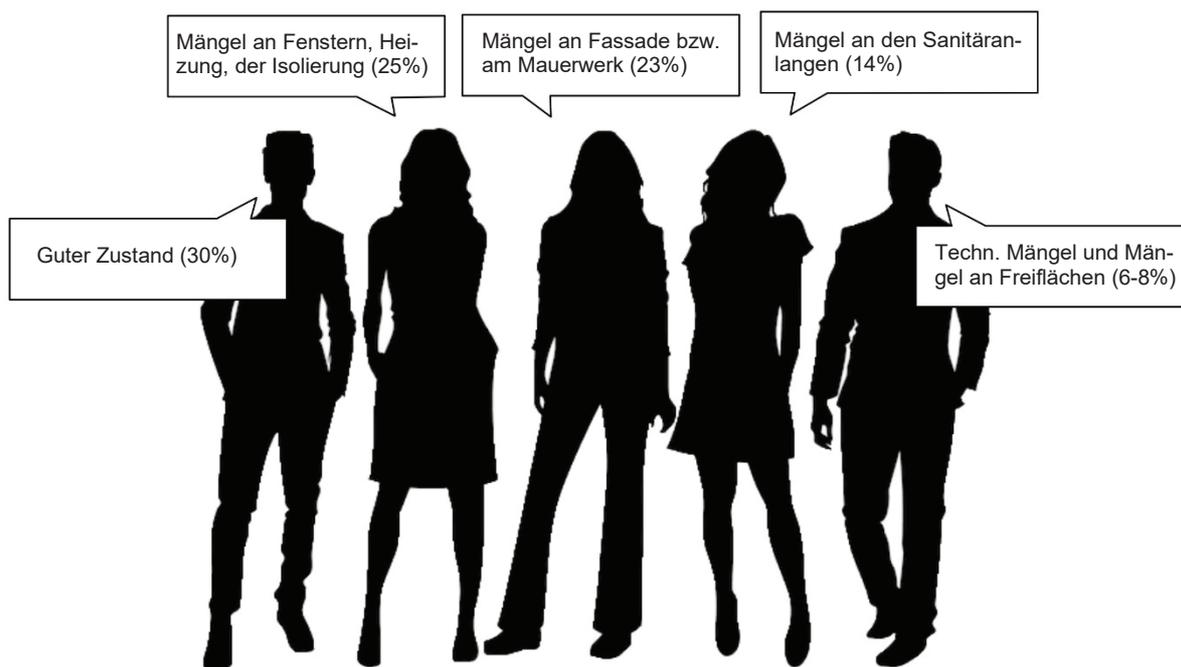


Der Großteil (über 30 Prozent) der Befragten gibt an, dass die Gebäude insgesamt in einem guten Zustand seien. Bei über 25 Prozent bestehen laut Befragung.

Mängel an Fenstern, Heizung oder der Isolierung. Ca. 23 Prozent sehen Mängel an Fassade bzw. am Mauerwerk.

Mängel an den Sanitäranlagen liegen bei ca. 14 Prozent der Befragten vor.

Am wenigsten wurden technische Mängel oder Mängel an Freiflächen angegeben (sechs bzw. acht Prozent) genannt.



Die Einschätzung der Eigentümer deckt sich größtenteils mit den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen.

Bezüglich der geplanten Maßnahmen lauten die Ergebnisse der Befragung wie folgt:

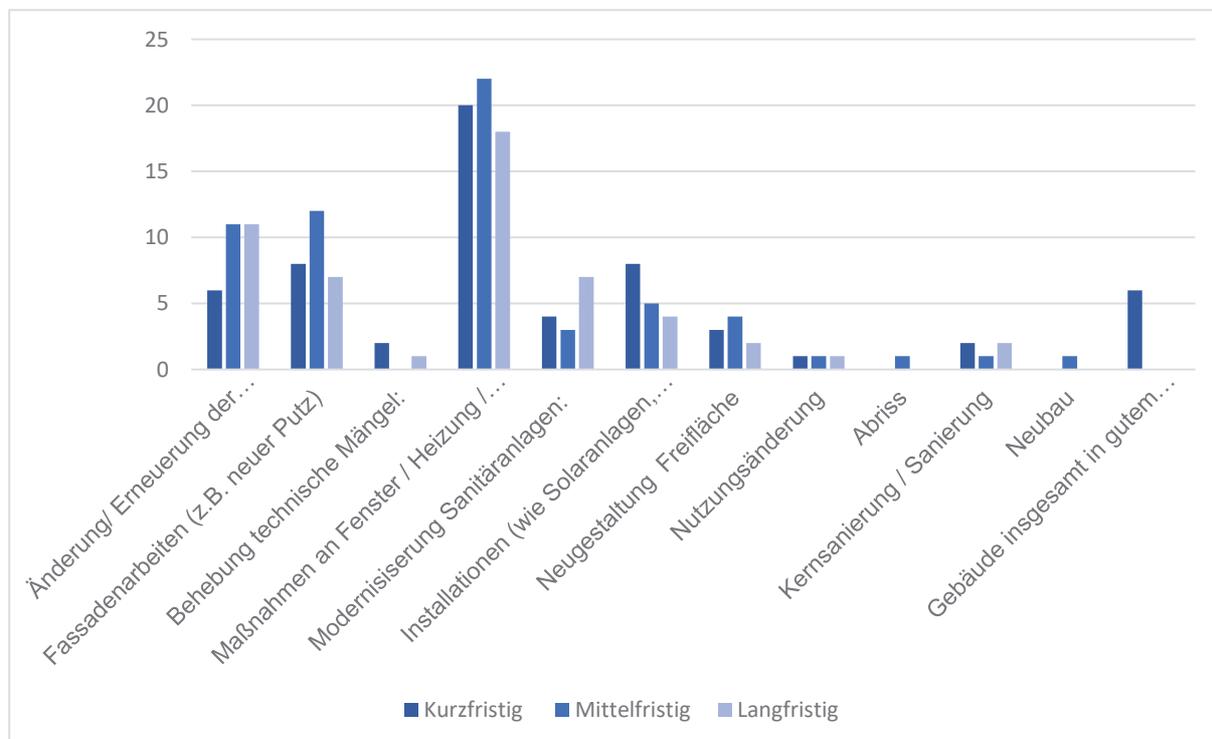


Abbildung 35: Geplante Maßnahmen (Quelle: Eigene Darstellung)

4.3.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zur frühzeitigen Information und Abklärung bestehender Planungsansätze oder möglicher Nutzungsanforderungen der Träger öffentlicher Belange an das Untersuchungsgebiet wurden auf Grundlage eines von stadtdgespräch vorbereiteten Anschreibens durch die Verbandsgemeindeverwaltung die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 31.08.2023 über die Maßnahme informiert und in Anlehnung an den § 139 BauGB um Stellungnahme bis zum 06.10.2023 gebeten.

Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgetragen:

- **Amprion GmbH** (Schreiben vom 01.09.2023)
- **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** (Schreiben vom 31.08.2023)
- **Deutscher Wetterdienst** (Schreiben vom 29.09.2023)
- **Deutsche Flugsicherung GmbH** (Schreiben vom 20.09.2023)
- **Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel** (Schreiben vom 25.09.2023)
- **Forstamt Neuhäusel** (Schreiben vom 13.09.2023)
- **Generaldirektion Kulturelles Erbe- Direktion Landesarchäologie** (Schreiben vom 14.09.2023)
- **Handwerkskammer Koblenz** (Schreiben vom 21.09.2023)
- **Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung** (Schreiben vom 04.09.2023)
- **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** (Schreiben vom 20.09.2023)
- **PLEdoc GmbH** (Schreiben vom 15.09.2023)
- **Polizeiinspektion Montabaur** (Schreiben vom 01.09.2023)
- **Vodafone GmbH** (Schreiben vom 28.09.2023)

Die in der Abwägungstabelle aufgelisteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben neben redaktionellen Änderungshinweisen z. T. abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht.

Nachfolgend sind alle Stellungnahmen dieser Behördenbeteiligung, die abgegeben wurden, aufgeführt. Diese wurden zum größten Teil in der Originalfassung wiedergegeben. Teilweise werden die Sachdarstellungen der Stellungnahmen jedoch in Kurzform dargestellt. Die Originalstimmungen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wirges eingesehen werden

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen sind bei dem Bauamt der Verbandsgemeinde bis zum Stichtag eingegangen:

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 18.09.2023)	Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen der Abstimmung mit der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Ein Bauvorhaben kann nur genehmigt werden, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des	Durch die Vorbereitende Untersuchungen und das ISEK sind keine Maßnahmen an Anlagen der Deutschen Bahn AG vorgesehen. Die Hinweise betreffen mögliche Realisierungsplanungen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		<p>Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Antragsunterlagen müssen frühzeitig abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.</p> <p>Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs sind jederzeit zu gewährleisten. Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen müssen jederzeit gewährleistet sein.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBauO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Die Tiefe der Ausschachtungen für die geplante Baumaßnahmen muss außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen. Das Bahngelände darf durch die Baumaßnahme nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden und Abgrabungen dürfen nicht erfolgen.</p> <p>Das Betreten von Bahnanlagen ist grundsätzlich untersagt und bedarf im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.</p> <p>Der Zugang zu den Bahnanlagen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten bzw. für das Notfallmanagement gewährleistet sein.</p> <p>Anfallendes Oberflächenwasser, Dachentwässerungen oder sonstige Abwasser dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.</p> <p>Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.</p> <p>Eventuelle Lagerungen von Baumaterial, Geräten oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.</p> <p>Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern.</p> <p>Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit</p>	<p>und werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Vorbereitenden Untersuchungen ergeben sich hieraus nicht.</p>	
--	--	---	---	--

		<p>dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.</p> <p>Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p> <p>Aufgrund der Nähe zur Eisenbahn werden seitens der DB Netz AG keine besondere Lärmschutzmaßnahmen mehr vorgenommen</p> <p><u>Oberleitungsanlagen:</u> Das Gelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage. Es wird auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.</p>		
--	--	---	--	--

		<p>Während der Arbeiten muss sichergestellt sein, dass durch Bauarbeiten der Gefahrenbereich der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- Hubgeräten ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.</p>		
<p>2</p>	<p>Generalsdirektion Kulturrelles Erbe – Direktion Landesdenkmalpflege</p> <p>(Schreiben vom 04.10.2023)</p>	<p>Die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege sind durch mehrere Kulturdenkmäler betroffen, insbesondere die Kath. Pfarrkirche St. Bonifatius als Bauliche Gesamtanlage, bestehend aus Sakralbau, Pfarrgebäude und Mariengrotte. Auch der ehem. Friedhof, heute Parkanlage, befindet sich im Geltungsbereich. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.</p> <p>Es wird empfohlen bei den Maßnahmen innerhalb der Stadt Wirges einen eigenen Abschnitt/ ein eigenes Planwerk mit denkmalgeschützten Bauten sowie erhaltungswürdigen Objekten anzulegen. Das baukulturelle Erbe spielt i.d.R. eine erhebliche Rolle bei der Wahrnehmung einer Ortsgemeinde und der Identifikation der Bürger*innen mit dieser. Insofern sind auch denkmalpflegerische Belange bei Sanierungsmaßnahmen im Ortskern von erheblicher Bedeutung. Es wird auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG verwiesen. Im Falle konkreter Planungen kann das Einholen einer denkmalrechtlichen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Planwerk mit einer Übersicht über die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Kulturdenkmälern wurde angefertigt (siehe VU-Plan Nr.05). Die vorhandenen Kulturdenkmäler wurden nachrichtlich in das Planwerk übernommen. Sie werden bei weiteren Realisierungsplanungen berücksichtigt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Planwerk mit einer Übersicht über die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Kulturdenkmälern wurde angefertigt (siehe VU-Plan Nr.05). Die vorhandenen Kulturdenkmäler wurden nachrichtlich in das Planwerk übernommen. Sie werden bei weiteren Realisierungsplanungen berücksichtigt.</p>

		Genehmigung bei der zuständigen Kreisverwaltung notwendig werden.		
3	<p>LBM Landesbetrieb Mobilität, Diez</p> <p>(Schreiben vom 21.09.2023)</p>	<p>Im dargestellten Bereich liegen die klassifizierten Straßen L 300 und L 313. Als vorläufige Ziele der städtebaulichen Erneuerung sind insbesondere die Verbesserung und Sicherung der Wohnfunktion, die Wiederbelebung und Mobilisierung leerstehender Gebäude sowie die Beseitigung städtebaulicher Missstände genannt.</p> <p>Da außer der Karte mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes keine weiteren Unterlagen vorgelegt wurden, weisen wir in einer ersten Stellungnahme zunächst darauf hin, dass eventuell geplante Änderungen im Bereich klassifizierter Straßen vorab der Zustimmung des Landesbetrieb Mobilität Diez bedürfen und daher mit uns abzustimmen sind.</p>	<p>Die Hinweise betreffen mögliche Realisierungsplanungen und werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Vorbereitenden Untersuchungen und das ISEK ergeben sich hieraus nicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p>SGD, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</p> <p>(Schreiben vom 05.09.2023)</p>	<p>Der Planbereich erstreckt sich vom Stadtbereich Dornberg über die gesamte Bahnhofstraße, den Bereich der Neuen Mitte bis zum Kernbereich der Stadt. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ausweislich des Altlastenkatasters haben sich auch keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes ergeben.</p> <p>Durch das Plangebiet verläuft der Krümmelbach, ein Gewässer III. Ordnung. Das Gewässer ist innerstädtisch auf weite Strecken verrohrt. Die Verrohrung wurde nach vorliegendem Bescheid im Jahr 1963 hergestellt. Da die Anforderungen an die heutigen innerstädtischen Abflusssituationen sich geändert haben bedarf, wie bereits auch schon bei der Begehung zu Aufstellung des Hochwasservorsorgekonzeptes angeführt, die Verrohrung einer hydraulischen Überrechnung. Hierbei ist ein 100 jährliches Abflussereignis zugrunde zu legen. Bei dem Nachweis sind auch die Einleitungen aus den Straßenkörpern und der Regenwasserkanalisation zu berücksichtigen.</p> <p>Für den überplanten Bereich wurde in mehreren Besprechungen vorgetragen, dass hier mittelfristig die Modifizierung des vorhandenen Mischsystems und Bau eines Regenwasserkanals vorgesehen ist. Dies sollte im Rahmen der vorgesehenen Sanierung auch so zur Umsetzung kommen.</p> <p>Bei der weiteren Planung ist der Bereich „neue Mitte“ zu berücksichtigen. Dieser</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Umsetzung der geplanten Sanierungsmaßnahmen im Straßenbau sollen frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den Verbandsgemeindewerken, der SGD (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) und den weiteren Projektbeteiligten stattfinden. Bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen wird die SGD, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz erneut beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Umsetzung der geplanten Sanierungsmaßnahmen im Straßenbau sollen frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den Verbandsgemeindewerken, der SGD (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) und den weiteren Projektbeteiligten stattfinden. Bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen wird die SGD, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz erneut beteiligt.</p>

