

ISEK Historische Altstadt St. Wendel

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Städtebauförderung, Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“



24.06.2022

ISEK Historische Altstadt St. Wendel

Im Auftrag:



Kreisstadt Sankt Wendel
Rathausplatz 1
66606 Sankt Wendel

Gefördert durch:



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

Ministerium für
Inneres, Bauen
und Sport
SAARLAND



IMPRESSUM

Inhalt:

Vorwort	3
Historische Entwicklung, Altstadtsanierung	4
Programmprofil „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“	9
Abgrenzung der Gebietskulisse	11
Analyse und Zukunftsscheck	13
Entwicklungskonzept, Rahmenplan	34
Fazit und Umsetzungsmodalitäten	57

Anhang:

Vorschlag für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes
Kosten- und Finanzierungsübersicht

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

M.Sc. Jessica Sailer, 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

Die Kreisstadt Sankt Wendel „ist das wirtschaftliche, sportliche und kulturelle Zentrum des St. Wendeler Landes. Auch auf nationaler Ebene hat sich St. Wendel über ein effektiv ausgerichtetes Marketingkonzept längst einen Namen gemacht. Diese tragende Rolle ist allerdings keineswegs eine Selbstverständlichkeit, sondern vielmehr das Ergebnis einer langjährigen, strategischen und v.a. kontinuierlichen Weiterentwicklung.“ Die Kreisstadt Sankt Wendel „ist stetig in Bewegung, abwechslungsreich und innovativ.“

(Internetauftritt der Kreisstadt Sankt Wendel)

Dabei ist die Altstadt Kern von Sankt Wendel und Gesicht der Gesamtstadt. Sie repräsentiert die Kreisstadt für Besucher/innen nach außen und ist die Visitenkarte der eigenen Bürger/innen. Keine andere Stadt im Saarland wird durch ihre historische Erscheinung so geprägt wie die Kreisstadt Sankt Wendel von ihrem mittelalterlichen Stadtkern. Gerade die Basilika Sankt Wendelin im Zentrum des Fruchtmарktes hat Symbolcharakter. Aber auch die teils herausragende und repräsentative alte Bausubstanz mit ihrem besonderen Charakter prägt die attraktive Altstadtkulisse.

Mit den bekannten Zukunftsherausforderungen wie dem demografischen Wandel und dem Rückgang der Bedeutung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort - in Anbetracht des zunehmenden Onlinehandels - ist jedoch auch die Kreisstadt Sankt Wendel konfrontiert. Hinzu kommen Leerstände, baulich-gestalterische Mängel sowie weiterer Handlungsbedarf in Bezug auf die Gestaltung des öffentlichen Raums.

Neben einem attraktiven Stadtbild sind es v.a. Gewerbe, Einzelhandel, innovative Dienstleister, attraktive Wohnangebote, Gastronomie und Kultur, die eine Altstadt pulsieren lassen.

Die Altstadt muss auch unter heutigen Bedingungen für Wohnen, Arbeit, Kultur und Freizeit gleichermaßen attraktiv sein.

Um die Sankt Wendeler Altstadt als lebendigen Ort zukunftsfähig zu gestalten, ist es, trotz der bereits beinahe 50-jährigen Sanierungshistorie und den damit erzielten großen Erfolgen weiterhin erforderlich, tätig zu werden.

Die Gutachter empfehlen, das bestehende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept mit der Bezeichnung ISEK „Altstadt St. Wendel“, welches Ende 2017 durch den Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel gebilligt wurde und derzeit die konzeptionelle Grundlage für Fördermaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung darstellt, angesichts der im Dezember 2021 erfolgten Aufhebung der im Altstadtbereich bestehenden Sanierungsgebiete A und B, der neuen Programmstruktur in der Städtebauförderung sowie der zunehmenden Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten, Klimaschutz und Digitalisierung zu novellieren.

Mit Unterstützung der Bund-Länder Städtebauförderung und Fördergeldern aus dem Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ sollen bereits laufende Maßnahmen und angestoßene Planungen fortgeführt, geplante Maßnahmen in Angriff genommen und neue Herausforderungen bewältigt werden.

Für die historische Altstadt von Sankt Wendel soll hierzu, unter Rückgriff auf das ISEK „Altstadt Sankt Wendel“ (2015), ein neuer Rahmenplan, ein so genanntes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), entwickelt werden.

Das novellierte ISEK zeigt eine Vielzahl von aufeinander abgestimmten Maßnahmen für die nächsten 10 bis 15 Jahre auf, die Altstadt von Sankt Wendel stärken und attraktivieren sollen. Das Konzept stellt gewissermaßen den „roten Faden“ der Altstadtentwicklung dar und ist für die Kreisstadt Sankt Wendel ein langfristiger Orientierungsrahmen. 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 novellierte Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ist Fördervoraussetzung im Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“. Das vorliegende Entwicklungskonzept enthält auch Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

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

Historische Entwicklung, Altstadtsanierung

Historische Wurzeln

Namensgeber für die Kreisstadt Sankt Wendel ist der Heilige Sankt Wendalinus, welcher im 6. Jahrhundert nach Christus in der Region gelebt und gewirkt haben soll.

Die eigentlichen Ursprünge des Sankt Wendeler Stadtkerns reichen weit in das 12. Jahrhundert zurück. Damals bestand die Siedlung Basonevillare im Bereich des heutigen Gebietes. Im 14. Jahrhundert erhielt Sankt Wendel die Stadtrechte und in der Folge hatte die Stadt besonders die Funktion als Markt- und Wallfahrtsort. Verschiedene Kriegsereignisse führten dazu, dass die Stadt völlig zerstört wurde. Eine zweite Blüte erlebte die Stadt im Merkantilismus, wodurch die Bürgerhäuser, die noch heute den alten Kern prägen, entstanden sind. In den nächsten Jahrzehnten wurde Sankt Wendel mit 2.400 Einwohnern Regierungssitz des „Coburger Ländchen“.

Als bedeutende Persönlichkeit wirkte in dieser Zeit v.a. Luise von Sachsen-Gotha-Altenburg, die als Mutter des englischen Prinzgemahls Albert eine Persönlichkeit von internationalem Rang darstellt.

Entscheidende Veränderungen bewirkte 1834 die Zuordnung zum Königreich Preußen und die im Jahr 1860 eröffnete Eisenbahnlinie mit ihren weitreichenden Folgeeinrichtungen. Die Auswirkungen dieser Schlüsselereignisse waren eine rasche Bevölkerungszunahme und ein verändertes Sozialverhalten und den damit verbundenen Wohnbauflächenbedarf. Die Wohnbaufläche vergrößerte sich von 19 ha im 19. Jahrhundert auf 235 ha im Jahr 1980.

Städtebauliche Entwicklung

Die städtebauliche Entwicklung von Sankt Wendel war lange gekennzeichnet durch ihren scharfen Gegensatz zwischen der sehr hohen Wohndichte im mauerumringten Bereich der Altstadt und der geringen Wohndichte außerhalb.

Während für die bauliche Entwicklung von Alsfassen und Breiten genügend Umland zur Verfügung stand und damit lockerer gebaut werden konnte, wurde die Altstadt - trotz mehrmaliger Erweiterungen der Stadtmauer - lange Zeit immer weiter



Heiliger Wendelin, Statue

verdichtet. Auch nachdem eine Bebauung über den Mauerring hinaus eingeleitet worden war, wurde im Stadttinnern der Verdichtung den Vorzug gegeben.

Erst um die Wende des 19. Jahrhunderts war die bauliche Entwicklung außerhalb der Altstadt so weit fortgeschritten, dass ein räumlicher Zusammenhang zwischen Sankt Wendel, Alsfassen und Breiten entstanden war.

Während die Altstadt innerhalb der Stadtmauern und die alten Ortskerne von Alsfassen und Breiten eine eigenständige typische Gestalt bewahrten, entwickelte sich die hinzukommende Wohnbebauung, wie derzeit allgemein üblich, ohne besondere Merkmale.

Nach dem 2. Weltkrieg setzte mit dem Wirtschaftswunder noch einmal eine starke Expansion der Wohnbebauung ein. Von dieser Zeit bis heute nahm die Wohnbaufläche um 256 ha auf insgesamt 404 ha zu.

Wirkungen für den Stadtkern: Eine so gravierende Strukturveränderung konnte naturgemäß nicht ohne Einwirkung auf den Stadtkern bleiben. Im Zuge der heftigen Expansion nach außen hatte die Altstadt nach und nach eine ihrer wichtigsten städtebaulichen Funktionen, das Wohnen, an das Umland abgegeben.

Ursächlich war, dass, bedingt durch den baulichen Zustand - schlechte Grundrisse,

mangelhafte Belichtung und Belüftung, fehlende sanitäre Einrichtungen - ein Standard, wie er in den neuen Wohngebieten herrschte, nicht erreicht werden konnte, was zur Abwanderung aus der Altstadt führte. Daher waren einschneidende strukturverändernde Maßnahmen einer Stadterneuerung erforderlich geworden, was zur Ausweisung von Sanierungsgebieten führte.

Quelle: vgl. Erläuterungsbericht „Programmbereich „Städtebaulicher Denkmalschutz“ Innenstadt Sankt Wendel, 2010

Meilensteine der Altstadtentwicklung bis ISEK

„Altstadt St. Wendel“ (2015)

Der Innenstadtbereich Sankt Wendel war in den vergangenen beinahe 50 Jahren Sanierungsgebiet. Diese Sanierungshistorie im Innenstadtbereich ist wesentlich gekennzeichnet durch verschiedene prägende Phasen, die die Flächensanierung der 60er Jahre, die Auseinandersetzungen mit neuen städtebaulichen Anforderungen zu Beginn der 70er Jahre bis hin zur Objektsanierung und behutsamen Stadterneuerung der Gegenwart zur Folge hatten bzw. haben.

Die Schwerpunkte lagen dabei im Wesentlichen auf der Platzumgestaltung des Schloßplatzes und Fruchtmarktes, auf der Gebäudesanierung (u.a. Altes Rathaus, Saalbau) und dem Neubau (u.a. Mia-

Münster-Haus), der Wiederherstellung des Fruchtmarktes, der Sanierung der Fußgängerbereiche (Am Schloßplatz, Schloßstraße, Balduinstraße, Luisenstraße) sowie funktional und gestalterisch wirksamen Straßenumbaumaßnahmen (u.a. Brühlstraße).

Zudem wurden in der Vergangenheit u.a. Gebäude erworben, (teil-)saniert oder abgerissen (u.a. Erwerb und Umgestaltung des „Haus Colbus“ in der Schloßstraße), die Freiflächenanlage „Mott“ saniert, Privateigentümer zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen mobilisiert, diverse Bebauungspläne zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung aufgestellt, Machbarkeitsstudien zum Thema Verkehr in Auftrag gegeben, Gestaltungspläne für das Umfeld der Basilika Sankt Wendelin als zentraler Innenstadtbereich erarbeitet sowie Maßnahmen zur Überarbeitung des Stadtparks (u.a. neue Wege, zeitgemäße Spielgeräte) ergriffen.

Alle diese Maßnahmen trugen bzw. tragen zur Umsetzung der Sanierungsziele in der Sankt Wendeler Altstadt bei.

Jedoch wirkt gerade die Flächensanierung der 60er und 70er Jahre bis heute nach. Die Anpassung der Altstadt an das Konzept einer autogerechten Stadt muss von einem heutigen Standpunkt kritisch betrachtet werden. Die dabei durchgeführten Maßnahmen innerhalb der Bereiche Verkehrsführung und Sanierung der historischen Stadtstruktur zeigen sich heute im Bezug einer nachhaltigen Stadtstrukturentwicklung als nur begrenzt wirksam.

Daneben haben sich die Vorzeichen in der Sanierung der Innenstädte in den letzten Jahren allgemein teilweise stark verschoben. Neue Herausforderungen durch Rahmensektoren wie

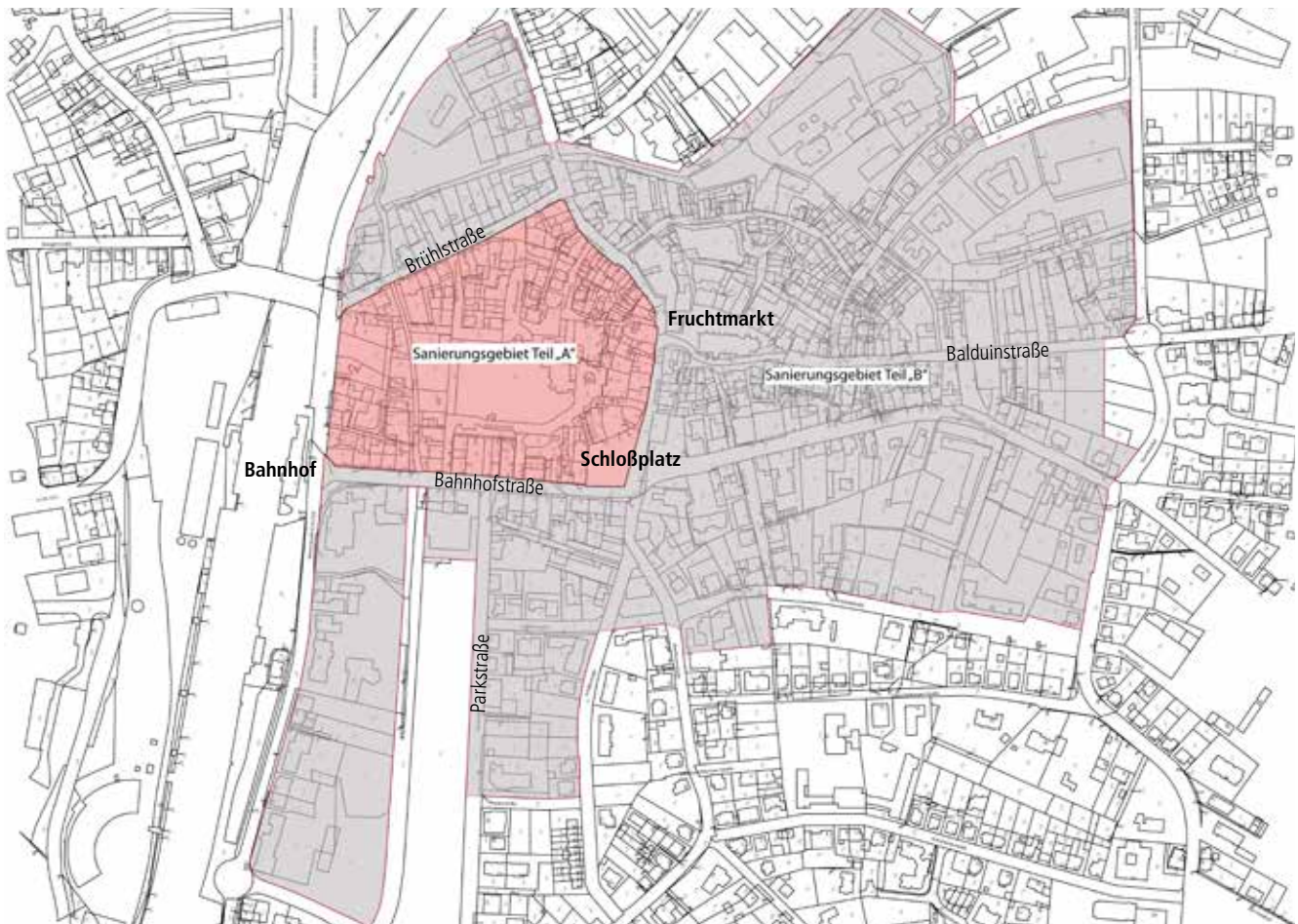
- demografischer Wandel,
- Klimaschutz und -anpassung,
- neue energetische Erfordernisse an Wohn- und Arbeitsgebäuden,
- wirtschaftlicher Wandel der Innenstädte,
- veränderte Anforderungen an die Infrastruktur und
- Nachhaltigkeitsaspekte

stellen neue Ansprüche an die Stadtsanierung, die es auf Basis der erzielten Sanierungserfolge auch in Sankt Wendel künftig zu bearbeiten gilt.

Meilensteine der Altstadtentwicklung bis zum ISEK (2015)

1966	Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtkern, Teil III - Parkstraße“
1970	Festlegung des Sanierungsgebietes „A“ und Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtkern, Teil I (Mott)“
1972	Festsetzung des Sanierungsgebietes „B“
1975-1976	Änderung des Bebauungsplanes „Stadtkern, Teil III - Parkstraße“
1977	Änderung des Bebauungsplanes aufgrund von Einwänden gegen die geplante Flächensanierung und Hochhausbebauung der Mott; Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Stadtkern“ Teil II (Dombereich)
1980	Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 16 „Stadtkern“ Teil II (Dombereich) durch die Regierung
1980-1981	Änderung des Bebauungsplanes „Stadtkern, Teil III - Parkstraße“
1980-1983, 1983	Bau der Tiefgarage „In der Mott“; Baustopp des geplanten Rathauses an der Mott
1985	Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Stadtkern“ Teilbereich II (Dombereich) durch den Stadtrat
1987-1988	Zweites Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Stadtkern, Teil I - Mott“
1987	Fertigstellung der Freianlage „In der Mott“
1989	Fertigstellung des Kulturpavillons „Mia-Münster-Haus“; Durch einen geänderten Ausbau von Straßenteilstücken der Luisenstraße und Hospitalstraße können im Bebauungsplan zum Abriss freigegebenen Häuser erhalten werden.
1990	Beschluss einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Stadtkern“ Teil II durch den Stadtrat
1990-1993, 2001	Drittes Änderungsverfahren, Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes „Stadtkern, Teil I, Mott“
1996	Abschluss der Sanierungsarbeiten der Carl-Cetto-Straße 4-6
2002-2004	Entwicklung eines Verkehrsentwicklungsplans der Kernstadt zur Anbindung der Stadtteile Oberlinxweiler und Bliesen
2003-2008	Sanierung von Pflasterarbeiten in verschiedenen Teilbereichen (Am Schloßplatz, Schloßstraße, Fruchtmarkt)
2005-2006	Umgestaltung und städtebauliche Ergänzung des Knotenpunktes Schloßplatz/ Wendalinusstraße/ Beethovenstraße
2005	Erwerb und Umbau der Luisenstraße 1-3 und Schloßstraße 1 (Haus Colbus)
2006-2007	Änderung des Bebauungsplanes „Stadtkern, Teil II - Dombereich“ und Aktualisierung der dazugehörigen Grundlagenkarte zwecks einer besseren Lesbarkeit für die Bürgerschaft
2007	Beschluss der Verfahrensdurchführung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtkern, Teil I - Mott“ durch den Stadtrat
2008, 2009-2011	Aufnahme der südlichen Brühlstraße in das Förderprogramm des BMVBS für Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus beantragt. Laufzeit des Modellvorhabens „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“
2009	Beauftragung eines Verkehrsgutachtens für Teilbereiche der Innenstadt
2010	Antrag zur Fortführung der Städtebauförderung und Aufnahme in den Programmbereich „Städtebaulicher Denkmalschutz“
2015	Fertigstellung Haus Colbus
1966-2015	Private Modernisierungen

Quelle: Kreisstadt Sankt Wendel; Bearbeitung: Kernplan GmbH



Abgrenzung der Sanierungsgebiete A und B (1970/ 1972), aufgehoben am 23.12.2021; Quelle: Kreisstadt Sankt Wendel

ISEK „Altstadt St. Wendel“ und Novellierungsbedarf

Die Kreisstadt Sankt Wendel ist im Jahr 2009 erstmalig in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen worden. In diesem Zuge wurde ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt; der räumliche Umgriff entsprach den bereits in den Jahren 1970 und 1972 im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SuE) ausgewiesenen Sanierungsgebieten A und B.

Im Jahr 2015 erfolgte dann die Aufstellung eines ganzheitlichen Stadtentwicklungskonzeptes (SEKO) mit paralleler Aufstellung daraus abgeleiteter teilräumlicher Entwicklungskonzepte. In diesem Zusammenhang wurde das ISEK für den Bereich des „Städtebaulichen Denkmalschutzes“ aus dem Jahr 2009 novelliert. Das ISEK „Altstadt St. Wendel“ aus dem Jahr 2015 wurde Ende 2017 durch den Stadtrat der Kreisstadt Sankt Wendel gebilligt und fungiert seither als konzeptionelle Grundlage für Fördermaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung.

Die Erstellung des ISEKs „Altstadt St. Wendel“ (2015) erfolgte unter dem Verweis, dass das ISEK - im Falle der Aufhebung der beiden Sanierungsgebiete A und B - durch Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB) ergänzt wird, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit einer erneuten Ausweisung als Sanierungsgebiet zu gewinnen.

Bis zum 31.12.2021 war die Kreisstadt Sankt Wendel angehalten, die Sanierungsgebiete A und B aufzuheben; die Aufhebung wurde am 23.12.2021 bekanntgemacht. Der Bereich der Städtebauförderung hat damit seine Fördergrundlage verloren. Eine Fortführung bereits begonnener Fördermaßnahmen (z.B. Sanierung privater Objekte, Vitalisierung des Saalbaus, oder die eingeleitete Umgestaltung der Bahnhofstraße) ist nicht mehr möglich.

Zudem ist das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ mit Ablauf des Programmjahres 2019 ausgelaufen; das neue Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ ist an dessen Stelle getreten. Inhaltlich sind die Zielsetzungen und Schwerpunkte des neuen

Förderprogramms mit denen des Vorgängers vergleichbar, aber nicht identisch.

Mit Antrag auf Aufnahme in das neue Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ im Jahr 2020 ist die Kernstadt Sankt Wendel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in das Programm „Lebendige Zentren“ überführt worden.

Für einen Verbleib der Kernstadt Sankt Wendel im Städtebauförderprogramm ist daher die Novellierung des bestehenden ISEKs „Altstadt St. Wendel“ (2015) erforderlich.

Das ISEK muss auf die inhaltlichen Schwerpunkte des neuen Förderprogramms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ angepasst werden. In diesem Zuge ist es ebenfalls erforderlich, Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen sowie der zunehmenden Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten, Klimaschutz und Digitalisierung Rechnung zu tragen.

Nur mit dem novellierten ISEK mit der Bezeichnung „Historische Altstadt St. Wendel“ kann sichergestellt werden, dass sich die Sankt Wendeler Altstadt zukunftsfähig

weiterentwickelt sowie derzeit laufende Maßnahmen (z.B. Förderprogramm zur Sanierung privater Objekte) und bereits angestoßene Planungen (z.B. im Rahmen der Sanierung der Bahnhofstraße und der Mott) stringent fortgeführt werden können.

Empfehlung: Förderrechtlicher Abschluss der Gesamtmaßnahme

Die beiden, seit Ende 2021 aufgehobenen Sanierungsgebiete A und B wurden im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SuE) ausgewiesen, welches bereits vor knapp 10 Jahren ausgelaufen ist. Seit dem Programmjahr 2013 werden demnach keine Städtebaufördermittel für das Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SuE) mehr bereitgestellt.

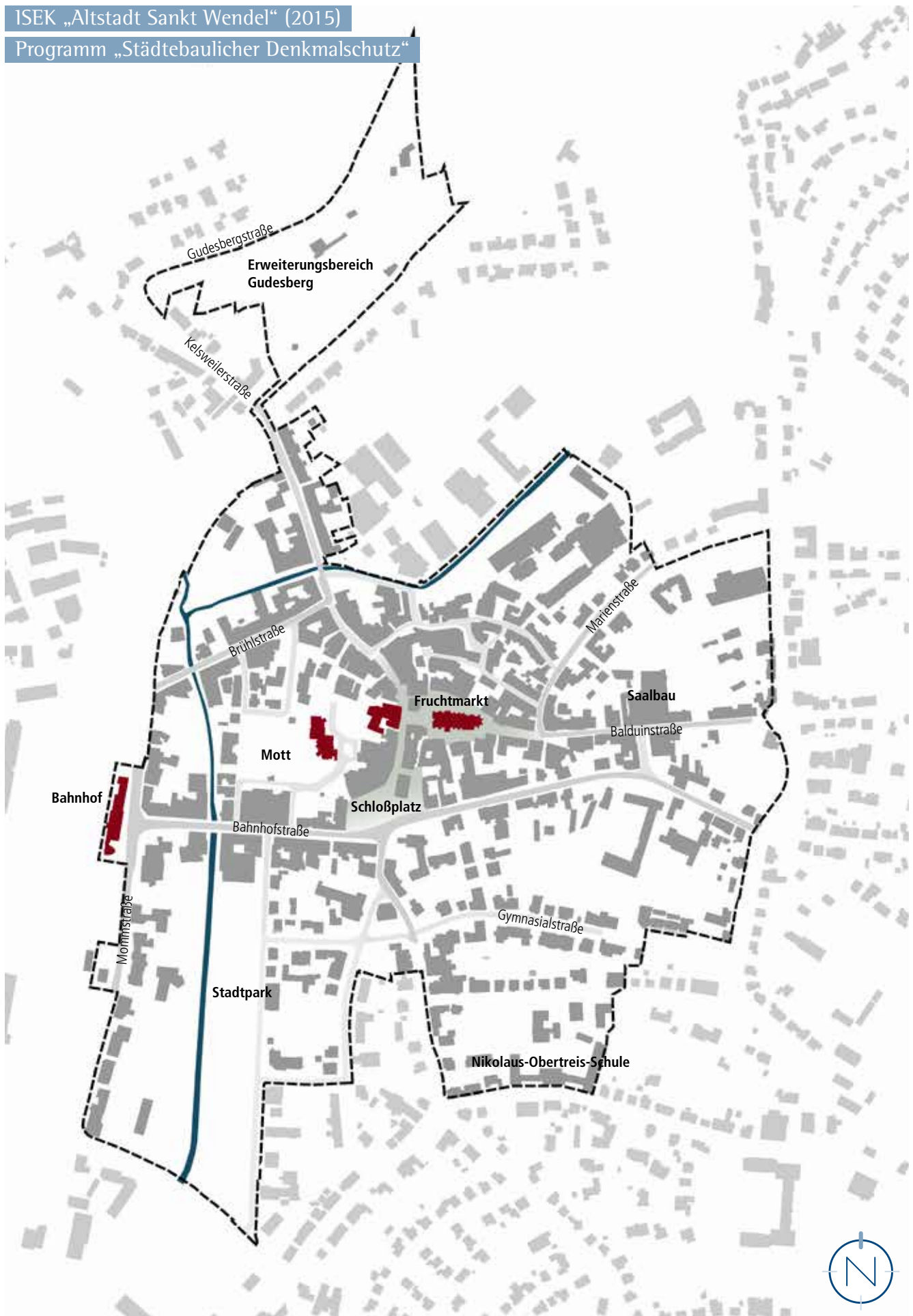
In diesem Zusammenhang hat der Bund die Länder aufgefordert, für den zügigen förderrechtlichen Abschluss dieser Maßnahmen zu sorgen. Wie bereits angeführt, war die Kreisstadt Sankt Wendel daher seitens des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport angehalten, bis spätestens 31.12.2021 die Sanierungsgebiete A und B per Beschluss aufzuheben und die Schlussabrechnungen im Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SuE) fristgemäß zu erarbeiten und die Maßnahmen somit förderrechtlich abzuschließen. Die Aufhebung beider Sanierungsgebiete wurden am 23.12.2021 bekanntgemacht.

