

## **„Historisches Wallerfangen“, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“**

### **Bekanntmachung des Beschlusses vom 30.10.2018 des Gemeinderates Wallerfangen über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 141 Abs. 2 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet/ ISEK-Gebiet „Ortskern Wallerfangen“ sowie über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 137 BauGB zur geplanten Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Bereich „Ortskern Wallerfangen“, im Ortsteil Wallerfangen**

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Gemeinde Wallerfangen für den Bereich des Ortskerns des Hauptortes wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Wallerfangen als Grundlage für weitere gemeindeentwicklungsrelevante Entscheidungen in Teilbereichen des Ortsteils Wallerfangen definiert. Für diesen Bereich enthält das ISEK ein Handlungskonzept mit einem Maßnahmenkatalog und einer Zeit- und Kostenplanung, um die Entwicklung in einem Zeitraum von voraussichtlich rund 15 Jahren durch öffentliche Infrastruktur- und Städtebaumaßnahmen mit Unterstützung der Städtebauförderung voranzutreiben. Wesentliche Maßnahmen und Entwicklungsziele sind hierbei

- Wohn-, Handels- und Gewerbestandort Ortskern: Entwicklung eines vitalen Ortskerns mit hoher Lebensqualität und als Lebensraum verschiedener Generationen. Stärkung von Wohn-, Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen, etc. innerhalb des gesamt Untersuchungsraumes. „Update“ des Wallerfanger Ortskerns an neue städtebauliche, soziale, wirtschaftliche und ökologische Herausforderungen.
- Aufenthalts- und Verweilqualität weiter ausbauen: Gestalterische und funktionale Aufwertung des Wallerfanger Ortskerns. Entwicklung eines repräsentativen Zentrums für die Gemeinde Wallerfangen.
- Mobilität entwickeln und neu denken: Weiterentwicklung der vorhandenen Straßen- und Verkehrsräume in Anbetracht zukünftiger Herausforderungen und Optimierung der Aufenthaltsqualität.
- „Neudefinition“ des Themas Städtebaulicher Denkmalschutz: Entwicklung von denkmalgerechten Nutzungskonzeptionen und nutzungsgerechte Denkmalsanierung. Förderung des Denkmalschutzes sowie die Erhaltung des baulichen und kulturellen Erbes und die Fortführung begonnener, aber noch nicht abgeschlossener Sanierungsmaßnahmen
- Behebung des Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Investitionsstaus von baulichen Anlagen und Steigerung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität, Behebung städtebaulicher Missstände und Funktionsverluste (ortsbildgerechte Gestaltung der privaten Bausubstanz)
- Etablierung des Ortskerns Wallerfangens als attraktiver Wohn- und Lebensstandort durch Weiterentwicklung der städtebaulichen Identität und des Images.
- Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit)
- Energetische Sanierung
- Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten
- Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/ Neubebauung (verbesserte Freiraumqualität)

Nach Art. 8 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2017 „sind die Fördergebiete räumlich abzugrenzen. Die räumliche Abgrenzung kann als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB (...) erfolgen.“ Dies ist von der Gemeinde Wallerfangen beabsichtigt.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erfüllt Anforderungen an Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs.1 und 2 BauGB.

Auf der Grundlage des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für den „Ortskern Wallerfangen“ der Gemeinde Wallerfangen hat der Gemeinderat der Gemeinde Wallerfangen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, die Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit einschließlich aller hierfür notwendigen Verfahrensschritte im Bereich „Ortskern Wallerfangen“, im Ortsteil Wallerfangen mit der folgenden Abgrenzung beschlossen:

Ortsteil	Bezeichnung und Größe	ISEK-/ Untersuchungsgebiet umfasst im wesentlichen folgende Bereiche
Wallerfangen	Ortskern Wallerfangen ca. 44 ha	Adlerstraße, Adolphshöhe, Beaumaraisers Straße (teilweise), Blaulochstraße (teilweise) Drei-Marien-Straße, Elisabethstraße (teilweise), Entenstraße, Estherstraße, Fabvierstraße (teilweise), Felsberger Straße (teilweise), Fuchsstraße, Gabrielenstraße, Gartenstraße, Hauptstraße (teilweise), Hospitalstraße (teilweise), Im Gäßchen, Kirchhofstraße, Klostergartenweg (teilweise), Leoniestraße, Lothringer Straße (teilweise), Maschinenstraße (teilweise), Mühlenweg, Rathausstraße, Rodener Straße (teilweise), Saarstraße (teilweise), Schlachthausweg, Sonnenstraße, Villeroystraße (teilweise), Wallstraße

Der räumliche Geltungsbereich des ISEK-/ Untersuchungsbereichs umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem anliegenden Lageplan (LVGL; Stand: September 2018, Maßstab im Original 1:1.000) durch eine Umgrenzungslinie abgegrenzten Flächen. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses und wird zusammen mit einer Auflistung der in dem Untersuchungsgebiet liegenden Grundstücke zu jedermanns Einsicht im Rathaus Gemeinde Wallerfangen, Nebengebäude Bauamt, Zimmer 1, Fabrikplatz 1, 66798 Wallerfangen, während den allgemeinen Dienststunden bereitgehalten. Darüber hinaus kann der Lageplan im Internet eingesehen werden unter [www.wallerfangen.de](http://www.wallerfangen.de).

Die Gemeinde Wallerfangen hat im Ortsteil Wallerfangen grundsätzlichen Sanierungsbedarf erkannt. Um die Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets zu prüfen, hat die Gemeinde Wallerfangen die Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen bzw. das ISEK um die relevanten Aussagen zu ergänzen, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierungen, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierungen im Allgemeinen (§ 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Hinreichende

Anhaltspunkte für die Sanierungsbedürftigkeit liegen insbesondere jeweils in Bezug auf Substanz-/ Zustandsmängel im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor. Die Entwicklungsziele des ISEKs „Historisches Wallerfangen“ werden als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung für den Bereich „Ortskern Wallerfangen“, Ortsteil Wallerfangen bestimmt.

Mit der Erstellung des ISEKs inkl. der Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, 66557 Illingen, beauftragt.

Gem. § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 137 BauGB werden die Ergebnisse des ISEKs mit den Vorbereitenden Untersuchungen zur geplanten Ausweisung des Sanierungsgebiets, insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, zu dem Sanierungsverfahren (nach aktuellem Stand im vereinfachten Verfahren) sowie zu dem städtebaulichen Rahmenplan in der Zeit vom

**vom 26. November 2018 bis einschließlich 7. Januar 2019**

während den allgemeinen Dienststunden im Rathaus, Bauamt, Zimmer 1 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Während dieser Zeit können vom jedermann Bedenken und Anregungen zu dem ISEK inkl. den Vorbereitenden Untersuchungen zur geplanten Ausweisung des Sanierungsgebiets, insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, zu dem Sanierungsverfahren sowie zu dem städtebaulichen Rahmenplan schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail an: [alexandra.grosche@wallerfangen.de](mailto:alexandra.grosche@wallerfangen.de) vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.

Wallerfangen, den 12.11.2018  
Der Bürgermeister  
Günter Zahn

#### **Hinweise:**

1. Die Beschlüsse über das ISEK bzw. die Ergänzung um Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen sind nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets. Dies bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.
2. § 138 Abs. 1 Satz 1 BauGB besagt, dass Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet sind, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten, die nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden, können insbesondere Angaben der

Betroffenen z. B. über ihre Wohnbedürfnisse sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden (vgl. § 138 BauGB).

3. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Beschlüsse über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 BauGB, der die Zurückstellung von Baugesuchen regelt, auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden (§ 141 Abs. 4 Satz 1 BauGB).
4. Die einschlägigen Vorschriften können von jedermann im Rathaus, Bauamt, Zimmer 1 während den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.