		<p>Bereich wurde bereits im Trennsystem erschlossen, ist provisorisch an das bestehende Mischsystem angeschlossen worden. Dieser Abweichung von den Zielvorgaben des § 55 Abs. 2 WHG wurde seinerzeit nur zugestimmt, weil ein Anschluss an das noch zu bauende Trennsystem vorgesehen war.</p> <p>Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass im Bereich Martin-Luther-Straße und Teilen der Bahnhofstraße bereits ein Regenwasserkanal verlegt wurde, der über die Abschlagsleitung des neuen RÜ „Grenzweg“ in Richtung Dernbach entwässert.</p>		
5	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Koblenz</p> <p>(Schreiben vom 01.09.2023)</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Aktuelle Pläne können über planauskunft.mitte@telekom.de angefordert werden. Es besteht auch die Möglichkeit Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst eine Registrierung erforderlich.</p> <p>In Teilbereichen des Planbereiches befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, soll genannte Ansprechpartner sofort verständigt werden. damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.</p> <p>Hinsichtlich der bei der Ausführung der Arbeiten zu beachtenden Vorgaben wird auf die beiliegende Kabelschutzanweisung inkl. Erläuterungen verwiesen.</p> <p>Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen und für den Erhalt dieser Linien besondere Aufwendungen erforderlich sind, die über das bei ordnungsgemäßer Wirtschaft erforderliche Maß hinausgehen, zum Beispiel der Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen, sind die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 169 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Es wird daraufhin gewiesen, dass der Telekom eine Kostenerstattung für die an den Kabelschächten bzw. AZK erforderlichen Höhenanpassungen zusteht.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen auf die Inhalte der VU ergeben sich hieraus nicht. Bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen wird die Deutsche Telekom Technik GmbH erneut beteiligt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen auf die Inhalte der VU ergeben sich hieraus nicht. Bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen wird die Deutsche Telekom Technik GmbH erneut beteiligt.</p>

		<p>oder Verlegung der Telekommunikationslinien können erst Angaben gemacht werden, wenn die endgültigen Ausbaupläne vorliegen.</p> <p>Ein möglicher Vorhabenträger soll für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellen und die Belange der Telekom rechtzeitig abstimmen, damit Bauvorbereitung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen, Materialbestellung, Kabelverlegung usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für Bauvorhaben der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 3 Monaten benötigt.</p>		
6	<p>Verbandsge- meindever- waltung Rans- bach-Baum- bach, Fachbe- reich 2</p> <p>(Schreiben vom 01.09.2023)</p>	<p>Derzeit können wir nur schwer erkennen, ob eine Betroffenheit unsererseits gegeben sein könnte und bitten daher um weitere Verfahrensbeteiligung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.</p>
7	<p>Westerwald- Verein e.V., Montabaur</p> <p>(Schreiben vom 29.09.2023)</p>	<p>Der Westerwald-Verein begrüßt grundsätzlich die geplante Sanierung und dementsprechend die vorbereitenden Untersuchungen dazu. Ergänzend zu den aufgeführten Zielen/Zwecken wird angeregt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung von Möglichkeiten der Entsiegelung und natürlichen Wasserversickerung - Prüfung und ggfs. Förderung von Photovoltaikanlagen im Untersuchungsbe- reich - Prüfung, ob für diesen Bereich eine effiziente kommunale Wärmeversorgung (z.B. durch Nutzung von industrieller Abwärme) sinnvoll ist. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK berücksichtigt. Änderungen auf die Inhalte der Vu und des I-SEKs ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK berücksichtigt. Änderungen auf die Inhalte der Vu und des I-SEKs ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.</p>

Bei den insgesamt sieben Stellungnahmen handelt es sich überwiegend um Hinweise für Realisierungsplanungen, die keine direkten Auswirkungen auf das Förderprogramm bzw. die Erstellung des ISEKs haben. Bei der anschließenden Realisierungsplanung und der Vorbereitung der Umsetzung konkreter Maßnahmen sind die vorgebrachten Hinweise und Anregungen zu beachten.

5. INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Aus den Vorbereitenden Untersuchungen lassen sich unterschiedliche städtebauliche Defizite, aber vor allem auch Entwicklungschancen für die Kernstadt von Wirges ableiten. Das folgende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) baut auf den Vorbereitenden Untersuchungen und den Ergebnissen der formellen und informellen Beteiligung auf und stellt eine Übersicht über verschiedene Themenfelder der Stadtentwicklung und über deren zugehörige Maßnahmen dar. Dabei wird zwischen kurz-, mittel- und langfristig umsetzbaren Vorhaben unterschieden. Das ISEK gilt daher als ein informelles Instrument zur Konkretisierung von Entwicklungsabsichten für die Kernstadt von Wirges.

Die nachfolgende Darstellung von Zielen und Maßnahmen bildet die Grundlage des Integrierten Entwicklungskonzeptes, welches sich aus städtebaulichem Rahmenplan sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammensetzt. Das ISEK bildet damit die Grundlage für die städtebauliche Sanierung der Kernstadt von Wirges und die damit verbundene Durchführung der Gesamtmaßnahme im Rahmen der Städtebauförderung.

5.1. Leitbild und Entwicklungsziele

Aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung und der stadtplanerischen Analyse wurden ein übergeordnetes Leitbild und daraus abgeleitet verschiedene Sanierungsziele formuliert:

Integrative und soziale Stadtentwicklung der Kernstadt von Wirges!

Nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen für alle Generationen sowie Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Kernstadt!

Das Leitbild fasst die erarbeiteten Aussagen für die angestrebte gesamtstädtische Entwicklung zusammen. Zur Erreichung dieses Leitbilds wurden Handlungsfelder formuliert.

Folgende Teilziele sollen die nachhaltige Entwicklung und Attraktivierung der Wirgeser Innenstadt gewährleisten:

- Stärkung des sozialen Zusammenhalts und Integration aller Bevölkerungsgruppen.
- Modernisierung der Wohnungsbestände.
- Zielgerichtetes Leerstandsmanagement und Stärkung der Innenentwicklung.
- Beseitigung städtebaulicher/ baulicher Mängel im Wohnumfeld sowie bei öffentlichen Einrichtungen.
- Erhaltung und Stärkung öffentlicher Infrastruktur.
- Erhaltung und Stärkung der Nutzungsvielfalt (Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, Naherholung).
- Aufwertung des öffentlichen Raumes („Flaniermeile“ Bahnhofstraße) und Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten.
- Verbesserung barrierefreier Zugänglichkeiten und Erreichbarkeiten.
- Optimierung/ Sanierung der Verkehrsinfrastruktur (Straßen, Plätze, Fußwege, Radwege) i.V.m. der qualitätvollen Gestaltung von Verkehrsräumen.
- Quartiersmanagement zur Begleitung der städtebaulichen Maßnahmen und zur Vernetzung und Beteiligung der Bürger, der Verwaltung und der Politik.

Die Kernstadt von Wirges spielt eine zentrale Rolle in der künftigen Gesamtstadtentwicklung. Da die Anforderungen an den Stadtkern mit seinen verschiedenen Funktionen einem ständigen Wandel unterworfen sind, muss das ISEK so angelegt werden, dass diese berücksichtigt werden können. Daher ist es einerseits so offen zu halten, dass auf eventuelle zukünftige Veränderungen von Rahmenbedingungen flexibel reagiert werden kann, andererseits sollte es eine konkrete Richtung vorgeben, um den gewünschten Zielzustand eines belebten Zentrums erreichen zu können.

Ein weiterer Grundsatz des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes resultiert darin, dass sich bei den Projekten und Maßnahmen öffentliche sowie private Vorhaben ergänzen, wodurch gemeinsam an der nachhaltigen Aufwertung der Kernstadt von Wirges gearbeitet wird. Daher soll es auch in Zukunft Möglichkeiten zur Öffentlichkeitsbeteiligung geben (z. B. bei der Konkretisierung und Umsetzung einzelner Maßnahmen).

5.2. Maßnahmenplan/ Projektliste

Dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept liegt ein sogenannter Maßnahmenpool zugrunde, welcher zum einen die aus der Beteiligung entwickelten Maßnahmen und zum anderen die Maßnahmenvorschläge enthält, die sich aus den Vorbereitenden Untersuchungen ergeben haben.

5.2.1. A1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme

Vorbereitende Untersuchungen, Beteiligungsverfahren, Erstellung ISEK mit KoFi (KOFI-Position 1.1.1)

Allgemeine Voraussetzung für eine Förderung als Gesamtmaßnahme im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes „Sozialer Zusammenhalt, Soziale Stadt“ ist die Anwendung des besonderen Städtebaurechts. Grundlage hierfür ist die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gem. §141 BauGB und der Nachweis, dass die Ausgaben der Gesamtmaßnahme weder von der Gemeinde allein noch anderweitig gedeckt werden können. Grundlage der Förderung ist weiterhin die Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) im Sinne einer ganzheitlichen Aufwertungsstrategie. Das gebietsbezogene, fortschreibungsfähige Entwicklungskonzept (inkl. Planungs- und Umsetzungskonzept, Maßnahmen, sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. §149 BauGB) soll zur Lösung der komplexen Probleme zielorientierte, integrierte Lösungsansätze aufzeigen.

Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung (Flyer, Broschüren, Pressetexte, Infoveranstaltungen, Workshops) (KOFI-Position 1.1.2)

Die Maßnahme "Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung" im Förderprogramm "Sozialer Zusammenhalt, soziale Stadt" involviert Bewohner aktiv durch Flyer, Broschüren, Pressetexte, Infoveranstaltungen und Workshops. Ziel ist es, Transparenz über Projekte zu schaffen, Interesse zu wecken und Bewohnermeinungen einzubeziehen. Diese Maßnahmen fördern die Akzeptanz der Entwicklungsmaßnahmen und stärken das Gemeinschaftsgefühl in der Kernstadt.

Bereits jetzt besteht ein sehr hohes Interesse der Einwohner und Nutzer der Wirgeser Kernstadt „aktiv“ zu werden. Der Stadtkern von Wirges soll deshalb weiterhin im Rahmen eines integrativen, umsetzungsorientierten Kommunikationsprozesses gestärkt werden. Die Beteiligung und Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger und der Gewerbetreibenden ist für eine erfolgreiche Umsetzung der Gesamtmaßnahme von besonderer Bedeutung. Über gezielte Öffentlichkeitsarbeit

(z.B. Information durch Presse, Broschüren, etc.) sowie Beratung, Broschüren, etc. wird das private Engagement weiter gefördert.

Notwendige Gutachten/ Bauleitplanung (KOFI-Position 1.2.1)

Als rechtlicher Rahmen und Grundlage für eine geordnete Stadtentwicklung wurde ein Kostenansatz für die Erstellung von Bebauungsplänen, Gutachten, o.a. eingestellt.

Städtebauliche Wettbewerbe (KOFI-Position 1.2.2)

Im Bereich des Städtebaus werden Wettbewerbe durchgeführt, wenn für eine anstehende konkrete Planungsaufgabe der optimale Entwurf gefunden werden soll. Ein Wettbewerb ist deshalb oftmals der bestmögliche Weg, um Lösungsalternativen für bedeutsame städtebauliche Vorhaben oder Freiraumplanungen zu finden.

Im Rahmen der Sanierung der Kernstadt Wirges soll ggf. für die Neugestaltung der Bahnhofstraße oder für die Neugestaltung des Reglinlindenplatzes durch die Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben die bestmögliche und pasendste Lösung für die Wirgeser Kernstadt entwickelt werden.

Durch die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs sollen Vorschläge zur Verbesserung des Stadtbildes und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der bestehenden funktionalen Rahmenbedingungen (Erschließung, Nutzung durch den ÖPNV, etc.) entwickelt sowie städtebaulich und freiraum- planerisch bearbeitet werden.

Ziel ist es, durch kreative Ideen und vielfältige Lösungsansätze die Entwicklung und Attraktivität des Stadtbildes zu fördern. Städtebauliche Wettbewerbe bieten eine Plattform für den Austausch von Ideen und ermöglichen es, die besten Konzepte auszuwählen, die dann in der praktischen Umsetzung berücksichtigt werden.

Begleitende Verkehrsuntersuchung/ Parkraumanalyse (KOFI-Position 1.3.1)

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden Gefährdungsbereiche und verkehrstechnische Erschließungsmängel angesprochen. Hierzu zählen beispielsweise überhöhte Geschwindigkeiten in der Innenstadt, defizitäre Beschilderung, Belastung der Innenstadt durch LKW-Verkehr, Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern, etc.

Ob weitere Teile des Erschließungssystems einem Umbau oder einer geänderten Funktion bedürfen, ist im Weiteren zu untersuchen und soll durch die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes, das Kfz-, Fuß- und Radverkehr, sowie den ruhenden Verkehr, berücksichtigt, konkretisiert werden.

Ziel ist es, das Straßen- und Fußwegesystem entsprechend seiner Funktion und Bedeutung zu gestalten und auszubauen. Hierbei soll die gute Erreichbarkeit der Innenstadt gesichert (Stichwort Parkplätze, Beschilderung) und ggf. bei Bedarf die Neuorganisation der Verkehrsstruktur zur Entlastung innerstädtischer Straßen und zur besseren Orientierung für Besucher durchgeführt werden. In Ergänzung soll das Radverkehrsnetz komplettiert und ggf. Fahrradabstellanlagen in zentralen Bereichen installiert werden.