Mit dem Beschluss der Aufhebung der Sanierungsgebiete in Sankt Wendel hat der Bereich der Städtebauförderung damit seine Fördergrundlage verloren. Eine Fortführung bereits begonnener Fördermaßnahmen (z.B. Sanierung privater Objekte, Vitalisierung des Saalbaus, oder die eingeleitete Umgestaltung der Bahnhofstraße) ist nicht mehr möglich, weshalb eine neue Fördergrundlage geschaffen werden muss. Dem möchte die Kreisstadt Sankt Wendel mit der Neuausweisung eines Sanierungsgebietes Rechnung tragen.

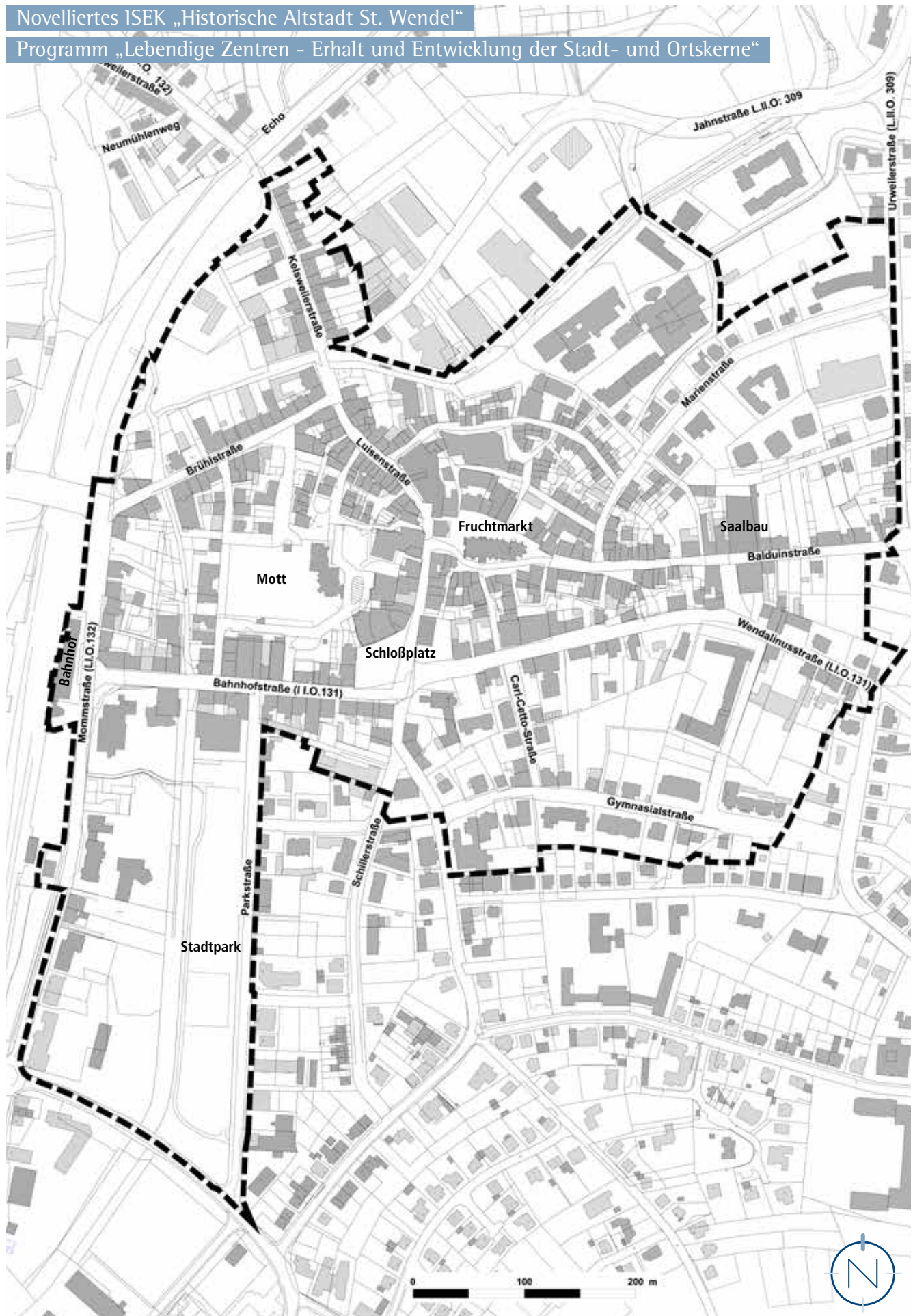
Gleichzeitig sind auch die bis 31.12.2019 laufenden Gesamtmaßnahmen, die in die neueren Städtebauförderprogramme überführt wurden (in Sankt Wendel Maßnahmen im Rahmen des ehemaligen Städtebauförderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“), zeitnah zwischenabzurechnen, spätestens jedoch bis zum 31.12.2027.

Eine Verknüpfung der Novellierung des ISEKs „Altstadt St. Wendel“ (2015) mit der geplanten Neuausweisung des Sanierungsgebietes erscheint daher sinnvoll.

Zum jetzigen Zeitpunkt bietet es sich somit an - insbesondere auch im Hinblick auf die geänderte Programmstruktur und den Novellierungsbedarf des bestehenden ISEKs - die Gesamtmaßnahme „Altstadt St. Wendel“ abzuschließen (insbesondere in förderrechtlicher Hinsicht), sodass eine neue Gesamtmaßnahme eingeleitet werden kann, wenn die bisher bereitgestellten Fördermittel verausgabt und abgerufen sind.



Abgrenzung der ISEK-Gebietskulisse „Altstadt Sankt Wendel“ (2015) im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“; Plangrundlage: Kreisstadt Sankt Wendel; Bearbeitung: Kernplan GmbH



Abgrenzung der neuen ISEK-Gebietskulisse „Historische Altstadt St. Wendel“ im Programm „Lebendige Zentren“; Plangrundlage: Kreisstadt Sankt Wendel; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Programmprofil Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne

Programmprofil und förderfähige Maßnahmen

Die Finanzhilfen des Bundes werden gemäß Art. 6 Abs. 1 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 im Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ eingesetzt für städtebauliche Gesamtmaßnahmen zur Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und zum Erhalt von u.a. historischen Altstädten, zur Profilierung und Standortaufwertung sowie zum Erhalt und zur Förderung der Nutzungsvielfalt.

Gem. Art. 6 Abs. 3 der Verwaltungsvereinbarung können die Fördermittel insbesondere für folgende Maßnahmen eingesetzt werden:

- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadtkernen, die Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel, u.a. bei zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder davon betroffen sind, Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles; Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume), Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich der Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen zur besseren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie Nahversorgung,

- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften.

Zudem können die Finanzhilfen des Bundes gem. Art. 4 der Verwaltungsvereinbarung - in allen drei Programmen der Städtebauförderung - für u.a. folgende weitere Maßnahmen eingesetzt werden:

- Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur,
- Maßnahmen der Revitalisierung von Brachflächen einschließlich Nachnutzung bzw. Zwischennutzung,
- Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, zum Erhalt und zur Sicherung des bau- und gartenkulturellen Erbes sowie stadtbildprägender Gebäude,
- Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge,
- Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit,
- Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien (städtebauliche Vernetzung von Infrastrukturen, Daten, Netzen),
- Maßnahmen zum Umgang mit Gebäudeleerstand (z.B. Zwischenerwerb),
- Beratung von Eigentümern/ Eigentümerinnen,
- Maßnahmen mit hohem Innovations- und Experimentiercharakter in außerordentlichen Stadtentwicklungsformaten,

Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur stellen, gem. Art. 3 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung, gleichzeitig eine von insgesamt drei Fördervoraussetzungen dar.

Fördervoraussetzungen

Als Grundlage für die Förderung der o.g. Maßnahmen über das Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ muss die Kreisstadt Sankt Wendel - gem. Art. 3 Abs. 1 der Verwaltungsvereinbarung - das Fördergebiet räumlich abgrenzen. Die Abgrenzung kann gem. Art. 6 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung u.a. als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB erfolgen.

Als weitere Fördervoraussetzung ist, unter Beteiligung von Bürgern und Bürgerinnen, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die räumlich abgegrenzte Gebietskulisse zu erarbeiten.

Das ISEK ist in ein ggf. bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten. Die Kreisstadt Sankt Wendel hat ihr Stadtentwicklungskonzept (SEKO) im Jahr 2015 erstellt und 2018 beschlossen. Die Hauptziele des SEKO für die Altstadt bestehen aus den vier Handlungsfeldern „Altstadtbilder 3.0“, „Business- und Shoppingcity“, „Wohnstandort City“ und „Altstadtbühne“. Parallel hierzu wurde das ISEK (2009) im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ novelliert. Ab 2021 soll nunmehr das vorliegende ISEK „Historische Altstadt St. Wendel“ die Entwicklung der Sankt Wendeler Altstadt leiten.

Quelle:

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

Hintergründe und Ziele des

ISEKs

Die Sankt Wendeler Altstadt verzeichnet eine beinahe 50-jährige höchst erfolgreiche Sanierungshistorie. Die Schwerpunkte lagen dabei im Wesentlichen auf der Platzumgestaltung des Schloßplatzes und Fruchtmarktes, auf der Gebäudesanierung (u.a. Altes Rathaus, Saalbau) und dem Neubau (u.a. Mia-Münster-Haus), der Wiederherstellung des Fruchtmarktes, der Sanierung der Fußgängerbereiche (Am Schloßplatz, Schloßstraße, Balduinstraße, Luisenstraße), der Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch den Bau der Tiefgarage Mott und der Hospitalgarage, der Neuordnung des ehem. Marienkrankenhauses Marienstraße sowie funktional und gestalterisch wirksamen Straßenumbaumaßnahmen (u.a. Brühlstraße).

Vor dem Hintergrund der Vielzahl an bereits erfolgreich abgeschlossenen Maßnahmen sowie angesichts der anstehenden Aufhebung bestehender Sanierungsgebiete im Altstadtbereich, der neuen Programmstruktur in der Städtebauförderung und der zunehmenden Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten, Klimaschutz und Digitalisierung soll das bestehende ISEK „Altstadt St. Wendel“ aus dem Jahr 2015 - mit einer kleineren Gebietskulisse - novelliert werden. Die Altmaßnahmen sollen aufgehoben und abgerechnet werden.

Die im ISEK „Altstadt St. Wendel“ (2015) enthaltenen, noch nicht (vollständig) zur Umsetzung gebrachten Maßnahmen sollen auf Aktualität überprüft werden und im Rahmen des neuen Programms „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ in das vorliegende, novellierte ISEK „Historische Altstadt St. Wendel“ aufgenommen und durch weitere Maßnahmen, u.a. in den Bereichen Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Digitalisierung, ergänzt werden.

Aufbau des ISEKs

Nach einer Darstellung der neuen Abgrenzung der ISEK-Gebietskulisse umfasst der erste Teil des novellierten ISEKs „Historische Altstadt St. Wendel“ eine aktuelle Bestandserfassung inkl. Analyse.

Hierauf aufbauend - sowie unter Rückgriff der Inhalte aus dem ISEK „Altstadt St. Wendel“ (2015) - werden Ziele abgeleitet und konkrete Maßnahmen zur Zielerreichung samt einer ersten Kostenschätzung darge-

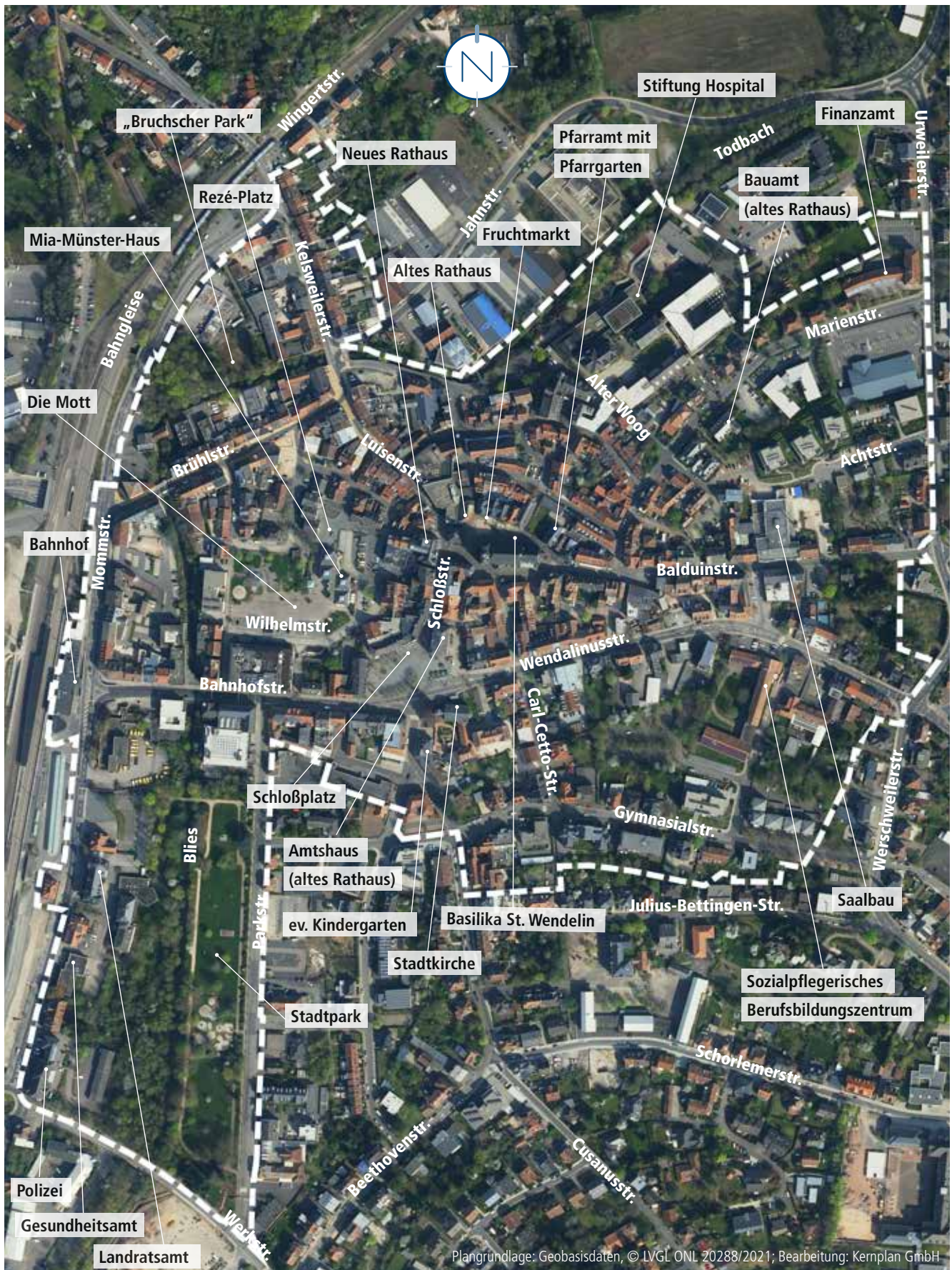
stellt, die im Zeithorizont der nächsten 10 bis 15 Jahre umgesetzt werden sollen.

Zusammenfassend werden in einer Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht nochmals alle Einzelmaßnahmen mit entsprechenden Kosten aufgelistet sowie in eine zeitliche Prioritätenfolge gebracht. Der Zuschuss durch die Städtebauförderung beträgt i.d.R. 2/3 der nicht anderweitig gedeckten zuwendungsfähigen Ausgaben. Andere Finanzhilfen sind dabei vorrangig einzusetzen (Subsidiarität).

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden zudem die noch kurzfristig zu verausgabenden Restmittel aus dem Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ dargestellt.

Abschließend folgt ein Fazit mit weiteren Umsetzungshinweisen. Zudem ist dem Anhang der Vorschlag zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes zu entnehmen.

Abgrenzung der Gebietskulisse „Historische Altstadt St. Wendel“



Die Gebietskulisse „Historische Altstadt St. Wendel“ mit einer Fläche von ca. 39 ha umfasst im Wesentlichen die historische Altstadt von Sankt Wendel.

Gegenüber der ISEK-Gebietskulisse „Altstadt St. Wendel“ (2015) im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ist die Größe der vorliegenden ISEK-Gebietskulisse „Historische Altstadt St. Wendel“ reduziert und wird, wie folgt, begrenzt:

- im Westen durch den Bahnhof bzw. die Mommstraße
- im Süden durch die Werk-, Park- und Gymnasialstraße
- im Osten durch die Werschweilerstraße/ Zum Rondell/ Urweilerstraße
- im Norden durch die Marienstraße, den Todbach und die Straße „Alter Woog“

Die exakte Abgrenzung der Gebietskulisse ist dem Plan zu entnehmen.

Die Abgrenzung erfolgte, in Abstimmung mit der Kreisstadt Sankt Wendel und dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, anhand der derzeit noch in Umsetzung befindlichen und noch geplanten Handlungsschwerpunkte des ISEKs „Altstadt St. Wendel“ (2015) sowie anhand der vor Ort festgestellten städtebaulichen Missstände. Hierdurch wird den aktuellen bzw. zu erwartenden Sanierungsanforderungen Rechnung getragen sowie die Kontinuität der bisherigen Vorgehensweise und eingeleiteten Maßnahmen gewährt.

Untersuchungsgebiet „Historische Altstadt St. Wendel“

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Altstadtkern mit der Basilika St. Wendelin, dem Pfarramt mit Pfarrgarten, dem Fruchtmart und Schloßplatz mit dem Amtshaus, dem Rathaus und Neuen Rathaus, der Stadtkirche, der Mott und dem Rezé-Platz mit der Stadt- und Kreisbibliothek Mia-Münster-Haus sowie dem Saalbau. Im Norden bezieht das Untersuchungsgebiet das Areal der Stiftung Hospital, im Nordosten das Finanzamt, im Südosten das Sozialpflegerische Berufsbildungszentrum, im Südwesten den an der Parkstraße gelegenen Stadtpark mit der Blies und die an der Mommstraße befindlichen öffentlichen Nutzungen (Polizei, Gesundheitsamt, Landratsamt) und im Westen den Bahnhof mit der Bahnhofstraße sowie weiter nördlich die Brühlstraße und Kelsweilerstraße mit ein.

Analyse und Zukunftsscheck



Lage im Raum, Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021, Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Lage, Standortqualität, funktionale Bedeutung

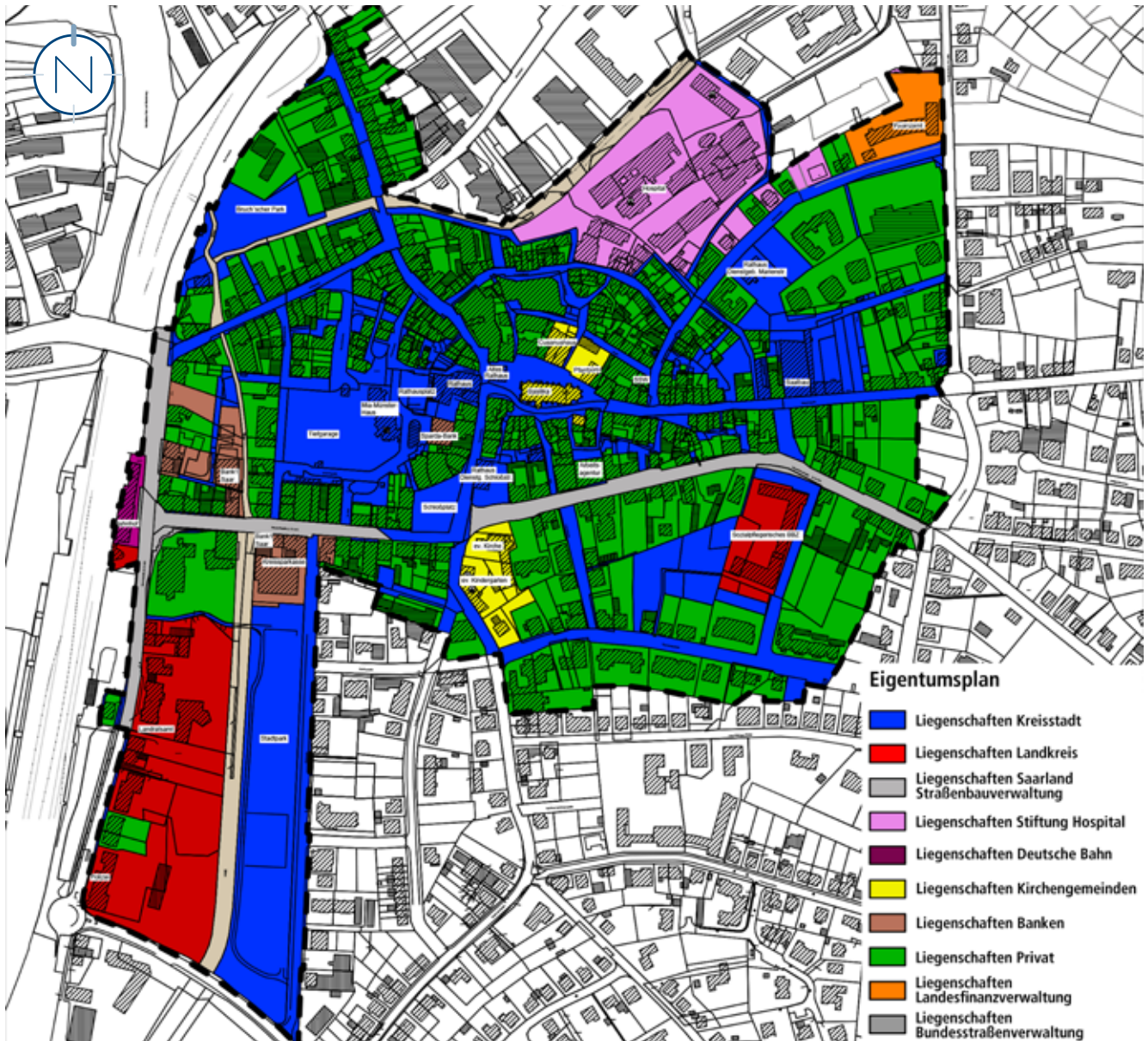
- Die Kreisstadt Sankt Wendel liegt an der westlich verlaufenden B 41 zwischen der Landeshauptstadt Saarbrücken (ca. 40 Pkw-Fahrminuten entfernt) und der rheinland-pfälzischen Stadt Bad Kreuznach (ca. 80 Pkw-Fahrminuten entfernt) sowie am südöstlichen Rande des Naturparks Saar-Hunsrück.
- Mit der Lage an den Bundesstraßen B 41 und B 269 und den Landesstraßen L 131, L 132, L 134, L 207 und L 309 sowie dem Bahnhof (Regionalbahn- und Regional-Express-Haltepunkt, sowie direkte Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet) verfügt Sankt Wendel über eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.
- In Anbetracht der historischen Altstadt von Sankt Wendel sowie der unmittelbaren Nähe zum Naturpark Saar-Hunsrück und dem Sankt Wendeler Land/Bostalsee ergeben sich für die Kreisstadt Sankt Wendel Standortpotenziale im Bereich Freizeit/ Naherholung/ Tourismus.
- Zudem besteht in der Kreisstadt Sankt Wendel ein hohes wirtschaftliches

Standortpotenzial durch expandierende Wirtschaft, attraktiven Arbeitsmarkt, moderne Infrastruktur, breites Bildungsangebot und hohes Maß an Lebensqualität. Der Landkreis Sankt Wendel erreichte in einer Studie zur Kaufkraft-Attraktivität, die am 26. Januar 2006 durch den Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung veröffentlicht wurde, Platz 5 unter allen 439 Landkreisen und kreisfreien Städten.

- In der Kernstadt Sankt Wendel gibt es kaum noch Flächenreserven für weitere gewerbliche Entwicklungen.
- Als Mittelzentrum dient die Kreisstadt Sankt Wendel der weitergehenden Versorgung seines umliegenden Landkreises.

Bisherige Planungen, Fachgutachten im Bereich Kernstadt/ Altstadt

- Lärmaktionsplanung der Kreisstadt Sankt Wendel (2008)
- Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Kreisstadt Sankt Wendel (2010)
- Verkehrskonzeption Brühlstraße (2010)
- Denkmalschutzkonzept „Altstadt Sankt Wendel“ (2010)
- Klimaschutzteilkonzept Kreisstadt Sankt Wendel (2011)
- Schulentwicklungsplan für den Landkreis Sankt Wendel (2013)
- Schulentwicklungsplan Kreisstadt Sankt Wendel (2015)
- Brandschutzbedarfsplan Sankt Wendel, Fortschreibung (2015)
- Passantenfrequenzzählung in der Innenstadt von Sankt Wendel (2015)
- Befragung der Sankt Wendeler Bürgerinnen und Bürger (2015)
- Verkehrsuntersuchung Innenstadt - St. Wendel (2019)



Eigentumsplan, Quelle: Kreisstadt Sankt Wendel; Bearbeitung: Kernplan GmbH

- Spielplatzkonzept für die Kreisstadt St. Wendel (2020)
- Vorsorgekonzept Hochwasser und Starkregen für die Kreisstadt Sankt Wendel inkl. Starkregengefahrenkarten (geplanter Abschluss 2021)
- Lärmaktionsplanung, 3. Stufe abgeschlossen
- Radverkehrskonzept der Stadt St. Wendel (2021)
- Tourismuskonzept (informell)

Eigentumsverhältnisse

- Innerhalb der Gebietskulisse findet sich eine heterogene Eigentumsstruktur.
- Neben dem öffentlichen Straßenraum gelten die blau und rot gekennzeichneten Flurstücke als öffentliches Eigentum. Hierbei wird in städtische Liegenschaften (blau) und Liegenschaften des Landkreises (rot) unterschieden. Zu den städ-

tischen Liegenschaften gehören u.a. das Rathaus, das Alte Rathaus, der Saalbau, das Mia-Münster-Haus und das städtische Bauamt. Flächen im Eigentum des Landkreises konzentrieren sich entlang der Mommstraße (Landratsamt, untere Bauaufsichtsbehörde, Polizeiinspektion).

