

ISEK Ortsmitte Wadgassen



KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

Warum ein ISEK?

- Ortsmitte von Wadgassen soll zukunftsfähig gemacht werden: arbeitsreich, aber große Chancen
- 2019 Gemeindeentwicklungskonzept
- ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) ist die konsequente Weiterentwicklung des GEKO für Teilbereiche
- Gemeinde Wadgassen seit 2018 im Städtebauförderprogramm „Aktive Zentren“ / seit 2020 im Folgeprogramm „Lebendige Zentren“
- ISEK ist die Grundlage für Fördermittel - **ohne ISEK keine Zuschüsse**
- Das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ zeigt vereinfacht die Entwicklungspotenziale und stellt **Maßnahmenvorschläge für die Zukunft in groben! Zügen** dar.
- nach Abschluss des ISEKs muss das konkrete Umsetzungsprojekt vorbereitet und realisiert werden

Grundsätze

- Städtebauförderung: gesamter Bereich soll über einen Zeitraum von 10 - 15 Jahren fit gemacht werden (saniert werden) - es geht immer ums gesamte Quartier
- i.d.R. **nicht förderfähige** Maßnahmen über Städtebauförderung (bzw. Dorferneuerung) u.a. Neubau / Sanierung (Ausnahmen im Einzelfall abstimmen)
 - Sporthallen, Sportplätze
 - Kindergärten, Schulen
 - Feuerwehrgerätehäuser
 - Friedhofshallen
 - Straßensanierung, Ausbau Feldwege, ...



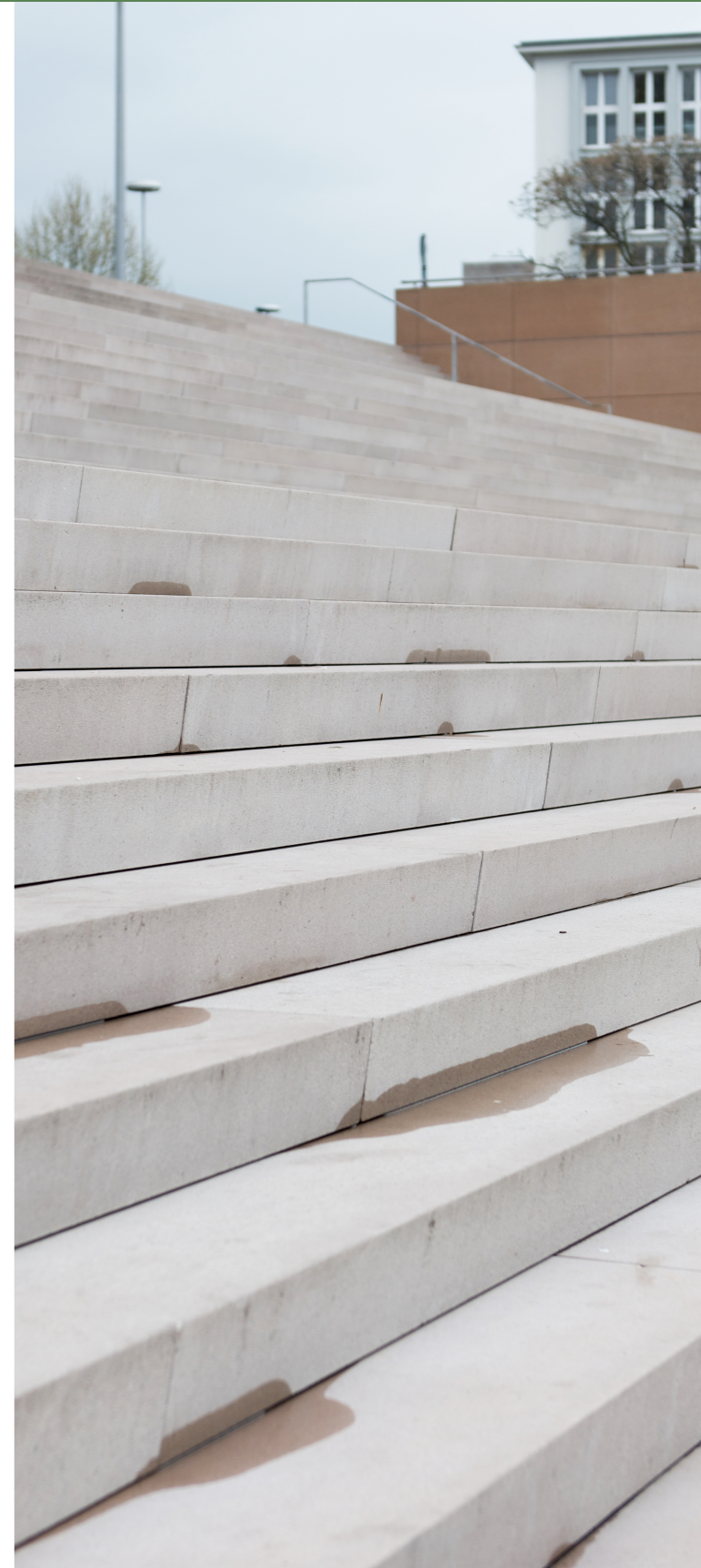
Grundsätze

- Städtebauförderung ist subsidiär, zunächst andere Förderprogramme prüfen
- Gemeinde muss vorfinanzieren
- Einnahmen werden gegengerechnet



Grundlagen Städtebauförderung

- ISEK = konzeptionelle Grundlage für Städtebauförderung - ohne ISEK keine Förderung möglich (Gesamtmaßnahme)
- Nur Maßnahmen, die im ISEK stehen, können potenziell durch Städtebauförderung gefördert werden.
- ABER: nicht alle Maßnahmen im ISEK sind über die Städtebauförderung förderfähig
- jährliche Programmanmeldung mit Angabe aller geplanter Städtebaufördermaßnahmen der Gemeinde in den kommenden Jahren und den voraussichtlichen Kosten
- nach Programmanmeldung werden den Gemeinden Mittel für das aktuelle Programmjahr zugeteilt (bereitgehalten)



Grundlagen Städtebauförderung

- Die Gemeinde kann nun für ein konkretes Projekt (das im ISEK und in der Programmanmeldung enthalten war) einen Antrag auf Städtebauförderung stellen.
- Erst nach Zustimmung zum Projektantrag (Zuwendungsbescheid) kann Gemeinde Projekt beginnen.
- Gemeinde tritt für alle Kosten des Projekts zunächst in Vorlage, reicht nach Verausgabung Verwendungsnachweise ein und erhält nach erfolgreicher Prüfung der Verwendungsnachweise erst die Auszahlung der Fördermittel.
- Förderquote 2/3 Städtebauförderung, 1/3 Gemeinde
- Bedarfszuweisung?
- vor einer Maßnahme immer Zustimmung des Fördergebers erfragen



Programmbereiche Städtebauförderung

- Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“
 - städtebauliche Gesamtmaßnahmen zur Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und zum Erhalt von Ortskernen und Zentren in Ortsteilen
 - Profilierung und Standortaufwertung
 - Erhalt und Förderung der Nutzungsvielfalt



Förderfähige Maßnahmen Städtebauförderung

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (Konzepte, Planungen)
- Maßnahmen Klimaschutz, Verbesserung grüne Infrastruktur (z.B. energ. Gebäudesanierung, klimafreundliche Mobilität, Schaffung Grünflächen und Freiräume)
- Aufwertung öffentlicher Raum (Straßen, Wege, Plätze)
- Revitalisierung Brachflächen
- Erhalt und Sicherung des bau- und gartenkulturellen Erbes, ortsbildprägender Gebäude, historischer Ensembles
- Sicherung Daseinsvorsorge (in überörtlicher Abstimmung)
- Maßnahmen Barrierefreiheit
- Quartiersmanagement, Beratung Eigentümer, Unterstützung