Zusätzlich soll über ein innerstädtisches Mobilitätskonzept der Verkehr insgesamt gelenkt, die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsarten, wie Fußgänger- und Radverkehr / öffentlicher Personennahverkehr gefördert und damit die Innenstadt vom Kfz-Verkehr entlastet werden.

Durch kurze barrierefreie Fußwegeverbindungen, ausreichend ausgebaute Bürgersteige und bequeme und barrierefreie Quermöglichkeiten an vielbefahrenen Straßen soll der Komfort und die Sicherheit für die Fußgänger erhöht werden. Gut sichtbare Fußgänger-Leitsysteme können

auch hier - insbesondere nicht ortskundigen Touristen - die Orientierung erleichtern und sollten in ein verkehrliches Gesamtkonzept eingebunden werden.

Zusätzlich soll eine Parkraumbedarfsanalyse durchgeführt werden, um den Bedarf an Parkplätzen zu ermitteln. Sie analysiert Faktoren wie die Anzahl der Fahrzeuge, die Parkgewohnheiten der Bewohner und Besucher, sowie die Verfügbarkeit und Auslastung bestehender Parkmöglichkeiten. Ziel ist es, einen Überblick über die Parkplatzsituation zu erhalten und Maßnahmen zur Optimierung der Parkraumnutzung zu entwickeln.

Die Verkehrsuntersuchungen soll zusätzlich als Grundlage für die Gestaltung von Straßenquerschnitten für die weiteren Sanierungs- und Umbaumaßnahmen (beispielsweise in der Bahnhofstraße oder in den relativ schmalen Straßenzügen im historischen Stadtkern) dienen.

Beschildeungskonzept/ Leitsystem inkl. Umsetzung (KOFI-Position 1.3.2)

Zur Lenkung künftiger Besucher und Ortsunkundiger zur und in der Stadt, soll ein Beschildeungskonzept für die Wirgeser Kernstadt erstellt werden. Die Verbesserung der Beschilderung in Form von einheitlich gestalteten Infotafeln und Hinweisschildern mit Wiedererkennungswert ist zudem weiterer wichtiger Baustein zur Förderung eines sanften Tourismus ist.

Eine weitere Maßnahme sieht deshalb die Verbesserung der Beschilderung in der Kernstadt vor. So soll nicht nur die allgemeine Beschilderung, wie z. B. die Beschilderung am Hans-Schweitzer-Platz verbessert werden, sondern es sollen auch Schilder installiert werden, die auf touristische Ziele oder historische Gebäude hinweisen. An zentralen Stellen (bspw. am Reginlindenpark, am Hans-Schweitzer-Platz, etc.) sollen größere Hinweistafeln aufgestellt werden, die neben einem Übersichtsplan zur Kernstadt auch weitere Infos (z. B. zur Ortshistorie, zu Veranstaltungen, zu örtlichen Rad- und Wanderwegen, Hinweise zu Gastronomiebetrieben, etc.) enthalten.

Aussattungs- und Möblierungskatalog, Ergänzung und Erneuerung der öffentlichen Möblierung (KOFI-Position 1.3.3)



Abbildung 36: Verbesserungswürdige Möblierung im Reginlindenpark (Quelle: Eigene Aufnahme)

Im öffentlichen Raum innerhalb der Kernstadt von Wirges stehen auf Plätzen und Grün- und Freiflächen oftmals Möblierungselemente, die veraltet sind und einer Erneuerung bedürfen. Hinzu kommen öffentliche Bereiche, in denen eine ansprechende Möblierung von Freibereichen fehlt.

Für die Ausführung und Anordnung aller Ausstattungselemente im öffentlichen Raum (Stadtmöblierung wie beispielsweise Ruhebänke, Mülleimer, Fahrradständer, Relaxliegen, Seniorenbänke, etc.) muss eine durchgehende gestalterische Linie gefunden werden. Im Hinblick auf den Kontext der stadtbildprägenden Bebauung ist unter dem Gesichtspunkt des Platzbedarfs, der Platzierung und der Funktionalität eine stadttypische Materialwahl zu treffen.

Ziel ist es, das Stadtgebiet nicht mit Einzelelementen zu überfrachten, sondern eine klare Konzeption zu finden, die die Elemente in das Erscheinungsbild der Gesamtanlage einbindet. Zusätzlich sind fehlende Möblierungselemente vorrangig an wichtigen Ruhe- und Kommunikationsbereichen (z.B. Hans-Schweitzer-Platz, Reginlindenpark, Nordfriedhof) zu ergänzen.

Gestaltungsfibel, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (KOFI-Position 1.3.4)

Für die Attraktivität einer Stadt ist vor allem auch das Erscheinungsbild der Gebäude und damit das „Flair“ des Stadtraumes ein wichtiges Merkmal. Eine gute Gebäudegestaltung, ein hochwertig gestalteter öffentlicher Raum und ein vielfältiges Angebot von Verweil- und Wegeräumen geben Auskunft über die Wertigkeit der Innenstadt und tragen dazu bei, eine besondere und konkurrenzfähige Qualität des Stadtraumes zu erzeugen.

Die Stadt Wirges kann über Empfehlungen und Festsetzungen in Form einer Gestaltungsfibel Einfluss darauf nehmen. Während in der Gestaltungsfibel Hinweise zu einer qualitätvollen Gestaltung der Gebäude und des Außenraumes gegeben werden, sind in der Gestaltungssatzung als Ortsrecht die präzisen Festsetzungen formuliert.

Eine Gestaltungsfibel dient der Information der Öffentlichkeit bzw. der Bürgerinnen und Bürger hinsichtlich der Bedeutung des Stadtbildes für die Stadt. Sowohl positive wie zum Teil auch negative Gestaltungsmerkmale sollen dargestellt und erläutert werden. Zusätzlich soll die Gestaltungsfibel gestalterische Vorgaben für die Außengastronomie und die Warenpräsentation enthalten. Das historische Erscheinungsbild und die Charakteristik der stadtbildprägenden Gebäude sollen bei Um- und Neubauten erhalten und weiterentwickelt werden. Die Inhalte der Gestaltungsfibel dienen deshalb als Grundlage für die Beratung bei Sanierungs- und ggf. auch Neubaumaßnahmen in der Innenstadt.

Die Gestaltungssatzung stellt eine örtliche Bauvorschrift dar. Sie ist somit für den festgelegten räumlichen Geltungsbereich allgemein verbindlich. Bestandteile eines solchen neuen Gestaltungskonzepts sind einerseits die Formulierung von klaren Gestaltungsregeln und andererseits die notwendigen Instrumente zur Beratung und Sicherung der Gestaltungsqualität.

Dies erfordert somit neben dem rechtlichen Instrument der Gestaltungssatzung auch die Erarbeitung einer Gestaltungsfibel und geeigneter Instrumente der Qualitätssicherung (Beratung und Förderung der Eigentümer). Alle drei Bausteine sind Steuerungsinstrumente zur Sicherung der gestalterischen Qualität in der Kernstadt von Wirges.

Sanierungsberater/ Sanierungsplaner (extern) (KOFI-Position 1.5)

Die fachliche Unterstützung und Begleitung privater Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich gestalterischer und verfahrenstechnischer Anforderungen soll für den Förderzeitraum durch eine Sanierungsberatung (Sanierungsplaner bzw. Sanierungsberater) sichergestellt werden.

Im Stadtkern von Wirges haben bereits verschiedene Grundstückseigentümer starkes Interesse an der Durchführung umfassender privater Sanierungsmaßnahmen geäußert.

Nach Beschlussfassung der Sanierungssatzung soll deshalb eine intensive Beratungstätigkeit zur Aktivierung privater Sanierungsmaßnahmen aufgenommen werden. Ziel ist die Verbesserung der Bausubstanz aber auch die Aktivierung leerstehender Gebäude.

Daneben sollen auch die Vertreter der Stadt bei der verfahrenstechnischen Begleitung des Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt, soziale Stadt“ durch die Sanierungsberatung von externen Fachbüros unterstützt werden.

5.2.2. A2 Ordnungsmaßnahmen

Bodenordnung einschließlich Grunderwerb (z.B. für den Bau eines Mehrgenerationenhauses) (KOFI-Position 2.2.1)

Ein Ziel der Stadtsanierung ist der Bau eines Mehrgenerationenhauses als Begegnungsstätte für die Einwohner der Kernstadt. Als Grundlage hierfür wurde ein Ansatz für Kosten zum Erwerb einer passenden Fläche oder eines passenden Grundstückes mit Gebäude in die Gesamtmaßnahme eingestellt.

Hinzu kommt, dass Teilbereiche des Sanierungsgebietes durch erhöhte bauliche Dichten geprägt sind. Die Bausubstanz in einigen dieser Bereiche wird zunehmend schlechter (siehe Vorbereitende Untersuchungen). Im Zuge der Stadterneuerungsmaßnahme soll bei Grundstücksveräußerungen ein möglicher Ankauf von Anwesen offen gehalten, geprüft und bei Bedarf eine Bodenordnung einschließlich Grunderwerb durchgeführt werden.

Freilegung von Grundstücken (Entkernung, Rückbau und Entsiegelung, z.B. für Bau eines Mehrgenerationenhauses) (KOFI-Position 2.4.1)

Teilbereiche des Sanierungsgebietes sind durch hohe bauliche Dichten (GRZ zwischen 0,6 bis 1,0) geprägt. Die Bausubstanz in einigen dieser Bereiche wird zunehmend schlechter (siehe Vorbereitende Untersuchungen). Im Zuge der Stadterneuerungsmaßnahme soll bei Grundstücksveräußerungen ein möglicher Ankauf von Anwesen offen gehalten, geprüft und bei Bedarf ein Rückbau oder eine Entkernung durch den Abbruch von Nebengebäuden durchgeführt werden.

Ein Ziel der Stadtsanierung ist der Bau eines Mehrgenerationenhauses als Begegnungsstätte für die Einwohner der Kernstadt. Als Grundlage hierfür wurde ein Ansatz für Kosten zum Rückbau eines Gebäudes in die Gesamtmaßnahme eingestellt.

Sanierung und Neugestaltung der Flächen „Untere Bahnhofstraße“ (KOFI-Position 2.5.1) sowie Sanierung und Neugestaltung der Flächen „Obere Bahnhofstraße“ (KOFI-Position 2.5.2)

Die Bahnhofstraße ist stark verkehrlich geprägt und verfügt kaum über städtebauliche Aufenthaltsqualität. Bereits im Jahr 2003 wurde ein Verkehrs- und Gestaltungskonzept erarbeitet, im Jahr 2017 eine Studie zur Optimierung der „Bahnhofstraße“ zwischen „Hans-Schweitzer-Platz“ und Bahntrasse erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Verkehrsflächen in der Bahnhofstraße durch einen langen, undefinierten Verkehrsraum, fehlender Verkehrsberuhigung, teilweise schlecht nutzbaren Parkstreifen und einem Mangel an Gestaltungselementen auszeichnen. Im

Zuge der Stadtsanierung soll deshalb durch die Neugestaltung die innerstädtische Geschäftsstraße funktional und gestalterisch verbessert und stadtbildgerecht saniert werden.

Die Umgestaltung der gesamten Bahnhofstraße bildet deshalb ein wichtiges Leuchtturmprojekt für die zukünftige Entwicklung der Wirgeser Kernstadt. Die Maßnahme wird durch den zentralen Kreislauf in der Mitte in „Untere Bahnhofstraße“ und „Obere Bahnhofstraße“ aufgeteilt.

Im Rahmen der Stadterneuerungsmaßnahme soll deshalb durch die Um- und Neugestaltung der Bahnhofstraße die Aufenthaltsqualität verbessert, Gefahrenstellen für Fußgänger reduziert und die Fußgängerfunktion stärker betont werden. Als Grundlage für eine Umsetzung (ggf. in mehreren Abschnitten) soll ein ganzheitliches Planungskonzept für den Umbau und die Neugestaltung der Bahnhofstraße entwickelt werden.

Bei dem Ausbau und Umgestaltung der Bahnhofstraße sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Funktionale und gestalterische Attraktivierung
- Barrierefreie Gestaltung
- Reduzierung der verkehrstechnischen Prägung, stärkere Betonung der Fußgängerfunktion
- Reduzierung von Konfliktpotenzialen z.B. durch Ausweitung der Gehwegbereiche mit verbesserter Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Aufenthalts- und Gestaltqualität für alle Verkehrsteilnehmer
- Verkehrsberuhigung durch gestalterische Maßnahmen
- Ausbildung von Kommunikationsbereichen im innerstädtischen Zusammenhang
- Schaffung von Flächen für den ruhenden Verkehr
- Tangierende Elemente zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität: Integration von ansprechendem Stadtmobiliar, Schaffung von Sitzmöglichkeiten und ggf. Spielmöglichkeiten für Kinder, atmosphärische Beleuchtung/ Lichtsystem



Abbildung 37: Blick in die Bahnhofstraße (Quelle: Eigene Aufnahme)

Sanierung und Neugestaltung der Flächen des Nordfriedhofes (KOFI-Position 2.5.3)

Der Nordfriedhof wurde 1823 hinter dem bestehenden Reginlindenpark angelegt. Ende der 50er Jahre des letzten Jahrhunderts wurde die Nutzung als Begräbnisstätte aufgegeben und der neue Südfriedhof an der Jahnstraße in Richtung Montabaur angelegt. Seitdem finden in diesem Bereich keine Bestattungen mehr statt. Bis auf zwei Gräber im unmittelbaren Bereich der Kapelle wurden alle Grabstätten eingeebnet. Der alte Baumbestand blieb weitgehend erhalten und stellt einen besonderen Natur- und Naherholungsraum innerhalb der Kernstadt Wirges dar. Der „Alte Friedhof“ ist als Denkmalzone in der Liste der Kulturdenkmäler des Landes Rheinland-Pfalz kartiert.

