

Ortsmitte Wadgassen

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

ENTWURF



08.12.2023



KERN
PLAN

Ortsmitte Wadgassen

IMPRESSUM

Im Auftrag:



Gemeinde Wadgassen
Lindenstraße 114
66787 Wadgassen

Gefördert durch:



Inhalt:

Vorwort	3
Gebietskulisse	4
Programmprofil „Lebendige Zentren“	5
Rahmenbedingungen und Analyse	6
Ziele der Ortskernentwicklung	16
Rahmenplan	18
Maßnahmen und Schlüsselprojekte	20
Umsetzungsmodalitäten	48
Prozessdokumentation	49
Anhang: Kosten- und Finanzierungsübersicht	

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Philipp Blatt
Paula Dietz

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

K E R N
P L A N

VORWORT

Die Gemeinde Wadgassen hat 2018/2019 ein Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) erstellt, das für die Gesamtgemeinde Aussagen zu wichtigen Zukunftsfragen trifft. Auf Basis einer breit angelegten Bestandsanalyse der wichtigsten Handlungsfelder der Gemeindeentwicklung wurden hierbei Handlungserfordernisse und Strategien für die künftige Gemeindeentwicklung abgeleitet. Als wesentlicher Schwerpunktbereich der Gemeindeentwicklung wurde dabei die Ortsmitte von Wadgassen um die Lindenstraße und angrenzende Bereiche identifiziert.

Die Ortsmitte von Wadgassen ist mit Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungsangeboten sowie zentralen öffentlichen Einrichtungen, darunter Grundschule und Rathaus, ein Lebensmittelpunkt vieler Wadgasser Bürger und damit auch Aushängeschild sowie Visitenkarte für Bürger und Gäste. Gleichzeitig konzentrieren sich hier viele städtebauliche Herausforderungen, darunter Lücken im Versorgungsangebot, baulich-gestalterische Mängel, eine optimierungsbedürftige Aufenthaltsqualität oder hohe Verkehrsbelastung, wodurch das Ortszentrum seine angedachte Rolle derzeit nicht voll ausfüllen kann.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Wadgassen mit der Unterstützung der Bund-Länder Städtebauförderung und Fördergeldern aus dem Programm „Lebendige Zentren“ auf den Weg gemacht, ihren Ortskern fit für die Zukunft zu machen. Für die Ortsmitte wurde daher ein so genanntes „integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) entwickelt.

Das ISEK zeigt für einen ca. 53 ha großen Bereich im unmittelbaren Ortszentrum eine Vielzahl von aufeinander abgestimmten Maßnahmen für die nächsten 10 bis 15 Jahre auf, die den Ortskern stärken und attraktivieren sollen. Es stellt gewissermaßen den „roten Faden“ der Ortskernentwicklung dar und ist für die Gemeinde ein langfristiger Orientierungsrahmen. Dabei wird sowohl in den öffentlichen Raum investiert, als auch private Maßnahmen angestoßen und unterstützt.

Das integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ist Fördervoraussetzung im Programm „Lebendige Zentren“.

Gebietskulisse



Abgrenzung Gebietskulisse

- Die Gebietskulisse erstreckt sich um die zentrale Ortsdurchfahrt von Wadgassen und beinhaltet den Hauptabschnitt der Lindenstraße und den nördlichen Teil der Provinzialstraße (L271). Als weitere Hauptverkehrsader ist die L168 mit dem Abschnitt der Saarstraße bis zum Abteihof sowie dem nördlichen Abschnitt der Wendelstraße Bestandteil der Gebietskulisse. Auch die unmittelbar von der Lindenstraße abzweigenden Nebenstraßen sind enthalten.
- Neben der Gemarkung Wadgassen sind, östlich und südöstlich des Rathauses, auch Teile der Gemarkungen Hostenbach und Schaffhausen Bestandteil der Gebietskulisse. Insgesamt umfasst die Gebietskulisse eine Fläche von ca. 53 ha.
- Im Norden wird das Gebiet durch die Autobahn (A 620) und die angrenzenden Grünflächen sowie das Outlet-Center eingerahmt, im Süden durch die angrenzende Wohnlagen. Östlich begrenzen die beiden teilweise noch in die Gebietskulisse mit einbezogenen Ortsteile Hostenbach und Schaffhausen den Untersuchungsraum, westlich der Ortseingang von Wadgassen mit Freibad/ Anschlussstelle an die A 620.
- Anhaltspunkte für die Abgrenzung wurden dem Gemeindeentwicklungskonzept entnommen und in Abstimmung mit der Gemeinde Wadgassen getroffen: „Der zentrale Abschnitt der Ortsdurchfahrt Lindenstraße und nördliche Provinzialstraße fungiert durch seine Lage und Infrastrukturausstattung als zentralster Bereich der gesamten Gemeinde. Gleichzeitig kumulieren hier eine Vielzahl städtebaulicher Probleme. [...] Daher sollte für dieses Gebiet ein „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) als Planungs- und Handlungsgrundlage erarbeitet [...] werden.“ (Quelle: GEKO Wadgassen) Gegenüber dem Vorschlag im GEKO wurde die Abgrenzung etwas erweitert und umfasst auch das Areal um den bestehenden Edeka-Markt im Südosten der Gebietskulisse.
- Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist dem Plan zu entnehmen. Mit der so festgelegten Abgrenzung wird den aktuellen bzw. zu erwartenden Sanierungsanforderungen und Investitionsbedarfen Rechnung getragen sowie die Kontinuität der bisherigen Vorgehensweise und Maßnahmen gewährleistet.

Programmprofil Lebendige Zentren

Ziel Städtebauförderung

„Hauptziel der Städtebauförderung ist es, die Städte und Gemeinden nachhaltig als Wirtschafts- und Wohnstandorte zu stärken und entgegenstehende Mängel oder Missstände dauerhaft zu beheben.“

Finanzierung

„An der Finanzierung der Städtebauförderung beteiligen sich Bund, Länder und Gemeinden grundsätzlich zu je einem Drittel. [...] Die Höhe der Bundesfinanzhilfen für die Programme der Städtebauförderung wird im Bundeshaushaltsplan festgelegt. Die Verteilung der Bundesfinanzhilfen auf die Länder erfolgt grundsätzlich anhand von indikatorbasierten Verteilungsschlüsseln, die vom BBSR berechnet werden. Je nach Programm gehen verschiedene Indikatoren mit unterschiedlichen Gewichten in die Berechnung der Mittelverteilung ein.“ (Quelle: staedtebaufoerderung.info)

Bei der Finanzierung von Maßnahmen setzt die Städtebauförderung auf das Subsidiaritätsprinzip, d.h. dass andere Finanzhilfen vorrangig einzusetzen sind.

Rechtsgrundlagen

„Rechtsgrundlagen der Städtebauförderung sind [...] die jährlichen Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern sowie die [...] Förderrichtlinien der Länder. In den jährlich abgeschlossenen Verwaltungsvereinbarungen einigen sich Bund und Länder über die Fördervoraussetzungen und -schwerpunkte, die Verteilung der Finanzmittel sowie den Einsatz und die Abrechnungsmodalitäten der Städtebauförderung.“

Fördervoraussetzungen

Fördervoraussetzung ist, neben der räumlichen Abgrenzung des Fördergebietes, ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Das Entwicklungskonzept ist in ein gegebenenfalls bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten. Die Aktualität des

Entwicklungskonzepts ist sicherzustellen. Zudem sind im Entwicklungskonzept Aussagen zur langfristigen Verstetigung erfolgreicher Maßnahmen über den Förderzeitraum hinaus zu treffen.

Hinzu kommt, dass im Rahmen der Gesamtmaßnahme Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel - in angemessenem Umfang - erfolgen müssen.

Räumliche Festlegung

„Die räumliche Festlegung kann als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, Erhaltungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, Maßnahmegebiet nach § 171 b, § 171 e oder § 171 f BauGB erfolgen.“

Programm Lebendige Zentren

Die Fördermittel können im Programm „Lebendige Zentren“ insbesondere eingesetzt werden für

- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen, die Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel, Sicherung der Versorgungsinfrastruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer städtebaulicher Bedeutung sowie die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles,
- Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze), insbesondere von Grünräumen,
- Erneuerung des baulichen Bestandes,
- klimafreundliche Mobilität und Erreichbarkeit der Zentren sowie ein konfliktfreies und sicheres Miteinander der unterschiedlichen Mobilitätsformen,
- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung, Leerstandsmanagement, die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von §

138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften.

In allen Programmen der Städtebauförderung können die Fördermittel u.a. eingesetzt werden für

- Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur,
- Verbesserung der klimafreundlichen Mobilität,
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze), zur Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Maßnahmen zur 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 Barrierefreiheit bzw. -armut,
- Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien (städtebauliche Vernetzung von Infrastrukturen, Daten, Netzen),
- Maßnahmen zum Umgang mit Gebäudeleerstand (z.B. Zwischenerwerb),
- Maßnahmen mit hohem Innovations- und Experimentiercharakter,
- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme einschließlich der Erarbeitung oder Fortschreibung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte.

Quelle: www.staedtebaufoerderung.info/ Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2022

Rahmenbedingungen und Analyse

Lage, Erreichbarkeit, Verkehr und Straßenraumgestaltung

- Wadgassen liegt im Südwesten des Saarlandes - zwischen Saarlouis und Völklingen.
- Vom Autobahnanschluss westlich der Ortslage führt die L 271 (Lindenstraße) durch das Wadgasser Ortszentrum, ehe sie am Ortseingang von Schaffhausen auf Höhe des Rathauses als Provinzialstraße in südöstlicher Richtung weiter nach Völklingen führt. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) liegt laut Verkehrsmengenkarte 2021 zwischen 12.000 Kfz pro Tag (davon 380 Lkw) und 9.500 Kfz pro Tag (davon 240 Lkw).
- Zudem verläuft die L 168 als Saar- und Wendelstraße in Nord-Süd-Richtung durch das Wadgasser Ortszentrum und verbindet den Ortsteil mit Bous und Werbeln. Nördlich von Wadgassen liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) auf der L 168 bei 10.900 Kfz pro Tag (davon 360 Lkw) und südlich von Wadgassen bei 8.900 Kfz pro Tag (davon 200 Lkw).
- Mit dem Anschluss an die Autobahn 620 sowie die schnell erreichbaren Bundesstraßen 51 und 269 besteht auch eine gute überregionale Anbindung des Straßenverkehrs. Sowohl die Landeshauptstadt Saarbrücken als auch Städte wie Dillingen, Saarlouis und Völklingen sind schnell zu erreichen.
- Die insgesamt hohe Belastung durch motorisierten Verkehr schlägt sich negativ auf die Aufenthaltsqualität im Ortszentrum nieder und birgt Konfliktpotenzial hinsichtlich dem nicht motorisierten Verkehr.
- Die Anbindung an den ÖPNV ist über den Busverkehr gewährleistet, direkte Verbindungen bestehen u.a. nach Völklingen, Saarlouis und Saarbrücken. Entlang der Linden-/Provinzialstraße befinden sich innerhalb der Gebietskulisse vier Haltestellen (Kreisverkehr Saarstraße, Kirche, Rathaus, zw. Edeka u. Aldi). Hinsichtlich des Erscheinungsbildes, der Aufenthaltsqualität sowie der Barrierefreiheit der Bushaltestellen



Lage im Raum (Quelle: Hintergrundkarte: © BKG (2023), Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlusOpen_PG.html; Bearbeitung: Kernplan)



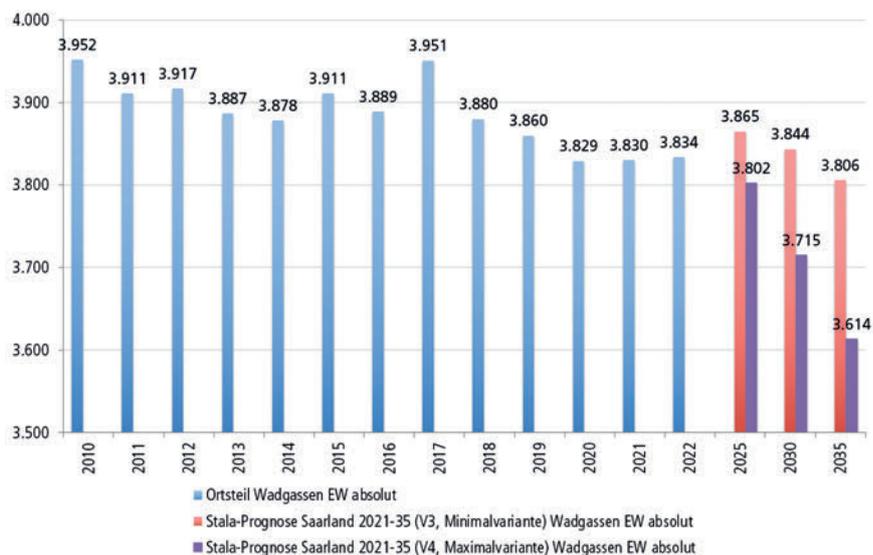
Ortsdurchfahrt Lindenstraße (L 271) mit beidseitigem Parkstreifen und Haltestelle



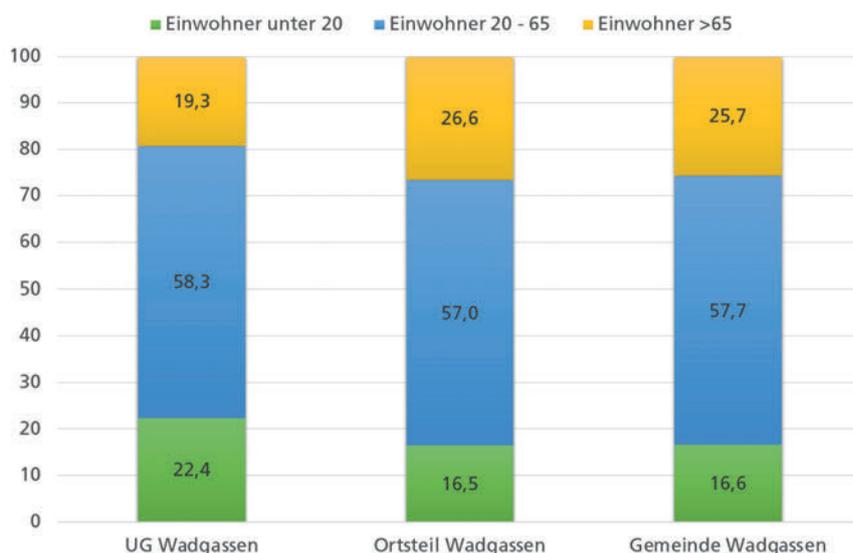
Bahnübergang der ehemaligen Bisttalbahn in der Lindenstraße

besteht vielfach Aufwertungspotenzial (z.B. im Bereich der Lindenstraße 25).

