Zukunftsort Bahnhof Bous

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Städtebauförderung, Programm „Stadtumbau West“

18.04.2019

KERN PLAN

Zukunftsort Bahnhof Bous

IMPRESSUM

Im Auftrag:

Gemeinde Bous
Saarbrücker Straße 120
66359 Bous

Gefördert durch:

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Ministerium für Inneres, Bauen und Sport SAARLAND

Inhalt:

Vorwort	3
Gebietskulisse	4
Analyse und Zukunftscheck	5
Entwicklungskonzept	12
Fazit und Umsetzungsmodalitäten	24
Anhang: Kosten- und Finanzierungsübersicht, Prozessdokumentation, Vorschlag für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes	

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

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

KERN PLAN

VORWORT

Der Ortskern mit dem Rathaus und dem Bahnhof ist der Lebensmittelpunkt der Gemeinde Bous - die Ortsdurchfahrt ist die Visitenkarte und der erste Eindruck für Gäste und die Bürger. Hier wird gewohnt, gelebt und gearbeitet. Aber Leerstände insbesondere im Bereich der Saarbrücker Straße, baulich-gestalterische Mängel im Ortskern, eine optimierungsbedürftige Aufenthaltsqualität sowie das Fehlen einer echten Ortsmitte und die Herausforderungen des Verkehrs der Saarbrücker Straße sind in der Gemeinde nur unschwer zu erkennen. Der Ortskern von Bous ist „in die Jahre gekommen".

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Bous mit der Unterstützung der Bund-Länder Städtebauförderung und Fördergeldern aus dem Programm „Stadtumbau West" auf den Weg gemacht, ihren Ortskern fit für die Zukunft zu machen. Dieser soll zu einem lebendigen Ort werden, der auch unter heutigen Bedingungen für Wohnen, Arbeit, Kultur und Freizeit gleichermaßen attraktiv ist. Für das Ortszentrum wurde daher ein Rahmenplan, ein so genanntes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), entwickelt.

Das ISEK zeigt für einen ca. 23 ha großen Bereich zwischen Bahndamm, Saar und Friedrich-Ebert-Straße und zwischen Kirch-, Petersbrunnenstraße und Ölwerkstraße eine Vielzahl von aufeinander abgestimmten Maßnahmen für die nächsten 10 bis 15 Jahre, die den Ortskern stärken und attraktivieren sollen. Es stellt gewissermaßen den „roten Faden" der Ortskernentwicklung dar und ist für die Gemeinde ein langfristiger Orientierungsrahmen. Der Entwurf des ISEKs wurde mehr als 50 interessierten Bürgern, Geschäftsinhabern und politischen Vertretern vorgestellt, deren Anregungen einflossen. Erst nach Abschluss des ISEKs werden konkrete Einzelmaßnahmen vorbereitet und realisiert (Gutachten, Detailplanungen, etc.). Dabei wird sowohl in den öffentlichen Raum investiert, als auch die Sanierung der privaten Bausubstanz gefördert.

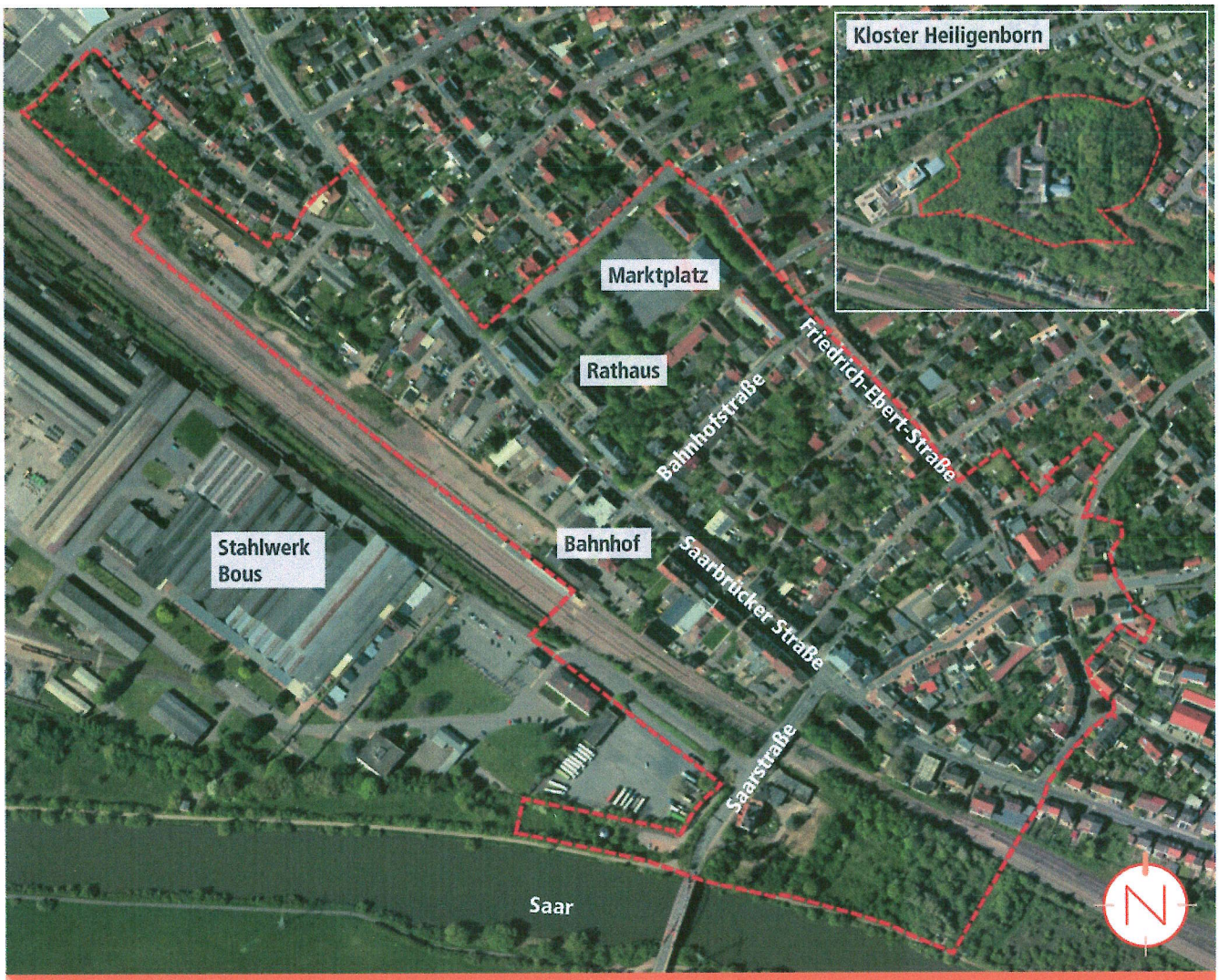
Das integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ist **Fördervoraussetzung** im Programm „Stadtumbau West". **Dieses Entwicklungskonzept enthält vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).** Die formellen und materiellen Aussagen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes können dem Anhang entnommen werden. **Das ISEK trägt förderrechtlich den Titel „Zukunftsort Bahnhof Bous", umfasst selbstverständlich neben dem Bahnhof auch das Ortszentrum.**

Mit dem Programm „Stadtumbau West" unterstützen Bund und Land die Gemeinde bei ihrer Aufgabe, sich frühzeitig den aktuellen Wandlungsprozessen anzupassen. Ziel ist dabei die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen auf der Basis von Gemeindeentwicklungskonzepten. Förderschwerpunkte des Programms sind insbesondere die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Aufwertung und der Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes, der Rückbau leer stehender Gebäude sowie die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen.

Die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau-West" (Städtebaufördermittel) ist ein wesentlicher Schritt nach dem GEKO und allen vorherigen Planungen, hierdurch ist die Finanzierung der Projekte mit Unterstützung in Aussicht.

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

Gebietskulisse



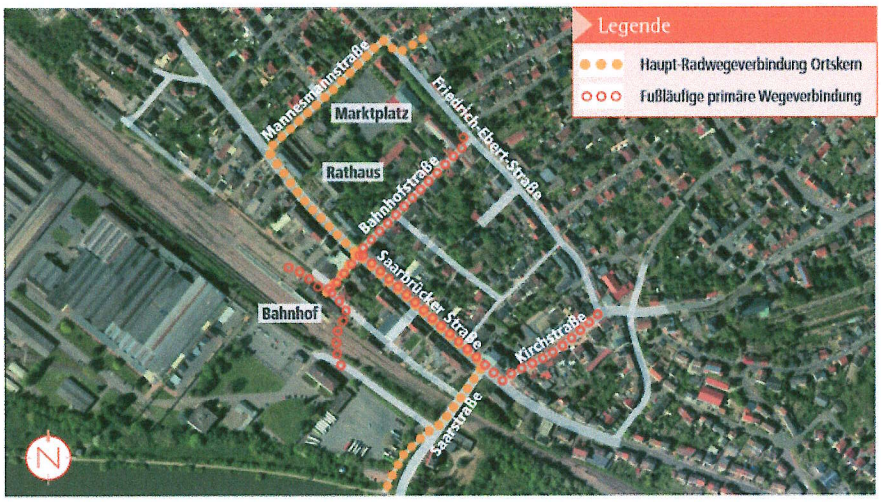
Abgrenzung Gebietskulisse (Quelle: Gemeinde Bous, Bearbeitung: Kernplan)

- Die Gebietskulisse setzt sich aus zwei Teilbereichen zusammen: der Schwerpunkt bildet das Ortszentrum von Bous mit einer Fläche von ca. 23 ha, zusätzlich gehört der Bereich des ehem. Redemptoristenkloster „Heiligenborn" östlich des Ortszentrums mit einer Fläche von ca. 4 ha zur Gebietskulisse. Insgesamt umfasst die Gebietskulisse somit eine Fläche von ca. 27 ha.
- Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes entspricht in der Ortsmitte teilweise der Fläche des ehemaligen Sanierungsgebietes „Ortskern Bous" (1989, siehe Anhang), beschränkt sich dabei jedoch auf das Ortszentrum der Gemeinde. Das Untersuchungsgebiet wird hier im Norden von der Friedrich-Ebert-Straße, im Osten von der Petersbrunnenstraße, im Süden von der Saar und dem Gelände des Stahlwerks Bous sowie im Westen von der Kantstraße begrenzt. Im Bereich des Klosters umfasst das Untersuchungsgebiet die klostereigenen Gebäude sowie angrenzende Stellplatz- und Waldflächen. Begrenzt wird das Gebiet u. a. durch das Caritas Seniorenhaus „Bergfried" sowie die Wohnbebauung der Straßen „Am Weinberg" und „Rieslingweg".
- Zu den zentralen Bereichen des Untersuchungsgebiets zählen insbesondere die Ortsdurchfahrt Saarbrücker Straße (B 51) mit dem Rathaus und weiteren zentralen Einrichtungen, der Bereich des Bahnhofs mit dem denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude sowie der Bereich der Kirchstraße mit den dortigen Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen.
- Anhaltspunkte für die Abgrenzung wurden dem Gemeindeentwicklungskonzept entnommen und in Abstimmung mit der Gemeinde Bous getroffen: „Im Ortszentrum vollzog sich nach und nach ein Wandel, der mit einer verstärkten Abnutzung der Gebäude, Anlagen, Flächen und Infrastruktur und einer mangelnden Re-Investition einherging. In der Saarbrücker Straße bündelten sich neben städtebaulichen Defiziten auch Belastungen durch den Verkehr." (vgl. GEKO Gemeinde Bous)

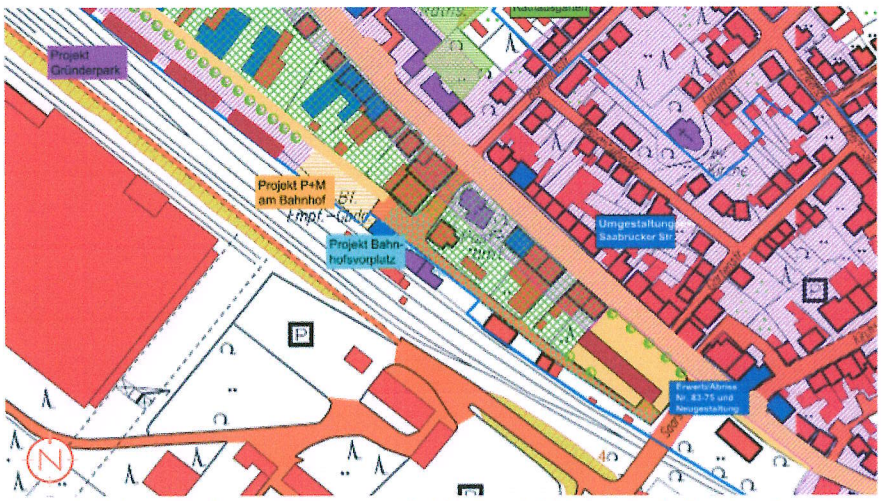
Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist dem Plan zu entnehmen. Mit der so festgelegten Abgrenzung wird den aktuellen bzw. zu erwartenden Sanierungsanforderungen und Investitionsbedarfen Rechnung getragen sowie die Kontinuität der bisherigen Vorgehensweise und Maßnahmen gewährleistet.

Analyse und Zukunftscheck

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL); Bearbeitung: Kernplan



Bestehende Haupt-Fuß- und Radwegeverbindungen im Ortszentrum der Gemeinde Bous (Quelle: Gemeinde Bous, Bearbeitung Kernplan)



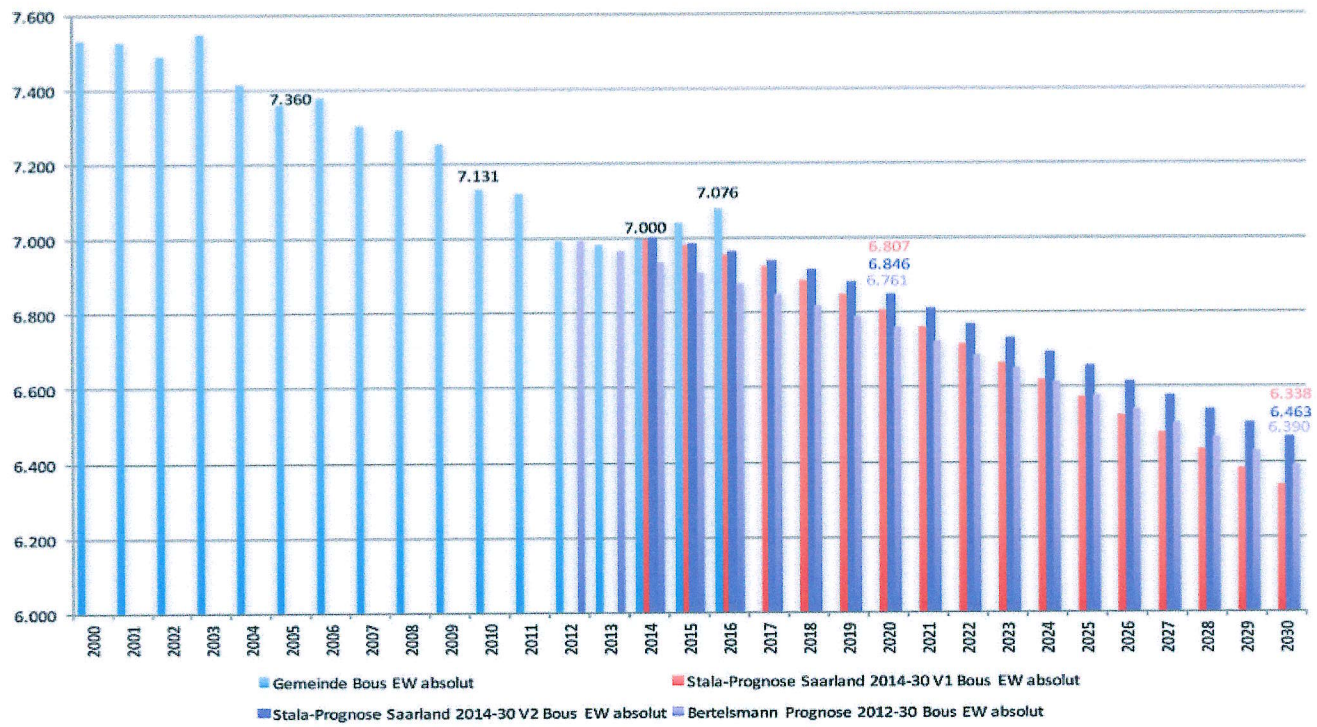
Auszug GEKO Bous - Handlungsempfehlungen und Projekte Bereich Städtebau; Quelle: Gemeinde Bous

Lage und Verkehrsanbindung

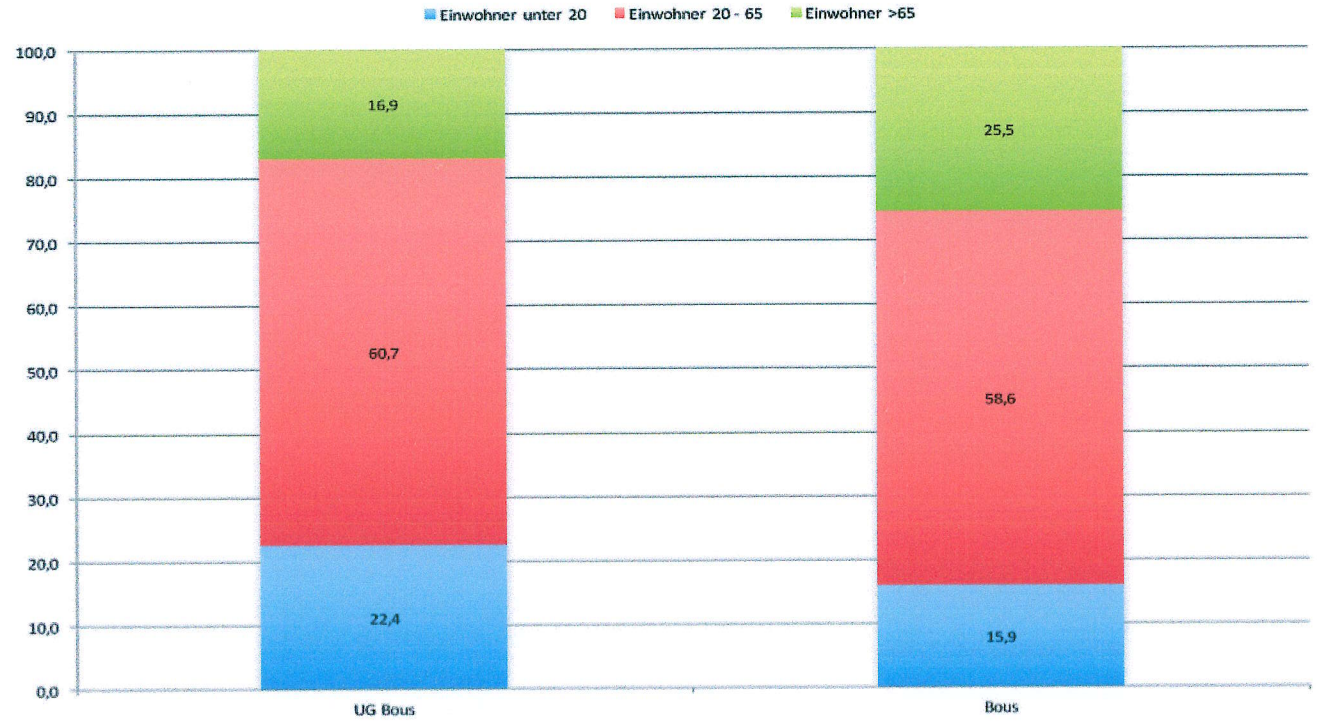
- Die Gemeinde Bous liegt zentral im Südwesten des Saarlandes, zwischen Saarlouis und Völklingen und ca. 15 km nordwestlich von Saarbrücken; das südliche Gemeindegebiet grenzt an die Saar; die Gemeinde hat keine Ortsteile, Ortsteil und Verwaltungseinheit fallen zusammen - das Untersuchungsgebiet ist das absolute Zentrum der Gemeinde
- Durch das Ortszentrum führt die B 51 (Saarbrücker Straße), die Bous mit Ensdorf und Völklingen verbindet; im Bereich der B 51 hohe Verkehrsbelastung; DTV: 16.190 PKW pro Tag, davon 570 LKW (vgl. Verkehrsmengenkarte des Saarlandes) - hohe Verkehrsbelastung ist eines der Hauptprobleme von Bous
- Der Anschluss an das Autobahnnetz ist durch die „AS 5 Wadgassen" und „AS 4b Ensdorf" zur BAB 620 gewährleistet, die Anbindung erfolgt über die L 168
- Durch Bahnhof Anbindung an das Schienennetz (Strecke Saarbrücken - Trier); Saarbrücken ist in ca. 15 min, Saarlouis und Völklingen in ca. 10 min bzw. 5 min zu erreichen; insgesamt hohe Pendlerzahl am Bahnhof Bous (annähernd ca. 1.000 Fahrgäste täglich); durch Bahnverkehr jedoch hohe Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung; auch die Anbindung an den sonstigen ÖPNV (Busverkehr) ist gut, eine Bushaltestelle besteht u. a. im Bereich des Bahnhofs
- Durch die gute verkehrliche Lage hat Bous einen hohen Durchgangsverkehr zu verzeichnen - hierbei handelt es sich auch um potenzielle Kunden!