Förderfähige Maßnahmen Städtebauförderung

- interkommunale Netzwerke, Kooperationsmanagement
- Sicherung Versorgungsstruktur
- Verbesserung kinder-, familien-, altengerechter und sonstiger sozialer Infrastrukturen
- Verbesserung Angebote Gesundheit, Sport, Kultur
- Anpassungsmaßnahmen an Schrumpfungs- /
Wachstumsentwicklungen
- Aufwertung und Umbau Gebäudebestand (im Einzelfall prüfen)
- Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder der dazugehörigen Infrastruktur



GEKO - ISEK - Projekt

GEKO -
Gemeindeentwicklungskonzept

gesamtgemeindliche
Entwicklungsleitlinien

ISEK -
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

tiefergehende Betrachtung
von Teilbereichen,
Maßnahmenvorschläge

Gutachten (Verkehr, Einzelhandel,...)
Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragung
Sanierungsgebiete

tiefergehende Betrachtung
einzelner Funktionen

Einzelprojektumsetzung

Projektantrag,
Finanzierung, Durchführung

Gebietskulisse ISEK

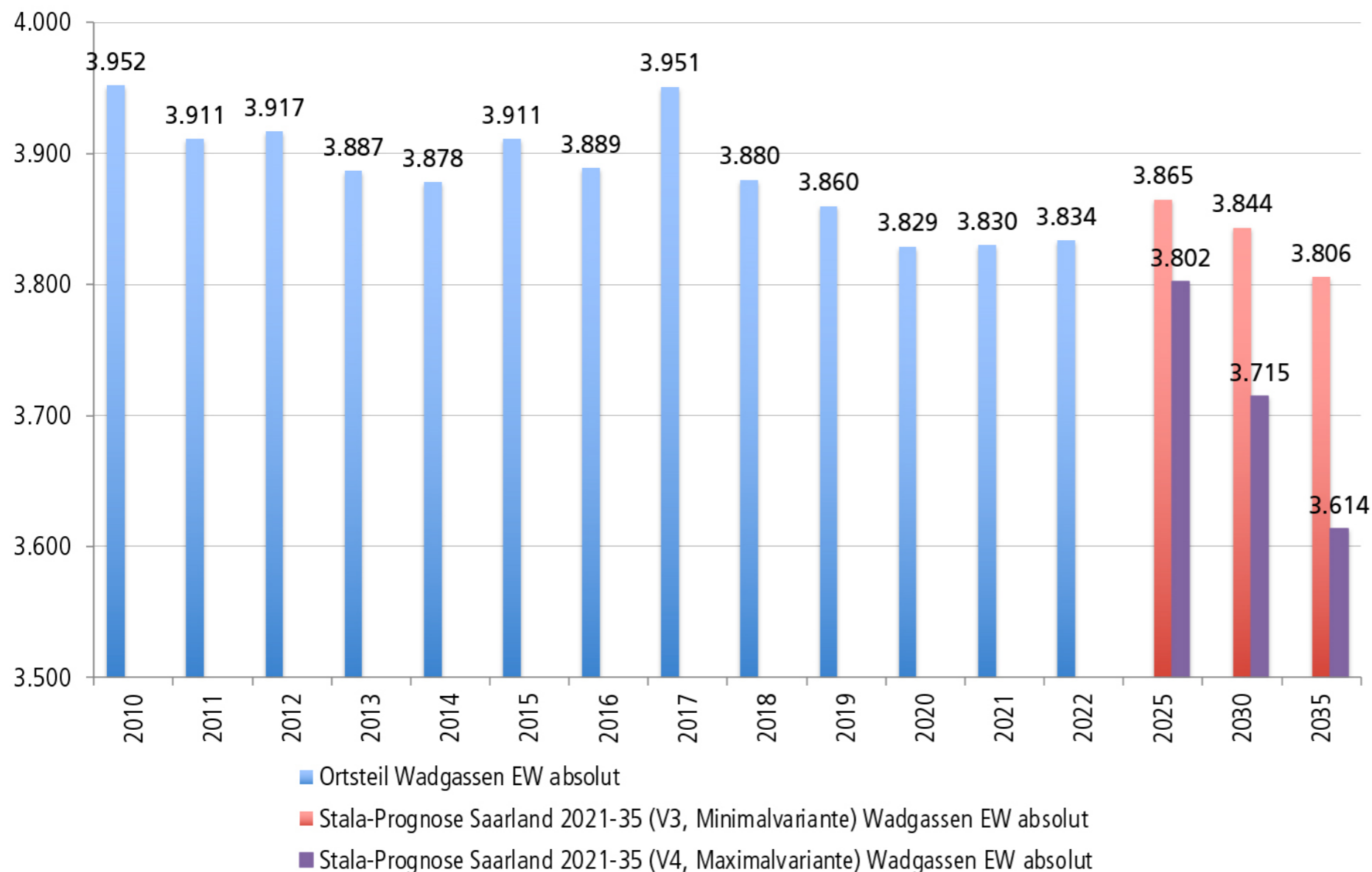


Ausgangssituation

- Fläche: ca. 53 ha
- autoverkehrsgeprägte Lindenstraße als Hauptdurchfahrt - u.a. fehlende Einbindung von Radverkehr
- fehlender Auftakt / Ankunftspunkt für die Gemeinde Wadgassen und fehlende Verknüpfung von wichtigen Funktionsbereichen für Besucher (z.B. Outletcenter - Lindenstraße - Marktplatz)
- geringe städtebauliche Qualität, eingeschränkte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- sanierungsbedürftige Bausubstanz (z.B. Gemeindehaus etc.)
- Versorgungslücken in der Ortsmitte (Drogeriemarkt, Lebensmitteleinzelhandel)



Zukunftscheck - Demografie



- 2023: ca. 1.230 Einwohner innerhalb Gebietskulisse
- OT Wadgassen rd. 3.830 Einwohner 2022
- OT Wadgassen 2010-2022: Bevölkerungsrückgang -3 %
- Bevölkerungsvorausberechnung Saarland 2021-2035: -0,6 % bis -5,7 % (abhängig insb. von Migration)
- Bevölkerung in ISEK-Gebiet deutlich jünger als im Ortsteil und Gemeinde
 ø Alter UG: 42 Jahre,
 Gemeinde: 47 Jahre

Quelle: STALA Saarland, Gemeinde Wadgassen; Bearbeitung : Kernplan GmbH

Zukunftscheck - Ortsbild u. Bausubstanz

- Straßendorf mit kleinstädtischem Charakter
- Offenkundiger Sanierungs- u. Modernisierungsbedarf an Vielzahl privater und öffentlicher Gebäude innerhalb Gebietskulisse
- Zusammen mit Wohngebäude- oder gewerblichen Leerstände
→ Gefahr für Vitalität des Ortszentrums
- Reihe denkmalgeschützter und positiv ortsbildprägender Gebäude, u.a. kath. Kirche, Hotel Wadegotia, Spurker Haus