- Durch den etwa 3 km entfernten Bahnhof Bous ist Wadgassen zudem indirekt an das Schienennetz (Strecke Saarbrücken - Trier und Kaiserslautern - Merzig) angebunden.
- Die ehemalige Bisttalbahn ist im Verkehrsentwicklungsplan des Saarlandes von 2021 als potenziell zu reaktivierende Strecke mit positiver Kosten-Nutzen-Schätzung enthalten. Für eine Reaktivierung müsste u.a. die Ertüchtigung und Elektrifizierung der Strecke, die Instandsetzung von Bahnübergängen (u.a. Lindenstraße) sowie die Errichtung von Haltepunkten (Lindenstraße im Umfeld des Bahnübergangs) durch das Land erfolgen. Derzeit wird die Reaktivierung von Landesseite im Rahmen einer Machbarkeitsstudie näher untersucht. Die mögliche Reaktivierung der Strecke muss bei Planung und Umsetzung der ISEK-Maßnahmen berücksichtigt werden.
- Park- und Stellplätze sind, insbesondere im Bereich der Lindenstraße, zumeist parallel zur Fahrbahn oder ungünstig auf den Gebäudevorflächen angeordnet. Um das Wadgasser Ortszentrum als solchen, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr, attraktiver zu gestalten, bedarf es einer Ordnung des ruhenden Verkehrs.
- Innerhalb der Gebietskulisse schmälern sanierungsbedürftige Straßen und Gehwege das Erscheinungsbild des Wadgasser Ortszentrums.
- Zudem sind die Straßenräume weitgehend rein autoverkehrsgerecht gestaltet und durch eine geringe Aufenthaltsqualität gekennzeichnet.
- In Bezug auf die verschiedenen potenziellen Verkehrsteilnehmer sind die Straßenräume unzureichend gegliedert (u.a. schmale Gehwege, fehlende Radwege, wenige Querungshilfen, Konflikte mit ruhendem Verkehr). Neben Attraktivitätsverlusten hat die unzureichende Gliederung und Lenkung des Verkehrs auch eine Gefährdung der Verkehrssicherheit zur Folge - insbesondere in stärker frequentierten Bereichen (z.B. Lindenstraße).
- Darüber hinaus mangelt es sowohl qualitativ als auch quantitativ an einer für ein Ortszentrum typischen sowie attraktiven Ausstattung und Gestaltung des Straßenraumes (u.a. in die Jahre gekom-



Bevölkerungsentwicklung 2010-2022 und Prognose 2021-35 Ortsteil Wadgassen (Quelle: Gemeinde Wadgassen, Statistisches Bundesamt; Bearbeitung: Kernplan)



Altersstruktur 2023 im Untersuchungsgebiet, Ortsteil, Gemeinde; (Quelle: Gemeinde Wadgassen, Bearbeitung: Kernplan)

mene Straßenlaternen, minimalistisch begrünte Mittelstreifen).

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

- Im Untersuchungsgebiet lebten 2023 ca. 1.230 Einwohner.
- Im Ortsteil Wadgassen ging die Bevölkerung zwischen 2010 und 2022 um ca. 120 Einwohner von rd. 3.950 auf 3.830 Einwohner zurück (-3 %). In der Gesamtgemeinde war der Bevölkerungsrückgang etwas stärker ausgeprägt (-4,3 %, Saarland -2,4 %).
- Die 15. koordinierte Bevölkerungsvorberechnung sieht für das Saarland zwischen 2021 und 2035 einen Bevölkerungsrückgang zwischen -0,6 (Minimalvariante) und -5,7 % (Maximalvariante) vor. Übertragen auf den Ortsteil

Wadgassen würde dies einem weiteren Rückgang um ca. 30 bis 220 Einwohner entsprechen.

Altersstruktur

- Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung liegt im Untersuchungsgebiet bei ca. 42 Jahren und damit deutlich unter dem des Ortsteils und der Gemeinde Wadgassen (ca. 47 Jahre) (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Gemeinde Wadgassen, Stand: 30.06.2023)
- Das jüngere Durchschnittsalter im Untersuchungsgebiet schlägt sich auch im Anteil der einzelnen Bevölkerungsgruppen nieder. Mit 22,4 % lag der Anteil der unter 20-Jährigen im Untersuchungsgebiet deutlich über dem des Ortsteils sowie der Gesamtgemeinde. Demgegenüber waren im Untersuchungsgebiet nur knapp

jeder 5. Einwohner über 65-Jahre, während es im Ortsteil und der Gemeinde Wadgassen bereits mehr als jeder 4. Einwohner waren.

- Der hohe Anteil an Einwohnern im erwerbstätigen Alter sowie von Kindern und Jugendlichen zeigt, dass der Ortskern Wadgassen ein attraktiver Wohnort ist. Zudem ist in der Altersgruppe der Erwerbstätigen (Einwohner 20 - 65 Jahre) eine gewisse Investitionsbereitschaft vorhanden.
- Über die aktuelle Altersstruktur kann außerdem auf die künftige Bevölkerungszusammensetzung 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).

Ortsbild und Bausubstanz, Leerstände

- Wadgassen ist ein Straßendorf mit kleinstädtischem Charakter.
- Entlang des zentralen Abschnitts der Lindenstraße vielfach geschlossene Bebauung bzw. Hausgruppen.
- Die Ortsteile Wadgassen, Hostenbach und Schaffhausen gehen östlich des Rathauses ohne räumliche Trennung ineinander über.
- Innerhalb der Gebietskulisse finden sich mehrere denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude.
 - Gasthaus „Zur Linde“, Wohnhaus (Lindenstraße 30)
 - kath. Pfarrkirche St. Maria Heimsuchung (Lindenstraße)
 - Spurker Haus, Herberge und Wohnhaus der Abtei Wadgassen (Auf dem Spurk 2-8)
 - Fördermaschinenhaus des sog. Karl-Schachtes der Privatgrube Hostenbach (Provinzialstraße 26)
 - Villeroy'sches Forsthaus (Provinzialstraße 26)
- Sanierungsstau, v.a. an privater Bausubstanz, und punktuelle Leerstände (sowohl Wohn- als auch Gewerbegebäude) führen innerhalb der Gebietsku-



Denkmalgeschütztes Gebäude in der Straße „Auf dem Spurk“ in Wadgassen



Ortsbildprägendes Gebäude in der Lindenstraße



Sanierungsbedürftiges Gebäude in der Abteistraße

lisse vielfach zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

- Leerstände im Ortszentrum bedrohen die Vitalität und Zukunftsfähigkeit der Gemeinde, sodass hier insgesamt dringender Handlungsbedarf besteht.
- 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.
- Das leer stehende und marode Gebäude des früheren Hubertushofes hat das Ortsbild in prominenter Lage, unmittelbar gegenüber der Kirche, über mehrere Jahre erheblich gestört. In 2017 wurde das Gebäude von der Gemeinde erworben und 2019 mit Unterstützung der Städtebauförderung rückgebaut.
- Auch bei einer Reihe öffentlicher Gebäude sind Sanierungstau, unzureichende energetische Standards sowie eingeschränkte Barrierefreiheit zu erkennen, darunter das „Gemeindehaus“ mit Schulturnhalle

Ehemaliges

Sanierungsgebiet

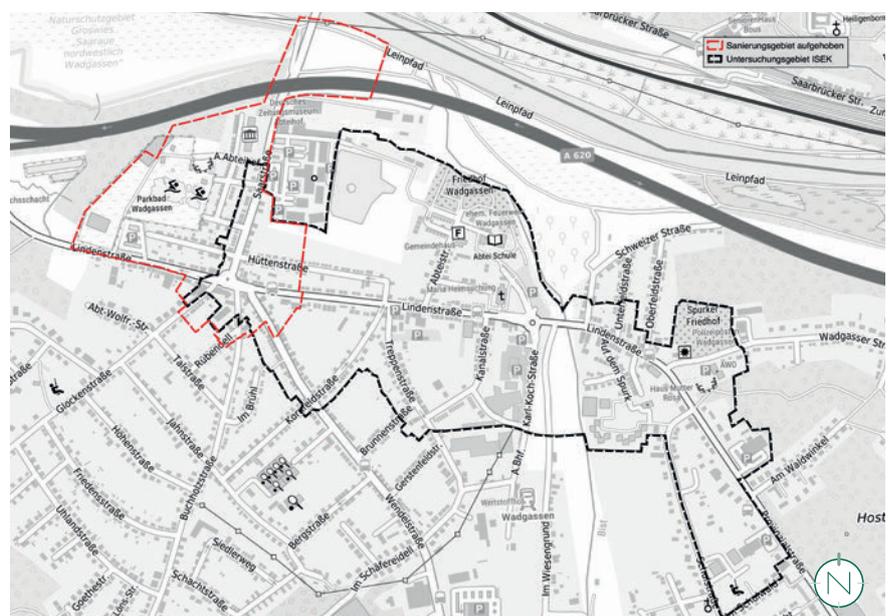
- Die Gebietskulisse überschneidet sich im Westen mit dem im Oktober 2023 aufgehobenen, alten Sanierungsgebiet „Ortsmitte Wadgassen“. Es umfasste die Saarstraße (ausgenommen Outlet-Center), die Straße „Am Abteihof“, die Straße „Am Parkbad“ sowie Teile der Hütten-, der Linden-, der Bucholz- und der Wendelstraße.
- Zentrale Maßnahme des aufgehobenen Sanierungsgebietes war der Erhalt und die Sanierung des historischen Abteihofes, was erfolgreich durchgeführt wurde.
- Da im Bereich der Saarstraße südlich des Abteihofes nach wie vor Defizite im öffentlichen Raum sowie der privaten Bausubstanz sichtbar sind, wurden diese Bereiche in das vorliegende ISEK aufgenommen.



Verfallenes Gebäude des ehemaligen Hubertushofes (zwischenzeitlich abgerissen)



Sanierungsbedürftiges Gemeindehaus mit Schulturnhalle in der Abteistraße



Aufgehobenes Sanierungsgebiet und Untersuchungsgebiet (Quelle: Geoportal Saarland; Hintergrundkarte: © BKG (2023), Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlusOpen_PG.html)

Eigentumsverhältnisse,

Wohnen und Immobilienpreise

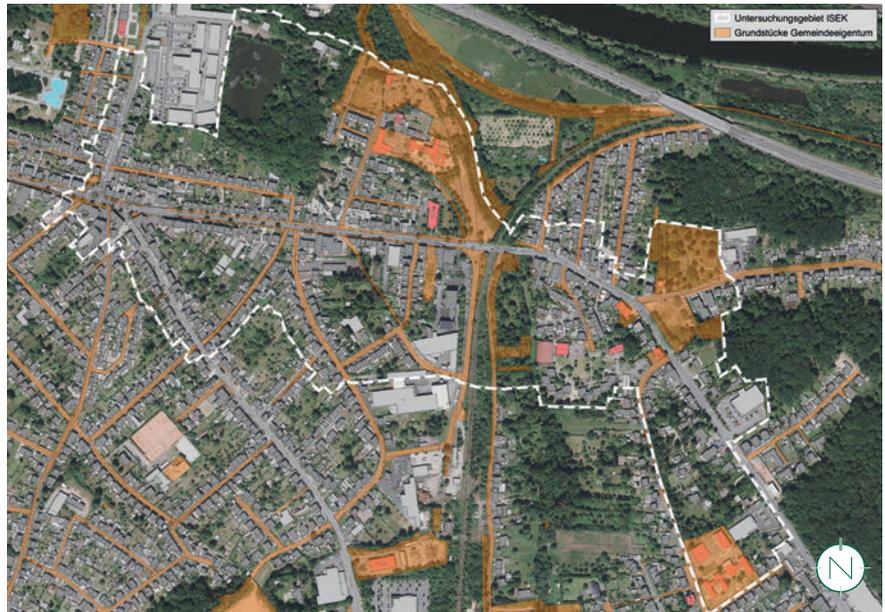
- Die Gebäude und Grundstücke innerhalb des Ortszentrums weisen eine Vielzahl verschiedener Eigentümer auf. Die heterogene Eigentumsstruktur verlangt zur Konzeptumsetzung die Mitwirkung / Investitionen privater Eigentümer.
- Zu den kommunalen Liegenschaften innerhalb der Gebietskulisse zählen neben den Gemeindestraßen v.a.:
 - Friedhof
 - Marktplatz
 - Gemeindehaus und Abteischule
 - ehem. Hubertushof
 - ehem. Koch-Gelände (fehlt in Karte)
 - Spurker Friedhof und Rathauspark
 - Schul-, Kultur-, Sportamt / Polizeiposten (Lindenstraße 101)
 - Rathaus (Lindenstraße 114)
 - ehem. Ärztehaus (Provinzialstraße 10)
 - Kita Sonnenschein und Sporthalle
- Wadgassen ist aufgrund der guten Anbindung an die benachbarten Mittelzentren und nach Saarbrücken sowie der insgesamt guten Infrastrukturausstattung ein attraktiver Wohnort.
- Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt 6,18 € pro m² (Stand: 04/2020) und liegt etwas höher als in der Nachbargemeinde Bous (Quelle: iib Institut Bauen Dr. Hettenbach GmbH unter www.wohnpreis.de).
- Im Ortskern fehlt es noch an einem größeren Angebot moderner, kleinerer Wohnungen.
- Potenzialflächen zur Weiterentwicklung innerörtlicher Wohnangebote könnten in den Bereichen ehem. Turnerheim bzw. Karl-Koch-Gelände/ ehem. Hubertushof liegen.