- Mit der Sankt Wendalinus Basilika, dem Pfarrbüro und dem Cusanushaus lässt sich kirchliches Eigentum (gelb) im Wesentlichen entlang des Fruchtmärktes verorten. Die Ausnahme bildet der Bereich der evangelischen Kirche und Kindergartens entlang des nördlichen Endes der Beethovenstraße.
- Im Bereich der Bahnhofsstraße und der nördlichen Parkstraße lässt sich eine vermehrte Ansiedlung von Liegenschaften von Banken beobachten (braun).
- Als weitere gesonderte Liegenschaften sind die im nördlichen Teil der Gebietskulisse liegende Bereiche zu nennen;

diese befinden sich im Eigentum der Stiftung Hospital (rosa).

- Im Übrigen zeigt sich eine hohe Dichte an privaten Liegenschaften. Um die Sankt Wendeler Altstadt zu einem lebendigen und attraktiven Ort zu gestalten, bedarf es folglich insbesondere auch der Mitwirkung bzw. einer Investitionsbereitschaft privater Eigentümer. Hierbei ist davon auszugehen, dass die Mitwirkungsbereitschaft bei von Eigentümern selbst genutzten Immobilien grundsätzlich höher ist.

Bevölkerungsentwicklung

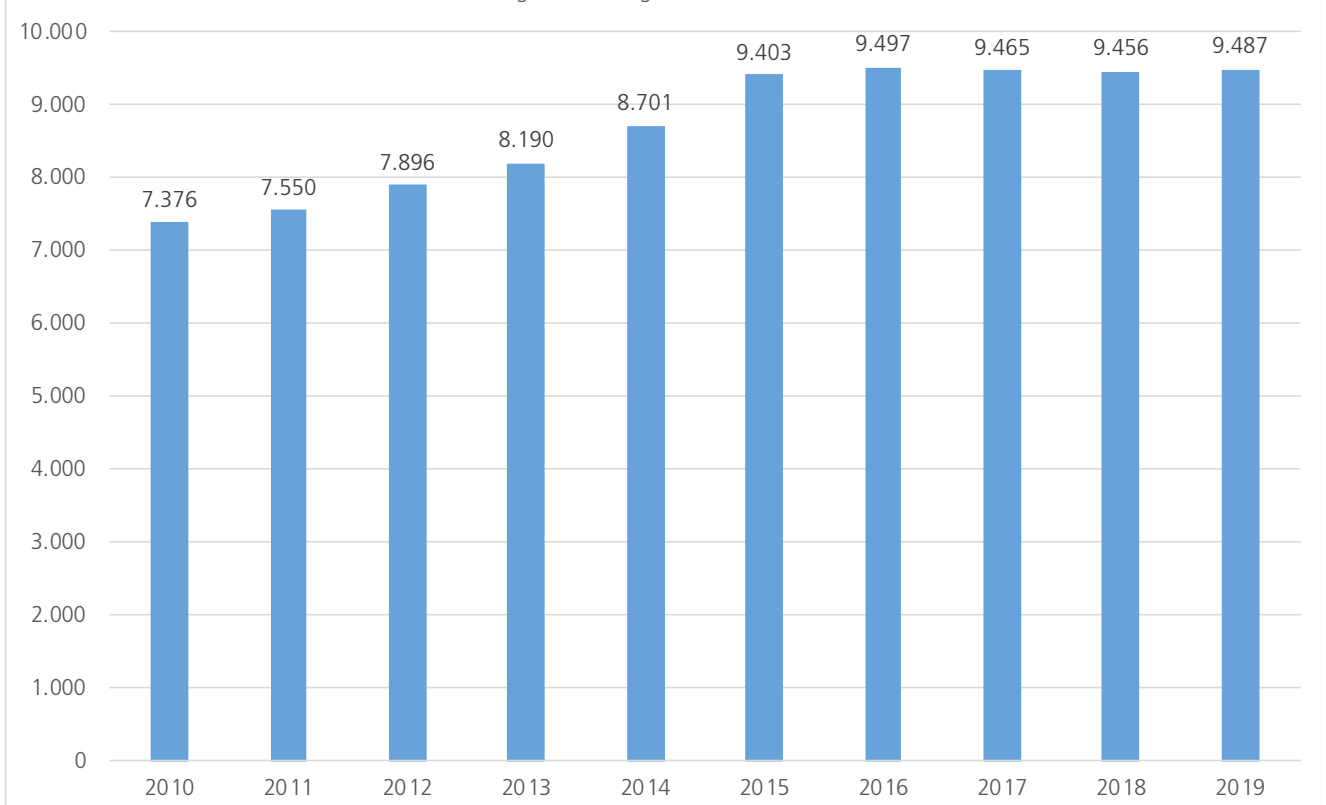
und -bewegung

- Im Juli 2021 lebten in der Gebietskulisse ca. 1.700 Einwohner; dies entspricht etwa 1/6 der Gesamtbevölkerung der Kernstadt Sankt Wendel (ca. 9.270 Einwohner). (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Kreisstadt Sankt Wendel, Stand: Juli 2021)
- Von 2010 bis 2019 stieg die Bevölkerung in der Kernstadt um insgesamt 2.111 Einwohner (+28,6 %) auf 9.487 Einwohner an. Im Vergleich hierzu kam es in der gesamten Kreisstadt von 2010 bis 2019 zu einem Anstieg von lediglich ca. 3.690 Einwohner (+16,6 %). (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Kreisstadt Sankt Wendel, Stand: Juli 2021)
- Der Anstieg der Bevölkerung im Zeitraum von 2010 bis 2019 ist auf einen durchgehend positiven Wanderungssaldo (u.a. auch Zuwanderung von Flüchtlingen) zurückzuführen. Der natürliche Bevölkerungssaldo ist im gleichen Zeitraum durchgehend negativ.

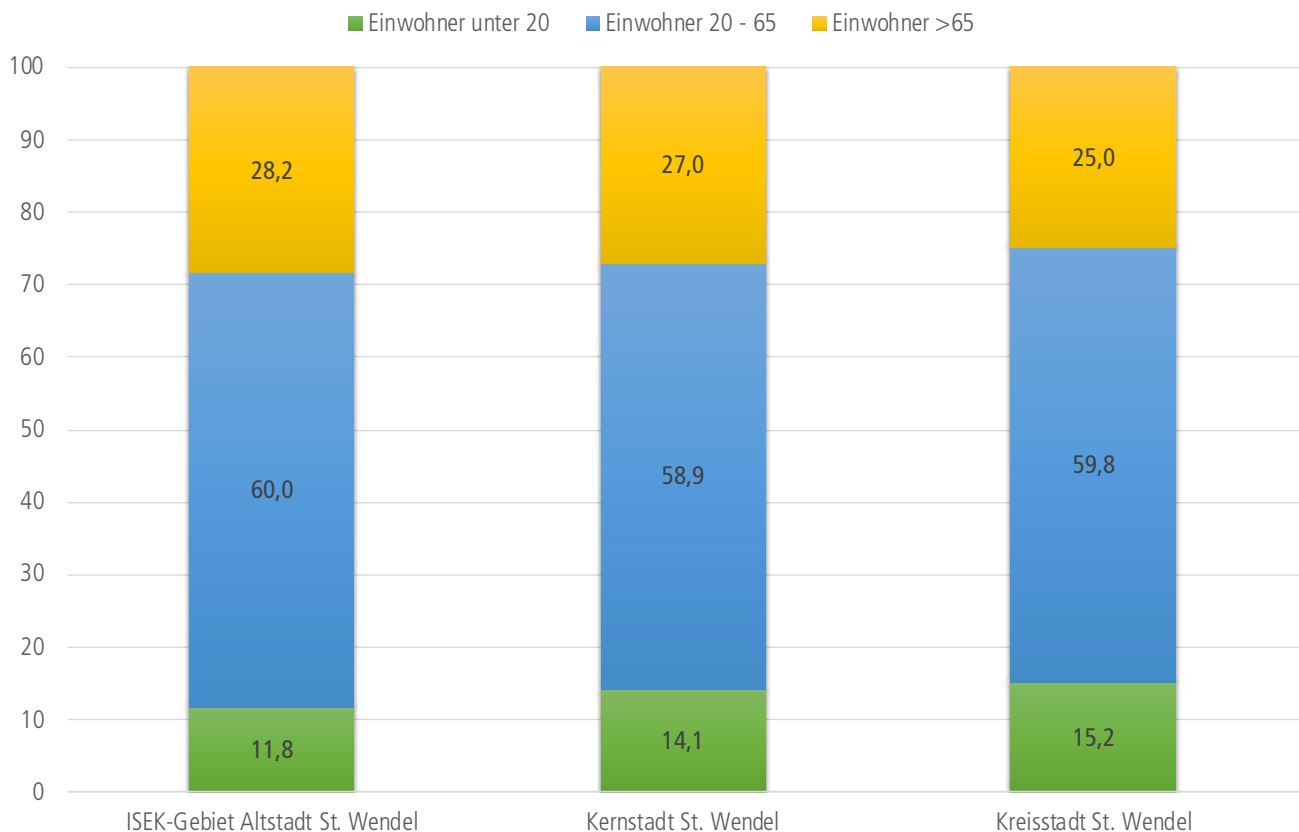
Altersstruktur

- Der Anteil der Senioren lag im Juli 2021 in der Gebietskulisse bei 28,2 % und somit deutlich über dem Durchschnitt der Kreisstadt Sankt Wendel (25 %) und über dem der Kernstadt (27 %). Gleichzeitig liegt der Anteil der unter 20-Jährigen in der Gebietskulisse bei 11,8 % und somit deutlich unter dem Durchschnitt der Kreisstadt Sankt Wendel (15,2 %) sowie unter dem der Kernstadt Sankt Wendel (14,1 %).
- Die innerhalb der Gebietskulisse befindlichen verschiedenen Pflegeeinrichtungen (Marienstraße, Hospitalstraße) wirken sich sowohl auf den Anteil der über 65-Jährigen als auch auf das Durchschnittsalter und den natürlichen Bevölkerungssaldo aus.
- Die topografischen Gegebenheiten der Altstadt zusammen mit kleinteiligen, nicht altersgerechten Raumstrukturen der überwiegend historischen Bausubstanz lassen eine Konzentration dieser Altersgruppen auf das direkte Umfeld genannter Einrichtungen vermuten. Die Untersuchung der Einwohnermeldedaten ergibt, dass etwa die Hälfte aller über 65-Jährigen innerhalb der Gebietskulisse im Bereich der Marien- und Hospitalstraße wohnhaft sind.
- Das Durchschnittsalter der Einwohner innerhalb der Gebietskulisse beträgt ca. 47 Jahre und liegt somit nur knapp unter dem der Kernstadt Sankt Wendel (ca. 48 Jahre). (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Kreisstadt Sankt Wendel, Stand: Juli 2021)
- Innerhalb der Gebietskulisse lebt - verglichen mit der Kernstadt und der Kreisstadt Sankt Wendel - ein hoher Anteil an Einwohnern im erwerbstätigen Alter (20-65 Jahre); eine Investitionsbereitschaft in dieser Altersgruppe ist grundsätzlich anzunehmen.
- Über die aktuelle Altersstruktur kann auf die künftige Bewohnerzusammensetzung und deren altersbedingten Bedürfnisse geschlossen werden: Großteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, nach Abschluss der Fördermaßnahme (10 bis 15 Jahre) bestehen andere Anforderungen an den Wohnungsbestand und das Umfeld (Modernisierungserfordernis, Barrierefreiheit, Pflege- und Unterstützungsbedarf bei den Senioren, Bedeutungszunahme fußläufiger Versorgungsangebote).

Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt St. Wendel



Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt Sankt Wendel, ohne Nebenwohnsitze, Quelle: Kreisstadt Sankt Wendel; Bearbeitung: Kernplan GmbH



Altersstruktur, ohne Nebenwohnsitze, Quellen: anonymisierte Einwohnermeldedaten Kreisstadt Sankt Wendel für ISEK-Gebiet Altstadt und Kernstadt St. Wendel, Stand: Juli 2021; Statistisches Landesamt Saarland - Gemeindezahlen 2019 für die Kreisstadt St. Wendel, Stand: 31.12.2018; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Soziale Infrastruktur,

Kultur- und Sportinfrastruktur

- Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur finden sich innerhalb der Gebietskulisse u.a. folgende Einrichtungen: ev. Kindergarten, Sozialpflegerisches Berufsbildungszentrum und Stiftung Hospital für Kinder, Jugendliche und Senioren. Zudem befinden sich zwei Gymnasien, eine Grundschule und die Dr.-Walter-Bruch-Schule (kaufmännischer Bereich) in fußläufiger Nähe. Weitere Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie ein Krankenhaus sind zusätzlich in Sankt Wendel zu verorten. Sankt Wendel ist somit grundsätzlich ein attraktiver Wohnstandort mit einer guten sozialen Infrastrukturausstattung.
- Die Kindertagesstätte „ev. Abenteuerhaus St. Wendel“ liegt im Zentrum von Sankt Wendel in unmittelbarer Nähe zur ev. Stadtkirche. Die KiTa verfügt über 20 Krippen- sowie 50 Regel- und Ganztagsplätze und wurde im Jahr 2007 umgebaut und saniert.
- Die Grundschule Nikolaus Obertreis sowie das Wendalinum- und Cusanus-Gymnasium liegen südöstlich der Gebietskulisse in fußläufiger Erreichbarkeit. Hinsichtlich der Grundschule liegt jedoch

aktuell ein Beschluss vor, diese zu verlagern.

- Die Dr.-Walter-Bruch-Schule teilt sich in einen kaufmännischen, einen sozialpflegerischen und einen technisch-gewerblichen Bereich auf. Lediglich der sozialpflegerische Bereich (Sozialpflegerisches Berufsbildungszentrum) befindet sich innerhalb der Gebietskulisse im südöstlichen Bereich (Wendalinusstraße). Insgesamt können an der Dr.-Walter-Bruch-Schule folgende Schulabschlüsse erreicht

werden: Hauptschulabschluss, mittlerer Bildungsabschluss, Fachhochschulreife, allgemeine Hochschulreife, verschiedene Berufschulabschlüsse und Erzieher/in. In Bezug auf die Bausubstanz, die Gebäudevorflächen und den Innenhof des Sozialpflegerischen Berufsbildungszentrums besteht Sanierungs- und gestalterischer Aufwertungsbedarf (auch bzgl. Schriftzuges an der Fassade).

- Die Stiftung Hospital St. Wendel gGmbH bietet Hilfen für Menschen aller



Sozialpflegerisches Berufsbildungszentrum in der Wendalinusstraße mit Sanierungs- und Aufwertungsbedarf

Altersgruppen an. Neben dem klassischen Angebot an stationärer Seniorenpflege stellt diese auch alternative Betreuungsangebote im Bereich „Betreutes Wohnen“ und Seniorenwohngemeinschaften sowie Teilzeitpflege bereit. Zudem verfügt die Stiftung über eine hohe Anzahl an Projekten innerhalb der Bereiche Kinder- und Jugendbetreuung.

- Hierzu gehören u.a. eine Kindertagesstätte, ein Waldkindergarten und eine Ganztagschule, als auch stationäre Wohngruppen im gesamten Stadtgebiet. Die z.T. sanierungsbedürftigen Gebäude der Stiftung Hospital konzentrieren sich campusartig im Norden der Gebietskulisse. Hierbei handelt es sich z.T. um denkmalgeschützte und stadtbildprägende Gebäude.
- Innerhalb der Gebietskulisse finden sich zwei Kirchen. Die denkmalgeschützte Basilika Sankt Wendelin liegt zusammen mit dem Pfarrhaus inkl. Pfarrgarten am Fruchtmart im Herzen der Altstadt von Sankt Wendel. Die denkmalgeschützte ev. Stadtkirche liegt mit dem ebenfalls denkmalgeschützten Gebäude der ev. Gesamtkirchengemeinde St. Wendel an der Kreuzung Wendalinusstraße/ Beethovenstraße in unmittelbarer Nähe zum Schloßplatz. Während die Basilika in einem weitgehend guten Zustand ist, zeichnet sich an der ev. Stadtkirche mit den zugehörigen Freiflächen ein Sanierungs- und Aufwertungsbedarf ab.
- Neben Bildungs-, Betreuungs-, Pflege- und kirchlichen Einrichtungen finden sich innerhalb der Gebietskulisse auch einige öffentliche Einrichtungen.



Denkmalgeschütztes Gebäude der Hospital Stiftung in der Hospitalstraße mit Sanierungs- und Aufwertungsbedarf

- Das Alte und das Neue Rathaus - beide denkmalgeschützt - liegen zentral am Fruchtmart an der Basilika Sankt Wendelin. Im Neuen Rathaus ist auch die Tourist-Informationen untergebracht, wobei hinsichtlich der Beschilderung am Eingangsbereich des Neuen Rathauses noch Optimierungsbedarf besteht. In Bezug auf die insgesamt drei alten Rathäuser (am Fruchtmart, in der Schloß- und Marienstraße) ist festzuhalten, dass allesamt einen starken Sanierungsbedarf aufweisen.
- Dezentraler - zwischen der Mommstraße und dem Stadtpark - gelegen, befinden sich das Landratsamt mit ihren beiden denkmalgeschützten Bauten und weiter südlich das stadtbildprägende Polizeinspektion. Die Gebäude inkl. zugehöriger Gebäudevorflächen weisen insgesamt einen Sanierungs- und Aufwertungsbe-

darf auf, wobei das an die Mommstraße unmittelbar angrenzende Gebäude des Landratsamtes aktuell saniert wird. Als weitere öffentliche Einrichtung ist das Finanzamt im Nordosten der Gebietskulisse - im Kreuzungsbereich Urweilerstraße/ Marienstraße zu nennen. Das außerhalb der Gebietskulisse weiter im Südosten gelegene Gesundheitsamt des Landkreises Sankt Wendel ist von der Innenstadt ebenfalls fußläufig zu erreichen.

- Zu den kulturellen Einrichtungen in der Sankt Wendeler Altstadt zählt insbesondere der weiter östlich der Basilika gelegene Veranstaltungszentrum Saalbau in der Balduinstraße. Im Saalbau finden zahlreiche Kulturveranstaltungen (u.a. diverse Konzerte, Musicals) statt. Der große Saal, der mit einem über ca. 70 qm großen Orchestergraben ausgestattet ist, bietet Platz für über 780 Sitzplätze oder rund 1.000 Stehplätze. Darüber hinaus umfasst der Gebäudekomplex u.a. Garderoben, einen Aufenthaltsraum und einen ca. 180 qm großen Saal, in welchem ebenfalls Veranstaltungen, aber auch Sitzungen und Feierlichkeiten stattfinden. Die äußere Hülle des Saalbaus wurde bereits saniert; der Innenausbau und die Technik stehen noch aus.
- Auch hinsichtlich der zum Saalbau zugehörigen Frei- und Parkflächen und des direkten Umfeldes (u.a. stark sanierungs-/ aufwertungsbedürftige sowie teils leer stehende Gebäude) besteht noch Handlungsbedarf, insbesondere in Anbetracht dessen, dass dieser Bereich in der Balduinstraße das östliche Eingangstor zur Altstadt darstellt.



Denkmalgeschützte Basilika Sankt Wendelin im Altstadtzentrum am Fruchtmart

- Zwischen der Mott und dem Rezé-Platz liegt zudem das Mia-Münster-Haus. Im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes befindet sich die Kreis- und Stadtbibliothek. Neben der Möglichkeit rund 60.000 Printmedien und 20.000 audiovisuelle und elektronische Medien auszuleihen, gibt es in der Bücherei Angebote wie einen Lesetreff für Kinder und Jugendliche sowie einen Spieltreff. Überdies besteht die Möglichkeit Medien auch über die Plattform „onleiheSaar“ digital auszuleihen. Im Obergeschoss des Mia-Münsterhauses ist zudem ein Museum für regionale Kunst- und Kulturgeschichte sowie für aktuelle bildende Kunst aus der Großregion untergebracht. Dort werden in einer Dauerausstellung Werke der Malerin Mia Münster und Werke zur Stadtgeschichte des 19. Jahrhunderts ausgestellt. Die Ausstellung wird durch immer wechselnde Ausstellungen ergänzt.
- Neben der Kreis- und Stadtbibliothek befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Basilika Sankt Wendelin die kath. öffentliche Pfarrbücherei.
- Als weitere Infrastrukturen innerhalb der Gebietskulisse sind ein öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz im Stadtpark sowie auf der Mott zu nennen.
- Außerhalb der Gebietskulisse finden sich darüber hinaus im Westen der Kreisstadt Sankt Wendel ein Hallenbad und der Wendelinuspark (u.a. Möglichkeiten zum Laufen, Radfahren oder Golfen) sowie ein Freibad und das Sportzentrum (u.a. Rasenplatz mit Tartanbahn, Sandgrube, Kugelstoß-Platz und Diskus-Platz sowie eine Spiel- und Sporthalle) im Südosten.

Stadtbild, Bausubstanz und Leerstände

- Der Stadtkern von Sankt Wendel ist überwiegend durch eine dichte Baustruktur (größtenteils Straßenrandbebauung) geprägt. Dies ist v.a. auf die historische Bausubstanz zurückzuführen. Auflockerung entstand im Stadtkern größtenteils durch die Flächensanierung der 1970er Jahre (Anlage der Mott).
- Der Altstadtkern ist im Wesentlichen durch Mischnutzung gekennzeichnet, welche sich meist in eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszone und darüber liegende Wohnnutzungen teilt. Dies trifft v.a. im Bereich der Bahnhofstraße, Schloßstraße, Luisenstraße, Brühlstraße und Balduinstraße zu. Dagegen finden sich in den Randlagen der Altstadt Berei-



Saalbau im Bereich der Balduinstraße mit aufwertungsbedürftigem Umfeld



Kulturpavillon „Mia-Münster-Haus“ zwischen den Platzflächen „Mott“ und Rezé-Platz

che, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen (z.B. Josef-, Hospital-, Marien- und Kelsweilerstraße).

- Trotz der dichten Bebauung sind innerhalb der Gebietskulisse, abgesehen von Bereichen in der Kelsweilerstraße, keine Gebäude in zweiter Reihe zu finden.
- Gebäudevorflächen sind, aufgrund der vorherrschenden Straßenrandbebauung, kaum zu finden. Begrünte Gebäudevorflächen finden sich nur auf vereinzelt Grundstücken z.B. im Bereich der Marien-, Wendalinus- und Balduinstraße.
- In Anbetracht der dichten Bebauung finden sich kaum bis keine minder-/ ungenutzten Flächen und Baulücken.
- Als mögliche Entwicklungsflächen kommen innerhalb der Gebietskulisse lediglich die Veranstaltungsfläche „Mott“ infrage, welche jedoch durch ihre

Unterbauung (Tiefgarage) engen baulichen Restriktionen unterliegt, sowie das am Bahnhof gelegene Postareal im Kreuzungsbereich Mommstraße/ Bahnhofstraße. Diesbezüglich bildet das Postareal den einzigen potenziellen, innerstädtischen Standort zur Ansiedlung von Einzelhandel, welcher den heutigen Flächenansprüchen genügt.

