

**Begründung**  
**der Sanierungssatzung der Gemeinde Spiesen-Elversberg**  
**zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte Spiesen“**

Über die Städtebauförderung stehen den Kommunen Hilfsmittel zur Bewältigung von Struktur- und Funktionsverlusten sowie zur Bewältigung der Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels zur Verfügung. Innerstädtische bzw. innerörtliche Gebiete, die von städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind, können über die Programme der Städtebauförderung revitalisiert und zukunftsfest gemacht werden, denn die baulichen Strukturen und der öffentliche Raum sind an die sich wandelnden Bedarfe, welche aus gesellschaftlichen Veränderungen, dem Strukturwandel wie auch dem Klimawandel hervorgehen, anzupassen. Als Schwerpunkte der Städtebauförderung werden die Entwicklung von Brachflächen, der Wohnungsbau bzw. die Entwicklung neuer Quartiere unterstützt. Insgesamt sollen im Sinne einer nachhaltigen Erneuerung umweltbezogene und ökologische Aspekte eine sehr starke Berücksichtigung bei den Förderprogrammen finden. Hierbei geht es zum Beispiel um die Anpassung der städtebaulichen Strukturen an die Auswirkungen des Klimawandels sowie um die Erhöhung der Klimaresilienz der Kommunen.

In Artikel 3 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung werden die Fördervoraussetzungen geregelt, wonach zum einen ein Fördergebiet räumlich abzugrenzen ist. Bei einer erstmaligen Aufnahme einer Gesamtmaßnahme in ein Programm der Städtebauförderung kann auch übergangsweise, bis maximal drei Jahre, ein Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB festgelegt werden. Weiterhin ist ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger aufzustellen. Dieses Entwicklungskonzept muss Ziele und Maßnahmen im Förder- bzw. Untersuchungsgebiet darstellen und Aussagen zur langfristigen Verstetigung von (erfolgreichen) Maßnahmen über den Förderzeitraum hinaus treffen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Spiesen-Elversberg hat in seiner Sitzung am 16.09.2021 per Beschluss die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB in der Ortsmitte von Spiesen und den angrenzenden Bereichen eingeleitet. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden im Wesentlichen die folgenden Schwächen festgestellt:

Die Ortsmitte Spiesen verfügt zwar über eine sehr gut ausgebaute Daseinsvorsorge mit großflächigen Lebensmittelmärkten sowie Angeboten des täglichen Bedarfs. Hinzu konzentrieren sich öffentliche bzw. kulturelle und kirchliche Nutzungen im Ortszentrum. Allerdings bestehen gestalterische sowie substanzielle Defizite im Bereich der Kirche St. Ludwig, einem Wahrzeichen im Ortsbild von Spiesen. Es fehlen raumbildende Maßnahmen wie Bepflanzungen, Pflasterungen oder Möblierungen, welche zu einer Gliederung des öffentlichen Raums beitragen, ebenso wie eine durchgängige und barrierefreie fußläufige Erschließung. Zudem weist die Bausubstanz insbesondere bei historischen und ortsbildprägenden Gebäuden deutliche Mängel auf. Ein Sanierungsstau zeigt sich insbesondere bei privaten Gebäuden, aber auch einige öffentliche Gebäude bedürfen der Modernisierung. Hinzu kommen (Teil-) Leerstände sowie gestalterisch überformte Gebäude, welche sich negativ im Ortsbild niederschlagen und eine nachteilige Wirkung auf deren umgebende Bebauung entfalten. Darüber hinaus besteht auf der Hauptstraße ein starker Durchgangsverkehr mit einem hohen Anteil an Schwerlastverkehr, was durch die Lärmbelastung Wohn- und Aufenthaltsqualität der Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Verkehrssicherheit der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer beeinträchtigt.

Auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen ist demnach festzustellen, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 und 3 BauGB vorliegen, denn die vorhandenen Strukturen entsprechen in Teilen nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung. Hauptsächlich entlang der Hauptstraße bestehen Defizite in der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, insbesondere wenn sich die Wohnungen im Übergang zur ansteigenden Topographie befinden. Die örtlichen Gegebenheiten erschweren zudem die Zugänglichkeit der Grundstücke und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die hohe Belastung der Hauptstraße durch den fließenden Verkehr führt hinzukommend zum Lärm zu Verunreinigungen und Erschütterungen. Die Bewertung der Bausubstanz zeigt zudem, dass die bauliche Beschaffenheit zahlreicher Gebäude inzwischen Mängel aufweist, die Instandsetzungsmaßnahmen erfordern. Im Speziellen fällt hier der Zustand der energetischen Beschaffenheit bzw. der Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Strukturen negativ auf. Die baulichen Strukturen sind demnach kaum an die aktuellen Herausforderungen des Klimawandels angepasst.

Der Untersuchungsbereich, in welchem die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 Abs 2 und 3 BauGB aufgezeigt haben, soll nun durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden, wozu die Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes erforderlich ist.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept „Ortsmitte Spiesen“ definiert die Sanierungsziele der Gemeinde und zeigt die Maßnahmen zur Erreichung dieser und damit zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Förder- bzw. Untersuchungsgebiet auf. Der Gemeinderat der Gemeinde Spiesen-Elversberg hat in seiner Sitzung am 25.04.2024 das ISEK „Ortsmitte Spiesen“ nach Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport des Saarlandes angenommen.