Zukunftscheck - Versorgung und Gewerbe

- Geschäftszentrum schwerpunktmäßig entlang Lindenstraße mit Nahversorgungsangeboten, Fachgeschäften, ergänzenden Dienstleistungen
- Kein Lebensmittelvollsortimenter im Bereich Lindenstraße, kein Drogeriemarkt im Gemeindegebiet
- Mangelnde Anbindung Outlet-Center Wadgassen an Ortsmitte
- potenzielle Entwicklungsflächen:
 - Standort Edeka für Erweiterung Lebensmitteleinzelhandel und Ansiedlung Drogerie
 - Areal „Turnerheim“, ehem. Lidl-Markt, Fitnessstudio
 - ehem. Firmengelände Karl-Koch



Zukunftscheck - soziale Infrastruktur

- Bildung und Kinderbetreuung: Abteischule, Kita Sonnenschein, Musikschule
- Weiter steigender Bedarf nach Betreuungsplätzen
- Sanierungsbedürftige Sporthallen: Halle Gemeindehauses, Kita-Sporthalle
- Weiteres Sportangebot: Freiluft Soccerhalle
- Keine Seniorenwohneinrichtungen im ISEK-Gebiet
- Haus Mutter Rosa und AWO-Wohnheim bedeutsame soziale Einrichtungen/ besondere Wohnformen
- Gemeindeverwaltung über Gemeindegebiet verteilt, stärkere Konzentration zwecks besserer Kooperation/ Erreichbarkeit für Bürger angestrebt



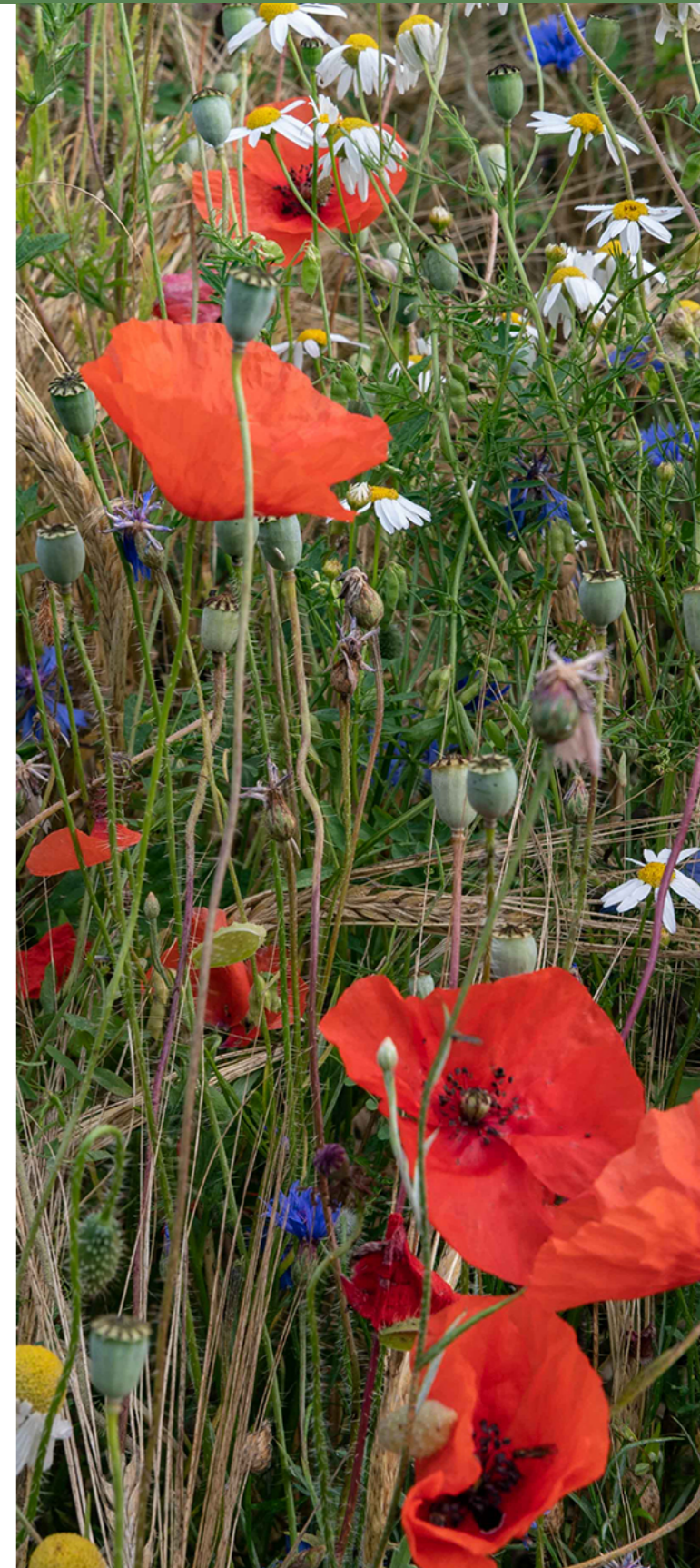
Zukunftscheck - Platzflächen, Grünanlagen

- zentral gelegener Marktplatz vom Parken dominiert, kaum Gestaltelemente und Aufenthaltsqualität
- Grünanlage „Nicolas-Villeroy-Platz“ mit Hinterhofcharakter, fehlende Anbindung an Ortsmitte
- Rathauspark durch Verwaltungskonzentration mit gesteigener Bedeutung, Neuordnung und -gestaltung erforderlich
- Spurker Friedhof als Gedenk- und Rückzugsort