Die parkähnliche Fläche ist mit einer großen Rasenfläche ausgestattet. Durch die Mitte des ehemaligen Nordfriedhofes führt ein kleiner unbefestigter Pfad hin zur Kapelle, der mit einer Baumallee mit altem Baumbestand ausgestattet ist. Entlang des Weges befinden sich zwei veraltete Sitzbänke und Mülleimer. Insgesamt verfügt der ehem. Nordfriedhof über großes Naherholungspotential, er wird jedoch aufgrund seiner begrenzten Anzahl an Möblierungselementen und der untergenutzten Kapelle kaum genutzt.

Zur Neugestaltung des Reginlindenparks und des Nordfriedhof wurde im November 2021 eine Arbeitsgruppensitzung durchgeführt. Zuvor wurde von einem Fachplaner ein Vorentwurf zur Gestaltung der Flächen als Diskussionsgrundlage für die Arbeitsgruppe entwickelt.

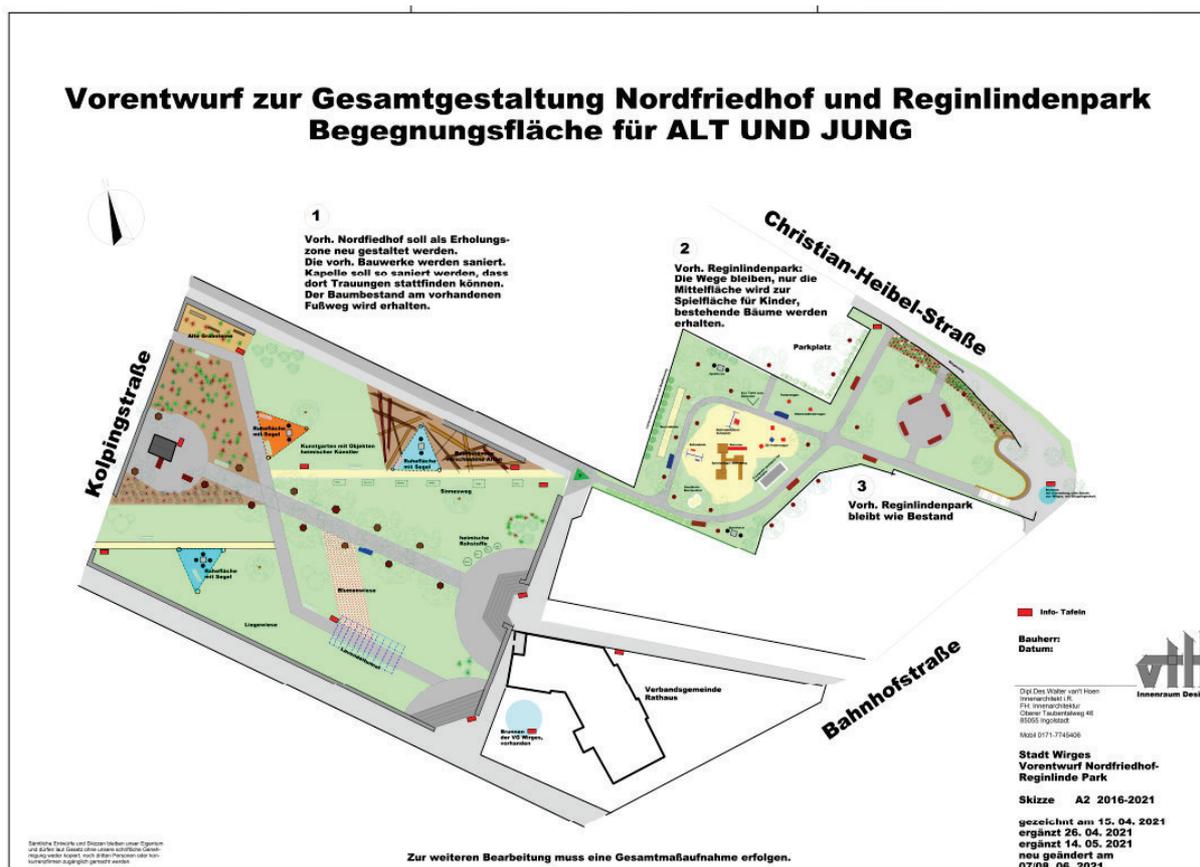


Abbildung 38: Vorentwurf zur Gesamtgestaltung des Nordfriedhofes und des Reginlindenparks als Begegnungsfläche für Alt und Jung (Quelle: Innenraum Design, Mai 2021)

Im Zuge der Stadtsanierung soll der Nordfriedhof neu strukturiert und umgestaltet werden. Wesentliche Gestaltelemente hierbei sind:

- Anlegen eines neuen Fußweges um die Kapelle, damit die vorhandenen Gräber und Gedenktafel besucht werden können

- Sanierung der Friedhofsmauer
- Erhalt des Baumbestandes
- Sanierung der Kapelle
- Gliederung des Areals in verschiedene Zonen (z.B. Sitzzone mit Stahlpfosten und Dreieck-Segeln zur Beschattung)
- Erneuerung des Belages des Hauptweges vom Rathaus zur Kapelle
- Anlegen eines Kunstgartens mit Objekten von heimischen Künstlern
- Errichtung eines Lavendel-Tunnels am Ausgang vom Rathaus zum Friedhof
- Ergänzung der Begrünung mit Wildblumenflächen und Anlegen einer Liegewiese

Ziel ist es, einen Bereich im Zentrum von Wirges zu schaffen, der einen generationen- und bevölkerungsübergreifenden Treffpunkt und Erholungsraum für die Bürger von Wirges darstellt.



Abbildung 39: Kapelle mit Grabstein auf dem Nordfriedhof (Quelle: Eigene Aufnahme)

Sanierung und Neugestaltung der Flächen des Reginlindenparks (KOFI-Position 2.5.4)

Der Reginlindenpark ist eine parkähnliche Grünfläche inmitten der Stadt an der Christian – Heibel – Straße. Südwestlich des Parks befindet sich der ehem. Nordfriedhof, der über einen gepflasterten Fußweg erreichbar ist.

Die parkähnliche Grünfläche liegt erhöht und ist von der Bahnhofstraße aus über eine Treppe erreichbar. In der Mitte der Grünfläche befindet sich ein gepflasterter Bereich mit veralteten Sitzbänken und einem Mülleimer. Vor dem Treppenaufgang befindet sich ein mit Kopfsteinpflaster ausgestatteter Bereich mit einem Brunnen, mehreren Bäumen, die den Platzbereich zur Straße hin abgrenzen, sowie Sitzgelegenheiten entlang der Mauer.

Das Areal ist mit mehreren Laternen ausgestattet, welche den Park auch in den Abendstunden beleuchten. Am Rand ist der Park durch mehrere Büsche eingegrünt.

Unterhalb des Reginlindenparks, direkt an der Christian – Heibel – Straße, befindet sich ein öffentlicher Stellplatz, der ebenfalls stark eingegrünt ist.

Der Reginlindenpark ist wichtige Naherholungsfläche und Kommunikationsbereich. Da der Großteil der Grünflächen naturnah gehalten, jedoch ungestaltet und mit keiner Nutzung belegt sind, verfügt die Fläche über weiteres Entwicklungspotential. Im Rahmen der Stadtsanierung soll der Reginlindenpark naturnah neugestaltet werden. Der bereits erstellte Vorentwurf sieht folgende Gestaltungsmöglichkeiten vor:

- Erhaltung des vorhandenen Baumbewuchses und Ergänzung durch weitere regionaltypische Bäume und Sträucher
- Installation von Spielgeräten und Spieltischen, einem Schachbrett und einer Bocciabahn zur Schaffung eines Kommunikationsbereiches für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen
- Erneuerung und Ergänzung der Möblierung (Bänke, Tische, Mülleimer, besondere Sitzelemente wie Relaxliegen oder Seniorenbänke)

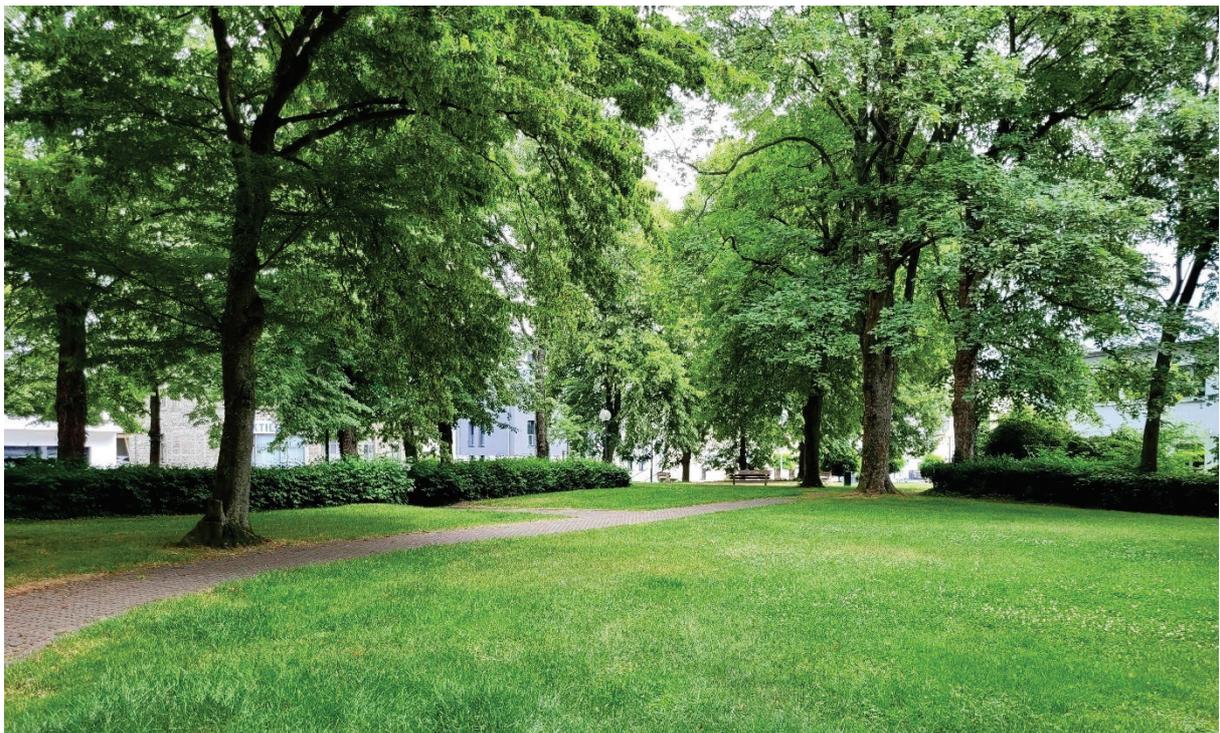


Abbildung 40: Reginlindenpark (Quelle: Eigene Aufnahme)

Sanierung und Neugestaltung der Flächen „Christian-Heibel-Straße“ inkl. Einmündungsbereich zur L 300 (KOFI-Position 2.5.5)

Die Christian-Heibel-Straße schließt nördlich an die untere Bahnhofstraße an. Die Oberfläche der Straße ist in einem schlechten baulichen Zustand und ist nicht stadtbildgerecht gestaltet. Vielmehr ist die Straße relativ breit und überwiegend verkehrstechnisch geprägt. Im Rahmen des Verkehrs- und Gestaltungskonzeptes wurden Mängel wie hohes Verkehrsaufkommen, nicht angepasste Ge-

schwindigkeit, schlechte bzw. unübersichtliche Querungsmöglichkeiten für Fußgänger sowie fehlende und ungeordnete Parkmöglichkeiten festgestellt.

Im Rahmen der Stadterneuerungsmaßnahme soll deshalb durch die Um- und Neugestaltung der Christian-Heibel-Straße die Gestaltqualität verbessert, Gefahrenstellen für Fußgänger reduziert und die Fußgängerfunktion stärker betont werden. Mit einbezogen werden soll auch der Einmündungsbereich zur L300 Richtung Dr.-Luschberger-Straße.

Laut Verkehrskonzept soll die Straße möglichst barrierearm bzw. höhengleich ausgebaut und die Fahrbahnbreite auf 5,50 Meter reduziert werden. Die Gestaltqualität soll durch gepflasterte Einmündungsbereiche und Begrünungselemente verbessert werden.



Abbildung 41: Blick in die Christian-Heibel-Straße (Quelle: Eigene Aufnahme)

Sanierung und Neugestaltung der Flächen „Dr.-Luschberger-Straße“ inkl. Einmündungsbereich zur L 300 (KOFI-Position 2.5.6)

Die Dr.-Luschberger-Straße schließt an die untere Bahnhofstraße und die Christian-Heibel-Straße an. Die Oberfläche der Straße ist ebenso wie die Christian-Heibel-Straße in einem schlechten baulichen Zustand und weist Funktionsschwächen hinsichtlich Gestalt- und Aufenthaltsqualität für Fußgänger auf. Innerhalb des Verkehrs- und Gestaltungskonzeptes wurden auch hier mehrere Mängel, wie beispielsweise hohes Verkehrsaufkommen, nicht angepasste Geschwindigkeit, schlechte bzw. unübersichtliche Querungsmöglichkeiten für Fußgänger sowie der mangelhafte Zustand des Kirchvorplatzes genannt.

Im Rahmen der Stadtsanierung soll die Dr.-Luschberger-Straße inkl. Anschlussbereiche saniert und ortsbildgerecht gestaltet werden.

Die Gestaltung des Straßenzuges soll in Verbindung mit der Neugestaltung der Bahnhofstraße und der Christian-Heibel-Straße anhand einer im Vorfeld abgestimmten Gestaltungsleitlinie (bzgl. Fahrbahnbreiten, Pflasterung, Begrünung, Möblierung, etc.) erfolgen.



Abbildung 42: Blick in die Christian-Heibel-Straße (Quelle: Eigene Aufnahme)

Sanierung und Neugestaltung der Flächen „Pfarrstraße“ (KOFI-Position 2.5.7)

Die Pfarrstraße zweigt nördlich von der Dr.-Luschberger-Straße ab, führt durch den historischen Stadtkern und mündet in die Bachstraße. Die Fahrbahn sowie die Gehwege befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Auch in dieser Straße fehlt es an stadtbildgerechten Gestaltelementen, welche die Aufenthaltsqualität erhöhen.