Einzelhandel und Gewerbe,

Gastronomie,

medizinische Versorgung

- Der Ortsteil Wadgassen verfügt über ein kleines Geschäftszentrum mit einigen inhabergeführten Geschäften, überwiegend entlang der Lindenstraße - u.a. Bäckerei, Getränkemarkt, Apotheke und Fachgeschäfte (Bekleidungsgeschäft, Sportgeschäft, Fahrradgeschäft, Blumenladen, Möbelgeschäft, Elektrofachhandel). Hinzu kommen ergänzende Dienstleistungs- (u.a. Friseur, Bankfiliale, Fitnessstudio, Fahrschule, Reisebüro)



Gemeindeeigene Grundstücke im Untersuchungsgebiet (Quelle: Gemeinde Wadgassen; Bearbeitung: Kernplan)



Marktstand Ecke Lindenstraße/ Treppenstraße



Bäckerei in der Lindenstraße in Wadgassen

und Gastronomie- / Beherbergungsangebote (u.a. Asia Bistro, Pizzeria, Alte Abtei, Bürgerhof; Hotel Wadegotia).

- Ein moderner Lebensmittelvollsortimenter/ -discounter mit umfangreichem Angebot fehlt im Zentrum. Hier befinden sich die nächsten Einrichtungen mit Aldi und Edeka bereits in der Provinzialstraße. Ein Drogeriemarkt fehlt dagegen im gesamten Gemeindegebiet.
- Im Einzelhandelskonzept von 2018 wurde demzufolge ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Körper- und Gesundheitspflege attestiert. Als Potenzialstandorte für die Ansiedlung eines Lebensmittel- oder Drogeriemarktes innerhalb der ISEK-Gebietskulisse wurden die Immobilien Treppenstraße 3 sowie Lindenstraße 76-78 identifiziert. Trotz Vermittlungsbemühungen der Gemeinde konnte eine Ansiedlung auf diesen Flächen jedoch bislang nicht realisiert werden (kleinteilige Eigentümerstruktur). (Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Wadgassen; isoplan Marktforschung, Heinrich-Böcking-Str. 7, 66121 Saarbrücken; Stand: Dezember 2018) Der im Einzelhandelskonzept von 2018 abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich, der bislang am Bahnübergang endet, soll daher künftig angepasst werden.
- Die zentralen Nutzungen ziehen sich in der Praxis durchgehend zwischen Wadgassen, Hostenbach und Schaffhausen bis zum bestehenden Edeka-Markt fort. Um die Nahversorgung in Wadgassen und den beiden Ortsteilen zu gewährleisten, sollte auch die Erweiterung des Edeka-Marktes und benachbarte Ansiedlung eines Drogeriemarktes zugelassen werden, da ansonsten die Versorgungslücken voraussichtlich nicht geschlossen werden können.
- Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes soll auf dieser Grundlage im ersten Quartal 2024 erfolgen.
- Ein Frequenzbringer, von dem das Wadgasser Ortszentrum stärker profitieren könnte, stellt das direkt an die Gebietskulisse angrenzende Outlet-Center in der Saarstraße 20 dar. Bislang fehlt es jedoch an einer attraktiven fußläufigen Wegeverbindung.
- Hinsichtlich der medizinische Versorgung ist in Wadgassen noch ausreichend gesorgt. Innerhalb der Gebietskulisse sind in der Ortsdurchfahrt (Lindenstraße, Provinzialstraße) mehrere Arztpraxen zu



Edeka-Markt in der Provinzialstraße



Ehem. Turnerheim an der Lindenstraße mit Neuordnung-/Entwicklungsbedarf



Leer stehender ehemaliger Lidl-Markt in der Treppenstraße

finden (u.a. Kinderarzt, Logopäde, Hausarzt).

- Eine potenzielle Entwicklungsfläche stellt die Gewerbeimmobilie des sanierungsbedürftigen ehem. „Turnerheims“ mit dahinter liegendem, leerstehenden Lidl-Markt sowie dem benachbarten Fitnessstudio dar.
- Das ehemalige Koch-Firmengelände im Bereich der Karl-Koch-Straße wurde nach der Standortverkleinerung der Firma Koch (nur noch im nördlichen Bürogebäude eingemietet) zwischenzeitlich durch die Gemeinde erworben und stellt ein weiteres, zentrumsnahes Entwicklungspotenzial dar.

Soziale Infrastruktur,

Kultur- und Sportinfrastruktur,

Verwaltung

- An Bildungs- und Betreuungseinrichtungen bestehen innerhalb der Gebietskulisse die Abteischule in der Abteistraße sowie die Kita Sonnenschein in der Straße Am Schulwald.
- Die Abteischule Wadgassen ist eine gebundene Ganztagsgrundschule mit derzeit 8 Klassen. Der Sportunterricht findet in der stark sanierungsbedürftigen Halle des benachbarten Gemeindehauses (ehem. Feuerwehr, heute u.a. Ortsvorsteherbüro) statt.
- Die Kita Sonnenschein Schaffhausen ist im Gebäude der ehemaligen Förderschule untergebracht. Sie bietet 22 Plätze im Krippenbereich sowie 100 Ganztagsplätze und 50 Regelplätze im Kiga-Bereich. Der Kindergartensport findet in der benachbarten Sporthalle statt, welche ebenfalls sanierungsbedürftig ist. Zur Erstellung eines Sanierungsfahrplans sowie Prioritätenbildung könnte ein kommunales Hallenkonzept erstellt werden.
- An Sportangeboten gibt es die überdachte Freiluft-Soccerhalle „proWIN-Arena Wadgassen“ neben der Kita-Sporthalle in der Schulstraße sowie das Fitnessstudio „Stay fit“ in der Lindenstraße.
- In Nachbarschaft des Rathauses bestehen mit dem „Haus Mutter Rosa“ in der Schulstraße sowie dem AWO-Wohnheim für behinderte Menschen in der Wadgasser Straße zwei bedeutende soziale Einrichtungen/ besondere Wohnformen. Das Haus Mutter Rosa bietet u.a. stationäre und teilstationäre



Koch-Areal



Grundschule Abteischule



AWO-Wohnheim in der Wadgasser Straße

re Hilfen sowie betreutes Wohnen für insgesamt 180 Kinder, jugendliche und junge Erwachsene. Das AWO-Wohnheim für behinderte Menschen bietet 24 stationäre Wohnplätze an.

- Einrichtungen für Seniorenwohnen gibt es innerhalb der Gebietskulisse nicht. Aufgrund der demografischen Entwicklung besteht hier weiterhin Ausbaubedarf.
- Hinsichtlich des kulturellen Angebots stellt in Nachbarschaft der Gebietskulisse insbesondere das Deutsche Zeitungsmuseum im ehemaligen Abteihof ein bedeutendes Angebot dar. Bislang fehlt es jedoch auch hier an einer attraktiven fußläufigen Wegeverbindung zur Ortsmitte.
- Das Hauptrathaus der Wadgasser Gemeindeverwaltung liegt innerhalb der Gebietskulisse an der Ecke Lindenstraße, Wadgasser Straße. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich auch das Schul-, Kultur- und Sportamt. Ansonsten ist die Gemeindeverwaltung erheblich über das Gemeindegebiet verstreut (technisches Rathaus in südlicher Wendelstraße, Umwelt- u. Grünflächenamt in Differten), was die Zusammenarbeit zwischen Abteilungen und die Erreichbarkeit für die Bürger erschwert. Die Ansiedlung von Teilen der Verwaltung im ehemaligen Ärztehaus (Ecke Provinzialstr./Schulstr.) bietet die Chance, die Verwaltung besser zu konzentrieren.

Platzflächen, Grünanlagen

- Der zentral am Kreisverkehr Lindenstraße / Karl-Koch-Straße / Klosterweg gelegene Marktplatz ist überwiegend asphaltiert und weist mit Ausnahme der Sitzgruppe unter der Linde kaum Gestaltungselemente auf. Der Platz wird vorwiegend als öffentlicher Parkplatz genutzt und wird in dieser Funktion auch benötigt (Nachbarschaft Schule, Friedhof, Kirche mit direkten Fußwegeverbindungen). Zudem findet hier einmal jährlich die örtliche Kirmes statt. Eine Zugangsmöglichkeit zum benachbarten Bistufer mit Sitzgelegenheiten gibt es nicht. Die Aufenthaltsqualität ist insgesamt stark eingeschränkt und sollte verbessert werden.
- An den Marktplatz schließt, getrennt durch eine Baumreihe, der Schulhof an, welcher mit einem Multifunktionsfeld (Basketballkorb, Fußballtor), weiteren



Abteihof mit Zeitungsmuseum



Marktplatz mit Aufwertungs- und Gestaltungsbedarf



Rathauspark

Spielgeräten (Kletterwand) und Sitzgelegenheiten ausgestattet ist.

- Die Grünanlage „Nicolas-Villeroy-Platz“ befindet sich im Norden von Wadgassen zwischen Outlet-Center und Friedhof. Die mit einem Teich und vielen Bäumen versehene Fläche weist ein hohes Entwicklungspotenzial auf. Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität der eigentlich idyllischen Grün- und Wasserfläche am Outlet-Center sind bislang durch den Hinterhofcharakter der angrenzenden Geschäfte und der fehlenden Fußwegeverbindung zur Ortsmitte eingeschränkt.
- Der Rathauspark im Kreuzungsbereich von Lindenstraße und Wadgasser Straße bietet als reine Wiesenfläche wenig Anziehungskraft. Es gilt diesen als repräsentative Grünfläche und attraktiven Aufenthaltsbereich mit Spielplatz herzurichten und dabei auch die Verkehrsfunktion (Fußweg Rathaus, Parkplätze) zu integrieren.
- Der Spurker Friedhof, gegenüber vom Rathauspark, stellt schon heute eine der innerörtlichen Grün- und Naherholungsflächen von Wadgassen dar. Er soll künftig noch stärker als Gedenkort an Kriegsoffer hergerichtet werden.

Freizeit und Tourismus

- Östlich der Karl-Koch-Straße verläuft die Grüne Lunge Wadgassens mit der Bist und dem 10 km langen Bisttal-Radweg.
- Am westlichen Ortseingang befindet sich das Parkbad Wadgassen, das mit einem ca. 5 ha großen Gelände und einem Naturwasserbecken, einem Wasserspielplatz, Beach-Volleyballfeldern, Minigolfanlage und Biergarten in den Sommermonaten einen Besuchermagneten darstellt. Wie auch beim Outlet-Center sollte die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Ortsmitte verbessert werden.

Gewässer und Hochwasserproblematik

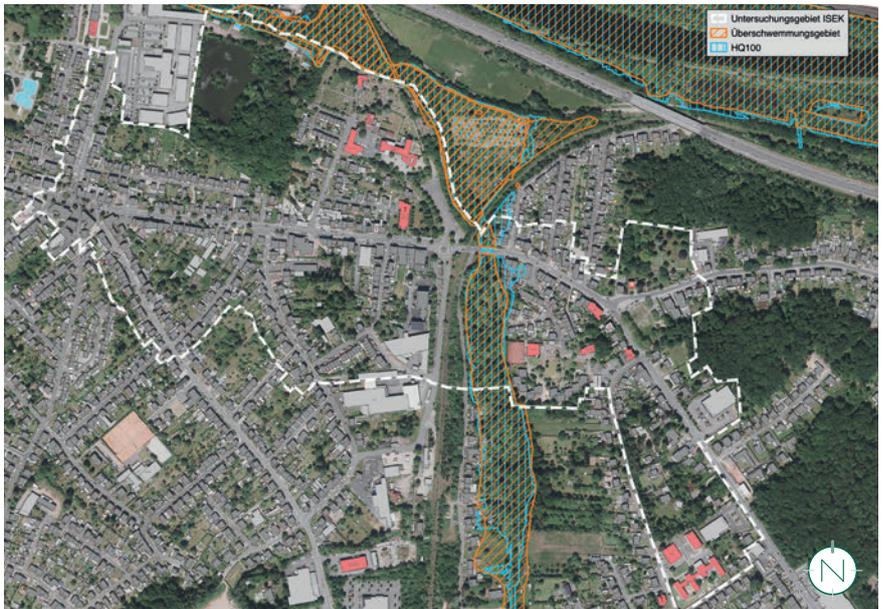
- Für die Gemeinde Wadgassen liegt bislang kein gemeindeeigenes Starkregen- oder Hochwasserkonzept vor.
- Die Bist fließt parallel zur Straße im Wiesengrund und weiter nördlich an Marktplatz und Friedhof vorbei und mündet nördlich der A620 in die Saar. Entlang der Bist ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt.