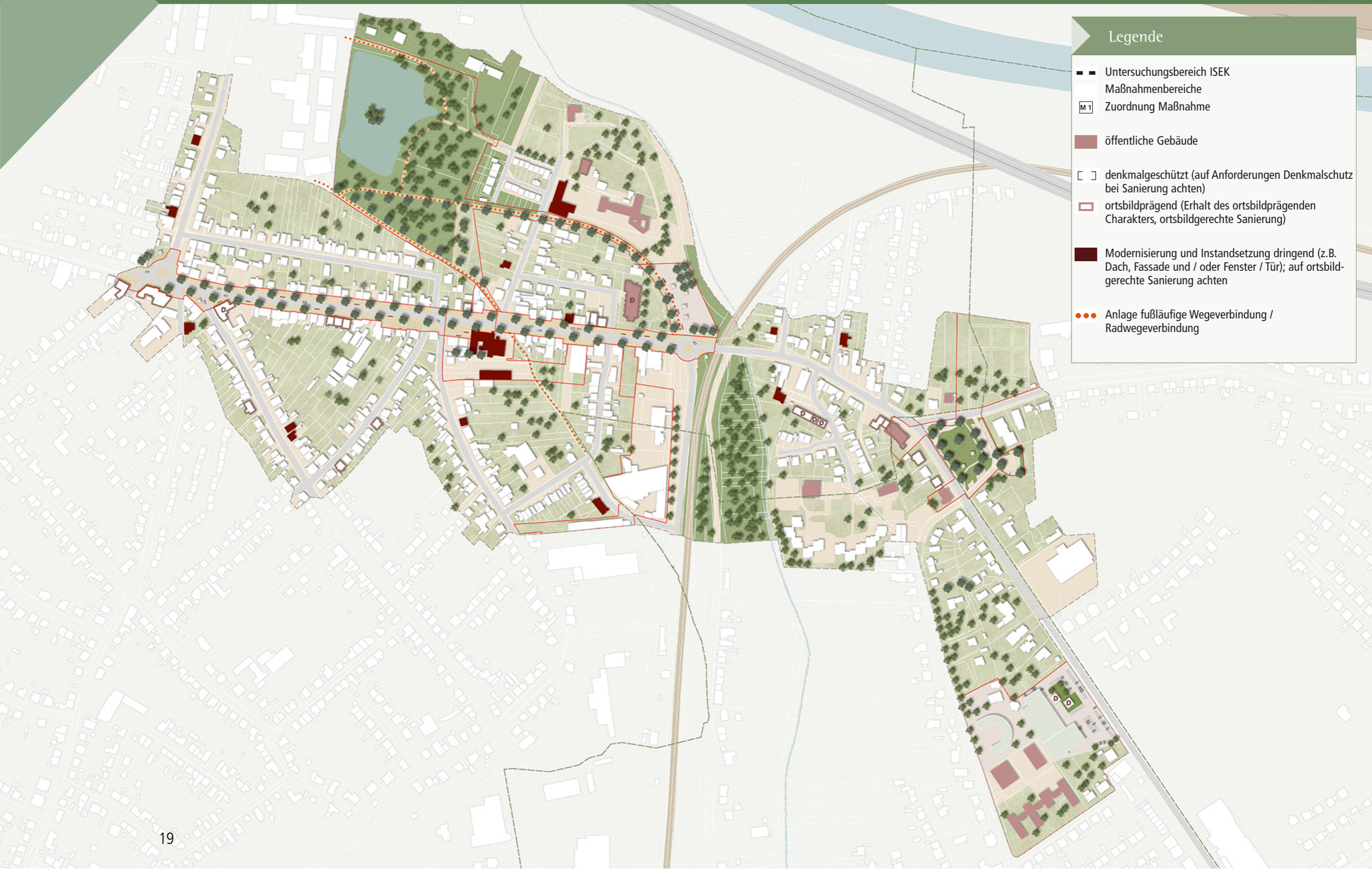


Zukunftscheck - Tourismus, Naherholung

- Parkbad mit Naturwasserbecken in Nachbarschaft zur Gebietskulisse, Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Ortskern verbesserungswürdig
- Grüne Lunge Wadgassen mit Bist und Bisttal-Radweg
- Wanderwege
 - Johannes-Kirschweg-Weg, 16 km
 - lokaler Themenweg über Industrie und Natur, 12 km
- Radwege:
 - Bisttal-Radweg, 10 km
 - Saarlouiser Runde, 55 km



Rahmenplan

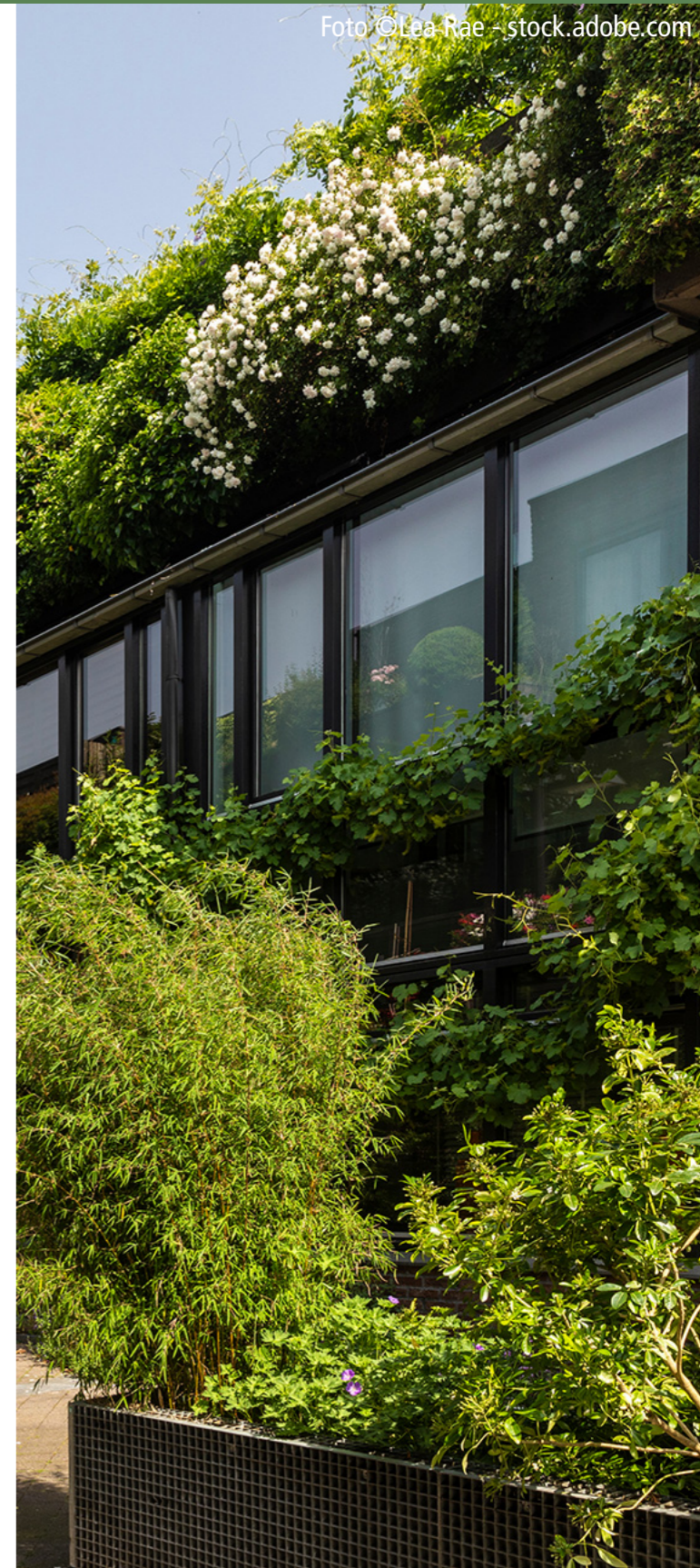


Legende

- ■ Untersuchungsbereich ISEK
- Maßnahmenbereiche
- M1 Zuordnung Maßnahme
- öffentliche Gebäude
-] denkmalgeschützt (auf Anforderungen Denkmalschutz bei Sanierung achten)
- ortsbildprägend (Erhalt des ortsbildprägenden Charakters, ortsbildgerechte Sanierung)
- Modernisierung und Instandsetzung dringend (z.B. Dach, Fassade und / oder Fenster / Tür); auf ortsbildgerechte Sanierung achten
- Anlage fußläufige Wegeverbindung / Radwegeverbindung