Abbildung 43: Blick in die Pfarrstraße (Quelle: Eigene Aufnahme)

Im Rahmen der Stadtsanierung soll die Pfarrstraße inkl. Anschlussbereiche saniert und ortsbildgerecht gestaltet werden. Die Gestaltung des Straßenzuges soll in Verbindung mit der Neugestaltung der weiteren relativ schmalen Straßen in der historischen Kernstadt (z.B. Kirchstraße, Nikolausstraße, etc.) anhand im Vorfeld abgestimmter Gestaltungsleitlinien (bzgl. Regelquerschnitte, Pflasterung, Mischverkehrsfläche, Begrünung, Möblierung, etc.) erfolgen.

Sanierung und Neugestaltung der Flächen „Leipziger Straße“ (KOFI-Position 2.5.8)

Die Leipziger Straße befindet sich im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes und zweigt nördlich von der oberen Bahnhofstraße ab. Die Straße ist in einem baulich schlechten Zustand und weist funktionale und gestalterische Mängel auf. Es mangelt an stadtbildgerechter Gestaltung und Begrünung und die Gehwege sind aufgrund des Siedlungsgrundrisses sehr schmal.

Im Rahmen der Stadtsanierung soll die Leipziger saniert und ortsbildgerecht gestaltet werden. Die Gestaltung des Straßenzuges soll in Anlehnung an die bereits sanierte Dresdener Straße erfolgen.



Abbildung 44: Schlechter Straßenzustand und zu schmale Gehwegbereiche in der Leipziger Straße (Quelle: Eigene Aufnahme)

Sanierung und Neugestaltung der Flächen „Mittelstraße“ (KOFI-Position 2.5.9)

Die Mittelstraße, eine Seitenstraße der Friedrichstraße, bedarf einer Sanierung, da sowohl die Straße als auch die (relativ schmalen) Gehwege in einem baulich schlechten Zustand sind. Auch in dieser Straße fehlt es an stadtbildgerechten Gestaltelementen, welche die Aufenthaltsqualität erhöhen.

Im Rahmen der Stadtsanierung soll die Pfarrstraße inkl. Anschlussbereiche saniert und ortsbildgerecht gestaltet werden. Die Gestaltung des Straßenzuges soll in Verbindung mit der Neugestaltung der weiteren relativ schmalen Straßen in der historischen Kernstadt (z.B. Kirchstraße, Nikolausstraße, etc.) anhand im Vorfeld abgestimmter Gestaltungsleitlinien (bzgl. Regelquerschnitte, Pflasterung, Mischverkehrsfläche, Begrünung, Möblierung, etc.) erfolgen.

Sanierung und Neugestaltung der Flächen „Elisabethenstraße“ als Mischverkehrsfläche (KOFI-Position 2.5.10)

Die Elisabethenstraße befindet sich im westlichen Teil des Sanierungsgebietes und zweigt von der Christian-Heibel-Straße ab. Der Straßenzustand sowie der Zustand der Gehwege sind verbesserungswürdig. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme soll die Elisabethenstraße saniert und als Mischverkehrsfläche stadtbildgerecht umgebaut werden.

Die Gestaltung des Straßenzuges soll in Verbindung mit der Neugestaltung der weiteren relativ schmalen Straßen in der historischen Kernstadt (z.B. Kirchstraße, Nikolausstraße, etc.) anhand im Vorfeld abgestimmter Gestaltungsleitlinien (bzgl. Regelquerschnitte, Pflasterung, Mischverkehrsfläche, Begrünung, Möblierung, etc.) erfolgen.



Abbildung 45: Blick in die Elisabethenstraße (Quelle: Eigene Aufnahme)

Sanierung und Neugestaltung der Flächen „Kirchstraße“ als Mischverkehrsfläche (KOFI-Position 2.5.11)

Die Kirchstraße befindet sich zwischen der Pfarrstraße und der Mittelstraße und stellt eine Verbindung zur St. Bonifatius Kirche her. Die Straße sowie die Gehwege befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund des Siedlungsgrundrisses sind die Gehwege überwiegend sehr schmal. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme soll die auch die Kirchstraße saniert und als Mischverkehrsfläche stadtbildgerecht umgebaut werden.

Die Gestaltung des Straßenzuges soll in Verbindung mit der Neugestaltung der weiteren relativ schmalen Straßen in der historischen Kernstadt (z.B. Elisabethenstraße, Nikolausstraße, etc.) an-

hand im Vorfeld abgestimmter Gestaltungsleitlinien (bzgl. Regelquerschnitte, Pflasterung, Mischverkehrsfläche, Begrünung, Möblierung, etc.) erfolgen.



Abbildung 46: Blick in die Kirchstraße (Quelle: Eigene Aufnahme)

Sanierung und Neugestaltung der Flächen „Nikolausstraße“ als Mischverkehrsfläche (KOFI-Position 2.5.12)

Die Nikolausstraße im historischen Stadtkern verläuft parallel zur Kirchstraße und stellt eine Verbindung von der Mittelstraße zur Dr.-Luschberger-Straße dar. Die Fahrbahn und die zum Teil sehr schmalen Gehwege sind in einem baulich schlechten Zustand.



Abbildung 47: Blick in die Nikolausstraße (Quelle: Eigene Aufnahme)

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme soll die auch die Nikolausstraße saniert und als Mischverkehrsfläche stadtbildgerecht umgebaut werden.

Die Gestaltung des Straßenzuges soll in Verbindung mit der Neugestaltung der weiteren relativ schmalen Straßen in der historischen Kernstadt (z.B. Elisabethenstraße, Mittelstraße, etc.) anhand im Vorfeld abgestimmter Gestaltungsleitlinien (bzgl. Regelquerschnitte, Pflasterung, Mischverkehrsfläche, Begrünung, Möblierung, etc.) erfolgen.

Schaffung eines öffentlichen Parkplatzes (KOFI-Position 2.5.13)

In der Innenstadt von Wirges sind Parkplätze im Bereich des Hans-Schweitzer-Platzes, der neuen Mitte und entlang der Bahnhofstraße vorhanden.

Im Zuge der Stadterneuerungsmaßnahme bzw. bei der Umgestaltung der Bahnhofstraße soll der Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen überprüft werden. Nach Bedarf sollen weitere Parkplätze auf einer öffentlichen Fläche geschaffen werden, um den Gästen und Besuchern der Innenstadt ausreichend Stellplätze in zentraler innerörtlicher Lage anbieten zu können.

Ausbau/ Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen (resultierend aus Verkehrskonzept) (KOFI-Position 2.5.14)

Sichere Fußwege schützen Fußgänger vor Verkehrsunfällen. Durch gut gestaltete Gehwege, Zebrastreifen und Ampeln können Unfälle mit Fahrzeugen reduziert werden. Barrierefreie Fußwege ermöglichen es Menschen mit Behinderungen, Senioren und Familien mit Kinderwagen, sich problemlos in der Stadt zu bewegen. Dies fördert die Inklusion und stellt sicher, dass alle Bürger die städtische Infrastruktur nutzen können.

Radwege bieten Radfahrern eine sichere Möglichkeit, sich im Stadtverkehr zu bewegen, getrennt von Autos und Fußgängern. Dies reduziert das Risiko von Unfällen und Kollisionen. Radfahren ist eine umweltfreundliche Fortbewegungsart, da es keine Emissionen verursacht. Mehr Radwege fördern das Radfahren und können so den CO₂-Ausstoß und die Luftverschmutzung verringern.

Außerdem können Radwege zur Entlastung des Straßenverkehrs beitragen. Wenn mehr Menschen Fahrrad fahren, wird der Autoverkehr reduziert, was zu weniger Staus und einer effizienteren Nutzung der Straßen führt.

Eine fahrradfreundliche Stadt wird oft als lebenswerter empfunden. Radwege tragen zu einer ruhigeren und saubereren Stadt bei und können die Attraktivität der Stadt als Wohn- und Arbeitsort erhöhen.

Aufbauend auf den zu erarbeitenden Verkehrskonzept sollen Fuß- und Radwegeverbindungen in der Kernstadt geschaffen und ausgebaut werden.

Neugestaltung des „Hans-Schweitzer-Platzes“ (KOFI-Position 2.5.15)

Der Hans-Schweitzer-Platz befindet sich im Zentrum des Untersuchungsgebietes an der Bahnhofstraße und der Samborstraße, direkt angrenzend an den Kreisverkehr. Der Stadtplatz ist vollständig versiegelt und dient als Veranstaltungsfläche für Feste in der Kernstadt. Außerdem wird er als Marktplatz und teilweise als öffentlicher Parkplatz genutzt mit E-Ladestationen (wenn keine Veranstaltungen stattfinden). Der südliche Platzbereich ist teilweise kreisförmig angelegt, erhöht und mit einer Überdachung ausgestattet.

Das Areal ist teilweise mit größeren Blumenkübeln und Sitzbänken ausgestattet. Angrenzende Platznutzungen sind beispielsweise ein Gastronomiebetrieb, ein Reisebüro und eine Rechtsan-

waltskanzlei. Zur Bahnhofstraße hin befindet sich eine Informationstafel mit einem Übersichtsplan von Wirges. In den Randbereichen des Platzes sind mehrere Bestandsbäume vorhanden. Insgesamt weist der Platz funktionale und gestalterische Mängel auf und verfügt lediglich über wenig Aufenthaltsqualität.

Im Zuge der Stadtsanierung soll der Platzbereich neu strukturiert und umgestaltet werden. Ziel ist die Schaffung einer multifunktional nutzbaren Veranstaltungsfläche, die ganzjährig Aufenthaltsqualität bietet und als zentraler Kommunikationsbereich für alle Bevölkerungsgruppen fungiert.

Mögliche Gestaltungselemente hierbei sind:

- Neue Strukturierung der Fläche und Entsiegelung und Begrünung von Teilbereichen
- Erneuerung des Pflasters
- Belebung der Fläche und Schaffung von Aufenthaltsqualität durch neue Möblierung und atmosphärische Beleuchtung
- Reduktion der öffentlichen Parkplätze
- Bereitstellen notwendiger Infrastruktur für Veranstaltungen (Strom, Wasser, Abwasser)



Abbildung 48: Hans-Schweitzer-Platz (Quelle: Eigene Aufnahme)

Neugestaltung des Spielplatzes in der Kirchstraße (KOFI-Position 2.5.16)

Der öffentliche Spielplatz in der Kirchstraße ist freundlich und einladend gestaltet. Es fehlt jedoch an natürlichen Beschattungsmöglichkeiten durch Bäume. Auf dem Areal werden unterschiedliche Spielmöglichkeiten, wie beispielsweise eine Rutsche oder Schaukeln angeboten. Am Rande des

Spielplatzes steht eine veraltete Sitzbank, ein Mülleimer ist nicht vorhanden. Die Spielgeräte sind kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftig.

Um auch langfristig als Wohnstandort für junge Familien attraktiv zu bleiben, möchte die Stadt Wirges ihre Spielplätze neu und modern gestalten und Angebote für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen schaffen. Im Zuge der Stadtsanierung soll deshalb der zentral in der Kernstadt gelegene Spielplatz in der Kirchstraße neu gestaltet werden (Erneuerung der Geräte, der Einzäunung, ggf. Neustrukturierung der Spielbereiche, Bepflanzung mit regionaltypischen Bäumen und Sträuchern, etc.).



Abbildung 49: Spielplatz in der Kirchstraße (Quelle: Eigene Aufnahme)

Sonstige private Ordnungsmaßnahmen im Fördergebiet (abzgl. Vorteilsausgleich 33 %) (KOFI-Position 2.6.1)

Eine "sonstige private Ordnungsmaßnahme" im Sanierungsgebiet bezieht sich auf Maßnahmen, die von privaten Eigentümern oder Investoren durchgeführt werden, um zur städtebaulichen Sanierung eines bestimmten Gebiets beizutragen. Diese Maßnahmen sind in der Regel nicht direkt von der öffentlichen Hand initiiert, sondern werden von privaten Akteuren in Abstimmung mit den zuständigen städtischen Behörden umgesetzt.

Als Grundlage dafür wurde ein Ansatz für Kosten für die private Ordnungsmaßnahme in die KoFi eingestellt.

5.2.3. A3 Baumaßnahmen

Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (KOFI-Position 3.1.1)

In der Kernstadt von Wirges besteht vielerorts Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an in Privateigentum befindlichen Gebäuden. Neben der Förderung von Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, soll der zeitgemäße Umbau der privaten Anwesen die Wohnqualität in der Kernstadt verbessern. Mit Hilfe des Städtebauförderungsprogramms können städtebauliche Maßnahmen im Programmgebiet unterstützt werden, um stadtbildprägende Bausubstanz und damit das Stadtbild zu sichern, und um Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht zu werden.

Eine zentrale Maßnahme der Innenstadtentwicklung ist daher die Aktivierung des privaten Engagements. Dies soll sowohl durch eine gezielte und kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit, z.B. in Form von Informationsveranstaltungen, Mitteilungen durch die Presse und Infobroschüren, als auch durch die persönliche Beratung und Förderung privater Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erreicht werden.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden substanzielle und gestalterische Defizite im Bereich der privaten Bausubstanz erhoben. Gleichzeitig besteht, nicht zuletzt aufgrund der intensiven Öffentlichkeitsarbeit und –beteiligung ein hohes Interesse privater Bauherren, umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit Unterstützung durch die Städtebauförderung durchzuführen. Hierzu ist eine Förderung von privaten Sanierungsmaßnahmen mit öffentlichen Mitteln (direkt als Kostenerstattungsbetrag, indirekt über Steuervorteile) notwendig. Durch Bereitstellung von Fördermitteln kann die Stadt Wirges Anreize für umfassende private Sanierungsmaßnahmen schaffen.

Nach Beschlussfassung der Sanierungssatzung soll eine intensive Beratungstätigkeit zur Aktivierung privater Sanierungsmaßnahmen aufgenommen werden. Ziel ist die Verbesserung der Bausubstanz aber auch die Aktivierung leerstehender Gebäude.

Neben funktionalen Verbesserungen hinsichtlich einer zeitgemäßen technischen Ausstattung von Wohnungen und der Verbesserung der privaten Freiflächensituation (z. B. durch Freilegung von Grundstücksteilen) soll auch auf Verbesserungen des äußeren Erscheinungsbildes insbesondere im Umfeld stadtbildprägender Bebauung besonderer Wert gelegt werden.

