

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

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 Elversberg und den angrenzenden Bereichen eingeleitet. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden im Wesentlichen die folgenden Schwächen festgestellt:

Der Ortsteil Elversberg verfügt zwar noch über ein Ortszentrum, in dem Handel, Dienstleistungen sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen konzentriert sind, was diesem Bereich ein urbanes Flair verleiht, in dessen Mitte die katholische Pfarrkirche Herz Jesu ein markantes Wahrzeichen bildet. Der angrenzende „Jedermannsplatz“ ist jedoch der einzige grüne Punkt im Zentrum, welcher derzeit nur als Parkplatz und nicht als Aufenthaltsort dient. Insgesamt besitzt das Quartier rund um die Kirche und bis zur Glückauf-Halle großes Potenzial für eine neue, gestärkte Ortsmitte, da die teils veraltete und teils leerstehende Bausubstanz Raum für neue Entwicklungen bietet.

Am östlichen Rand des Untersuchungsgebiets liegt das Naherholungsgebiet Galgenbergturm. Es stellt sowohl eine Freizeitfläche als auch eine Verbindung zwischen den Ortsteilen dar, ist jedoch in die Jahre gekommen – insbesondere die Spielgeräte sind nicht mehr zeitgemäß. Dennoch bietet die Anlage ein starkes Entwicklungspotenzial für die gesamte Gemeinde.

Die historische Bausubstanz ist ein weiteres positives Merkmal des Ortsteils. Gleichzeitig besteht hier eine große Schwäche: Es gibt einen deutlichen Sanierungsstau bei privaten wie öffentlichen Gebäuden. Teilweise leerstehende Läden und Häuser sorgen zusätzlich für ein negatives Ortsbild und könnten sich ohne Modernisierungen weiter ausbreiten. Gestalterisch

stark veränderte Gebäude verschlechtern ebenfalls das Image einzelner Bereiche bzw. Straßenabschnitte.

Ein strukturelles Problem stellt die hohe Verkehrsbelastung dar. Vor allem der Schwerlastverkehr nutzt Elversberg als Durchfahrtsroute, was zu Lärm führt, die Aufenthaltsqualität beeinträchtigt und die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer reduziert. Zudem bestehen im öffentlichen Raum Defizite hinsichtlich der Barrierefreiheit, da etwa abgesenkte Bordsteine oder taktile Elemente weitgehend fehlen.

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 Heinritzstraße, der Spieser-Straße und der St.-Ingberter-Straße bestehen Modernisierungsbedarfe. Die örtlichen Gegebenheiten erschweren die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die hohe Belastung der genannten Straßen durch den fließenden Verkehr mit dem hohen Anteil an Schwerlastverkehr 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 Elversberg“ 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 18.12.2025 das ISEK „Ortsmitte Elversberg“ nach Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport des Saarlandes angenommen.