Spurker Friedhof



Parkbad Wadgassen



Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Quelle: Luftbild - Gemeinde Wadgassen; HQ100, Überschwemmungsgebiet - Geoportal Saarland; Bearbeitung: Kernplan)

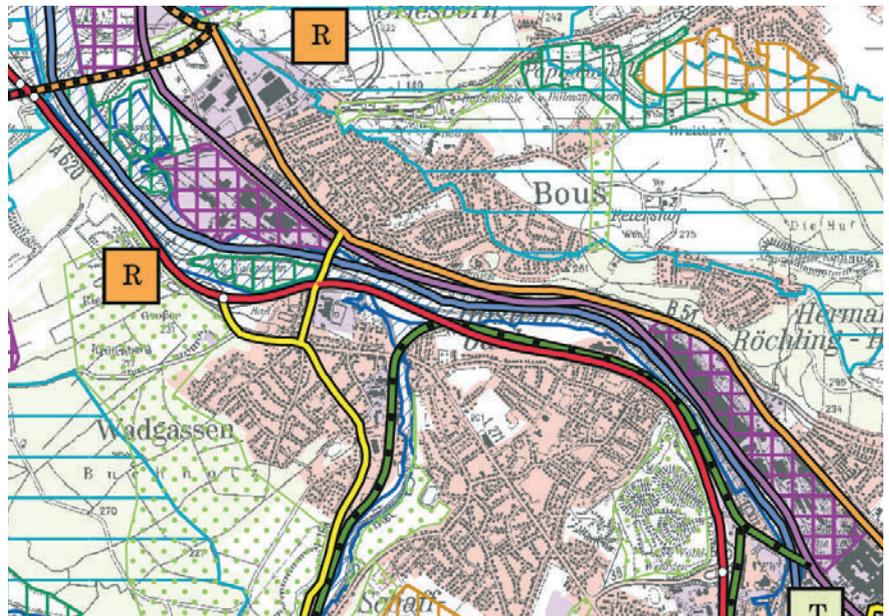
- Die Hochwassergefahrenkarte HQ 100 zeigt das Hochwasserereignis, das im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren auftritt. In Zeiten des fortschreitenden Klimawandels könnten diese Ereignisse künftig häufiger auftreten. Die Hochwassergefahrenflächen reichen innerhalb der Gebietskulisse auch in bebaute Bereiche (Abteistr. 22, westliche Straßenseite Schweizer Str., Lindenstr. 94-96, Zur Alten Ziegelei 8). Hier sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen

LEP Umwelt 2004

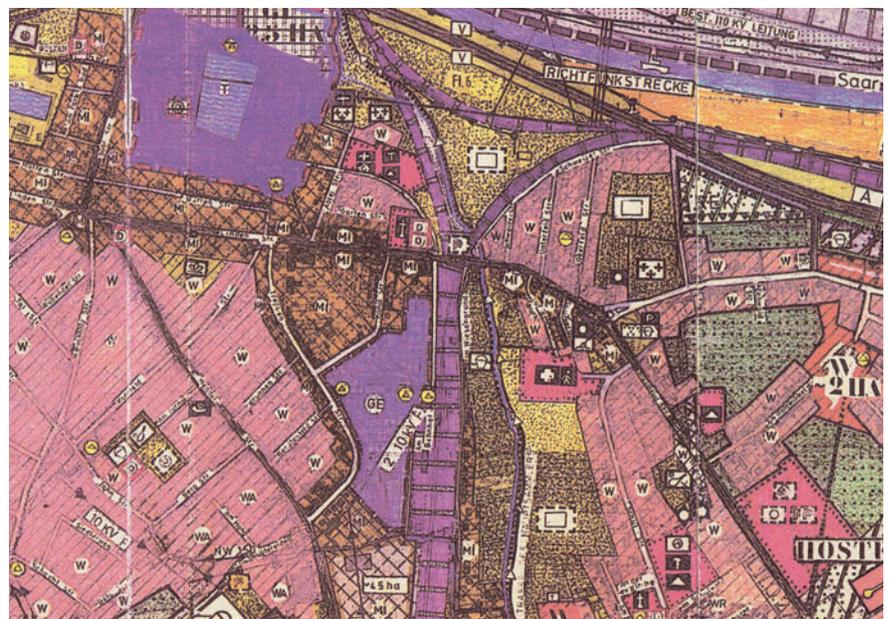
- Im Bereich der Bist wird sowohl ein Vorranggebiet Hochwasserschutz als auch ein Vorranggebiet für Freiraumschutz dargestellt.
- Im Bereich der Saar, im nördlichen Teil von Wadgassen, wird ebenfalls ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz und ein Vorranggebiet für Naturschutz dargestellt.
- Südlich und westlich des Siedlungskörpers des Ortsteils Wadgassen werden ein Vorranggebiet für Freiraumschutz sowie ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz dargestellt.

Flächennutzungsplan

- Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadgassen stammt aus dem Jahr 1982.
- Seitdem gab es zwar mehrere Teiländerungen, eine komplette Neuaufstellung fand bislang aber nicht statt.
- Dadurch entsprechen eine Reihe von Darstellungen nicht mehr der heutigen Situation bzw. dem heutigen Bedarf



Ausschnitt LEP Umwelt 2004



FNP-Ausschnitt im Bereich der Gebietskulisse

Ziele der Ortskernentwicklung

Die im Rahmen des GEKO 2019 definierten Planungsziele sind für das ISEK noch gültig.

Folgende Planungsziele und Handlungsschwerpunkte wurden u.a. formuliert:

- **Städtebauliche Aufwertung des Ortskerns Wadgassen als Infrastrukturzentrum und gute Stube der Gemeinde:** Aufbauend auf das Gemeindeentwicklungskonzept wird hierfür die Aufnahme in die Bund-Länder-Städtebauförderung, Förderprogramm „Lebendige Zentren“, und die Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für diesen Teilbereich empfohlen.
 - Zentrales Ortszentrum der Gemeinde entlang Linden- und nördlicher Provinzialstraße baulich, gestalterisch und funktional attraktivieren und ordnen; als Versorgungszentrum und Visitenkarte der Gemeinde herausbilden
 - Erschlossene innerörtliche Wohnraumpotenziale (Leerstände, Baulücken) aktiv mobilisieren
 - Altbausubstanz energetisch und ortsbildgerecht modernisieren
 - Wohnraumangebot an geänderte Rahmenbedingungen anpassen, Schaffung innerörtlicher moderner Wohnformen
- **Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnraumangebotes für alle Bevölkerungsgruppen:** Konzeptionelle Grundlagen hierfür könnte die Erarbeitung einer Wohnraumstudie sein. In diesem Zusammenhang ist auch die Neuaufstellung des veralteten FNPs mit Überarbeitung der Wohnbau(entwicklungs-)flächen anzugehen.
- **Fortführung der Anpassung des sozialen Infrastrukturangebotes an bestehende und kommende Bedarfe** unter Berücksichtigung der demografischen Veränderungen, der Optimierung des kommunalen Mitteleinsatzes und der Gewährleistung einer hohen Lebensqualität in allen Ortsteilen:
 - Anpassung der Angebote für Wohnen, Freizeit sowie Pflege und Betreuung auf immer mehr ältere Menschen

Weitere / neue / konkretisierte Ziele der Stadtentwicklung

- Lokal ist in: Stabilisierung und Stärkung der Versorgungsangebote - Ansiedlung Märkte, Update des vorhandenen Angebotes
 - Modern, charmant, Charakter - Aufwertung des öffentlichen (Straßen)Raumes, Umfeld- und Ortsbildaufwertung
 - Gleiches Recht für alle - Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an umliegende Einrichtungen - auch Fußgänger und Radfahrer
 - Wohnen in der City - Schaffung zentrumsnahen Wohnraums, für alle Zielgruppen
 - Die Mischung macht's - Stärkung der Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsstruktur, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen
 - Anreize für private Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Reduzierung Leerstände
 - Konzentration Verwaltung, Bürgernähe
 - Nutzungsperspektiven Gewerbefläche Karl-Koch-Str.
 - Ortsmitte muss das Herz der Gemeinde werden
-
- Gleichzeitig Erhaltung und Optimierung familienfreundlicher Bildungs- und Betreuungsangebote
 - Anpassung des sozialen Infrastrukturangebotes an die Bevölkerungsentwicklung und Optimierung des kommunalen Mitteleinsatzes für soziale Infrastruktur
 - Stärkung ehrenamtlicher Projekte zur Gestaltung des Gemeinschaftslebens der Generationen in gegenseitiger Selbsthilfe
 - Weiterentwicklung zukunftsfähiger Vereinsstrukturen als Basis von Gemeinschaftsleben und Freizeitangeboten
 - Fortführung und Weiterentwicklung von Integrations- und Inklusionsmaßnahmen
- **Einzelhandel und Versorgung:**
 - Gezielte Steuerung der gesamtgemeindlichen Einzelhandelsentwicklung durch ein Einzelhandelskonzept
 - Angebotsstärkung und -erweiterung sowie städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Bereichs um Linden- und Provinzialstraße zum attraktiven Infrastruktur- und Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde
 - Verbesserung der Grundversorgung aller Alters- und Bevölkerungsgruppen in den ländlichen Gemeindeteilen durch ergänzende flexible Angebote wie Lieferservice, Hol- und Bringdienst
 - Optimierung Verknüpfung Outlet-Center und Ortszentrum sowie benachbarte touristische Infrastruktur zur stärkeren Nutzung des dortigen Kundenpotenzials
 - **Weiterentwicklung von Tourismus:** Ausbau und weitere Attraktivierung (insbesondere Vernetzung) der bestehenden Einrichtungen
- Alle Maßnahmen des ISEK sollen auch dazu beitragen, die Ortsmitte von Wadgassen langfristig, nachhaltig und klimaangepasst umzugestalten:**
- Dies betrifft insbesondere die Gestaltung der öffentlichen Räume mit entsprechenden Materialien, die Berücksichtigung von möglichen Starkregenereignissen, die Verwendung von Grün zur Abmilderung der Überhitzung im Sommer, die Schaffung von Ladestellen für die e-Mobilität, etc.**



*Blick über die Ortsmitte von Wadgassen
(Mai 2019)*

Ortsmitte Wadgassen – Rahmenplan





Legende

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

Maßnahmen und Schlüsselprojekte



Quelle: ©Lea Rae - stock.adobe.com

M0: Klimaschutz, Nachhaltigkeit

Begrünungs-, Rückbau- und (Teil-)Entsiegelungsmaßnahmen bieten Potenzial für u.a. vertikale Gärten oder Pocketparks.

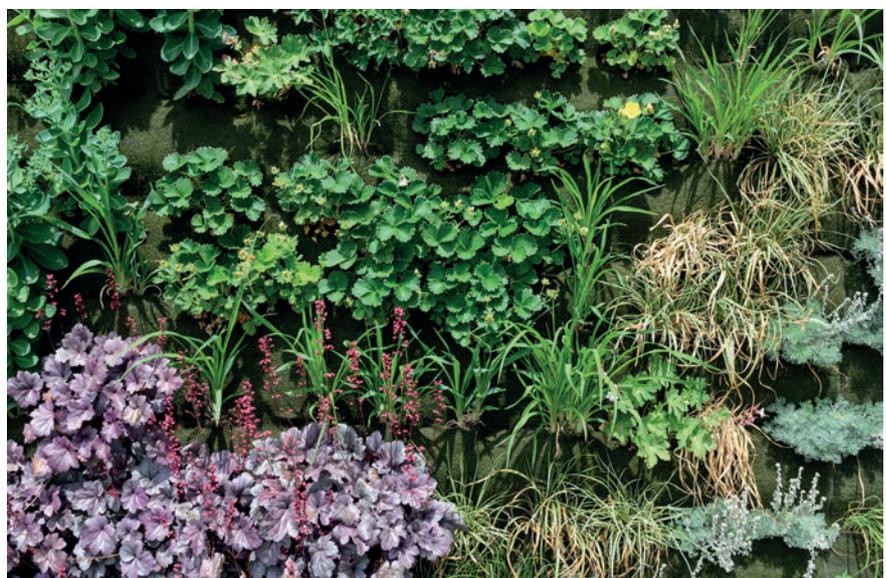
Um Wadgassen als lebenswerten und von der Natur geprägten Ort zu erhalten, bedarf es daher eines ganzheitlichen Ansatzes im Umgang mit der Umwelt. Um einen positiven Beitrag zur Gestaltung der Umwelt zu leisten, bedarf es integrierter Handlungen in den Bereichen Klimaanpassung, Artenvielfalt und Klimaschutz.