Schaffung eines Mehrgenerationenhauses/ Jugendzentrum (inkl. Grunderwerb Gebäude) (KOFI-Position 3.2.1)

Durch die Schaffung eines Mehrgenerationenhauses soll das soziale Miteinander in der Kernstadt verbessert und unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (zum Teil mit Migrationshintergrund) besser in das Sozialgefüge der Wirgeser Kernstadt integriert werden. Im Rahmen der Auftaktumfrage der „Zukunftswerkstatt WIRGES“ wurde die Zielsetzung der Verbesserung des Freizeit- und Kulturangebotes an 3. Stelle bewertet. Zur Realisierung ist der Grunderwerb eines Bestandsgebäudes oder der Ankauf eines Grundstücks notwendig.

Ein Mehrgenerationenhaus bringt Menschen unterschiedlichen Alters und Hintergrunds zusammen, was den sozialen Zusammenhalt stärkt. Die Bewohner können voneinander lernen, sich gegenseitig unterstützen und so ein stärkeres Gemeinschaftsgefühl entwickeln.

Ältere Menschen können von der Hilfe und Unterstützung jüngerer Bewohner profitieren, während jüngere Familien Unterstützung bei der Kinderbetreuung oder in anderen Bereichen erhalten können. Diese gegenseitige Hilfe kann besonders in sozial schwachen Gebieten von großer Bedeutung sein.

Ein Mehrgenerationenhaus kann eine sichere und unterstützende Umgebung bieten, die die Lebensqualität und das soziale Miteinander der Einwohner der Kernstadt verbessert. Gemeinsame Aktivitäten und soziale Interaktionen können Einsamkeit und Isolation verringern.

Ein Mehrgenerationenhaus fördert die Integration und Inklusion von Menschen unterschiedlicher sozialer und kultureller Hintergründe. Dies kann zu einem harmonischeren und stabileren sozialen Umfeld führen.

Insgesamt trägt ein Mehrgenerationenhaus in einem „Soziale-Stadt-Gebiet“ dazu bei, die sozialen Strukturen zu stärken, die Lebensqualität zu verbessern und eine unterstützende Gemeinschaft zu schaffen.

5.2.4. A4 Sonstige Ausgaben/ Vermögenswerte

Kosten Zwischenfinanzierung für kommunalen Zwischenerwerb zur Neuordnung von Grundstücken (KOFI-Position 4.1.1)

Sofern erforderlich kann die Stadt zur Neuordnung und Mobilisierung von (ungenutzten) Flächen diese im Rahmen des Zwischenerwerbs sichern, aufstehende Gebäudesubstanz abrechnen und die Flächen nach Neuordnung an einen Investor reprivatisieren (ggfs. mit Bauverpflichtung etc.).

Quartiers-/ Citymanagement (Ansatz: 60.000 €/ Jahr, davon anteilig 50% für Sanierungsgebiet x 14 Jahre) (KOFI-Position 4.1.2)

Zur inhaltlichen Steuerung der Gesamtmaßnahme, zur Vorbereitung und Umsetzung von Einzelmaßnahmen sowie als qualifizierter Ansprechpartner der Einwohner der Kernstadt, soll ein Quartiers-/ City-Manager eingesetzt werden.

Die Hauptaufgabe der Quartiersmanagers liegt im Moderieren, Koordinieren und Organisieren im Entwicklungsprozess sowie in der gewinnbringenden Vernetzung von unterschiedlichen Interessen und Ressourcen für das Programmgebiet. Hierbei werden zwei wesentliche Ebenen miteinander verbunden:

- Die Organisation des Erneuerungsprozesses im Programmgebiet durch ein Vor-Ort-Management bzw. Stadtteilbüro
- Die Organisation des Erneuerungsprozesses mit der Zielsetzung einer integrierten Vorgehensweise durch Verschneidung der Aktivitäten der Verwaltung, der Politik sowie weiterer örtlichen Akteure

Wichtigste Aufgabe des Citymanagement ist die Vernetzung der verschiedenen Akteure der Stadt und die Vermittlung bestimmter Anliegen an die zuständigen Personen. Ein weiterer wichtiger Aufgabenschwerpunkt ist auch die aktive Betreuung der vom Leerstand betroffenen Eigentümer im Sanierungsgebiet. Hier gilt es in Zusammenarbeit mit allen Beteiligten Lösungsansätze zu finden, um die Leerstände zu beseitigen. Zu den weiteren Aufgaben zählen beispielsweise:

- Anlaufstelle vor Ort sein, um die Transparenz zu erhöhen und Reibungsverluste mit der Bewohnerschaft und anderen Stadtteilakteuren zu vermeiden.
- Beteiligung der Einwohner der Kernstadt bei der Stadtsanierungsmaßnahme
- Eine weitere wichtige Aufgabe liegt in der Förderung von Netzwerkbeziehungen in der Kernstadt (durch Runde Tische oder Stadtteilkonferenzen)
- Mittel einwerben, bündeln und verwalten (beispielsweise über einen Verfügungsfonds)
- Schnittstellenkommunikation zwischen Sanierungsplaner, Verwaltung und Ortspolitik.

Das Citymanagement sollte in einem Büro in der Stadt mit festen Öffnungszeiten eingerichtet werden. Da die finanziellen Möglichkeiten bei Stadt und den weiteren Akteuren begrenzt sind und die Installation eines Citymanagers zur Entwicklung der Innenstadt als ein wesentliches Sanierungsziel formuliert wurde, soll die Projektumsetzung im Rahmen der Stadtsanierung gefördert werden.

5.3. Klimaschutz und Anpassungen an den Klimawandel

Seit einigen Jahrzehnten verändert sich das Klima. Klimaschwankungen sind zunächst ein natürliches Phänomen. Jedoch wurde und wird dieser Wandel des Klimas aufgrund von menschlichen Einflüssen beschleunigt. Nach Aussagen von Greenpeace ist weltweit die Durchschnittstemperatur in den letzten 100 Jahren um etwa 0,74 Grad Celsius gestiegen. Ursache für die globale Erwärmung sind bspw. die Verbrennung von Kohle, Gas und Öl, die Abholzung von Wäldern oder die Massentierhaltung.

Die Auswirkungen des Klimawandels sind regional unterschiedlich. In einigen Regionen führt es zur Ausdehnung der Wüsten, in anderen zur Erhöhung des Niederschlags und der Hochwassergefahr.

Die Bundesregierung, Landesregierungen, Kommunen sowie viele weitere öffentliche Einrichtungen und private Akteure bemühen sich seit vielen Jahren, dem Klimawandel entgegenzuwirken (Mitigation) und sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen (Adaptation). Diese Aspekte haben auch Eingang in § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB gefunden.

Als Maßnahmen der Mitigation sind beispielsweise zu nennen: Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien (z.B. Solarstrom, Windenergie, Biogas) und Reduzierung des Energieverbrauchs (z.B. an Gebäuden und Fahrzeugen). Ein Beispiel für eine Maßnahme der Adaptation ist die Errichtung von Hochwasserschutzmaßnahmen oder die Erhöhung des Grünanteils in der Stadt, um mehr CO₂ vor Ort zu binden.

Innerhalb und außerhalb des Untersuchungsgebietes der Wirgeser Kernstadt sind eine relativ hohe Anzahl an innerstädtischen Grün- und Freiflächen vorhanden. Hierzu gehören der Reginalindenpark, der Nordfriedhof, die Spielplätze und die östlich des Untersuchungsgebietes gelegenen Grünflächen an den Sport- und Freizeitanlagen. Ergänzt wird das Angebot an klimatisch bedeutsamen innerstädtischen Grünflächen durch Verkehrsbegleitgrün und privaten Gärten. Diese Freiflächen übernehmen wichtige stadtklimatische Funktion und sind gleichzeitig Naherholungsräume für die Einwohner.

Im Rahmen der Stadtsanierung „Innenstadt Wirges“ soll dem Klimaschutz und den Anpassungen an den Klimawandel ebenfalls Rechnung getragen werden. Durch folgende Maßnahmen können Vorkehrungen zur Verbesserung des Klimaschutzes innerhalb der Stadtsanierung umgesetzt werden:

- Im Hinblick auf eine Anpassung an den Klimawandel würden Rückbau und Entsiegelung zugunsten der Anlage von Grünflächen u. a. zu einer reduzierten Wärmeentwicklung, einer Verbesserung des Wasserhaushaltes sowie der Bodenfunktion beitragen. Im Zuge von Gestaltungsmaßnahmen (z.B. Neugestaltung des Hans-Schweitzer-Platzes, Umgestaltung der Bahnhofstraße) sollen deshalb innerstädtische öffentliche Freiflächen zum Teil entsiegelt und die Begrünung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern verbessert werden. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern liefern einen Beitrag:

- zum Klimaschutz durch die Kühlung durch Verdunstung und Verschattung, die Minderung städtischer Wärmeinseln, die Kohlenstoffspeicherung/ Sauerstoffproduktion, die Feinstaubbindung und Verstoffwechslung von Luftschadstoffen.
 - zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Aufwertung durch die Gestaltungsvielfalt, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Lärminderung durch Reflexions- und Absorptionsleistung.
 - zum Naturschutz durch die Erweiterung der Lebensräume für Flora und Fauna.
 - zum natürlichen Wasserhaushalt durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Minderung des Abflussbeiwertes und die Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen.
- Ein weiteres städtebauliches Handlungsfeld zum Klimaschutz im Rahmen der Stadtsanierung liegt in der Stärkung der umweltfreundlichen Fuß-, Rad und öffentlichen Personennahverkehre. Durch die Erstellung und Umsetzung eines Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes für die Wirgeser Innenstadt soll vor allem der Fuß- und Radverkehr in Wirges optimiert und verbessert werden. Mit Maßnahmen zur Stärkung des innerstädtischen Handels sowie einer Verbesserung des Rad- und Fußverkehrs im Innenstadtbereich und nicht zuletzt durch die Umsetzung des Paradigmas Innen- vor Außenentwicklung könnte dem Kraftfahrzeugverkehr zusätzlich entgegengewirkt und damit eine Verbesserung des Stadtklimas sowie eine Reduzierung der CO₂-Belastung erzielt werden.
 - Weitere Potenziale im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes liegen darüber hinaus in der energetischen Sanierung privater Bausubstanz im Zusammenhang mit der Beratung und Förderung privater Eigentümer im Sanierungsgebiet.

5.4. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf Basis der entsprechenden Arbeitshilfe des Landes Rheinland-Pfalz wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB als Steuerungs- und Controlling-Instrument erstellt. Die Ausgaben sind unterteilt in die nach Städtebauförderungsrecht vorgegebenen Kostengruppen: Vorbereitung der Gesamtmaßnahme, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und sonstige Maßnahmen/Vermögenswerte. Einnahmen im geplanten Sanierungsgebiet "sind durch die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen zu erwarten.

Die nachfolgende Kosten- und Finanzierungsübersicht gibt einen Überblick über die im Rahmen der Sanierung abzuwickelnden Maßnahmen. Sie stellt den aktuellen Diskussions- und Planungsstand dar und beinhaltet zum derzeitigen Zeitpunkt mit Mitteln der Städtebauförderung vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Förderzeitraumes von 2022 bis 2033.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist gemäß dem Maßnahmenstand jeweils fortzuschreiben.

Folgende Eckdaten liegen der vorläufigen Kosten- und Finanzierungsübersicht zu Grunde:

- Aufnahme der Stadt Wirges in das Programm „Soziale Stadt“ erfolgte im September 2022.
- Laut Aufnahmeschreiben beginnt die Sanierung im Jahr 2022. Der letzte Förderantrag kann im Jahr 2033 gestellt werden. Die Sanierungsmaßnahme wird im Jahr 2036 abgeschlossen.

Vorbehaltlich der Ergebnisse dieser Maßnahmenprüfung sind die Förderanteile von Bund und Land (75 % der Fördersumme) sowie der kommunale Miteleistungsanteil an der Förderung (25 % der Fördersumme) dargestellt. Die Bereitstellung des Eigenanteils der Stadt Wirges ist im Rahmen ihrer Finanzplanung abzusichern.

5.5. Erfolgskontrolle/ Monitoring

Eine begleitende Erfolgskontrolle (sog. „Monitoring“) kann dabei hilfreich sein, in gewissen Zeitabständen zu überprüfen, ob Teilziele erreicht wurden, ggf. neu zu definieren sind und ob dazu eine Nachjustierung von Detailplanungen oder Maßnahmenprioritäten erforderlich ist.

Dazu wird eine auf Indikatoren gestützte Vorgehensweise vorgeschlagen, die jeweils auf die einzelnen Themen- und Handlungsfelder der Innenstadtentwicklung bezogen sind. Diese vorgeschlagene Erfolgskontrolle geht über das elektronische Monitoring städtebaulicher Förderprogramme (eMo) hinaus und ist spezifischer auf die individuellen örtlichen Gegebenheiten abgestimmt.