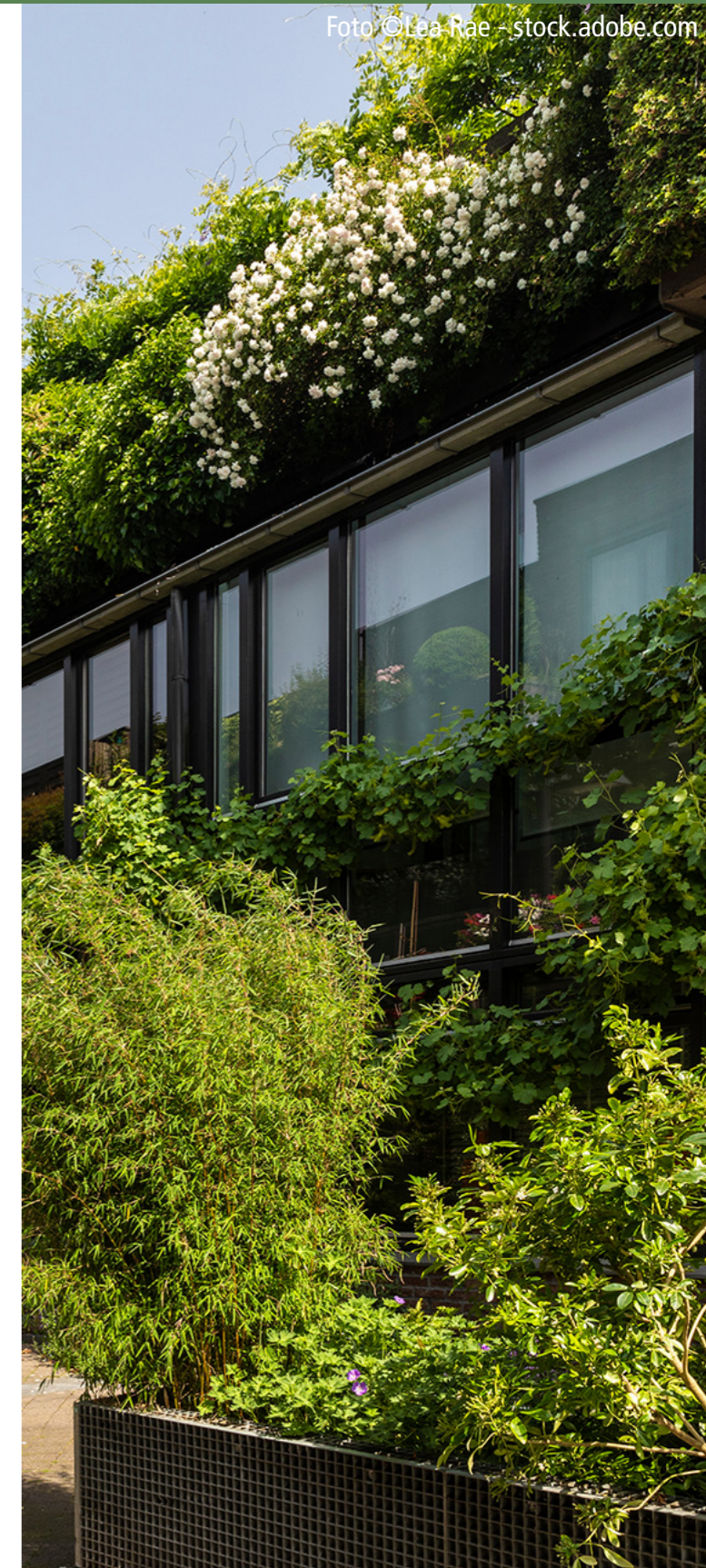
M0: Klimaschutz, Nachhaltigkeit

- ganzheitlicher Ansatz: bei allen privaten & öffentlichen Maßnahmen müssen die Bereiche Klimaanpassung, Artenvielfalt & Klimaschutz berücksichtigt werden
- Begrünungs-, Rückbau-, (Teil-)Entsiegelungsmaßnahmen (u.a. vertikale Gärten, Pocketparks)
- Förderung von Maßnahmen zur Durchgrünung des Ortes (z.B. Dach- / Fassadenbegrünungen, Gebäudevorflächen) & zur Nutzung erneuerbarer Energien
- energieeffiziente & insektenfreundliche Beleuchtung



M0: Klimaschutz, Nachhaltigkeit

- Ausbau nachhaltiges Mobilitätsangebot (u.a. E-Mobilität, Verleihsysteme, Aufwertung Rad- & Fußwege, Haltestellen)
- Maßnahmen zur Vermeidung & Verringerung von Hochwasserschäden & Schäden durch Starkregen
- Offenhaltung bestehender Kaltluftabflussbahnen



M1: Boulevard Lindenstraße



M1: Boulevard Lindenstraße

- gestalterische Aufwertung & Vitalisierung der zentralen Ortsdurchfahrt Lindenstraße als „Promenade / Boulevard“ (zw. Saarstraße & Marktplatz)
- Durchführung einer Mehrfachbeauftragung / eines architektonischen Wettbewerbs
- Neuordnung der vorhandenen Gebäudevorflächen
 - Einbezug Grün- / Gestaltelemente, u.a. Sanierung der Baumscheiben
 - Beseitigung Gefahrenstellen

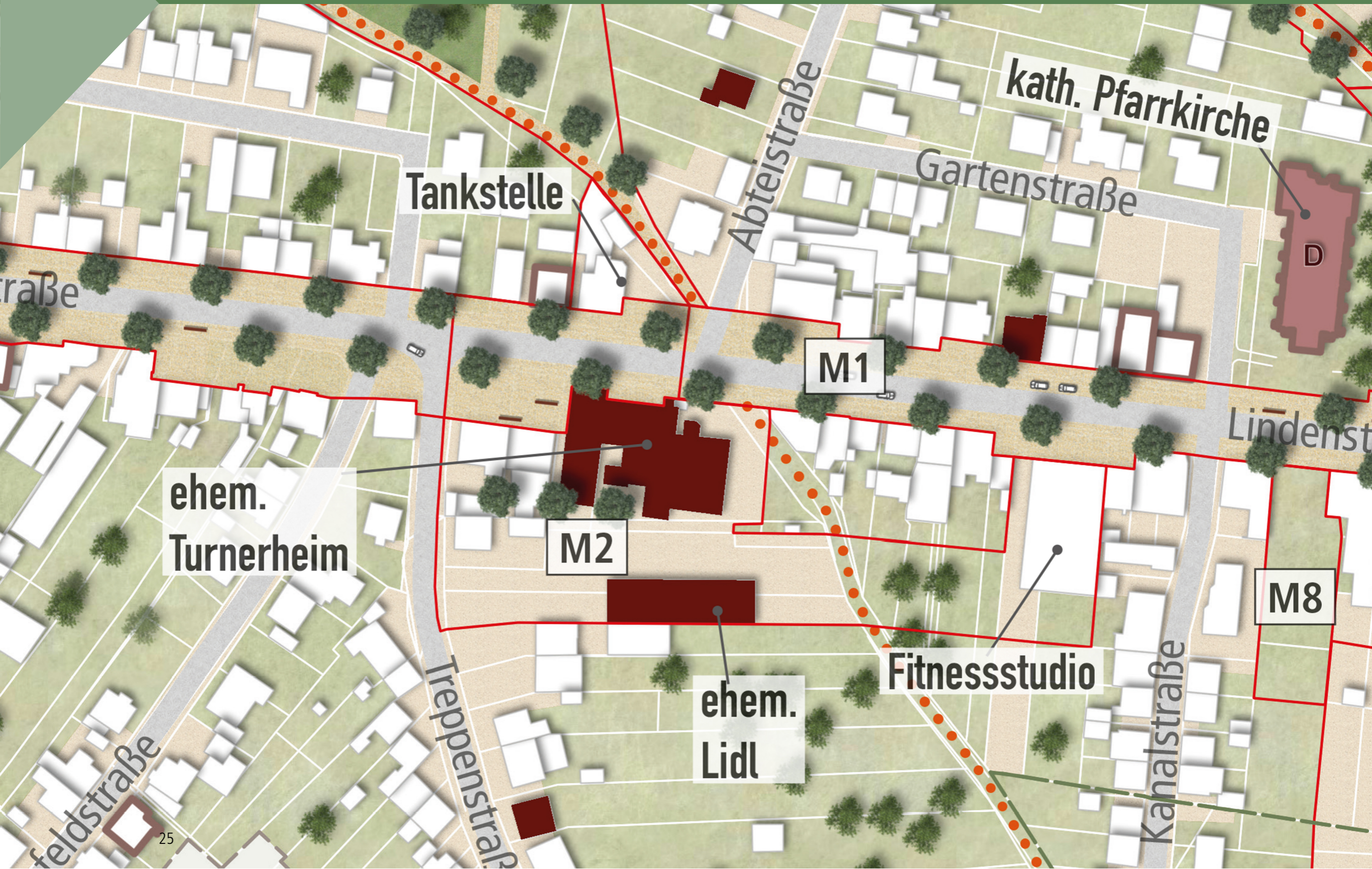


M1: Boulevard Lindenstraße

- gestalterische Hervorhebung von Ortseingängen & Spürbarmachung von wichtigen innerörtlichen Bereichen (z.B. Marktplatz)
- Neugestaltung ÖPNV-Haltestellen, Ausbau Gehwege, Verringerung von Schwellen
- Optimierung der Verkehrsführung im Bereich Kreisverkehr Lindenstraße / Saarstraße
- Optimierung Nutzerlenkung (z.B. durch Leitsystem)
- „Lärmschutzmaßnahmen“ im Umfeld des „Kaffee Floral“