Gebäude: Dach- und Fassadenbegrünung, energetische Sanierung, Regenrückhaltung, etc.

Falls bei Neubauten Flachdächer gebaut werden, so sind diese zu begrünen, da sie nicht nur Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen zwischenspeichern können

und so die Kanalisation entlasten, sondern auch einen Beitrag für die Artenvielfalt und das Lokalklima leisten: Dachbegrünung bietet Insekten Nahrungs- und Lebensräume und je höher die Substratschicht aus-

fällt, desto intensiver kann das Dach bepflanzt oder sogar mit kleinen Biotopen ausgestattet werden. Ein grünes Dach leistet außerdem signifikante Isolationseffekte für die Gebäudehülle, kühlt bei starker



Hitze - bei intensiver Ausführung auch die Umgebungsluft - und dämmt gegen Kälte. Eine Kombination mit ggf. aufgeständerten Photovoltaik- oder Solaranlagen steigert die Energiegewinnung durch die Kühlung. Auch eine Bestandsaufwertung bestehender Flachdächer ist zu empfehlen.

Private Zisternen und Rückhaltebecken sind zentrale Bausteine gegen Überschwemmungen bei Starkregenereignissen, da sie dabei helfen, die Abwasserbehandlungsspitze abzufachen. Überdies sparen Eigentümer damit Abwasserkosten, schonen die Entwässerungsinfrastruktur und bieten Wasser für die Gartenbewässerung.

Nicht zu unterschätzen sind helle bis weiße Oberflächen auf Dach und Fassade, sowie im Außenwohnbereich. Eine Senkung des „Albedo-Wertes“ (Maß für die Helligkeit eines Körpers) reduziert die Lufttemperatur erfahrungsgemäß um ca. 1°C.

Zum Schutz bei Hitzetagen bewähren sich Vorkehrungen zur Abschirmung der Innenräume (Jalousien, Sonnenschutzfenster, Vordächer oder Markisen). Neben grünen Dächern, schafft eine Fassadenbegrünung ähnliche Isolations- und Kühlungseffekte, überdies wertet sie das Ortsbild auf.

Je kompakter Neubauten ausgeführt werden, um möglichst wenig abstrahlende Außenhülle im Verhältnis zu ihrem zu beheizenden Volumen aufzuweisen - desto geringer ist der Heizbedarf. Im Gebäudebestand bietet sich eine Sanierung der energetischen Gebäudehülle, sowie des Heizsystems an. Je effizienter gedämmt wird, desto eher kann eine Wärmepumpe eine herkömmliche Öl- oder Gasheizung ersetzen. Der Einbau von Wärmepumpen, sowie die Nutzung erneuerbarer Energien ist so wirtschaftlich wie nie zuvor. Der öffentlichen Hand kommt hierbei eine Vorbildfunktion zu (§ 4 Gebäudeenergiegesetz), weshalb ein Energieumrüstung kommunaler Liegenschaften wünschenswert ist.

Grundstück: Wasserdurchlässige Befestigung, Ausschluss Schottergärten, natürliche Einfriedungen, hitzetolerante Arten, etc.

In den Gebäudevorzonen im Ortskern von Wadgassen sind häufig entweder KFZ-Nutzungen wie Garagenzufahrten und vollversiegelte Stellplatzflächen vorzufinden, oder aber Steingärten und Einfriedungen aus Metall oder Kunststoff. Hier herrscht siedlungsökologischer Handlungsbedarf.

Eine Reduktion der Bodenversiegelung mithilfe von wasserdurchlässigen Oberflächen wie Rasengittersteinen oder Schotterrasen stabilisiert z.B. die Grundwasserneubildungsrate und bietet anspruchslosen Arten einen Lebensraum.

Ferner verlängert sich die Hitzespeicherung des Straßenasphalts durch Schottergärten oder gepflasterte Stellplätze bis an die Fassade. Es sollte auf eine möglichst flächensparende Garagenzufahrt und einfach erreichbare Fahrradstellplätze geachtet werden. Freistehende Autos zu überdachen oder durch Bäume zu verschatten schützt sie vor starker Aufheizung und dadurch die Umgebung vor der Hitzeabstrahlung der Autos. Wenn Stellplätze überdacht werden, sollte diese Überdachung mit Photovoltaik ausgestattet werden.

Einfriedungen aus „technischen“ Materialien (flächiges Metall oder Kunststoff) speichern Hitze im Siedlungsraum, Hecken kühlen hingegen ihre Umgebung durch Transpirationskühle und bieten Lebensräume für Vögel und Insekten.

In rückwärtigen Gebäudebereichen besteht teilweise ebenfalls Entsiegelungspotenzial. Mehrheitlich dominieren jedoch intensiv gemähte Zierrasenflächen von geringem ökologischen Wert. Eigentümer sollten über artensensible Mähtechniken nachdenken (Zeitraum, Mährichtung, Intervalle). Blühwiesen und Stauden würden Nahrungsquellen und Lebensräume für Insekten und Vögel bieten und zur Steigerung der Biodiversität beitragen. Blühwiesen wirken sich zudem positiv auf das Lokalklima aus, im Gegensatz zu Zierrasen. Teiche im Siedlungsraum können insbesondere in andauernden Trockenphasen eine wichtige

Wasserquelle für Vögel und Brutstätte für Insekten darstellen.

Um Gärten in heißen Sommern vor dem Austrocknen zu schützen und ihre Aufenthaltsqualität zu bewahren, sind Bäume oder vergleichbare Gehölze eine hervorragende Lösung, da sie nicht nur Schatten spenden und Wasser speichern, sondern auch ihre Umgebungstemperatur absenken können. Nach der Pflanzung ist hierbei die bewässerungsintensive Anwuchsphase zu beachten. Bestandsbäume sollten dringend erhalten und regelmäßig gepflegt werden.

Öffentlicher Raum: Verschattung, Blühwiesen, E-Mobilität, etc.

Im Ortskern von Wadgassen herrscht eine dichte Baustruktur vor, bei der die Fahrbahn mitunter fast an die Fassade angrenzt. Dadurch liegt im Sommer meist ein Teil der Straßen im Schatten. Um diese lokalklimatische Situation zu verbessern, könnten Bäume in Verkehrsinseln oder in unbebauten Grundstücken zusätzliche Verschattung bieten.

Einige öffentliche Bereiche innerhalb des Siedlungskörpers sind der sengenden Sonneneinstrahlung ausgesetzt. Dadurch steigt das Risiko für sensible Bevölkerungsgruppen bei längeren Aktivitäten an diesen Orten Hitzeschäden davon zu tragen. Lösungsansätze für die sensiblen Teile dieser Flächen bieten hochwachsende Bäume, Sonnensegel oder berankte Pergolen.

Wie im privaten Raum sollte auch Verkehrsgrün und ungenutzte Freiflächen als Blühwiesen ausgeführt werden und artensensibel gemäht werden.



Eine Erneuerung der Straßenbeleuchtung kann der Gemeinde Geld sparen und bei insektenfreundlicher Ausführung (niedrige Kelvin-Werte, abgeschirmte Lichtquelle) sogar einen Beitrag für den Artenschutz leisten.

Um Treibhausgase zu sparen, sollten alle Aspekte der Ökomobilität stärker im öffentlichen Raum in Erscheinung treten. So sollten Fahrradständer und E-Bike-Ladestationen genau so omnipräsent werden, wie es Autos bislang im öffentlichen Raum sind. E-Auto-Ladestationen, Fahrgemeinschaften und Carsharing etablieren sich auch zunehmend auch in dörflichen Strukturen. Wadgassen sollte sich auf diese Angebote einlassen und öffentliche Fläche für diese klimatragfähigen Mobilitätsformen bereit stellen.

Hochwasser- und Starkregenvorsorge

Es sind Möglichkeiten zur Umsetzung von Maßnahmen zur Reduzierung von Hochwasserschäden bzw. Schäden durch Starkregen zu prüfen.

Übergreifende Ansätze: Entsiegelung, klimaresistente Arten, erneuerbare Energien, Nachverdichtung

Aus Gründen der Nachhaltigkeit sollte bei jeder Pflanzmaßnahme darauf geachtet werden, empfohlene, klimaresistente Bäume und Gehölze anzupflanzen.

In der städtebaulichen Entwicklung sollte Wadgassen künftig die Neuversiegelung auf ein Minimum reduzieren, primär Nachverdichtungspotenziale mobilisieren und Grundstückskäufer bei Baulandausweisungen vertragliche Regelungen vorgeben, was maximale Grundstücksgrößen und zeitnahe Planverwirklichung betrifft (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Weniger Flächen in Anspruch zu nehmen, schützt intakte Lebensräume und spart Treibhausgase der Erschließung und Errichtung neuer Baugebiete.

Die bestehenden Kaltluftabflussbahnen sind offen zu halten und bei Neuplanungen zu berücksichtigen.

Diese Bausteine sind wesentliche Maßnahmen zur Gestaltung des Klimawandels im Ortsteil und sollten bei allen folgenden Maßnahmen zielgerichtet zur Anwendung gebracht werden.

KFW Programme

Die folgenden beiden KFW Programme eröffnen die Möglichkeit Klimaschutz lokal zu betrachten und in die Umsetzung zu bringen:

- KFW 432 Energetische Stadtsanierung mit 75 % Zuschuss, zur Erstellung von energetischen Konzepten
- KFW 201 IKK - Energetische Stadtsanierung - Quartiersversorgung mit bis zu 100 % Finanzierungskredit mit langfristig günstigen Zinsen für Investitionen in energieeffiziente Versorgungssysteme, klimafreundliche Quartiersmobilität und in die Grüne Infrastruktur



Blick auf Grünanlage „Nicolas-Villeroy Platz“ in Richtung Bous (Mai 2019)



M1: Boulevard Lindenstraße

Die Lindenstraße ist die Verkehrsader Wadgassens. Heute ist die Ortsdurchfahrt einseitig von den Ansprüchen des motorisierten Individualverkehrs geprägt und für andere Nutzergruppen unattraktiv.

Die Durchfahrenden sind Besucher, potenzielle Kunden und eigene Bewohner. Deshalb darf die Ortsdurchfahrt nicht nur als Verkehrsraum verstanden werden, sondern muss einen attraktiven, repräsentativen Charakter erhalten.

Mit der Neugestaltung des vorhandenen Straßenraums soll eine Attraktivierung der Ortsdurchfahrt erzielt und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

Aufgrund der heterogenen Eigentumsstruktur gilt es hierbei, auch die vorhandenen privaten Gebäudevorfleichen sowie die Fassaden der angrenzenden Gebäude mit einzubeziehen, um ein qualitativvolles Gesamtbild zu erzielen.

Weiterhin ist es das Ziel der Maßnahme, den vorhandenen, ruhenden Verkehr neu zu strukturieren und in der Gestaltung zu berücksichtigen.



Verlauf Lindenstraße

Konzept- und Umsetzungsbausteine

- Gestaltung der Lindenstraße als **„Promenade / Boulevard“** im Bereich zwischen Saarstraße und Marktplatz unter **Einbezug der vorhandenen Gebäudevorflächen** mit Stellplatzkonzept (im Bereich der Gebäudevorflächen/ Gehwege z.T. Privateigentum)
- **Integration von Radfahrverkehr** in die Straßenraumgestaltung
- **klimagerechte Umgestaltung**, u.a. durch verstärkte Integration von Grünelementen, etc.
- **Entwicklung Beleuchtungskonzept**
- Durchführung einer **Mehrfachbeauftragung / eines architektonischen Wettbewerbs** zur Neugestaltung und verkehrstechnischen Neuordnung der vorhandenen Ortsdurchfahrt
- **Neuordnung der vorhandenen Gebäudevorflächen / Gehwege** (u.a. Befreiung Gehwege von ruhendem Verkehr, Beseitigung von Gefahrenstellen, Herstellung eines einheitlichen, barrierearmen Belags unter Einbezug von **Grün- / Gestaltelementen**, u.a. Sanierung der Baumscheiben)
- **Sequenzierung des öffentlichen Raumes:** Gestalterische Hervorhebung von Ortseingängen und Spürbarmachung von wichtigen innerörtlichen Bereichen (z.B. Marktplatz) durch Belagsänderung (z.B. Einfärbung Asphalt), Baumtore / Begrünung, Illumination
- **barrierearmer Ausbau** des Verlaufs der Lindenstraße (u.a. Neugestaltung ÖPNV-Haltestellen, Ausbau Gehwege, Verringerung von Schwellen)
- **Optimierung Verkehrsführung** im Bereich Kreisverkehr Lindenstraße / Saarstraße, Durchführung einer verkehrstechnischen Untersuchung
- **Optimierung Nutzerlenkung** (z.B. durch Leitsystem)
- **„Lärmschutzmaßnahmen“** im Umfeld des „Kaffee Floral“



Blick auf die Lindenstraße von Richtung Osten (Kreisverkehr Lindenstraße / Karl-Koch-Straße), Mai 2019



Beispiel barrierearme Straßenraumgestaltung

Zeitraumen: kurz-bis langfristig

Umsetzung:

Planungsverfahren Freianlagen (Städtebaulicher Wettbewerb, Mehrfachbeauftragung), Detailplanung (Verkehrsplanung, Freianlagen), Eigentümeransprache, Nutzermobilisierung, Absprache LfS als Straßenbaubehörde