Kernaussagen GEKO

- Zahl der Pkw pro Wohngebäude liegt durchschnittlich bei zwei Fahrzeugen - in den Altbaugebieten herrscht dadurch starke Parkraumverknappung
- Allmählich Wandel im Ortszentrum, der mit verstärkten Abnutzung der Gebäude, Anlagen, Flächen, Infrastruktur und mangelnden Re-Investition einherging
- In der Saarbrücker Straße bündeln sich neben städtebaulichen Defiziten auch Belastungen durch den Verkehr
- Besonders im Ortszentrum entlang der Saarbrücker Straße besteht erheblicher Sanierungsstau



Quelle: Daten Gemeinde Bous / STALA Saarland; Bearbeitung Kernplan; Stand: 31.12.2016 (aktuellere Daten liegen nicht vor)



Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Gemeinde Bous; Bearbeitung Kernplan; Stand: 31.08.17

Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -bewegung

- Von 2000 bis 2016 Abnahme der Bevölkerung der Gemeinde Bous um ca. 450 Einwohner (- 6,0 %); Bevölkerungsstand 31.12.2016: 7.076 Einwohner, Abnahme auch im Ortskern spürbar
- Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2030: weiterer Rückgang der Bevölkerung um ca. 540 bis 660 Einwohner (-7,7 bis -9,5 %) auf ca. 6.300 bis 6.500 Einwohner in 2030, auch im Ortskern
- Natürliche Bevölkerungsentwicklung im gesamten Betrachtungszeitraum negativ, zusätzlich dazu in einigen Jahren Wanderungsverluste; von 2000 bis 2012 fast kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang (Ausnahme: 2003 und 2006), seit 2013 wieder Bevölkerungswachstum; aufgrund des demografischen Wandels langfristig jedoch weitere Bevölkerungsabnahme anzunehmen

Altersstruktur

- Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung liegt im Untersuchungsgebiet bei ca. 39 Jahren und in der gesamten Gemeinde Bous bei ca. 46 Jahren (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Gemeinde Bous, Stand: 31.08.17)

- Im August 2017 war in der Gemeinde Bous etwa ein Viertel (25,5 %) der Gesamtbevölkerung über 65 Jahre alt, im Untersuchungsgebiet waren es dahingegen lediglich ca. 16,9 %; gleichzeitig liegt der Anteil der unter 20-Jährigen im Untersuchungsgebiet bei 22,4 %. In der Gemeinde Bous sind dem gegenüber lediglich 15,9 % unter 20 Jahre alt
- Hoher Anteil an Einwohnern im erwerbstätigen Alter sowie Kinder und Jugendliche zeigt, dass Bous attraktiver Wohnort ist; Investitionsbereitschaft in dieser Altersgruppe vorhanden (Einwohner 20 - 65 Jahre)

Ortsbild und Bausubstanz, Leerstände

- Die ca. 200 Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes sind überwiegend (z. T. stark) sanierungsbedürftig; lediglich weniger als 1 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen keinen Sanierungsbedarf auf
- Sanierungsstau besteht insbesondere entlang der Saarbrücker Straße, hier finden sich zudem viele vernachlässigte Gebäudevorflächen, die dem Straßenraum der Saarbrücker Straße ein negatives Erscheinungsbild verleihen
- Grundsätzlich ist im Ortskern eine rückläufige Investitionsbereitschaft erkennbar (u. a. aufgrund Alter der Eigentümer und Gewerbetreibenden) - dies führt dazu, dass durch unterlassene Modernisierung und Instandsetzung der Immobilienwert der Gebäude oft sinkt (potenzielle Leerstände), vgl. niedrige Immobilienpreise
- Ca. 10 leer stehende Wohneinheiten (ca. 5,5 %) und 12 gewerbliche Leerstände (ca. 6 %) (siehe Anhang) - der Schwerpunkt der Leerstände befindet sich dabei im Bereich der Ortsdurchfahrt Saarbrücker Straße (unterlassene Modernisierung und Instandsetzung, Investitionsstau, unattraktive Lage); bei den gewerblichen Leerständen handelt es sich zum Teil um nicht mehr wettbewerbsfähige Flächen (Ausstattung, Mindestfläche)
- Die Leerstände im Ortszentrum bedrohen die Vitalität und Zukunftsfähigkeit der Gemeinde, sodass hier insgesamt dringender Handlungsbedarf besteht
- Innerhalb der Gebietskulisse finden sich mehrere denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude (u. a. Rathaus, Bahnhofsgebäude, ev. Kirche; siehe Anhang)

Gebäudevorflächen im Bereich der Saarbrücker Straße mit Gestaltungsbedarf

Leerstehende Gastronomiefläche im Bereich der zentralen Ortsdurchfahrt Saarbrücker Straße

Blick in die Friedrich-Ebert-Straße mit Wohnbebauung

Wohnen und Eigentumsverhältnisse, Immobilienpreise

- Die Gebäude innerhalb des Ortszentrums weisen eine Vielzahl verschiedener Eigentümer auf (u. a. Immobilienbesitzer, die außerhalb von Bous wohnen)
- Im Bereich der Saarbrücker Straße (innerhalb der Gebietskulisse) finden sich lediglich zwei Gebäude im Eigentum der Gemeinde: das Rathaus (Saarbrücker Straße 120) sowie das Gebäude östlich des Rathauses (Saarbrücker Straße 118)
- Die Flächen im Bereich des Bahnhofs befinden sich in erster Linie im Eigentum der DB Netzgesellschaft sowie der Eisenbahn Sbr-Karthaus. Nördlich bzw. südlich des Bahnhofs finden sich zudem Flächen im Eigentum der Gemeinde sowie Flächen im Eigentum des Stahlwerks Bous (siehe Anhang).
- Die heterogene Eigentumsstruktur verlangt zur Konzeptumsetzung die Mitwirkung / Investitionen privater Eigentümer
- Potenzialflächen zur Weiterentwicklung innerörtlicher Wohnangebote fehlen (Innen- vor Außenentwicklung); trotz Bevölkerungsrückgang ist ein dem Bedarf angepasstes Angebot in zentraler Lage wichtig (gesunde Mischung aus zu vitalisierendem Wohnraum und reduziertem Flächenangebot für Neubau)
- Durchschnittliche Kaltmiete: 5,22 € pro m² (Stand: 03/18), unterdurchschnittlich im Vergleich zur benachbarten Gemeinde Wadgassen (Quelle: immowelt AG)

Einzelhandelsangebote im Bereich der Saarbrücker Straße

Einzelhandel und Gewerbe, Gastronomie

- Das Ortszentrum von Bous verfügt derzeit (noch) über eine grundzentrale Versorgungsfunktion; der Schwerpunkt des Einzelhandels liegt dabei im Bereich der östlichen Saarbrücker Straße und der Kirchstraße - hier finden sich neben Nahversorgungsangeboten (u. a. Bäckerei, Apotheke) auch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote (Bankfiliale) sowie kleinere Einzelhandelsgeschäfte (u. a. Kleidergeschäfte)
- Ein wichtiges Gastronomieangebot stellt insbesondere das Hotel-Restaurant „Petri-Hof" in der Kirchenstraße (Hs.-Nr. 23) dar
- Der generelle Schwerpunkt der Einzelhandelsversorgung der Gemeinde liegt jedoch außerhalb des Ortszentrums, im westlichen Gemeindegebiet. Hier finden sich u. a. das EKC Einkaufscenter Bous sowie eine Aldi- und Lidl-Filiale - diese

Hotel-Restaurant „Petri-Hof" im Bereich der Kirchenstraße

stellen große Konkurrenten für die zentrumsnahen Versorgungsangebote dar

- Ein weiterer großer Konkurrent (aber gleichzeitig auch Frequenzbringer, von dem die Gemeinde profitieren könnte) stellt das Outlet-Center in der benachbarten Gemeinde Wadgassen dar
- Im Bereich der Saarbrücker Straße bestehen noch einige Gewerbebetriebe, die Gewerbeflächen sind überwiegend ungeordnet; keine Entwicklungsmöglichkeiten, Potenzialflächen sind nur im Bereich der Freiladestraße vorhanden
- großflächige gewerbliche Bauflächen in innerörtlicher Lage bestehen nicht, die letzte freie Fläche „Am Bommersbacher Hof" wird derzeit bebaut
- Aufgrund ihrer zentralen Lage bieten sich daher die Potenzialflächen im Bereich der Freiladestraße auch zukünftig für eine gewerbliche Nutzung ggf. in Kombination mit Wohnen an; durch die Mischung von Wohnen und Arbeiten könnten so spezielle Zielgruppen angesprochen werden

Marie-Curie-Gemeinschaftsschule Bous

Thalia-Kino Bous

Soziale Infrastruktur, Kultur- und Sportinfrastruktur

- Die Gemeinde Bous verfügt über eine Grundschule sowie eine weiterführende Schule direkt im Zentrum (Gemeinschaftsschule gemeinsam mit Wadgassen), deren Zukunftsfähigkeit gesichert ist - damit ist die Gemeinde grundsätzlich ein attraktiver Wohnstandort
- Außerhalb der Gebietskulisse finden sich zudem weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur: Kindertagesstätte (kath. KiTa St. Raphael), Kinderhaus, Caritas Seniorenhaus „Bergfriede", Kreismusikschule Bous und KEB (Katholische Erwachsenenbildung Bous)
- Hinsichtlich des kulturellen Angebots stellt insbesondere das örtliche Kino (Thalia-Kino) im Bereich der zentralen Ortsdurchfahrt ein bedeutendes Angebot dar; das Kino wurde erst 2014 saniert und von einem auf drei Säale erweitert; außerhalb der Gebietskulisse findet sich mit der kath. Bücherei (Kirchenstraße 30) eine weitere kulturelle Einrichtung
- Einrichtungen der Sportinfrastruktur finden sich in erster Linie im nördlichen Siedlungsbereich von Bous, außerhalb der Gebietskulisse (Sport- und Tennisplätze, Südwesthalle); innerhalb der Gebietskulisse besteht lediglich die Turnhalle der Gemeinschaftsschule

Denkmalgeschütztes Bahnhofsgebäude mit Geräteschuppen

Bahnhofsvorplatz mit Blick auf die Freiladestraße

Freiladestraße im Bereich des Bahnhofs Bous

Bahnhofsgebäude und -umfeld, Freiladestraße

- Das Bahnhofsgebäude ist aufgrund fehlender Investitionen in den vergangenen Jahren sanierungsbedürftig; Schwerpunkt bilden Maßnahmen am Mauerwerk, Fassade, Dach, Öffnungen / Belichtung
- Das Gebäude ist derzeit untergenutzt (Wohnnutzung im OG) und bedarf dringend einer neuen Nutzung
- Das Empfangsgebäude steht unter Denkmalschutz; der Anbau (Güterschuppen) kann im Zuge einer zukünftigen Nutzung rückgebaut werden
- Das Umstellwerk der DB wird zurückgebaut; das neue Stellwerk wird westlich des Geräteschuppens errichtet
- Das Bahnhofsgebäude ist für den Betrieb auf der Schiene nicht mehr erforderlich, daher entlässt die DB das Gebäude gemeinsam mit Flächen im Umfeld aus ihrem Eigentum, von Seiten der Gemeinde besteht kein Bedarf (Interessenbekundungsverfahren zur Investorensuche); der DB ist der Zugang zum neuen Umstellwerk in Zukunft zu gewährleisten
- Fehlende Parkmöglichkeiten innerhalb des Ortskerns führt u. a. zu wildem Parken im Bereich des Bahnhofs
- Freiladestraße (ca. 7.100 m²) liegt brach und ist aktuell nicht erschlossen; aufgrund vorheriger Nutzungen weist die Fläche Altlasten auf
- Im vorderen Teil wird die Fläche von Bahnkunden als „wilder Parkplatz" genutzt, im hinteren Teil findet sich eine marode Bahnhalle
- Die Freiladestraße wird durch rückwärtige Bereiche der angrenzenden Grundstücke (Saarbrücker Straße) geprägt; aufgrund fehlender Befestigung ist der bauliche Zustand unbefriedigend
- Insgesamt stellen Bahnhof und Umfeld einen wichtigen Bereich für die Gemeinde dar; Investitionen der DB stärken den Standort (u. a. barrierefreier Zugang zum Bahnsteig, Ausbau der Personenunterführung und Neubau Stellwerk geplant)
- Von Seiten der DB ist der Ausbau der Personenunterführung geplant; dadurch wird eine Anbindung der Fläche südlich der Bahnlinien (Parkplatz Stahlwerk) an das Ortszentrum geschaffen; die Unterführung stellt nach ihrem Ausbau ein wichtiges Scharnier zwischen Stahlwerksgelände und dem Ortszentrum der Gemeinde Bous dar

Markt- und Kirmesplatz der Gemeinde Bous

Öffentlicher Raum, Marktplatz

- Die OD Saarbrücker Straße ist überwiegend autoverkehrsgerecht gestaltet. Gliedernde Gestalt-, Struktur- und Grünelemente fehlen hier weitestgehend, zudem verleihen vernachlässigte Gebäudevorflächen dem Straßenraum ein unattraktives Erscheinungsbild
- In der Gemeinde findet sich keine echte Ortsmitte als „Treffpunkt", ein attraktiver Platz-/Aufenthaltsbereich fehlt; für die Bürger stellt stattdessen die Saarbrücker Straße die eigentliche Ortsmitte von Bous dar
- Der Markt-/Kirmesplatz der Gemeinde wird in erster Linie als öffentlicher Parkplatz sowie Standort für Altglas- und Altkleidercontainer genutzt; der nördliche Bereich des Platzes ist Teil des Schulhofes der angrenzenden Schule (u. a. Multifunktionsspielfeld), zudem findet hier die örtliche Kirmes statt
- Die Auslastung des Markt-/Kirmesplatzes ist steigerungsbedürftig, die Kirmes ist zwar derzeit noch gut besucht, findet jedoch nur einmal jährlich statt

Blick in die Saarbrücker Straße (B 51)

Saarbrücker Straße

- Die Saarbrücker Straße ist geprägt durch hohen Durchgangsverkehr (potenzielle Kunden!)
- Der Anlieferverkehr der örtlichen Einzelhandels-/Gewerbebetriebe ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung problematisch (LKWs blockieren häufig die Straße; Folge: Rückstau)
- Durch den Anschluss des Gewerbegebietes „Saarstraße" an die B269 kann zukünftig von einer geringfügigen Abschwächung der Verkehrsbelastung im Bereich der Saarbrücker Straße ausgegangen werden
- Entlang der Saarbrücker Straße bestehen insgesamt zu wenige Parkplätze - Konkurrenz zwischen Anwohnern und Kunden der Einzelhandelsbetriebe
- Im Ortskern besteht keine Wendemöglichkeit für KFZ, in Kombination mit der Parkplatzproblematik kann dies zum Verlust potenzieller Kunden führen

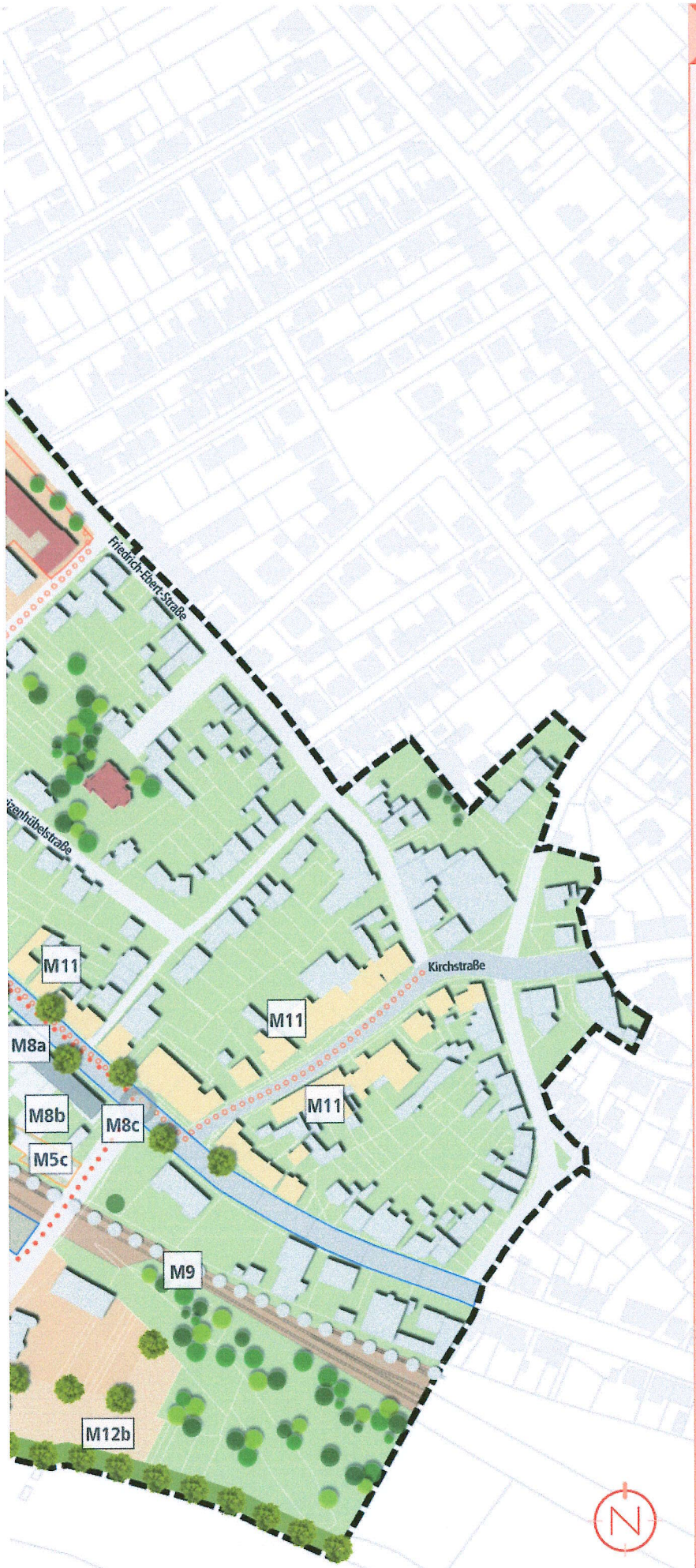
Entwicklungskonzept „Zukunftsort Bahnhof Bous“ – Rahmenplan

Entwicklungsstrategie „Ortskern Bous - Ein Ort zum Verweilen“

Bous benötigt für das Ortszentrum ein übergeordnetes Ziel und eine Richtschnur (Entwicklungsstrategie) an dem es sein Handeln ausrichten und sein Profil entwickeln kann. Die Entwicklungsstrategie soll nicht alle Pflichtthemen der Gemeinde aufgreifen, sondern auf „Alleinstellungsmerkmale“ und Besonderheiten setzen.