M2: Entwicklung Areal ehem. „Turnerheim“



M2: Entwicklung Areal „Turnerheim“

- städtebauliche Neuordnung im Bereich des ehem. Turnerheims, des leerstehenden ehem. Lidl-Marktes, des Fitnessstudios sowie der Tankstelle im Verlauf der Lindenstraße
- Nutzermobilisierung / Durchführung Interessenbekundungsverfahren
- Entwicklung Nachnutzungskonzept / Sanierungskonzept
- evtl. Zwischenerwerb durch die Gemeinde;
- Rückbau / Sanierung der vorhandenen Bausubstanz
- Ansiedlung ergänzender Nutzungen (z.B. Markthalle, Nahversorgung, Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen)
- evtl. Verlagerung Tankstelle an Ausgleichsstandort zur Verbesserung des vorhandenen Verkehrsflusses

Foto: ©Budimir Jevtic - stock.adobe.com



M3: Vitalisierung Marktplatz



M3: Vitalisierung Marktplatz

- Gestaltung Marktplatz als multifunktionale Platzanlage
- Steigerung der Aufenthaltsqualität u.a. zur Durchführung von Veranstaltungen
- Durchführung einer Mehrfachbeauftragung / eines architektonischen Wettbewerbs zur Neugestaltung
- Schaffung von Raumkanten unter Einbezug von Grün- / Gestaltelementen, städtischem Mobiliar sowie Aktionspunkten und Aufenthaltsbereichen
- Funktionserweiterung durch Bereitstellung „temporärer Marktstände“ / „temporärem Mobiliar“
- Herstellung eines einheitlichen Belags

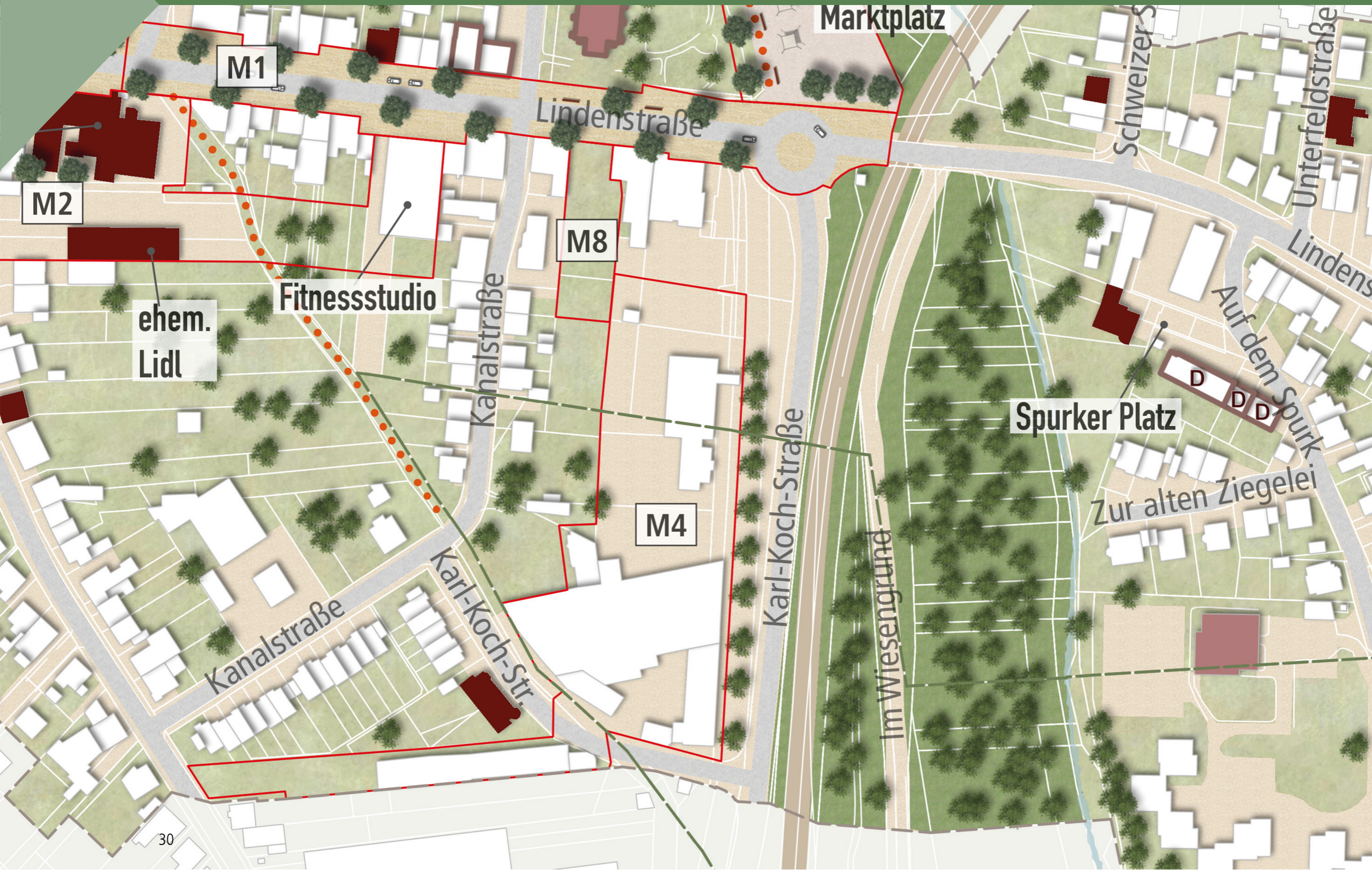


M3: Vitalisierung Marktplatz

- Anlage Baumtor im Übergang zu Lindenstraße & Begrünung der Platzanlage
- verstärkte Einbindung in das Ortszentrum sowie Anbindung „Outletcenter Wadgassen“ über Wegeverbindung an die Ortsmitte (vgl. M7)
- Herstellung einer gestalterischen Einheit mit M1 „Boulevard Lindenstraße“
- Entwicklung Märktekonzept: Durchführung von Wochen- & Themenmärkten