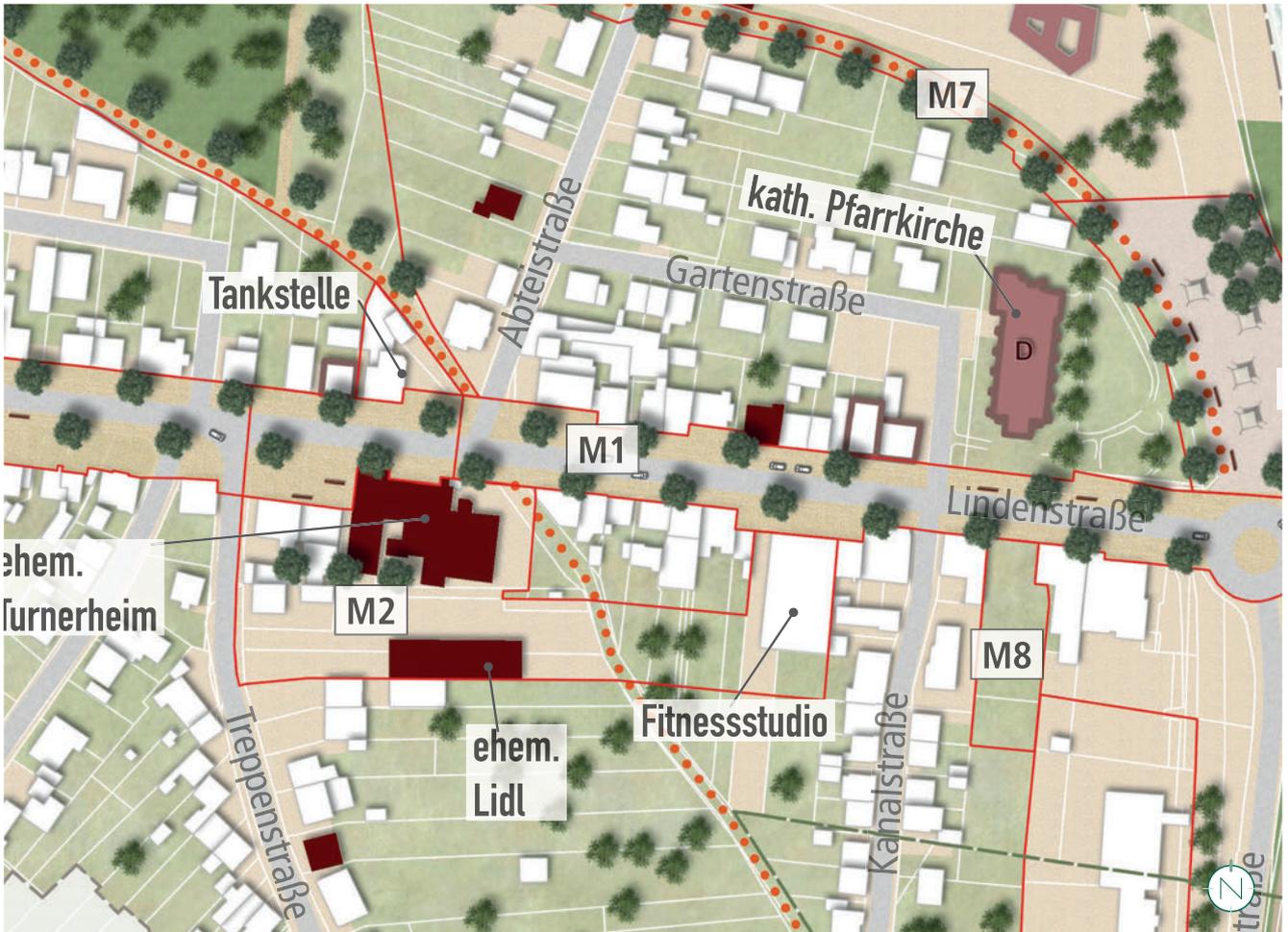
Beteiligte:

Gemeinde Wadgassen, Gewerbetreibende, private Eigentümer, Landesamt für Straßenbau

Finanzierung:

Städtebaufördermittel (Städtebaulicher Mehraufwand), Gemeinde Wadgassen, LfS, Privat

Kosten: ca. 4.500.000 €



**M2: Entwicklung
Areal Turnerheim**

Mitten im Ortszentrum besteht mit der Gewerbeimmobilie des „Turnerheims“ (Lindenstr. 63), des dahinter befindlichen leer stehenden früheren Lidl-Marktes (Treppenstraße 3) sowie des benachbarten Fitnessstudios (Lindenstraße 76-78) ein wertvolles, innerörtliches Entwicklungspotenzial. Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz sowie der heterogenen Eigentümerstruktur ist dieser Entwicklungsbereich derzeit als städtebaulich schwierig einzustufen.

Das Grundstück des früheren Lidl-Marktes ist für sich genommen für einen modernen Markt zu klein. Für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-/ Drogeriemarktes würde die gesamte Fläche benötigt, was bislang nicht möglich war.

Zur Entwicklung der Fläche soll der Bereich perspektivisch neu geordnet werden und als städtebauliche Potenzialfläche weiterentwickelt werden. Aufgrund der zentralen Lage bieten sich hier grundsätzlich zentralrelevante Nutzungen (z.B. Markthalle, Nahversorgung, Gewerbe, Wohnen) an.



Ansicht Bestand Tankstelle, Verlauf Lindenstraße

Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens können hierbei nachhaltige Nutzungskonzepte entwickelt werden und Investoren / Nutzer mobilisiert werden.

Langfristig könnte durch eine evtl. Verlagerung der gegenüberliegenden Tankstelle an einen Ausgleichsstandort zudem der Verkehrsfluss bzw. die Verkehrssicherheit im Verlauf der Lindenstraße maßgeblich verbessert werden.

Konzept- und Umsetzungsbausteine

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



Blick auf das Areal Turnerheim (Bildmitte), den dahinter liegenden ehem. Lidl-Markt sowie die Tankstelle (rechter Bildrand), Mai 2019



Beispiel Nahversorgung, Foto: © Karrtinki - stock.adobe.com

Zeitraumen: kurz bis langfristig

Umsetzung:

Durchführung Interessenbekundungsverfahren, Eigentümeransprache, Nutzermobilisierung, Zwischenerwerb von Schlüsselgrundstücken durch die Gemeinde, Schaffung von Planungsrecht, evtl. Rückbau Bausubstanz

Beteiligte:

Gemeinde Wadgassen, Gewerbetreibende, Investor, private Eigentümer

Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Privat, Gemeinde Wadgassen

Kosten:

Interessenbekundungsverfahren, Eigentümeransprache / Nutzermobilisierung, Schaffung von Planungsrecht: ca. 20.000 €

Grunderwerb ehem. Lidl-Markt: ca. 360.000 €

Kosten für den Erwerb weiterer Schlüsselgrundstücke können erst auf Basis eines Wertgutachtens ermittelt werden.



M3: Vitalisierung Marktplatz

Der Marktplatz als zentrale Platzanlage im Ortszentrum stellt sich als unterrepräsentiert dar und weist eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Durch eine Neugestaltung als multifunktionale Platzanlage soll die Aufenthaltsqualität gesteigert und der Marktplatz als wertvoller innerörtlicher Baustein aktiviert und seiner Funktion als repräsentative Platzanlage zugeführt werden.

Im Rahmen der Neugestaltung soll dieser zukünftig Raum für öffentliche Veranstaltungen (z.B. Weihnachtsmarkt, Marktveranstaltungen, Kirmes) bieten und mit gesteigerter Aufenthaltsqualität zum Verweilen einladen (Aufenthaltsbereich / Treffpunkt). Hierbei sollen auch Grün-, Gestaltelemente und öffentliches Mobiliar in die Platzgestaltung einbezogen werden, um eine räumliche Gliederung zu erzielen. Auch die Realisierung eines kleinen Aufenthaltsbereichs am Bistufer sollte geprüft werden.

Im Rahmen der Maßnahme 7 wird zudem eine verstärkte Einbindung der Platzanlage in das innerörtliche Gefüge erzielt.



Marktplatz Wadgassen mit Aufwertungs- und Gestaltungsbedarf

Zur weiteren Bespielung des Marktplatzes soll zudem ein Märktekonzept zur Durchführung Wochen- und Themenmärkte erarbeitet werden, welches einer regelmäßigen Nutzung zu öffentlichen Zwecken bedingt.

Konzept- und Umsetzungsbausteine

- Gestaltung Marktplatz als **multifunktionale Platzanlage**
 - **Steigerung der Aufenthaltsqualität** u.a. zur Durchführung von Veranstaltungen
 - Durchführung einer **Mehrfachbeauftragung / eines architektonischen Wettbewerbs** zur Neugestaltung
 - **Schaffung von Raumkanten** unter Einbezug von Grün- / Gestaltelelementen, städtischem Mobiliar sowie Aktionspunkten und Aufenthaltsbereichen (inkl. Uferzugang)
 - **Funktionserweiterung** durch Bereitstellung „temporärer Marktstände“/ „temporärem Mobiliar“
 - Herstellung eines **einheitlichen Belags**
 - Anlage **Baumtor** im Übergang zu Lindenstraße und Begrünung der Platzanlage
- **verstärkte Einbindung in das Ortszentrum** sowie Anbindung „Outlet-Center Wadgassen“ über Wegeverbindung an die Ortsmitte (vgl. M 7)
 - Herstellung einer **gestalterischen Einheit** mit M1 „Boulevard Lindenstraße“
 - **Entwicklung Märktekonzept:** Durchführung von Wochen- und Themenmärkten



Blick auf den Marktplatz in Wadgassen (Mai 2019)



Beispiel Marktplatz



Beispiel „städtisches Mobiliar“

Zeitraumen: kurz- / mittelfristig

Umsetzung:

Planungsverfahren Freianlagen (Städtebaulicher Wettbewerb, Mehrfachbeauftragung), Detailplanung / Beauftragung Fachplaner, Entwicklung Märktekonzept

Beteiligte: Gemeinde Wadgassen

Finanzierung: Städtebaufördermittel, Gemeinde Wadgassen

Kosten: ca. 1.000.000 €



M4: Entwicklung Karl-Koch-Gelände für öffentliche und gewerbliche Nutzungen

Das Karl-Koch-Gelände liegt südlich der Lindenstraße zwischen Karl-Koch-Straße und Kanalstraße. Hier hat die Firma Koch über 60 Jahre Förderanlagen geplant, ehe sie 2007 von einem anderen Unternehmen übernommen wurde. Mit der Übernahme ging die Aufgabe von großen Teilen des Standortes Wadgassen einher. Die meisten älteren Bürogebäude sowie die Lagerhalle (überwiegend aus den 1950er Jahren) sind untergenutzt bzw. stehen leer. Lediglich im nördlichen Bürogebäude ist noch die Firma Koch Solutions eingemietet.

Daher hat die Grundstücksgesellschaft der Gemeinde das Gelände zwischenzeitlich erworben und beabsichtigt die Vitalisierung des Standortes mit ortskernbelebenden Nutzungen. Im Bürogebäude im Südwesten wurde bereits die Musikschule Wadgassen angesiedelt (zuvor in Werbeln). Auch die Ukraine-Hilfe ist in einem Gebäude untergebracht. Künftig ist noch die Verlagerung der Gemeindewerke (bisher im technischen

Rathaus Wendelstraße) auf das Koch-Gelände vorgesehen. Zusammen mit der Verwaltungskonzentration am ehem. Ärztehaus (siehe M5) trägt dies dazu bei, die öffentlichen Nutzungen in den Ortskern zu bringen.

Weiterhin wird ein Bürogebäude derzeit in eine Kita für den Landkreis Saarlouis umgebaut. Durch die Umbaumaßnahme ist die vergleichsweise kurzfristige Schaffung neuer Krippenplätze möglich, deren Bedarf in vielen Nachbarkommunen derzeit nicht gedeckt werden kann. Zunächst werden 3 Krippengruppen hergerichtet, später ist eine Ausweitung auf 6 Krippengruppen mit rund 70 Kindern vorgesehen.

Bei einem Teil der Gebäude kommt aufgrund des Gebäudealters und hohen Sanierungsbedarf auch ein Rückbau in Frage. Auf den frei werdenden Flächen könnte ortskernverträgliches Gewerbe oder Geschosswohnungsbau realisiert werden. Hierbei kann auch eine gemeinsame Entwicklung mit der Fläche des ehemaligen Hubertushofes (siehe M8) erfolgen.

Konzept- und Umsetzungsbausteine

- **(Teil-)Rückbau / Umbau** bestehende Gewerbehallen
- Errichtung einer **Kita für den Landkreis**
- **Unterbringung der Gemeindewerke**
- **Neuansiedlung von ortskernverträglichem Gewerbe**
- **Schaffung moderner Wohnformen**



Blick auf das Karl-Koch-Gelände



Beispiel Außenanlage Kindertagesstätte, Foto: © wavebreak3 - stock.adobe.com

Zeitraumen: kurz-/ mittelfristig

Umsetzung:
Beauftragung Fachplaner (Architekt), Rückbau/ Umbau Bausubstanz, Schaffung Neubauten

Beteiligte: Gemeinde Wadgassen, Landkreis Saarlouis

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Gemeinde Wadgassen, Landkreis Saarlouis, Investor

Kosten:

Bebauungsplan ca. 20.000 €

Umbau Bürogebäude zu Kita: Landkreis Saarlouis

Rückbau/ Umbau weiterer Bausubstanz, Realisierung Neubauten: noch nicht bezifferbar



M5: Rathausensemble

Die Verwaltung der Gemeinde Wadgassen ist gegenwärtig auf mehrere Standorte im Gemeindegebiet verteilt, wodurch die Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen erschwert wird. Durch die stärkere Bündelung der Verwaltung an einem Standort soll eine zentrale Anlaufstelle für die Wadgasser Bürger geschaffen werden.