- Innerhalb der Gebietskulisse gibt es insgesamt drei denkmalgeschützte Ensembles. Hierbei ist nochmals zu unterscheiden zwischen Einzeldenkmälern und Gebäuden, die denkmalrechtlich ausschließlich als Ensemblebestandteil geschützt sind.
 - Ensemble Am Fruchtmart, Am Schloßplatz
 - Ensemble Brühlstraße
 - Ensemble Luisenstraße

- Des Weiteren finden sich noch zahlreiche weitere Einzeldenkmäler in der Bahnhof-, Balduin-, Graben-, Gymnasial-, Josef-, Hospital-, Kelsweiler-, Luisen-, Momm- und Wendalinusstraße sowie in den Straßen „Im Dreieck“ und „Kirchgässchen“.
- Die Denkmäler sind der Teildenkmalliste des Landkreises Sankt Wendel (Stand: 09.08.2017) zu entnehmen.; eine Übersicht geben die beiden Tabellen, der Übersichts- und Analyseplan (vgl. S. 20 ff. und 32 f.).
- Sowohl die denkmalgeschützten Ensembles als auch die Einzeldenkmäler weisen größtenteils einen mittleren Sanierungsbedarf auf. Diese Einstufung ergibt sich zum einen z.T. aus dem äußeren Erscheinungsbild sowie aufgrund des Alters der Bausubstanz (energetischer Sanierungsbedarf, Barrierefreiheit). In der Balduinstraße - im Bereich des Saalbaus - finden sich jedoch auch zwei denkmalgeschützte Gebäude, die einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen.
- Über die Gebietskulisse verteilt finden sich zudem insgesamt ca. 15 stadtbildprägende Gebäude; diese sind sowohl dem Übersichtsplan (vgl. S. 22) als auch dem Analyseplan (vgl. S. 32 f.) zu entnehmen.
- Stadtbildbeeinträchtigend wirkt sich dagegen z.B. das City Carré als dominanter Baukörper zwischen der Bahnhofstraße und der Veranstaltungsfläche „Die Mott“ aus. Insbesondere bei einer Neugestaltung und stärkeren Belebung der Platzfläche - auch außerhalb von Events - besteht Handlungsbedarf.
- In der Altstadt finden sich zahlreiche Sichtachsen - insbesondere zur Basilika St. Wendelin am Fruchtmarkt sowie zur Stadtkirche im Bereich am Schloßplatz. Diese gilt es zu bewahren und im Einzelfall zu optimieren.
- Während der historische Altstadt kern rund um die Basilika St. Wendelin sowie der Schloßplatz attraktiv gestaltet sind und Aufenthaltsqualität bieten, besteht in den übrigen Teilbereichen innerhalb der Gebietskulisse - insbesondere im Bereich des Bahnhofes/ Postareals, der Mott/ Rezé-Platz, des Saalbaus sowie im Stadtpark noch Handlungsbedarf, um die Sankt Wendeler Altstadt mit ihrem historischen Stadtbild nachhaltig zu bewahren und weiter zu attraktivieren.
- Auch Sanierungsstau, v.a. an privater Bausubstanz, und Leerstände führen in-



Denkmalgeschütztes Ensemble Brühlstraße

Denkmalensembles

- Ensemble Am Fruchtmarkt, Am Schloßplatz: St. Wendalinus, Wohnhäuser, Geschäftshäuser, Schloßplatz, Rathaus, Adelshof (Am Schloßplatz 2, 4, 10, 12; Bahnhofstraße 1-9, 2, 4; Balduinstraße 1-11, 2-22, 28-42; Beethovenstraße 1; Carl-Cetto-Straße 1, 2-6; Am Fruchtmarkt 1-19; Luisenstraße 1-17; Schloßstraße 1-7, 2-16; Wendalinusstraße 1, 2)
 - Rathaus, 1802-03 von Friedrich Georg Wahl (Am Fruchtmarkt 1)
 - Kath. Pfarramt, Wohnhaus, Keller, 18. Jh. von Johannes Schubmehl (Am Fruchtmarkt 19)
 - Gaststätte & Berufsschule, 2. Hälfte 19. Jh. von Matthias Mußweiler (Am Schloßplatz 10)
 - Gaststätte & Wohnhaus, 19. Jh. (Bahnhofstraße 1/3)
 - Basilika St. Wendalinus mit Ausstattung, Pfarr- und Wallfahrtskirche, 14./15. Jh. (Balduinstraße)
 - Wohn- und Geschäftshaus, um 1800 (Balduinstraße 2)
 - Wohnhaus und Fabrikgebäude (Balduinstraße 3)
 - Wohn- und Geschäftshaus, um 1800 (Balduinstraße 4)
 - Wohn- und Geschäftshaus mit Treppenturm, 18. Jh. (Balduinstraße 6)
 - Rotes Haus, Wohn- und Geschäftshaus, 1709-10 (Balduinstraße 14)
 - Küsterhaus, 18. Jh. (Balduinstraße 30)
 - Wohn- und Geschäftshaus mit Kellergewölbe (Balduinstraße 32)
 - Wohnhaus, um 1750 (Balduinstraße 34)
 - Wohn- und Geschäftshaus, Reste der kath. Maria-Magdalena-Kapelle (Balduinstraße 38)
 - Forstamt, 19. Jh. (Beethovenstraße 1)
 - Hambacher Keller, Wohnhaus, Gaststätte, 13. Jh. (Carl-Catto-Straße 2)
 - Wohn- und Geschäftshaus, um 1910 (Luisenstraße 1/3)
 - Wohnhaus mit Treppenturm (Luisenstraße 7)
 - Gaststätte, Treppenturm, 18. Jh. (Schloßstraße 5)
 - Kurtierisches Amtshaus, Rathaus, um 1740, Umbauten 19. Jh. (Schloßstraße 7)
 - Wohn- und Geschäftshaus, 1900-01 (Schloßstraße 8)
 - Schule, 1868-69 (Wendalinusstraße 2)
- Ensemble Brühlstraße: Wohnhäuser, 2. Hälfte 19. Jh. (Brühlstraße 10-18)
 - Hotel „Posthof“, 1860-62 von Matthias Musweiler (Brühlstraße 18)
- Ensemble Luisenstraße: Wohn- und Geschäftshäuser, 1. Hälfte 19. Jh. (Luisenstraße 29-41; Grabenstraße 24)

Quelle: Teildenkmalliste des Landkreises Sankt Wendel, Stand: 09.08.2017

Einzeldenkmäler

- Wohn- und Geschäftshaus, 2. Hälfte 19. Jh. von Matthias Musweiler (Bahnhofstraße 17)
- Sparkasse, 1925 (Bahnhofstraße 21-23)
- Wohnhaus, 1906 (Bahnhofstraße 25)
- Wohn- und Geschäftshaus, 1908-09 (Bahnhofstraße 26)
- Wohnhaus, 1. Viertel 18. Jh. (Balduinstraße 19)
- Wohn- und Geschäftshaus mit Treppenturm, 4. Viertel 17. Jh. (Balduinstraße 21)
- linke Haushälfte, Wohnhaus mit Gaststätte, um 1870 von Matthias Mußweiler (Balduinstraße 27)
- rechte Haushälfte, Wohnhaus mit Gaststätte, um 1890 (Balduinstraße 27)
- Wohn- und Geschäftshaus, 19. Jh. (Balduinstraße 39)
- Wendalinus-Brunnen, 18. Jh. (Balduinstraße, Flur 6, Flurstück 385/6)
- Wohnhaus, um 1810 (Balduinstraße 51)
- Schmollsches Haus, 1875 (Balduinstraße 59)
- Wohnhaus, 1. Viertel 19. Jh. (Balduinstraße 72)
- Trier'scher Hof, Gasthaus, 1. Viertel 19. Jh. (Balduinstraße 74)
- Galerie „Im Zwinger“, Wohn- und Geschäftshaus mit Treppenturm, 1. Viertel 18. Jh. (Grabenstraße 21)
- Schule, 1876-77 (Gymnasialstraße 14)
- Wohnhaus, 1909 von Eduard Endler (Gymnasialstraße 19)
- St. Wendeler Hospital, Hospitalkapelle vom Knabenhaus, 1865-66 Kapelle, 1882 Knabenhaus (Hospitalstraße 35-37)
- Stadtmauer, 14. Jh. (Hospitalstraße 51/53/55)
- Wohnhaus (Im Dreieck 10 / Kirchgässchen 5-7 / Josefstraße 5)
- Wohnhaus mit Gaststätte, Brauerei, 1. Hälfte 19. Jh. (Kelsweilerstraße 3)
- Cetto-Haus, Wohn- und Geschäftshaus, 1815 (Kelsweilerstraße 5)
- Wohn- und Geschäftshaus, 19. Jh. (Kelsweilerstraße 7)
- Bauernhaus, 1. Viertel 19. Jh. (Luisenstraße 28)
- Omnibuswarthalle, 1956 (Mommstraße 4a)
- Wohn- und Geschäftshaus, 1885-86 (Mommstraße 9)
- Landratsamt, um 1900 von Hans Weszkalnys (Mommstraße 23)
- Kreisständehaus, 1899-1900 von Hans Weszkalnys (Mommstraße 25)
- ev. Pfarrkirche, 1844-45, 1863 Turm von Matthias Mußweiler (Wendalinusstraße)
- Wohnhaus, 1906 (Wendalinusstraße 30)
- Werkstattgebäude, um 1910 (Wendalinusstraße 34)

Quelle: Teildenkmaliste des Landkreises Sankt Wendel (Stand: 09.08.2017), ohne die nicht mehr existierende Tabakfabrik Schaadt, Fabrikgebäude, 19. Jh. (Wendalinusstraße 5 und 7)

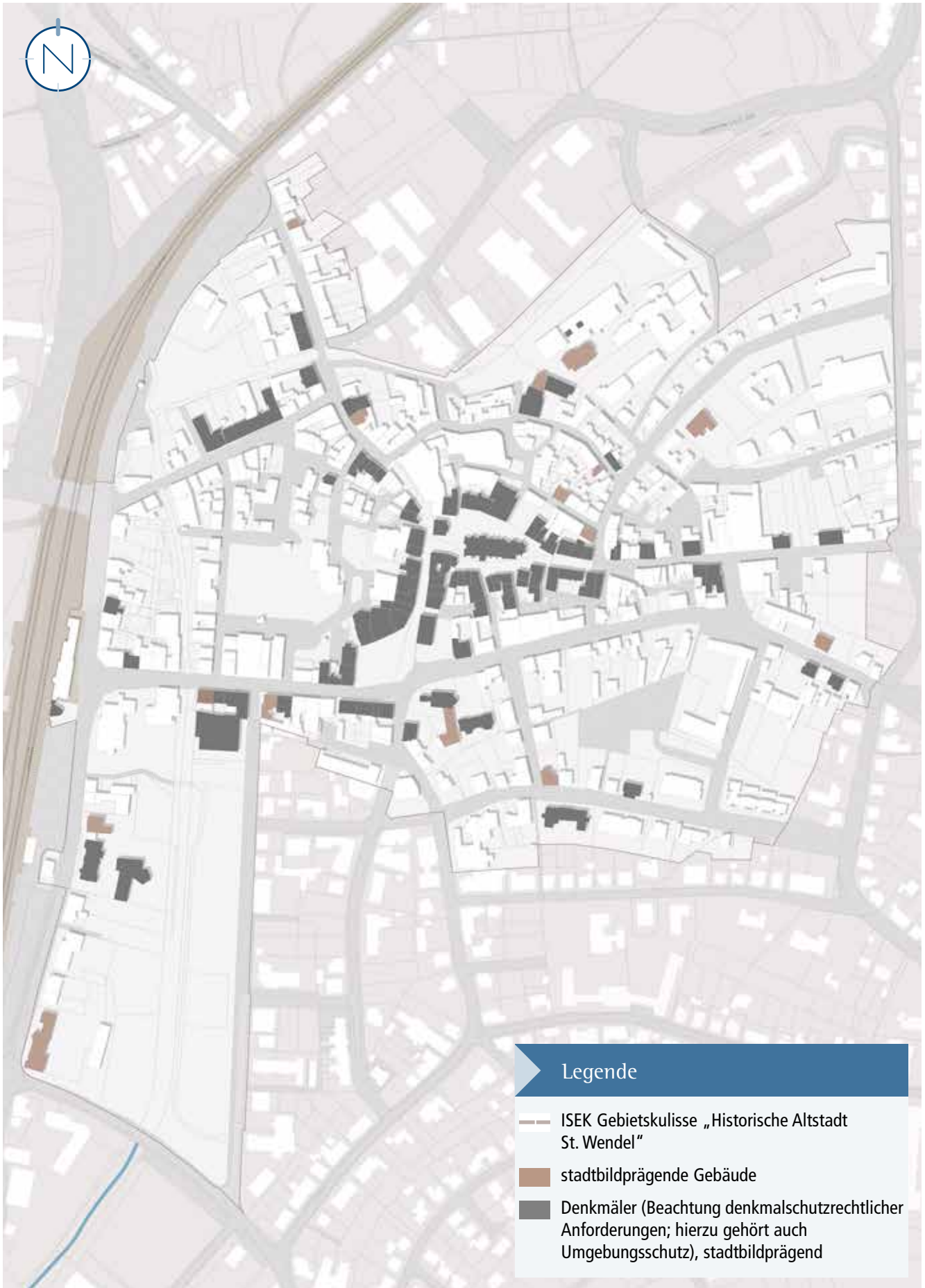
nerhalb des Gebietskulisse zu weiteren Beeinträchtigungen des Stadtbildes.

- Der mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Gebäuden erstreckt sich über den Großteil der Gebietskulisse. Die Einstufung der Sanierungsbedürftigkeit erfolgte aufgrund der Beurteilung des äußeren Gesamtzustandes der Gebäude; dieser lässt auch das Vorhandensein von energetischem Modernisierungsbedarf annehmen. Aufgrund des Alters der Bausubstanz ist zudem davon auszugehen, dass die Gebäude allenfalls zum Teil barrierefrei sind.

- Hinzu kommen gestalterische Missetände wie z.B. Materialität der Fassaden im Bereich der Kelsweilerstraße und sich nicht in das Stadtbild einfügende Werbeanlagen (z.B. im Bereich der Bahnhof- und Brühlstraße, am sozialpflegerischen Berufsbildungszentrum). Handlungsbedarf besteht auch z.B. in Bezug auf die Farbgestaltung der Fassaden. Um gestalterische Qualität zu erreichen, ist es notwendig, Baumaßnahmen (z.B. Modernisierung/ Instandsetzung) steuernd beeinflussen zu können.
- Dies gilt entsprechend für die Gestaltung von Standorten für Mülltonnen. In diesem Zusammenhang anzuführen

ist die ungünstige Platzierung von Mülltonnen im Bereich der Grabenstraße auf Höhe des Neuen Rathauses sowie im Gässchen zwischen der Basilika St. Wendelin - historisches Amtshaus (altes Rathaus), die zugleich eine Sichtachse hin zur Stadtkirche herstellt.

- Innerhalb der Gebietskulisse finden sich insgesamt 26 Wohngebäude-Leerstände; diese konzentrieren sich v.a. im Umfeld der Luisenstraße und der Balduinstraße.
- Zudem gibt es insgesamt 27 gewerbliche Leerstände; diese konzentrieren sich insbesondere im Bereich der Luisenstraße, im Umfeld des ehem. Central Theaters in der Brühlstraße, im südlichen Bereich der Kelsweilerstraße, im Bereich des Schloßplatzes sowie im Umfeld des Saalbaus. Hierbei handelt es sich überwiegend um Ladenflächen in der Erdgeschosszone mit Wohnnutzung in den Obergeschossen.
- Die Leerstände bedrohen die Vitalität und Zukunftsfähigkeit von Sankt Wendel, sodass hier dringender Handlungsbedarf besteht - insbesondere aufgrund der Tatsache, dass es sich bei einigen dieser Objekte um Langzeitleerstände handelt.



Übersicht Denkmäler und stadtbildprägende Gebäude; Plangrundlage: Kreisstadt Sankt Wendel; Quelle: Teildenkmalliste des Landkreises Sankt Wendel (Stand: 09.08.2017), ohne die nicht mehr existierende Tabakfabrik Schaadt, Fabrikgebäude, 19. Jh. (Wendalinusstraße 5 und 7); Bearbeitung: Kernplan GmbH



Private Bausubstanz mit hohem Sanierungsbedarf

Wohnen

- Wie bereits angeführt, ist der Altstadt-kern im Wesentlichen durch Mischnutzung gekennzeichnet, welche sich meist in eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszone und darüber liegende Wohnnutzungen teilt. Dies trifft v.a. im Bereich der Bahnhofstraße, Schloßstraße, Luisenstraße, Brühlstraße und Balduinstraße zu. Dagegen finden sich in den Randlagen der Altstadt Bereiche, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen (z.B. Josef-, Hospital-, Marien- und Kelsweilerstraße).
- Potenzialflächen für ein neues Angebot an zeitgemäßen Wohnformen lassen sich innerhalb der Gebietskulisse nicht identifizieren. In der Vergangenheit hat sich die Kernstadt zwar als Wohnstandort profiliert, dies trifft jedoch weniger auf den Kernbereich der Altstadt zu.
- Entgegen der Bestrebungen der letzten Jahre rückt die Kreisstadt Sankt Wendel von der Zielvorstellung der Profilierung der Altstadt als Wohnstandort ab und hat bzw. weist im Umfeld der Kernstadt Wohnbauflächen aus. Dies liegt u.a. in den nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsgrößen/ -zuschnitten der überwiegend historischen Bausubstanz in der Altstadt begründet.
- Trotz des hohen Angebots an sozialen Betreuungseinrichtungen und betreutem Wohnen im Bereich Marienstraße stellt sich die Altstadt aufgrund des geringen fußläufig, erreichbaren Nahversorgungsangebotes und des in Bezug auf die Barrierefreiheit ausbaufähigen Altstadt-bereichs als problembehaftete Wohnla-

ge insbesondere für die Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen dar.

Einzelhandel und Gewerbe, Gastronomie, medizinische Versorgung

- Der zentrale Versorgungsbereich umfasst, laut dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Kreisstadt Sankt Wendel (2010), neben der Fußgängerzone im Bereich des Schloßplatzes, der Schloß-, Luisen-, Balduin- und Neumarktstraße
 - im Westen die Bahnhofstraße mit den angrenzenden Bereichen der Straße „Zur Mott“, Wilhelmstraße und Rathausplatz,
 - den westlichen Teilbereich der Wendalinusstraße,

- den Bereich der Balduinstraße zwischen Neumarkt und Saalbau (Balduinstraße 45-49),
- die an die Luisenstraße angrenzende Hospitalstraße bis zum Kreuzungsbereich „Alter Woog“ und die im Norden verlaufende Brühlstraße mit den südlich davon abzweigenden Straßen Mia-Münster- und Neumarktstraße.
- Der Kernbereich der Haupteinkaufslage bildet jedoch der Bereich Schloßplatz, Schloßstraße und Luisenstraße als am höchsten durch Passanten frequentierte Einkaufslage, wobei der Schloßplatz durch seine hohe Aufenthaltsqualität überwiegend als Gastronomiestandort dient.
- Laut dem Einzelhandelskonzept (2010) generiert der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt von Sankt Wendel im Verhältnis zur Gesamtstadt nur einen sehr geringen Anteil des gesamtstädtischen Umsatzes und steht somit in hohem Wettbewerb mit dem „Einzelhandelsstandort Sankt Wendel“.
- Das Nahversorgungsangebot ist innerhalb der Gebietskulisse insgesamt eingeschränkt. Lediglich in der Marienstraße - in etwa 500 m Entfernung zum zentralen Altstadt-kern - findet sich ein Lebensvollsortimenter (Wasgau). Darüber hinaus finden sich innerhalb des Altstadt-bereichs noch kleinere Nahversorger mit einem eingeschränkten Warensortiment, wie u.a. Bäckereien (u.a. Bahnhofstraße), Metzgereien (Brühlstraße und Straße „Zur Mott“) sowie ein „Unverpackt-Laden“ (Luisenstraße).



Gewerbliche Leerstände im Bereich der Balduinstraße mit stark sanierungsbedürftiger Bausubstanz

- Weitere Nahversorgungsangebote befinden sich zwar nördlich angrenzend an die Gebietskulisse (u.a. Aldi in der Jahnstraße) sowie westlich der Bahngleise (u.a. Globus und Aldi in der Eisenbahnstraße), wobei diese Nahversorger fußläufig vom Altstadtkern aus nur bedingt erreichbar sind, insbesondere für ältere Menschen.
- Die innerhalb der Gebietskulisse befindlichen Einzelhandels-/ Fachgeschäfte (u.a. Bekleidungsgeschäfte, Blumenladen, Juweliers) werden durch das modernisierungsbedürftige Einzelhandelskaufhaus „Dom-Galerie“ in der Luisenstraße ergänzt.
- An Dienstleistungsangeboten finden sich innerhalb der Gebietskulisse u.a. Friseursalons und Nagelstudios sowie (noch) die Postbank im Kreuzungsbereich Mommstraße/ Bahnhofstraße. Ebenfalls in der Innenstadt ansässig sind die Kreissparkasse Sankt Wendel, die Sparda-Bank Südwest und die Bank1Saar.
- Zudem besitzt die Sankt Wendeler Altstadt ein breites Angebot an Gastronomiebetrieben. Diese konzentrieren sich v.a. am Schloßplatz und im direkten Umfeld der Basilika St. Wendelin und sorgen in Verbindung mit dem historischen Ambiente für eine hohe Passantenfrequenz. Insgesamt finden sich innerhalb der Gebietskulisse etwa 45 Gastronomiebetriebe (u.a. Restaurants, Bars, Cafés), wodurch die Altstadt insbesondere auch für junge Menschen und Studenten attraktiv ist.
- Innerhalb der Gebietskulisse gibt es fünf Beherbergungsstätten (drei Hotels, zwei Ferienwohnungen). Das Dom-Hotel befindet sich mit seinen acht Zimmern am Schloßplatz. Ein weiteres Hotel befindet sich direkt an der Basilika Sankt Wendelin. Hierbei handelt es sich um „angel's - das Hotel am Fruchtmarkt“. Das Hotel ist mit 55 Zimmern und einer Sauna ausgestattet. Außerdem ist das Hotel als bikerfreundlich ausgezeichnet. Eine dritte Beherbergungsstätte befindet sich mit 17 Zimmern in der Brühlstraße. Hierbei handelt es sich um das denkmalgeschützte Hotel „Posthof“.
- In Bezug auf die medizinische Versorgungsangebote finden sich innerhalb der Gebietskulisse mehrere Arztpraxen (u.a. Haus- und Augenärzte, Orthopäden) sowie zwei Apotheken (Bahnhofstraße, Schloßstraße). Das nächstgelegene Krankenhaus liegt am südlichen Siedlungsrand von Sankt Wendel in einer Entfernung von etwa 2,5 km zur Altstadt. Demnach ist die medizinische



Schloßplatz mit Blick auf die Basilika Sankt Wendelin



Fußgängerzone (Balduinstraße)

Versorgung in Sankt Wendel als gut zu bewerten.

- Insgesamt ist festzustellen, dass die Innenstädte als Einzelhandelsstandorte, in Anbetracht des zunehmenden Onlinehandels, der wiederum durch die Corona-Pandemie weiter an Bedeutung gewonnen hat, vor großen Herausforderungen steht. Hiervon betroffen ist auch die Innenstadt von Sankt Wendel. Um die Einzelhandels- und Funktionsvielfalt dauerhaft zu erhalten und nachhaltig zu stärken, bedarf es geeigneter Strategien.

Verkehr, Fuß-/ Radverkehr, ruhender Verkehr

- Die Anbindung von Sankt Wendel an das überörtliche und -regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraße B 41; ausgehend vom Altstadtkern ist sie über die Mommstraße (L 132) in etwa 2 km zu erreichen.
- Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge liegt, laut der Verkehrsmengenkarte des Saarlandes, im Bereich der Mommstraße (L 132) bei 13.300 KFZ (davon 230 LKW) und im Bereich der Bahnhofstraße/ Wendelinusstraße (L 131) bei 5.800 KFZ (davon 170 LKW). Die damit einhergehenden Lärmemissionen und Zerschneidungseffekte insbesondere in den Kreuzungsbereichen Momm-/ Bahnhof-, Brühl- und

Kelsweilerstraße sowie im Bereich der Stadtkirche schränken, verbunden mit der teils dichten Baustruktur und z.T. fehlenden Querungshilfen, die Standortattraktivität sowie die Attraktivität für den Fuß-/ Radverkehr ein. Ursächlich für weitere Zerschneidungseffekte sind im Verlauf der Bahngleise - westlich der Mommstraße (L 132) - begründet.

- Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist wochentags durch ein gutes innerstädtisches und überörtliches Busverbindungsnetz gesichert. Der südlich des Bahnhofes, außerhalb der Gebietskulisse gelegene zentrale Busbahnhof (ZOB) ist die Hauptanlaufstelle von Bussen. Wochentags aber auch v.a. an Wochenenden wird die ÖPNV-Erreichbarkeit zusätzlich durch den im Kreuzungsbereich Mommstraße/ Bahnhofstraße befindlichen Bahnhof gesichert. Regelmäßige Verbindungen in das Rhein-Main-Gebiet (u.a. Mainz), zur Landeshauptstadt Saarbrücken als Oberzentrum sowie zum Umweltcampus Birkenfeld werden durch den Schienenverkehr abgedeckt.
- Für das Bahnhofsgebäude besteht in Bezug auf die Bausubstanz und Gestaltung - insbesondere auch hinsichtlich des Bahnhofsvorplatzes - ein z.T. erhöhter Sanierungs- und Aufwertungsbedarf. Nachteilig wirken sich zudem die im nördlichen Bereich des Bahnhofsgebäudes angegliederten leer stehenden gewerblichen Einheiten aus. Lediglich die Bahnsteige sind barrierefrei erschlossen. Vereinzelt finden sich auch Rampen, wobei diese nicht normkonform barrierefrei sind.
- Ergänzt wird das Bahnhofsgebäude durch das TourRondo. In diesem Ge-



Leerstehende Gewerbeeinheiten am Bahnhof

- bäude befindet sich die Saar-Mobil Mobilitätsberatung sowie das Reisezentrum der Deutschen Bahn. Des Weiteren können hier u.a. Fahrplan- und Tarifauskünfte sowie Auskünfte zum Abo-Service eingeholt werden.
- Die Anbindung Bahnhof - Altstadt erfolgt für den Fuß- und Radverkehr über eine stark sanierungs- und aufwertungsbedürftige Unterführung. Auch die Bahnhofstraße selbst ist in diesem Bereich nur über die Unterführung überquerbar. Weitere Querungsmöglichkeiten der Bahnhofstraße bestehen zudem in Höhe der Sparkasse sowie in Höhe des Schloßplatzes.
- In Anbetracht der Bedeutung des Bahnhofes und der Bahnhofstraße in ihrer Funktion als Dreh- und Angelpunkt (u.a. Pendler, Schüler), Eingangstor zur Altstadt und als erster Eindruck von Besu-

cher/innen besteht - unter Einbeziehung des südöstlich angrenzenden Postareals - insgesamt dringender Handlungsbedarf. Planungen zur Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Mommstraße/ Bahnhofstraße (Schließung der Unterführung, Schaffung einer oberirdischen Querungsanlage) und der Bahnhofstraße liegen jedoch bereits vor.