Als mögliche Indikatoren kommen dazu in Betracht:

Handlungsfeld: Bauen und Gestaltung

- Entwicklung der Nachfrage nach Immobilien
- Zu- oder Abnahme von Leerständen
- Investitionsvolumen in Sanierungsmaßnahmen
- Veränderung des Preisniveaus (Mieten / Kaufpreise)

Handlungsfeld: Kultur, Freizeit und Tourismus

- Entwicklung der Anzahl kultureller Veranstaltungen
- Entwicklung der Art kultureller Veranstaltungen
- Entwicklung der Besucherzahlen
- Entwicklung der Vereinsstruktur

Handlungsfeld: Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken

- Entwicklung des Verkehrsaufkommens
- Veränderung von Verkehrsströmen
- Entwicklung von Verkehrsverstößen (Falschparken, Geschwindigkeitsübertretungen, Unfälle)
- Auslastungsgrade öffentlicher Parkplätze
- Rückkopplung mit Fachleuten zu „Barrierefreiheit“
- Auslastung ÖPNV

Handlungsfeld: Infrastruktur, Versorgung und soziales Miteinander

- Auslastung Infrastruktur
- Entwicklung der Versorgungsstruktur / Verlagerungen
- Entwicklung der ärztlichen Versorgung
- Entwicklung ehrenamtlichen Engagements

6. PROGRAMMGEBIET UND SANIERUNGSVERFAHREN

6.1. Nachweis städtebaulicher Missstände

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände in dem betreffenden Gebiet (§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

„Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn ein Gebiet die in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Substanzmängel oder die in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Funktionsmängel aufweist. Die Substanzmängelsanierung ist danach dadurch gekennzeichnet, dass ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Die Funktionsmängelsanierung kommt demgegenüber in Gebieten in Betracht, die in der Erfüllung der Aufgaben, die ihnen nach Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt sind. § 136 Abs. 3 BauGB enthält beispielhaft, aber nicht abschließend - wie sich aus dem Wort „insbesondere“ ergibt -, diejenigen Merkmale, die für die Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, maßgeblich sind. Festzustellen sind diese Missstände aufgrund einer vorbereitenden Untersuchung (§ 141 Abs. 1, 3 und 4 BauGB) oder gegebenenfalls anhand sonstiger hinreichender Beurteilungsgrundlagen (§ 141 Abs. 2 BauGB).“ (Urteil OVG NRW vom 12.11.2018, 2 D 10/17.NE).

Das vorliegende Dokument mit seinen Bestandsanalysen und Beteiligungsprozessen dient als Beurteilungsunterlage im Sinne der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Diese ergeben sich durch:

- Funktionsschwäche des Straßenraums und unzureichend gestaltete Straßenräume, Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität, insbesondere in der Bahnhofstraße sowie im verdichteten Stadtkern im Nordwesten (z.B. Dr.-Luschberger-Straße)
- Beeinträchtigung der Attraktivität durch Gestaltungsdefizite der öffentlichen Flächen im Bereich ehemaliger Nordfriedhof, Reginlindenpark sowie Hans-Schweitzer-Platz
- Fehlender öffentlicher Treffpunkt, fehlende Versammlungsstätte für Alt und Jung in der Kernstadt
- Mangelhafte Gebäude- und Wohnungsqualität, die bedingt ist durch einen schlechten Zustand der teilweise stadtypischen Bausubstanz
- Unattraktives Wohn- und Arbeitsumfeld durch unzureichend gestaltete Freiflächen und Straßenräume
- Fehlenden Freiflächenbezug von Wohnungen, aufgrund historisch gewachsener Nutzungsstrukturen und des daraus resultierenden Verbauungsgrades

Die Anpassung der Bausubstanz an den heutigen Bedarf und die Stärkung und Weiterentwicklung der Nutzungen wird zusätzlich erschwert durch die festgestellte Alters- und Sozialstruktur der Bevölkerung und die Zunahme von Leerständen.

In Ergänzung zu den Vorbereitenden Untersuchungen, wurde eine breite Beteiligung von Betroffenen, Bürgern und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Die detaillierten Ergebnisse wurden in Kapitel 4 ab Seite 43 detailliert dargestellt. Bei den Recherchen und Untersuchungen für

das Städtebauliche Entwicklungskonzept wurde festgestellt, dass die Sanierung notwendig ist. Insbesondere wurden städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB nachgewiesen. Diese wurde auch durch die Ergebnisse des intensiven Beteiligungsprozesses bestärkt. Der im Rahmen der intensiven Öffentlichkeitsbeteiligung angestoßene Prozess der partizipativen Zielfindung zur Entwicklung des lebendigen Stadtzentrums von Wirges wurde damit in kooperativen Strukturen hin zu einem integrierten Handlungskonzept weitergeführt.

Ziel der Stadtsanierung ist es, städtebaulichen Funktionsverlusten und den damit verbundenen negativen Auswirkungen entgegenzuwirken und das Stadtzentrum als Handels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort zu stärken. Im Rahmen des Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt, Soziale Stadt“ ist die Verbesserung und Stärkung des sozialen Miteinanders zudem von besonderer Bedeutung. Es besteht demnach ein großes öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierungsmaßnahme, um die Ziele, Zwecke und Maßnahmen des vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Sanierungskonzeptes umsetzen zu können.

6.2. Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Zur Beseitigung der dargestellten städtebaulichen Missstände und zur Erreichung der Sanierungsziele ist die förmliche Festlegung des Untersuchungsgebiets als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB erforderlich.

Das Baugesetzbuch behandelt in den Paragraphen §§ 136 – 164 das relevante besondere Städtebaurecht. Nach dem BauGB sollen durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ein Gebiet städtebaulich und funktional wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Voraussetzung ist, dass im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Missstände nachgewiesen wurden.

Diese liegen nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB vor, wenn:

- „das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (...) entspricht“
- „oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen“ (§ 136 Abs. 2 BauGB).

Die Vorbereitenden Untersuchungen ergaben, dass im Untersuchungsgebiet funktionale und städtebauliche Substanzmängel vorliegen. Ebenso wurde durch die intensive Beteiligungsphase nachgewiesen, dass ein öffentliches Interesse an der Sanierung besteht, um den Erhalt der Wirgeser Innenstadt zu sichern und das Stadtzentrum als Handels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort zu stärken.

In dem vom Stadtrat beschlossenen Gebiet zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen haben sich die angenommenen städtebaulichen Missstände bestätigt.

Die Ergebnisse der VU zeigen den Erneuerungsbedarf innerhalb der Innenstadt von Wirges deutlich auf. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes orientiert sich an den Gebäuden mit festgestelltem Sanierungsbedarf. Außerdem wurde berücksichtigt, dass wichtige öffentliche und halböffentliche Bereiche mit diagnostizierten städtebaulichen Missständen wie beispielsweise der Hans-Schweitzer-Platz, der ehemalige Nordfriedhof, der Reginlindenpark sowie die Bahnhofstraße, integriert sind.

Mit den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen liegt nun eine Beurteilungsgrundlage vor, die die Abgrenzung des nachfolgend aufgeführten Gebietsvorschlages folgerichtig erscheinen lassen.

Die Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes umfasst insgesamt eine Gebietsgröße von ca. 32,4 ha.

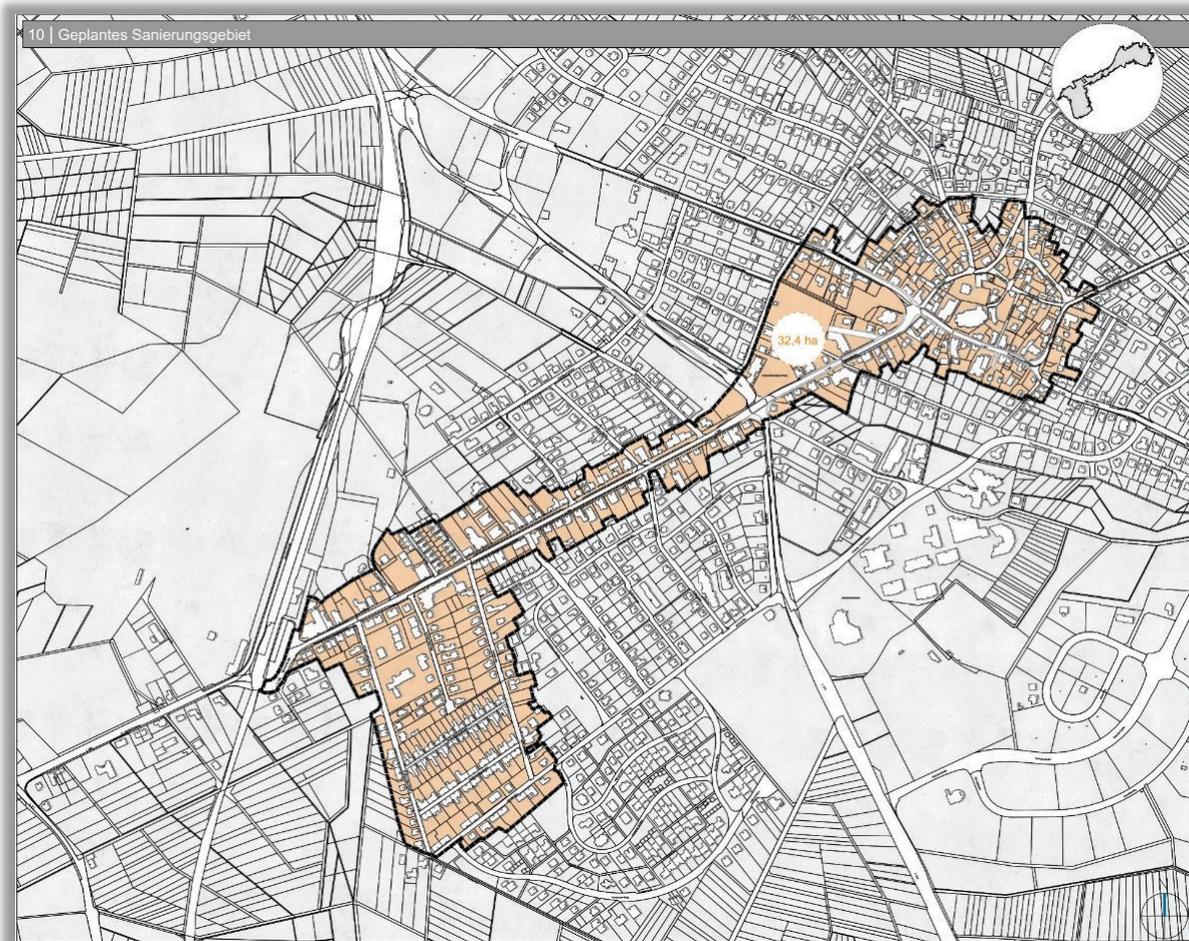


Abbildung 50: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Quelle: Eigene Darstellung)

Die maßstäbliche Abbildung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes befindet sich im Anhang dieses Dokumentes.

6.3. Rechtsinstrumentarien und Wahl des Sanierungsverfahrens

Allgemeine Aussagen zur Bewertung der Rechtsinstrumentarien

Wegen der Verfassungsgrundsätze des geringstmöglichen Eingriffs und der Verhältnismäßigkeit der Mittel sind für die Umsetzung städtebaulicher Ziele die Rechtsinstrumentarien zu wählen, die die Eigentums- und Vertragsfreiheit der Beteiligten am wenigsten berühren. Aus der sorgfältigen Abwägung der privaten und öffentlichen Belange resultiert die der gerichtlichen Kontrolle unterliegende Entscheidung, welches Instrumentarium das zweck- und rechtmäßige zum Erreichen der städtebaulichen Zielsetzungen ist. Diese sind für die Stadt Wirges:

Die vorgesehene städtebauliche Erneuerung des Bereiches „Kernstadt“ entspricht der zentralörtlichen Funktion und den planungsrechtlichen Vorgaben für die Stadt Wirges, insbesondere der Vorsorgefunktion, der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion (inkl. Sonderformen des Wohnens),

des Innenstadtgewerbes und dem Ansatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, ebenso wie dem Allgemeinwohlerfordernis des § 136, Abs. 4, Nr. 3 und 4 BauGB.

Die geplante Umgestaltung der Straßenräume und der Freiflächen, Verbesserung und Sicherung der Wohnfunktion durch Modernisierung und Neubauten, sowie die Revitalisierung und Mobilisierung von Leerständen gem. dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und damit die Beseitigung der städtebaulichen und funktionalen Missstände, begründet den Einsatz des besonderen Städtebaurechts.

Zusammenfassend ergibt sich hieraus die Anforderung, bei der Bewertung der städtebaurechtlichen Instrumentarien zwei sich gegenseitig bedingende Grundsatzfragen zu untersuchen:

- Zunächst sind der vom Gesetz vorgegebene Zweck, sowie die formellen und materiellen (Anwendungs-) Voraussetzungen des Instrumentariums zu prüfen.
- Anschließend ist der Grad der Realisierung der Entwicklungsziele bei Anwendung unterschiedlicher Instrumentarien zu prüfen.

Die Prüfung des zweckmäßigen und erforderlichen Rechtsinstrumentes zur Umsetzung der Erneuerungsaufgaben hat zum Zeitpunkt der Festlegung zu erfolgen.

Folgende Rechtsinstrumentarien kommen zur Umsetzung der städtebaulichen Neuordnung grundsätzlich in Betracht:

- Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB
- Maßnahmengebiet nach § 171 b Stadtumbau
§ 171 e Soziale Stadt
- durch Beschluss der Gemeinde (Abgrenzungsbereich) als gebietsbezogene Gesamtmaßnahme
- auf Grundlage eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB
 - im umfassenden bzw. klassischen Sanierungsverfahren, bzw.
 - im sog. vereinfachten Verfahren (Entfall der Regelungen des Dritten Abschnittes des Baugesetzbuches)

Im Folgenden werden die möglichen Rechtsinstrumentarien bewertet:

Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB

Das Instrument der Erhaltungssatzung dient schwerpunktmäßig der Sicherung und Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1.1 BauGB), der Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung (§ 172 Abs. 1 2.BauGB) oder zur Steuerung städtebaulicher Umstrukturierungen (§ 172 Abs. 13.BauGB). Nach Überzeugung der Stadt und der Verwaltung greift der Erlass einer Erhaltungssatzung im vorliegenden Fall zu kurz, da neben der Verbesserung der Erschließungssituation sowohl in funktionaler, als auch gestalterischer Hinsicht die Verbesserung des Angebotes von Dienstleistungen, sowie des Einzelhandels und die Schaffung von zeitgemäßen Wohnquartieren als Zielsetzungen im Vordergrund stehen.

Der Erlass allein einer Erhaltungssatzung zur Realisierung der Entwicklungsziele im Bereich „Kernstadt“ erscheint somit nicht zweckmäßig.