Mit dem ehem. Ärztehaus (Provinzialstraße 10) besteht ein Gebäudeerstand in unmittelbarer Nähe zum Rathaus Wadgassen, welches einen geeigneten baulichen Rahmen zur Verlagerung verschiedener Verwaltungsabteilungen bietet.

Durch die Konzentrierung sämtlicher Verwaltungsdienstleistungen an einem neuen Standort Rathaus (mit Nebengebäude) wird die Dienstleistung „kommunale Verwaltung“ gebündelt angeboten. Auftretende interdisziplinäre „Probleme“ können auf den kürzesten Wegen unter Hinzuziehung des betreffenden Kollegen gelöst werden.

Mit Ankauf und Umbau des ehem. Ärztehauses werden die notwendigen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Zudem können durch die Verlagerung der bestehen-



Rathaus, Lindenstraße 114; Foto: Gemeinde Wadgassen

den Verwaltungsdependancen in das Ortszentrum laufende Kosten maßgeblich eingespart werden (z.B. Mieten).

Durch die Verwaltungskonzentration werden die Besucherzahlen am Standort steigen. Damit gewinnen die angrenzenden Freiflächen Rathauspark und Spurker Friedhof als Aufenthaltsbereiche ebenfalls an Bedeutung.

Der Rathauspark inklusive des Einmündungsbereiches Wadgasser Straße/ Lindenstraße sowie des Parkplatzes soll daher neu

geordnet werden und eine Aufwertung erfahren. Hierbei sollen vor allem Aktions- und Spielflächen für Kinder sowie attraktive Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. Zusätzliche Maßnahmen zur Begrünung des Bereichs tragen darüber hinaus dazu bei, dass klimatische Verbesserungen erzielt und der Grünanteil im Ortszentrum insgesamt erhöht werden kann.

Der Bereich des „Spurker Friedhofs“ soll zudem im Rahmen einer Freianlagengestaltung hin zu einem Gedenkort, zu einer

Kriegsgräberstätte bzw. Parkanlage weiterentwickelt werden, wodurch Wechselwirkungen mit dem angrenzenden Bereich des Rathausparkes erzielt werden können.

Konzept- und Umsetzungsbausteine

- **Konzentration von Verwaltungsdienstleistungen und Erweiterung Rathaus:** Erwerb ehem. Ärztehaus; Entwicklung Sanierungskonzept durch Fachplaner; Anpassung Bausubstanz an zukünftige Verwaltungsnutzung (inkl. Ertüchtigung Rathaus Lindenstr.114); Verlagerung von Teilen des technischen Rathauses (Bauamt mit Gebäudeverwaltung, Bäderbetrieb Wadgassen GmbH), Dependance Differten (Umwelt-, Grünflächen und Liegenschaftsamt mit Friedhofsamt), Schul-, Kultur- und Sportamt sowie Stabsstelle Presse, ggf. Dependance Standesamt; Verkauf von Verwaltungsdependancen bzw. Wegfall von Mieten
- **Neugestaltung Rathauspark:** Freiraumgestaltung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität unter Einbezug von Grün- und Gestaltelementen; Schaf-



Künftiges Rathaus II (ehemaliges Ärztehaus), Provinzialstraße 10

fung von Aktion- und Spielflächen (u.a. Mountainparcours, Burgspielanlage, Spielhaus, etc.); Integration von PKW-Parkplätzen in Freianlagengestaltung

- **Gedenkort Spurker Friedhof:** Gestaltung als Gedenkort, Kriegsgräberstätte und Park; Freiraumgestaltung zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität



Blick auf den Rathauspark mit ehem. Ärztehaus und Rathaus (Mai 2019)



Beispiel Spiel- und Sportgeräte im Park, Foto: © Marcos - stock.adobe.com

Zeitraumen: kurz-/ mittelfristig

Umsetzung:

Erwerb ehem. Ärztehaus Provinzialstraße 10, Beauftragung Fachplaner (Architekt), Sanierung/Umbau Bausubstanz, Aufstellung Bebauungsplan, Freianlagengestaltung Rathauspark / Spurker Friedhof durch Fachplaner (Freianlagenplaner) / Umsetzung Freianlagengestaltung

Beteiligte: Gemeinde Wadgassen

Finanzierung: Städtebaufördermittel, Gemeinde Wadgassen

Kosten:

Grunderwerb ehem. Ärztehaus ca. 500.000 €

Umbau ehem. Ärztehaus zu Rathaus II ca. 1.500.000 €

Sanierung Rathaus I ca. 450.000 €

Bebauungsplan Rathauspark ca. 15.000 €

Neugestaltung Rathauspark mit Spielplatz ca. 550.000 €

Freianlagengestaltung Spurker Friedhof ca. 300.000 €



M6: Entwicklung Areal nördliche Provinzialstraße

Im Einzelhandelskonzept wurde für Wadgassen ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerieartikeln festgestellt. Gleichzeitig ist der bestehende EDEKA-Markt (Provinzialstraße 28) bereits in die Jahre gekommen und weist bzgl. Größe der Verkaufsfläche und des baulichen Zustandes einen hohen Modernisierungsbedarf auf.

Da im Bereich Lindenstraße eine neue Einzelhandelsentwicklung trotz vielfacher Bemühungen bislang nicht realisiert werden konnte, der Eigentümer des Edeka-Marktes an einer Weiterentwicklung seines Standortes interessiert ist und der räumliche Zusammenhang zum Ortskern Wadgassen, trotz formaler Lage in der Gemarkung Schaffhausen noch gegeben ist, sollte die Einzelhandelsentwicklung am Standort nördliche Provinzialstraße erfolgen.

Nach Sanierung und Umbau des bestehenden Gebäudes soll hier ein Drogeriemarkt einziehen. Der Edeka-Markt wird nördlich angrenzend neu errichtet. Auf dem Grund-

stück befinden auch sich zwei Baudenkmäler (Villeroy'sches Forsthaus und Fördermaschinenhaus des Karl-Schachts), welche erhalten und für Dienstleistungsangebote und gastronomische Nutzung hergerichtet werden sollen.

Westlich des neuen Einkaufszentrums ist die Schaffung neuer Wohnraumangebote für Senioren vorgesehen (z.B. Servicewohnen), um hier den Bedarf in der Gebietskulisse zu decken. Die Bewohner der Seniorenwohnanlage könnten ggf. auch die benachbarte Sporthalle der Kita Sonnenschein für Seniorensport nutzen. Die Sporthalle muss perspektivisch saniert werden, Grundlage für weitere Hallensanierungen könnte dabei ein gemeindlichen Sporthallenkonzept darstellen.

Zur Verbindung der unterschiedlichen Nutzungen (McArena, Einzelhandel, Senioren- bzw. Service-Wohnen) im Areal nördliche Provinzialstraße sind Fußwege anzulegen.

Konzept- und Umsetzungsbausteine

- **Verbesserung des Nahversorgungsangebotes** durch **Erweiterung des EDEKA-Marktes** und **Neuansiedlung eines Drogeriemarktes** in der Provinzialstraße
- **Gestaltungsvorgaben** zur Einfügung in die Umgebung
- Aufstellen eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- Entwicklung von **Service-Wohnen bzw. Senioren-Wohnen** westlich des zukünftigen Versorgungspunktes; Erhalt des „Ibiza-Hauses“
- **Optimierung der fußläufigen Anbindung**; Errichtung einer Fußwegeverbindung zwischen McArena und Einzelhandel
- **Sanierung der Sporthalle**
- Entwicklung eines **Sportstättenkonzeptes** für Sport- / Turnhallen



Beispiel Fassadengestaltung, Foto: © Petair - stock.adobe.com

Zeitraumen: kurz-/ mittelfristig

Umsetzung:

Beauftragung Fachplaner (Architekt), Schaffung Baurecht, Sanierung Bausubstanz, Errichtung Neubauten

Beteiligte: Gemeinde Wadgassen, Investor

Finanzierung: private Mittel, Städtebaufördermittel, Gemeinde Wadgassen

Kosten:

Bebauungsplan: Investor

Ansiedlung Drogeriemarkt und Neubau Edeka-Markt: Investor

Neubau Seniorenresidenz: Investor

Fußwegeverbindungen: ca. 20.000 €

Sporthallenkonzept: ca. 30.000 €

Sanierung Sporthalle Kindergarten: ca. 500.000 €



M7: Zentrale Wegeverbindung

Das „Outlet Center Wadgassen“ lockt mit seinem Einzelhandelsangebot viele auswärtige Gäste in die Gemeinde. Aufgrund der Lage am Ortsrand kann die Ortsmitte jedoch kaum von diesen Gästen profitieren. Es fehlt an einer attraktiven und repräsentativen Wegeverbindung zur Anbindung des Standortes an das Wadgasser Ortszentrum. Mit dem Ausbau der vorhandenen Wegeverbindung bzw. Neuanlage weiterer Wegeverbindungen können zusätzliche Potenziale aktiviert und Besucher des „Outlet-Centers Wadgassen“ in die Ortsmitte geleitet werden.

Mit der verstärkten Einbindung des Besuchermagneten wird eine Belebung des Wadgasser Zentrums erzielt. Hierzu wird eine attraktive Wegeverbindung für den Fuß- und Radfahrverkehr zwischen dem Bereich des „Outlet-Centers Wadgassen“, dem Ortszentrum sowie dem Bereich des Marktplatzes geschaffen.

Weitere Potenziale zur Attraktivierung der neu zu schaffenden Wegeverbindungen bietet u.a. die Anlage eines „Themenweges“ bzw. die stärkere Einbindung des an-

grenzenden Grünraums „Nicolas-Villero-Platz“ als Naherholungsraum.

Über die neuen Wegeverbindungen würde auch das Parkbad Wadgassen (in Verlängerung über Straße „Am Abteihof“) besser an die Ortsmitte angebunden.

Konzept- und Umsetzungsbausteine

- Anlage **Fuß- und Radwegeverbindung** zwischen „Outlet-Center Wadgassen“, Ortszentrum Wadgassen und Marktplatz zur Lenkung von Besuchern in die Ortsmitte
- **Einbezug bzw. Erschließung des Grünraums im Bereich „Nicolas-Villero-Platz“** als Naherholungsraum für Besucher und Anwohner
- Schaffung von **Aufenthaltsbereichen**
- evtl. **thematischer Einbezug des zu entwickelnden „Glasmuseums“** (Bereich Outlet-Center Wadgassen) in Freianlagengestaltung / Anlage Themenweg
- **Entwicklung und Integration eines Wegeleitsystems** in das Wadgasser Zentrum

- Gestaltung **Fußwegeverbindung** im Rahmen des Planverfahrens der **Neugestaltung der Lindenstraße** (vgl. M 1; Mehrfachbeauftragung / Planverfahren);
- **barrierearmer Ausbau**



Grünanlage „Nicolas-Villeroy-Platz“



Beispiel Wegeverbindung für Rad- und Fußverkehr

Zeitraumen: mittelfristig

Umsetzung:

Eigentümeransprache (Gründerwerb/ Wegerecht), Planungsverfahren Freianlagen (Städtebaulicher Wettbewerb, Mehrfachbeauftragung), Detailplanung / Beauftragung Fachplaner

Beteiligte: Gemeinde Wadgassen

Finanzierung: Städtebaufördermittel, Gemeinde Wadgassen

Kosten: ca. 800.000 €



M8: Entwicklung Areal Hubertushof

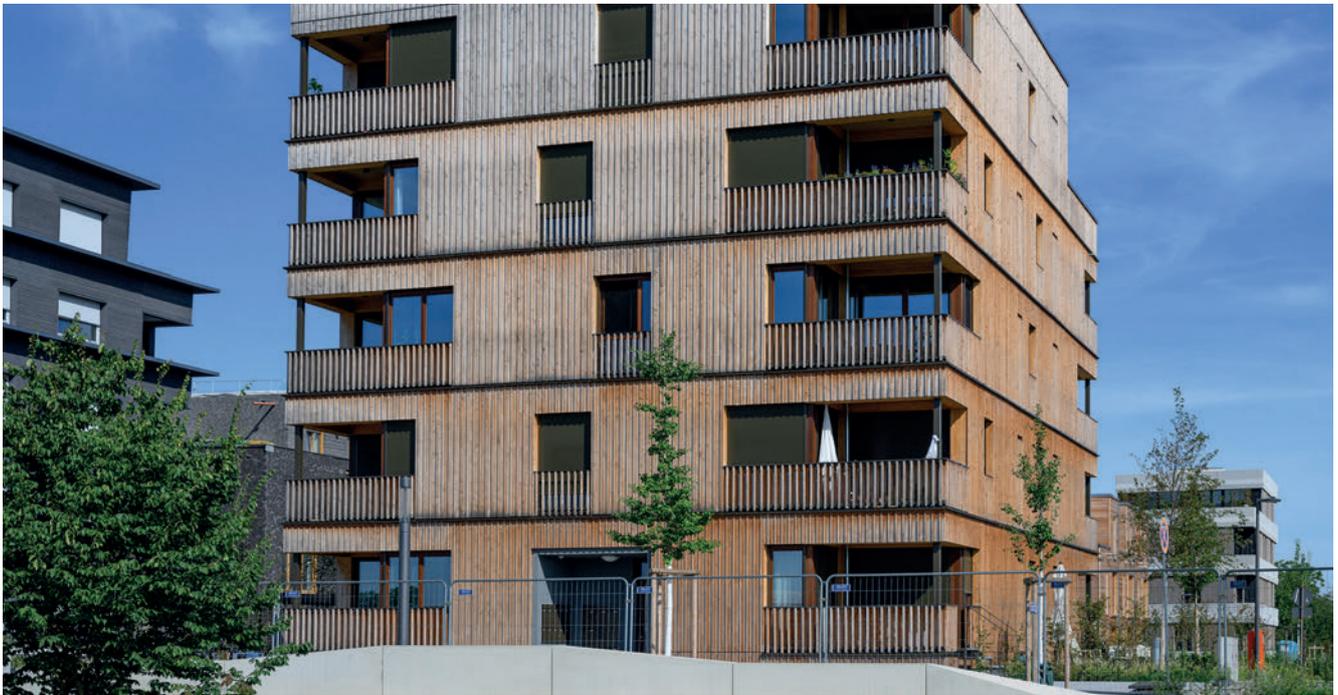
Das Gebäude des sog. „Hubertushofes“ stellte einen maroden Langzeitleerstand im Herzen der Lindenstraße dar, der das städtebauliche Umfeld erheblich beeinträchtigte. Eine wirtschaftliche Sanierung des Gebäudes war nicht mehr möglich. Nach dem Erwerb der Immobilie durch die Gemeinde Wadgassen und dem Rückbau der vorhandenen Bausubstanz soll noch ein Ersatzneubau an gleicher Stelle geschaffen werden.