M4: Entwicklung Karl-Koch-Gelände für öffentl. u. gewerbliche Nutzungen

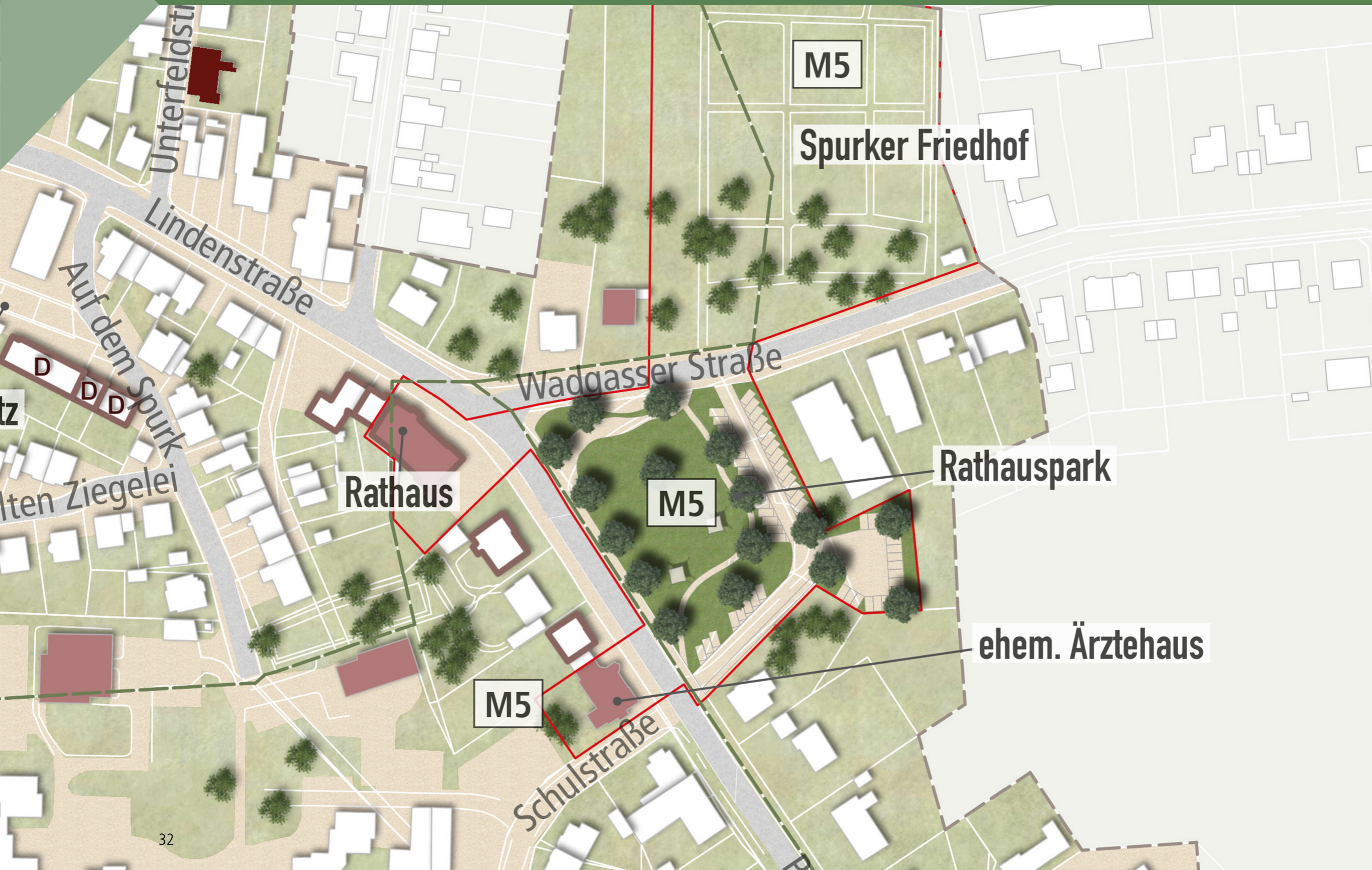


M4: Entwicklung Karl-Koch-Gelände für öffentl. u. gewerbliche Nutzungen

- (Teil-)Rückbau / Umbau bestehende Gewerbehallen
- Errichtung einer Kita für den Landkreis
- Unterbringung der Gemeindewerke
- Neuansiedlung ortskernverträgliches Gewerbe
- Ggf. Schaffung moderner Wohnformen

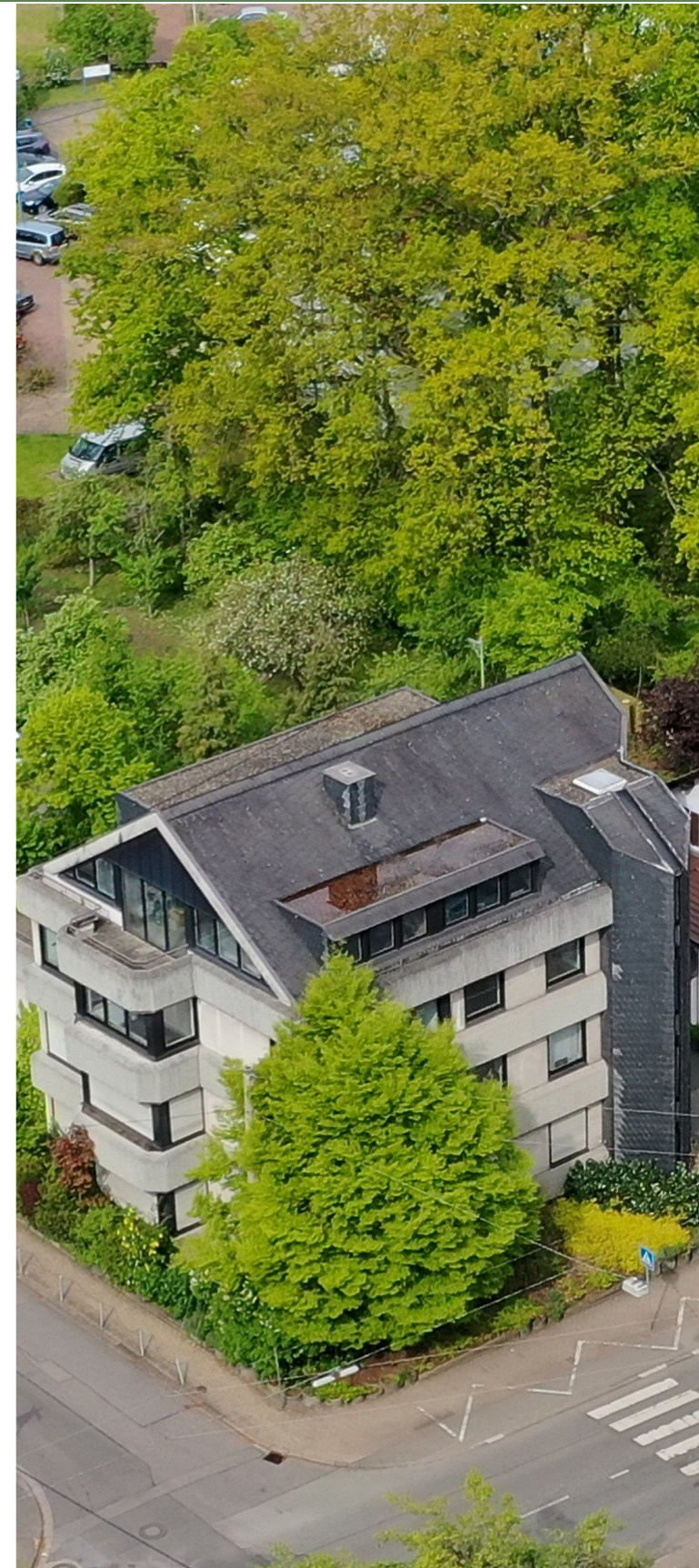


M5: Rathausensemble



M5: Rathausensemble

- Erwerb ehem. Ärztehaus (Provinzialstr. 10) & Umbau für Verwaltung
- Konzentration von Verwaltungsdienstleistungen
- Verkauf von Verwaltungsdependancen bzw. Wegfall von Mieten