Die Schwerpunktbereiche **„Bahnhof Bous und Umfeld, Freiladestraße“, „Saarbrücker Straße“** sowie **„Markt-/ Kirmesplatz“** bilden die Säule der künftigen Ortskernentwicklung und vereinen verschiedene Einzelmaßnahmen mit konkreten Handlungsschwerpunkten. Als Entwicklungsziele sind dabei zu nennen:

- Wohn-, Handels- und Gewerbestandort Ortszentrum: Entwicklung eines vitalen Ortszentrums mit hoher Lebensqualität und als Lebensraum verschiedener Generationen - Stabilisierung / Erweiterung der Versorgungsfunktion; Stärkung als Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort zur Sicherung der Nutzungsvielfalt
- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Bouser Ortskerns. Entwicklung eines repräsentativen Zentrums für die Gemeinde Bous und als Treffpunkt für die Bürger.
- Behebung des Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Investitionsstaus von baulichen Anlagen, Behebung städtebaulicher Missstände (ortsbildgerechte Gestaltung der privaten Bausubstanz)
- Erhalt des Charakters ortsbildprägender Gebäude sowie der Baudenkmäler, funktionsgerechte Nutzung
- Leerstandbeseitigung durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten; Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/Neubebauung (verbesserte Belichtungs- und Freiraumqualität)
- Erhöhung der Umfeldqualität: Umfeldverbesserung durch Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum, gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit)
- Energetische Sanierung und Einsatz erneuerbarer Energien



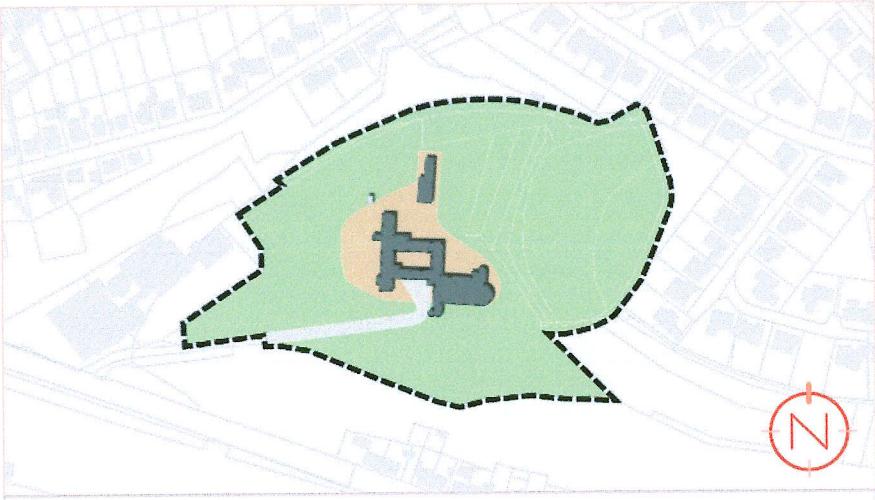
Legende

- Geltungsbereich, Ausweisung Sanierungsgebiet
- Maßnahmenbereiche
- M 1 Vitalisierung Kloster Heiligenborn
- M 2 Vitalisierung Rathausquartier
- M 3 Neuordnung Saarbrücker Straße
- M 4 Projekt Gewerbehöfe und Gründerpark
- M 5 Bahnhof Bous und Umfeld (Shared-Space)
- M 6 Ausbau Personenunterführung
- M 7 Stahlwerkareal südlich des Bahnhofs als Tor zum Ortskern
- M 8 Entwicklungsbereich Ortseingang
- M 9 Lärmschutz Bahntrasse
- M 10 Vitalisierung ehemaliger Spielplatz
- M 11 Konzentration Einzelhandel
- M 12 Areal Saarufer
- Maßnahme Bausubstanz: Sanierung/ Neubau/ Abriss / evtl. Grunderwerb
- Neugestaltung Platzanlage, multifunktional (detaillierte Aussagen zur Funktion der Platzflächen können der nachfolgenden Maßnahmenbeschreibung entnommen werden)
- Shared-Space-Verkehrskonzept
- Umgestaltung / Neuordnung Straßenraum
- Konzentrationsbereich Einzelhandel
- Radwegeverbindung Ortskern
- Fußläufige Wegeverbindung
- Raumkantenbildung / ergänzende Bebauung, Förderung privater Fassadensanierung
- Gebäude öffentlich
- Gebäude privat
- Denkmalgeschützt (auf Anforderungen Denkmalschutz bei Sanierung achten)

M1: Vitalisierung Kloster Heiligenborn

Das ehemalige Kloster „Heiligenborn" wurde von der Victor's Unternehmensgruppe erworben, welche plant den Komplex für interne Schulungszwecke zu nutzen.

Der Bereich des Klosters soll jedoch nicht zu dem ISEK - Fördergebiet gehören. Die Maßnahme ist lediglich in den Rahmenplan aufgenommen, da geplant ist, den Bereich als Sanierungsgebiet auszuweisen. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes dient der Förderung von privaten Sanierungsmaßnahmen und somit der Unterstützung des Investors / Eigentümers des Klosters. Gleichzeitig hat die Gemeinde Steuerungsinstrumente.



Zeitrahmen: kurzfristig

Umsetzung: Sanierungsverfahren (Ausweisung Sanierungsgebiet)

Beteiligte: Victor's Unternehmensgruppe, Gemeinde Bous

Finanzierung: Investor

Kosten: privat

M2: Vitalisierung Rathausquartier

a) Neuordnung und Gestaltung Schulhof: Die Fläche des Schulhofes könnte zu einer multifunktionalen „halböffentlichen" Platzfläche (z. B. Pflasterung, in Teilen wassergebundene Wegedecke) umgestaltet und gestalterisch aufgewertet werden. Zur räumlichen Strukturierung der Platzfläche könnten Gestalt- und Grünelemente in die Planung einbezogen und die bereits bestehende Sportanlage eingebunden werden.

b) Wohnen am Rathaus: Auf der Parkplatz-/Marktplatzfläche könnte neuer, zentral im Ortskern gelegener Wohnraum (z. B. in Form von Service-Wohnen oder Einfamilienhäusern für junge Familien) durch Nachverdichtung geschaffen werden. Dem Grundsatz der **„Innen- vor Außenentwicklung"** würde dadurch Rechnung getragen. Zur Attraktivierung der Fläche könnte dabei die Begrünung des Blockinnenbereiches beitragen. Voraussetzung ist, dass an anderer Stelle neue Parkplätze und eine neue Ortsmitte geschaffen werden.

c) Freiraumgestaltung Rathausgarten: Der Rathausgarten könnte als öffentlich zugänglicher „Bürgergarten" im Sinne einer Parkanlage umgestaltet werden, die Aufenthaltsqualität für Bürger und Besucher würde dadurch gesteigert.

Zeitrahmen: mittelfristig

Umsetzung: Schaffung von Planungsrecht und Interessenbekundung zur Investorensuche Marktplatz, Planungsverfahren Freianlagen (Wettbewerb, Mehrfachbeauftragung)

Beteiligte: Gemeinde Bous, Privat

Finanzierung: Städtebaufördermittel, Grundstücksverkauf

Kosten:

a) ca. 150.000 €

b) Privatinvestition

c) ca. 390.000 €

M3: Neuordnung Saarbrücker Straße

Der Bereich der Saarbrücker Straße soll zur Steigerung der Aufenthaltsqualität neugestaltet und strukturiert werden. Im Bereich des Ortskerns soll eine zentrale Parkplatzfläche geschaffen und der ruhende Verkehr geordnet werden. Geplant sind zudem verkehrsentzerrende Maßnahmen. Die Bürgersteige sollen in Verbindung mit den Gebäudevorflächen saniert werden (inkl. Optimierung Anlieferung). Der Straßenraum soll insgesamt barrierefrei ausgebaut und begrünt werden. Grundsätzlich soll der Straßenraum der Ortsdurchfahrt dabei so gestaltet werden, dass das Ortszentrum für die Autofahrer „erlebbar" wird (z. B. durch Aufpflasterung). Bzgl. der Gebäude im Bereich der Saarbrücker Straße ist die Aufstellung eines Fassaden- und Modernisierungsprogramms wichtig. Es ist davon auszugehen, dass andere Gestaltungsmöglichkeiten, wie beispielsweise shared-space, aufgrund des Verkehrsaufkommens im Bereich der Saarbrücker Straße schwierig sein könnten.

Zeitrahmen: mittelfristig

Umsetzung: Verkehrs- und Parkraumkonzept, Verkehrs- und Freianlagenplanung

Beteiligte: Gemeinde Bous, LfS

Finanzierung: Städtebaufördermittel (städtebaulicher Mehraufwand Freianlagen), LfS

Kosten: ca. 1.650.000 €

M4: Projekt Gewerbehöfe und Gründerpark

Im Bereich der Freiladestraße soll die bestehende Bausubstanz saniert und das Umfeld durch Gestaltung des Freiraums optisch aufgewertet werden. Zusätzlich können hier weitere Flächen entstehen. Aufgrund der zentralen Lage dieser Flächen und der Nähe der Bahn (Trennungsgrundsatz) sind diese insbesondere für die Ansiedlung von Gewerbe interessant. Zudem stehen „Am Bommersbacher Hof" keine gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung. Die letzte freie Fläche wird derzeit bebaut. Durch die Mischung von Gewerbe und Wohnen könnten so spezielle Zielgruppen angesprochen werden.

a) Aktivierung Gewerbehöfe Saarbrücker Straße: Im rückwärtigen Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe entlang der Saarbrücker Straße zur Freiladestraße hin soll die Ansiedlung von Dienstleistungen und wohnverträglichem Gewerbe und Handwerk sowie der Neubau von Gewerbehallen gefördert werden. Bezüglich der Erschließung der Gewerbehöfe bestehen zwei Optionen: Verbindung der neuen Erschließungsstraße mit der Saarbrücker Straße (Rückbau im Bestand) oder neue Erschließungsstraße als Verbindung zwischen Eisenbahnstraße und Straße „Am Bahnhof". Das Carrée der Saarbrücker Straße soll neugeordnet werden (Entwürfe s.

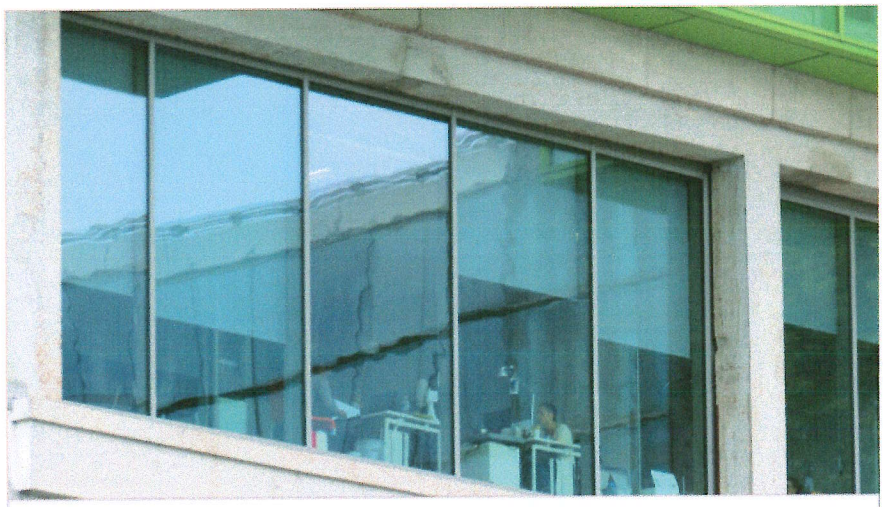
Anhang). Dies würde auch die Anlieferungsprobleme entspannen. In den von der Bahn abgewandten Bereichen soll auch Wohnen zulässig sein. Hierfür sind der Ankauf von privater Bausubstanz sowie die Neuanlage von Erschließungsstraßen erforderlich.

b) Raumkantenbildung / ergänzende Bebauung, Förderung privater Fassadensanierung: Im gesamten Bereich der Gewerbehöfe sollen die Fassaden der bestehenden Gebäude repariert und aufgewertet werden, dies gilt auch für die rückwärtigen Gebäudeseiten der Saarbrücker Straße. Im rückwärtigen Bereich sind neben der Fassadengestaltung auch Raumkanten zu schaffen, beispielsweise durch eine vorgesetzte Bebauung (Förderprogramm).

c) Gründerpark: Auf der Fläche des ehem. Schrottplatzes (Freiladestraße) könnte ein **„Gründerpark Bahnhof Bous"** entstehen. Die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben in diesem Bereich soll gefördert werden. Durch Stellung der Baukörper parallel zur Bahnlinie könnte zudem der Bahn- und Industrielärm (Stahlwerke Bous) für die angrenzende Wohnbebauung der Saarbrücker Straße abgeschwächt werden. Zur Steigerung der Attraktivität des Bereiches würde zusätzlich die Gestaltung des Freiraums beitragen.

d) Dekontamination des alten Schrottplatzgeländes: Die Freiladestraße weist aufgrund vorheriger Nutzungen (u.a. Schrotthändler) Verunreinigungen auf. Durch Sanierung dieser Fläche westlich des Bahnhofs wird das ehemalige Schrottplatzgelände dekontaminiert.

e) Vitalisierung des Bauhof- und Ölwerk-Geländes: Die Gebäude im Bereich des Bauhof- und Ölwerk-Geländes sind zu sanieren. Die marode Bahnhalle ist ggf. rückzubauen. Die Hofflächen sollen nachverdichtet und befestigt sowie freigelegte Flächen verdichtet werden.



Zeitrahmen: mittel- bis langfristig

Umsetzung: Erwerb von Immobilien / Grundstücken; Erwerb Freiladestraße von DB, Entwidmung Bahnfläche; Schaffung von Planungsrecht, Erschließungsstraße, Freianlagenplanung und Gutachten, Investorensuche über Interessenbekundung, Förderprogramm Fassadensanierung

Beteiligte: Gemeinde Bous, Privat, DB

Finanzierung: Städtebaufördermittel, Privatinvestition

Kosten:

a) Ankauf und Abriss von Gebäuden: ca. 600.000 (Kosten Erschließung in M5 enthalten), Privatinvestition

b) Förderprogramm: ca. 60.000 €

c, d) Privatinvestition, evtl. B-Plan und Gutachten: ca. 20.000 €

e) Kosten bereits in vorangehenden Maßnahmen enthalten

M5: Bahnhof Bous und Umfeld

a) Vitalisierung Bahnhofsgebäude: Die bestehende Bausubstanz ist zu sanieren. Bezüglich der zukünftigen Nutzung des Bahnhofs wurde ein Interessenbekundungsverfahren (Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie, Events sind grundsätzlich denkbar) zur Investorensuche durchgeführt. Für das Bahnhofsgebäude und Umfeld wird derzeit ein Nachnutzungskonzept aufgestellt (potenzielle Nutzung: Boardinghaus sowie gastronomisches Angebot); ins-

besondere ein öffentlich zugängliches gastronomisches Angebot würde zu einer Belebung des Bereiches führen; die Gemeinde geht das Thema aktiv an.

Sofern kein Investor gefunden wird, ist die Durchführung weiterer Schritte zur Vitalisierung des Bahnhofs unter Einbindung des Bahnhofsumfeldes erforderlich (z. B. städtebauliches Planverfahren, Wettbewerb o. ä. für das Carré Saarbrücker Straße (Gemeinde-Flächen, Bahn-Flächen, ggf. Privat-Flächen)).

Das Bahnhofsgebäude soll barrierefrei ausgebaut werden. Nicht gewünscht sind Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnliche Nutzungen.

b) Anlage multifunktionale Platzfläche: Das Bahnhofsareal stellt einen wesentlichen, repräsentativen Ankunftspunkt in der Gemeinde Bous dar. Um diese Funktion zu stärken soll der Bahnhof und dessen Umfeld vitalisiert und attraktiviert werden. Als Auftakt der zukünftigen Entwicklung des Ortskerns soll daher im Bereich des Bahnhofs eine attraktive multifunktionale, innerörtliche Platzfläche neugestaltet und -strukturiert werden. Ziel ist die Schaffung von attraktiven Aufenthaltsbereichen für Bürger und Besucher. Hier könnte die Ortsmitte entstehen. Die Steigerung der Aufenthaltsqualität in diesem Bereich ist daher von wesentlicher Bedeutung.

c) Neugestaltung Straße „Am Bahnhof": Die Straße „Am Bahnhof" ist zur Steigerung der Aufenthaltsqualität neuzugestalten und zu strukturieren. Es sollen Parkmöglichkeiten sowie eine direkte Verbindung von Bahnhof und Saarstraße geschaffen werden. Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist die Entwicklung als Mischverkehrsfläche ausreichend. Eine besondere Gestaltungsform würde im Rahmen dessen die Gestaltung als „Shared-Space-Bereich" darstellen (positive gestalterische Wirkung auf den öffentlichen Raum). Zudem ist eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Bahnhof und Ortszentrum vorgesehen.

d) Shared-Space: Die Verkehrsraumgestaltung im Bereich des Bahnhofs könnte potenziell als „Shared-Space" geplant werden. Dieses Konzept beruht auf der Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer und der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Gestaltung hätte eine positive Wirkung auf den öffentlichen Raum.

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist eine Mischverkehrsfläche für

Zeitrahmen: kurz- bis mittelfristig

Umsetzung: Erwerb von Immobilien / Grundstücken; Entwidmung Bahnfläche, Ankauf Bahnhof; Interessenbekundungsverfahren; Schaffung von Planungsrecht; Interessenbekundung, Freianlagen- und Verkehrsplanung

Beteiligte: Gemeinde Bous, DB, Privat

Finanzierung: Städtebaufördermittel, Privatinvestor

Kosten:

a) ca. 245.000 € (gemäß Wertgutachten), Privatinvestition

b) ca. 450.000 €

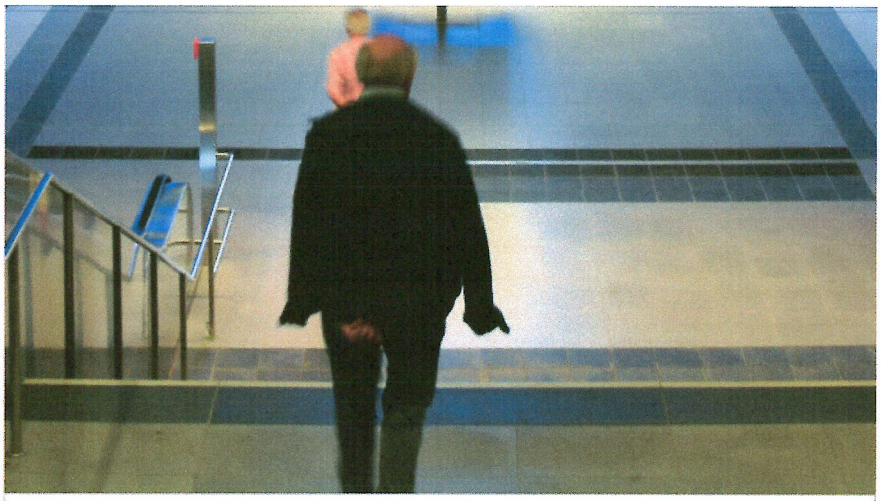
c, d) ca. 540.000 €

den Bereich des Bahnhofs und der geplanten neuen Erschließungsstraße insgesamt ausreichend. Shared-space würde hierbei eine besondere Gestaltungsform darstellen. Generell ist Shared-Space für Straßenräume sinnvoll, die über eine hohe Nutzungsmischung mit entsprechender Frequenz des MIV, von Fußgängern und Radfahrern verfügen und der ruhende Verkehr vorzugsweise abseits gelegen ist.

Der bereits vorhandene Fußweg soll zur Erschließung des neuen Gründerparks und der Rückseiten der Saarbrücker Straße ausgebaut werden. Zudem soll eine Verbindung zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Saarbrücker Straße geschaffen werden. Die neue Erschließungsstraße ist durch Begrünung und Möblierung attraktiv zu gestalten, ebenso der neue Bahnhofsvorplatz. Mit der Neugestaltung des Bahnhofes und dessen Umfeldes würde die künftige Ortsmitte stärker betont. Die Steigerung der Aufenthaltsqualität in diesem Bereich ist hierbei von wesentlicher Bedeutung.

M6: Ausbau Personenunterführung

Die Personenunterführung im Bereich des Bahnhofs soll verlängert und saniert werden. Als Ankunftspunkt der Bahnreisenden dient sie als Tor zum Ortskern und stellt gleichzeitig ein wichtiges Scharnier zwischen Stahlwerksgelände (Areal südlich des Bahngeländes) und dem Ortszentrum der Gemeinde Bous dar. Die Gestaltung des Ankunftspunkts ist daher wichtig. Durch Neugestaltung sollen zudem etwaige Angsträume beseitigt werden. Zudem ist der Ausbau der Fußwegeverbindung zwischen dem Bereich südlich des Bahnhofs und dem Ortszentrum geplant.



Zeitrahmen: kurzfristig

Umsetzung: Detailplanung

Beteiligte: Gemeinde Bous, DB

Finanzierung: Privatinvestor (DB)

Kosten: Privatinvestition

M7: Stahlwerkareal südlich des Bahnhofs als Tor zum Ortskern

a) Entwicklung Zufahrtsbereich als Tor zum Ortskern: Die Fläche südlich des Bahngeländes wird der Gemeinde Bous durch das Stahlwerk zum Teil zur Verfügung gestellt (Zufahrtsbereich) und soll geordnet werden. Das Stahlwerk wird die Fläche hierbei nicht komplett aus der Hand geben.

Geplant ist die Neugestaltung und Neuordnung des Zufahrtsbereiches, aus Richtung Saarstraße kommend. Im Rahmen dessen soll u. a. die Möglichkeit für straßenbegleitendes Parken geschaffen werden. Zusammen mit der Einrichtung eines ÖPNV-Haltepunkts könnte dadurch der Parksuchverkehr im Ortskern von Bous verringert werden.

b) Gestaltung Eingangsbereich Bahnunterführung: Der Eingangsbereich der Bahnunterführung ist als Empfangsbereich für Besucher und Gäste neuzugestalten (Empfangsgebäude). Dieser bildet gemeinsam mit der Bahnunterführung das Scharnier zwischen Stahlwerkareal und Ortszentrum der Gemeinde Bous. Als „Eingangstor" zum Ortskern ist daher insbesondere die qualitätvolle Ausgestaltung des Bereiches von wesentlicher Bedeutung. Der Eingang zur Unterführung soll zudem barrierefrei ausgebaut und ein überdachter Fahrradstellplatz angelegt werden.

Zeitrahmen: kurzfristig

Umsetzung: Schaffung von Planungsrecht; Planverfahren (Wettbewerb, Mehrfachbeauftragung)

Beteiligte: Gemeinde Bous, DB, Stahlwerk Bous

Finanzierung: Städtebaufördermittel

Kosten:

a) ca. 210.000 €

b) ca. 210.000 €

M8: Entwicklungsbereich Ortseingang

a) Rückbau im Bestand: Die Gebäude in der Saarbrücker Straße Hs.-Nr. 83 - 75 sollen erworben und abgerissen werden.

b) Schaffung einer städtebaulichen Raumkante: Die durch Erwerb und Abriss der Gebäude der Saarbrücker Straße Nr. 83-75 neugeschaffene Fläche soll durch eine Bebauung neugestaltet und geordnet werden. Durch eine Randbebauung sollen Raumkanten geschaffen werden.

c) Gestaltung Ortseingang: Zur Entzerrung der Verkehrssituation und zum Schaffen einer Wendemöglichkeit im Ortszentrum sollte aus stadtplanerischer Sicht am neuralgischen Kreuzungspunkt Saarbrücker Straße/Saarstraße ein Verkehrskreisel angelegt werden. Der Straßenraum in diesem Bereich ist aufzuwerten.

Zeitrahmen: mittel- bis langfristig

Umsetzung: Erwerb von Immobilien / Grundstücken; Schaffung von Planungsrecht; Detailplanung (Verkehrsplanung, Freianlagen); Interessenbekundung bei Bebauung

Beteiligte: Gemeinde Bous, Privat, LfS

Finanzierung: Städtebaufördermittel, Privatinvestor, LfS

Kosten:

a) ca. 1.000.000 €

b) Privatinvestition; ggf. Ankauf durch Gemeinde (Kosten sind derzeit nicht bezifferbar, da kein Wertgutachten vorliegt)

c) ca. 600.000 €

M9: Lärmschutz Bahntrasse

Zur Reduzierung des Lärms durch Bahn- und Industriebetrieb soll zwischen Bahntrasse und Siedlung eine durchgehende Schallschutzwand gebaut werden.

Anreize zum passiven Lärmschutz bietet zudem die Ausweisung eines Sanierungsgebietes.

Zeitrahmen: langfristig

Umsetzung: Detailplanung

Beteiligte: DB

Finanzierung: Städtebaufördermittel

Kosten: Privatinvestition

M10: Vitalisierung ehemaliger Spielplatz

Die ehemalige Spielplatzfläche im Bereich der zentralen Ortsdurchfahrt Saarbrücker Straße soll aufgewertet und gestaltet werden. Denkbar ist u. a. die Anlage eines „Pocket-Parks" als Ortskerneingang.

Im Vergleich zu den anderen Maßnahmen des ISEKs handelt es sich hierbei um eine unterordnete Maßnahme. Die Fläche des ehem. Spielplatzes soll als „Eingang zum Ortszentrum" städtebaulich entwickelt werden. Eine attraktiv gestaltete Grünfläche wäre ebenfalls denkbar.

Zeitrahmen: mittelfristig

Umsetzung: Freianlageplanung

Beteiligte: Gemeinde Bous

Finanzierung: Städtebaufördermittel

Kosten: ca. 45.000 €

M11: Konzentration Einzelhandel

Entwicklung eines ortszentrumsverträglichen „Konzentrationsbereichs Einzelhandel": Im Bereich der Saarbrücker Straße und der Kirchstraße soll zur Vitalisierung des Bouser Einzelhandels ein ortszentrumsverträglicher „Konzentrationsbereich Einzelhandel" entwickelt werden. Innerhalb des Konzentrationsbereiches (falls erforderlich in Verlängerung bis zum Bahnhof) soll die Ansiedlung von ortszentrumsverträglichen Einzelhandelsbetrieben gefördert werden.

Zudem soll auch die Umnutzung von Gewerbeimmobilien zu Wohnzwecken außerhalb der zentralen Einzelhandelslage gefördert werden. Hierzu ist in der privaten Modernisierungsrichtlinie der Gemeinde Bous folgendes vorgesehen: „Dienen die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an und in einem modernisierungs- oder instandsetzungsbedürftigen Gebäude der Wiedernutzbarmachung eines gewerblichen Leerstandes, so sind diese förderfähig, sofern sie zu einer Sicherung und Steigerung der Attraktivität der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion des Ortszentrums beitragen."

Die private Modernisierungsrichtlinie wurde zwischenzeitlich durch den Gemeinderat der Gemeinde Bous beschlossen.

Nicht gewünscht sind Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnliche Nutzungen im Ortszentrum.

Die Unterstützung von ortszentrumsverträglichem Einzelhandel soll dabei u. a. mit Hilfe folgender Instrumente erfolgen: Ausweisung Sanierungsgebiet; Förderung über private Modernisierungsrichtlinie, Verfügungsfonds (z. B. Beratungsangebote, gemeinsame Aktionen, etc.). Dieser Maßnahmenmix dient dazu, den verschiedensten Bedürfnissen gerecht zu werden

Innerhalb der Gemeinde Bous besteht bereits ein gut funktionierender Gewerbeverein.

Zeitrahmen: kurz- bis mittelfristig

Umsetzung: Einzelhandelskonzept, Förderprogramm

Beteiligte: Gemeinde Bous

Finanzierung: Städtebaufördermittel

Kosten: ca. 20.000 € jährlich

M12: Areal Saarufer

a) Entwicklung eines „Erholungsbereiches Saarufer Bous": Im Bereich des Saarufers, südlich des Parkplatzes des Stahlwerks Bous, soll eine Freizeit- und Campingfläche neugestaltet und geordnet werden. Zudem ist in diesem Bereich die Anlage eines Bootstegs geplant.

b) Anlage multifunktionale Platzfläche: Im Bereich des Saarufers, angrenzend an das Gebäude der Saarstraße Hs.-Nr. 1 ist die Neugestaltung und -strukturierung einer multifunktionalen Platzfläche (z. B. wassergebundene Wegedecke) vorgesehen. In diesem Bereich soll zukünftig auch Parken sowie die Durchführung von Events möglich sein.

Im Rahmen der Detailplanung ist hierbei insbesondere auf den Hochwasserschutz zu achten und entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Zeitrahmen: mittel- bis langfristig

Umsetzung: Schaffung von Planungsrecht; Planverfahren Freianlageplanung (Wettbewerb, Mehrfachbeauftragung)

Beteiligte: Gemeinde Bous

Finanzierung: Städtebaufördermittel, evtl. Tourismusfördermittel

Kosten:

a) ca. 270.000 €

b) ca. 480.000 €

Weitere Maßnahmen

Sanierung / Bausubstanz im Ortszentrum

Zeitrahmen: kurz- bis mittelfristig

Umsetzung: Konzepterstellung, Förderprogramme

Beteiligte: Gemeinde Bous, Private

Finanzierung: Städtebaufördermittel

Kosten:

Gestaltleitfaden ca. 15.000 €
Raumkantenbildung ca. 20.000 € jährlich
Leerstandsinitiative ca. 20.000 € jährlich
Verfügungsfonds: ca. 10.000 € jährlich
Sanierungsberatung: ca. 500 € / Gebäude

Gestaltleitfaden: Für die Gemeinde Bous soll ein Gestaltungshandbuch mit folgenden Inhalten entwickelt werden: Regelung von Werbeanlagen und Mobiliar im öffentlichen Raum, Bodenbeläge, Farbkonzept für Fassaden.
Zusätzlich sind ein **Vitalisierungsprogramm** und ein **Verfügungsfonds** geplant.
Sanierungsberatung für private Eigentümer ist zusätzlich geplant.
Raumkantenbildung / ergänzende Bebauung, Förderung privater Sanierungsmaßnahmen: Zur Aufwertung bestehender Fassaden und der Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sollen private Sanierungsmaßnahmen gefördert werden (Fassadenprogramm)
Leerstandsinitiative, Leerstandsmanagement: Zur Bekämpfung der Leerstände innerhalb der Gemeinde sind spezielle Förderprogramme sowie eine Beratung zur Sanierung und Umnutzung von Leerständen vorzusehen.

Wohnstandort Ortszentrum Bous

Zeitrahmen: kurz- bis mittelfristig

Umsetzung: Verknüpfung mit den o. g. Förderprogrammen

Beteiligte: Gemeinde Bous, Private

Finanzierung: Städtebaufördermittel

Kosten: oben enthalten

Qualitätssteigerung Wohnstandort Ortszentrum: Zur Steigerung der Attraktivität der Gemeinde Bous als Wohnstandort ist die Wohnqualität in innerörtlichen Wohnblöcken zu steigern und der Gebäudebestand zu modernisieren. Dies trägt zusätzlich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei.
Seniorenfreundliches Wohnen: Aufgrund der zukünftigen demografischen Entwicklungen und der immer älter werdenden Bevölkerung sind barrierefreie Immobilien zu schaffen und Barrieren im Bestand abzubauen.

Verkehrs- und Parkraumkonzept

Zeitrahmen: kurzfristig

Umsetzung: Konzepterstellung

Beteiligte: Gemeinde Bous

Finanzierung: Städtebaufördermittel

Kosten: ca. 25.000 €

u. a. Analyse des Ist-Zustands, Ermittlung Verkehrsaufkommen, Parkraumerfassung, Parkplatzbilanz.

Im Ortszentrum ist zudem ein Leitsystem für Autofahrer mit Hinweisfunktion auf öffentliche Parkplätze zu integrieren / installieren. Die vorhandenen Parkplätze im Verlauf der Saarbrücker Straße sind zudem neuzuordnen.

Projekt Schulcampus Bous

Zeitrahmen: mittelfristig

Umsetzung: Konzepterstellung

Beteiligte: Gemeinde Bous, Landkreis Saarlouis

Finanzierung: Die Kostenträgerschaft muss noch geklärt werden

Kosten: ca. 15.000 €

Zur Stärkung des Schulstandortes Bous ist eine Konzeptstudie bzgl. der zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Standortes zu erarbeiten.
Ziel ist die Erstellung eines Konzepts, dass die Bildungs- und Freizeitangebote zu einer Lernlandschaft mit hoher Aufenthaltsqualität zusammenfasst.

punktuelle Illumination

Zeitrahmen: mittelfristig

Umsetzung: Konzepterstellung / Detailplanung

Beteiligte: Gemeinde Bous

Finanzierung: Städtebaufördermittel

Kosten: ca. 60.000 €

Die markanten Gebäude der Gemeinde Bous (u. a. Kloster, Rathaus, Kirche, etc.) werden seit jeher beleuchtet, da diese von der Autobahn gut zu sehen sind.

Daher punktuelle Illumination zur stimmungsvollen Ausleuchtung des öffentlichen Raumes und Inszenierung von Denkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden unter besonderer Berücksichtigung des Bahnhof- und des Rathaus-Gebäudes sowie Umsetzung Illumination von besonderen Gebäuden und Bereichen (z. B. Betonung von Ortskerneingängen durch geänderte Lichttemperatur, etc.)

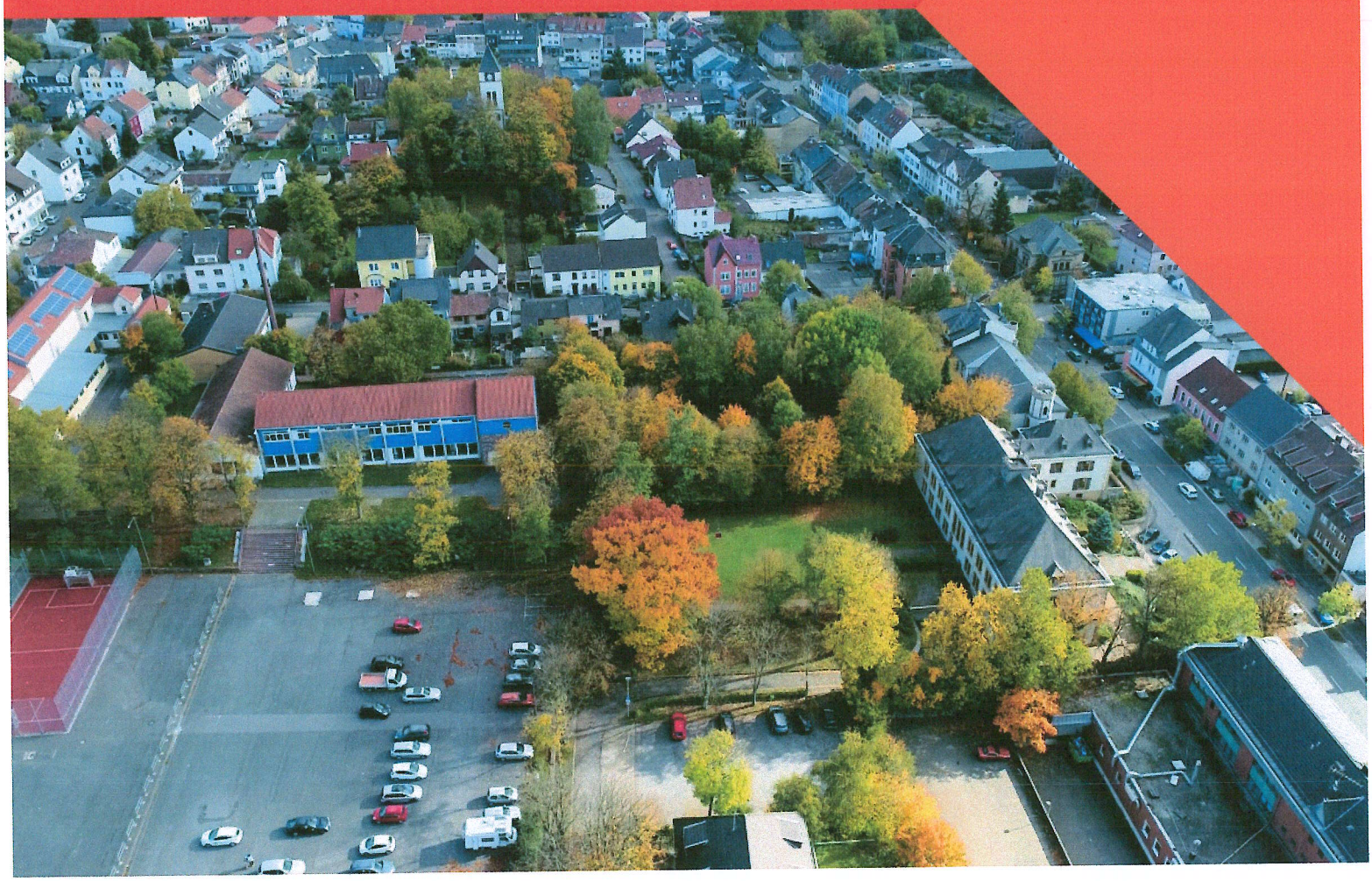
Sonstige Maßnahmen	
Kosten: ca. 30.000 € jährlich; Zeitrahmen: kurz- bis langfristig	Stadtumbaubeauftragter
Kosten ca. 4.000 € jährlich	Teilnahme Erfahrungsaustausch Saar
Kosten: ca. 10.500 €; Zeitrahmen: kurzfristig	Vergnügungsstättenkonzept

Mit der Erstellung des ISEKs sind nun die Voraussetzungen für die Fördermittelakquise für das Ortszentrum geschaffen.

Als wesentlicher Bestandteil im Rahmen der Umsetzung dieses Konzeptes gilt die Akquise von Fördermitteln. Da nicht alle empfohlenen Projekte des ISEKs zeitgleich zur Umsetzung gelangen können, nimmt die Prioritätenbildung einen zentralen Stellenwert im weiteren Prozess der Ortskernentwicklung ein. Aufgrund des Umfangs der Projekte kann das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept nur mit einer Unterstützung durch Bund und Land umgesetzt werden. Nur so kann eine effiziente und zügige Umsetzung garantiert werden. Um eine konzeptorientierte Umsetzung zu garantieren, ist es wichtig, Durchführungs- und Umsetzungsmodalitäten zu beachten. Projektspezifische konkrete Umsetzungsschritte sind den Projekten an entsprechender Stelle zu entnehmen.

Zu den Umsetzungsmodalitäten zählen weiterhin die Akteurs- und Bürgerbeteiligung, der Einstieg in Detailplanungen und die Schaffung von Planungsrecht, die Einbindung eines externen Managements zur Projektsteuerung, (Kümmerer), die Schaffung von Anreizen für Private (z. B. Ausweisung eines Sanierungsgebietes) sowie Fortschreibung und Evaluation.

Nähere Informationen zu den einzelnen Inhalten sind dem Anhang zu entnehmen.



KERN PLAN

Herausgeber/ Impressum: Kernplan GmbH · Dipl.-Ing. Hugo Kern · Dipl.-Ing. Sarah End
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen · Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70 · www.kernplan.de · info@kernplan.de

Auftraggeber: Gemeinde Bous · Saarbrücker Straße 120 · 66359 Bous · www.bous.de · info@bous.de

Bildnachweis: Kernplan GmbH

Rechte: Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH

Zukunftsort Bahnhof Bous

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Städtebauförderung, Programm „Stadtumbau West"

ANHANG

18.04.2019

KERN PLAN

Zukunftsort Bahnhof Bous

IMPRESSUM

Im Auftrag:

Gemeinde Bous
Saarbrücker Straße 120
66359 Bous

Gefördert durch:

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Ministerium für Inneres, Bauen und Sport SAARLAND

Inhalt:

Programmprofil Stadtumbau West	3
Konzepte, Projekte und Maßnahmen der vergangenen Jahre	4
Städtebauliche Missstände	5
Eigentumsverhältnisse	9
Entwürfe „Neuordnung Carrée Saarbrücker Straße"	10
Vorschlag für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes	12
Bürgerinformation	20
Umsetzungsmodalitäten	22
Kosten- und Finanzierungsübersicht	

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

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

KERN PLAN

Programmprofil Stadtumbau West

„Der wirtschaftliche und demografische Strukturwandel verstärkt die städtebaulichen Probleme in den alten Ländern". Um die Städte und Gemeinden bei der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen zu unterstützen, startete die Bundesregierung im Jahr 2004 das Programm Stadtumbau West. Mit dem Programm will der Bund die Städte in den alten Ländern veranlassen, sich frühzeitig auf die notwendigen Anpassungsprozesse einzustellen.

„Hier kann nur eine Strategie greifen, in der „Rückbau und Aufwertung" konzeptionell und systematisch miteinander verbunden werden. Neben den Umbau bzw. geordneten Rückbau von Infrastrukturen, Wohnungen und Gewerbeflächen, müssen Aufwertungsangebote in Innenstädten die „Rückgewinnung" ehemals mindergenutzter Flächen sowie ggf. imagetragende Leitprojekte treten."

Schwerpunkte der Umsetzung, allgemeine Ziele

Die Schwerpunkte und wesentlichen Ziele sind insbesondere:

- Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft
- Verbesserung von Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie Umwelt
- Stärkung innerstädtischer Bereiche und Erhalt von Altbauten
- Zuführung von freigelegten Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung
- Umsetzung von Grün- und Freiräumen

Handlungsfelder

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) von städtebaulichen Entwicklungskonzepten sowie die Bürgerbeteiligung, Klimaschutz und auch Klimaanpassungsmaßnahmen
- Städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Brachen
- Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen
- Anpassung der städtischen Infrastruktur
- Umsetzung von Grün- und Freiräumen sowie von Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit
- Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen
- Sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind
- Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern, Quartiersmanagement, Leistungen von Beauftragten.

Rechtlicher Rahmen

„Rechtlich erfolgt die räumliche Festlegung von Fördergebieten innerhalb des Programmbereichs „Stadtumbau West" auf Beschluss der Gemeinde [Stadt] als „Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB. Sie kann auch, soweit erforderlich, als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB oder als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB erfolgen."

Akteure und Finanzierung des Programms

Der Bund stellt zusammen mit den Ländern die Finanzhilfe im Rahmen des Programms bereit.

Die Finanzmittel werden im Saarland derzeit auf Basis der „Drittelförderung" zur Verfügung gestellt, das bedeutet, dass der Bund ein Drittel der Fördermittel stellt und die anderen zwei Drittel vom Land und der Kommune finanziert werden.

Voraussetzung für die finanzielle Förderung ist nach der „Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2017" ein Integriertes Städtebauliche Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen für das Fördergebiet unter Beteiligung der Einwohner erarbeitet werden. Antragsberechtigt sind Städte und Gemeinden, welche die Fördermittel verwalten. Die Eigentümer und Investoren, die ein Vorhaben nach den Vorgaben des Stadtumbau West durchführen wollen, können dann Finanzmittel bei den Städten und Gemeinden beantragen.

Quellen: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2017); Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Städtebauförderung 2016, Anwenderhinweise zu den Förderprogrammen); Ministerium für Inneres, Bauen und Sport; Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West")

Zwischenfazit

Als vom demografischen und wirtschaftlichen Wandel betroffene Gemeinde passen die künftigen Herausforderungen der Gemeinde Bous zu der strategischen Ausrichtung des Förderprogramms „Stadtumbau West".

Die Fördergegenstände sind im Stadtumbau-Programm breit konzipiert und helfen bei der Revitalisierung der innerörtlichen Bereiche und Brachen / ungenutzten Flächen ebenso wie bei der Umsetzung und Erhaltung von Grün- und Freiräumen.

Konzepte, Projekte und Maßnahmen der vergangenen Jahre

In den vergangenen Jahren wurden in der Gemeinde Bous bereits einige Konzepte zur Entwicklung des Ortszentrums erstellt sowie mehrere Projekte und Maßnahmen umgesetzt.

Zu den wichtigsten Konzepten, die in den vergangenen Jahren erstellt wurden, zählen folgende:

- Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Bahnhofs Bous (2003) - Ziel der Studie war die Vorbereitung einer konkreten Projektentwicklung zur Reaktivierung und Aufwertung des Bahnhofsgebäudes und seines Umfeldes. Die Machbarkeitsstudie kam dabei u. a. zu dem Ergebnis, dass die Reaktivierung und Aufwertung des Bahnhofs zur Adressbildung sowie zur Aufwertung des Ortsbildes dieses zentralen Bereiches von Bous beiträgt. „Das Empfangsgebäude mit seiner zentralen Lage sowie der Lage in der Blickachse der Bahnhofstraße, der attraktiven Architektur (und) den Möglichkeiten einer Vorplatzgestaltung birgt erhebliche Potenziale für eine Reaktivierung. Eine Nutzung der Bahnflächen kann zudem erhebliche städtebauliche Impulse auf die Ortskernentwicklung (von) Bous, insbesondere den gestalterisch unbefriedigend gelösten Bereich zwischen Bahntrasse und B 51 haben." (vgl. Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Bahnhofs Bous; GIU, 2003)
- Lärmaktionspläne der Gemeinde Bous der 1. Stufe (2009) sowie der 2. Stufe (2013) - die Pläne beziehen sich dabei auf die Hauptverkehrsstraßen der Gemeinde Bous. Die Lärmaktionspläne der 1. Stufe (2009) und der 2. Stufe (2013) kamen zu dem Ergebnis, dass sich durch eine Reduzierung des Lkw-Durchfahrverkehrs Pegelminderungen und damit eine Minderung der Verkehrsbelastung erreichen lassen. Weiterhin könnte der Verkehrslärm durch den Einbau lärmmindernder Asphalte sowie durch eine reduzierte Geschwindigkeit der Kfz gemindert werden. Auch passive Schallschutzmaßnahmen (u. a. Einbau von Schallschutzfenstern) stellen Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung dar. In diesem Zusammenhang empfiehlt der Lärmaktionsplan der 2. Stufe (2013) der Gemeinde Bous, zur Steuerung der Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen, ein Schallschutzfensterprogramm zu entwickeln.
- Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) Bous (2010) - Ziel des Konzepts ist das Aufzeigen von Anpassungserfordernissen und -strategien in allen Bereichen der kommunalen Entwicklungen, die durch demografischen und sozioökonomischen Wandel betroffen sind
- Klimaschutz-Teilkonzept der Gemeinde Bous (2014) - das Konzept wurde im Rahmen der BMUB-Klimaschutzinitiative erstellt

Darüber hinaus hat die Gemeinde Bous im Jahr 2014 mit ihrem Fassaden- und Modernisierungsprogramm ein Förderprogramm zur Sanierung der privaten Bausubstanz gestartet. Das Fassaden- und Modernisierungsprogramm diente der Förderung der Gestaltung von Fassaden im Ortskern (insgesamt 15.000 € mit einer maximalen Fördersumme von je 1.500 € pro Gebäude im Jahr 2014). Von Seiten der Bürger wurde das Förderprogramm gut angenommen. Insgesamt acht Sanierungen wurden bezuschusst.

Umgesetzte Projekte und Maßnahmen bis 2017

- Ersatzparkplatz Petri-Hof / Friedrich-Ebert-Straße
- Errichtung eines Parkdecks auf dem Kellergeschoss der ehemaligen Halle Transform
- Rückbau einer Lagerhalle im Bereich Petri-Hof
- Rückbau des Anwesens Friedrich-Ebert-Straße 1
- Rückbau des gemeindeeigenen Anwesens Friedrich-Ebert-Straße 6
- Modernisierung und Instandsetzung des gemeindeeigenen Gebäudes Petri-Hof, Kirchstraße 23
- Umfeldgestaltung Petri-Hof
- Neugestaltung Kirchstraße
- Neugestaltung Friedrich-Ebert-Straße 1. BA
- Alleenartige Bepflanzung Saarbrücker Straße
- Neugestaltung / Baumscheibensanierung Mannesmannstraße
- Neugestaltung Marktplatz / Umfeld Rathaus
- Modernisierung privater Gebäude
- Rückbau von Gebäude Hohlstraße 12
- Neugestaltung Petersbrunnenstraße
- Bodensanierung A Bahnhof

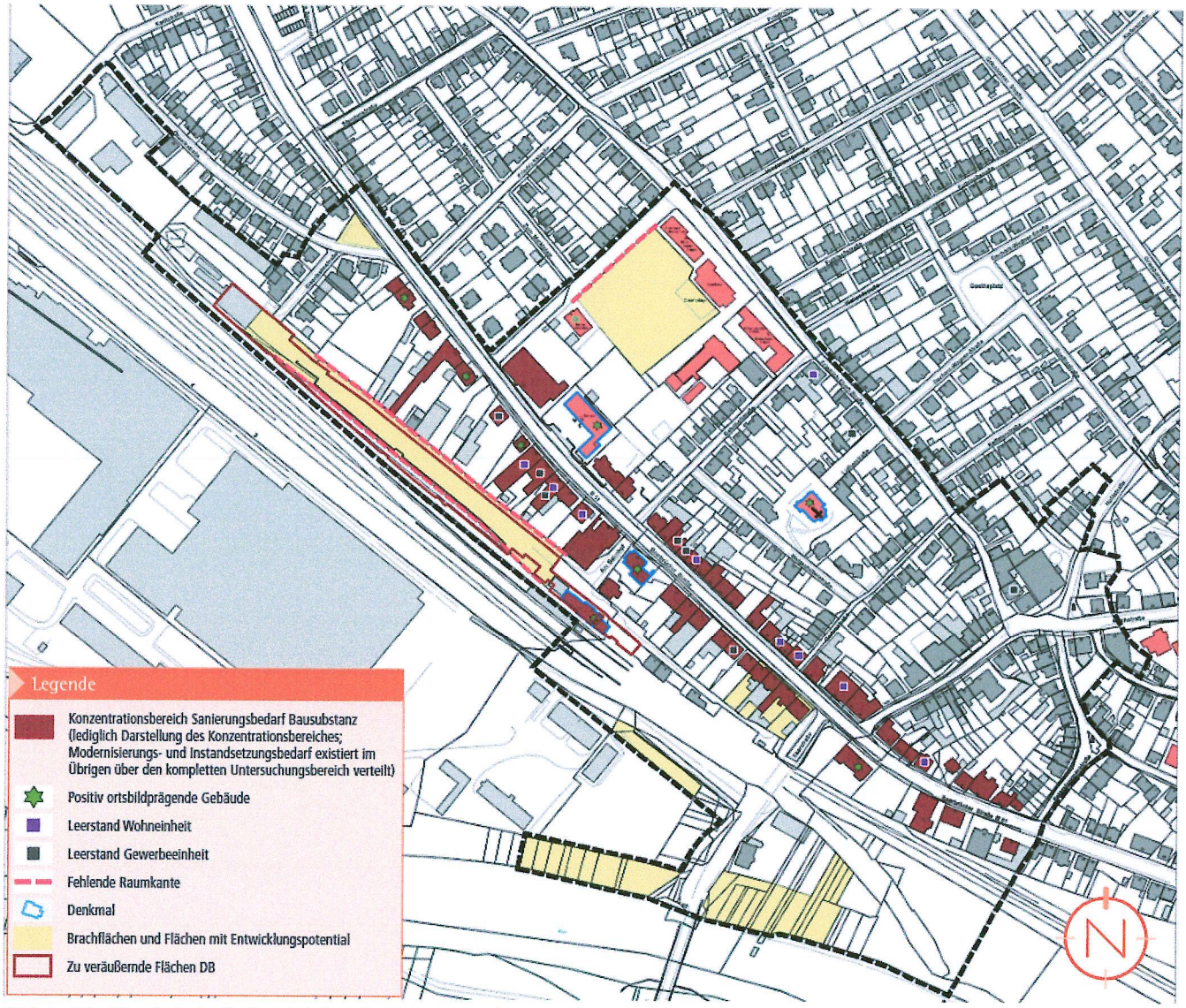
Im Bereich des Ortskerns wurden in den vergangenen Jahren bereits einige Projekte und Maßnahmen zur Entwicklung eines attraktiven und zukunftsfähigen Ortskerns umgesetzt.

Die bereits durchgeführten Projekte belaufen sich dabei in erster Linie auf Rückbauten von Gebäuden sowie auf Neugestalten und Ordnen von Straßenräumen und kleineren Platzflächen. Insbesondere in den Bereich von Petri-Hof bis hin zur Kirchstraße wurde in den vergangenen Jahren von Seiten der Gemeinde bereits investiert.

Städtebauliche Missstände

Städtebauliche Missstände in den Untersuchungsgebieten (als Nachweis zur Ausweisung von Sanierungsgebieten)	
Substanz-/ Zustandsschwäche **Gem. § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sind bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, insbesondere zu berücksichtigen: die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf**	Substanz-/ Zustandsmängel liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht. In § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB werden nicht abschließende Kriterien aufgezählt, die bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet substanzielle städtebauliche Missstände vorliegen, zu berücksichtigen sind.
1. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1a BauGB)	Im Untersuchungsgebiet sind aufgrund der überwiegend offenen Bebauung nur punktuelle Schwächen in der Belichtung, Besonnung, Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten feststellbar. Eine dichte Bebauung findet sich jedoch im Bereich der Saarbrücker Straße.
2. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1b BauGB)	Es bestehen im gesamten Ortskern zum Teil erhebliche und tiefgreifende Mängel in der äußeren baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten insbesondere bei Fassaden, Giebel, Dach, Fenster, Türen im Hinblick auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse, Bauschäden, die die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlagen nicht nur unerheblich beeinträchtigen. Ebenfalls bestehen sanierungsbedürftige Bauten, die nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigen, bei einer erheblichen Anzahl an baulichen Anlagen besteht gestalterischer Optimierungsbedarf, sowie sanierungsbedürftige bauliche Anlagen, die wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Gestalterische Missstände aufgrund fehlender einheitlicher und allgemein verbindlicher Gestaltungsgrundlagen sind zu beseitigen. Auch aufgrund der demografischen Bevölkerungsentwicklung muss den gestiegenen Belangen an die Barrierefreiheit Rechnung getragen werden. Ziel muss es sein, die bestehenden Wohnungsbestände auf die gewandelten Bedürfnisse barrierefrei bzw. barrierereduziert vorzubereiten und anzupassen, um weiteren Leerstand und Wertminderungen vorzubeugen. Ebenfalls liegen energetische Missstände und Mängel vor, deren Beseitigung und Behebung erforderlich sind. Dies gilt auch für die Gebäude des ehemaligen Klosters „Heiligenborn". Das denkmalgeschützte Kloster steht bereits seit einigen Jahren leer und weist daher ebenfalls Sanierungsbedarf auf. Insbesondere in der äußeren baulichen Beschaffenheit der Gebäude, u. a. bei Fassaden, Giebel, Dach, Fenster, Türen, bestehen im Hinblick auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse, Mängel, die die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlagen beeinträchtigen.
3. die Zugänglichkeit der Grundstücke (§ 136 Abs. 3 Nr. 1c BauGB)	In Teilbereichen des Untersuchungsgebietes zeigt sich eine erschwerte Zugänglichkeit und Zufahrt zu den Grundstücken (insbesondere im rückwärtigen Bereich der Saarbrücker Straße). Diese ergibt sich zum einen aus der direkten Lage an der Saarbrücker Straße, zum anderen handelt es sich um innen liegende gewerbliche Nutzungen / gewerbliche Nutzungen in der zweiten Reihe. Um die Problematik erschwerter Zugänglichkeiten und Zufahrten von Grundstücken zu beheben, sind städtebauliche Neuordnungen und Anpassungen der städtebaulichen Strukturen notwendig. Langfristig muss hier insbesondere über Ordnungsmaßnahmen, durch Rückbau von Gebäudeteilen, nachgedacht werden (vgl. hierzu u. a. M4 „Projekt Gewerbehöfe und Gründerpark" sowie M8 „Entwicklungsbereich Ortseingang").
4. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1d BauGB)	Innerhalb des Untersuchungsgebietes finden sich mehrere leer stehende Wohneinheiten sowie gewerbliche Leerstände (Schwerpunkt im Bereich der Saarbrücker Straße). Aufgrund der demografischen Bevölkerungsstruktur sowie weiterer Konfliktsituationen drohen darüber hinaus weitere Gebäudeleerstände. Es besteht insofern nicht nur bei diesen Flächen dringender Handlungsbedarf. Die Zukunftsfähigkeit ist bedroht.

5. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand (§ 136 Abs. 3 Nr. 1e BauGB)	Im Untersuchungsgebiet liegen überwiegend bebaute Flächen, die der Wohn- und Gewerbenutzung entsprechen. Unbebaute Flächen (Marktplatz, Freiladestraße) sollen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften einer dementsprechenden Bebauung zugeführt werden. Es besteht eine optimierungsbedürftige Ausstattung mit Frei- und Grünflächen. Der Anteil der Frei- und Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, zumindest im öffentlichen Raum, ist ausbaufähig.
6. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen (§ 136 Abs. 3 Nr. 1f BauGB)	Es liegen Einwirkungen durch Lärm bzw. Verunreinigungen durch die sehr hohe Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrt, durch den Bahnverkehr und den Betrieb der Stahlwerke Bous für die angrenzenden Wohngrundstücke vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Einwirkungen durch die sehr hohe Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrt in Zukunft auch durch den Bau der neuen Anschlussstraße des Gewerbegebiets „Saarstraße" an die B269 geringfügig abschwächen werden. Insbesondere in der Nachbarschaft der Bahnlinie ist jedoch weiterhin mit Einwirkungen durch Lärm zu rechnen. Der Straßenraum der Ortsdurchfahrt Saarbrücker Straße ist rein autoverkehrsgerecht gestaltet und weist keinerlei gliedernde Gestalt-, Struktur- und Grünelemente auf.
7. die vorhandene Erschließung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1g BauGB)	Die bebauten und unbebauten Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind sowohl verkehrlich, als auch im Hinblick auf die Versorgung mit Wasser-/ Kanal, Strom etc. erschlossen.
8. die energetische Beschaffenheit/ Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1h BauGB)	Die überwiegende Zahl der Haupt- und Nebengebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes weist in ihrer energetischen Beschaffenheit bereits aufgrund ihres Alters energetische Mängel und Missstände auf. Auch ein Teil der „neueren Gebäude" ist energetisch nicht auf dem neusten Stand. Die entsprechende vorhandene Bebauung, jedoch auch die Versorgungseinrichtungen des Gebiets, bedarf unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung erfüllende Sanierungsmaßnahmen, insbesondere durch Modernisierung oder Instandsetzung. Dies gilt uneingeschränkt auch für die Gebäude des ehemaligen Redemptoristenklosters „Heiligenborn". Das denkmalgeschützte Kloster stammt aus den Jahren 1949 bis 1952 und weist daher bereits aufgrund seines Alters energetische Mängel und Missstände in seiner energetischen Beschaffenheit auf.



Städtebauliche Missstände; Quelle: Gemeinde Bous; Bearbeitung: Kernplan

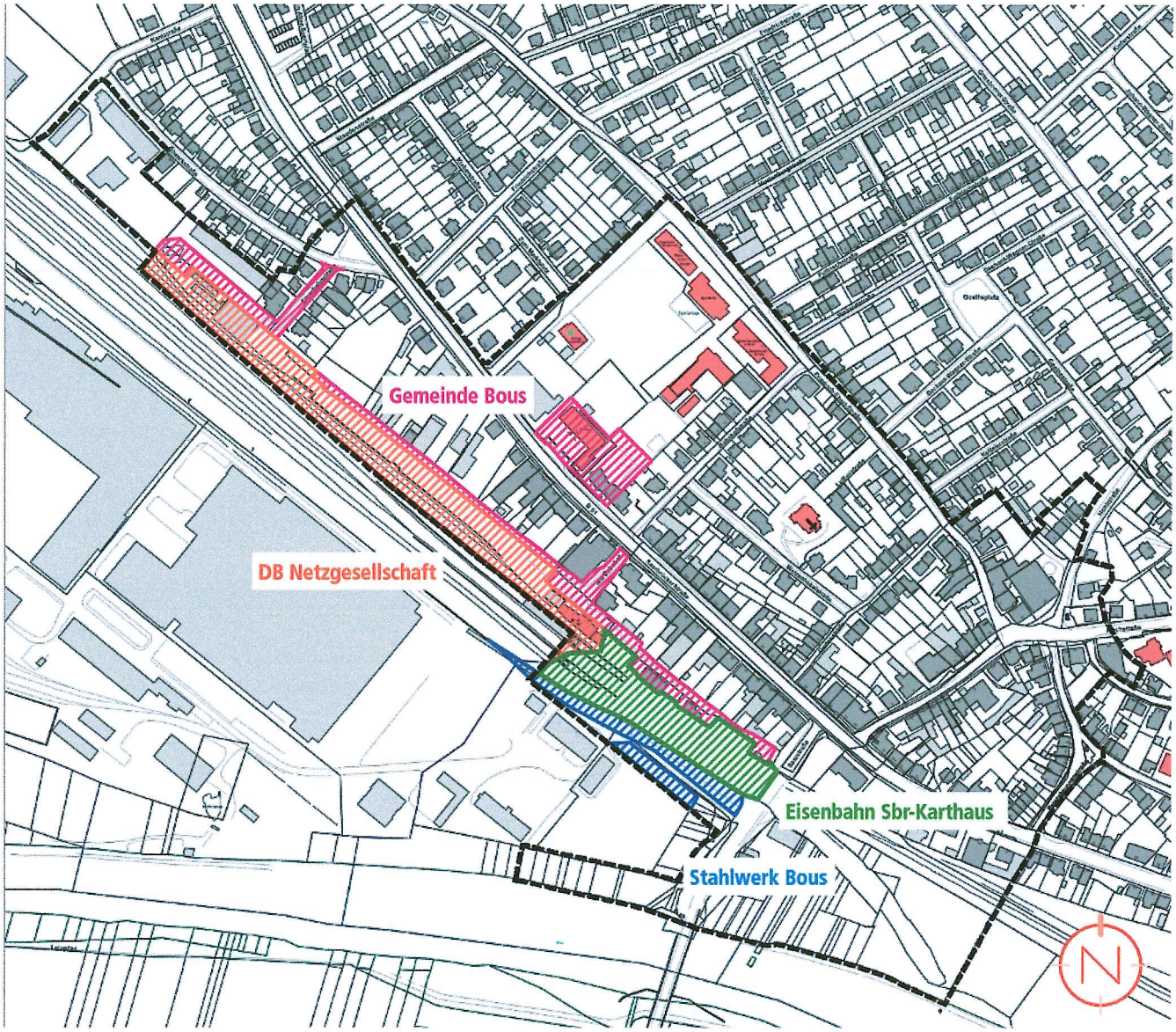
Städtebauliche Missstände in den Untersuchungsgebieten (als Nachweis zur Ausweisung von Sanierungsgebieten)

Funktionsschwächen **Gem. § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, insbesondere zu berücksichtigen: die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf**	Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. In § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB werden Aufgaben (Funktionen), deren Erfüllung beeinträchtigt sein kann, beispielhaft aufgezählt. Ob ein Gebiet in der Lage ist, die ihm obliegenden Aufgaben zu erfüllen, ergibt sich aus einem Vergleich des bestehenden Zustands mit der für das Gebiet maßgebenden Aufgabenzuweisung. Entscheidend ist, ob eine erhebliche Abweichung des gegenwärtigen Zustands vom „Sollzustand" vorliegt. Die Abweichung kann sowohl im Hinblick auf die gegenwärtigen Aufgaben als auch auf die künftigen Funktionen bestehen.
1. den fließenden und ruhenden Verkehr (§ 136 Abs. 3 Nr. 2a BauGB)	Die Ortsdurchfahrt Saarbrücker Straße (B 51) weist eine sehr hohe Verkehrsbelastung und einen hohen Anteil an Durchgangsverkehr auf. Durch den Bau der neuen Anschlussstraße des Gewerbegebietes „Saarstraße" an die B269 kann davon ausgegangen werden, dass sich die Verkehrsbelastung im Bereich der Ortsdurchfahrt in Zukunft nur geringfügig abschwächen wird. Der Straßenraum der Ortsdurchfahrt ist rein autoverkehrsgerecht gestaltet und weist keinerlei gliedernde Gestalt-, Struktur- und Grünelemente auf. Einzelne Nebenstraßen im Untersuchungsgebiet sind durch Aufpflasterungen gestalterisch hervorgehoben. Die ÖPNV-Erreichbarkeit der Gemeinde ist durch den Bahnhof Bous gesichert. Hier besteht sowohl eine Anbindung an den Schienen- als auch an den Busverkehr. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist optimierungsbedürftig. Insbesondere entlang der Saarbrücker Straße sowie im Bereich des Bahnhofs fehlen weitere Parkplätze (Problem: wildes Parken!)
2. die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich (§ 136 Abs. 3 Nr. 2b BauGB)	Innerhalb des Untersuchungsgebietes besteht derzeit (noch) eine grundzentrale Versorgungsfunktion im Bereich Saarbrücker Straße und Kirchstraße. Hier finden sich neben Nahversorgungsangeboten (Bäckerei, Apotheke) auch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote (Bankfiliale) sowie kleinere Einzelhandelsgeschäfte (u. a. Kleidergeschäfte). Generell verfügt die Gemeinde mit dem am Ortsrand befindlichen EKC Einkaufscenter Bous und der örtlichen Lidl- und Aldi-Filiale Ort über eine gute Versorgungsinfrastruktur. Da sich die Märkte jedoch nicht im Ortskern befinden, sind insbesondere die älteren Bewohner des Ortes je nach Wohnlage für Versorgungszwecke auf Mobilität angewiesen. Hier gilt es Entwicklungspotenziale im allgemeinen öffentlichen Interesse freizusetzen, um insbesondere die Versorgungsfunktion sicherzustellen bzw. auszubauen. Auch für das Gebiet des Klosters „Heiligenborn" gilt es Entwicklungspotenziale im allgemeinen öffentlichen Interesse freizusetzen, da das denkmalgeschützte Kloster bereits seit einigen Jahren leer steht.
3. die Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich (§ 136 Abs. 3 Nr. 2c BauGB)	Der Straßenraum im Untersuchungsgebiet ist überwiegend autoverkehrsgerecht gestaltet. Das Angebot an innerörtlichen Grünstrukturen und Aufenthaltsbereichen als Treffpunkt im Ortskern ist insgesamt beschränkt, eine „echte" Ortsmitte fehlt. Gebäude der sozialen Infrastruktur sind mit den beiden Schulen und der ev. Kirche innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhanden. Weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur finden sich außerhalb des Untersuchungsgebietes. Die fortschreitende demografische Entwicklung, auch im Untersuchungsgebiet, führt zur Überalterung der Bewohner und zum Rückgang der Bevölkerung. Altersstrukturelle Verschiebungen, jedoch weitest gehendes Fehlen altersgerechter Wohnraumangebote durch Barrierefreiheit von Bestandsgebäuden oder besondere Seniorenwohnangebote innerhalb des Untersuchungsgebietes (außerhalb: Caritas Seniorenhaus „Bergfriede") liegen vor bzw. drohen zu zunehmen. Die Vitalität ist bedroht. Gefordert ist ein adäquates Wohn- und Betreuungsangebot. Insbesondere den gestiegenen Belangen an die Barrierefreiheit muss Rechnung getragen werden. Ziel muss es sein, die bestehenden Wohnungsbestände auf die gewandelten Bedürfnisse barrierefrei bzw. barrierereduziert vorzubereiten und anzupassen, um weiteren Leerstand und Wertminderungen vorzubeugen. Doch nicht nur der barrierefreie Umbau der Bestandsgebäude ist von Bedeutung, sondern auch Barrierefreiheit im öffentlichen Raum. Wichtig sind auch gut erreichbare Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und soziale Infrastruktureinrichtungen.

Fazit

Vorliegen städtebaulicher Missstände i. S. d. 136 Abs. 2 und 3 BauGB	In den Untersuchungsgebieten treten städtebauliche Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung der Gebiete abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen einen maßgeblichen Schwerpunkt.

Eigentumsverhältnisse



Quelle: Gemeinde Bous; Bearbeitung: Kernplan

Städtebauliches Konzept „Neuordnung Carrée Saarbrücker Straße“

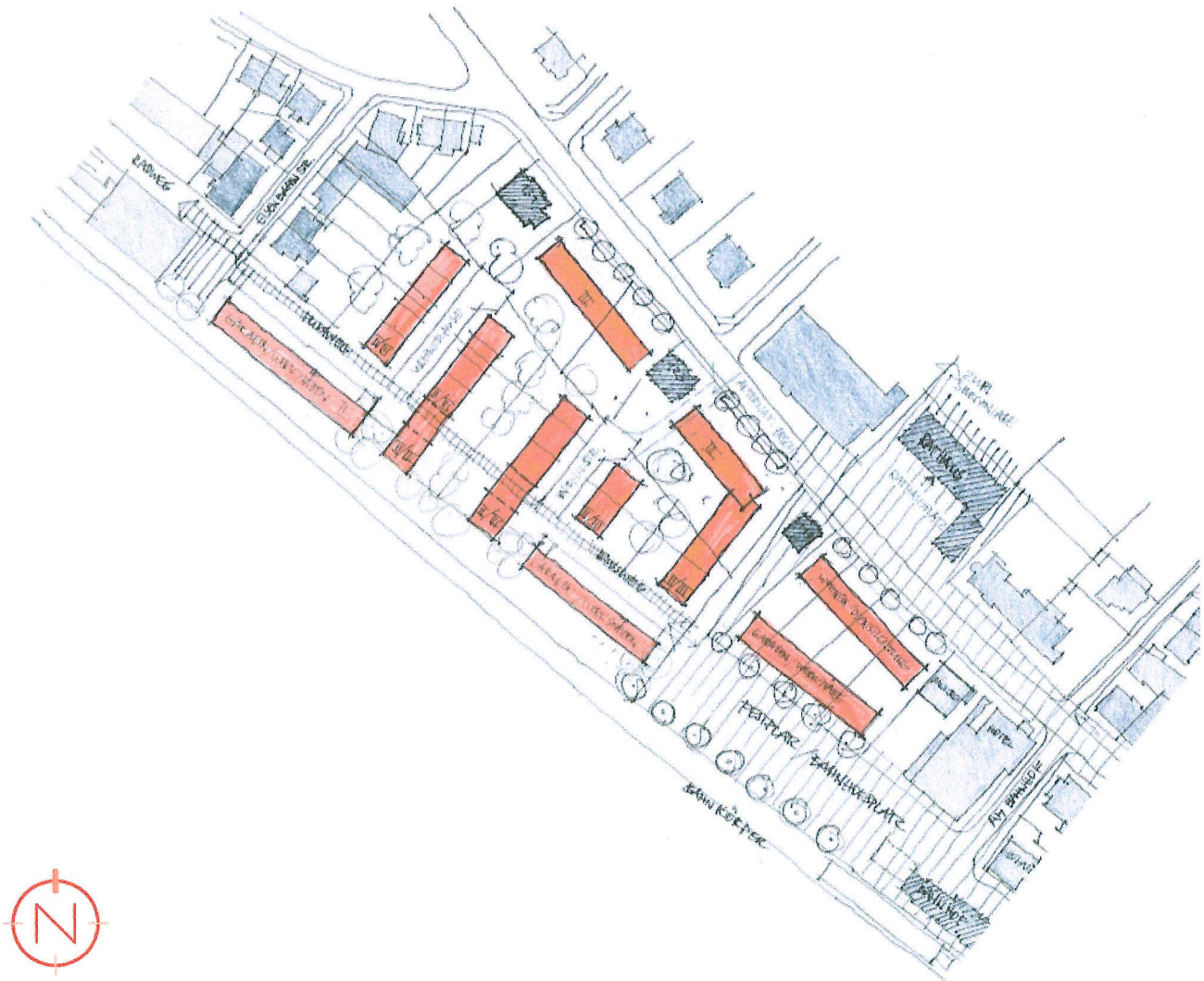
Im Rahmen der Maßnahme „Projekt Gewerbehöfe und Gründerpark“ ist u. a. die Neuordnung des Carrée Saarbrücker Straße geplant. Hierzu wurden zwei beispielhafte Konzepte einer potenziell möglichen Neuordnung des Bereiches angefertigt.

Beide Konzepte sehen Wohn-/Gewerbehöfe im rückwärtigen Bereich der Saarbrücker Straße und der derzeitigen Freiladestraße vor (zwei- bis dreigeschossig).

Diese werden in Konzept 1 jeweils über die bereits bestehenden Straßen „Am Bahnhof“ (Gewerbehof 1) bzw. „Eisenbahnstraße“ (Gewerbehof 2) erschlossen (Sackgasse mit Wendehammer). Direkt entlang der Saarbrücker Straße ist zudem eine dreigeschossige Zeilenbebauung geplant. Um die erhaltenswerten Gebäudestrukturen entlang der Saarbrücker Straße vor einer Überprägung zu schützen, ist diese Zeilenbebauung zurückversetzt angedacht.

Das zweite Konzept sieht im Bereich der Saarbrücker Straße ebenfalls eine zurückversetzte Zeilenbebauung vor. Die im rückwärtigen Bereich der Saarbrücker Straße vorgesehenen zwei- bis dreigeschossigen Gebäude könnten durch zwei Stichstraßen von der Saarbrücker Straße erschlossen werden. Zudem ist eine Fußwegverbindung von der Straße „Am Bahnhof“ zur „Eisenbahnstraße“ angedacht (Ausbau des bereits existierenden Fußweges, keine sonstige Erschließung über die Eisenbahnstraße).

In beiden Konzepten ist eine Kombination mit Wohnnutzung denkbar, sofern der Bahntrasse zugeordnet Lärmriegel mit nicht störempfindlicher Nutzung vorgesehen werden.



Konzept 1 „Neuordnung Carrée Saarbrücker Straße“

Konzept 2 „Neuordnung Carrée Saarbrücker Straße"

Vorschlag für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Ortszentrum

Nach Artikel 8 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2017 „sind die Fördergebiete räumlich abzugrenzen. Die räumliche Abgrenzung kann als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB [...] erfolgen." Eine Alternative besteht in der Ausweisung eines Stadtumbaugebietes.

Sanierungsgebiete bieten jedoch folgende Vorteile:

- Sanierungsgebiete sind klassisches Instrument zur Aufwertung der Ortskerne
- Sanierungsgebiete bieten optimale Rahmenbedingungen, um in die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude zu investieren
- Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete können einem öffentlichen Investitionsbereich mit hohen direkten und indirekten Anstoßwirkungen, auch für die Bauwirtschaft, dienen
- Bürger und Investoren als Grundstückseigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können unter Berücksichtigung der Voraussetzungen auch erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommenssteuergesetz) in Anspruch nehmen

Im Rahmen der Analyse hat sich gezeigt, dass innerhalb des Ortszentrums der Gemeinde Bous insbesondere im Bereich der privaten Bausubstanz (zum Teil hoher) Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht. Für Grundstückseigentümer und somit auch für Ansiedlungswillige und potenzielle Investoren gibt es neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände in den Sanierungsgebieten steuerliche Anreize, um in die (ortsbildgerechte) Sanierung der Gebäude zu investieren. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Bous, für das Fördergebiet ein Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB auszuweisen.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erfüllt die Anforderungen an Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs.1 und 2 BauGB. Demnach hat die Gemeinde „vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. [...] Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen." Mit dem ISEK liegt grundsätzlich eine „hinreichende Beurteilungsgrundlage" vor.

Wie im Rahmen der Analyse des Untersuchungsgebiets aufgezeigt, treten städtebauliche Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung der Gebiete abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden, neben den im ISEK zuvor genannten Maßnahmen im öffentlichen Raum, die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und baulichen Anlagen einen weiteren Schwerpunkt.

Um der grundlegenden Zielsetzung der Beseitigung städtebaulicher Missstände nachzukommen, sind Sanierungsziele für die Dauer des Sanierungsverfahrens abzuleiten. Diese entsprechen den ISEK-Zielen.

Sanierungsziele haben nicht nur eine politische und inhaltliche Steuerungsfunktion, sondern haben im Zusammenhang mit einem konkretisierenden städtebaulichen Planungskonzept insbesondere rechtliche Auswirkungen. Sie dienen u. a.

- der Prüfung genehmigungspflichtiger Vorhaben und
- z. B. im Rahmen der Modernisierung/ Instandsetzung, der Prüfung, ob ein konkretes Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht oder zuwiderläuft.

Exkurs Kloster: Für den Bereich des ehemaligen Klosters Heiligenborn gelten speziell folgende Ziele und Zwecke unter Beachtung der Vorgaben des Denkmalschutzes:

- Gestalterische und funktionale Aufwertung der ehemaligen Klosteranlage. Entwicklung eines repräsentativen Schulungsgebäudes.
- Behebung des Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Investitionsstaus der baulichen Anlagen des Klosters.
- Erhalt des Charakters der prägenden, denkmalgeschützten Gebäude sowie funktionsgerechte Nutzung
- Erhöhung der Umfeldqualität: Umfeldverbesserung durch Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum

Ziele und Zwecke der Sanierung / des ISEKs

- Wohn-, Handels- und Gewerbestandort Ortszentrum: Entwicklung eines vitalen Ortszentrums mit hoher Lebensqualität und als Lebensraum verschiedener Generationen - Stabilisierung / Erweiterung der Versorgungsfunktion; Stärkung als Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort zur Sicherung der Nutzungsvielfalt
- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Bouser Ortskerns. Entwicklung eines repräsentativen Zentrums für die Gemeinde Bous und als Treffpunkt für die Bürger.
- Behebung des Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Investitionsstaus von baulichen Anlagen, Behebung städtebaulicher Missstände (ortsbildgerechte Gestaltung der privaten Bausubstanz)
- Erhalt des Charakters ortsbildprägender Gebäude sowie der Baudenkmäler, funktionsgerechte Nutzung
- Leerstandbeseitigung durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten; Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/Neubebauung (verbesserte Belichtungs- und Freiraumqualität)
- Erhöhung der Umfeldqualität: Umfeldverbesserung durch Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum, gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit)
- Energetische Sanierung und Einsatz erneuerbarer Energien

Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Verfahren für die Durchführung der Sanierung:

- das umfangreiche (klassische) und
- das vereinfachte Sanierungsverfahren.

Sie unterscheiden sich vor allem in der Intensität, mit der die Kommune auf die Entwicklung der Bodenpreise, auf den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nimmt.

Die Rechtsvorschriften des BauGB sind so ausgelegt, dass das umfassende Sanierungsverfahren angenommen werden muss. Dabei finden nicht nur die Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts Anwendung, sondern auch die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts (§§ 152-156a, insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen). Da im umfassenden Sanierungsverfahren die Anwendung sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB nicht ausgeschlossen werden können, erfolgt wegen der Anwendungsverpflichtung des § 144 Abs. 2 BauGB eine Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch.

Die Gemeinde Bous ist bei der Wahl des vereinfachten Verfahrens verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen und somit auch die Preisprüfung (§ 152 ff. BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 HS 1 BauGB). Sie ist andererseits verpflichtet, diese Vorschriften anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrensart. Der Gemeinde Bous ist somit kein Ermessen eingeräumt. Die Gemeinde muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen.

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens wird empfohlen

- Sanierungsgebiet mit gestreuten funktionalen städtebaulichen Missständen
- Erhaltung und Fortentwicklung der Wohn- und Gewerbenutzungen im Gebiet
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden steht im Vordergrund; Mitwirkungsbereitschaft ist zu erwarten; vor allem Anreizförderung
- Punktuelle Ordnungsmaßnahmen, die zu keinen wesentlichen Bodenwertsteigerungen führen. Die geplanten Maßnahmen der Gemeinde Bous liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (ca. Neugestaltung von Platz- und Freiflächen.)
- Mit Ausnahme des Umfeldes der Freiladestraße keine gemeindliche Bodenordnung (keine grundlegende Neuordnung mit umfangreichen Grunderwerb, kein umfangreicher Rückbau oder keine Grundstücksfreilegungen)
- Die geplanten Maßnahmen der Kommune liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (u. a. Neugestaltung Marktplatz, Umgestaltung Saarbrücker Straße). Eventuell sich aus deren Durchführung ergebenden Vorteile können, sofern die Voraussetzungen vorliegen, durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden; im Bereich der Freiladestraße kann die Gemeinde das Konzept stufenweise umsetzen (kein vorzeitiger Eingriff in das Eigentum)

Grundlagen zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Entscheidung der Gemeinde Bous für die Verfahrensart erfolgt insbesondere auf Grundlage

- der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen Situation im Sanierungsgebiet;
- der Durchführung der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der anzustrebenden Sanierungsmaßnahmen zu erwartenden Entwicklung der Bodenpreise;
- Möglichkeiten der Kommune, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben oder die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen, die sich in der Preisgestaltung ohne Preisprüfung niederschlagen.

Bodenwerterhöhung, Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB

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

- die Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage/ Parkhaus,
- das Entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubarer Grundstücke durch Bodenordnung, Beseitigung von Altlasten, Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrache für neue gewerbliche Nutzungen,
- höherwertige und/ oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/ oder des Maßes der baulichen Nutzung.

Geringere Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Kommune vor allem Bestandspflege betreiben will, z. B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände, der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in Verbindung mit dem städtebaulichen Planungskonzept und der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht daraus resultierend aufgeführten Einzelmaßnahmen ist nicht mit wesentlichen Bodenwerterhöhungen zu rechnen. Wie aus der aufgeführten Aufstellung ersichtlich ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB, die insbesondere durch die Anwendung der sogenannten Preisprüfung durch

die Kommune bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten) einen zulässigen Eingriff in das gemäß Art. 14 GG geschützte Eigentum darstellen, nicht erforderlich ist.

Anwendung der §§ 144, 145 BauGB

Die §§ 144, 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge müssen grundsätzlich bei beiden Verfahren angewandt werden (Genehmigungsvorbehalte, Veränderungs-, Verfügungssperre). Diese ermöglichen im umfassenden Sanierungsverfahren zum Beispiel die Stabilisierung der Grundstückspreise, -sicherungen und Preiskontrollen sowie in beiden Verfahren gestalterische Qualitätssicherung. Letzten Endes hat die Gemeinde ein umfassendes Kontrollinstrument.

Es liegt im Interesse der Kommune, die Sanierung planmäßig, mit entsprechender Qualität und in einer absehbaren Zeit durchzuführen. Bei Maßnahmen, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen, muss die Kommune eingreifen können. Sie kann deshalb im vereinfachten Sanierungsverfahren entscheiden, ob die Vorschriften über die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB im späteren Sanierungsgebiet im Ganzen (d. h. sowohl § 144 Abs. 1 und 2 BauGB) Anwendung finden oder zum Teil (d. h. entweder § 144 Abs. 1 BauGB oder § 144 Abs. 2 BauGB) oder vollständig ausgeschlossen werden sollen. Der Genehmigungsvorbehalt wird erst mit Inkrafttreten der Sanierungssatzung wirksam.

Einer schriftlichen Genehmigung durch die Kommune bedürfen

- § 144 Abs. 1 BauGB: Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (Nr. 1), erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken (Nr. 1), schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks (Nr. 2)
- § 144 Abs. 2 BauGB: die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts, die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, schuldrechtliche Verträge, durch die Verpflichtungen zur Veräußerung oder Grundstücksbelastung eingegangen werden, die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, die Teilung eines Grundstücks.

Ein Sanierungsvermerk gem. § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vom Grundbuchamt nur dann eingetragen, wenn die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung finden, was vorliegend nicht für erforderlich gehalten wird. Die Gemeinde Bous benötigt zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet keine Eingriffsmöglichkeiten z. B. bei Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Aufgrund der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in Verbindung mit dem vorliegenden städtebaulichen Planungskonzept sind von der Gemeinde Bous keine Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen vorgesehen, die einen solchen Eingriff in das gemäß Art. 14 GG geschützte Eigentum rechtfertigen würde.

Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

- Die Entscheidung, welches Sanierungsverfahren zur Anwendung kommt, fällt mit dem Beschluss der Sanierungssatzung. Die Gemeinde trifft diese Entscheidung nach Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen. Dabei besteht kein Ermessensspielraum. Eine Kombination beider Verfahren ist nicht möglich.
- Insofern ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, da die Gesamtumstände die Annahme rechtfertigen, dass die Sanierung bei Durchführung in diesem Verfahren nicht erschwert wird.
- Die Rolle der Gemeinde Bous bezieht sich mit Schwerpunkt auf eine qualifizierte Vorbereitung der Sanierung und Gestaltungs- und Ordnungsmaßnahmen im bestehenden öffentlichen Raum.
- Die Baumaßnahmen sind Aufgabe der Eigentümer. Die Gemeinde Bous initiiert und motiviert die Grundstückseigentümer insbesondere zur Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen. Auch hierbei muss die Gemeinde Bous steuernd und ggf. eingreifend bei Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben oder bei erheblich oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken tätig werden können.
- Um dieses Mindestmaß an „Kontrollinstrumenten" zur umfassenden Beseitigung der städtebaulichen Missstände und zur Verbesserung der „Qualitäten" im Plangebiet (insbesondere gestalterisch) zu gewährleisten, ist die Anwendung des § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausreichend.
- Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes mit Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch Allgemeinverfügung (§ 144 Abs. 3 BauGB) geregelt werden.
- Insofern wird der Gemeinde Bous empfohlen, die Anwendung der Rechte des § 144 Abs. 1 BauGB zu belassen und die Anwendung der Rechte des § 144 Abs. 2 BauGB auszuschließen.

Exkurs Kloster: Für den Bereich des ehemaligen Klosters Heiligenborn sollte geprüft werden, die Genehmigungspflichten des § 144 Abs. 2 BauGB aufzunehmen.

Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist nur dann zulässig, wenn die Sanierung auch erforderlich ist.

Die Gemeinde Bous hat detaillierte Kenntnisse über das Vorliegen städtebaulicher Missstände in größeren Teilbereichen des Untersuchungsgebietes gewonnen: Aus der ausführlichen Bestandsaufnahme und -analyse lassen sich Struktur-, Substanz- und Funktionsschwächen ableiten.

Der Sanierungsverdacht im Untersuchungsgebiet hat sich im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen / des ISEKs bestätigt. Demnach könnte ein Gebiet, in dem städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt werden.

Dieses setzt jedoch noch

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

voraus.

Unter anderem ist die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen (vor allem der Grundstückseigentümer) als auch der öffentlichen Aufgabenträger von wesentlicher Bedeutung. Auch für die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange i. S. d. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sowie für das Fundamentieren des öffentlichen Interesses nach Maßgabe des § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die Beteiligungspflichten grundlegende Voraussetzungen.

Das öffentliche Interesse ist nicht bereits mit dem Nachweis der städtebaulichen Missstände gegeben, sondern muss als weiteres Merkmal hinzutreten, damit das Sanierungsrecht angewendet werden kann. Im öffentlichen Interesse müssen sowohl die einheitliche Vorbereitung als auch die zügige Durchführung liegen. Insofern bedarf es unbedingt für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (auch in der derzeit empfohlenen Abgrenzung) eines Berichts über die Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen.

Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

- Wie anhand der Analyse des ISEKs zu erkennen ist, bestehen die städtebaulichen Missstände nicht nur auf einzelnen Grundstücken, sondern sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, das Untersuchungsgebiet vollständig als Sanierungsgebiet auszuweisen.
- Die räumliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt nach § 142 BauGB.
- Für Erwägung der Kommune zur Zweckmäßigkeit geben die in der Planung festgelegten Ziele und Maßnahmen, die Organisation der Sanierungsdurchführung und die langfristige Bereitstellung von Finanzierungsmitteln Hinweise.

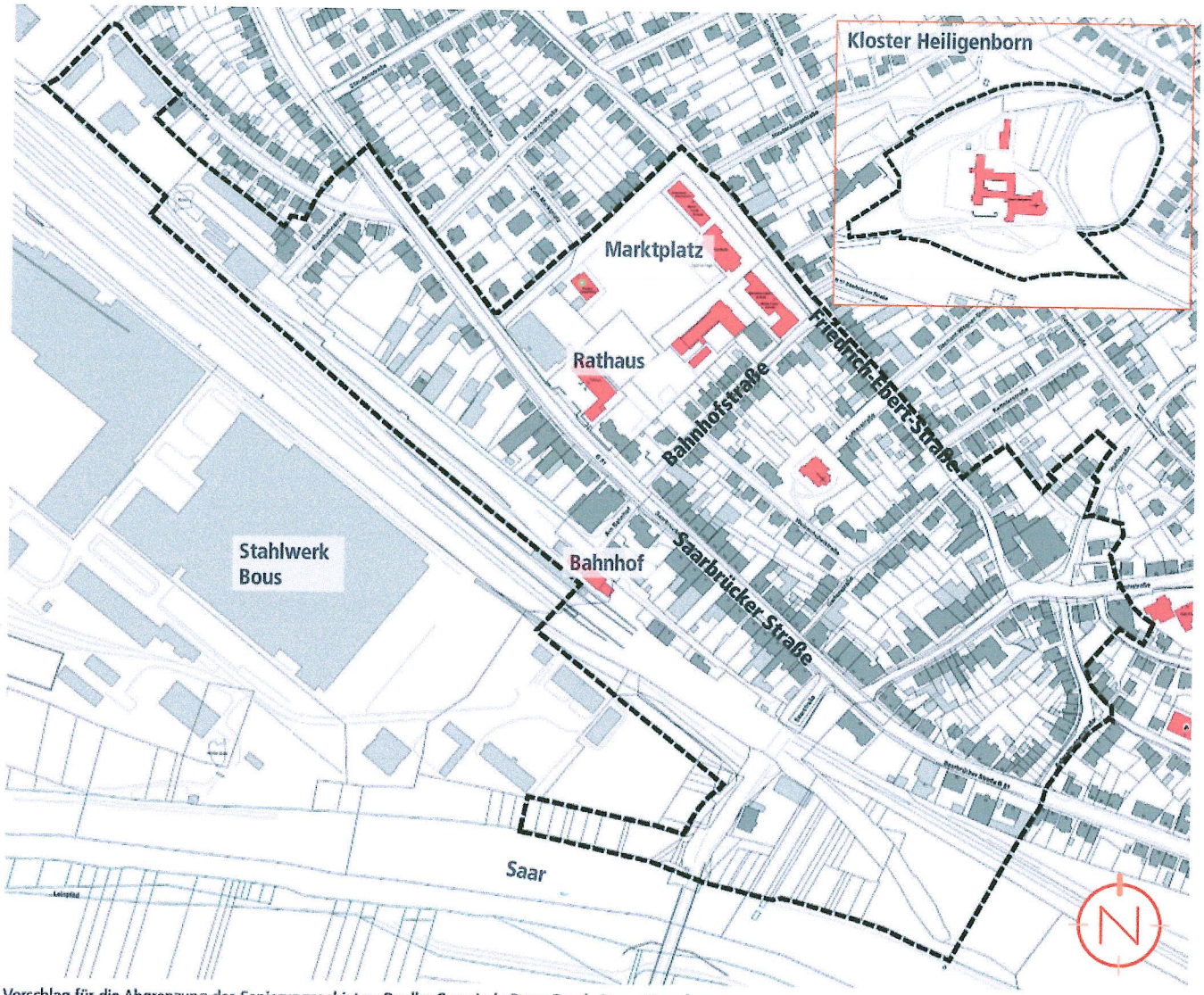
Unter diesem Vorbehalt wird die nachfolgende Abgrenzung des Sanierungsgebietes empfohlen.

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Einzelne Grundstücke in dem Sanierungsgebiet, die von der Sanierung nicht betroffen sind, können grundsätzlich aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (vgl. § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

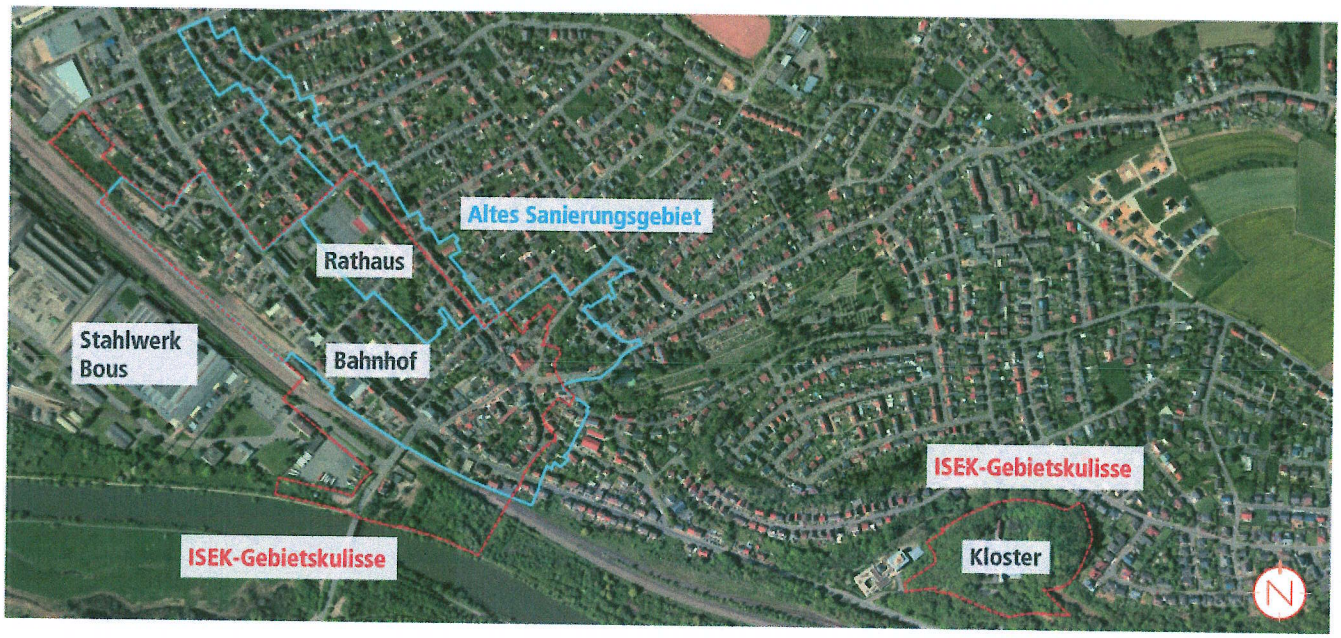
Die Frage, ob städtebauliche Missstände auf den einzelnen Grundstücken wirklich vorliegen, spielt eine untergeordnete Rolle, wenn die Einbeziehung zur Durchführung der Sanierung zweckmäßig ist. Sind die städtebaulichen Probleme, die sich aus der Sanierung ergeben, nur einheitlich zu lösen, rechtfertigen diese städtebaulichen Zusammenhänge immer die Einbeziehung. Das Ermessen der Kommune ist jedoch im vereinfachten Verfahren insbesondere dadurch gebunden, dass nur nicht betroffene Grundstücke aus der Gebietsfestlegung ganz oder teilweise ausgenommen werden dürfen. Das Herausnehmen ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

- Ist das Grundstück i. S. d. § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB nicht betroffen und ist die Einbeziehung auch nicht aus den Gründen des § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Zweckmäßigkeit der Gebietsabgrenzung) erforderlich, kann die Entscheidung nur im Herausnehmen aus dem Gebiet bestehen.
- In diesem Fall hat der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet einbezogenen Grundstücks Anspruch auf das Herausnehmen, weil jede andere Entscheidung ermessensfehlerhaft und somit die Sanierungssatzung rechtswidrig wäre.

Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet



Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes; Quelle: Gemeinde Bous; Bearbeitung: Kernplan



Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Städtebauliche Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Im Untersuchungsgebiet treten städtebauliche Missstände in funktionaler, jedoch überwiegend in substanzieller Hinsicht in einer solchen Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen einen Schwerpunkt.
Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung i. S. d. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die Einzelmaßnahmen zur Behebung von städtebaulichen Missständen sind die durch die städtebauliche Planung aufeinander abgestimmten einzelnen sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen, die in einem mehrjährigen Sanierungsverfahren von der Gemeinde Bous durchgeführt oder veranlasst werden (siehe einheitliche Vorbereitung). Unter der Behebung muss aber nicht die völlige Beseitigung der Substanz- oder Funktionsschwächen verstanden werden. Ziel der Behebung der städtebaulichen Missstände ist die wesentliche, d. h. deutliche Verbesserung oder Umgestaltung des Sanierungsgebietes. Eine wesentliche Umgestaltung liegt vor, wenn insbesondere im Gebiet die Art der baulichen oder sonstigen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen oder die Erschließung verändert werden. Eine Verbesserung ist dann als wesentlich zu bewerten, wenn die Durchführungsmaßnahmen sich deutlich positiv auf die städtebauliche Situation auswirken. Dieses kann z. B. bei der Modernisierung/ Instandsetzung von baulichen Anlagen im Rahmen einer erhaltenden Sanierungsmaßnahme der Fall sein. Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet „Zukunftsort Bahnhof Bous" wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und das erste städtebauliche Rahmenkonzept sowie die damit verbundene Kosten- und Finanzierungsübersicht i. S. d. § 149 BauGB, die die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen beinhalten, für das Gebiet aufgestellt. Hiernach zielen die Maßnahmen insbesondere auf eine wesentliche Verbesserung mit der Durchführung der Modernisierung/ Instandsetzung der baulichen Anlagen im Rahmen einer erhaltenen Sanierung ab.
Einheitliche Vorbereitung i. S. d. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die einheitliche Vorbereitung ist Wesensmerkmal einer städtebaulichen Sanierung. Durch sie werden mithilfe der städtebaulichen Planung die zum Teil verschiedenartigen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, aufeinander abgestimmt und miteinander verflochten. Der Begriff der einheitlichen Vorbereitung schließt nicht aus, dass sich die Zielvorstellungen im Verlauf einer Sanierungsmaßnahme ändern, vor allem aber konkretisieren können. Für eine einheitliche Durchführung werden allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und eine in sich abgestimmte Rahmenplanung erarbeitet. Die einheitliche Vorbereitung berücksichtigt vor allem auch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB), der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) einschließlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Möglichkeiten zur Bewältigung der durch die Sanierung verursachten nachteiligen Auswirkungen auf die Sanierungsbetroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, schließlich aber auch die kommunalpolitische Durchsetzbarkeit in der Gemeinde Bous. Die Voraussetzungen der einheitlichen Vorbereitung liegen vor.
Zügige Durchführung i. S. v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Das Erfordernis der zügigen Durchführung ergibt sich aus der Sachnatur der Sanierungsmaßnahmen, die der Behebung städtebaulicher Missstände dienen und damit für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung von besonderer Bedeutung sind. Sie verpflichtet die Gemeinde Bous, um Verzögerungen zu vermeiden, die vom Gesetz gegebenen Handhabemöglichkeiten, sobald und soweit erforderlich, anzuwenden und überhaupt für eine zügige Abwicklung zu sorgen. Sie übergibt der Gemeinde Bous die Verantwortung für die gesamte Sanierungsmaßnahme, auch wenn sie nicht alle Maßnahmen selbst durchzuführen hat. Eine zügige Durchführung der Sanierung ist insbesondere nur durch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) gewährleistet. Insbesondere die Grundstückseigentümer, die die Modernisierung/ Instandsetzungen der baulichen Anlagen durchführen, haben einen erheblichen Einfluss auf die zügige Durchführung der Sanierung. Unter anderem aufgrund der regen Teilnahme an der Bürgerinformation und der bestehenden Zukunftswerkstatt Bous besteht die Annahme, dass eine positive Einstellung zur Sanierung und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht. § 149 BauGB bestimmt, dass die Gemeinde Bous nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen, diese mit den Trägern der öffentlichen Belange abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen hat. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Nachweis der Finanzierbarkeit innerhalb eines absehbaren Zeitraums. Sie belegt nach dem Stand der Planung die zügige Durchführung der Sanierung. Sie hat dabei die wichtige Aufgabe, das Gebot der zügigen Durchführung (§ 136 Abs. 1 BauGB) und seine Umsetzung kontinuierlich zu überprüfen. Ein Schwerpunkt der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet soll die Durchführung von Modernisierung/ Instandsetzungen von baulichen Anlagen, deren Kosten die Eigentümer tragen, sein. Auf § 177 BauGB wird verwiesen.

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Zügige Durchführung i. S. v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die Dauer der Sanierungsmaßnahme ist zeitlich durch die Anwendung des Sanierungsrechts auf den Zeitpunkt von der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 BauGB) bis zur Aufhebung der förmlichen Gebietsfestlegung (§ 162 BauGB) begrenzt. Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Damit wird ein Instrument zur Verfügung gestellt, um das Zügigkeitsgebot von § 136 Abs. 1 BauGB und § 149 Abs. 4 Satz 2 BauGB praktisch umzusetzen; mit der Verlängerungsmöglichkeit wird zugleich die erforderliche Flexibilität gewährleistet. Aufgrund des vorhandenen ersten städtebaulichen Planungskonzepts und der Kosten- und Finanzierungsübersicht i. S. d. § 149 BauGB (nach Stand der Planung), die die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen beinhalten, ist prognostisch von einer Durchführungsfrist von 15 Jahren auszugehen. Für die Beurteilung der Durchführbarkeit im Allgemeinen zählt auch administrativ die Verwaltungskraft der Gemeinde Bous bzw. die Einschaltung eines Sanierungsbeauftragten. Aufgrund der Finanzierbarkeit der Sanierung, der administrativen Möglichkeiten sowie mit einer auf Dauer angelegten aktiven Öffentlichkeitsarbeit und Beratung/ Betreuung u. a. der Grundstückseigentümer und potenziellen Investoren sowie der Fähigkeit der aktiven Steuerung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, kann nach derzeitigem Stand von einer zügigen Durchführung der Sanierung ausgegangen werden.
Öffentliches Interesse i. S. v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Das öffentliche Interesse ist nicht bereits mit dem Nachweis der städtebaulichen Missstände gegeben, sondern muss als weiteres Merkmal hinzutreten, damit das Sanierungsrecht angewendet werden kann. Im öffentlichen Interesse müssen sowohl die einheitliche Vorbereitung als auch die zügige Durchführung liegen. Als öffentliches Interesse kommen alle im Katalog des § 1 Abs. 5 BauGB genannten städtebaulichen Belange in Frage. Es reicht ein qualifiziertes, d. h. hier ein örtliches öffentliches Interesse aus. Die Durchführung der betreffenden Maßnahme muss für die Gemeinde eine besondere Bedeutung haben. Insbesondere die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Beachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile und Belange des Umwelt- und Klimaschutzes sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen Ziele und Zwecke der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Gemeinde sein. Es hat sich als notwendig erwiesen, dass zum einen eine einheitliche Planungskonzeption für das Sanierungsgebiet aufzustellen ist, zum anderen auch, dass die Maßnahme mit Nachdruck in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln ist. Die Durchführung der betreffenden Gesamtmaßnahme des besonderen Städtebaurechts hat für die Gemeinde Bous eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände, die in funktionaler, jedoch überwiegend in substanzieller Hinsicht in einer solchen Bedeutung und Häufung auftreten, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen einen Schwerpunkt. Es liegt hiermit für die Gemeinde Bous ein qualifiziertes, d. h. ein örtliches öffentliches Interesse, vor. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegt im öffentlichen Interesse.
Sozialplan § 140 Nr. 6 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Der Sozialplan nach § 180 BauGB dient dazu, sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen möglichst zu vermeiden oder zu mildern. Die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans ist eine Aufgabe der Gemeinde Bous im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 6 BauGB). Die Gemeinde Bous ist verpflichtet, die öffentlichen Aufgabenträger nebst betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Sanierungsbetroffenen möglichst frühzeitig an der Rahmenplanung zu beteiligen. Sind bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen voraussichtlich nachteilige Auswirkungen zu erwarten, ist im Regelfall von der Gemeinde Bous ein Sozialplan zu erarbeiten (§ 180 BauGB). Aufgrund des vorliegenden ersten städtebaulichen Planungskonzepts und der Kosten- und Finanzierungsübersicht i. S. d. § 149 BauGB, die die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen beinhalten, sind keine Nachteile für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen erkennbar. Insofern entfällt die Verpflichtung der Gemeinde Bous zur Aufstellung eines Sozialplans.

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägungsklausel findet vorwiegend im Rahmen von Planungen Anwendung. Da das Abwägungsgebot für die Bauleitplanung unberührt bleibt (§ 1 Abs. 7 BauGB), wirkt sich das sanierungsrechtliche Abwägungsgebot vor allem auf städtebauliche Planungen anderer Art (z. B. städtebaulicher Rahmenplan) aus. Der Sammlung des Abwägungsmaterials dienen insoweit Beteiligungen (§§ 137–139 BauGB) und die vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB). Auch der Erlass einer Sanierungssatzung setzt eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange voraus. Die Abwägung muss sich jedoch nur auf die allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen beziehen, wozu auch die Finanzierbarkeit des Sanierungskonzepts gehört (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24.04.1991 – 10 C 11555/90 –, juris). Die Entscheidung, ob saniert werden soll, und die förmliche Ausweisung eines Sanierungsgebiets stehen am Anfang einer Sanierungsmaßnahme; von daher können bei der nach § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB vorzunehmenden Abwägung in diesem Verfahrensstadium nur geringe Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele und die Bewältigung von durch das Sanierungsvorhaben ausgelösten Konflikten gestellt werden. Private und öffentliche Belange sind grundsätzlich gleichgewichtig. Die im Rahmen der Abwägung mögliche Zurückstellung privater Belange zugunsten öffentlicher muss verhältnismäßig sein. Grundlegende Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Abwägung ist die ausreichende Ermittlung und Klärung der von den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen betroffenen Rechtspositionen, die bei der (weiteren) Umsetzung der Sanierung zu beachten sind. Danach ist absehbar, ob und inwieweit die Sanierungsziele überhaupt erreichbar sein werden. Unterbleibt diese Klärung, erfolgt die Abwägung nach § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB schon im Ansatz auf einer unvollständigen Grundlage, weil die zügige Realisierbarkeit der mit der Satzung verfolgten Sanierungsziele offenbleibt. Eine Abwägung gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB setzt u. a. die Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) voraus. Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes und die Realisierung der Rahmenplanung sprechen.
Bericht über die Gründe, die dir förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen	Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen fließen als Bestandteil in diesen Bericht mit ein. In dieser Unterlage sollen insbesondere auf der Grundlage der ggf. aktualisierten Ergebnisse, insbesondere nach Vorliegen der kommunalaufsichtlichen Stellungnahme, der Billigung der vorläufigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen durch den Gemeinderat, der Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) die sanierungsrechtliche Abwägung erfolgen.
Laufende Erfolgskontrolle	Es wird nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets empfohlen, im Laufe der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen Erfolgskontrollen durchzuführen (z. B. durch Auswertung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen). Es ist ratsam, Stärken und Schwächen der Entwicklung zu ermitteln und die Maßnahmen des Sanierungsrahmenplanes nach Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger fortzuschreiben.

Bürgerinformation

An der ca. eineinhalbstündigen Bürgerinformation zu der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungsentwicklungskonzepts (ISEK) in der Gemeinde Bous und über die Rahmenbedingungen eines Sanierungsgebietes am 28. Februar 2018 im Industrietheater des Petri-Hof, Kirchstraße 23, nahmen v.a.

- ca. 50 interessierte Bürger und Bürgerinnen,
- Mitglieder der Zukunftswerkstatt Bous
- der Bürgermeister Stefan Louis, Gemeinde Bous,
- sowie Vertreter der Verwaltung und der Kommunalpolitik

teil.

Durch die Beteiligung der Zukunftswerkstatt Bous wurden somit nicht nur betroffene und interessierte Bürger / Bürgerinnen in den Prozess mit eingebunden, sondern auch wesentliche Akteure aus Einzelhandel, Gewerbe und der bisherigen Ortskernentwicklung beteiligt.

Auf Details der Präsentation wird, um Wiederholungen zu vermeiden, an dieser Stelle nicht näher eingegangen. In allen Gremien und in der Bürgerveranstaltung wurden die Eckpunkte der ISEK-Aufstellung sowie die Rahmenbedingungen eines Sanierungsgebietes ausführlich vorgestellt. Diese können dem vorliegenden Konzept entnommen werden.

Die Einladung zur Bürgerinformation erfolgte im Mitteilungsblatt der Gemeinde Bous (beigefügt).

Der Bürgermeister informierte als Auftakt über den Stellenwert der Ortskernentwicklung. Nach einer Zusammenfassung der Analyseergebnisse und Präsentation der Rahmenbedingungen von Sanierungsgebieten und den geplanten ISEK-Maßnahmen wurde konstruktiv mit interessierten Bürgern und Bürgerinnen diskutiert.

Im Fokus der Diskussion standen in erster Linie

- die problematische Parkplatzsituation im Ortskern der Gemeinde und die hohe Verkehrsbelastung der Saarbrücker Straße sowie potenzielle Lösungsmöglichkeiten für diese Probleme
- die Finanzierung der vorgestellten Maßnahmen des ISEKs (Städtebaufördermittel) sowie der Unterschied gegenüber GEKO und allen anderen Planungen
- die weitere Entwicklung / Gestaltung des Markt- und Kirmesplatzes
- Ideen der Bürger!

Der vorgestellte Entwurf des ISEKs sowie die geplante Ausweisung eines Sanierungsgebietes hat insgesamt breite Zustimmung erhalten. Die Bürger und Ortskernentwicklungsakteure wünschen eine zeitnahe und aktive Umsetzung.

Einladung zur Bürgerinfo "Ortskernentwicklung Bous"

Der Ortskern mit dem Rathaus und dem Bahnhof ist unser Lebensmittelpunkt - die Ortsdurchfahrt ist unsere Visitenkarte und der erste Eindruck für Gäste. Hier wird gewohnt, gelebt und gearbeitet. Aber Leerstände, baulich-gestalterische Mängel und eine optimierungsbedürftige Aufenthaltsqualität sind unschwer zu erkennen. Der Ortskern ist „in die Jahre gekommen".

Aus diesem Grund haben wir uns mit Unterstützung der Städtebauförderung auf den Weg gemacht, unseren Ortskern fit für die Zukunft zu machen. Die Gemeinde entwickelt aktuell zusammen mit der Kernplan GmbH ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Ortszentrum. Erste Ideen liegen nun vor.

Diskutieren Sie diese Ideen mit uns und bringen Sie Ihre Anregungen in den weiteren Planungsprozess ein. Hierzu lade ich Sie herzlich ein

am Mittwoch, 28. Februar 2018, 19:00 Uhr in das Industrietheater des Petri Hof in Bous

Ich freue mich auf Ihr Kommen.
Ihr Bürgermeister Stefan Louis

KERNPLAN
Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Gefördert durch:

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Ministerium für Inneres, Bauen und Sport SAARLAND

Umsetzungsmodalitäten

Folgende Umsetzungsmodalitäten sollen im weiteren Prozess der Ortskernentwicklung beachtet werden.

Akteurs- und Bürgerbeteiligung:

Mittels Akteurs- und Bürgerbeteiligung wird eine wesentliche Voraussetzung zur Akzeptanz der Projekte geleistet. Die Bürger und die Gewerbetreibende wünschen eine aktive Umsetzung sowie eine ständige Information zum Projektstand. Insgesamt hat sich das Verfahren durch eine intensive Diskussion und Ideenfindung mit Bürgern, örtlichen Akteuren, Verwaltung und Politik ausgezeichnet. Dies soll auch bei der Projektumsetzung fortgeführt werden.

Prioritätenbildung, Finanzierung:

Da nicht alle empfohlenen Projekte und Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes zeitgleich zur Umsetzung gelangen können, nimmt die Prioritätenbildung einen zentralen Stellenwert im weiteren Prozess der Ortskernentwicklung ein. Mit der Maßnahmenliste im Anhang wird den Entscheidungsträgern der Gemeinde eine Übersicht an die Hand gegeben zur Prioritätensetzung. Dabei ist zu differenzieren in Projekte mit kurzfristiger, mittel- oder langfristiger Entwicklungspriorität. Die Förderung und Sanierung zielt auf einen Horizont von 10 bis 15 Jahren. Mit „kurzfristig" werden dabei Projekte, Ideen und Maßnahmen bewertet, die innerhalb eines Zeithorizontes von bis zu 5 Jahren angegangen werden sollen. Als „mittelfristig" erfolgt eine Einstufung der Projekte, Ideen und Maßnahmen, die in den nächsten 6 bis 10 Jahren zu entwickeln sind. „Langfristig" umfasst einen Zeithorizont von mehr als zehn Jahren. Zugleich bildet diese Auflistung ein Abbild der wichtigsten für die Gemeinde Bous infrage kommender Teilprojekte. Darüber hinaus sollte bei der Definition der Prioritäten der Einklang mit den finanziellen Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde beachtet werden (können die Maßnahmen in der jeweiligen Priorität finanziert werden?). Die Finanzierung steht dabei unter dem Vorbehalt der Unterstützung durch Bundes- und Landesprogramme und der Entwicklung des kommunalen Haushaltes.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht enthält dabei eine Vielzahl von Maßnahmen, die aufgrund des kommunalen Haushalts nicht zeitgleich zur Umsetzung gelangen können. Insofern darf nicht davon ausgegangen werden, dass alle Maßnahmen des Ideenpools gleichzeitig kofinanziert werden können. Der Ideenpool ist weitreichend gefasst, sodass auch in Abhängigkeit von politischen und sonstigen unvorhergesehenen Entwicklungen ausreichend Projekte zur Umsetzung im Programm „Stadtumbau West" zur Verfügung stehen.

Zum jetzigen Stand der Ortskernentwicklung können noch nicht alle Kosten beziffert werden. Insofern ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht zu gegebener Zeit fortzuschreiben.

Detailplanungen, Planungsrecht:

Es ist zu empfehlen weitere Detailplanungen und Genehmigungsprozesse zeitnah in Auftrag zu geben bzw. anzustoßen. Dabei ist besonders darauf zu achten, Fachleute und Experten zurate zu ziehen, um eine fachlich fundierte, hochwertige Entwicklung vorbereiten und anstoßen zu können. Dabei handelt es sich beispielsweise um ein Verkehrs- und Parkraumkonzept für das Ortszentrum, um die Interessenbekundung für innerörtliche Potenzialflächen (z. B. Bahnhof) und Planungsverfahren zur Freianlagen- und Verkehrsplanung.

Externes Management, Projektsteuerung, Kümmerer:

Die Gutachter empfehlen ein externes Management, in Form einer Projektsteuerung und -beratung für die weitere Entwicklung des Ortszentrums auch weiterhin einzubinden, das sich durch querschnittsorientierte Fachkompetenz auszeichnet. Von ihm sollte die begleitende Federführung übernommen werden. Das externe Management sollte Inputs geben und intensive Unterstützung u. a. bei der Akquise der Fördermittel und Kooperation mit den jeweiligen Ministerien und Akteuren leisten (Gewerbetreibende, Bürgerinnen und Bürger). Weiterhin sollte in einem solchen Rahmen ein Jour-Fix (Arbeitskreis) aller beteiligten Behörden und Stellen geschaffen werden um einen Austausch und Absprache von Projektplanungen zu ermöglichen. Betreffender Arbeitskreis sollte von einem federführenden Projektmanagement koordiniert werden. Diese Leistungen sind auch förderfähig.

Schaffung von Anreizen:

Die Ausweisung von Sanierungsgebieten oder die Anlage eines Verfügungsfonds stellen Anreizinstrumente zur Generierung von privaten und unternehmerischem Engagement und Finanzressourcen dar. Gerade zur Umsetzung von Maßnahmen, welche privates Eigentum betreffen, wie Gestaltungsrichtlinien für private Sanierungsmaßnahmen etc. stellen sich solche Anreizsysteme als besonders wirksam in der Initialisierung solcher Maßnahmen dar.

Fortschreibung und Evaluation:

Das ISEK ist sich zukünftig verändernden Rahmenbedingungen anzupassen und fortzuschreiben. Zudem sollte die Entwicklung des Ortszentrums über die Programmlaufzeit des Förderprogrammes „Stadtumbau West" beobachtet (Monitoring) und eine Erfolgskontrolle durchgeführt werden, welche Projekte bisher realisiert werden konnten, welche Projekte noch ausstehen und welche Auswirkungen dies auf die Entwicklung des Ortskerns hat.