

Sanierungsgebiet Roden, Kreisstadt Saarlouis

Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Geltungsbereich des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK), Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“

ENTWURF



05.10.2022

Sanierungsgebiet Roden

Im Auftrag:



saarlouis

Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Ministerium für
Inneres, Bauen
und Sport

SAARLAND



IMPRESSUM

Stand: 05.10.2022

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

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

K E R N
P L A N

INHALT

Vorwort	4
Städtebauliche Missstände	5
Maßnahmenplan „Soziale Stadt“ Roden	11
Schwächen im Untersuchungsgebiet „Soziale Stadt“ Roden	13
Vorschlag für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes	14
Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens	16
Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	18
Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet	19
Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes	20
Fazit	23

Die Kreisstadt Saarlouis wurde bereits im Jahr 2015 mit den beiden Stadtteilen Roden und Fraulautern in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ (seit 2020: „Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“) aufgenommen.

Im Rahmen dessen wurde im Jahr 2019 für Roden ein sog. integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Grundlegendes Ziel eines ISEKs ist es, mögliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen sowie eine zielgerichtete Strategie zur Stabilisierung und Aufwertung der sozial benachteiligten Quartiere abzuleiten.

Mit Unterstützung des Bundes und des Saarlandes werden daher in den nächsten Jahren Maßnahmen in Roden unterstützt, die den Bereich als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben attraktiver machen. Erreicht wird dies u. a. durch die Umsetzung von öffentlichen Maßnahmen, wie die Gestaltung von Straßen und Plätzen durch Investitionen der Kreisstadt Saarlouis. Handlungsbedarf besteht jedoch weiterhin bei der Modernisierung und Instandsetzung von (privater) Bausubstanz.

Die Aufwertung des Stadtteiles funktioniert also nur als Zusammenspiel von Investitionen der öffentlichen Hand und von Privaten!

Nach Artikel 1 Abs. 1 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 sind die Fördergebiete „durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen“. Die räumliche Festlegung kann gem. Art. 7 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung, „[...] als Maßnahmegebiet nach § 171 e Absatz 3 BauGB, als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB oder als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB erfolgen.“

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

Um zusätzliche Anreize für die Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung der privaten Bausubstanz im Fördergebiet zu geben, soll der Bereich daher als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden. Gemäß Abstimmung zwischen dem Ministerium und der Kreisstadt Saarlouis kann das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) als vorbereitende Untersuchung herangezogen werden.

In dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) waren jedoch keine Aussagen zur Wahl des Verfahrens enthalten, was jedoch Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist. Ebenso bedarf es zudem einer Aussage zur Gebietskulisse (soll dem Umriss des Fördergebietes entsprechen) und eines Berichtes über die Gründe, die die Ausweisung eines Sanierungsgebietes rechtfertigen.

Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes wird den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) ebenso wie den städtebaulichen Zielvorstellungen der Kreisstadt Saarlouis für den Bereich Roden Rechnung getragen.

Städtebauliche Missstände

Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet (als Nachweis zur Ausweisung von Sanierungsgebieten)

Substanz-/ Zustandsschwäche

Gem. § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sind bei der Beurteilung, ob in einem 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 substantielle städtebauliche Missstände vorliegen, zu berücksichtigen sind.

1. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1a BauGB)

Kennzeichnend für einen Großteil des Untersuchungsgebietes ist gemäß des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Soziale Stadt“ Roden „die verdichtete, kleinteilige Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise. (...) Lediglich im Norden und Nordosten des Untersuchungsgebietes, aber auch im Bereich Ellbachstraße und „Böttler Mühle“ ist eine Auflockerung der Bebauung festzustellen. Freistehende Einfamilienhäuser sind jedoch auch hier eher selten zu finden. Vielmehr handelt es sich oftmals um Doppel-, Reihen- oder auch Atriumshäuser. (...)“

Der südliche Teil des Untersuchungsgebietes (südlich des Ellbach) grenzt sich strukturell deutlich von den weitestgehend homogenen Baustrukturen im Norden ab. Die Strukturen von Grundstücken und Bebauung wechseln hier von Ein-, Mehrfamilienhäuser oder Blockbebauung (...) auf großflächige Einzelhandels- oder Produktionsflächen in Hallenbauweise.“

(Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Soziale Stadt“ Saarlouis-Roden, 1. Fortschreibung, Stand: 07.11.2019)

Im Untersuchungsgebiet sind daher in Teilbereichen Schwächen in der Belichtung, Besonnung, Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten zu vermuten.

2. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1b BauGB)

Es finden sich Gebäude mit „größeren bis schweren Mängeln, die sich negativ auf benachbarte Gebäude ohne Mängel auswirken. Der schlechte Zustand der Bausubstanz wird so besonders deutlich. Zugleich mildert dieser das Erscheinungsbild des sanierten Gebäudes.“

Insbesondere der „Bereich des Marktplatzes und der daran vorbei führenden Lindenstraße von Ellbachstraße bis Rathstraße hebt sich in Bezug auf den baulichen und gestalterischen Zustand negativ ab. (...) Ein weiteres prägendes Element innerhalb des Ortsbildes ist zudem die Abel-Mühle. Auch diese befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand und ist in Teilen sogar einsturzgefährdend.“

„Auch wenn zurzeit bei vielen Gebäuden nur wenige bis mittlere Mängel zu beobachten sind, besteht für einen langfristigen Gebäudeerhalt und eine ökonomische Gebäudebewirtschaftung zukünftig die Notwendigkeit, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.“

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 Leerstand und Wertminderungen vorzubeugen.