M5: Rathausensemble

Foto: Gemeinde Wadgassen

- Neugestaltung Rathauspark:
 - Freiraumgestaltung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität unter Einbezug von Grün- und Gestaltelelementen
 - Schaffung von Aktions- und Spielflächen
 - Integration von PKW-Parkplätzen in Freianlagengestaltung
- Gedenkort Spurker Friedhof:
 - Gestaltung als Gedenkort, Kriegsgräberstätte & Park
 - Freiraumgestaltung zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität



M6: Entwicklung Areal nördliche Provinzialstraße



M6: Entwicklung Areal nördliche Provinzialstraße

- Verbesserung des Nahversorgungsangebotes durch Erweiterung des EDEKA-Marktes & Neuansiedelung eines Drogeriemarktes in der Provinzialstraße
 - Gestaltungsvorgaben zur Einfügung in die Umgebung
 - Aufstellen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Entwicklung von Service-Wohnen bzw. Senioren-Wohnen westlich des Einkaufszentrums
- Optimierung der fußläufigen Anbindung zw. McArena & Einzelhandel
- Sanierung der Kita-Sporthalle; Entwicklung eines Sportstättenkonzeptes für Sport- / Turnhallen

Foto: © Petair - stock.adobe.com



M7: Zentrale Wegeverbindung

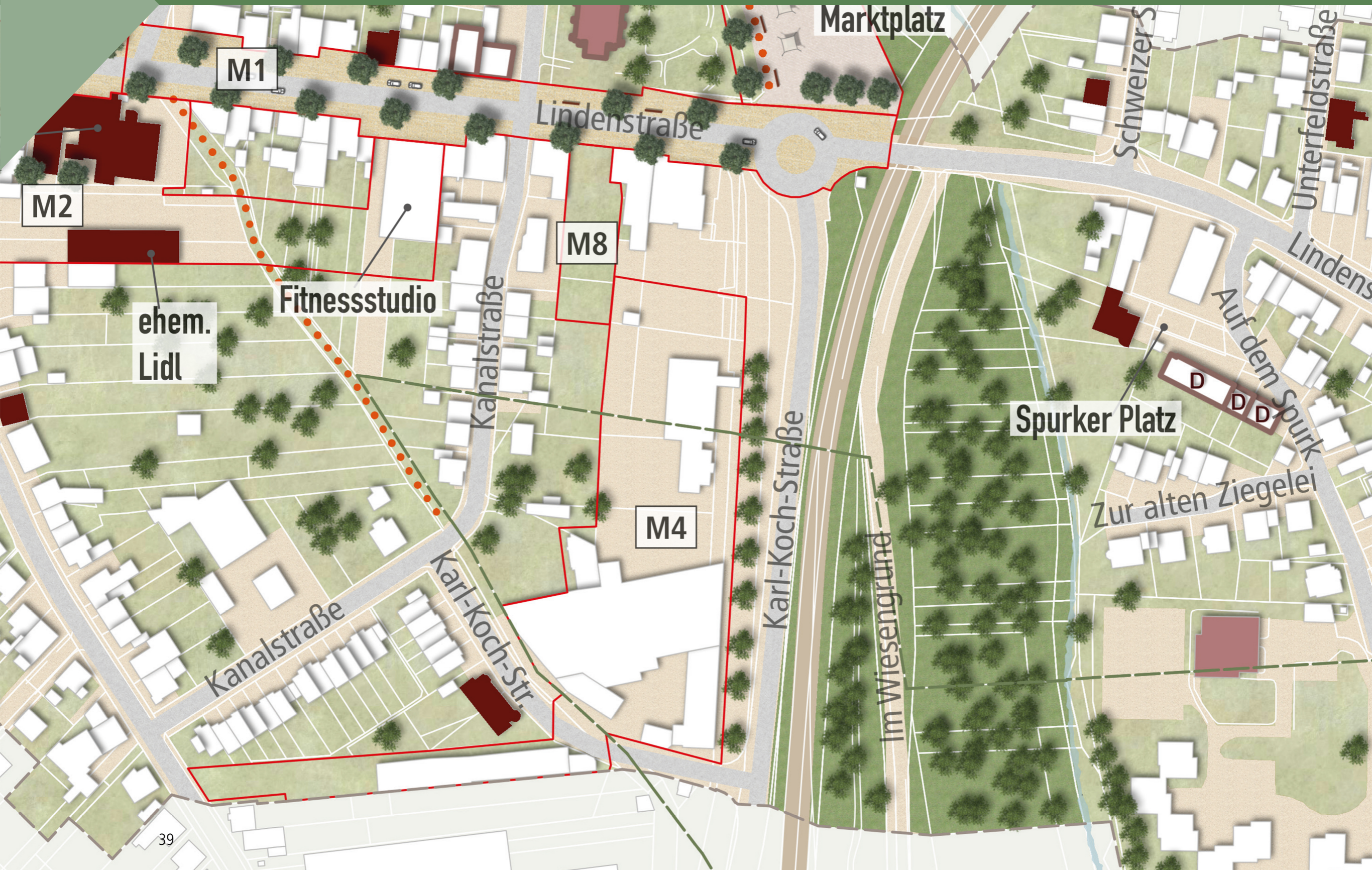


M7: Zentrale Wegeverbindung

- Anlage Rad- und Fußwegeverbindung zw. „Outlet Center Wadgassen“ & Ortszentrum / Marktplatz zur Lenkung von Besuchern in die Ortsmitte
- Einbezug bzw. Erschließung des Grünraums im Bereich „Nicolas-Villeroy-Platz“ als Naherholungsraum für Besucher & Anwohner
- Evtl. thematischer Einbezug des zu entwickelnden „Glasmuseums“ in Freianlagengestaltung / Anlage Themenweg
- Entwicklung & Integration eines Wegleitsystems in das Wadgasser Zentrum
- barrierearmer Ausbau



M8: Entwicklung Areal Hubertushof



M8: Entwicklung Areal Hubertushof

- Schließung der Baulücke, Schaffung eines Ersatzneubaus
- Ansiedlung von zentrenrelevanten / gewerbliche Nutzungen
- Entwicklung des rückwärtigen Grundstücksbereichs ggf. in Verbindung mit anschließendem Karl-Koch-Areal



M9: Private Sanierungsmaßnahmen

- Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebietes
- Sanierungsberatung für private Eigentümer
- Modernisierungsrichtlinie & aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen
- Vitalisierungsprogramm: gestalterische Aufwertung der vorhandenen Gebäudevorflächen im Rahmen eines Förderprogramms
- Verfügungsfond: Förderung von Gewerbeflächenzusammenlegung / Umnutzung von Gewerbeflächen auch zu Wohnzwecken
- Einrichtung einer Lenkungsgruppe zur Begleitung der Ortskernentwicklungsmaßnahmen / Verwaltung Verfügungsfonds



Weiteres Vorgehen

- Grundsatzbeschluss (mit oder ohne Änderungen)
- Bürgerinfo
- Abstimmung mit dem Fördergeber
- Einarbeitung von Ergänzungen / Anpassungen
- Fertigstellung des ISEKs
- parallel Vorbereitung, Beantragung und Umsetzung Einzelprojekte





Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen

Tel.: 0 68 25 / 4 04 10 70 · Fax: 0 68 25 / 4 04 10 79

www.kernplan.de · mail: info@kernplan.de