- In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2019 im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung Innenstadt St. Wendel untersucht, inwieweit die Bahnhofstraße für den Fußverkehr, insbesondere auch für Besucher/innen der Kernstadt attraktiver gestaltet werden kann. „Gleichzeitig ist die Bahnhofstraße ein bedeutender Abschnitt in dem überörtlichen Straßennetz und Teil der Anbindung der Ortschaften östlich der Stadtmitte St. Wendels mit der Innenstadt und den Gewerbegebieten im Westen der Stadt.“ Laut der Verkehrsuntersuchung beträgt „der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) in die Bahnhofstraße einfahrender Fahrzeuge 9.300 Kfz/ 24 Std.. Rund 85 % des Verkehrsaufkommens ist auf Fahrten aus der Tholeyer Straße und der südlichen Mommstraße zurückzuführen. [...] 70 % der Verkehre, die in die Bahnhofstraße einfahren, [sind] Zielverkehre, welche im Stadtzentrum, rund um die Bahnhofstraße und Wendalinusstraße, enden.“ Als Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass „die Verkehrsmengen an der Einmündung Mommstraße/ Bahnhofstraße [...] problemlos die Herstellung einer oberirdischen Fußgängerquerung“ ermöglichen. „Die Unterführung kann rückgebaut werden. Ebenfalls ist eine einstreifige Führung des Kfz-Ver-



ZOB und Bahnhof im Bereich der Mommstraße (L 132)



Zugang zur Unterführung Bahnhofstraße - Bahnhof



Blick vom Bahnhof auf den Kreuzungsbereich Mommstraße/ Bahnhofstraße mit der ev. Stadtkirche

kehr in der Bahnhofstraße möglich. Die hierdurch frei werdenden Flächen bieten Gestaltungspotenzial für die Umgestaltung zugunsten des Fußverkehrs.“ Eine weitere Möglichkeit zur Attraktivierung der Bahnhofstraße bestünde zudem in der „[...] Verlagerung der Durchgangsverkehre aus der Bahnhofstraße [...] mit einer Unterbrechung der Bahnhofstraße und einer Netzergänzung zwischen Mommstraße und Jahnstraße [...]“ (Quelle: Verkehrsuntersuchung Innenstadt - St. Wendel, Abschlussbericht, 09.10.2019, Hupfer Ingenieure GmbH)

- Auch im Bereich der östlichen Altstadteingänge Zum Rondell/ Wendalinusstraße und Urweilerstraße/ Balduinstraße besteht Optimierungsbedarf.
- Innerhalb der Gebietskulisse finden sich z.T. notdürftig reparierte Fahrbahndecken, fehlende/ verblasste Straßen-

markierungen sowie eine unzureichende Gliederung und Gestaltung von Straßenräumen (z.B. Bahnhofstraße, Wendalinusstraße, Parkstraße). Zudem mangelt es generell an einer fahrradfreundlichen Straßenraumgestaltung. Vor dem Hintergrund, dass die Kreisstadt in ein dichtes überörtliches Radwegenetz integriert ist, ist es umso wichtiger, tätig zu werden.

- Nach dem Radverkehrskonzept der Stadt St. Wendel (2021) zufolge, das wiederum auf den „Fahrradklima-Test 2020“ verweist, liegt in der Kreisstadt Sankt Wendel kein Radverkehrsnetz vor. Es wird festgehalten, dass St. Wendel über eine gewisse Anzahl an Radwegen für den touristischen Radverkehr verfügt (z.B. Wendelinusradweg, Schaumbergradweg). Demgegenüber liegen für den Alltagsradverkehr (z.B. Weg zur Arbeit)

nur wenig geeignete Radverkehrsanlagen vor. Das Radverkehrskonzept zielt auf den Ausbau des innerörtlichen Radwegenetzes und auf die Stärkung des Alltagsradverkehrs ab - wobei der touristische Radverkehr auch Berücksichtigung findet. Es soll ein Routennetz, das aus Haupt- und Nebenrouten besteht, entstehen, welches die Kernstadt Sankt Wendel mit den umliegenden Stadtteilen verbindet.

- Die Sankt Wendeler Fußgängerzone und die sanierte Brühlstraße laden zum Flanieren ein; lediglich punktuell finden sich in kleineren Gassen Mülltonnen und vereinzelt Sperrmüll mit stadtbildbeeinträchtigender und aufenthaltsqualitätmindernder Wirkung (Gässchen Basilika - Amtshaus und Basilika - Rezé-Platz). Demgegenüber besteht in Bezug auf die übrigen Straßenräume und Wegeverbindungen noch Handlungsbedarf.
- Der öffentliche Raum ist für Familien mit Kinderwagen, Radfahrer sowie für Menschen mit körperlichen und geistigen Behinderungen nur bedingt barrierefrei (z.B. Treppen ergänzende (Fahrrad- und Rollstuhl-)Rampen, Handläufe, abgesenkte Bordsteine, Leitsysteme, etc.) ausgestaltet. In diesem Zusammenhang besteht auch ein Optimierungsbedarf in Bezug auf den Oberflächenbelag (Kopfsteinpflaster) im zentralen Altstadtbereich - unter Berücksichtigung des „Altstadtcharakters“.
- Gebührenpflichtige Parkplätze finden sich insbesondere in der unterhalb der Mott befindlichen Tiefgarage (Zufahrt über Bahnhofstraße), an der Mott, im Bereich des Mia-Münster-Hauses (mit E-Ladestationen) und im Bereich der Stadtkirche. Weitere kostenlose Parkplätze (mit Parkscheibe) finden sich über den gesamten Innenstadtbereich verteilt (z.B. am Sozialpflegerischen Berufsbildungszentrum). Insgesamt stehen in Sankt Wendel rund 1.200 Parkplätze zur Verfügung. Samstags ist das Parken in der Sankt Wendeler Innenstadt kostenfrei.
- Missstände im Bereich des ruhenden Verkehrs sind kaum erkennbar; lediglich entlang der Bahnhofstraße (L 131) entstehen aufgrund des straßenbegleitenden Parkens und des hohen Durchgangsverkehr Verkehrsbehinderungen. Bei größeren innerstädtischen Veranstaltungen (z.B. Weihnachtsmarkt) ist hingegen davon auszugehen, dass es zu nicht unwesentlichen Parkplatzpro-



Derzeit in Sanierung befindliches Altes Rathaus am Fruchtmarkt

blemen (Parksuchverkehr, Wildparker) kommt.

Platzflächen

- Der Fruchtmarkt bildet zusammen mit dem Schloßplatz den Mittelpunkt des öffentlichen Lebens in Sankt Wendel. Mit ihrer Konzentration an historischer Bausubstanz, der Basilika Sankt Wendelin als herausragende Dominante und der hohen Anzahl an gastronomischen Betrieben bilden die beide Plätze den Rahmen für öffentliche Veranstaltungen, Märkte und das alltägliche, innerstädtische Geschehen. Bedingt durch eine vergleichsweise hohe Frequentierung stellen Fruchtmarkt und Schloßplatz einen „Hotspot“ im städtischen Gefüge dar. Zugleich übernehmen sie die Funktion eines Verteilers für Passanten, Anwohner und Touristen. Die Ausbildung dieser Bereiche und deren Verknüpfung über die Schloß- und Luisenstraße als Fußgängerzone wirken sich positiv auf die Aufenthaltsqualität und das „Altstadtfair“ aus. Insgesamt besteht im Bereich des Schloßplatzes und des Fruchtmarktes wenig Handlungsbedarf.
- Auch die Platzfläche „Zur Mott“ besitzt eine hohe Frequentierung. Im Gegensatz zum Schloßplatz und Fruchtmarkt dient der Platz - in Anbetracht der darunter befindlichen öffentlichen Tiefgarage - jedoch in erster Linie als Ankunfts- und Ausgangspunkt und besitzt kaum bis keine Aufenthaltsqualität. Die Platzfläche wird insbesondere für z.B. Flohmärkte sowie bei besonders großen Veranstaltungen (z.B. Weihnachtsmarkt) - zusätzlich zum Schloßplatz und Fruchtmarkt - genutzt. Im südlichen Bereich

rahmen Pflanzkübel aus Beton die Mott ein. Die Platzfläche selbst ist mit einer auf den ersten Blick unscheinbaren Brunnenanlage, Tiefgaragenzugängen in Form von Pavillons, einem Kinderspielplatz (Kletterpyramide, Federwippen) und Sitzmöglichkeiten ausgestattet. Das Spielplatzkonzept für die Kreisstadt St. Wendel (2020) beurteilt den Gesamtzustand des Spielplatzes als gut (sehr gut, gut, mäßig, schlecht); im Einzelnen wird die Bepflanzung als mäßig (sehr gut, gut, mäßig, schlecht), die technische Ausstattung als gut eingestuft; ein Renovierungsbedarf besteht nicht (nein, gering, erheblich). Es wird empfohlen, den Standort zu erhalten (Standort erhalten, Standort ausbauen, Neuanlage, Standort aufgeben) und die Spielfläche aufzuwerten.



Platzfläche „Mott“ mit Neugestaltungsbedarf

- Im nördlichen Teil umfasst das Mott-Areal außerdem eine Rasen-/Wiesenfläche. Hierbei positiv zu beurteilen ist, dass diese Grünfläche im Rahmen des Sankt Wendeler Projektes „wachsen und blühen“ in einem Teilbereich als Blühwiese angelegt wurde. Gefasst wird das Mott-Areal u.a. von Gebäuden aus den 70er Jahren, was die Aufenthaltsqualität auf der Platzfläche selbst zusätzlich mindert. Auch die bestehenden (Wege-) Verbindungen Mott - Schloßplatz sowie Mott - Fruchtmarkt sind insbesondere für die Besucher/innen der Altstadt kaum bis nicht erkennbar. Insgesamt besteht ein dringender und umfassender Neugestaltungsbedarf.
- Im Nordosten an die Mott angrenzend befindet sich der Rezé-Platz. Zwar werden beide Platzflächen im Bereich des Mia-Münster-Hauses miteinander verbunden, wobei von den dort befindlichen Pollern eine „Barrierewirkung“ ausgeht. Ebenfalls nachteilig wirkt sich die Trennung der beiden Platzflächen durch den Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage „Mott“ (Neumarktstraße) aus. Ausgestattet mit einem Kugelbrunnen und vereinzelter Sitzbänke bietet der Rezé-Platz zusammen mit einer dort vorzufindenden - in Bezug auf dessen Funktion undefinierbaren - eingemauerten Kiesfläche nur bedingt Aufenthaltsqualität.
- Weitere kleinere Platzflächen finden sich z.B. im Bereich Brühlstraße/ Neumarktstraße sowie in der Straße „Im Dreieck“. Aufgrund ihrer Größe, Ausstattung und Lage ist davon auszugehen, dass diese vornehmlich als kurzweiliger „Ausrufort“ dienen. Aufwertungsbedarf besteht z.B. in Bezug auf die nicht funktionie-

rende Brunnenanlage in der Brühlstraße/ Neumarktstraße.

Stadtpark und weitere

Grünflächen

- Der innerhalb der Gebietskulisse - süd-östlich des Postareals - befindliche Stadtpark liegt zwischen der Park- und Mommstraße direkt an der Blies und stellt die einzige größere Grünfläche Nahe des Altstadt-kerns dar.
- Der Zugang zum Stadtpark erfolgt in erster Linie über die Parkstraße. Zudem besteht eine Wegeverbindung Stadtpark - Mommstraße; diese ist jedoch von der Mommstraße aus nicht erkennbar. Die Eingänge zum Stadtpark weisen insgesamt einen Gestaltungsbedarf auf. Handlungsbedarf besteht zudem in der Ausschilderung des Stadtparks im Bereich der Bahnhofstraße.
- Im Zuge einer Sanierung des Stadtparks in den Jahren 2000 und 2001 wurde der Rundweg durch die Parkanlage neu gestaltet und beleuchtet (gepflasterter Weg parallel zur Parkstraße, geschotterter Weg parallel zur Blies). Handlungsbedarf besteht in diesem Zusammenhang insbesondere in Bezug auf fehlende Querverbindungen.
- Im mittleren Bereich des sich von Süden nach Norden erstreckenden Stadtparks findet sich ein ca. 1,8 ha großer, eingezäunter Spielplatz/ Bolzplatz. Dieser wurde ebenfalls im Rahmen der Sanierung des Stadtparks (2000/ 2001) angelegt und stellt den einzigen öffentlich-zugänglichen Spielplatz innerhalb der Altstadt dar. Das Spielplatzkonzept für die Kreisstadt St. Wendel (2020) beurteilt



Rezé-Platz mit Aufwertungsbedarf

- den Gesamtzustand des Spielplatzes als gut (sehr gut, gut, mäßig, schlecht); im Einzelnen wird die Bepflanzung als mäßig (sehr gut, gut, mäßig, schlecht), die technische Ausstattung als gut und der Renovierungsbedarf als gering (nein, gering, erheblich) eingestuft. Es wird empfohlen, den Standort zu erhalten (Standort erhalten, Standort ausbauen, Neuanlage, Standort aufgeben) und die Spielgeräte zu erneuern. Ebenfalls vorgeschlagen wird, den Spielplatz insgesamt aufzuwerten; hierdurch könnte der Einzugsbereich vergrößert und Lücken in der räumlichen Versorgung der Innenstadt kompensiert werden.
- Für alle anderen Zielgruppen (insbesondere Jugendliche, Senioren) ist die Aufenthaltsqualität im Stadtpark stark eingeschränkt; es finden sich lediglich vereinzelte Sitzbänke (mit Vermüllungs-

problem) und „Skulpturen“. Die Skulpturen sind zusammenhangslos und ohne eine „Hintergrundgeschichte“ im Stadtpark platziert.

- Insgesamt wirkt der Stadtpark weitgehend ungestaltet und monoton. Handlungsbedarf besteht in der stärkeren Einbindung der Blies in die Parkanlage, in der Schaffung einer abwechslungsreichen und „bunten“ Pflanzenvielfalt, in der Ausstattung des Stadtparks mit Sitz-, Verweil- und Kommunikationsmöglichkeiten sowie in Bezug auf die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung (Spiel, Sport/ Bewegung).
- Die gesamte Fläche des Stadtparks liegt im Vorranggebiet Hochwasserschutz (VH). Diesbezüglich enthält der Landesentwicklungsplan (LEP) Saarland, Teilabschnitt Umwelt, u.a. folgende zu beachtende Ziele:
 - (Ziel 60) „[...] In VH sind jegliche Siedlungserweiterungen und -neuplanungen (d.h. Wohnen, Gewerbe, Einrichtungen für Freizeit und Sport) unzulässig. Wenn aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit in VH Flächen für bauliche Anlagen (z.B. Infrastruktureinrichtungen wie Straßen und Brücken) in Anspruch genommen werden müssen, so ist das Retentionsvermögen und der schadlose Hochwasserabfluss durch kompensatorische Maßnahmen zu sichern. Aufforstungsmaßnahmen in VH sind nur erlaubt, wenn diese nachweislich dem Hochwasserabfluss nicht entgegenstehen.“

Dies hat zur Folge, dass insbesondere bauliche Maßnahmen zur weiteren Aufwertung und Gestaltung der Stadtparks



Eingangsbereich zum Stadtpark mit gestalterischem Aufwertungsbedarf



Monoton gestalteter Stadtpark mit geringer Aufenthaltsqualität und fehlenden Querverbindungen

nur begrenzt möglich sind. Erschwerend kommt hinzu, dass der Stadtpark in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) liegt. Die §§ 78 und 78a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten.

- Als weitere innerhalb der Gebietskulisse befindlichen Grünflächen sind die Rasenfläche mit angelegter Blühwiese - jedoch ohne Aufenthaltsqualität - auf der Mott sowie eine nicht zugängliche, „verwilderte“ Grünfläche mit Gehölzbeständen („Bruchscher Park“) im nordwestlichen Bereich der Gebietskulisse zu nennen.
- Innerhalb des „Bruchscher Parks“ mündet der Todbach in die Blies. Potenziell bietet sich hier zwar eine Aufwertung der Fläche und die Schaffung einer öffentlichen Zugänglichkeit an. Die direkte Lage an der Mommstraße (L 132) und der Tankstelle sowie die fehlende Anbindung von der Kelsweiler-/ Brühlstraße, die nur unter erschwerten Bedingungen herstellbar wäre, lassen jedoch von einer Entwicklung einer parkähnlichen Anlage abrücken. Insgesamt erscheint die der Natur überlassene Grünfläche wenig attraktiv für die weitere Entwicklung der Sankt Wendeler Altstadt.

Gewässer und

Hochwasserproblematik

- Durch die Sankt Wendeler Altstadt fließen die beiden Fließgewässer Blies und Todbach.
- Die Blies verläuft von Nordwesten kommend u.a. unter der Brühlstraße hindurch, entlang des ehem. Central Thea-

ters, weiter zwischen der Mommstraße und der Platzfläche Mott, unter der Bahnhofstraße hindurch und durch den Stadtpark weiter Richtung Südwesten.

- Der Todbach verläuft von Nordosten kommend an der Straße „Alter Woog“ entlang, unter der Kelsweilerstraße hindurch, durch den „Bruchscher Park“ und mündet am westlichen Ende des „Bruchscher Parks“ - im Bereich der Mommstraße - in die Blies.
- Beide Fließgewässer sind durch die innerhalb der Gebietskulisse vorhandene dichte Bebauung stark eingeengt und werden - auch aufgrund der Ufervegetation - kaum wahrgenommen. In Bezug auf die Zugänglichkeit, die nur im Stadtpark bedingt gegeben ist, und Erlebbarkeit der vorhandenen Gewässer besteht Optimierungsbedarf.
- Die Kreisstadt Sankt Wendel war in der Vergangenheit bereits mehrmals von Hochwasser durch Starkregen sowie Flusshochwasser betroffen. Zuletzt verursachte im Jahr 2018 ein Starkregenereignis hohe Schäden.
- Die Starkregengefahrenkarte für ein 100-jährliches Niederschlagsereignis für die Kreisstadt Sankt Wendel (Stand: 30.06.2020) zeigt, dass u.a. die Mott, die Bebauung im Bereich Neumarktstraße und der Straße „Im Graben“, die Brühlstraße (ab dem Kreuzungsbereich Mia-Münster-Straße Richtung Osten), der nördliche Teil der Luisenstraße, die Bahnhofstraße (ab dem Kreuzungsbereich Parkstraße Richtung Osten), die Wendalinusstraße und Bereiche südlich hiervon (u.a. auch das Sozialpflegerische Berufsbildungszentrum und der dort befindliche Parkplatz),

der Stadtpark, die Parkstraße und Bereiche östlich der Parkstraße potenziell überschwemmt werden. Die Überflutungstiefen reichen von 0,02 m bis hin zu mehr als 1 m. Zudem enthält die Starkregengefahrenkarte die Angabe der potenziellen Fließgeschwindigkeiten (0,2 bis hin zu 2 m/s) und -richtungen sowie die Angabe potenzieller Risikoobjekte (ALKIS). Zugrunde gelegt wird hier ein „mittleres“ Starkregenereignis mit 53 mm Niederschlag in einer Stunde. (Quellen: www.sankt-wendel.de; Starkregengefahrenkarte für ein 100-jährliches Niederschlagsereignis für die Kreisstadt St. Wendel, Blattschnitt E4 und E5 (Stand: 30.06.2020); Vorsorgekonzept Hochwasser und Starkregen für die Kreisstadt St. Wendel - Lesehilfe zu den Hochwassergefahrenkarten und Starkregengefahrenkarten, ProAqua - Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Umwelttechnik mbH (Stand: 15.09.2020))

- Der Hochwassergefahrenkarte HQ₁₀₀ (Blies, Todbach) zufolge werden bei einem im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren zu erwartenden Hochwasserereignis der Stadtpark sowie große Teile der nordwestlichen Gebietskulisse (u.a. „Bruchscher Park“, Kelsweilerstraße, Brühlstraße, Mia-Münster-Straße, Neumarktstraße, Straße „Im Graben“, nördlicher Bereich der Luisenstraße, westlicher Bereich der Hospitalstraße und der Straße „Alter Woog“ und z.T. die Mott) überschwemmt. Stellenweise ist mit Wassertiefen von bis zu 4 m zu rechnen (z.B. im Bereich des Neuen Theaters Sankt Wendel in der Straße Alter Woog 2). Höhere Wassertiefen sind zudem z.B. im Bereich des ehem. Central Theaters und der Neumarktstraße, im Bereich zwischen der Straße „Alter Woog“ und Luisenstraße und im südlichen Teil des Stadtparks zu erwarten.
- Bei einem HQ_{extrem} zeigt sich eine noch größere Betroffenheit in Bezug auf Ausdehnung des Hochwassers und Wassertiefen.
- Anhand der Hochwassergefahrenkarte wird deutlich, dass die vorhandenen Brückendurchlässe augenscheinlich unzureichend dimensioniert sind. Sowohl die Brücke in der Brühl- und Kelsweilerstraße als auch die Fußgängerbrücke im nördlichen Bereich des Stadtparks werden bei Eintreten eines HQ₁₀₀-Ereignisses überspült. Zudem geht aus der Hochwassergefahrenkarte hervor, dass es im Bereich der Brücke in der Bahnhofstraße zu einem Rückstau kommt, was wiederum ebenfalls auf einen unzureichend dimensionierten Brückendurchlass schließen lässt.

Kultur und Tourismus, Freizeit/ Naherholung

- Darüber hinaus liegen die beiden Fließgewässer samt ihrer Uferbereiche mit z.T. angrenzender Bebauung sowie der Stadtpark inkl. der Parkstraße und Teile des „Bruchscher Parks“ im Vorranggebiet Hochwasserschutz (VH). Die diesbezüglich im Landesentwicklungsplan (LEP) Saarland, Teilabschnitt Umwelt enthaltenen Ziele sind zu beachten (siehe vorheriger Abschnitt).
- Angesichts der potenziellen Hochwasserschäden durch Hochwasser an der Blies und am Todbach und durch Starkregen, insbesondere an hochwassersensiblen Nutzungen, besteht dringender Handlungsbedarf - auch im Hinblick auf zusätzlich zu schaffenden Retentionsraum.

- Eine Reihe publikumswirksamer Veranstaltungen prägen das kulturelle Angebot der Kreisstadt Sankt Wendel. Als besonders erfolgreich zeigt sich dabei v.a. der alljährlich in der Altstadt stattfindende Weihnachtsmarkt mit zahlreichen Marktständen. Als Hauptattraktionen sind insbesondere der Mittelaltermarkt, die vielen Mitmach-Attraktionen (z.B. Filzen, Spinnen, Schmieden, Bogenschießen) und der Zwergenwald für die kleinen Besucher/innen zu nennen. Daneben gibt es zahlreiche weitere Angebote für Groß und Klein (u.a. schneebedeckte Rodelbahn, lebendige Krippe).

Blickfang des Weihnachtsmarktes ist die riesige Weihnachtspyramide auf dem Schloßplatz.

- Als weiterer Tourismusmagnet wirken die regelmäßig stattfindenden, überregional bekannten Märkte (u.a. Wendelsmarkt, Ostermarkt, Bauern-, Handwerker- und Winzermarkt), ergänzt werden diese besonderen Highlights durch Wochenmärkte, Flohmärkte, das Stadtfest und Großveranstaltungen (z.B. Oldtimertreffen). Vor allem im Bereich Sportveranstaltungen weist Sankt Wendel als Austragungsort der ADAC Saarland-Pfalz Rallye oder des Weltmeisterschaftslaufs des Supermoto Veranstaltungen von internationalem Niveau auf.
- Als Veranstaltungsort ist, neben dem Fruchtmarkt, Schloßplatz und der Mott, auch der Saalbau zu nennen. Hier finden insbesondere Kulturveranstaltungen wie Konzerte und Musicals statt.
- In Anbetracht der historischen Kulisse der Altstadt und der Geschichte Sankt Wendels bietet die Kreisstadt Sankt Wendel sowohl klassische Stadtführungen als auch Stadtführungen mit Hörkomfort sowie Abendführungen durch die Altstadt („Mit dem Nachtwächter durch die Altstadt“) an. Mit der SaarlandCard ist die Teilnahme kostenlos. Mit dieser Karte können die Besucher/innen zudem die öffentlichen Verkehrsmittel im Liniennetz des saarVV kostenlos nutzen.
- Zudem gibt es von der Sankt Wendeler Land Touristik eine digitale Stadtführung. Der 3 km lange Stadtrundgang startet und endet am Schloßplatz. Die Führung kann über einen QR-Code auf dem Smartphone gestartet werden. Neben dem digitalen Angebot fehlt es allerdings an einem analogen Angebot. Es fehlt in der Altstadt an einem touristischen Leit- und Beschilderungssystem, das Besuchermagnete beschreibt und untereinander verbindet (z.B. Skulpturen im öffentlichen Raum). Derzeit erhalten Ortsunkundige ohne Smartphone oder Stadtplan kaum bis keine Informationen zur Geschichte Sankt Wendels und zu historischen Bauten. Als optimierungsbedürftig erweist sich auch die räumliche und gestalterische Verknüpfung der Bereiche Schloßplatz - Mott, Mott - Rezé-Platz, Mott - Fruchtmarkt. Besonderen Handlungsbedarf ergibt sich für das Mott-Areal als Veranstaltungsfläche samt der umgebenden Bebauung (u.a. City Carré).
- Zu nennen sind zudem die angebotenen Stadtführungen; in diesem Zusammen-



Hochwassergefahrenkarte (HQ₁₀₀) mit Abgrenzung der Gebietskulisse „Historische Altstadt St. Wendel“, Quelle: LVGL Saarland



Vorranggebiet Hochwasserschutz mit Abgrenzung der Gebietskulisse „Historische Altstadt St. Wendel“, Quelle: LVGL Saarland

hang gibt es auch speziell konzipierte Führungen („Reisen für Alle“) für Menschen mit Geh-, Hör- und Sehbehinderung sowie für Rollstuhlfahrer.