„Darüber hinaus ist auch davon auszugehen, dass bei nahezu allen Wohngebäuden im Untersuchungsgebiet ein energetischer Sanierungsbedarf besteht (Dämmung, Photovoltaik/ Solarthermie, Heizungsanlage).“

Dies gewinnt vor dem Hintergrund der aktuellen Energiekrise zunehmend an Bedeutung.

(Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Soziale Stadt“ Saarlouis-Roden, 1. Fortschreibung, Stand: 07.11.2019)

Im Untersuchungsgebiet bestehen somit zum Teil erhebliche und tiefgreifende Missstände und Mängel in der äußeren baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten.

3. die Zugänglichkeit der Grundstücke (§ 136 Abs. 3 Nr. 1c BauGB)	In Teilbereichen des Untersuchungsgebietes zeigt sich eine erschwerte Zugänglichkeit / Zufahrt zu den Grundstücken (insbesondere entlang der B 51 „Gerberstraße / Herrenstraße / Lorisstraße“). Diese ergibt sich aus der direkten Lage an der B 51, zudem handelt es sich teils um Grundstücke in der 2. Reihe ohne direkte Anbindung an den öffentlichen Straßenraum. Um die Problematik erschwelter Zugänglichkeiten und Zufahrten von Grundstücken generell zu beheben, sind städtebauliche Neuordnungen und Anpassungen der städtebaulichen Strukturen notwendig.
4. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1d BauGB)	Innerhalb des Untersuchungsgebietes finden sich mehrere gewerbliche Leerstände. Demnach stehen u. a. die Fläche des ehemaligen CAP-Marktes in zentraler Lage im Ort sowie die ehemalige Fahrradservice-Station am Bahnhof leer. Zudem findet sich im Bereich der Mühlenstraße mit der ehemaligen Abel-Mühle der wohl prägendste Leerstand innerhalb des Untersuchungsgebietes. Weitere Ladenleerstände finden sich in zentraler Lage, in der Schulstraße und der Lindenstraße. Darüber hinaus zeigen sich im Untersuchungsgebiet vereinzelte Wohnungsleerstände. (Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Soziale Stadt“ Saarlouis-Roden, 1. Fortschreibung, Stand: 07.11.2019) Aufgrund der demografischen Bevölkerungsstruktur sowie weiterer Konfliktsituationen drohen weitere Gebäudeleerstände. Leerstände, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung erforderlich ist, bedrohen aktuell noch die Vitalität und Zukunftsfähigkeit, sodass hier aus Vorsorgegründen insgesamt dringender Handlungsbedarf besteht. Die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sind im Untersuchungsgebiet somit nur bedingt sichtbar.
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. Innerörtliche Potenzialflächen sind jedoch vorhanden (u. a. Großgaß, Bereich Abel-Mühle, Brachfläche ehem. Ärztehaus). Diese unbebauten Flächen sollen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften einer dementsprechenden Bebauung zugeführt werden. „In Roden gibt es eine Vielzahl an Grün- und Freiflächen (Volkspark, Thelengarten, Marktplatz, Ellbachtal etc.), jedoch z. T. mit funktionalen und gestalterischen Mängeln (geringe Aufenthaltsqualität, in Verbindung mit Vandalismus, fehlender Sauberkeit und Fehlnutzung (Parken, Trinkgelage usw.). Die Ausstattung der Grün- und Freiflächen ist z.T. veraltet und die Grünstrukturen weisen großen Pflegebedarf auf (insb. Volkspark, Grünfläche am Ellbachtal).“ (Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Soziale Stadt“ Saarlouis-Roden, 1. Fortschreibung, Stand: 07.11.2019) Misstände hinsichtlich der Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand liegen somit vereinzelt vor.
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 B 51 (alt) (Gerberstraße / Herrenstraße / Lorisstraße) sowie durch den Bahnverkehr für die angrenzenden Wohngrundstücke vor. „Durch den Bau der B 51 - Umgehung Saarlouis - Teilumgehung Roden, die von der Gustav-Heinemann-Brücke zum Gewerbegebiet Röderberg beim Saarhafen führen soll, ist eine deutliche Entlastung auf der zentralen Verkehrsader B 51 (alt) zu erwarten, wodurch die Wohn- und Aufenthaltsqualität im westlichen Teil des Untersuchungsbezirks gesteigert wird.(...) Gleichsam ist eine verkehrsberuhigende Gestaltung der B 51 alt (Loris-, Herren-, Gerber- und Schanzenstraße) notwendig, um die B 51 neu für den Durchgangsverkehr attraktiver zu machen.“ Bezogen auf den Schienenlärm wurden bereits „aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Folge des Lärmsanierungsprogrammes der Deutschen Bahn umgesetzt“. Punktuell ist in der Nachbarschaft der Bahnlinie jedoch weiterhin mit Einwirkungen durch Lärm zu rechnen. (Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Soziale Stadt“ Saarlouis-Roden, 1. Fortschreibung, Stand: 07.11.2019) Der Straßenraum der B 51 (alt) (Gerberstraße / Herrenstraße / Lorisstraße) ist rein autoverkehrsgeprägt gestaltet und weist keinerlei gliedernde Gestalt-, Struktur- und Grünelemente auf. Es liegen somit Einwirkungen vor, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen.

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. Die vorhandene Erschließung ist ausreichend, Missstände liegen nicht vor.
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)	„Aufgrund des Baualters und des Zustands der Bausubstanz ist ein schlechter energetischer Zustand eines Großteils der Gebäude anzunehmen. Entsprechend gibt es ungenutzte Einsparpotenziale im Bereich des Energieverbrauchs.“ (Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Soziale Stadt“ Saarlouis-Roden, 1. Fortschreibung, Stand: 07.11.2019) Die überwiegende Zahl der Haupt- und Nebengebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes weist somit 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. Die energetische Beschaffenheit der vorhandenen Bebauung lässt daher unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung Missstände annehmen.

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.
1. den fließenden und ruhenden Verkehr (§ 136 Abs. 3 Nr. 2a BauGB)	Roden verfügt über eine „gute überregionale verkehrliche Anbindung. Diese ist andererseits auch mit einer hohen Belastung durch Verkehrslärm verbunden. Auch innerörtlich ist die Verkehrsbelastung z.B. sehr hoch (Gerber, Herren- und Lorisstraße, Linden- und Schulstraße). Durch die Nähe zu Gewerbegebieten und zur Autobahn leidet das Untersuchungsgebiet unter einem hohen Lkw-Verkehrsaufkommen. Die geplante Ortsumgehung Roden/ Fraulautern (B 51 neu) wird eine erhebliche Verkehrs-entlastung im Untersuchungsgebiet bringen.“ Probleme bereitet im zentralen Bereich der ruhende Verkehr. „Die Auslastung der Park- und Stellplätze ist (...) sehr hoch“. „Durch den Saarlouiser Hauptbahnhof ist auch die verkehrliche Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV sehr gut. Zudem existieren schnelle Verbindungen zur Innenstadt von Saarlouis mit dem Bus.“ „Eine Besonderheit im Bereich Fußgängerverkehr ist das Wegesystem der sog. Rächchen, die jedoch z. T. aufgewertet werden müssen.“ In Roden existieren „diverse Barrieren (u. a. Hauptverkehrsstraßen, Schienenverbindungen), die den Fuß- und Radwegeverkehr erschweren. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht an einzelnen Unterführungssituationen im Fußgängerverkehr u. a. Ende Herrenstraße/ Beginn Lorisstraße und Rächchen im Bereich Alter Weg)“. „Das Fahrradwegesystem ist lückenhaft.“ (Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Soziale Stadt“ Saarlouis-Roden, 1. Fortschreibung, Stand: 07.11.2019) Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen somit stellenweise Missstände im Bereich des fließenden Verkehrs. Missstände innerhalb des ruhenden Verkehrs sind ebenfalls erkennbar.
2. die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich (§ 136 Abs. 3 Nr. 2b BauGB)	„Für den Stadtteil und das Untersuchungsgebiet Roden stellen vor allem die Lindenstraße, die Schulstraße und die Donatusstraße sowie z.T. die Saarwellinger Straße die Hauptgeschäftsstraßen dar. Hier sind Betriebe der stadtteilbezogenen Nahversorgung sowie gastronomische Betriebe angesiedelt. In nächster Nähe zum Hauptbahnhof befindet sich darüber hinaus ein Discount-Lebensmittelmarkt (Aldi Süd).“ Zudem befindet sich in direkter Nachbarschaft des Untersuchungsgebietes „im Bereich „Am Kirchenbach / Rodener Straße“ ein weiterer Versorgungsschwerpunkt. Hier haben sich (großflächige) Lebensmittelmärkte zur Deckung des täglichen Bedarfs angesiedelt“ (Rewe und Lidl). „Insgesamt ist die Versorgung im Stadtteil derzeit zwar noch gewährleistet. Es ist allerdings die Tendenz erkennbar, dass kurz- bis mittelfristig vor allem Wegbrüche der inhabergeführten Geschäfte erfolgen, da die Nachfolge nicht gesichert werden kann. Zudem stehen die Geschäfte in Konkurrenz zu den Geschäften in der Innenstadt bzw. zu peripheren Fachmarktzentren.“ (Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Soziale Stadt“ Saarlouis-Roden, 1. Fortschreibung, Stand: 07.11.2019) „Funktionierende Stadtteilzentren sind gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Saarlouis nicht mehr existent. Die verbliebenen Ansätze in Roden, Fraulautern und Steinrausch sollen durch die Einbeziehung und Nutzung von Potenzialflächen gestärkt und die Stadtteilzentrenfunktionalität wieder erreicht werden.“ (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Saarlouis; Stand: Februar 2019; Bearbeitung: Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen) Die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes weist somit unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich Missstände innerhalb des Untersuchungsgebiets auf.

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.

Es gibt zwar eine Vielzahl an Grün- und Freiflächen (Volkspark, Thelengarten, Marktplatz, Ellbachtal etc.), diese weisen jedoch z.T. funktionale und gestalterische Mängel (geringe Aufenthaltsqualität) auf, teils in Verbindung mit Vandalismus, fehlender Sauberkeit und Fehlnutzung (Parken, Trinkgelage usw.). Die Ausstattung der Grün- und Freiflächen ist z.T. veraltet und die Grünstrukturen weisen großen Pflegebedarf auf (insb. Volkspark, Grünfläche am Ellbachtal).

„Die zahlenmäßige Versorgung mit Spielflächen und Bolzplätzen ist gut, es existiert jedoch ein Anpassungsbedarf in Bezug auf Ausstattung, Zustand, Gestaltung und Zugänglichkeit. Teilweise sind sie von Verkehrslärm belastet (v. a. Lorisstraße). Insgesamt ist in Roden ein großflächiger Bestand an privatem Grün (private Gärten im rückwärtigen Grundstück) festzustellen. Auch die Nähe zum Naherholungsgebiet Ellbachtal ist eine Stärke, allerdings fehlen durchgängige Verbindungen dort hin.“

„Durch die Nähe und gute Anbindung an die Innenstadt sind alle sozialen und kulturellen Einrichtungen gut erreichbar (Museum, Theater). Im Stadtteil selbst fehlt jedoch eine klarere Schwerpunktsetzung für Bürger, Initiativen und Vereine sowohl in räumlicher als auch thematischer Hinsicht. Es fehlt eine klare Ausrichtung für die Bereiche soziale Integration und Bildung, kirchliche Vereine und Verbände sowie sportliche und kulturelle Veranstaltungen. Es fehlt zudem eine Einrichtung, in der die zahlreichen Angebote im Bereich Integration und das breit gefächerte Angebot an sozialen Aktivitäten gebündelt organisiert und erweitert werden können. Insbesondere um Angebote für Einzelgruppen/ spezielle Gruppen. Auch wird das Fehlen eines Treffpunktes und altersgerechter Freizeitangebote für Jugendliche bemängelt.“

„In Folge der Pluralisierung der Lebensstile muss sich auch das Angebot an Wohnformen im Alter ausdifferenzieren und verschiedene Möglichkeiten bieten. Grundsätzlich ist ein steigender Bedarf an Einrichtungen und Angeboten zur Unterstützung und Pflege zu erwarten. Gerade für die zunehmende Zahl an Hoch- und Höchstbetagten (über 75-jährige), deren Anteil in den nächsten Jahren überproportional zunimmt, ist eine steigende Pflegebedürftigkeit anzunehmen. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und hierbei insbesondere aus dem Bereich Gesundheit müssen hierfür ausgebaut werden. Auch hier sollten verschiedene Angebote (u.a. vermehrt auch Kurzzeit- und Tagespflege, besondere Angebote für Demenzzranke) berücksichtigt werden. Weiterhin kommt es mit zunehmendem Alter zu einer Verringerung der Mobilität. Hierdurch gewinnen das unmittelbare Wohnumfeld bzw. das Quartier und die dort vorhandene Ausstattung (Nahversorgung, Dienstleistungsangebote, soziale Infrastruktur, Begegnungsangebote) an Bedeutung. Neben der Barrierefreiheit in der eigenen Wohnung steigt zudem nochmals die Wichtigkeit der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, um so auch die Teilhabe am öffentlichen Leben weiterhin zu ermöglichen.“

In Bezug auf die Mobilität wird es zudem wichtig sein, einen attraktiven und leistungsstarken öffentlichen Personennahverkehr bzw. alternative Bedienformen (Rufbusse/-taxen, Bürgerbusse, Mitfahrsysteme) anzubieten.“

„In Bezug auf die Barrierefreiheit sind bereits jetzt Mängel festzustellen. Die Gehwege befinden sich oftmals in einem verbesserungsbedürftigen Zustand. Zudem besteht vielerorts die Problematik, dass auf den Gehwegen geparkt wird, in Folge dessen die Passierbarkeit mit einem Rollator (oder auch einem Kinderwagen) nicht mehr gegeben ist.“

(Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Soziale Stadt“ Saarlouis-Roden, 1. Fortschreibung, Stand: 07.11.2019; Bearbeitung: FIRU mbH, Kaiserslautern)

Die Vitalität ist insgesamt 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. barriere reduziert 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.

Die Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich weist somit Missstände auf.

Vorliegen städtebaulicher Missstände i. S. d. 136 Abs. 2 und 3 BauGB

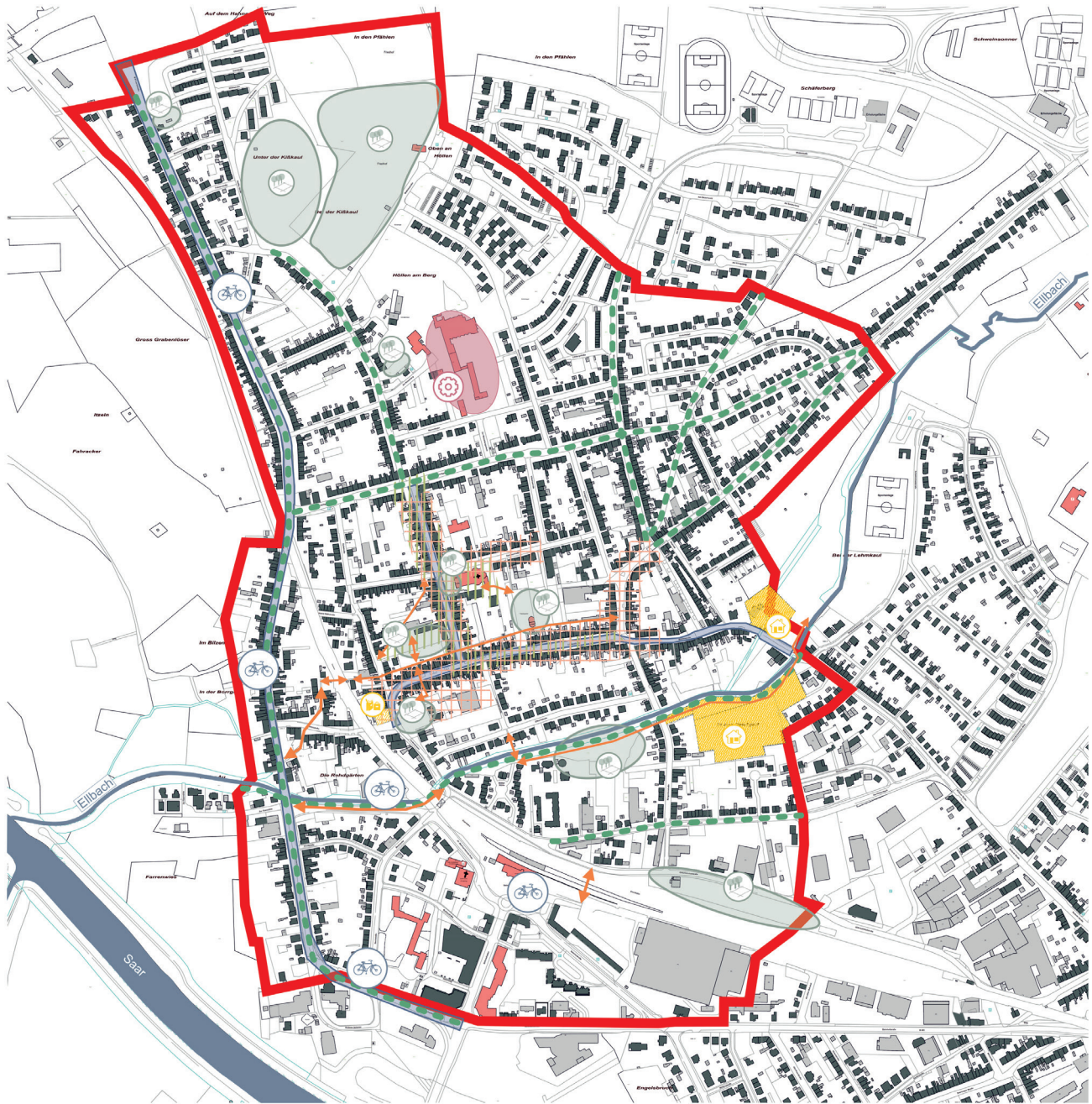
Der Stadtteil Roden hat sowohl mit Substanz- / Zustandsschwächen als auch mit Funktionsschwächen gemäß BauGB zu kämpfen.

Demnach fehlt in dem Stadtteil u. a. eine klarere Schwerpunktsetzung für Bürger, Initiativen und Vereine sowohl in räumlicher als auch thematischer Hinsicht. Ein echtes Stadtteilzentrum - auch als Treff- und Kommunikationspunkt für die Bürgerinnen und Bürger - ist nicht erkennbar. Es gibt zwar eine Vielzahl an Grün- und Freiflächen, jedoch weisen diese größtenteils funktionale und gestalterische Mängel (geringe Aufenthaltsqualität) auf, teilweise in Verbindung mit Vandalismus, fehlender Sauberkeit und Fehlnutzung.

Bei den Gebäuden im Untersuchungsgebiet fallen zudem bereits nach äußerer Begutachtung Mängel an der Gebäudehülle, sei es Fassade, Dach, Fenster oder Türen, auf. Diese rein äußerlich offenkundig bestehenden Mängel der äußeren Beschaffenheit lassen darauf schließen, dass auch im Innern der Gebäude Handlungsbedarf besteht.

Im Untersuchungsgebiet treten städtebauliche Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden 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.

Maßnahmenplan „Soziale Stadt“ Roden



- „Soziale Stadt“-Gebiet
- Schaffung Stadtteilzentrum
- Aufbau BID
- Grünverbindung/ Begrünung
- ↔ Aufwertung Wegeverbindung

- W Entwicklungs-/ Potenzialflächen Wohnen
- V Entwicklungs-/ Potenzialflächen Versorgung/ Infrastruktur
- G Aufwertung Grün- und Freiflächen

- 🚲 Verbesserung Radverkehrsinfrastruktur
- ⚙️ Verbesserung Soziale Infrastruktur
- Verkehrsberuhigung



ohne Maßstab

Stand: 07.11.2019

Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Soziale Stadt“ Saarlouis-Roden, 1. Fortschreibung, Stand: 07.11.2019

Kostenschätzung

Die Kostenschätzung zum ISEK „Soziale Stadt“ Roden sieht ein Investitionsvolumen von insgesamt ca. 43,1 Mio Euro vor.

Vorgesehen sind diese Ausgaben dabei für verschiedene Maßnahmen in den folgenden Handlungsfeldern:

- Handlungsfeld Stadtteilzentrum
- Handlungsfeld Städtebau, Stadtbild und Freiraum
- Handlungsfeld Mobilität und Verkehr
- Handlungsfeld Ökologie und Klimaschutz
- Handlungsfeld Soziales und lokale Ökonomie sowie
- Übergreifende Maßnahmen

Bereits 2015 wurde die Kreisstadt mit dem Stadtteil Roden in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ (seit 2020: „Sozialer Zusammenhalt - Lebenswerte Quartiere gemeinsam gestalten“) aufgenommen. Der aktuelle Verfügungsrahmen der Gesamtmaßnahme umfasst daher einschließlich der Mittel des Programmjahres 2022 6.552.000,00 Euro.

Mithilfe dieser Mittel wurden bislang folgende größere Maßnahmen in Roden umgesetzt:

- Erstellung und 1. Fortschreibung des ISEK Roden
- Quartiersmanagement (2018 - 2021)
- Verfügungsfonds (2019 - 2021)
- BBP Großgass
- Donatuszentrum - Miete / NK Diakonie Saar (2021 - 2024)
- Machbarkeitsstudie Kulturhalle Roden u. Umfeld

Somit wurden bisher in erster Linie öffentliche Maßnahmen umgesetzt. Bedeutend für den Erfolg von Sanierungsmaßnahmen ist jedoch immer das Zusammenspiel von öffentlichen und privaten Maßnahmen.

Schwächen im Untersuchungsgebiet „Soziale Stadt“ Roden



Legende

Untersuchungsgebiet	Schlechter Zugang zu Grünfläche/ Wegeverbindung	Niedrige Aufenthaltsqualität	① Fotonummer
Hohe/ sehr hohe Verkehrsbelastung	Gestaltungsdefizit Grün- und Freiflächen	Drohender Funktionsverlust	ohne Maßstab
Trennwirkung durch Verkehrswege	Brachflächen	Nutzungskonflikt	Stand: 07.10.2019
Lärmbelastung durch Verkehrswege	Aufwertungsbedarf/ Sanierungsbedarf Bausubstanz	Ungeordnetes Parken	



Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Soziale Stadt“ Saarlouis-Roden, 1. Fortschreibung, Stand: 07.11.2019

Vorschlag für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Nach Artikel 1 Abs. 1 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 sind die Fördergebiete „durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen“. Die räumliche Festlegung kann gem. Art. 7 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung, „[...] als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB [...] erfolgen.“

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

Sanierungsgebiete bieten jedoch folgende Vorteile:

- Sanierungsgebiete sind klassisches Instrument zur Aufwertung der Ortskerne
- Gestaltungs- und Steuerungsoptionen über die Instrumente im Sanierungsgebiet (z.B. § 144 BauGB)
- Sanierungsgebiete bieten optimale Rahmenbedingungen, um in die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude zu investieren
- Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete können einem öffentlichen Investitionsbereich mit hohen direkten und indirekten Anstoßwirkungen, auch für die Bauwirtschaft, dienen
- Bürger und Investoren als Grundstückseigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können unter Berücksichtigung der Voraussetzungen auch erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommenssteuergesetz) in Anspruch nehmen

Im Rahmen der Analyse hat sich gezeigt, dass innerhalb des Stadtteils (im Zentrum sowie im Bereich der zentralen Ortsdurchfahrt) 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 (stadtbildgerechte) Sanierung der Gebäude zu investieren. Aus diesem Grund beabsichtigt die Kreisstadt Saarlouis, für das

Ziele und Zwecke der Sanierung / des ISEKs*

- Schaffung eines Stadtteilzentrums
- Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Stadtbildes
- Verkehrliche Entlastung und Beruhigung
- Stabilisierung der lokalen Ökonomie
- Umweltgerechte Stadtteilentwicklung
- Soziale Stabilisierung
- Behebung des Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Investitionsstaus von baulichen Anlagen, Behebung städtebaulicher Missstände (stadtbildgerechte Gestaltung der privaten Bausubstanz)
- Erhalt des Charakters stadtbildprägender Gebäude sowie der Baudenkmäler, funktionsgerechte Nutzung
- Leerstandbeseitigung durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten; Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/Neubebauung (verbesserte Belichtungs- und Freiraumqualität)
- Umfeldverbesserung durch Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum
- Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit)
- Beseitigung ökologischer und energetischer Mängel sowie Klimafolgenanpassung; Energetische Sanierung und Einsatz erneuerbarer Energien

*Die aufgeführten Ziele sind aus dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept „Soziale Stadt“ Roden übernommen und wurden durch weitere Sanierungsziele, die durch die Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz begründet sind, ergänzt.

Fördergebiet ein Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB auszuweisen.

Demnach ist eine Aufwertung des Bereiches aus dem Zusammenspiel aus öffentlichen und privaten Maßnahmen zu erwarten.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Soziale Stadt Saarlouis Roden“ von 2019 erfüllt die Anforderungen an Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs.1 und 2 BauGB. Demnach hat die Kreisstadt „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 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 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 und wurden vor dem Hintergrund des baulichen Sanierungsbedarfes ergänzt.

Sanierungsziele haben nicht nur eine politische und inhaltliche Steuerungsfunktion, sondern haben im Zusammenhang mit einem konkretisierenden städtebaulichen

Planungskonzept insbesondere rechtliche Auswirkungen. Sie dienen u. a.

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

Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Verfahren für die Durchführung der Sanierung:

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

Sie unterscheiden sich 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 Anwendungs verpflichtung des § 144 Abs. 2 BauGB eine Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch.

Die Kreisstadt Saarlouis 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 Kreisstadt Saarlouis ist somit kein Ermessen eingeräumt. Die Kreisstadt muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen.

Empfehlung zur Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens

Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens wird empfohlen

- Sanierungsgebiet mit gestreuten funktionalen städtebaulichen Missständen
- Erhaltung und Fortentwicklung der Wohn- und Gewerbenutzungen im Gebiet
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden steht neben den im ISEK aufgezeigten Maßnahmen der öffentlichen Hand im Vordergrund; Mitwirkungsbereitschaft ist zu erwarten
- Punktueller Ordnungs- und Baumaßnahmen, die zu keinen wesentlichen Bodenwertsteigerungen im Gesamtgebiet führen (maximal kleinräumig im direkten Nahbereich).
- Die geplanten Maßnahmen der Kreisstadt liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (u.a. Herstellung einer verbesserten Anbindung des Thelengartens sowie Aufwertung/ Neuordnung Thelengarten; Aufwertung/ Neugestaltung/ Modernisierung von Grün- und Freiflächen inkl. Spielbereichen (z. B. Volkspark, Grünfläche am Ellbachtal); Gestaltung und Aufwertung Marktplatz,)
- Keine gemeindliche Bodenordnung (keine grundlegende Neuordnung mit umfangreichen Grunderwerb, kein umfangreicher Rückbau oder keine Grundstücksfreilegungen), Kreisstadt übernimmt eher Steuerungsfunktion (z.B. im Bereich der „Abel-Mühle“)
- 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 Kreisstadt bezieht sich auf eine qualifizierte Vorbereitung der Sanierung und Bau- und Ordnungsmaßnahmen im bestehenden öffentlichen Raum, hier verfügt die Stadt im wesentlichen über die entsprechenden Flächen.
- Die Sanierung der Bausubstanz ist Aufgabe der Eigentümer. Die Kreisstadt initiiert und motiviert die Grundstückseigentümer insbesondere zur Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen.