Maßnahmenggebiete gemäß § 171 a-d bzw. §171 e BauGB

Im Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ in der Stadt Wirges sind Problemlagen ersichtlich, welche eine Festlegung als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b bzw. als Maßnahme im Rahmen der Sozialen Stadt gemäß § 171 e rechtfertigen. Aus diesem Grund werden diese Rechtsinstrumente weiter beleuchtet:

Stadtumbaugebiet (§ 171 a-d BauGB)

Stadtumbaumaßnahmen haben gem. § 171 a BauGB Abs 2 die Zielsetzung, in Gebieten, welche von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind - wie beispielweise ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen - eine nachhaltige städtebauliche Struktur herzustellen. Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen gem. § 171 a Abs. 3 BauGB dazu dienen, dass

- 1.) die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung der Bevölkerung und Wirtschaft, sowie der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird,
- 2.) die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie die Umwelt verbessert werden,
- 3.) innerstädtische Bereiche gestärkt werden

Die Stadt beschließt eine Stadtumbaumaßnahme als gebietsbezogene Gesamtmaßnahme (Abgrenzungsbeschluss). Die o.g. Teilziele treffen auf den Untersuchungsbereich zwar grundsätzlich zu, die Fassung eines Abgrenzungsbeschlusses ist jedoch aufgrund des höheren Anteils an Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gegenüber Maßnahmen zur Neustrukturierung allein nicht zu empfehlen.

Soziale Stadt (§ 171 e BauBG)

Maßnahmen der Sozialen Stadt sind auf die Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Ortsteilen oder anderen Teilen des Gemeindegebietes ausgelegt (§ 171 e Abs. 2 BauGB). Eine Ausweisung des Untersuchungsraums als „Soziale Stadt Gebiet“ kommt u.E. nicht in Betracht. Die sozialen Bedingungen im Gebiet sind nicht so negativ zu bewerten, als dass auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der vor Ort lebenden und arbeitenden Menschen eine erhebliche Benachteiligung besteht.

Bewertung der Ausweisung als Maßnahmenggebiete gemäß § 171 a-d bzw. §171 e BauGB/ Beschluss der Stadt als gebietsbezogene Gesamtmaßnahme (Abgrenzungsbeschluss)

Wie unter Ziffer 3.2.1 ausgeführt, ist die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden privater Eigentümer eine zentrale Zielsetzung im Rahmen der Erneuerungsmaßnahme „Kernstadt“.

Eine Ausweisung als „Stadtumbaugebiet“ ist aus unserer Sicht nicht ausreichend, da wichtige Steuerungs- und Gestaltungselemente, wie z. B. Genehmigungsvorbehalte nach § 144 und 145 BauGB oder die Beseitigung der städtebaulichen Missstände nach § 136 Abs. 2, bei einer Gebietsfestlegung per Beschluss als gebietsbezogene Gesamtmaßnahme nicht bestehen! Diese Gestaltungs- und Steuerungselemente werden jedoch als erforderlich für eine zügige und erfolgreiche Maßnahmenumsetzung angesehen.

Vor diesem Hintergrund wird eine Ausweisung per Abgrenzungsbeschluss nach § 171 a-d BauGB -als Stadtumbaumaßnahme bzw. nach § 171 e BauGB als „Soziale Stadt Gebiet“ zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen in Wirges als nicht zweckmäßig bewertet.

Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB

Gemäß § 136 Abs. 4 BauGB dienen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dem Allgemeinwohl und sollen dazu beitragen, die baulichen Strukturen (in allen Teilen des Bundesgebietes) nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln.

Die vorgesehene städtebauliche Erneuerung des Bereiches „Kernstadt“ entspricht der zentralörtlichen Funktion und den planungsrechtlichen Vorgaben für die Wirges, insbesondere der Vorsorgefunktion der Entwicklung zeitgemäßer Wohnquartiere vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, ebenso wie dem Allgemeinwohlerfordernis des § 136, Abs. 4, Nr. 3 und 4 BauGB.

Die geplante Beseitigung städtebaulicher Missstände, Verbesserung und Sicherung der Wohnfunktion durch Modernisierung und Neubauten sowie die Revitalisierung und Mobilisierung von Leerständen gem. dem vorliegenden städtebaulichen Konzept begründet den Einsatz des besonderen Städtebaurechts.

Zur Unterstützung privater Baumaßnahmen bedarf es zum Einen der notwendigen Steuerungselemente gemäß § 144 und 145 BauGB und zum Anderen entsprechender finanzieller Anreize. Hier kann ein Fördermitteleinsatz direkt als Baukostenzuschuss, z.B. auf Basis des städtischen Modernisierungsprogrammes, erfolgen, oder/und als indirekte Förderung durch Gewährung der erhöhten Abschreibung gemäß § 7 h/10 f Einkommensteuergesetz für die jeweiligen Eigentümer.

Die im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen erstellte Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB weist eine zügige Umsetzbarkeit der Maßnahmen sowie deren Finanzierbarkeit im kommunalen Haushalt nach.

Eine Ausweisung des Untersuchungsgebiets als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet und der Erlass einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB erscheint somit sowohl vor dem Hintergrund des Allgemeinwohlerfordernisses als auch der zügigen Maßnahmenumsetzung zweckmäßig, erforderlich und angemessen.

In einem weiteren Schritt ist zu prüfen, ob die Maßnahme im Rahmen eines sogenannten „umfassenden“ oder „vereinfachten“ Sanierungsverfahrens umzusetzen ist.

Klassisches bzw. umfassendes Sanierungsverfahren gemäß § 142 BauGB

Dieses Rechtsinstrument umfasst die Regelungen des Dritten Abschnittes – besondere Bodenrechtliche Vorschriften- gemäß § 152 bis 156 a BauGB. Diese Vorschriften sind anzuwenden, wenn zu erwarten ist, dass die Durchführung der städtebaulichen Sanierung durch sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird. Entsprechende, sanierungsbedingte Wertsteigerungen sind insbesondere bei großflächigen Bodenordnungsmaßnahmen zur Realisierung von Neubaumaßnahmen im Bereich Erschließung oder Hochbau (z.B. bei einer sanierungsbedingt höheren Ausnutzbarkeit der neu geordneten Grundstücke, Bau von Gemeinbedarfseinrichtungen etc.) zu erwarten. Dies ist im Falle der Erneuerungsmaßnahme „Kernstadt“ nicht zu erwarten.

Vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB

Die Vorschriften des Dritten Abschnittes des Baugesetzbuches - Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften - umfassen die §§ 152 bis 156 a BauGB und regeln u.a. die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisen etc. bis hin zum Ausgleichsbetrag des Eigentümers bei Abschluss der Sanierungsmaßnahme. Die Anwendung der Vorschriften des Dritten Ab-

schnitts ist jedoch auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und diese hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142, Abs. 4 BauGB).

Aufgrund der im Rahmenplan vorgesehenen Maßnahmen mit Schwerpunkt im Bereich „Kernstadt“ und der „Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude“ sowie der Sicherung von Gemeinbedarfseinrichtungen sind erfahrungsgemäß keine wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten.

Als Bestätigung dieser Einschätzung kann der Sachverhalt gelten, dass sich seit öffentlicher Bekanntmachung der Sanierungsabsicht der Stadt Wirges keine signifikanten Veränderungen im Grundstücksverkehr (spekulativer Grunderwerb) im Untersuchungsgebiet gezeigt haben.

In der zusammenfassenden Betrachtung des Rechtsinstrumentes der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist dieses zum Wohl der Allgemeinheit und im Sinne einer zügigen Maßnahmenumsetzung erforderlich.

Aufgrund des Maßnahmenkataloges und der vielfältigen Zielsetzungen wie:

- Beseitigung städtebaulicher Missstände,
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur (Straßen, Wege, Plätze)
- Verbesserung und Sicherung der Wohnfunktion durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei privaten Gebäuden
- Revitalisierung und Mobilisierung von Leerständen

ergibt sich die Einschätzung, dass sanierungsbedingt keine bis sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Weiterhin erscheint die Anwendung der Regelungen des Dritten Abschnittes des Baugesetzbuches zum jetzigen Zeitpunkt als entbehrlich.

Eine Sanierung kann nur dann mit der vom öffentlichen und privaten Interesse her gebotenen Intensität planvoll, zügig und in einer absehbaren Zeit durchgeführt werden, wenn Maßnahmen verhindert werden, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt sachgemäß zu entscheiden, ob und inwieweit sie im vereinfachten Verfahren die Anwendung des § 144 BauGB ganz oder teilweise ausschließt.

Gem. § 142 Abs. 4 Hs. 2 BauGB gibt es innerhalb des vereinfachten Verfahrens folgende Gestaltungsvarianten:

Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt,

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB insgesamt.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf:

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben,
- Beseitigung baulicher Anlagen,
- die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, auch wenn diese nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind und
- den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) erstreckt sich auf

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme: § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem
- der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- die Begründung, Änderung und Aufhebung einer Baulast und
- die Teilung eines Grundstücks.

Zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände und zur zügigen Durchführung der Sanierung, sollen Maßnahmen verhindert werden, die die Sanierung erschweren, den Sanierungszielen zuwiderlaufen oder die Sanierung unmöglich machen. Aus diesem Grund soll der § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB innerhalb des Sanierungsgebietes „Kernstad Wirges“ zur Anwendung kommen. Die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht stellt dabei darauf ab, dass die beabsichtigten Vorhaben nicht den Sanierungszielen der Stadt Wirges entgegenstehen.

Aus vorgenannten Gründen wird empfohlen, die Maßnahme als städtebauliche Sanierungsmaßnahme auf Grundlage des § 142 Abs. 4 BauGB, somit im sogenannten „Vereinfachten Verfahren“ unter Ausschluss der Regelungen des Dritten Abschnittes (Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften), jedoch unter Anwendung des § 144 Abs. 1 und Abs. 2 des Baugesetzbuches durchzuführen.

6.4. Auswirkungen und Darstellung ggf. nachteiliger Wirkungen für die von der Sanierung Betroffenen

Gemäß § 141 Abs. 1 BauGB sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. „Die Beurteilung der nachteiligen Auswirkungen einer beabsichtigten Sanierung hat für die Sanierung in mehrfacher Hinsicht Bedeutung: Die Gemeinde muss mögliche nachteilige Auswirkungen im Rahmen der Erarbeitung des Sanierungsziels (§ 140 Nr. 3) berücksichtigen. Die Feststellung nachteiliger Auswirkungen hat die Gemeinde insbesondere in die sanierungsrechtliche Abwägung nach § 136 Abs. 4 S. 2 einzustellen. Die Regelung steht weiterhin im Zusammenhang mit der Erörterungs- und Beratungspflicht nach § 137. Die frühzeitige und fortgesetzte Beteiligung der Betroffenen soll die genaue Information der Gemeinde über die Möglichkeiten nachteiligen Auswirkungen der Sanierung sicherstellen.“

Im Rahmen der geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist nach derzeitigem Planungsstand nicht mit objektiv negativen Auswirkungen für die von der Planung Betroffenen zu rechnen.

Nach derzeitigem Stand sind keine Maßnahmen erforderlich oder vorgesehen, die Verlagerungen von Betrieben oder den Umzug von Bewohnern notwendig machen. Auch ist nach der Durchführung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen nicht mit Verdrängungseffekten für eingewohnte Bevölkerungsgruppen zu rechnen.

Die häufig befürchteten negativen Auswirkungen einer Sanierungssatzung (Einschränkung der persönlichen Freiheiten im Umgang mit dem Eigentum in Bezug auf Baumaßnahmen, Verkauf, An- bzw. Umbau, Gestaltung, ...) basieren zumeist auf Unkenntnis über die Gesamtheit der mit einem Sanierungsgebiet zusammenhängenden Rechte, Pflichten und Möglichkeiten. Der Prozess des

Programms „Sozialer Zusammenhalt, Soziale Stadt“ in der Stadt Wirges wird über Presse, Informationsveranstaltungen und Internetpräsenz aktiv kommuniziert. Die Stadt- und Verbandsgemeindeverwaltung wird als kompetenter Ansprechpartner wahrgenommen und aufgesucht. Dadurch konnten etwaige Vorbehalte betroffener Bürger bisher erfolgreich ausgeräumt werden.

Durch die beabsichtigten Fördermaßnahmen ergeben sich für die Wohnungs- und Geschäftseigentümer innerhalb des Sanierungsgebietes interessante direkte oder indirekte Fördermöglichkeiten (z.B. durch erhöhte steuerliche Abschreibung). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bei der Stadtverwaltung bereits mehrere Interessenten für umfassende private Sanierungsmaßnahmen vorgeschrieben und großes Interesse bekundet haben.

Zusätzlich ist zu beachten, dass Maßnahmen im öffentlichen Raum i.d.R. durch Anliegerbeiträge finanziert werden. Während dabei aus Kostengründen häufig kaum nennenswerter Gestaltungsspielraum besteht, die Anlieger aber dennoch belastet würden, kann das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau“ der Stadt Wirges deutlich größere Gestaltungsspielräume eröffnen, die insgesamt eine größere funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes im Stadtkern von Wirges mit sich bringen werden.

6.5. Nachweis der zügigen Durchführbarkeit der Maßnahme

Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB ist gemäß § 136 BauGB, dass:

- städtebauliche und/oder funktionale Missstände nachgewiesen werden, zu deren Behebung das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (§ 136 Abs. 2 BauGB) und
- die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse liegt (§ 136 Abs. 1 BauGB).

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ist ebenso zu prüfen, ob die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen als Grundlage für eine zügige Umsetzung der Maßnahmen gesichert erscheint. Der Nachweis wird im Rahmen einer Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB geführt, in der alle Maßnahmen hinsichtlich Kosten- und Einnahmen entsprechend eingestellt sind.

Aus dem Erfordernis der zügigen Durchführbarkeit und damit der Finanzierbarkeit resultiert als weitere Anforderung die Größe des abzugrenzenden Sanierungsgebiets, jedoch unter Berücksichtigung der Dichte der städtebaulichen Missstände und der Sanierungsstrategie (flächenhafter oder punktueller Ansatz).

Auf Grundlage der vorgeschlagenen Abgrenzung des Sanierungsgebietes mit einer Größe von 32,4 ha und dem in Kapitel 5 dargestellten Maßnahmenkatalog, sowie der Ausgaben- und Einnahmenplanung in der Kosten- und Finanzierungsübersicht, ist davon auszugehen, dass die zügige Umsetzung der Maßnahmen gesichert erscheint.

7. ANHANG

7.1. Pläne der Vorbereitende Untersuchungen