- Bedeutende, internationale Persönlichkeiten mit engem Bezug zu Sankt Wendel, wie der Heilige Sankt Wendelin oder Luise von Sachsen-Gotha-Altenburg, als Mutter des englischen Prinzgemahls Albert, stellen auch für internationale Besucher/innen ein Reisemotiv dar. Um auch abseits größerer Veranstaltungen den Tourismus in Sankt Wendel zu stärken, bedarf es auf diese Zielgruppen maßgeschneiderter Tourismuskonzepte.
- Potenziale bestehen z.B. im weiteren Ausbau des Schwerpunktgebietes Pilgern. Als historische Pilgerstadt und dem immer stärkeren Aufkommen eines internationalen Pilgertourismus ergeben sich Chancen in der Erschließung neuer Zielgruppen. Vorteilhaft wirkt hierbei die Lage der Kreisstadt Sankt Wendel im Verlauf des Jakobsweges. Jährlich findet außerdem im Rahmen der „Wendelswoche“ im Oktober eine Wallfahrt statt.
- Auch der Wandertourismus ist vom Pilgern geprägt. Unter dem Motto „Momente zum Innehalten“ wurden historische Pfade neu belebt und damit die Jahrhunderte alten Pilgerstätten Sankt Wendel, Tholey und Marpingen miteinander verbunden (Wendelinus-Pilgerweg, Wendelinus-Rundweg, Marien-Rundweg, Mauritius-Rundweg). Die 8 bis 15 km langen Wege sind alle mit dem Pilgerstab-Symbol in verschiedenen Farben ausgeschildert und mit Besinnungstafeln ausgestattet. Aber nicht nur historische Wege stehen den Wander/innen in Sankt Wendel und ihrer



Neues Rathaus mit Tourist-Information im Bereich des Fruchtmarktes

Umgebung zur Verfügung. Zwei Premiumwanderwege und der Wanderweg „St. Wendeler Schleife“ führen durch das Sankt Wendeler Land. Zudem ist Sankt Wendel Start- und Endpunkt des etwa 130 km langen Panoramawegs mit insgesamt sechs Etappen. Eine weitere Besonderheit für den Wandertourismus hat Sankt Wendel mit der Straße der Skulpturen zu bieten. Hierbei handelt es sich um eine 18 km lange Open-Air-Galerie zwischen Sankt Wendel und dem Bostalsee. Die Straße der Skulpturen ist zugleich Teil der Straße des Friedens, die von Paris nach Moskau führt.

- Eine Bedeutung erlangt Sankt Wendel auch im Bereich Radtourismus. Lokale Radwege führen u.a. zum nahegelegenen Bostalsee oder der Abtei Tholey. Neben den lokalen Radwegen, können Radfahrer/innen in Sankt Wendel

auch den Saarland-Radweg befahren. Besonders beliebt ist der 12 km lange Wendelinusradweg. Er führt über eine stillgelegte Bahntrasse von Sankt Wendel nach Tholey. Das 200 km lange Radwegenetz mit acht beschilderten Touren bietet Ausflüge für alle an.

- Überdies ist Sankt Wendel auch v.a. bei Mountainbikern bekannt. Auf einer ca. 300 km langen, ausgeschilderten Mountainbikestrecke fanden bereits internationale MTB-Marathons und Weltcup-Veranstaltungen statt.
- Mit dem Ausbau des Tourismusstandortes Bostalsee und Sankt Wendeler Land sowie dem ca. 120 ha großen Wendelinus-Golfpark St. Wendel ergibt sich eine weitere potenzielle Zielgruppe. Die erfolgreiche Ansiedlung der Touristikette Center Parcs sowie das Hotel Seezeitlodge erweisen sich als touristischer Magnet und vorteilhaft für die Gesamtregion.
- Es bedarf insgesamt einer weiteren Stärkung des touristischen Profils der Sankt Wendeler Altstadt. Das größte Potenzial ergibt sich durch eine noch stärkere Einbindung der Kreisstadt Sankt Wendel in die Tourismusregion „Sankt Wendeler Land“ mit ihrem breiten Spektrum an kulturellen und touristischen Angeboten sowie der Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück. Gerade die Herausarbeitung der Altstadt Sankt Wendel als Auftakt und Ausgangspunkt innerhalb dieser Region oder als Tagesausflugsziel muss den Kern eines wirksamen Tourismuskonzeptes bilden.



Optimierungsbedürftige Sichtachse



Plangrundlage: Kreisstadt Sankt Wendel; Bearbeitung: Kernplan GmbH



Legende

ISEK-Gebietskulisse

Bausubstanz

- Denkmal (zugleich positiv stadtbildprägendes Gebäude)
- positiv stadtbildprägendes Gebäude
- starker Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- mittlerer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- kaum/ geringer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- Optimierungsbedarf Barrierefreiheit und/ oder energetische Beschaffenheit
- Zugänglichkeit erschwert

Funktionsmangel

- Leerstand Wohngebäude
- gewerblicher Leerstand

Nutzung (bei überwiegend gemischt genutzten Gebäuden)

- öffentliche Gebäude, soziale Infrastruktur
- Nahversorgung Einzelhandel
- sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistung
- Handwerk/ Gewerbe
- Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe
- medizinische Versorgung

Sonstiges

- Neubau; Gebäude noch nicht im Kataster
- Gebäude wurde abgerissen/ existiert nicht mehr

Katastergrundlage

- öffentliche Gebäude/ Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe/ Nebengebäude

Die Analyse bildet die Beurteilungsgrundlage für die städtebaulichen Missstände zum Zeitpunkt der Erfassung.

Erfassungsstand: 08/2021

Ziele des Entwicklungskonzeptes

Im Folgenden werden die Ziele für die Entwicklung der Sankt Wendeler Altstadt dargestellt, auf deren Grundlage die Maßnahmen entwickelt wurden.

Leitsatz

Bei allen Maßnahmen der Altstadtentwicklung ist dem Nachhaltigkeitsaspekt, dem Klimaschutz und der Digitalisierung höchste Priorität einzuräumen.

Folgende Ziele werden für die ISEK-Gebietskulisse definiert

Um die Altstadt von Sankt Wendel als lebenswerten Ort zu erhalten und fortan weiterzuentwickeln, wurden folgende Teilziele definiert, die durch konkrete Maßnahmen und Projekte erreicht werden sollen:

- Schaffung eines Auftaktes zur Altstadt
- Stärkung der Altstadt als Shoppingcity, Arbeitsplatz und Wohnstandort
- Stärkung der Altstadt als Tourismusmagnet mit überregionaler Strahlkraft
- Neugestaltung bestehender und Schaffung weiterer innerstädtischer Freiräume und Grünflächen zur weiteren Attraktivierung der Altstadt als Lebens- und Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität sowie als attraktives Freizeit- und Naherholungsgebiet sowohl für die Einwohner/innen, die Gewerbetreibenden als auch für Besucher/innen Sankt Wendels bei gleichzeitiger Verringerung von Hochwasserrisiken
- Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie stadtbildgerechte Gestaltung der Bausubstanz einschließlich der Gebäudevorflächen
- Anpassung des öffentlichen und privaten Raums einschließlich des Gebäudebestandes an die Bedürfnisse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie von Touristen und an die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Erhalt und Wiederherstellung von Baudenkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden sowie Wiederherstellung von potenziell stadtbildprägenden Gebäuden
- Beseitigung von Leerständen, insbesondere im Altstadtkern, durch Behebung von Substanz- und Funktionsmängeln

Die Maßnahmenswerpunkte konzentrieren sich zum einen auf den Altstadteingangsbereich Bahnhof/ Postareal/ Bahnhofstraße, die beiden beieinander liegenden Platzflächen (Mott, Rezé-Platz) und den zentral gelegenen Stadtpark (Gesamtmaßnahme 1 „Historische Altstadt St. Wendel“) und zum anderen auf den Saalbau und dessen Umfeld (Gesamtmaßnahme 2 „Saalbau/ Neugestaltung Umfeld“). Die Abgrenzung der Maßnahme „Saalbau/ Neugestaltung Umfeld“ als eine eigenständige Gesamtmaßnahme liegt insbesondere in der bereits bestehenden hinreichenden Konkretisierung der Maßnahme - sowohl in räumlicher als auch in zeitlicher Hinsicht - begründet.

Zwei weitere Schwerpunkte innerhalb der Gesamtmaßnahme 1 „Historische Altstadt St. Wendel“ stellen die Stärkung der Sankt Wendeler Innenstadt als Shoppingcity - unter Berücksichtigung der Funktion der Innenstadt als Arbeitsplatz und Wohnstandort - und die touristische Stärkung der Altstadt von Sankt Wendel dar. Die Maßnahmen zur Zielerreichung sind im Gegensatz zu den oben bereits genannten Maßnahmenswerpunkten nicht unmittelbar räumlich zu verorten und nicht zwingend baulicher oder gestalterischer Art und bedürfen zur Umsetzung einer großen Mitwirkungsbereitschaft insbesondere von Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden.

Ebenfalls der Gesamtmaßnahme 1 „Historische Altstadt St. Wendel“ zugeordnet sind die weiteren Maßnahmen (Attraktivierung Wegeverbindungen für Fuß-/ Radverkehr, Gestaltung des öffentlichen Raums; Klimaschutz/ -anpassung und Stadtgrün; Reaktivierung/ Umnutzung Leerstände, Sanierung/ Modernisierung Bausubstanz).

Gelingt es, diese angeführten Maßnahmenswerpunkte anzustoßen, die Wegeverbindungen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Sankt Wendeler Innenstadt für den Fuß- und Radverkehr zu attraktivieren, den öffentlichen und privaten Raum Schritt für Schritt barrierefrei umzugestalten, weitere Platz-/ Freiflächen innerhalb der Altstadt aufzuwerten oder bedarfsgerecht und stadtbildverträglich umzunutzen, den Klimaschutz mitzugestalten, bestehende Leerstände zu reaktivieren oder bedarfsgerecht umzunutzen, die historische Bausubstanz zu erhalten, öffentliche Gebäude (z.B. Alte Rathäuser) zu sanieren und gleichzeitig Anreize für private Investitionen in die bestehende sanierungsbedürftige Bausubstanz zu schaffen, kann ein wichtiger Beitrag zur weiteren Attraktivierung und Zukunftsfähigkeit der historischen Altstadt von Sankt Wendel geleistet werden.







Plangrundlage: Kreisstadt Sankt Wendel; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Legende

-  Gesamtmaßnahme 1 „Historische Altstadt St. Wendel“; entspricht der ISEK-Gebietskulisse und dem Vorschlag zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes
-  Handlungsschwerpunkte in der Gesamtmaßnahme 1 „Historische Altstadt St. Wendel“
-  Gesamtmaßnahme 2 „Saalbau/ Neugestaltung Umfeld“
-  Gebäude öffentlich
-  Gebäude öffentlich (denkmalgeschützt oder stadtbildprägend)
-  stadtbildprägende Gebäude
-  Ensembles und Denkmäler (Beachtung denkmalrechtlicher Anforderungen; hierzu gehört auch Umgebungsschutz), stadtbildprägend
-  Modernisierung und Instandsetzung Bausubstanz (dringend); die Gebäude sind im Analyseplan mit hohem Sanierungsbedarf gekennzeichnet
-  fußläufige Wegeverbindungen „Luisenpromenade“
-  Altstadteingänge

Weitere Maßnahmen, siehe Planbeschriftung und nachfolgende Ausführungen.

Hinweise:

Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind insbesondere die Lage im Vorranggebiet Hochwasserschutz, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}) sowie die landesplanerischen Ziele des LEP (Teilabschnitt „Siedlung“) zur Wohnsiedlungs- und Einzelhandelsentwicklung mit den jeweils damit einhergehenden Restriktionen/ Vorgaben zu beachten sind.

Die geltenden Hinweise aus dem Verfahren, die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht wurden, sind dem Anhang zu entnehmen.

Gesamtmaßnahme 1

„Historische Altstadt St. Wendel“

M1.1: Altstadtteingang



Der Bahnhof als Ankunftsbereich soll zusammen mit dem südöstlich angrenzenden Postareal als wertvolle innerstädtische Entwicklungsfläche, der dazwischen liegenden Mommstraße und der nach Osten verlaufenden Bahnhofstraße das Eingangstor zur Altstadt von Sankt Wendel bilden.

Das Postareal stellt als Schnittstelle zwischen dem Bahnhof, der Bahnhofstraße und dem Stadtpark ein urbanes, innerstädtisches Scharnier dar, welches zukünftig als repräsentative Ankunftsadresse, Konzentrationspunkt vielfältiger Nutzungen und Lebensbereiche entwickelt werden soll. Gleichzeitig kann das nezugestaltende und mit innenstadtypischen Nutzungen zu aktivierende Postareal als Frequenzbringer für die Innenstadt fungieren.

Ebenfalls von Bedeutung ist es in diesem Zusammenhang, die von repräsentativen, historischen Stadthäusern geprägte Bahnhofstraße mit dem dort vorzufindenden Einzelhandel als einen der Hauptzugänge zum Sankt Wendeler Altstadt kern zu attraktivieren. Gelingen kann dies nur mit einer Rücknahme von Verkehrsfläche.

- Modernisierung des zusammenhängenden Gebäudekomplexes „Bahnhof-

straße 29 und 32“ (Post, Bekleidungsgeschäft, Schülerhilfe) mit Teilrückbaumaßnahmen und Umnutzung der bestehenden Bausubstanz des Postareals für Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen als städtischer „Empfangsbereich“

- Mögliche Nutzungen, z.B.: Markthalle, kleine Mall (Bekleidung, Frischemarkt, Biomarkt), Wohnen, Dienstleistung/ Einzelhandel, Gastronomie, Modellprojekt für Shopping 3.0 und die Zeit nach Amazon, Genussmanufaktur, Bildungscampus
- Modernisierung und barrierefreier Ausbau des Bahnhofsgebäudes mit Rückbaumaßnahmen im nördlichen Bereich (Beseitigung gewerblicher Leerstände) und Neugestaltung der freien Flächen als „Bike and Ride“ Parkplatz und Ladesäulen für E-Mobilität
- Umsetzung eines Platz-/ Freiflächen- und Begrünungskonzeptes für die Vorflächen des Bahnhofs und das Postareal (unter Berücksichtigung der Lage an der Blies) als Auftakt zur Altstadt unter ggf. Integration eines Parkraumangebotes
- Fuß-/ radverkehrsfreundliche sowie gestalterische Verknüpfung zwischen Postareal und Stadtpark

- Rückbau der Unterführung und Fußgänger-/ radverkehrsfreundliche Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Mommstraße/ Bahnhofstraße (u.a. Betonung des Kreuzungsbereiches z.B. durch farbigen Asphalt, Lichtsignalanlage) unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Landesstraße
- Umgestaltung der Bahnhofstraße vom Bahnhof bis hin zur Stadtkirche als Boulevard/ Flaniermeile unter besonderer Berücksichtigung von Verkehrssicherheitsaspekten
 - Prüfung der Umsetzung einer „Shared-Space-Verkehrskonzeption“ mit u.a. einer Reduzierung von Verkehrsfläche sowie von Verkehrsschildern und einem Rückbau von Verkehrssignalanlagen; alternativ: barrierefreie Neugliederung des Straßenraumes (Pkw-, Rad- und Fußverkehr sowie ruhender Verkehr)
 - Fortführung des z.B. farbigen Asphalts vom Kreuzungsbereich Momm-/ Bahnhofstraße bis hin zur Stadtkirche
 - Einsatz (grün-)gestalterischer Elemente (z.B. Kübelbepflanzung, ...)

- Wiederherstellung der Blickbeziehung vom Bahnhof hin zur Stadtkirche

Zeitraumen:
mittel- bis langfristig

Umsetzung:

- Projektstudie/ Nachnutzungskonzept (Bahnhofs-/ Postgebäude bzw. Postareal, Bahnhofsumfeld, Bahnhofstraße) mit Detailplanung
- enge Absprache mit Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) bzgl. Neugestaltung/ Sanierung Momm- und Bahnhofstraße
- Mehrfachbeauftragung
- Freiraumgestaltung (Bahnhofvorplatz, Postareal)

- Detailplanung durch Verkehrs- und Freiraumplaner
- Projektsteuerer
- Novelle Einzelhandelskonzept

Beteiligte:

Kreisstadt Sankt Wendel, LfS, Deutsche Bahn, WIMI Eigentümer des Postareals

Finanzierung:

Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Sankt Wendel, Deutsche Bahn, Investoren, Private, LfS

Kosten:

Der grobe Kostenrahmen ist der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anhang) zu entnehmen.



Bsp. Umbau der Bahnhofstraße; Quelle: Kreisstadt Sankt Wendel



Bsp. Modernisierung und barrierefreier Ausbau des Bahnhofgebäudes; Quelle: Kreisstadt Sankt Wendel



Bsp. Schließung und Rückbau der Unterführung von und zum St. Wendeler Bahnhof Oberirdische Querung der Mommstraße; Quelle: Kreisstadt Sankt Wendel



M1.2: Neugestaltung Mott/ Rezé-Platz



Beispielhafte Visualisierung aus ISEK „Altstadt Sankt Wendel“ (2015)

Die über die Bahnhofstraße erschlossene, innerstädtische Veranstaltungsfläche „Die Mott“ - bislang mit „Hinterhofcharakter“ - soll zusammen mit dem nordöstlich angrenzenden Rezé-Platz in ihrer Aufenthaltsqualität verbessert und stärker in das Stadtgefüge integriert werden.

Die Mott soll - unter Berücksichtigung der darunter befindlichen Tiefgarage und der damit einhergehenden Restriktionen - künftig auch außerhalb von Veranstaltungen zum Verweilen einladen und - mit z.B. großen Sonnenschirmen, Grün- und Wasserflächen ausgestattet - zu einem Ort werden, wo man sich gerne trifft. Dabei sollen Raumkanten neu geschaffen und vorhandene (z.B. angrenzende Fassaden) aktiviert und saniert werden.

In einem ersten Schritt muss jedoch die Tiefgarage einer tiefergehenden bautechnischen Prüfung (dies ist nicht im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig) unterzogen werden, um die Möglichkeiten einer zukünftigen Neu-/ Umgestaltung der Mott auszuloten.



- Neugestaltung der Mott und des Rezé-Platzes als innerstädtische, multifunktionale Veranstaltungsfläche (z.B. für Märkte, Kultur-/ Sportveranstaltungen) sowie als Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität
 - verbesserte räumliche und gestalterische Verknüpfung der Mott mit dem nordöstlich angrenzenden Rezé-Platz sowie gestalterische Hervorhebung der Wegeverbindungen von der Mott über den Rezé-Platz bis hin zur angrenzenden Fußgängerzone
 - Gliederung beider Platzflächen, gestalterische Ausbildung von Fassade zu Fassade mit ggf. Überdachung von Teilbereichen (z.B. Baumdächer)
 - Optimierung der Ausstattung der Mott für Veranstaltungen/ Festivitäten und Märkte sowie zur anderweitig gewerblichen Nutzung der Platzfläche (z.B. Street Food Area, mobiler/ temporärer Einzelhandel)
 - gestalterische Aufwertungsmaßnahmen (u.a. Möblierung, Illumination, Stadtgrün) unter Integration in das vorhandene Stadtbild; zur Sicherstellung einer Multifunktionalität können auch mobile Elemente zum Einsatz kommen
 - Entwicklung eines Begrünungskonzeptes für die Mott und den Rezé-Platz

Zeitraumen:

kurz- bis langfristig

Umsetzung:

- bautechnische Prüfung/ Bestandsaufnahme Tiefgarage (nicht im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig)
 - Masterplan
 - Mehrfachbeauftragung/ Wettbewerb Freiraumgestaltung Mott/ Rezé-Platz
 - Detailplanung durch Freiraumplaner
 - Sanierungskonzept Fassaden mit Detailplanung durch Architekt, studentischer Wettbewerb
- Umsetzung einer Shared-Space-Konzeption für die an die Platzflächen unmittelbar angrenzenden Straßenräume (Zuwegung von der Bahnhofstraße, Mia-Münster-Straße/ Neumarktstraße) sowie gestalterische Integration von zusätzlichen Parkplätzen
 - stadtbildgerechte Sanierung der - die Platzflächen einrahmenden - Fassaden zur gestalterischen Aufwertung vorhandener Raumkanten, hierfür: Schaffung von Anreizen
 - Prüfung der Möglichkeiten zur Einbeziehung der Blies in die Gesamtkonzeption
 - Aufgrund der bestehenden Überschwemmungsgefahren ist insgesamt auf eine hochwasserangepasste Umsetzung

- Verfügungsfond zur Sanierung angrenzender Fassaden

Beteiligte:

Kreisstadt Sankt Wendel, Private

Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Kreisstadt Sankt Wendel, Private

Kosten:

Der grobe Kostenrahmen ist der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anhang) zu entnehmen.

zung der oben aufgeführten Maßnahmen (z.B. Materialauswahl) zu achten.

Wichtig ist, dass die Platzgestaltung nicht isoliert von der darunter liegenden Tiefgarage betrachtet wird. Zunächst gilt es daher eine bautechnische Prüfung/ Bestandsaufnahme in Bezug auf die Tiefgarage durchzuführen (nicht im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig), um festzustellen, inwiefern Maßnahmen zur Neugestaltung der Mott realisierbar sind (z.B. Begrünung des Platzes). Im Zuge konkreterer Planungen sollten ebenfalls die in der Vergangenheit bereits erarbeiteten Konzepte zur Neugestaltung der Mott und weitere Untersuchungen berücksichtigt werden.



M1.3: Neugestaltung Stadtpark/Umfeld



Der zwischen der Momm- und Parkstraße gelegene Stadtpark entlang der Blies erstreckt sich im Süden von der Werkstraße bis hin zum Postareal im Norden und stellt die einzige weitläufige innerstädtische Grünfläche in Sankt Wendel dar.

Als Standort zur Naherholung und Freizeitgestaltung gilt es, den Stadtpark mit- samt der Blies für alle Generationen erlebbar zu machen und die Parkstraße als Wegeverbindung Stadtpark - Altstadt kern zu attraktivieren.

Gleichzeitig zielt die Konzeption mit der Neugestaltung des Stadtparks darauf ab, einen Beitrag zur Verringerung potenzieller Hochwasserschäden im weiteren Verlauf der Blies (EVS Kläranlage Sankt Wendel, Bebauung im Stadtteil Oberlinxweiler) zu leisten.

- Umgestaltung des nördlichen Teils des Stadtparks mit historischen Bezügen (z.B. englischer Garten in Anlehnung an Herzogin Luise, Altstadtgarten) unter Betonung der Blickbeziehungen zur Stadtkirche im Kreuzungsbereich Wendalinusstraße/ Beethovenstraße
- Aufwertung und Erweiterung des Spielplatzes im mittleren Teil des Stadtparks hin zu einem Generationenspielplatz für Familien mit Kleinkindern, Jugendliche und Senioren gleichermaßen unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse und Interessen der genannten Nutzergruppen
- Anlegen eines Hochwasserrückhaltebeckens in Form eines Wassergartens mit hoher Aufenthaltsqualität im südlichen Teil des Stadtparks mit Picknick- und Erholungsmöglichkeiten sowie einer (essbaren) Pflanzenvielfalt
- Schaffung einer verbesserten Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Blies
- verstärkte Eingrünung des Stadtparks im Bereich Werk- und Parkstraße
- räumliche und gestalterische Verknüpfung des Stadtparks mit dem umzunutzenden Postareals und der Mott
- gestalterische Aufwertung der Parkstraße (nach Sanierung des EVS-Kanals) als Hinführung zur Sankt Wendeler Altstadt

Zeiträumen:
mittel- bis langfristig

Umsetzung:

- Abstimmung mit Landesplanung aufgrund Lage innerhalb Vorranggebiet Hochwasserschutz
- Abstimmung mit Wasserbehörde aufgrund Lage innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete
- gewässergutachterliche Prüfung der Machbarkeit, Retentionsgutachten
- Freianlagenplanung
- Mehrfachbeauftragung

Beteiligte:
Kreisstadt Sankt Wendel

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Sankt Wendel

Kosten:
Der grobe Kostenrahmen ist der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anhang) zu entnehmen.

(u.a. Sanierung der Fahrbahn und des Gehwegs), Betonung der Eingangsbe-
reiche zum Stadtpark

Aufgrund der bestehenden Überschwem-
mungsgefahren ist insgesamt auf eine
hochwasserangepasste Umsetzung der
oben aufgeführten Maßnahmen (z.B. Ma-
terialauswahl) zu achten.



M1.4: Stärkung der Altstadt als Shoppingcity



eine lebendige Altstadt. Die Altstadt von Sankt Wendel mit ihren zahlreichen Denkmälern bietet ein besonderes Ambiente und eine kreative Atmosphäre. Durch Förderung und Etablierung echter Anreize für Unternehmer mit Ideen der Kreativbranche kann ein neues Kompetenzfeld der Altstadt ausgebaut werden.

Angesichts der Corona-Pandemie und der Lockdowns im stationären Einzelhandel hat der Onlinehandel erneut an Bedeutung gewonnen - zum Nachteil für die Innenstädte als traditionelle Einzelhandelsstandorte.

Auch in der Innenstadt von Sankt Wendel muss eine Neuorientierung stattfinden. Klassische Einzelhandelsfunktionen müssen durch zeitgemäße, auf die Altstadt zugeschnittene Konzepte ergänzt werden.

Die Innenstadt als Gewerbe- und Einzelhandelsstandort muss neu gedacht, bestehende Einzelhandelsbetriebe gestärkt und vorhandene Sortimente spezialisiert werden.

Neue Wettbewerbsformen wie Online- oder Versandhandel dürfen nicht als Gefahr für

den bestehenden Einzelhandel angesehen werden, sondern als Potenzial.

Als „Altstadt der Spezialisten“ sollen sich Spezialgeschäfte mit Qualitätsorientierung finden. Das Thema „Vielfalt statt Vervielfältigung“ ist die Kernkompetenz. Die Sankt Wendeler Altstadt muss ein Alleinstellungsmerkmal bekommen und für Qualität, Individualität und Nachhaltigkeit stehen.

Neben dem Einzelhandel müssen ebenfalls Bereiche wie Dienstleistungs-, Innovationsgewerbe sowie die Kreativbranche berücksichtigt werden bis hin zu ergänzenden Freizeit-, Kultur- und Gastronomieangeboten.