Es wird empfohlen, die Anwendung der Rechte des § 144 Abs. 1 BauGB zu belassen und die Anwendung der Rechte des § 144 Abs. 2 BauGB auszuschließen. Für die Bereiche, für die § 144 Abs. 1 BauGB keine Rolle spielt, kann beispielsweise - um den Verwaltungsaufwand zu reduzieren - eine Vorwegerteilung der Sanierungsgenehmigung gemäß § 144 Abs. 3 BauGB erfolgen. In der Vorweggenehmigung wird zudem die Aufnahme eines Widerrufs vorbehalts empfohlen, um Ansprüche gemäß § 49 Abs. 6 VwVfG auszuschließen.

Sofern sich herausstellt, dass die Durchführung der Sanierung aufgrund fehlender Steuerungsinstrumente erschwert wird, ist ein Verfahrenswechsel zum umfassenden Verfahren zu prüfen.

Grundlagen zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Entscheidung der Kreisstadt Saarlouis 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 Erschwerissen bei pri-

vaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen, die sich in der Preisgestaltung ohne Preisprüfung niederschlagen.

Bodenwerterhöhung, Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände, der Ziele und Zwecke des ISEKs 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) bestehen, nicht erforderlich ist.

Im Rahmen der Entwicklung der „Großgäß“ hat die Kreisstadt zwar die Durchführung von Ordnungs- bzw. Umlegungsmaßnahmen vorgesehen, jedoch erfolgt dies in Abstimmung mit den betroffenen Privat-Eigentümern. Diese haben ihr Interesse an einer Erschließung und Entwicklung des Gebietes bereits bekundet.

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 Kreisstadt 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.

Bei Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben oder bei erheblich oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken muss die Kreisstadt Saarlouis steuernd und ggf. eingreifend tätig werden können. Um dieses Mindestmaß an „Kontrollinstrumenten“ zur umfassenden Beseitigung der städtebaulichen Missstände und zur Verbesserung der „Qualitäten“ im Sanierungsgebiet (insbesondere gestalterisch) zu gewährleisten, ist daher die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB ausreichend.

Ein solcher Bereich könnte beispielsweise die Fläche der „Abel-Mühle“ darstellen. Für die Entwicklung der Fläche liegen bereits erste, mit der Kreisstadt Saarlouis abgestimmte Ideen vor. Von daher ist nicht zu erwarten, dass die Instrumente des § 144 Abs. 1 BauGB hier heranzuziehen sind. Den Zielen des ISEKs wird mit der Entwicklung der Fläche Rechnung getragen.

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 Kreisstadt Saarlouis 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 Kreisstadt Saarlouis - mit Ausnahme der Entwicklung der „Großgäss“ - keine Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen vorgesehen, die

einen solchen Eingriff in das gemäß Art. 14 GG geschützte Eigentum rechtfertigen würde.

Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

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

Die Kreisstadt Saarlouis hat detaillierte Kenntnisse über das Vorliegen städtebaulicher Missstände in größeren Teilbereichen des Untersuchungsgebietes (ISEK-Fördergebiet) 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 ISEK-Fördergebiet verteilt. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, das ISEK-Fördergebiet vollständig als Sanierungsgebiet auszuweisen. Das Sanierungsgebiet soll dabei die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Roden“ erhalten.
- 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden hat im Rahmen der Erstellung des ISEKs bereits stattgefunden (u. a. Bürgerinformation mit Spaziergang im Stadtteil, Bürgerworkshops, Bewohnerinterviews, Runder Tisch mit Schlüsselakteuren, formelle Behördenbeteiligung). Einsprüche bzw. Bedenken gegen die Planung gab es dabei nicht. Die vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise wurden in die Erstellung des ISEKs miteinbezogen.

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.

Im Rahmen des ISEKs wurde ein Plan erstellt, der die Schwächen im Untersuchungsgebiet darstellt (vgl. Abbildung S.13). Demnach ist deutlich erkennbar, dass sich die städtebaulichen Missstände über das gesamte ISEK-Fördergebiet verteilen.

Im nordöstlichen Bereich des Fördergebietes sind dabei zwar keine öffentlichen Maßnahmen erforderlich, jedoch besteht hier vermutlich Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der privaten Bausubstanz.

Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet



Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes; Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06; Stand Katastergrundlage: 07/2022; 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 auch 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 - neben den im ISEK dargelegten Maßnahmen im öffentlichen Raum - 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 mehr-jährigen Sanierungsverfahren von der Kreisstadt Saarlouis 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 „Soziale Stadt“ Roden wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und das städtebauliche Rahmenkonzept (ISEK) 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 auch auf eine wesentliche Verbesserung mit der Durchführung der Modernisierung/ Instandsetzung der baulichen Anlagen im Rahmen einer erhaltenden Sanierung ab (z. B. Abel-Mühle).
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 Sanierungs betroffenen (§ 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 Sanierungsbeeinträchtigten in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, schließlich aber auch die kommunalpolitische Durchsetzbarkeit in der Kreisstadt Saarlouis. Die Voraussetzungen der einheitlichen Vorbereitung liegen vor. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden hat im Rahmen der Erstellung des ISEKs bereits stattgefunden (u. a. Bürgerinformation mit Spaziergang im Stadtteil, Bürgerworkshops, Bewohnerinterviews, Runder Tisch mit Schlüsselakteuren, formelle Behördenbeteiligung). Die vorgebrachten Anmerkungen / Hinweise sind in das ISEK eingeflossen. Zudem erfolgt auch eine Einbindung in laufende Maßnahmen, u. a. durch ein Quartiersmanagement sowie durch regelmäßige Durchführung einer Quartierskonferenz.

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
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 Kreisstadt Saarlouis, 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 Kreisstadt Saarlouis 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 den im Rahmen der Erstellung des ISEKs durchgeführten Bürgerbeteiligungen (u. a. Bürgerinformation mit Spaziergang im Stadtteil, Bürgerworkshops, Bewohnerinterviews) besteht die Annahme, dass eine positive Einstellung zur Sanierung und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht. Zudem erfolgt eine laufende Einbindung, u. a. durch einen Quartiersmanagement sowie durch regelmäßige Durchführung einer Quartierskonferenz. Da die Laufzeit eines ISEKs in der Regel zehn bis fünfzehn Jahre beträgt und seit Erstellung des Konzepts bereits drei Jahre vergangen sind, ist eine zügige Durchführung anzunehmen. Verschiedene öffentliche Maßnahmen befinden sich bereits in der Umsetzung. § 149 BauGB bestimmt, dass die Kreisstadt Saarlouis nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen, diese mit den Trägern der öffentlichen Belange abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen hat. Dies ist im Rahmen der Erstellung des ISEKs bereits erfolgt. 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. Im Rahmen der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt - Lebenswerte Quartiere gemeinsam gestalten“ (ursprünglich: „Soziale Stadt“) erhält die Kreisstadt Fördermittel zur Umsetzung der Maßnahmen. Ein Schwerpunkt der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet soll darüber hinaus die Durchführung von Modernisierung/ Instandsetzungen von baulichen Anlagen, deren Kosten die Eigentümer tragen, sein. Auf § 177 BauGB wird verwiesen. 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 10 Jahren auszugehen. Die Laufzeit eines ISEKs beträgt in der Regel zwar bis zu fünfzehn Jahre, jedoch sind seit Erstellung des Konzepts bereits drei Jahre vergangen. Für die Beurteilung der Durchführbarkeit im Allgemeinen zählt auch administrativ die Verwaltungskraft der Kreisstadt Saarlouis bzw. die Einschaltung eines Sanierungsbeauftragten. Aufgrund der Finanzierbarkeit der Sanierung (auch durch Unterstützung der Städtebauförderung), der administrativen Möglichkeiten sowie mit einer auf Dauer angelegten aktiven Öffentlichkeitsarbeit und Beratung/ Betreuung (Stadtplanung, Quartiersmanager) 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.

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
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 Kreisstadt eine besondere Bedeutung haben. Bereits im Rahmen der Erstellung des ISEKs hat sich gezeigt, dass ein großes Interesse an der Entwicklung des Stadtteils auf Seiten der Bevölkerung besteht. Die Bürgerinnen und Bürger haben demnach den Wunsch, sich stärker im Stadtteil zu engagieren. Insbesondere die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Stadtteile (u. a. Schaffung und Etablierung eines Stadtteilzentrums mit Begegnungsort; Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur), die Beachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (u. a. Nachnutzung und Instandsetzung „Abel-Mühle“), der erhaltenswerten Stadtteile und Belange des Umwelt- und Klimaschutzes (u. a. energetische Sanierung; Herstellung von Grünverbindungen) sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (u. a. Aufwertung/ Neugestaltung/ Modernisierung von Grün- und Freiflächen inkl. Spielbereichen; Wohnbauliche Nachverdichtung Großgass) sollen Ziele und Zwecke der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Kreisstadt sein. Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes wird dabei den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) Rechnung getragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). 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 Kreisstadt Saarlouis 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 Kreisstadt Saarlouis 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 Kreisstadt Saarlouis im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 6 BauGB). Die Kreisstadt Saarlouis 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 Kreisstadt Saarlouis 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 Kreisstadt Saarlouis zur Aufstellung eines Sozialplans.
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). Die Abwägung ist in das ISEK eingeflossen. Auch der Erlass einer Sanierungssatzung setzt eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange voraus. Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes und die Realisierung der Rahmenplanung sprechen.
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 städtebaulichen Rahmenplans (ISEK-Plan) nach Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger fortzuschreiben. In diesem Zusammenhang enthält das ISEK bereits den Hinweis auf eine regelmäßige Evaluierung. Demnach wird vorgeschlagen in einem regelmäßigen Turnus, mindestens zweijährlich, eine partizipativ orientierte Evaluation durchzuführen.



Fazit

Die Ergebnisse des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Soziale Stadt“ Roden fließen als Bestandteil in diesen Bericht mit ein.

Auf der Grundlage der Ergebnisse erfolgt die sanierungsrechtliche Abwägung.

Es wird nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes empfohlen, im Laufe der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen Erfolgskontrollen durchzuführen (z. B. durch Auswertung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen). Es ist ratsam, Stärken und Schwächen der Entwicklung zu ermitteln und das ISEK als Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach laufender Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger in den nächsten Jahren fortzuschreiben.