Die gemeinsame Entwicklung, insbesondere des rückwärtigen Bereichs, mit dem südlich angrenzenden Karl-Koch-Gelände ist denkbar.

Als Auftakt zur Lindenstraße wäre ein Torbogen anstelle der Fassade des ehem. „Hubertushofes“ als gestalterisches Element möglich

Konzept- und Umsetzungsbausteine

- **Rückbau** der maroden Bausubstanz (bereits umgesetzt),
- **Beauftragung Fachplaner (Architekt)**,
- Schaffung eines **Ersatzneubaus**
- Schaffung von **Flächen für zentrenrelevante / gewerbliche Nutzungen**, ggf. in Verbindung mit anschließendem Karl-Koch-Areal



Beispiel Neubau für diverse Nutzungen

Zeitraumen: kurzfristig

Umsetzung:

Beauftragung Fachplaner (Architekt / Freianlagenplaner),
Rückbau Bausubstanz, Schaffung Ersatzneubau

Beteiligte: Gemeinde Wadgassen, ggf. Investor

Finanzierung: Städtebaufördermittel, Gemeinde Wadgassen

Kosten:

Grunderwerb Hubertushof ca. 180.000 €

Rückbau Hubertushof ca. 90.000 €

Ersatzneubau ca. 1.300.000 €

Sanierungsmaßnahmen

Wesentlicher Bestandteil zur Vitalisierung des Wadgasser Zentrums ist die Initialisierung und Aktivierung privater Sanierungsmaßnahmen. Hierzu zählen vor allem die gestalterische Aufwertung der vorhandenen Gebäudevorflächen sowie Fassaden. Hierzu sollen folgende Bausteine umgesetzt werden:

- Ausweisung eines **einfachen Sanierungsgebietes**,
- Erarbeitung einer **Modernisierungsrichtlinie** und **aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen**,
- **Sanierungsberatung** für private Eigentümer,
- **Vitalisierungsprogramm: gestalterische Aufwertung der vorhandenen Gebäudevorflächen** im Rahmen eines Förderprogramms,
- **Verfügungsfond:** Förderung von Gewerbeflächenzusammenlegung / Umnutzung von Gewerbeflächen auch zu Wohnzwecken.



Quelle Foto: ©Aliaksei Lasevich - stock.adobe.com

Zeiträumen: kurz-/ bis langfristig

Umsetzung:

Eigentümersprache, Nutzermobilisierung, Ausweisung eines Sanierungsgebietes, Entwicklung Modernisierungsrichtlinie, aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen (Kostenerstattungsbeiträge), Unterstützung von Beratungsleistungen

Beteiligte:

Gemeinde Wadgassen, private Eigentümer

Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Gemeinde Wadgassen, Privat

Kosten:

Eigentümersprache: ca. 10.000 €

Modernisierungsrichtlinie ca. 10.000 €

Verfügungsfonds / Förderprogramm: ca. 10.000 € jährlich - 150.000 € gesamt

Sanierungsberatung: ca. 500 €/Gebäude - 70.000 € gesamt

Ausweisung Sanierungsgebiet / Sanierungsrahmenplan: ca. 10.000 €

aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen: ca. 20.000 € jährlich

Weitere Maßnahme:

Lenkungsgruppe

Für das Projektgebiet soll eine Lenkungsgruppe eingerichtet werden, in der wichtige Bevölkerungs- und Interessengruppen vertreten sind:

- stimmberechtigte Vertreter von Gewerbe, Handel, Hauseigentümer, Anwohner
- Ortsvorsteher, Vertreter der Gemeindeverwaltung und Politik
- ggf. Zentrumsmanagement

Die wichtigsten Aufgaben der Lenkungsgruppe sind:

- Vernetzung der lokalen Akteure (z.B. Gespräche mit den Gewerbetreibenden)
- Begleitung von Projekten und Initiierung von Veranstaltungen zusammen mit dem Zentrumsmanagement
- gemeinsame Beratung zu Projektanträgen des Verfügungsfonds
- Entscheidung über die Mittelvergabe aus dem Verfügungsfonds anhand der eingereichten Unterlagen

Somit entscheidet und legitimiert die Lenkungsgruppe u.a. die Mittelfreigabe aus dem Verfügungsfond.

Zusätzlich durchlaufen alle größeren Einzelmaßnahmen der Gesamtmaßnahme die Lenkungsgruppe.



Zeitraumen: kurz-/ bis langfristig

Umsetzung:
Einberufung Lenkungsgruppe

Beteiligte: Gemeinde Wadgassen

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Gemeinde
Wadgassen

Kosten: -

Weitere Maßnahme:

Gemeindehaus Wadgassen

Das ehemals als Feuerwehrhaus genutzte, sanierungsbedürftige und nicht mehr zeitgemäße Gemeindehaus wird sowohl vom Ortsrat als auch vom Ortsvorsteher genutzt und umfasst darüber hinaus eine Sporthalle für die angrenzende Grundschule Wadgassen. Für die Sporthalle soll ggf. ein Ersatzneubau errichtet werden, welcher mit den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen kompatibel ist:

- **Rückbau / Sanierung** der vorhandenen Bausubstanz
- evtl. **Schaffung eines Erweiterungsbaus / Ersatzneubaus der Sporthalle** für die angrenzende Grundschule Wadgassen
- **Umfeldgestaltung / Freianlagen-gestaltung** Umfeld Ersatzneubau Sporthalle



Beispiel Sporthalle

Zeitraumen: langfristig

Umsetzung:

Beauftragung Fachplaner (Architekt / Freianlagenplaner), Rückbau Bausubstanz, Schaffung Ersatzneubau Sporthalle

Beteiligte: Gemeinde Wadgassen

Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Gemeinde Wadgassen

Kosten: ca. 3.500.000 €



Blick über die Lindenstraße in östliche Richtung (Mai 2019)

Umsetzungsmodalitäten

Umsetzungsmodalitäten

Das vorliegende Konzept soll als „Handbuch und Ideensammlung“ zur strategischen Entwicklung des Ortskerns verstanden werden. Die dazu erforderliche Maßnahmenzusammenstellung erweist sich als Zusammenspiel bereits bestehender optimierbarer Ansätze und einer Reihe an neuen Projektideen. Somit entsteht ein zielorientierter Handlungsleitfaden mit konkreten Projekten, den es Schritt für Schritt umzusetzen und kontinuierlich weiterzuentwickeln gilt. Nach Abschluss des ISEKs muss das konkrete Umsetzungsprojekt vorbereitet (Gutachten,...) und realisiert werden. Mit der zeitnahen Umsetzung eines ersten Projektes (z.B. Neugestaltung Lindenstraße) kann zudem ein Signal für die Bürger der Gemeinde Wadgassen gesetzt und ein Initialreiz geschaffen werden. Als wesentlicher Bestandteil im Rahmen der Umsetzung dieses Konzeptes gilt die Akquise von Fördermitteln. Aufgrund des Umfangs der Projekte kann das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept nur mit einer Unterstützung durch Bund und Land umgesetzt werden. Nur so kann eine effiziente und zügige Umsetzung garantiert werden. Um eine konzeptorientierte Umsetzung zu garantieren, ist es wichtig, Durchführungs- und Umsetzungsmodalitäten zu beachten. Projektspezifische konkrete Umsetzungsschritte sind den Projekten an entsprechender Stelle zu entnehmen.

Akteurs- und Bürgerbeteiligung

Mittels Akteurs- und Bürgerbeteiligung wird eine wesentliche Voraussetzung zur Akzeptanz der Projekte geleistet. Die Dokumentation ist beigefügt.

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

Die Fortschreibung zielt auf einen Horizont von 15 Jahren ab. Mit „kurzfristig“ werden dabei Projekte, Ideen und Maßnahmen bewertet, die innerhalb eines Zeithorizontes von bis zu drei Jahren angegangen werden sollen. Als „mittelfristig“ erfolgt eine Einstufung der Projekte und Maßnahmen, die in den nächsten vier bis sechs Jahren zu entwickeln sind. Darüber hinaus sollte bei der Definition der Prioritäten der Einklang mit den finanziellen Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde beachtet werden (Können die Maßnahmen in der jeweiligen Priorität finanziert werden?). Die Finanzierung steht dabei unter dem Vorbehalt der Unterstützung durch Bundes- und Landesprogramme und der Entwicklung des kommunalen Haushaltes. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht enthält dabei eine Vielzahl von Maßnahmen, die aufgrund des kommunalen Haushalts nicht zeitgleich zur Umsetzung gelangen können.

Detailplanungen, Planungsrecht

Die Gutachter empfehlen ggf. spezielle Detailplanungen in Auftrag zu geben. Dabei ist besonders darauf zu achten, Fachleute und Experten zurate zu ziehen, um eine fachlich fundierte, hochwertige Entwicklung vorzubereiten und anstoßen zu können. Weiterhin nimmt in diesem Zusammenhang auch die Weiterbeauftragung von Detailplanungen (z.B. Freianlagengestaltung Lindenstraße / Marktplatz) und die Schaffung von Planungsrecht (z.B. M6 „Entwicklung Areal nördliche Provinzialstraße“) einen zentralen Stellenwert ein.

Externes Management, Projektsteuerung, Kümmerer

Die Gutachter empfehlen ein externes Management, in Form einer Projektsteuerung und -beratung in Form eines Unterstützungsmanagements für die weitere Entwicklung der Maßnahmenbereiche einzusetzen, welches sich durch eine 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 Akteu-

ren leisten (Gewerbetreibende, Bürgerinnen und Bürger). Weiterhin sollte in einem solchen Rahmen ein Jour-Fix (Arbeitskreis) aller beteiligten Behörden und Stellen geschaffen werden, um einen Austausch und Absprache von Projektplanungen zu ermöglichen. Betreffender Arbeitskreis sollte von einem federführenden Projektmanagement koordiniert werden. Diese Leistungen sind auch förderfähig.

Schaffung von Anreizen

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

Fortschreibung und Evaluation

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist an zukünftig verändernde Rahmenbedingungen anzupassen und fortzuschreiben. Zudem sollte die Entwicklung der Maßnahmenbereiche über die Programmlaufzeit des Förderprogrammes „Lebendige Zentren“ 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 Maßnahmenbereiche hat.

Zentrumsmanagement

Zur Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme soll ein Zentrumsmanagement als Anlaufstelle und Kommunikationsschnittstelle zwischen Anwohnern und Bürger und der Gemeinde Wadgassen eingerichtet werden.

Die Gemeinde beabsichtigt die Schaffung des Zentrumsmanagements als Fördervoraussetzung im Programmbereich „Lebendige Zentren“ zur Betreuung weiterer und zukünftiger Maßnahmen.



Prozessdokumentation

Wird nach Durchführung ergänzt.

▶ Mit der Erstellung des ISEK sind die Voraussetzungen für die Fördermittel für den Maßnahmenbereich geschaffen.

Da nicht alle empfohlenen Projekte des ISEK zeitgleich zur Umsetzung gelangen können, nimmt die Prioritätenbildung einen zentralen Stellenwert im weiteren Prozess der Entwicklung ein. Aufgrund des Umfangs der Projekte kann das integrierte städtebauliche

Entwicklungskonzept nur mit einer Unterstützung durch Bund und Land umgesetzt werden. Nur so kann eine effiziente und zügige Umsetzung garantiert werden. Um eine konzeptorientierte Umsetzung zu garantieren, ist es wichtig, Durchführungs- und Umsetzungsmodalitäten zu beachten. Projektspezifische konkrete Umsetzungsschritte sind den Projekten an entsprechender Stelle zu entnehmen.