Nur eine abgestimmte Nutzungsvielfalt in Form eines Gesamtangebots „Erlebnisraum Altstadt“ gewährleistet auch zukünftig

- Update des Einzelhandelskonzeptes (2010) für die Altstadt von Sankt Wendel, hierfür: Identifikation der Rahmenbedingungen und Strukturdaten in der Altstadt, Kaufkraft, Bewertung von Funktionsfähigkeit und Sortimentsstruktur des Hauptgeschäftsbereiches (auch vor dem Hintergrund der Vitalisierung von Denkmälern), Entwicklung eines Standort- und Sortimentskonzeptes für die Altstadt, Aufzeigen von Handlungsbereichen
- Weiterentwicklung des bestehenden „Märktekonzeptes“ mit u.a. Aussagen zur Verbesserung der Quantität und Qualität des Angebotes, der thematischen Ausrichtung und des Marktambientes
- Initiierung und Etablierung einer „Einzelhandels- und Manufakturgemeinschaft Altstadt“ als Plattform des Austausches, der Bündelung und (Online-) Vermarktung (gemeinsamer) bereits bestehender Produkte/ Konzepte
- Durchführung von Werbekampagnen/ Standortmarketing und Schaffung von Anreizen (z.B. Mietzuschussprogramm, weiterer Ausbau des Glasfasernetzes, Verfügungsfonds, Ansiedlungsprämien) insbesondere zur Mobilisierung regionaler Kunst- und Lebensmittelhandwerker sowie zur Ansiedlung von Start-Ups und Pop-Up-Stores
- Integration von Kunden-Leitsystemen (z.B. Übersichtskarte mit Einzelhandels-/ Dienstleistungs-, Gastronomiestandorten, öffentlich zugänglichen Sanitäranlagen, etc.) insbesondere im Bereich der Sankt Wendeler Altstadtteingänge
- Gewinnung amerikanischer Kunden/ Touristen - aufgrund der Nähe zu Ramstein und Kaiserslautern - insbesondere durch die Schaffung von Möglichkeiten zur Bezahlung mit Kreditkarte, die Akzeptanz der VAT Form zum mehrwertsteuerfreien Einkauf (z.B. mit einem entsprechenden Aufkleber an der Tür) und durch eine zweisprachige Ausgestaltung sowohl des Internetauftrittes der Kreisstadt Sankt Wendel als auch der Internetauftritte von Gewerbetreibenden; zudem gelten die US-Feiertage wie z.B. der Martin Luther King Day (3ter Montag im Januar), der Nationalfeiertag (4. Juli) und weitere Feiertage auch auf der Airbase Ramstein. Durch die Entwicklung von auf amerikanische Kunden zugeschnittenen Angeboten können - unter besonderer Berücksichtigung des Sankt Wendeler Profils - weitere Potenziale zur Stärkung der Sankt Wendeler Altstadt erschlossen werden.
(Quelle: www.pfalz.ihk24.de)
- weitere Maßnahmen zur Stärkung der Sankt Wendeler Fußgängerzone (z.B. WLAN-Hotspots, aufeinander abge-

stimmte Öffnungszeiten, Durchführung von Aktionen wie „Live dabei - Handwerkskunst in den Sankt Wendeler Gässchen“)

Darüber hinaus bedarf es zur Stärkung der Sankt Wendeler Innenstadt als Shoppingcity einer weiteren Attraktivierung der Sankt Wendeler Innenstadt sowohl als Arbeitsplatz als auch als Wohnstandort. Hierzu gehört u.a. die Umnutzung von Leerständen zu Co-Working-Spaces, gemeinsamen Werkstätten/ Ateliers, zur Realisierung besonderer Wohnformen, zur Schaffung eines attraktiven Wohnraumangebots für z.B. junge Leute und Studenten, insbesondere des Umweltcampus Birkenfeld, sowie der Ausbau des innerstädtischen Nahversorgungsangebotes.





Zeitraumen:

mittel- bis langfristig

Umsetzung, u.a.:

- Beauftragung Update bestehendes Einzelhandelskonzept für die Sankt Wendeler Altstadt, Fortschreibung in enger Abstimmung mit der Landesplanung
- Weiterentwicklung „Märktekonzept“
- Beauftragung Marketingbüro zur Entwicklung einer Werbekampagne für bestehendes Gewerbe und für Ansiedlungsinteressenten
- Eigentümer-/Gewerbetreibende-Ansprache, Interessenbekundungsverfahren
- Einrichten eines Verfügungsfonds, etc.

Beteiligte:

Kreisstadt Sankt Wendel, Wirtschaftsförderungsgesellschaft, IHK, Banken, Versicherungen, Aktionsgemeinschaft, Gründer, Immobilieneigentümer

Finanzierung:

Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Sankt Wendel, Wirtschaftsförderungsgesellschaft, Privatinvestitionen

Kosten:

Der grobe Kostenrahmen für u.a. das Update des Einzelhandelskonzept ist der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anhang) zu entnehmen.

M1.5: Stärkung der Altstadt als Tourismusmagnet



Die Altstadt von Sankt Wendel bildet bereits heute den Rahmen und die Kulisse für eine Vielzahl an Veranstaltungen (u.a. Wochen- und Themenmärkte, kulturelle Veranstaltungen) und gilt als Erfolgskonzept für publikumswirksame Events. Dort trifft man sich auf Plätzen, Straßen und in der Gastronomie. Die Altstadt ist ein „Szenequartier“.

Durch die Erschließung neuer touristischer Zielgruppen soll sich die Sankt Wendeler Altstadt in Zukunft jedoch auch abseits genannter Veranstaltungen zu einem Magneten für ein breites Publikum entwickeln.

Hier gilt es vorhandene Potenziale weiter auszubauen und das kulturelle Profil Sankt Wendels zu schärfen. Ein florierendes Altstadtleben ist das Ziel.

Potenziale finden sich unter anderem in der Geschichte Sankt Wendels mit u.a. dem heiligen Wendelin - Namensgeber der Kreisstadt Sankt Wendel - und der Herzogin Luise von Sachsen-Gotha-Altenburg, im Ausbau der touristischen Infrastruktur sowie in der Förderung von Gastronomie. Kunst und Kultur sind Motor für die Gestaltung des öffentlichen Raums.

Zeitraumen:

mittel- bis langfristig

Umsetzung, u.a.:

- Zusammenstellung von Pauschalpaketen
- Konzeptstudie „Ich-Zeit Altstadt“
- Arbeitskreis Kirche
- Lenkungsgruppe mit Tourismusvertretern der Kreisstadt und Landkreis Sankt Wendels sowie Gastronomie, Hotellerie und Einzelhandel

Beteiligte:

Kreisstadt Sankt Wendel, Gewerbetreibende, kirchliche und religiöse Träger, Private

Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Kreisstadt Sankt Wendel, Privatinvestitionen

Kosten:

Der grobe Kostenrahmen ist der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anhang) zu entnehmen.

- gestalterische Hervorhebung der Touristinformation im Neuen Rathaus und ggf. Integration eines Empfangscenters mit Sonderöffnungszeiten für (Reisemobil- und Bus-)Touristen in die Neugestaltung des Postareals
- Optimierung des touristischen Wegeleitsystems sowie Attraktivierung und Vernetzung touristisch bedeutsamer Wegeverbindungen - sowohl innerhalb als auch außerhalb der Sankt Wendeler Altstadt (Pilgerwegenetz, Rad- und Wandertourismus)
- Platzieren/ Anbringen von Informationstafeln z.B. auf historischen Platzflächen oder an historischen Bauwerken sowie zu besonderen Persönlichkeiten, sodass auch unabhängig von der Möglichkeit einer virtuellen Stadtführung ein Ablesen der Geschichte Sankt Wendels möglich ist
- Vermittlung der Geschichte Sankt Wendels in Form von „EdutainmentCity“ (unterhaltsame und spielerische Wissensvermittlung) und z.B. durch den dahingehenden Ausbau der bereits bestehenden virtuellen Stadtführung
- Attraktivierung des bestehenden kulturellen, gastronomischen und Beherbergungsangebotes und Ausbau dieses Angebotes unter Berücksichtigung potenzieller Zielgruppen (z.B. Pilgertourismus)
- Schaffung weiterer zielgruppenorientierter, touristischer Angebote, z.B. durch Förderung der Ansiedlung von Lebensmittel- und Kunsthandwerksbetrieben („Handwerk in alten Gemäuer“), Läden mit z.B. Wallfahrtsartikeln und „St. Wendeler Andenken“ (die auch sonntags geöffnet haben dürfen)
- Nutzung von Synergien mit dem bestehenden Einzelhandel („Einzelhandels- und Manufakturgemeinschaft Altstadt“, siehe M1.4)
- Entwicklung von touristischen „Rundum-sorglos-Paketen“
- Entwicklung eines zielgruppenspezifischen Veranstaltungskonzeptes (z.B. Pilgermarkt, Pilger- und Ich-Zeit-Events)
- Entwicklung z.B. einer Pilger-App



M1.6: Weitere Maßnahmen

M1.6.1: Attraktivierung Wegeverbindungen für Fuß-/ Radverkehr, Gestaltung öffentlicher Raum

Um die Sankt Wendeler Innenstadt mit den angrenzenden Bereichen in seinen Funktionen (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Bildung, Kultur, Freizeitgestaltung, Tourismus) nachhaltig zu stärken, bedarf es folgender Maßnahmen:

- Attraktivierung bereits bestehender sowie die Schaffung weiterer Wegeverbindungen für den Fuß-/ Radverkehr
- besondere Gestaltung der Altstadteingänge
- barrierefreie Umgestaltung des öffentlichen Raums
- Aufwertung/ Umnutzung weiterer Platz-/Freiflächen
- Erhalt und Aufwertung des Stadtbildes

Die Attraktivierung bereits bestehender sowie die Schaffung weiterer Wegeverbindungen für den Fuß-/ Radverkehr kann zu einer Reduzierung des motorisierten (Pkw-) Individualverkehrs beitragen, wodurch wiederum das Stadtbild eine weitere Aufwertung erfährt und die Aufenthaltsqualität weiter gesteigert wird. Insbesondere Ankunfts-/ Abfahrtsbereiche, wichtige Einrichtungen, Platz- und Grünflächen, etc. sollen, den Bedürfnissen der o.g. Zielgruppen entsprechend, miteinander verbunden werden. Hierzu bietet sich u.a. die Ausgestaltung einer Altstadtpromenade - „Luisenpromenade“ (in Anlehnung an Luise von Sachsen-Gotha-Altenburg) - unter Berücksichtigung der Stationen der bereits bestehenden virtuellen Stadtführung an. In diesem Zusammenhang ist es ebenfalls von Bedeutung, dass die Altstadteingänge (u.a. Urweilerstraße/ Balduinstraße, Werkstraße/ Parkstraße) eine besondere Gestaltung erfahren. Zudem gilt es das Radverkehrskonzept der Kreisstadt Sankt Wendel (2021), welches sowohl den Alltags- als auch den touristischen Radverkehr berücksichtigt, umzusetzen. Betrachtet werden im Rahmen des Konzeptes sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Stadtteile mit u.a. dem Ziel, die Stadtteile besser an die Innenstadt anzubinden.

Die Altstadt von Sankt Wendel soll für alle erlebbar sein. Hierzu bedarf es einem Ab-



bau von Barrieren - insbesondere im öffentlichen Raum. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang z.B. die Umsetzung von visuellen, taktilen und akustischen/ auditiven Maßnahmen, stadtbildverträgliche Lösungen in Bezug auf die Kopfsteinpflaster im zentralen Altstadtkern, eine Absenkung von Bordsteinen, das Anbringen von (Fahrrad-) Rampen und Handläufen an Treppen sowie die Schaffung eines Angebotes an Serviceleistungen. Gelingt es zudem insbesondere die in der Altstadt ansässigen Gewerbebetriebe zu aktivieren, können noch weitere positive Effekte erzielt werden. Bedeutung erlangt diese Maßnahme auch unter touristischen Gesichtspunkten (z.B. Teilnahme am bundesweiten Kennzeichnungssystem „Reisen für Alle“).

Neben dem Ausbau von Barrierefreiheit, der Schaffung von Verweil- und Ausrufmöglichkeiten für Jung und Alt, dem Einsatz grüngestalterischer Elemente sowie der Umsetzung eines Beschilderungs- und Leitsystems (z.B. auch mittels Illumination oder z.B. durch die Erhaltung/ Wiederherstellung von Sichtachsen) kann es zielführend sein, den öffentlichen Raum in der Sankt Wendeler Innenstadt auch für weitere Mobilitätsformen (z.B. E-Bikes, E-Scooter, Segway) stärker zu öffnen. Dies macht wiederum geeignete Abstellmöglichkeiten und eine Ladeinfrastruktur erforderlich. Darüber hinaus können ergänzende Angebote (z.B. Verleih von Fahrrädern, E-Bikes/ E-Scootern/ Segway) sowie Infotafeln, Intarsien, etc. (z.B. mit Hinweisen zu historischen Bauten, Ereignissen und Persönlichkeiten) einen weiteren (touristischen) Mehrwert bieten. Zudem nimmt v.a. bei der Schulwegegestaltung die Verkehrssicherheit und die Vermeidung von Angsträumen einen besonderen Stellenwert ein.

Ebenfalls von Bedeutung ist es, weitere Platz-/ Freiflächen innerhalb der Altstadt aufzuwerten oder einer neuen Nutzung zuzuführen. Zu nennen ist z.B. die Platzfläche Im Dreieck/ Kirchgäßchen/ Josefstraße - ursprünglich befand sich an diesem Standort ein denkmalgeschütztes Gebäude; für diesen Bereich bietet sich die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs zur denkmalgerechten Nachnutzung an.

Zum Erhalt und zur Aufwertung des historischen Stadtbildes empfiehlt sich zudem, ein Möblierungskonzept zu erarbeiten und eine Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung zu erlassen. Geprüft werden sollte darüber hinaus, ob im Rahmen einer Gestaltungssatzung z.B. auch Regelungen



Zeitraumen:

mittel- bis langfristig

Beteiligte:

Kreisstadt Sankt Wendel, Lfs, Deutsche Bahn, WIMI Gewerbetreibende, Private

Finanzierung:

Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Sankt Wendel, Lfs, Deutsche Bahn, Privatinvestitionen

Kosten:

Der grobe Kostenrahmen für u.a. die Luisenpromenade, die Umsetzung des Radverkehrskonzept, den städtebaulichen Wettbewerb, die Erstellung eines Möblierungskonzeptes sowie die Erarbeitung einer Werbe- und Warenautomatensatzung ist der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anhang) zu entnehmen.

zur Gestaltung von Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehältern zielführend sind.

Auf Basis einer ökologisch orientierten Stadtentwicklung, die die „grüne“ statt „graue“ Stadtentwicklung forciert, müssen weitere Vitalisierungsimpulse für die Sankt Wendeler Innenstadt gesetzt werden. Auch die Übertragung einer ökologisch orientierten Planung auf die Gebäude- und Verkehrsplanung bietet weitreichende Potenziale.

Einen Beitrag zu einer grünen und klimaangepassten Stadtentwicklung können u.a. folgende Maßnahmen leisten:

- Begrünungs-, Rückbau- und (Teil-)Entsiegelungsmaßnahmen: z.B. Dach-/ Fassadenbegrünungen, vertikale Gärten, Anpflanzung von schattenspendenden, klimaresistenten Bäumen, Erneuerung abgängiger Alleen und Baumbestände, Pocket-/ Mikroparks als Trittsteine im Kontext mit der „Gartenstadt“ und „Luisenpromenade“, etc.
- nachhaltiger Umgang mit Ressourcen, Verwendung umweltfreundlicher Materialien
- energieeffiziente und insektenfreundliche Beleuchtung im öffentlichen Raum
- Ausbau eines nachhaltigen Mobilitätsangebotes (E-Mobilität mit entsprechenden Abstell-/ Unterstellmöglichkeiten mit Ladeinfrastruktur, Verleihsysteme, Fuß- und Radwegeverkehrsnetz, etc.)
- Einsatz eines autonomen Kleinbusses
- Zuordnung von Nutzungen nach dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“
- Beachtung bzw. Berücksichtigung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten entlang der Blies und des Todbachs sowie Berücksichtigung der Ergebnisse des Vorsorgekonzeptes Hochwasser und Starkregen der Kreisstadt Sankt Wendel inkl. der Starkregengefahrenkarten bei allen Maßnahmen mit potenziellen Auswirkungen auf das Hochwasserrisiko; Prüfung der Möglichkeiten zur Umsetzung von Maßnahmen zur Reduzierung von Hochwasserschäden bzw. Schäden durch Starkregen
- Offenhaltung bestehender Kaltluftabflussbahnen

Darüber hinaus weisen die Maßnahmen M1.1 bis M1.3 sowie M1.6.1 einen Bezug zum Klimaschutz/ -anpassung auf (Anlegen eines Retentionsbeckens an der Blies im Stadtpark, Begrünungskonzept für die Mott



und den Rezé-Platz, Umbau der Bahnhofstraße und des Kreuzungsbereiches Mommstraße/ Bahnhofstraße zugunsten der Fuß-/ Radverkehrs, Attraktivierung weiterer Wegeverbindungen für den Fuß-/ Radverkehr).

Hierbei sollte die Kreisstadt Sankt Wendel mit gutem Beispiel vorangehen und Private/ Gewerbetreibende - durch die Schaffung von Anreizen - aktivieren.

Diesbezüglich bietet sich insbesondere die Auflegung kommunaler Förderprogramme (z.B. Entsiegelungs- oder Fensterbankbegrünungsprämie) an.

Einen Mehrwert bieten diese Maßnahmen insbesondere in Bezug auf die Aufenthalts-, Wohn- und Arbeitsumfeldqualität. Zugleich wird hiermit ein Beitrag zur ökologischen Vielfalt in der Sankt Wendeler Innenstadt geleistet.

Zeiträumen:

mittel- bis langfristig

Beteiligte:

Kreisstadt Sankt Wendel, Gewerbetreibende, Private

Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Kreisstadt Sankt Wendel, Privatinvestitionen

Kosten:

Der grobe Kostenrahmen für u.a. E-Mobilität, Abstell-/ Unterstellmöglichkeiten mit Ladeinfrastruktur und eine Machbarkeitsstudie Autonomer Kleinbus ist der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anhang) zu entnehmen.

Zur Vitalisierung der Sankt Wendeler Innenstadt als Dreh- und Angelpunkt mit all seinen Funktionen (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Tourismus) bedarf es zum einen der Beseitigung von Leerständen durch Reaktivierung oder Zwischen-/ Umnutzung und zum anderen einer Sanierung der Bausubstanz einschließlich einer Aufwertung von Gebäudevorflächen, um einer Leerstands-entstehung vorzubeugen und das Stadtbild weiter aufzuwerten.

In Bezug auf die im Sankt Wendeler Innenstadtgebiet vorzufindenden gewerblichen Leerstände könnte ein kommunales Förderprogramm „Vitalisierung gewerblicher Leerstand“ Abhilfe schaffen. Unter Hinzuziehung des fortzuschreibenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Kreisstadt Sankt Wendel und z.B. unter Formulierung weiterer Voraussetzungen (z.B. Barrierefreiheit, „Reisen für Alle“, regionale Produkte, Handwerk) könnten Gewerbeansiedlungen gefördert werden. Eine öffentlichkeitswirksame „Bewerbung“ des kommunalen Förderprogramms ist anzuraten.

Bei nicht reaktivierbaren Leerständen ist je nach Zustand der Bausubstanz, der Bedeutung für das Stadtbild (z.B. Raumkanten, Denkmäler) entweder eine Umnutzung in

Wohnraum (z.B. ehem. Central Theater) - im Falle eines gewerblichen Leerstandes - oder gar ein Rückbau denkbar, um mehr Freiräume im verdichteten Innenstadtbereich zu schaffen. Ebenfalls können durch Rückbaumaßnahmen wichtige Entwicklungsflächen erstmals erschlossen werden.

Zweckdienlich kann auch die Durchführung eines studentischen Wettbewerbs sein: Ein Blick „vor und hinter die Fassade“ - z.B. bei historischen Bauten - könnte sowohl für Eigentümer als auch für Investoren attraktive Gestaltungs- und (Um-)Nutzungsideen aufzeigen.

Ein weiterer wichtiger Baustein, um die Innenstadt von Sankt Wendel mit seinen zahlreichen historischen Bauten weiter zu attraktivieren, stellt die Sanierung/ Modernisierung der bestehenden öffentlichen und privaten Bausubstanz im Zusammenwirken mit einer gestalterischen und ökologischen Aufwertung von Gebäudevorflächen (sofern vorhanden) dar.

Einer Sanierung der Bausubstanz bedürfen - neben den drei alten Rathäusern am Fruchtmart, in der Schloß- und Marienstraße - z.B. das im Eigentum des Landkreises Sankt Wendel befindliche Sozialpflegerische Berufsbildungszentrum im Bereich

der Wendalinusstraße sowie (teilweise) die zur Stiftung Hospital zugehörige Bausubstanz im Bereich der Hospitalstraße und der Straße „Alter Woog“. Auch die Gebäudevorflächen gilt es in diesem Zusammenhang aufzuwerten. Des Weiteren zeigt sich die Bausubstanz der Freien Kirche Sankt Wendel im Bereich der Carl-Cetto-Straße als sanierungs- und der Gebäudekomplex der Tafel Caritasverband im Bereich der Kelsweilerstraße als aufwertungsbedürftig.

Angesichts der im Baubestand festgestellten städtebaulichen Missstände und baulichen Mängel innerhalb des gesamten Fördergebietes und weiteren festgestellten stadtbildbeeinträchtigenden Wirkungen sollten, neben einer erneuten Ausweisung eines Sanierungsgebietes (im vereinfachten Verfahren), insbesondere folgende Instrumente zum Einsatz kommen:

- Entwicklung einer Modernisierungsrichtlinie
- Auflegung/ Fortführung kommunaler Förderprogramme (z.B. Programm zur Sanierung privater Objekte, Programm zur Fassaden- und Freiflächengestaltung), Einrichtung eines Verfügungsfonds zur Aufwertung von Fassaden und Gebäudevorflächen





Quelle: ©Seventyfour - stock.adobe.com

- Sanierungsberatung für private Eigentümer; angesichts der potenziellen Hochwasserbetroffenheiten und des großen denkmalgeschützten Bestandes sollte das Beratungsangebot auch diese Themenbereiche umfassen (u.a. hochwasserangepasste Bauweise, geeignete Baustoffe und Anstriche, Hochwasserschutz vs. Barrierefreiheit vs. Denkmalschutz)

Zeitraumen:

kurz- bis langfristig

Beteiligte:

Kreisstadt Sankt Wendel, Kirche, Banken, Private

Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Kreisstadt Sankt Wendel, Landkreis Sankt Wendel, Kirche, Deutsche Bahn, Stiftung Hospital, Banken, Privatinvestitionen

Kosten:

Der grobe Kostenrahmen für u.a. die Erstellung eines Sanierungskonzeptes für Altes Rathaus am Fruchtmart mit anschließender Sanierung, die Sanierung Amtshaus (altes Rathaus) in der Schloßstraße, des Stadtbauamtes (altes Rathaus) in der Marienstraße und des Sozialpflegerisches Berufsbildungszentrum mit Aufwertung der Gebäudevorflächen, die Erstellung einer Modernisierungsrichtlinie, die Auflegung/ Fortführung kommunaler Förderprogramme und für die Sanierungsberatung ist der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anhang) zu entnehmen.

Empfohlen wird ein externes Management, in Form einer Projektsteuerung und -beratung für die weitere Entwicklung der Fördergebietskulisse einzusetzen, 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 (u.a. Gewerbetreibende, Bürgerinnen und Bürger).

Zudem unterstützt das Zentrumsmanagement intensiv die Altstadtentwicklung durch Initiierung von zentrenrelevanten Projekten und Konzepten, als Anlaufstelle und Partner für Gewerbetreibende, Immobilieneigentümer, Bürger und Interessierte (effiziente Kommunikationsstrukturen), als Berater, Hilfesteller und Unterstützer bei privaten Einzelmaßnahmen (z.B. auch in Gestaltungsfragen), als Informationsstelle zu aktuellen Entwicklungen, durch die Erarbeitung von Entscheidungshilfen und Handlungsempfehlungen und als „Netzwerker“ zur Vermittlung zwischen Privaten, Unternehmen und öffentlicher Hand.

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. Der betreffende Arbeitskreis sollte von einem federführenden Projektmanagement koordiniert werden. Diese Leistungen sind auch förderfähig.

**Zeitraumen:**

kurz- bis langfristig

Beteiligte:

Kreisstadt Sankt Wendel

Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Kreisstadt Sankt Wendel

Kosten:

Der grobe Kostenrahmen ist der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anhang) zu entnehmen.

Gesamtmaßnahme 2 „Saalbau/ Neugestaltung Umfeld“

M2: Saalbau/ Neugestaltung Umfeld



Als Veranstaltungsort nimmt der Saalbau eine wichtige Rolle im kulturellen Angebot der Kreisstadt Sankt Wendel ein.

Während die äußere Hülle des Saalbaus bereits saniert wurde, besteht noch Handlungsbedarf insbesondere in Bezug auf das Gebäudeinnere und die Technik sowie die den Saalbau umgebenden Flächen.

Im Rahmen einer Neustrukturierung/ Neugestaltung soll das Umfeld zeitgemäß und an heutige Bedürfnisse angepasst werden. Die Freiflächen sollen den Saalbau in Szene setzen und eine Verbindung zum Kern der Altstadt herstellen. Hierdurch soll erreicht werden, dass der Saalbau seiner Repräsentationsfunktion künftig in vollem Umfang wieder gerecht werden kann. Bestehende Bebauungspläne wurden bereits dahingehend geändert.





Neukonzeption Saalbau und Umfeld (Ausschnitt), Vorentwurf, Stand: 10.02.2020; Quelle: Kreisstadt Sankt Wendel

- Sanierungs-, Erneuerungs- und Ausbaumaßnahmen im Inneren des Saalbaus (u.a. auch Technik) sowie Anbauten im rückwärtigen Bereich (u.a. Lagerräume, Gäste-WC)
- Sanierung und Umnutzung (z.B. Künstlerhotel) des östlich an den Saalbau angrenzenden denkmalgeschützten Gebäudes
- Rückbau der beiden westlich an den Saalbau angrenzenden Gebäude unter Einbeziehung der aktuell rein als Parkplatz genutzten Fläche („Parkplatz Stadtmauer“) zur Schaffung attraktiv gestalteter Freiräume (u.a. Platzfläche, Außengastronomie) sowie zur barrierefreien Erschließung des Saalbaus; hierzu: Erwerb des Gebäudes Balduinstraße 43 und Entwicklung eines Freiraumkonzeptes
- Anlegen eines Parkplatzes, insbesondere im östlichen Bereich des Saalbaus; ausgestattet mit E-Ladestationen
- Herstellung einer Fußwegeverbindung Balduinstraße - Achtelstraße



Zeiträumen:

kurz- bis langfristig

Umsetzung:

- Sanierung/ Erneuerung/ Ausbau Gebäudeinnere, Anbauten
- Mehrfachbeauftragung Freiraumplanung zur Neugestaltung des Umfelds
- Sanierung des östlich angrenzenden Gebäudes durch die Kreisstadt Sankt Wendel
- Erwerb Gebäude Balduinstraße 43 und Rückbau beider westlich an den

Saalbau angrenzenden Gebäuden durch die Kreisstadt Sankt Wendel

Beteiligte:

Kreisstadt Sankt Wendel

Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Kreisstadt Sankt Wendel

Kosten:

Der grobe Kostenrahmen ist der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anhang) zu entnehmen.

Fazit und Umsetzungsmodalitäten

Die Altstadt von Sankt Wendel zeichnet sich durch eine attraktive Altstadtkulisse mit herausragender und repräsentativer alter Bausubstanz sowie städtebaulichen Highlights aus.

Trotz der Sanierungshistorie und den bereits zu verzeichnenden Sanierungserfolgen zeigt die Analyse, dass weiterhin städtebaulicher und funktionaler Handlungsbedarf besteht.

Die Weiterentwicklung und Fortsetzung der aktiven Sanierung der Sankt Wendeler Altstadt ist auch in Zukunft erforderlich - im Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“.

Die Altstadt von Sankt Wendel muss kontinuierlich auf aktuelle und zukünftige Nutzeranforderungen „upgedatet“ werden und das unter gleichzeitigem Erhalt und Inszenierung des baulichen und kulturellen Erbes. Das vorliegende Konzept dient hierbei als Handbuch und Ideensammlung zur strategischen Entwicklung der Altstadt.

Entwicklungsperspektiven sind lebendige Orte, die für Wohnen, Arbeit, Kultur und Freizeit zeitgemäß und attraktiv sind. Der dazu erforderliche Projektmix erweist sich als Zusammenspiel öffentlicher Maßnahmen und privaten Investitionen, sowie privatem Engagement.

Um eine konzeptorientierte Umsetzung zu garantieren, sollen im weiteren Prozess der Altstadtentwicklung folgende Umsetzungsmodalitäten beachtet werden.

Akteurs- und Bürgerbeteiligung

Mittels Akteurs- und Bürgerbeteiligung wird eine wesentliche Voraussetzung zur Akzeptanz der Projekte geleistet. Auch bei der Projektumsetzung bedarf es regelmäßiger Updates und einer kontinuierlichen aktiven Einbindung sowohl von Bürgern als auch insbesondere von Gewerbetreibenden.

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 Altstadtentwicklung ein. Mit der Maßnahmenliste wird den Entscheidungsträgern der Kreisstadt Sankt Wendel eine Übersicht zur Prioritätensetzung an die Hand gegeben. Dabei ist zu differenzieren in Projekte mit kurz-, mittel- und langfristiger Entwicklungspriorität.

Die Förderung zielt auf einen Horizont von 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 und Maßnahmen, die in den nächsten 6 bis 10 Jahren zu entwickeln sind. „Langfristig“ umfasst einen Zeithorizont von mehr als 10 Jahren. Zugleich bildet diese Auflistung ein Abbild der wichtigsten für die Altstadt infrage kommender Teilprojekte.

Darüber hinaus sollte bei der Definition der Prioritäten der Einklang mit den finanziellen Handlungsmöglichkeiten der Kreisstadt 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 städtischen Haushaltes.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht enthält dabei eine Vielzahl von Maßnahmen, die aufgrund des kommunalen Haushalts nicht zeitgleich zur Umsetzung gelan-

gen 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 Programmprofil „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ zur Verfügung stehen.

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 hydraulisches Gutachten zur Umsetzung von Maßnahmen an der Blies und um Planungsverfahren zur Freianlagen- und Verkehrsplanung.

Die Kosten können der Kosten- und Finanzierungsübersicht entnommen werden.

Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung Saar

Zu empfehlen ist und ebenfalls bezuschusst wird außerdem die Teilnahme der Kreisstadt Sankt Wendel an dem Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung Saar. Hierbei handelt es sich um ein Netzwerk aus saarländischen Kommunen, dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Planern, Architekten und anderen Experten. Der Erfahrungsaustausch fördert den aktiven Austausch zu aktuellen städtebaulichen und stadtgesellschaftlichen Themen und Trends.

Das Netzwerk bietet regelmäßige Veranstaltungen in Form von Tagungen, Workshops, Seminaren und Exkursionen an, die die teilnehmenden Kommunen intensiv für Fortbildungen und für den fachlichen Austausch nutzen können. Die Kreisstadt Sankt Wendel kann hierdurch Input zur Programmsteuerung, Durchführung und Abwicklung für das ISEK-Gebiet „Historische

Altstadt St. Wendel“ im Förderprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ generieren.

Die Kosten für die Teilnahme am Erfahrungsaustausch können der Kosten- und Finanzierungsübersicht entnommen werden.

Schaffung von Anreizen

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes 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 dar.

Auch durch Anreize zur Kooperation (z.B. Zusicherung von städtischen Investitionen in den öffentlichen Raum, Erhöhung des Bekanntheitsgrades in Bezug auf vorhandene Förderprogramme) kann eine Mobilisierung von Akteuren bewirkt werden.

Der Kosten hierfür sind den Maßnahmen M1.4 und M1.6.3 zugeordnet und können der Kosten- und Finanzierungsübersicht entnommen werden.

Fortschreibung und Evaluation

Das ISEK ist sich zukünftig verändernden Rahmenbedingungen anzupassen und fortzuschreiben. Zudem sollte die Entwicklung der Sankt Wendeler Altstadt über die Programmlaufzeit des Förderprogrammes „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ beobachtet (Monitoring) und eine Erfolgskontrolle durchgeführt werden, welche Projekte bisher realisiert werden konnten, welche Projekte noch ausstehen und welche Auswirkungen dies auf die Entwicklung der Altstadt hat.

Anhang



KERN
PLAN 

Vorschlag für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Einleitung

Nach Artikel 1 Abs. 1 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 sind die Fördergebiete „durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen“. Die räumliche Abgrenzung kann als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB erfolgen (Art. 6 Abs. 2). Alternativ kann die räumliche Festlegung auch als Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Maßnahmengebiet nach § 171b, 171e oder § 171f BauGB erfolgen.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erfüllt die Anforderungen an Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 und 2 BauGB. Demnach hat die Stadt „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 Untersuchungsgebietes 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 des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden, neben den im ISEK zuvor genannten Maßnahmen, die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt.

Für das Untersuchungsgebiet werden als Ziele und Zwecke der Sanierung, ergänzend zu den bereits aufgeführten Zielen des ISEK, bestimmt:

- **Stärkung als Wohn- und Gewerbestandort**
- **Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen**
- **stadtbildgerechte Gestaltung der privaten Bausubstanz**
- **Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit)**
- **Energetische Sanierung**
- **Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten**
- **Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/ Neubebauung (verbesserte Freiraumqualität)**
- **Erhöhung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität: Wohn- und Arbeitsumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum**

Um der grundlegenden Zielsetzung der Beseitigung städtebaulicher Missstände nachzukommen, sind Sanierungsziele für die Dauer des Sanierungsverfahrens abzuleiten.

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 v.a. 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 BauGB, 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 Sankt Wendel 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).

Grundlagen zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Entscheidung der Kreisstadt Sankt Wendel 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

Empfehlung zur Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens

Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens wird empfohlen

- Sanierungsgebiete 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; v.a. Anreizförderung
- Punktueller Ordnungs- und Baumaßnahmen, die zu keinen wesentlichen Bodenwertsteigerungen führen. Die geplanten Maßnahmen der Kommune liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (u.a. Gestaltung von Platz-/ Freiflächen).
- Keine städtische Bodenordnung (keine grundlegende Neuordnung mit umfangreichen Grunderwerb, kein umfangreicher Rückbau oder keine Grundstücksfreilegungen)
- 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 Sankt Wendel bezieht sich mit Schwerpunkt auf eine qualifizierte Vorbereitung der Sanierung und punktueller Ordnungsmaßnahmen im bestehenden öffentlichen Raum.
- Die Baumaßnahmen sind primär Aufgabe der Eigentümer. Die Kreisstadt Sankt Wendel initiiert und motiviert die Grundstückseigentümer insbesondere zur Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen. Auch hierbei muss die Kreisstadt Sankt Wendel 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.

Grundstückswert zu erwerben oder die Vermeidung von Erschwerissen 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 innerstädtischen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage/ Parkhaus,
- das Entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubarer Grundstücke durch Bodenordnung, Beseitigung von Altlasten, Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrauche 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 v.a. Bestandspflege betreiben will, z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.

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

Anwendung der §§ 144, 145 BauGB

Die §§ 144, 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsgänge 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 Kommune 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.

Die Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB sind nicht erforderlich.

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 Sankt Wendel 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 Sankt Wendel keine Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen vorgesehen,

Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

- Wie anhand des Analyse- und städtebaulichen Rahmenplans (ISEK) 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.

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

Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die räumliche Abgrenzung des Fördergebietes als Sanierungsgebiet gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung setzt 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.

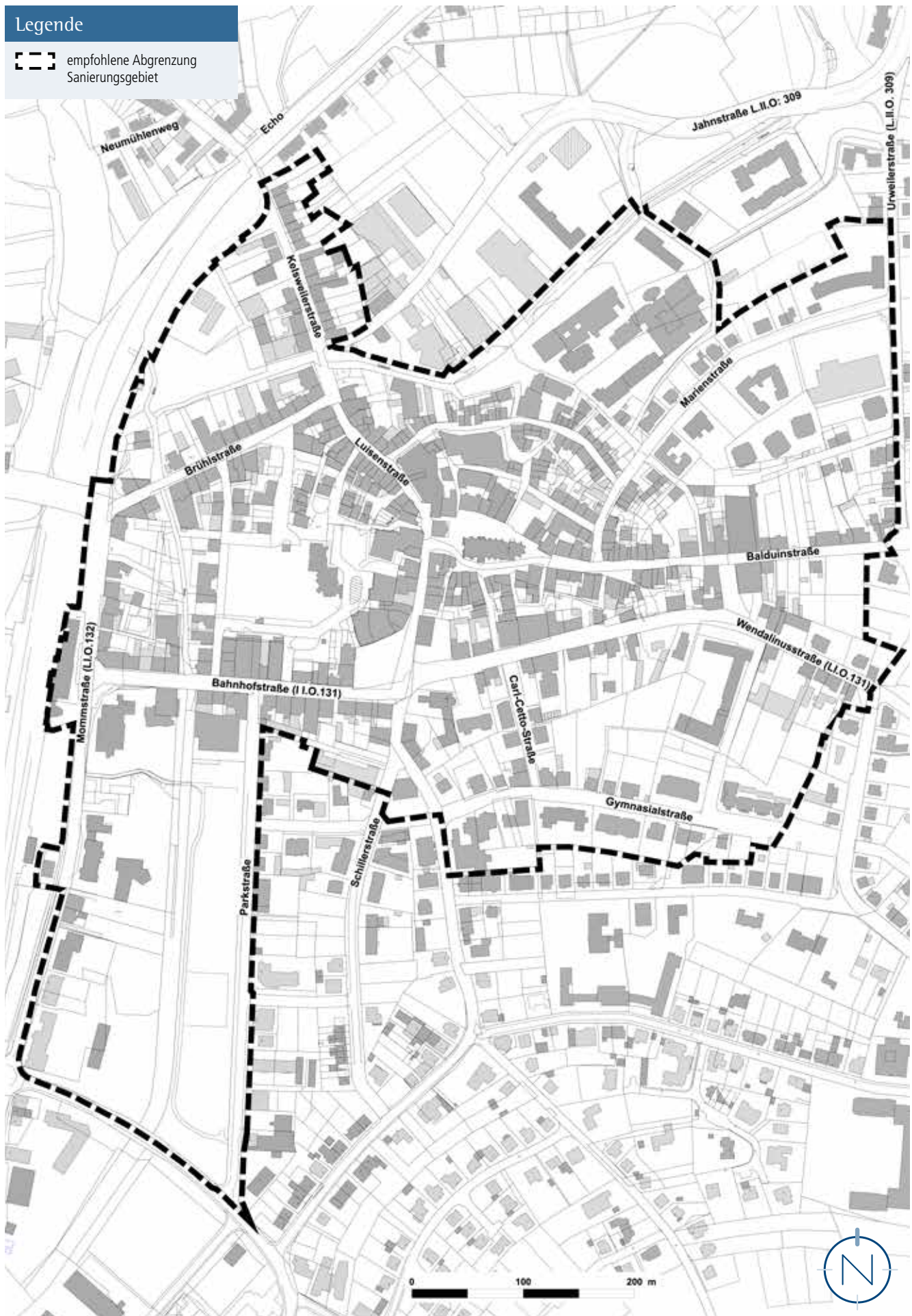
Unter anderem ist die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen (v.a. der Grundstückseigentümer) als auch der öffentlichen Aufgabenträger von wesentlicher Bedeutung. Auch für die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange i.S.d. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sowie für das Fundamentieren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

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

Legende

 empfohlene Abgrenzung
Sanierungsgebiet



Empfohlene Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt St. Wendel“, Plangrundlage: Kreisstadt Sankt Wendel; Bearbeitung: Kernplan GmbH

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	Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet wurden, ergänzend zu den Zielen des ISEKs, allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung für das ISEK-Gebiet entwickelt und ein städtebaulicher Rahmenplan (ISEK) sowie die damit verbundene Kosten- und Finanzierungsübersicht i.S.d. § 149 BauGB, die die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen für das Gebiet beinhaltet, aufgestellt. Eine wesentliche Umgestaltung des Sanierungsgebietes erfolgt nicht, da in dem Gebiet insbesondere die Art der baulichen oder sonstigen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen oder die Erschließung allenfalls geringfügig verändert werden sollen. Durch die beabsichtigten Baumaßnahmen sollen jedoch die städtebaulichen Missstände auch in substanzieller Hinsicht wesentlich, d.h. deutlich, verbessert werden. Insbesondere die Modernisierung/ Instandsetzung von baulichen Anlagen werden sich deutlich positiv auf die städtebauliche Situation auswirken.
Einheitliche Vorbereitung i.S.d. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände und Mängel wurden die zum Teil verschiedenartigen Einzelmaßnahmen in dem förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet mithilfe der städtebaulichen Rahmenplanung (ISEK) auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, aufeinander abgestimmt und miteinander verflochten. Das schließt nicht aus, dass sich die Zielvorstellungen im Verlauf einer Sanierungsmaßnahme ändern, v.a. aber konkretisieren können. Auf der Grundlage der Ergebnisse des ISEK-Berichts mit den Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, des Sanierungsverfahrens sowie nach Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) hat der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung den städtebaulichen Rahmenplan (ISEK) beschlossen sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht billigend zur Kenntnis genommen.
Zügige Durchführung i.S.v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die Dauer der Sanierungsmaßnahmen 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 per Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierungen im ISEK-Gebiet durchgeführt werden sollen; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, kann die Frist per Beschluss verlängert werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Nachweis der Finanzierbarkeit innerhalb eines absehbaren Zeitraums. Sie belegt die zügige Durchführung der Sanierung (mit Unterstützung durch die Städtebauförderung). Sie hat dabei die wichtige Aufgabe, das Gebot der zügigen Durchführung (§ 136 Abs. 1 BauGB) und seine Umsetzung kontinuierlich zu überprüfen. Insbesondere die Grundstückseigentümer, die die Modernisierung/ Instandsetzungen der baulichen Anlagen durchführen, haben einen erheblichen Einfluss auf die zügige Durchführung der Sanierung. Aus der Beteiligung der Sanierungsbetroffenen ist ableitbar, dass eine positive Einstellung zur Sanierung und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht. Ein wichtiger Punkt 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. Für die Beurteilung der Durchführbarkeit im Allgemeinen zählt auch administrativ die Verwaltungskraft der Stadt bzw. die Einschaltung eines Sanierungsbeauftragten. Auf der Grundlage des ISEKs mit den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, der Sanierungsverfahren, des städtebaulichen Rahmenplanes (ISEK) und der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie nach Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) kann davon ausgegangen werden, dass die zügige Durchführung der Sanierungsverfahren gewährleistet ist. Aufgrund der Bestätigung 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 im ISEK-Gebiet innerhalb einer Durchführungsfrist von 15 Jahren, d.h. bis zum 31.12.2036, 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 Stadt eine besondere Bedeutung haben.

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Öffentliches Interesse i.S.v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	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 sein. Es hat sich als notwendig erwiesen, dass zum einen eine einheitliche Planungskonzeption für das Sanierungsgebiet aufzustellen ist, zum anderen auch, dass die Maßnahmen mit Nachdruck in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln sind. Die Durchführung der Gesamtmaßnahmen des Besonderen Städtebaurechts hat für die Stadt eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände, die in funktionaler und substantieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auftreten, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden, neben den im ISEK zuvor genannten Maßnahmen, die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substantiellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt. Es liegt hiermit für die Stadt 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 Kommune im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 6 BauGB). Aus den Ergebnissen des ISEK-Berichts mit den Vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere unter Einschluss der beabsichtigten Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes, des städtebaulichen Rahmenplanes (ISEK) und den hieraus resultierenden Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie nach Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) und der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB), sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen erkennbar. Insofern entfällt die Verpflichtung der Stadt 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 v.a. 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 Sanierungsgebietes 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 des Sanierungsgebietes und die Realisierung der Rahmenplanung (ISEK) sprechen.
Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete 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 Stadtrat, der Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) die sanierungsrechtliche Abwägung erfolgen.
Laufende Erfolgskontrolle	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 Entwicklungen zu ermitteln und die Maßnahmen des städtebaulichen Rahmenplans (ISEK) nach Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger fortzuschreiben.

- Bei Detailplanungen sind aufgrund einer möglichen Betroffenheit folgende Träger öffentlicher Belange zu beteiligen: Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südwest; Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11 Saarbrücken; EVS Entsorgungsverband Saar; Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung; Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr Referat E/1; Oberbergamt des Saarlandes; VWW Wasser- und Energieversorgung Kreis St. Wendel GmbH. Die genaue Betroffenheit kann der Originalstellungnahme entnommen werden.
- Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Zudem weist die Deutsche Bahn AG darauf hin, dass in unmittelbarer Nähe zur elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Im geplanten Sanierungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten. Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom haben i.d.R. eine Überdeckung von ca. 0,5 m (in Einzelfällen 0,3 m); eine abweichende Tiefenlage ist möglich. Vor Baubeginn sind Pläne und eine Einweisung von der Deutschen Telekom Technik GmbH einzuholen.
- Im geplanten Sanierungsgebiet befinden sich Hauptsammler der AWA 110 nebst Bauwerken. Der EVS Entsorgungsverband Saar weist darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bzw. der Lage des Hauptsammlers möglich sind. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit empfiehlt der EVS Entsorgungsverband Saar die Durchführung von Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An den Anlagen des EVS Entsorgungsverbandes Saar muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet werden (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik). Die in der Nähe zu diesen Anlagen vorgesehenen Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten an den Anlagen, ohne Mehrkosten für den EVS Entsorgungsverband Saar, möglich sind.
- Durch die Planungsmaßnahmen kann es zur Gefährdung von Lage- (LFP), Höhen- (HFP) und Schwerefestpunkten (SFP) kommen (SFP 6508-8-112-00, HFP 6509-9-00009 identisch SFP 6509-8-052-00, HFP 6509-9-00010 identisch SFP 6509-8-051-00, HFP 6509-9-00011 identisch SFP 6509-8-102-00, HFP 6509-9-00018 identisch SFP 6509-8-103-00, HFP 6509-9-00548, HFP 6509-9-00549 identisch SFP 6509-8-093-00, LFP 6509-0-026-20 mit seinen Stationspunkten). Ebenfalls gefährdet werden könnte die SAPOS®-Referenzstation St. Wendel 6509-0-932-00 mit ihren Stations- bzw. Sicherungspunkten. Das Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung bittet daher rechtzeitig vor Aufnahme entsprechender Arbeiten um Rücksprache im Sachgebiet 2.1, Geodätische Grundlagen, AFIS, um gegebenenfalls Verlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen vornehmen zu können.
- Das geplante Sanierungsgebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Ob unter dem geplanten Sanierungsgebiet Abbau umgegangen ist, geht aus den Akten- und Planunterlagen des Oberbergamtes des Saarlandes nicht hervor. Es wird empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.
- Die VWW Wasser- und Energieversorgung Kreis St. Wendel GmbH weist darauf hin, dass ein Teilbereich der Wasserleitung in der Parkstraße im Jahr 2022 zur Erneuerung vorgesehen ist.
- Auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange der §§ 19, 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen.
- Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Beim Rückbau maroder Bausubstanz, bei der (stadtbildgerechten) Modernisierung und Instandsetzung von Mauerwerk, Dachstühlen etc. sowie bei der energetischen Sanierung von Gebäuden oder Gebäudeteilen wird empfohlen, alle direkt und mittelbar betroffenen Strukturen durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten (i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) besonders und bzw. oder streng geschützter Arten i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG zu überprüfen und gegebenenfalls (bei entsprechendem Nachweis) geeignete Schutzmaßnahmen mit der Naturschutzbehörde (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz - LUA, Fachbereich 3.1 Natur- und Artenschutz) abzustimmen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass insbesondere Gebäudebrüter unter den europäischen Vogelarten im Rahmen der geplanten oder zumindest im Rahmen der Sanierung denkbaren Arbeiten/ Maßnahmen betroffen sein können (z.B. Mauersegler, Eulen in Dachstühlen). Des Weiteren können auch scheinbar wenig strukturierte Gebäudebestandteile z.B. für Fledermäuse ein hohes Quartierpotenzial aufweisen, da sich die Tiere in kleinste Fugen zurückziehen können. Sowohl europäische Brutvogelarten wie auch alle einheimischen Fledermausarten unterliegen dem strengen Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Solchen möglicherweise auftretenden Konfliktslagen im Zusammenhang mit gebäudebewohnenden Arten kann jedoch mit Hilfe einfacher technischer Hilfsmittel effektiv begegnet werden (z.B. Nisthilfen für Gebäudebrüter, „Schwegler-Kästen“). Es wird empfohlen, die Naturschutzbehörde zur Abstimmung geeigneter Maßnahmen im Einzelfall zu konsultieren.
- Zudem wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Stadtgebiet von St. Wendel Strukturen vorhanden sind, die ein Vorkommen der i.S.d. § 7 Abs. 1 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Amphibien-Arten Wechselkröte (*Bufo viridis*) und Kreuzkröte (*Epidalea calamita*) ermöglichen (Rohbodenbereiche, auch leicht verbrachte Stellen mit Temporärgewässern). Solche Strukturen sind zwar im unmittelbaren Innenstadtbereich weniger zu erwarten, können jedoch je nach Dimension von Brachflächen und deren Struktur grundsätzlich als entsprechende Habitatrequisiten dienen. Unmittelbar vor Beginn geplanter Bauarbeiten (z.B. zur Vorbereitung zur Schaffung von Wohnraumangeboten), die solche Flächen betreffen können, sollte der entsprechende Bereich daher auf das Vorhandensein von Individuen dieser und weiterer Amphibienarten und bzw. oder mit Laich besetzten temporären Flachgewässern, Rinnen etc. überprüft werden. Sollten entsprechende Nachweise gelingen, so ist die Naturschutzbehörde zur Abstimmung geeigneter Schutzmaßnahmen zu informieren.
- Das hydrogeologische Modell des Saarlandes gibt einen rechnerischen Wert von ca. 5 m unter Geländeoberkante (GOK) für den Grundwasserflurabstand im Bereich des geplanten Sanierungsgebietes an. Ggf. erforderliche Auflagen zu den einzelnen Maßnahmen können erst mit Vorlage der entsprechenden Planunterlagen erlassen werden.

- Im Norden wird das geplante Sanierungsgebiet begrenzt durch den Todbach und wird von der Blies, beides Gewässer dritter Ordnung, von Nord nach Süd durchflossen. Im Bereich des Stadtparks mündet zudem der in der Gymnasialstraße verrohrte Bosenbach in die Blies. Beide Gewässer sind nach § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko bewertet, für die gemäß § 76 Abs. 2 WHG ein Überschwemmungsgebiet (ÜSG) für ein 100-jährliches Hochwasserereignis auszuweisen ist. Das ÜSG der Blies wurde durch Bekanntmachung seiner Verbindlichkeit im Amtsblatt des Saarlandes vom 13.09.2018 zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Blies, das ÜSG des Todbachs ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.01.2021 festgesetzt. Große Teile des geplanten Sanierungsgebietes, bis etwa zum Mia-Münster Haus sowie der Stadtpark, liegen innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete.
- Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist innerhalb des Untersuchungsgebietes 16 Einträge auf; die Einträge erfolgten aufgrund der vorangegangenen Nutzung und dem damit verbundenen branchenspezifischen Kontaminationspotenzial. Konkrete Informationen zu Boden- oder Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor; schädliche Bodenveränderungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Für weitere 8 Einträge liegen nähere Informationen vor. Eine Auskunft über altlastverdächtige Standorte, Altlasten und schädliche Bodenveränderungen kann beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz beantragt werden.
- Durch das geplante Sanierungsgebiet verlaufen die Landesstraßen L 131 „Bahnhofstraße“ und die L 132 „Mommstraße“. Maßnahmen im Bereich des Straßenraums der Landesstraßen sind frühzeitig mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) abzustimmen.



KERN
PLAN

Herausgeber/
Impressum:
Auftraggeber:
Bildnachweis:
Rechte:

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
Kreisstadt Sankt Wendel · Schloßstraße 7 · 66606 St. Wendel · www.sankt-wendel.de · stadt@sankt-wendel.de
Kernplan GmbH, LVGL Saarland, Kreisstadt St. Wendel, stock.adobe.com
Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH