

# STADT IDAR-OBERSTEIN



## Sozialer Zusammenhalt Soziale Stadt Stadtquartier Wasenstraße



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept  
gem. § 171 e BauGB  
Vorbereitende Untersuchungen  
gem. § 141 BauGB



Erstellt durch  
**BBP** Stadtplanung Landschaftsplanung | Kaiserslautern  
in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt der Stadt Idar-Oberstein  
Dezember 2020





### Stadt Idar-Oberstein

Stadtverwaltung Idar-Oberstein  
Georg-Maus-Straße 1  
55743 Idar-Oberstein

#### Ansprechpartner

60 Stadtbauamt  
Frau von der Burg, Amtsleitung

60-61 Stadtplanung  
Herr Keller  
Telefon 06781 /64-641  
E-Mail kevin.keller@idar-oberstein.de

Im Auftrag der Stadt erstellt durch

---



### STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Projektleitung  
Bearbeitung

Roland Kettering, Freier Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Christine Bachtler, Stadtplanerin

Kapitel A und B der vorliegenden Untersuchungen wurden erstellt auf der Basis der „Vorbereitenden Untersuchungen“ vom Oktober 2018, Verfasser Stadtbauamt, Referat Stadtplanung der Stadt Idar-Oberstein, die Bestandteil der städtischen Unterlagen zur Beantragung zur Aufnahme in die Städtebauförderung waren. In Abstimmung mit dem Referat Stadtplanung werden daraus übernommene Textpassagen nicht explizit als Zitate gekennzeichnet.

Dezember 2020

<b>A. Planungsanlass, Förderprogramm und Vorgehensweise</b> .....	<b>5</b>
1. Planungsanlass, Förderprogramm und Vorgehensweise.....	5
1.1 Planungsanlass.....	5
1.2 Förderprogramm.....	5
2. Projektchronologie.....	8
<b>B. Vorbereitende Untersuchungen</b> .....	<b>9</b>
1. Das Untersuchungsgebiet.....	9
2. Städtebauliche Situation.....	10
2.1 Historie und heutige Bedeutung im gesamtstädtischen Gefüge.....	10
2.2 Stadträumliche Struktur und städtebauliche Eigenart.....	12
2.3 Denkmalschutz.....	13
2.4 Planungsrechtliche Situation.....	15
3. Eigentümerstruktur.....	15
3.1 Erstwohnsitz der privaten Eigentümer.....	16
3.2 Auswirkung der Eigentümerstruktur auf Wohnqualität und Quartier.....	17
4. Sichtbarer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an Gebäuden.....	18
4.1 Gebäudekategorisierung.....	18
4.2 Gebäudekategorisierung im VU-Gebiet.....	19
4.3 Fazit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.....	21
4.4 Handlungsbedarf städtebauliche Situation.....	21
5. Nutzungs- und Infrastrukturstruktur.....	21
5.1 Nutzungsstrukturelle Bedeutung.....	21
5.2 Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet und Kontext.....	22
5.3 Soziale Infrastruktur.....	23
5.4 Leerstandssituation.....	25
5.5 Funktionsschwächen / Handlungsbedarf Nutzungsgefüge.....	26
6. Bewohnerstruktur, soziales Zusammenleben.....	27
6.1 Einwohnerdichte.....	27
6.2 Haushaltsgrößen.....	27
6.3 Nationalitätenvielfalt / Einkommensschwache Gruppen / Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.....	28
6.4 Altersstruktur.....	29
6.5 Beschäftigungsstatistik.....	30
6.6 Handlungsbedarf Bewohnerstruktur, soziales Zusammenleben.....	30
7. Verkehr und Mobilität.....	31
7.1 Fließender und ruhender Verkehr / Straßennetz.....	31
7.2 Ruhender Verkehr.....	32
7.3 Fuß-, und Radverkehr / Barrierefreiheit.....	33
7.4 Radverkehr.....	35
7.5 Öffentlicher Personennahverkehr.....	35
7.6 Handlungsbedarf Verkehr.....	35
8. Freiraumsituation.....	36
8.1 Baudichte / private Grün- und Freiflächen.....	36
8.2 Öffentlicher und halböffentlicher Raum.....	37
8.3 Handlungsbedarf Freiflächen.....	40
9. Klima / Energie.....	41

9.1	Handlungsbedarf Klima / Energie .....	41
<b>C.</b>	<b>Beteiligung und Mitwirkung .....</b>	<b>42</b>
1.	Bürgerbeteiligung	42
1.1	Fazit Bürgerbeteiligung .....	45
2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Aufgaben .....	46
2.1	Expertenrunden .....	46
2.2	Schriftliche Beteiligung der Träger öffentlicher Aufgaben .....	49
3.	Fazit der Beteiligungen und Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange .....	50
4.	Abstimmung mit Fördergeber .....	50
<b>D.</b>	<b>Stärken-, Schwächenprofil (SWOT) .....</b>	<b>52</b>
<b>E.</b>	<b>Entwicklungskonzept   Ziele und Handlungsschwerpunkte .....</b>	<b>53</b>
1.	Übergeordnete Entwicklungsziele .....	53
2.	Städtebauliche Maßnahmenbereiche .....	56
2.1	Städtebauliche Einzelmaßnahmen .....	57
3.	Soziale und gesellschaftliche Handlungsbereiche und Maßnahmen .....	71
<b>F.</b>	<b>Abgrenzung eines Sanierungsgebietes .....</b>	<b>74</b>
1.	Begründung zur Anwendung des Rechtsinstrumentes „Soziale Stadt“ .....	74
1.1	Maßnahmen .....	74
2.	Abgrenzung eines Fördergebiets .....	77
2.1	Voraussetzungen zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes .....	77
2.2	Abgrenzung eines Sanierungsgebietes .....	78
2.3	Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Stadtquartier Wasenstraße“ .....	79
2.4	Art des Sanierungsverfahrens .....	80
3.	Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	81
4.	Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme .....	81
4.1	Organisation .....	81
4.2	Evaluation und Monitoring .....	81
5.	Anlagen .....	82
<b>G.</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>82</b>

## **A. PLANUNGSANLASS, FÖRDERPROGRAMM UND VORGEHENSWEISE**

### **1. Planungsanlass, Förderprogramm und Vorgehensweise**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Entstehung des Stadtquartiers Wasenstraße ist sowohl eng mit der Geschichte der Metall- und Schmuckindustrie Idar-Obersteins als auch mit der großangelegten Stadtsanierung im Zuge der Naheüberbauung verbunden. Das Stadtquartier Wasenstraße profitiert jedoch nur in bedingtem Maße von der Nahehochstraße und der in den 1980er Jahren durchgeführten Stadtsanierung. Zwar hat sich die Verkehrsbelastung in der Wasen- und Wilhelmstraße stark reduziert, jedoch sind die zur Nahehochstraße ausgerichteten Gebäuderückseiten umso stärker durch Verkehr belastet. Zudem ist die Situation innerhalb des Stadtquartiers durch einen erkennbaren Verlust von Funktionen, verbunden mit zunehmenden Leerständen und sanierungsbedürftigen Gebäuden geprägt. Es sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich, um die Gebäude mit Wohnungen und Arbeitsstätten für vorhandene und zukünftige Nutzer wieder attraktiv zu machen. Im Jahr 2016 wurde bereits der östliche Bereich dieses Gebietes, die Wilhelmstraße (ab Stadttheater) als Erweiterungsgebiet in das Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ für den Bereich „Innenstadt Oberstein“ aufgenommen.

Die vorliegenden sog. Vorbereitenden Untersuchungen (Abk. VU) und die SWOT-Analyse belegen den vielfältigen Handlungsbedarf i.S.d. der §§ 172e und 136 BauGB. Daraus abgeleitet sind in dem integrierten Entwicklungskonzept (Abk. ISEK) die Ziele, Handlungsfelder, Maßnahmenbereiche und Maßnahmen dargestellt, die zu einer nachhaltigen Verbesserung des Gebietes führen und den Einsatz des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ begründen. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (Abk. KoFi) strukturiert den Mitteleinsatz zur Maßnahmenumsetzung im Förderzeitraum. Als städtebauliches Rechtsinstrument wird das vereinfachte Sanierungsverfahren gem. §142 Abs. 4 BauGB vorgeschlagen.

#### **1.2 Förderprogramm**

Das bisherige Programm "Soziale Stadt" wurde ab Januar 2020 mit dem neuen Programm "Sozialer Zusammenhalt" fortentwickelt. Die Programmziele bestehen weiterhin darin, die Wohn- und Lebensqualität sowie die Nutzungsvielfalt in den Quartieren zu erhöhen, die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu unterstützen und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft zu stärken. Im neuen Programm werden das Quartiersmanagement und die Mobilisierung von Teilhabe und ehrenamtlichem Engagement stärker betont.

Das rheinlandpfälzische Ministerium des Innern und für Sport erläutert das Förderprogramm "Soziale Stadt" auf seiner Homepage ([mdi.rlp.de](http://mdi.rlp.de)) wie folgt:

##### *Fördermaßnahmen:*

Förderung von städtebaulichen Maßnahmen der Sozialen Stadt nach § 171e BauGB gegebenenfalls in Verbindung mit §§ 136 ff. BauGB als Einheit (gebietsbezogene Gesamtmaßnahme).

##### *Förderzweck:*

Stabilisierung und Aufwertung von Ortsteilen oder anderen Gemeindegebieten mit einem besonderen Entwicklungsbedarf, in denen erhebliche soziale Missstände mit wirtschaftlichen und städtebaulichen Problemen zusammentreffen und die auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind.

##### *Förderungsgegenstand:*

Die Zuwendungen werden der Gemeinde für die städtebauliche Gesamtmaßnahme bereitgestellt, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen.

Innerhalb des durch Gemeinderatsbeschluss festgelegten Stadterneuerungsgebietes bzw. des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes werden investive Maßnahmen sowie investitionsvorbereitende und investitionsbegleitende Maßnahmen, die im Zusammenhang mit den städtebaulichen Investitionen stehen, gefördert. Dazu gehören Entwicklungskonzepte, Planungskosten, Untersuchungen, Beratungsleistungen, Quartiersmanagement, Ordnungsmaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen

*Zuwendungsempfänger/Maßnahmenträger:*

Zuwendungsempfänger und Träger der Gesamtmaßnahme ist die Gemeinde.

*Zuwendungsvoraussetzungen:*

Allgemeine Voraussetzung für die Förderung der Gesamtmaßnahme ist, dass das besondere Städtebaurecht angewendet wird und die Ausgaben der Gesamtmaßnahme weder von der Gemeinde allein getragen noch anderweitig gedeckt werden können. Grundlagen der Förderung sind die Gebietsabgrenzung und ein integriertes Entwicklungskonzept im Sinne einer ganzheitlichen Aufwertungsstrategie in einem umfassenderen Zusammenhang zielgerichteter sozialer und ökologischer Infrastrukturpolitik. Das von der Gemeinde aufzustellende, maßnahmenbegleitende, auf Fortschreibung angelegte, gebietsbezogene, integrierte Entwicklungskonzept (Planungs- und Umsetzungskonzept sowie Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht) soll zur Lösung der komplexen Probleme zielorientierte integrierte Lösungsansätze aufzeigen und alle Maßnahmen zur Erreichung der Ziele - auch die anderer Maßnahme- und Finanzierungsträger - erfassen sowie die geschätzten Ausgaben und deren Finanzierung darstellen.

**Eine weitere Fördervoraussetzung für Maßnahmen, die aus Bund-Länder-Programmen gefördert werden, ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK).**

*Art, Umfang und Höhe der Förderung*

Förderungsfähig sind alle Ausgaben der Gemeinde für Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der Gesamtmaßnahme nach Maßgabe allgemeiner und besonderer Zuwendungsbestimmungen. Bemessungsgrundlage für die Zuwendung sind die maßnahmenbedingten Ausgaben der Gemeinde für Einzelmaßnahmen unter Berücksichtigung der maßnahmenbedingten Einnahmen und der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde. Die Zuwendung erfolgt in der Regel als Zuschuss.

### **1.3 Vorgehensweise zur Erstellung des ISEKs und Abgrenzung eines Fördergebiets**

#### **1.3.1 Bedeutung des ISEKs (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept)**

Gemäß §171e Abs. 4 BauGB ist als Grundlage zur Abgrenzung eines Fördergebiets „Sozialer Zusammenhalt“ ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erstellen, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind.

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte gehören zur Rubrik der "informellen Planungen". Dies bedeutet, dass das vorliegende ISEK selbst keine verbindliche Rechtsgrundlage darstellt, also keinen Satzungsstatus erreichen kann. Vielmehr bindet sich die Stadt Idar-Oberstein durch einen entsprechenden Ratsbeschluss freiwillig an die Zielaussagen des ISEKs und erkennt dieses als Rahmen bzw. Grundlage für die weiterführenden Planungen an. Zu den Aufgaben des ISEKs gehört, neben der Benennung konkreter Ziele, Handlungsanweisungen und Maßnahmen, das Aufzeigen langfristiger (auch visionäre) Perspektiven für die Innenstadtentwicklung. Das ISEK ist mit all seinen Aussagen auf Fortschreibung angelegt und sollte den laufenden Entwicklungen in regelmäßigen Abständen angepasst werden. Dies gilt insbesondere für die Maßnahmenliste.

### 1.3.2 Vorgehensweise

zur Erstellung des ISEKs „Soziale Stadt Stadtquartier Wasenstraße“ gemäß i.V.m. den sog. "Vorbereitenden Untersuchungen" i.S.d. § 142 BauGB i.S.d. § 142 BauGB:

Der gesamte Bearbeitungs- und Beteiligungsprozess wurde gesteuert durch die **Lenkungsgruppe** bestehend aus Vertreter\*innen von Stadtbauamt mit Sachgebiet Stadtplanung und Stadtjugendamt sowie der Büros BBP Stadtplanung Landschaftsplanung und Stadtberatung Dr. Sven Fries. Je nach Projektstart wurden Fachämter und Experten zu den regelmäßigen Lenkungsgruppensitzungen eingeladen.

Zur Erstellung des im Rahmen des als Fördervoraussetzung erforderlichen ISEKs werden städtebauliche Untersuchungen durchgeführt und dargestellt. Diese entsprechen in Art und Umfang den sogenannten "**Vorbereitenden Untersuchungen**" (VU) gemäß § 141 BauGB, die zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets i.S.d. § 142 BauGB notwendig sind. Gleiches gilt für die Beteiligungen der privaten und öffentlichen Belange gem. § 137 BauGB und § 139 BauGB. Aufbauend auf diesen Untersuchungen werden ein Rahmenplan sowie Maßnahmen und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet.

Dieser Tatbestand ermöglicht es direkt aus den hier vorliegenden Unterlagen zu prüfen, ob und wo im Untersuchungsbereich städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vorliegen, welche die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes i.S.d. §142 BauGB rechtfertigen.

**Die Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen / des ISEKs gliedert sich in folgende Arbeitsschritte:**

#### *Erfassung und Bewertung des Bestandes*

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB wird eine Bestandsaufnahme und Analyse in den Bereichen, Gebäudezustand, Nutzungsstruktur/Leerstand, städtebauliche Struktur, Verkehr, Freiraum, Energie sowie Barrierefreiheit durchgeführt.

#### *Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen*

Parallel zur Auswertung der vor Ort erhobenen Grundlagen und weiteren fachlichen Untersuchungen und Planungen, wird die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Bevölkerung zur Sanierung ermittelt. Dies erfolgt durch Befragung der Eigentümer und verschiedenen Veranstaltungen, bei denen sich Bürger\*innen aktiv beteiligen können.

#### *Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, werden frühzeitig an der Planung beteiligt.

#### *Entwicklungskonzept / strategisches Handlungskonzept*

Das Entwicklungskonzept benennt die Entwicklungsziele und verortet die Maßnahmen-schwerpunkte und ihren angestrebten Zielzustand. Es dient somit als Orientierungsrahmen. Es ist kein starres Instrumentarium, sondern ist im weiteren Planungsprozess als strategisches Handlungskonzept bei einer Änderung von Rahmenbedingungen bzw. Gegebenheiten zu aktualisieren.

#### *Maßnahmenbeschreibung mit Kosten- und Finanzierungsübersicht*

Soweit der Rahmenplan konkrete Aussagen zu wichtigen Einzelmaßnahmen zur Behebung der festgestellten Missstände macht, werden diese näher beschrieben und eine überschlägige Kostenschätzung mit Vorschlag einer Zeitschiene vorgenommen.

#### *Abstimmung mit Fördergeber*

Beteiligung des Landes Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Ministerium des Innern und für Sport bzw. als untere Landesbehörde durch die ADD Trier (Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion) als Fördergeber in den einzelnen Bearbeitungsstufen.

#### *Festlegung des Fördergebietes*

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen werden die Abgrenzung und die inhaltliche Ausrichtung des Fördergebietes festgelegt.

## 2. Projektchronologie

30.05.2018	Stadtratsbeschluss zur Abgrenzung des VU-Gebiets „Soziale Stadt – Stadtquartier Wasenstraße“ und Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 4 BauGB
30.01.2019	Öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses in der Nahe-Zeitung
Während des Verfahrens	Regelmäßige Lenkungsgruppensitzungen im 4- bis 8 Wochenrhythmus
1. Ausgabe 10/2019 2. Ausgabe 02/2020 3. Ausgabe 04/2020 4. Ausgabe 08/2020 5. Ausgabe 01/2021	Stadtteilmagazin „Neues vom Wasen“: regelmäßig Sachstands- und Verfahrensinformationen und Beteiligungsmöglichkeiten für Bürger*innen sowie für Kinder und Jugendliche
13.09.2019	Erste Bürgerbeteiligung, Wasenpicknick mit Einbindung der Kinder
08.11.2019	Zweite Bürgerbeteiligung, Stadtteilsparziergang
August 2018  September bis Dezember 2019	Befragung der Eigentümer mittels Fragebogen: 1. Fragebogenzusendung  2. Im Rahmen des Wasenpicknicks und über das Stadtteilmagazin
abgesagt	Dritte Bürgerbeteiligung: Bürgerwerkstatt : geplant für 01.04.2020. Musste Corona bedingt abgesagt werden.
abgesagt	Kinder-und-Jugendbeteiligung: geplant für 15.04.2020. Musste Corona bedingt abgesagt werden.
27.11.2019	Ämter- und Expertenrunde
30.11.2019	Runder Tisch Soziale Träger
April.2020	Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. §139 BauGB
06.08.2020	Vorstellung und Diskussion der VU-Ergebnisse und des ISEK-Entwurfs im Bau-, Infrastruktur- u. Umweltausschuss in öffentlicher Sitzung
August/September 2020	Abstimmung der VU-Ergebnisse und des ISEK-Entwurfs mit ADD Trier
November 2020	Vorlage des Entwurfs der Vorbereitenden Untersuchungen und des ISEKs, sowie des Abgrenzungsvorschlags für das Fördergebiet zur Zustimmung mit der ADD Trier und dem Ministerium des Innern und für Sport
Dezember 2020	Stadtratsbeschluss - ISEK - Sanierungssatzung
Januar 2021	Öffentliche Bekanntmachung in der Wochenzeitung „Nahe-Zeitung“

## B. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden für den gesamten Bereich des Untersuchungsgebietes folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- eine Einschätzung der Gebäudesubstanz
- eine Erfassung der denkmalgeschützten Gebäude sowie der Gebäude die als solche behandelt werden
- eine Erfassung der Nutzungsstruktur und der Leerstandsituation
- eine Erfassung der Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs,
- eine Erfassung und Bewertung der Nutzung und Qualität des öffentlichen und des einseharen privaten Freiraumes
- sowie eine städtebauliche Analyse mit Darlegung der vorhandenen Mängel und Potenziale

### 1. Das Untersuchungsgebiet

Der Stadtteil Oberstein befindet sich in zentraler Lage der Edelstein- und Schmuckstadt Idar-Oberstein. Hier trifft die Idarbachtal-Achse auf die Nahetalachse, welche nahezu alle Stadtteile miteinander über die Bundesstraßen B41 und B422 verbinden. Darüber hinaus verläuft entlang der Nahetalachse die Bahnstrecke Mainz-Saarbrücken mit Halt am Bahnhof Idar-Oberstein im Stadtteil Oberstein.

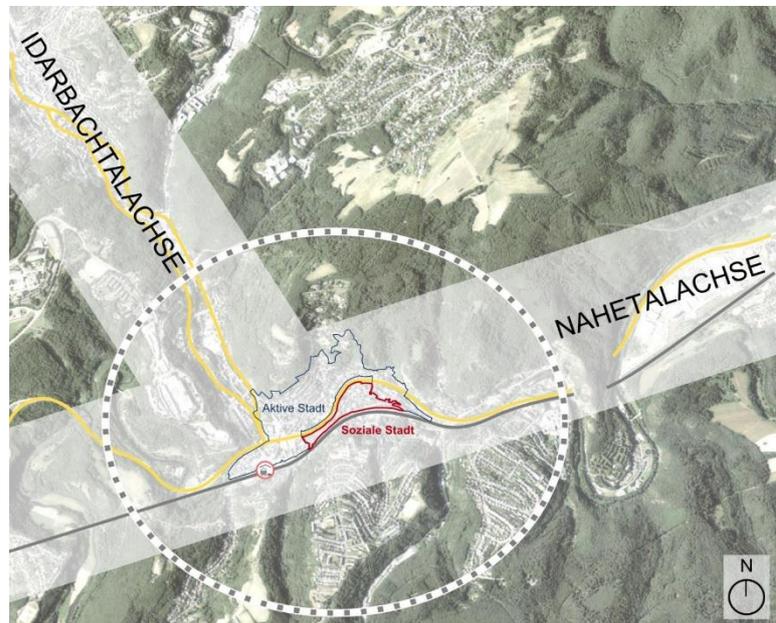


Abbildung 1 Übersichtskarte  
Stadtteil Oberstein, Darstellung Stadtbauamt Idar-Oberstein

Das mit Einleitungsbeschluss der Vorbereitenden Untersuchungen vom 30.05.2018 abgegrenzte, Untersuchungsgebiet „Stadtquartier Wasenstraße“ befindet sich zentralgelegen im Stadtteil Oberstein, in direkter Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof. Es wird im Norden durch die B41 und im Süden durch die Bahnlinie begrenzt. Nach Südwesten verengt sich das Gebiet aufgrund der topografischen Gegebenheit und dem Verlauf der B41. Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von 5,9 Hektar und umfasst den Bereich Amtsstraße, Baumschule, Friedrich-Ebert-Ring 2, Heckweg, Ritterstraße 1 bis 21 sowie 2 bis 34, Schulstraße, Kasinostraße, Wilhelmstraße 1 bis 19 und Wasenstraße 1 bis 88. Es endet an der Einmündung der Straße Wüstlautenbach, da hier das bestehende Sanierungsgebiet „Aktive Stadt – Innenstadt Oberstein“ anschließt. Im Osten wird das Gebiet ebenfalls durch dieses bestehende Sanierungsgebiet begrenzt.

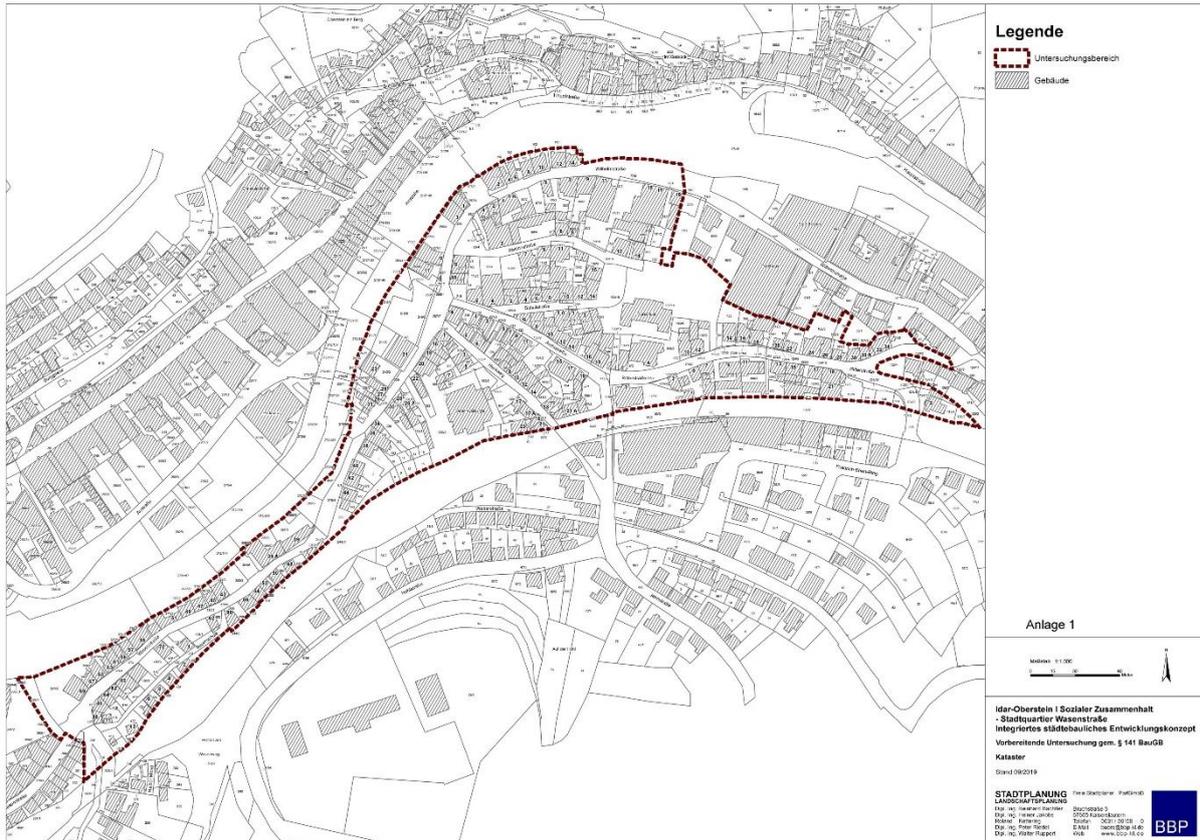


Abbildung 2 Abgrenzung des Untersuchungsbereichs, Darstellung BBP, s.a. Anhang , Pläne

## 2. Städtebauliche Situation

### 2.1 Historie und heutige Bedeutung im gesamtstädtischen Gefüge

Die Besiedlung des Gebiets erfolgte als Erweiterung der beengten Innenstadt von der ehemaligen Marktplatzbrücke ausgehend in Richtung Westen.

Zunächst gab es zu Beginn des 19. Jahrhunderts nur wenige Wohnhäuser. Vornehmlich Scheunen und Brauhäuser waren hier angesiedelt und die heutige Wasenstraße existierte nur als Feldweg. Im Frühjahr 1857 fand der Spatenstich für die Rhein-Nahe-Bahn statt. Im Dezember 1859 verkehrte dann der erste Zug von Oberstein nach Bad Kreuznach. In Folge der Errichtung der Bahnstrecke wurde die ursprünglich durchgehende Amtsstraße zerteilt.

Der südliche Teil außerhalb des Untersuchungsgebietes ist Bestandteil der Jahnstraße. Die Wasenstraße wurde im Zuge der neuen Bahnstrecke ausgebaut. Es entstanden zahlreiche Wohn- und Geschäftshäuser, Fabriken, eine Tankstelle und Hotels. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens wurde die Wasenstraße zur Einbahnstraße umfunktioniert. Mit der Hauptstraße auf der anderen Seite der Nahe waren diese beiden Straßen für das Verkehrssystem der Innenstadt Obersteins von zentraler Bedeutung.

Mit der Eröffnung der Naheüberbauung im September 1986 und der Zusammenlegung der zweigeteilten Hauptverkehrsachse konnte in der Hauptstraße eine Fußgängerzone eingerichtet

werden. Die Wasenstraße hingegen wurde mit Hilfe von GVFG-Mitteln zu einer verkehrsberuhigten Erschließungsstraße für das darüber erschlossene Mischgebiet umgestaltet



Abbildung 3 Das Stadtquartier Wasenstraße um 1850, Foto Quelle Stadtarchiv

In der Zwischenzeit hat sich das Quartier mehr und mehr zu einem innerstädtischen allgemeinen Wohngebiet entwickelt.

Einer besonderen Bedeutung kommt früher wie heute, der Flurschule zu. Sie war früher aufgrund Ihrer Funktion ein zentraler Treffpunkt im Viertel und stellt heute durch ihr imposantes, historisches Erscheinungsbild und ihre Geschichte den zentralen Identifikationspunkt für das Quartier dar. (siehe auch Anlage: Stadtteilmagazin „Neues vom Wasen“ Ausgabe 2 und Präsentation für den Bau-, Infrastruktur- und Umweltausschuss, vom 06.08. 2020)



Abbildung 4 Artikel über die Geschichte der Flurschule, Verfasser K. Keller, Stadtbauamt; Quelle Stadtteilmagazin „Neues vom Wasen“, Ausgabe 2, siehe Anhang

## 2.2 Stadträumliche Struktur und städtebauliche Eigenart

Das Quartier hat seinen Ursprung auf Höhe des Marktplatzes. Über die ehemalige Marktplatzbrücke wurde der Bereich rechts der Nahe erstmals besiedelt und entwickelte sich parallel zur Eisenbahn und zur Nahe, entlang der Wasen- und Wilhelmstraße in Richtung Südwesten. Aufgrund dessen und der Topografie geschuldet war die Fläche sehr begrenzt, sodass eine enge und dichte Bebauung entstand.

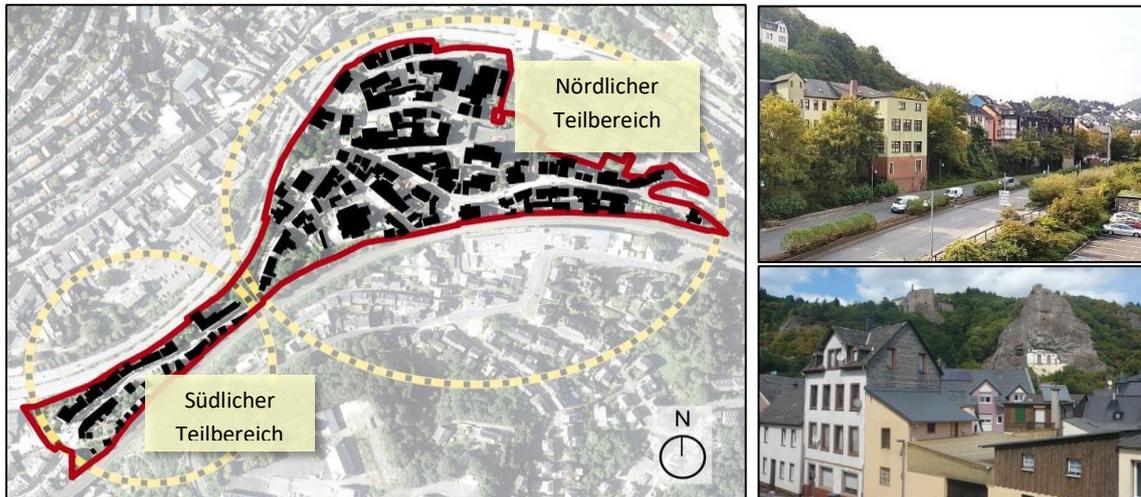


Abbildung 5 Zweiteilung des Untersuchungsgebiets, Darstellung Stadtbauamt Idar-Oberstein;  
Foto, oben: Gebäudefront in Richtung Naheüberbauung, unten: dichte Bebauung am Heckweg

Das Untersuchungsgebiet ist zweigeteilt, in einen nördlichen und einen südlichen Bereich, die gemeinsam von B41 und Bahnlinie begrenzt sind.

Der sehr schmale südliche Teil weist eine kleinteilige bandartige Bebauung entlang der Wasenstraße auf. Topographisch bedingt sind hier die Gebäuderückfronten zur ehemaligen Flussböschung hin mit mehreren Untergeschossen versehen, welche heute als Hauptfront zur Naheüberbauung / B41 wahrgenommen wird. Die im südlichsten Teil parallel zur Wasenstraße verlaufenden „Baumschule“ ist nur über zwei Treppenaufgänge erschlossen. Hier stehen sieben kleine Wohngebäude, die unmittelbar an der Bahnlinie über kleine Gärten verfügen. Der wesentlich breitere, nördliche Teil ist sehr kompakter bebaut und verfügt kaum über Grünflächen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind nur wenige Bauten vorhanden, die im 21. Jahrhundert errichtet wurden. Die bauliche Substanz stammt aus unterschiedlichen Zeiträumen der zweiten Hälfte des 19. und des 20. Jahrhunderts. Die besondere Eigenart des Quartiers wurde, gemäß seiner historischen Nutzungsstruktur, durch das Wechselspiel von teilweise hochherrschaftlichen historischen Fabrikantenvillen neben Fabrikgebäuden oder Wohngebäuden für Fabrikarbeiter geprägt. So wird noch heute die dichte, kleinteilige Bebauung aus überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit dazugehörigen eingeschossigen Neben- und Garagengebäuden immer wieder durch größere Gebäudekomplexe unterbrochen, die zum Teil stadtbildprägend sind. Hierzu gehören insbesondere die Flurschule, die das ehemalige Katasteramt in der Ritterstraße Nr. 1 und diverse alte Fabrikbauten. Eine städtebauliche und architektonische Besonderheit stellt die katholische Kirche St. Walburga dar, die 1967/68 anstelle einer neugotischen Kirche von 1855 errichtet wurde. Kirche und die dazugehörigen Freiflächen haben den „Charme“ der 1960er Jahre. Allerdings ist die Kirche vom Gebiet aus kaum auffindbar, während sie aus der Ferne dominant wirkt. (siehe Foto nächste Seite)



Abbildung 6 Panoramafoto Untersuchungsgebiet / Teilbereich von Flurschule im Norden (auf Foto links) bis Wasenstraße 39 im Süden, Quelle BBP

Auf diesem Foto sind die städtebaulichen Eigenarten des Gebiets deutlich zu erkennen:

- Weitgehend homogenes Erscheinungsbild
- Geschlossene Straßenrandbebauung mit überwiegend traufständiger Gebäudeausrichtung
- überwiegend 2-3-geschossige Bebauung
- vereinzelt freistehende Sonderbauten (Flurschule, St. Walburga, Katasteramt etc. )
- schiefergedeckte, Sattel- oder Walmdächer, z.T. mit Gauben, vereinzelt mit Zwerchhäusern
- harmonisch gegliederte Fassaden mit waagrecht angeordneten, stehenden Fensterformaten
- harmonische Farbgebung der Fassaden (helle nicht grelle Farben, Pastell-, Erd-, und Sandtöne)
- zahlreiche historische Gebäude mit farblich abgesetzten Tür- und Fenstergewänden oder Faschen.

## 2.3 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich vier Gebäude, die in der Denkmaltopographie aufgenommen sind. Die Denkmäler befinden sich in sehr unterschiedlichem baulichem Zustand, wie die Fotos auf Abbildung 7 zeigen.

### Auflistung der Denkmäler

Amtsstraße 2 Kranken- und Schwesternhaus, dreigeschossiger neugotischer Ziegelbau, Seitenrisalit mit Kapelle, 1900

„Die seit 1893 in Oberstein ansässigen Franziskanerinnen ließen 1900 an der Ecke zur Wasenstraße ein neues Kranken- und Schwesternhaus erbauen. Dreigeschossiger Ziegelbau mit seitlichem Risalit in neugotischen Formen. Bedeutungsvolle Hervorhebung des Eingangs und der Kapelle im letzten Obergeschoß des Risalites. Die kreuzgratgewölbt mit Empore und Gasfenstern: hl. Franziskus, hl. Klara und Pelikan. Vor dem Hintergrund der weitgehend ev. Bevölkerung Obersteins wichtiger Bau der kath. Religionsgemeinschaft in unmittelbarer Nähe von kath. Kirche und Pfarrhaus.“<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: Weber-Karge, Ulrike & Wenzel, Maria (1993): Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz – Kreis Birkenfeld, in: Denkmaltopografie Bundesrepublik Deutschland, Hrsg. im Auftrag des Ministeriums für Bildung und Kultur vom Landesamt für Denkmalpflege, Worms 1993, S.300 ff.

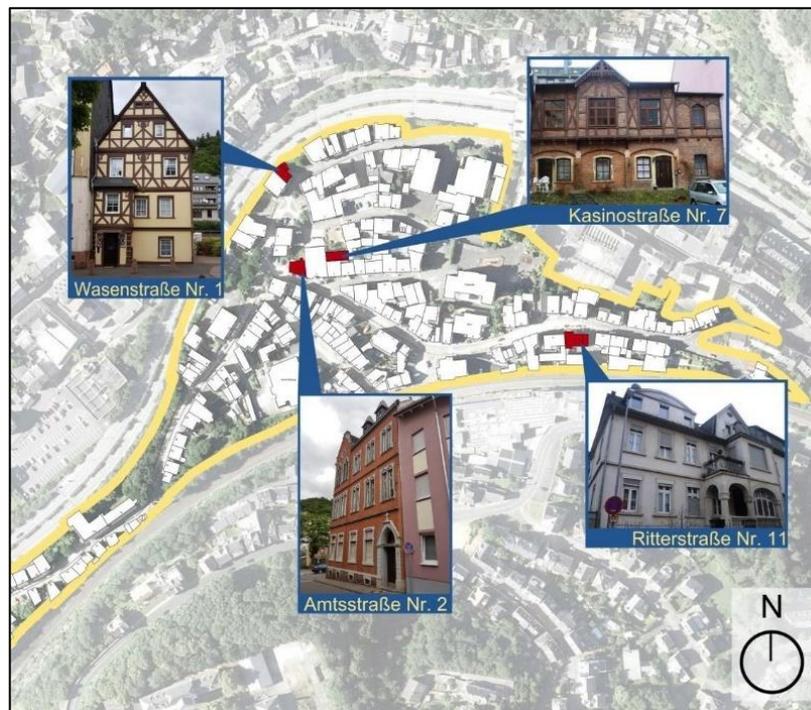


Abbildung 7 Denkmaltopografie im Untersuchungsgebiet,  
Darstellung Stadtbauamt Idar-Oberstein

Kasinostraße 7 Gebäude der ehem. Kartonagefabrik Hermann Leyser, Ziegelbau, tlw. Fachwerk, filigrane Holzdetails, Ende 19. Jh.; Wohnhaus 1896, Zwischentrakt 1911

„Gebäude der ehem. Kartonagefabrik Hermann Leyser. Annähernd symmetrischer, zweigeschossiger Ziegelbau, das Obergeschoß vorkragend mit Fachwerk und Mittelbetonung mit Giebel. Kleiner, aber mit filigranen Holzdetails vergleichsweise aufwendiger Fabrikbau des ausgehenden 19. Jh. 1896 wurde das an der Straße gelegene Wohnhaus und 1911 ein Zwischentrakt ergänzt. Zurzeit Umbau des Komplexes zu Wohnungen.“<sup>2</sup>

Ritterstraße 11 Wohnhaus, nach 1882, barockisierende Erweiterung 1912

„Wohngebäude für Ludwig Keller, dessen Metallwarenfabrik sich auf dem rückwärtigen Grundstück befindet. Der vierachsige, zweigeschossige Gebäudeteil entstand nach 1882 und wurde 1912 unter Johannes Ranly um den seitlichen Risalit mit Eingangsvorbau in barockisierenden Formen erweitert. Relativ ursprünglich erhaltener Komplex, der durch die nachträgliche Aufwertung den Aufschwung des Betriebes belegt.“<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Quelle: siehe 1

<sup>3</sup> Quelle: siehe 1

## 2.4 Planungsrechtliche Situation

Das Untersuchungsgebiet wurde im Zuge der Neugestaltung der Innenstadt Oberstein im Rahmen der Naheüberbauung im Jahre 1983 mit zwei Bebauungsplänen überplant. Der westliche Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans O-5 „Sanierungsgebiet Oberstein V“. Das östliche Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans O-4 „Sanierungsgebiet Oberstein IV“. Die Geltungsbereiche gehen über die Grenzen des festgelegten Untersuchungsgebietes hinaus.

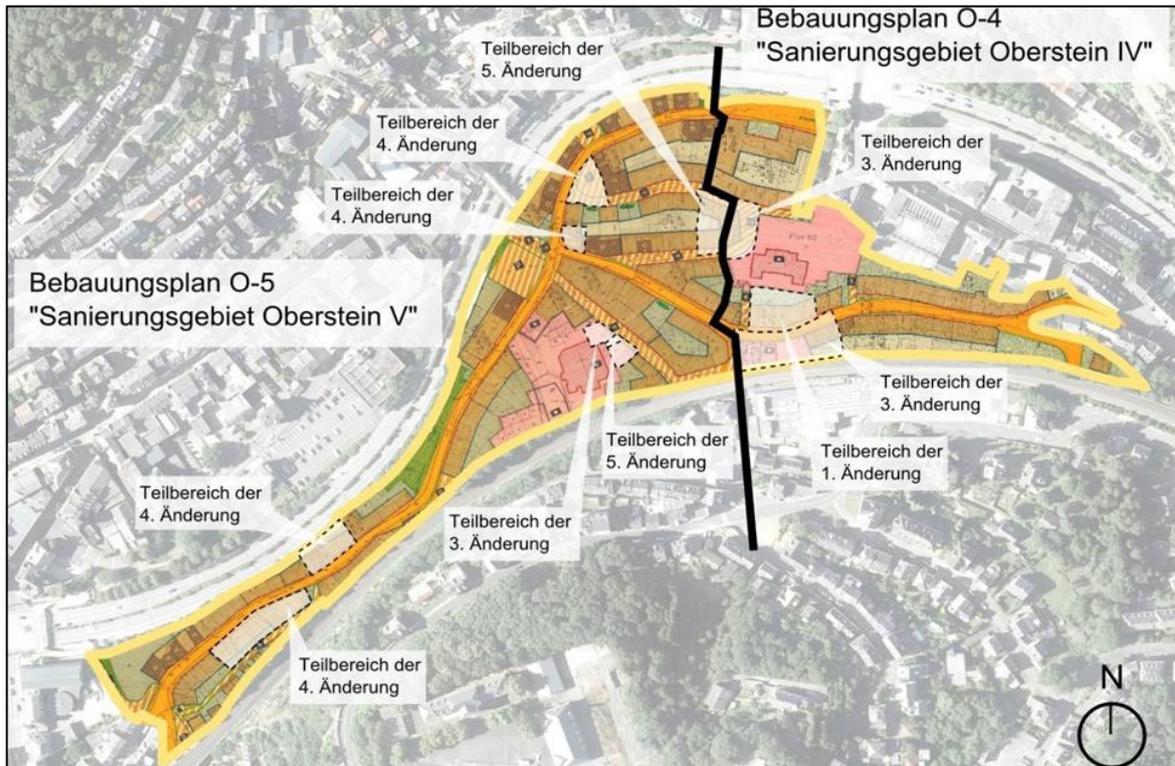


Abbildung 8 Ausschnitt der planungsrechtlichen Situation, Darstellung Stadtbauamt Idar-Oberstein

In beiden Bebauungsplänen werden für den Bereich des Untersuchungsgebiets „Mischgebiet“ und „Gemeinbedarfsfläche“ als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit 0,8 und 1,0 GRZ in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Geschossigkeit ist überwiegend mit zwei bis drei Geschossen, in einigen Bereichen auch mit bis zu vier und fünf Geschossen festgesetzt. Es gibt nur wenige öffentliche Freiflächen und die Wenigen wurden als Verkehrsgrün ausgewiesen. Die Verkehrsflächen sind zum Teil mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ oder „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Die Bebauungspläne wurden im Laufe der Zeit in einzelnen Teilbereichen überplant. So wurden mehrere Grundstücke freigelegt und zusätzliche öffentliche Stellplatzflächen angelegt. Die ursprüngliche Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ wurde nach der Verlegung des Katasteramtes als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 umgewandelt.

## 3. Eigentümerstruktur

Der Großteil der Grundstücke im Untersuchungsgebiet befindet sich in Privatbesitz. Die privaten Grundstücke weisen eine kleinteilig Parzellenstruktur auf und sind zudem sehr unregelmäßig geschnitten. Lediglich die Grundstücke der Kath. Kirchengemeinde und des Südwestdeutschen Gemeinschaftsverbandes e.V. sind größer. In städtischem Besitz sind Verkehrsflächen, Hanggrundstücke zur Naheüberbauung, Flächen für den ruhenden Verkehr, mehrere kleine

Grünflächen sowie das Grundstück der ehemaligen Flurschule mit Schulhof, in der u.a. die Spiel- und Lernstube untergebracht ist

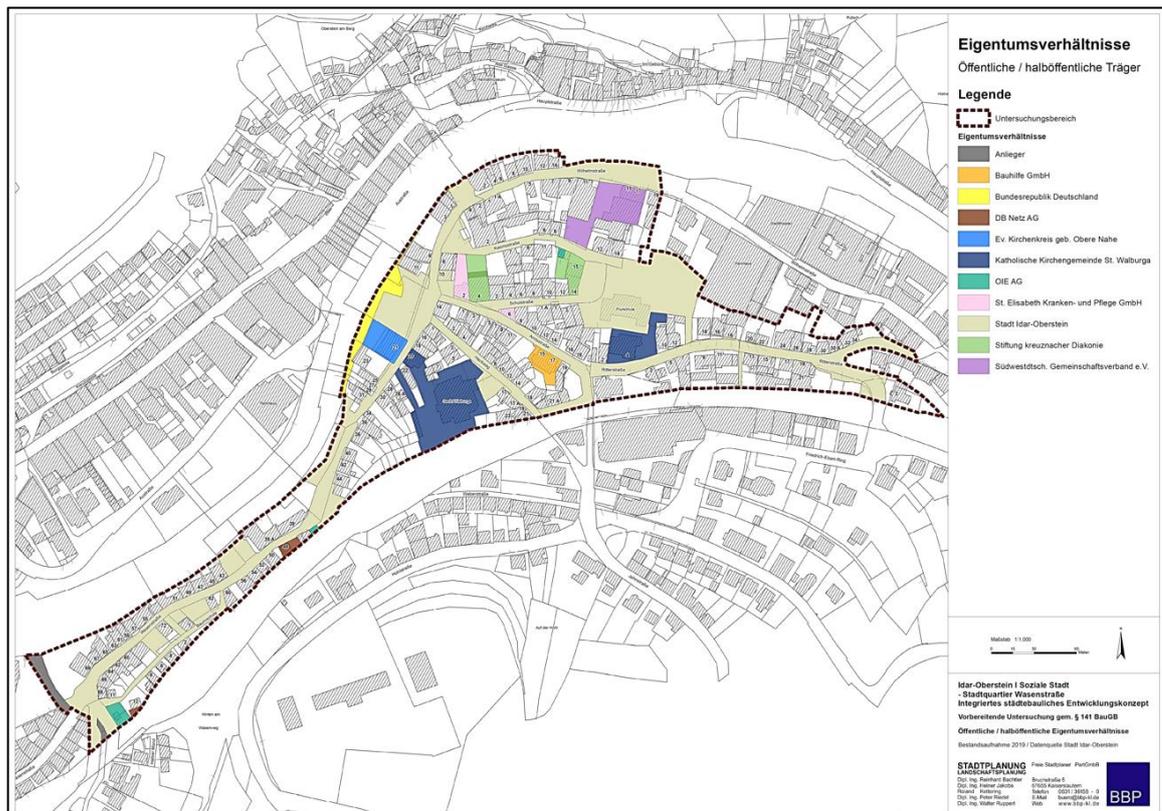


Abbildung 9 Flächen in öffentlichem und halböffentlichem Eigentum, Darstellung BBP, s.a. Anhang , Pläne

### 3.1 Erstwohnsitz der privaten Eigentümer

Der Erstwohnsitz der Eigentümer lässt Rückschlüsse auf deren Identifikationsgrad mit dem Quartier zu. Diese Rückschlüsse basieren auf Erfahrungswerten der städtischen Ämter, die regelmäßig mit dem Quartier in Berührung kommen und des Planungsbüros, das ähnliche Situationen aus anderen Projekten bzw. Städten kennt. Nach diesen Erfahrungswerten lassen sich folgende Kategorien darstellen:

Kategorien: Eigentümer mit Erstwohnsitz....	Bezug zum Untersuchungsgebiet	Prozentualer Anteil an allen Anwesen
...im Quartier	Persönlicher und räumlicher Bezug. Hohe Identifikation mit Quartier.	48%
...im Stadtgebiet	Eingeschränkter räumlicher und persönlicher Bezug zum Quartier. (Geburtsort / Familie )	23%
...bis 50 km Entfernung		3%
...Gesamtdeutschland	Hier fehlt der räumliche Bezug. Bei einem Teil kann ein eingeschränkter persönlicher Bezug zum Quartier vermutet werden.	20%
...Ausland	Kein räumlicher Bezug. Ein persönlicher Bezug bzw. eine Identifikation mit dem Quartier sind eher unwahrscheinlich.	6%

Rund 50% der Eigentümer wohnen im Quartier. Im Rahmen der Bürgerbeteiligungen wurde deutlich, dass es sich häufig um Bürger\*innen handelt, die hier aufgewachsen sind. Sie haben einen hohen emotionalen Bezug zu ihrer Umgebung und identifizieren sich mit dem Wasenquartier und kümmern sich. 23% der Eigentümer wohnen im Stadtgebiet und somit in der Nähe. Hier besteht noch ein räumlicher und vermutlich ein gewisser persönlicher Bezug, der allerdings durch die fehlende Direktheit eingeschränkt sein dürfte.

Ohne räumlichen Bezug sind die Eigentümer mit Erstwohnsitz in Deutschland und im Ausland (in der Summe rund 25%). Hier besteht erfahrungsgemäß nur vereinzelt ein persönlicher Bezug zum Quartier, wenn er in familiärem Zusammenhang steht bzw. herkunftsbedingt ist.

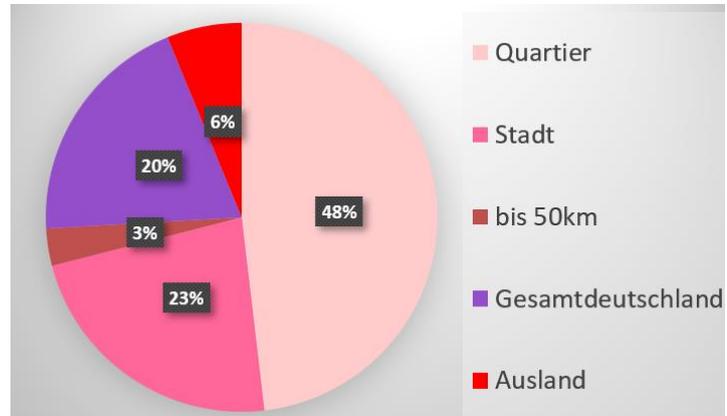


Abbildung 10 Erstwohnsitz der Eigentümer, grafische Darstellung BBP

### 3.2 Auswirkung der Eigentümerstruktur auf Wohnqualität und Quartier

Rückschlüsse vom räumlichen und persönlichen Quartiersbezug zur Investitionsbereitschaft und zum allgemeinen Verantwortungsbewusstsein für das Quartier, lassen sich ebenfalls aus der Erfahrung ableiten. Danach hat die Stadtverwaltung in den letzten Jahren zunehmend feststellen müssen, dass vermehrt Anwesen mit hohem Sanierungsbedarf von Menschen aus Gesamtdeutschland oder dem Ausland angekauft werden, um diese, ohne deutliche Sanierungsinvestitionen, übersteuert an Wohngeldbezieher zu vermieten. Diese Vermieter nutzen das Sozialstaatssystem aus, indem sie Wohnraum, der auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt kaum vermietbar ist, auf Kosten der Sozialkasse vermieten, ohne für den Erhalt und das Erscheinungsbild des jeweiligen Anwesens Sorge zu tragen.

Durch diese Tendenz verschlechtert sich die Wohnqualität im Untersuchungsgebiet zunehmend und wird, u.a. durch fehlende Fassadeninstandsetzung und fehlende Pflege der Freiflächen, auch nach außen hin sichtbar. Günstige Mieten führen dazu, dass sich verstärkt sozial schwächere Bevölkerungsschichten im Quartier niederlassen, sodass eine vielschichtige soziale Durchmischung zunehmend zurückgeht. Besonders in verwahrlosten Wohngebäuden ist eine höhere Belegung durch Immigranten und Asylbewerber festzustellen.

#### 4. Sichtbarer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an Gebäuden

Die nachfolgenden Ausführungen werden durch die Darstellungen des Plans „Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf“ ergänzt. Siehe Anhang „Pläne“.

##### 4.1 Gebäudekategorisierung

Zur Beurteilung der Gebäudezustände wurde das **äußere** Erscheinungsbild der Gebäude erfasst und bewertet. Sanierungstatbestände die sich aus der technischen Gebäudeausstattung ergeben (z.B. Erneuerung der Heizungsanlage oder der sanitären Einrichtungen) konnten nicht dezidiert erfasst, sondern nur nach dem äußeren Gesamteindruck und Erfahrungswerten eingeschätzt werden. Nebengebäude sowie nicht zugängliche bzw. nicht einsehbare Grundstücksbereiche wurden nicht bewertet.

Es wurde folgende Kategorisierung vorgenommen:

Kategorie A	Kriterien / Handlungsbedarf
<p>Gebäude <b>ohne oder mit sichtbar einfachem</b> Modernisierungs- u. Instandsetzungsbedarf</p> <p>➤ Hierunter fallen ca. <b>24%</b> der bewerteten Gebäude</p>	<p>Keine oder geringe bauliche oder gestalterische Mängel, wie gestalterische Überformung durch ortsuntypische Materialien, optische Verschlechterung des Gesamteindrucks durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkung Dritter.</p>
Kategorie B	Kriterien / Handlungsbedarf
<p>Gebäude <b>mit sichtbar mittlerem</b> Modernisierungs- u. Instandsetzungsbedarf</p> <p>➤ Hierunter fallen ca. <b>56%</b> der bewerteten Gebäude</p>	<p>Die unter Kategorie A genannten Mängel sind nicht nur oberflächlich, sondern beziehen sich auf die Gebäudesubstanz. Kriterien sind beispielsweise: schlecht isolierte, einfach verglaste Fensterscheiben samt Rahmen, zerstörte Gewände von Fenstern und Türen oder erneuerungsbedürftige Dacheindeckungen etc. aber auch deutliche gestalterische Mängel, die zu einer Beeinträchtigung des Straßen-/ Stadtbildes beitragen. Der begründete Verdacht auf Modernisierungsbedarf wird ebenfalls in die Kategorisierung mit einbezogen.</p>
Kategorie C	Kriterien / Handlungsbedarf
<p>Gebäude <b>mit sichtbar hohem</b> Modernisierungs- u. Instandsetzungsbedarf</p> <p>➤ Hierunter fallen ca. <b>20%</b> der bewerteten Gebäude</p>	<p>Die unter Kategorie A und B genannten Mängel sind deutlich sichtbar und lassen einen erheblichen Handlungsbedarf vermuten. Bei besonders hohem Bedarf, ist in weiteren Planungsstufen die Verhältnismäßigkeit der jeweilig angedachten Maßnahmen zu prüfen.</p>

### Begriffserläuterung:

Unter **Instandsetzung** wird die Behebung von baulichen Mängeln gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauGB verstanden, die auf eine Vernachlässigung der Instandhaltung der baulichen Anlagen zurückzuführen sind und städtebaulich nachteilige Auswirkungen haben. Durch die durchgeführten Maßnahmen müssen entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder der städtebaulich gebotene Zustand von Gebäuden und deren Außenanlagen wiederhergestellt werden.

**Modernisierung** bedeutet im städtebaulichen Sinne die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch bauliche Maßnahmen gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) an bestehenden Gebäuden, die den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn die bauliche Anlage nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

## 4.2 Gebäudekategorisierung im VU-Gebiet

Rund **24%** der bewerteten Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet weisen nach außen hin keinen oder einen einfachen Handlungsbedarf auf. Hier ist zu vermuten, dass ein Großteil der Wohngebäude dieser Kategorie von den Eigentümern bewohnt werden. Es ist jedoch anzumerken, dass trotz intaktem Erscheinungsbild nach außen, der Wohnstandard im Inneren durchaus Handlungsbedarf aufweisen kann.



Abbildung 11 Gebäude im Heckweg und in der Kasinostr. ohne oder mit geringem sichtbarem Bedarf.

Rund **56%** der bewerteten Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen mittleren sichtbaren Modernisierungs- und / oder Instandsetzungsbedarf auf, der über den einfachen Instandhaltungsbedarf hinausgeht. Diese Gebäude sind über das gesamte VU-Gebiet verteilt.



Abbildung 12 Gebäude in Ritterstr. und Kasinostr. mit sichtbar mittlerem Bedarf



### 4.3 Fazit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Rund **120 Gebäude** bzw. **76 %** der Hauptgebäude weisen, über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt, einen sichtbaren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Dieser ist auf eine Vernachlässigung der Instandhaltung der baulichen Anlagen oder missliche Eingriffe in die Bausubstanz zurückzuführen oder dadurch begründet, dass die jeweilige bauliche Anlage nicht mehr den allgemeinen Anforderungen entspricht.

Es liegt im Interesse der Gesamtentwicklung diese Missstände und Mängel zu reduzieren. Dabei darf es aber nicht zu einer sozialen Verdrängung durch Mieterhöhung kommen. Problematisch ist die Zunahme von Spekulanten, die sich weder für die Sanierung, noch für die Gestaltverbesserung ihrer Gebäude engagieren. Der Handlungsbedarf bezüglich Bausubstanz und Städtebauliche Situation lässt sich wie folgt zusammenfassen:

### 4.4 Handlungsbedarf städtebauliche Situation

Der Handlungsbedarf bezüglich Bausubstanz, städtebauliche Eigenart, Denkmalschutz und Eigentümerstruktur lässt sich wie folgt zusammenfassen

- Aufwertung baulichen Qualität im Quartier, um Trading-Down-Prozess entgegen zu wirken.
- Sanierung und Instandsetzung von rund 76% der privaten Bausubstanz.
- Aktive Steuerung des Wohnungsmarkts / Verhinderung von Spekulation, um einerseits die Vermietung von nicht standardgemäßem bzw. sanierungsbedürftigem Wohnraum zu stoppen und andererseits eine soziale Verdrängung nach Sanierung zu verhindern.
- Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Ortsbildes und der Belange des Denkmalschutzes und der prägenden Bausubstanz (insbesondere der Flurschule).

## 5. Nutzungs- und Infrastrukturstruktur

Die nachfolgenden Ausführungen werden durch die Darstellungen der Pläne „Gebäudenutzungen und Leerstand, OG und EG“ ergänzt. Siehe Anhang „Pläne“.

### 5.1 Nutzungsstrukturelle Bedeutung

Das Untersuchungsgebiet hat sich in den vergangenen Jahrzehnten mehr und mehr von einem Mischgebiet mit vielen Handwerksbetrieben, Kleinmanufakturen, Einzelhändlern und Gastronomie zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Neben der allgemeinen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung trug die Naheüberbauung maßgeblich dazu bei. Heute qualifiziert sich das Stadtquartier Wasenstraße durch seine zentrale Lage und gute fußläufige Anbindung zur Innenstadt, mit Versorgungsangebot und Gastronomie. Weitere Angebot befinden sich südlich im Umfeld Wasenstraße der Volksbank und Richtung Bahnhof.

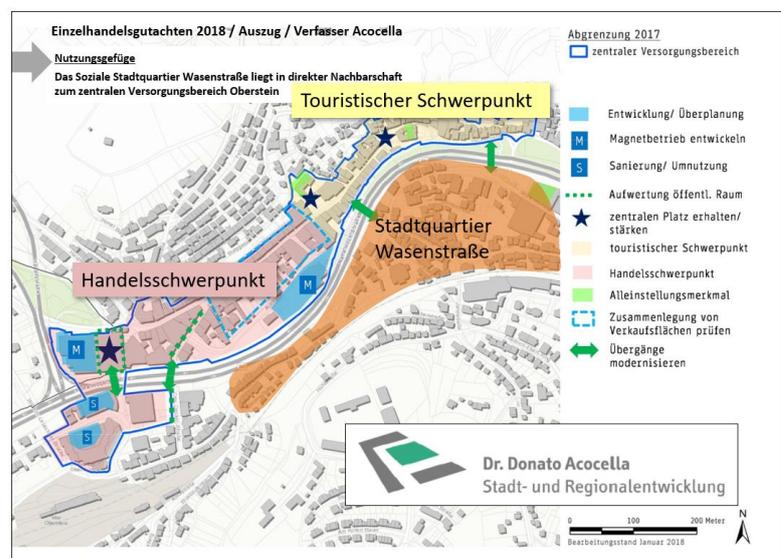


Abbildung 15 Plan,  
Nutzungsgefüge Quelle  
Einzelhandelsgutachten 2018  
erstellt durch Dr.D. Acocella.  
Stadt-u-Regionalentwicklung,  
Bearbeitung BBP

## 5.2 Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet und Kontext

Das Quartier dient, wie bereits dargestellt, überwiegend dem Wohnen. In einigen Teilbereich befinden sich noch Dienstleistern und vereinzelt Handwerksbetriebe der Branchen Schmuck- und Edelstein, Holzverarbeitung/ Schreinerei (Bau- und Möbelschreinerei), Maurer- und Betonhandwerk, Malergeschäft und Lackiererei. Ein größerer Metallbaubetrieb befindet hinter der Eisenbahnlinie.

Unter den Dienstleistern gibt es solche wie Bestatter, Versicherungsvertreter, Haus- und Hofservice oder auch Ärzte. Ein räumlicher Schwerpunkt zeichnet sich im Bereich Wasenstraße in Höhe der Einmündungen Amtsstraße und Kasinostraße ab. Hier befand sich, bis vor einigen Jahren, noch einige Einzelhändler. Die Läden wurden jedoch mittlerweile aufgegeben und stehen leer. Lediglich ein überörtlich aktives Geschäft für medizinisch-technische Geräte und Bedarfsartikel wird in der Kasinostraße betrieben.

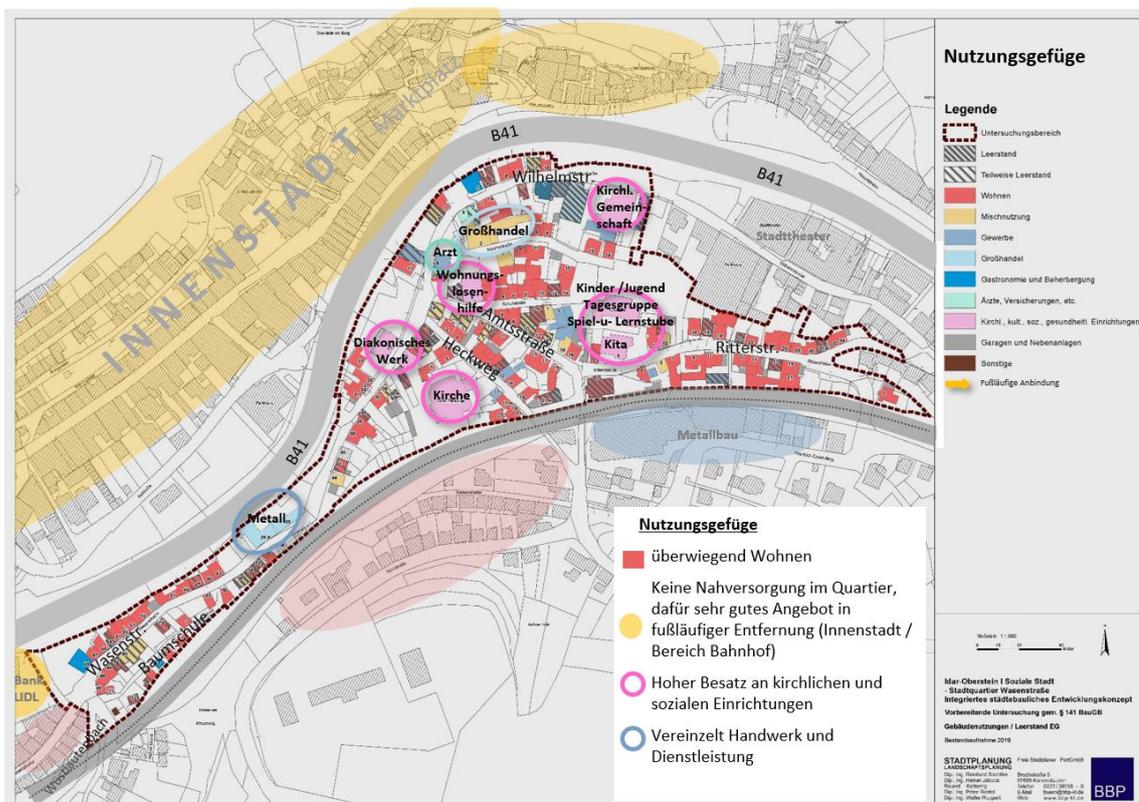


Abbildung 16 Plan, Bestand Gebäudenutzung / EG, Nutzungsschwerpunkte, Verfasser BBP, s.a. Anhang

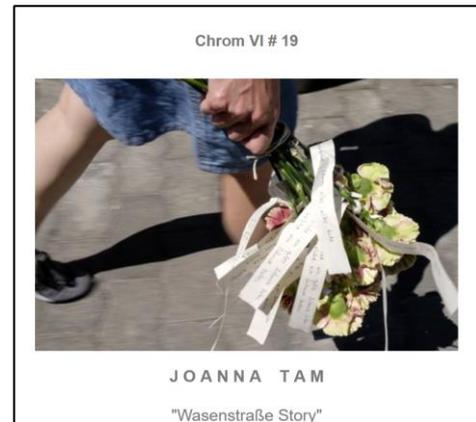
Im Hinterhof der Ritterstrasse 11 hat die Künstlergruppe Chrom VI in der ehemaligen Kettenfabrik Keller einen unabhängigen Ausstellungsort installiert. Hier finden kleinere Ausstellungen statt. Weitere Informationen unter : <https://www.chromvi.com/history.html>



Die Künstlerin Joanna Tam hat sich anlässlich einer dortigen Ausstellung 2018, mit der Vor-Ort-Situation im Viertel beschäftigt und ein Video kreiert, das auf ihrer Homepage zu sehen ist. <https://joannatam.net/Wasenstrasse-Story>. Dort erläutert sie dazu , Zitat:

„Das Projekt befasst sich mit dem Begriff Heimat, Zugehörigkeitsgefühl und Nichtzugehörigkeit, Vertreibung, Verlust und Hoffnung vor dem Hintergrund von Idar-Oberstein und insbesondere der Straße Wasenstraße. Inspiriert von den jüngsten demografischen Veränderungen in der Stadt, **da viele einheimische Deutsche die Stadt verlassen, um mehr Möglichkeiten zu finden, und Migranten versuchen, sich einzuleben**, spiegeln die Videos unsere physische und emotionale Verbindung und Trennung von einem Ort durch die Linse eines Ausländers wider.“ (frei übersetzt)

Abbildung 17 Foto zur Videoinstallation  
„Wasenstraße Story“  
Quelle <https://joannatam.net/Wasenstrasse-Story>



### 5.3 Soziale Infrastruktur

Im zentralen Bereich des nördlichen Untersuchungsgebiets befindet sich eine außergewöhnliche Dichte an sozialen Einrichtungen, welche Angebote für die ganze Stadt anbieten.

#### 5.3.1 Kinder- und Jugendeinrichtungen

In der Ritterstraße befindet sich die **katholische Kindertagesstätte St. Walburga**. Mit der evangelischen Kindertagesstätte Regenbogen in der Fußgängerzone Obersteins, außerhalb des Stadtquartiers, wird der Bedarf an KiTa-Plätzen nicht in ausreichendem Maße gedeckt. Dies stellt gerade für Menschen ohne eigenes Auto ein großes Problem dar. Ebenso zeigt sich im Quartier ein großer Bedarf an erzieherischen Hilfen. Die Kindertagesstätte St. Walburga selbst, kann diese Nachfrage in ihrer bestehenden Form nicht befriedigen. Sie hat einen erheblichen Sanierungsstau und sowohl Innen-, als auch Außenflächen. Es wird dringend nach einer Lösung gesucht, um den Kindergarten in der Ritterstraße zu erweitern und somit an diesem Standort festhalten zu können.

Zwei Nachmittagsbetreuungen für Schulkinder, die **städtische Tagesgruppe Idar- Oberstein** und die **städtische Spiel- und Lernstube Oberstein**, wurden in der Flurschule eingerichtet, die über das Quartier hinaus bzw. auch über die Stadtgrenzen hinaus angeboten werden. Auch hier besteht Handlungsbedarf. Einerseits ist das Gebäude nicht barrierefrei und andererseits benötigen die Einrichtungen eine Anpassung, evtl. auch Ausbau der Räume um ihre Betreuungsleistung anbieten zu können. Für Jugendliche (außerhalb dieser Betreuung) und junge Erwachsene fehlt es im gesamten Stadtteil Oberstein an adäquaten Angeboten und Freizeiteinrichtungen.



Abbildung 18 Foto links: Stiftung Kreuznacher Diakonie, Amtsstraße / Kasinostraße, rechts: KiTa St- Walburga, Ritterstraße 4-6

### 5.3.2 Sonstige soziale Einrichtungen

**Das Diakonische Werk in der Wasenstraße Nr. 21** berät in Erziehungs- und Lebensfragen, gibt sozialrechtliche Informationen, berät in Existenzfragen, bietet Hilfen in persönlichen Krisen und Wohnungsnotlagen und vermittelt materielle Hilfen. Die Flüchtlingshilfe ist Anlaufstelle für Menschen mit Fluchthintergrund bei den verschiedensten Problem- und Fragestellungen. Der Infopunkt bietet Unterstützung beim Erstellen von Bewerbungsunterlagen, bei der Nutzung von EDV / neue Medien, wie PC, Fax, Telefon, Internet, Kopierer, versteht sich als Ansprechpartner für die Vermittlung in spezifische Hilfsangebote und regionale Angebote und unterstützt beim Sichten, Verstehen und Sortieren von Unterlagen sowie beim Ausfüllen von Anträgen.

Die Kleiderkammer des Diakonischen Werkes gibt an hilfsbedürftige Familien und Einzelpersonen gebrauchte Bekleidung kostenlos ab. Weitere Angebote sind die Vermittlung von Mutter-Kind-Kuren, die Schuldnerberatung, die Schwangerschafts- und die Suchtberatung. Die Hauptaufgabe des Betreuungsvereines ist neben der Führung von rechtlichen Betreuungen die Gewinnung, Schulung und Begleitung ehrenamtlicher Betreuerinnen und Betreuer.

Aktuell sucht das Diakonische Werk weitere Flächen im Quartier, um ihre stadtweiten Angebote effizienter bündeln und ausstatten zu können. Geeignet hierzu wäre z.B. das ehemalige Katasteramt, das sich zurzeit im Privatbesitz befindet.

**Die Caritas Beratungsstelle in der Friedrichstraße Nr. 1**, außerhalb des Untersuchungsgebiets, hält vor: Allgemeine Sozialberatung (Beratung in sozialer Not), Betreutes Wohnen (im Alter und bei Krankheit), Hilfe nach Maß (Hilfe für psychisch kranke Menschen, Persönliches Budget), Betreuungsverein (Rechtliche Betreuung), Gemeinschaft Nahe erleben (Netzwerkarbeit für das Leben im Alter), Gemeindecaritas (Ehrenamtsarbeit und kirchliche Vernetzung), Schwangerschaftsberatung, Stromspar-Check (Energiesparberatung), Migrationsdienst (Beratung für Flüchtlinge und Zuwanderer) sowie Suchtberatung und Suchtprävention (Bei Fragen zu Alkohol, Medikamenten, Drogen und Nikotin)

**Die Wohnungslosenhilfe Kreuznacher Diakonie in der Amtsstraße Nr. 4** bietet Wohnraum in Einzelzimmern, Einzel- oder Paarwohnungen sowie in Wohngruppen für Frauen und Männer im gesamten Stadtgebiet. Die Anlaufstelle im Quartier hält zusätzlich folgende Hilfsangebote bereit: Gewährleistung einer materiellen Grundsicherung, persönliche und sozialhilferechtliche Beratung und Unterstützung, Hilfen zur Arbeit, Hilfen zur Beschaffung und Erhaltung einer Wohnung, Freizeitangebote und Seelsorge.

Die **gemeinsame Erziehungsberatungsstelle des Landkreises Birkenfeld und der Stadt Idar-Oberstein** in der Bahnhofstraße Nr. 3, in nächster Nähe des Untersuchungsgebiets, unterstützt Kinder, Jugendliche, Eltern und andere Erziehungsberechtigte bei der Klärung und Bewältigung individueller und familienbezogener Probleme.

### 5.3.3 Vereine und Initiativen

Das in der Kreisstadt Birkenfeld angesiedelte **Haus der Beratung e.V.** bietet dezentral auch Sprechstunden in der Stadt Idar-Oberstein an. Im Zusammenschluss von verschiedenen Trägern der freien und der öffentlichen Jugendhilfe soll als Vereinszweck der Bevölkerung durch die Vernetzung und Koordinierung des bestehenden Beratungsangebotes der beteiligten Träger ein qualifiziertes Angebot an ambulanter psychosozialer Beratung zur Verfügung gestellt werden. So werden Familien-, Paar-, Lebens-, und Erziehungsberatung vorgehalten und nachgefragt. Auch junge Migranten fragen entsprechende Leistungen nach.

Der **Internationaler Bund** hat in der Stadt Idar-Oberstein mehrere Standorte, jedoch außerhalb des Stadtquartiers. Die nächstgelegenen Stellen sind in der Bahnhofstraße Nr. 29, bei der ambulante Hilfen zur Erziehung und Integrationshilfen angeboten werden, und in der Nahestraße Nr. 48, bei der der Jugendmigrationsdienst angesiedelt ist und Integrations Sprachkurse und schulbezogene Dienstleistungen wie Schulsozialarbeit, Ganztags- und Praxistagesangebote zu finden sind.

Die **Jugendkunstschule**, die in direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet im Vorderhaus des Industriemuseums Jakob Bengel Räume nutzt, ist zurzeit auf der Suche nach neuen Räumlichkeiten und wäre sehr an einem Standort um Gebiet interessiert. Gleiches gilt für das **Café International**, das an seinem jetzigen Standort in Idar regelmäßig viele Migranten aus dem Wasenquartier betreut.

### 5.3.4 Konfliktpotential

Insbesondere im Umfeld der Alfred-Peth-Brücke und der Wohnungslosenhilfe zeichneten sich in der Vergangenheit bereits häufiger Konflikte zwischen Nutzern der Einrichtung und der ortsansässigen Bevölkerung ab. Verschmutzungen und Ruhestörungen durch alkoholisierte Personen führen auch heute noch zu regelmäßigen Ärgernissen bei den Anwohnern und erfordern entsprechende Einsätze von Polizei und Ordnungsamt im Gebiet. In den sozialen Medien werden derartige Ereignisse und Situationen von der Bevölkerung öfter beschrieben, was zu einer negativen Außenwirkung des ganzen Quartiers führt.

### 5.3.5 Fehlende Angebote: Quartierstreffpunkt und Jugendtreff

Trotz hoher Dichte an sozialer Infrastruktur gibt es keinen zentralen Quartierstreffpunkt. Weder einen Raum noch einen Platz. Das Quartiersbüro, das im Zuge der „Sozialen Stadt“ etabliert wurde, befindet sich in einem sehr kleinen Raum und kann dieses Defizit nicht beheben. Gleiches gilt für einen Jugendtreff. Schon lange wird im Quartier und in dessen weiteren Umfeld (Schwerpunkt Innenstadt und Bahnhof) ein Jugendraum – oder Treffpunkt gefordert. Seit der Jugendraum in der Innenstadt geschlossen wurde, konnte kein Ersatz geschaffen werden.

## 5.4 Leerstandssituation

Grundlagen der Leerstandserhebung waren neben dem äußeren Augenschein (Stand 2019) der Wasserverbrauch in den Jahren 2018 (Datenquelle Stadtwerke Idar-Oberstein) sowie die Ortskenntnis der Stadtverwaltung.

Demnach stehen in 56 bzw. **rd.33% der 170 erfassten Hauptgebäuden** zum Teil oder komplett leer. Besonders betroffen sind Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen in den Erdgeschossen. Besonders markant fallen jahrelange Leerstände, wie das ehemalige Katasteramt in der Ritterstraße oder Gebäude an der zentralen Wilhelmstraße ins Auge. Hinzu kommen viele leerstehende Nebengebäude in rückwärtigen Grundstücksbereichen, die vorliegend nicht dezidiert aufgeführt sind.



Abbildung 19 Leerstände an der zentralen Achse (Beispiele): v.l.: Wasenstr. 22, Wilhelmstr. 1, Wasenstr. 9; Fotos BBP



Abbildung 20 Markanter, langjährige Leerstand: Ehemaliges Katasteramt, Ritterstraße 1.

## 5.5 Funktionsschwächen / Handlungsbedarf Nutzungsgefüge

Wie in den folgenden Kapiteln nochmals ausgeführt wird, ist das Gebiet durch Bahn- und Verkehrslärm beeinträchtigt, was sich insbesondere auf die Wohnnutzung entlang der Verkehrsachsen negativ auswirkt. Ebenfalls beeinträchtigend sind die hohe Baudichte, der hohe Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf, der hohe Versiegelungsgrad und das Fehlen von öffentlichen und privaten Grünflächen. Darüber hinaus bestehen folgende Funktionsschwächen und damit einhergehende Handlungsbedarfe:

- Bei 33 % der Hauptgebäude besteht Teil- oder Komplettleerstand
- Markante, z.T. jahrelange Leerstände und Bereiche mit erhöhtem Leerstand bedeuten Funktionsdefizit und Negativimage (Wilhelmstraße und südlicher Wasenstraße und Wasenstraße / Amtsstraße, ehem. Katasteramt)
- Bahn- und Verkehrslärm beeinträchtigen Wohnnutzung (insbesondere entlang der Verkehrsachsen)
- Gemengelage, hohe Baudichte, der hohe Versiegelungsgrad und das Fehlen von öffentlichen und privaten Grünflächen (s.a. Folgekapitel) beeinträchtigen insbesondere die Wohnnutzung.
- Grundstücke an „Baumschule“ nicht anfahrbar (s.a. Folgekapitel)
- Fehlende Angebote: Quartierstreffpunkt und Jugendtreff
- Kita St- Walburga mit massivem Sanierungsstau, Platzmangel und Freiflächendefizit
- Ehem. Flurschule, als Sitz diverser öffentlicher Nutzungen, ist nicht barrierefrei und hat Raumbedarf.
- Diverse soziale Dienstleister / Vereine etc. suchen Räumlichkeiten im Wasenquartier.

## 6. Bewohnerstruktur, soziales Zusammenleben

### 6.1 Einwohnerdichte

Im Oktober 2019 waren insgesamt 533 Personen mit ihrem Erstwohnsitz im Untersuchungsgebiet gemeldet. Dies macht einen Anteil von rd. 1,9% an der gesamtstädtischen Bevölkerung (28.520 Personen) aus. Mit 92 Einwohnern pro Hektar ist das Gebiet statistisch nicht zu hoch verdichtet. Setzt man jedoch die Einwohnerzahl in Bezug zu den bewohnten Flächen (also abzüglich leerstehender Flächen) und betrachtet man die Kleinteiligkeit sowie die niedrige Geschossigkeit der Bebauung von zwei bis drei Geschosse, so wird deutlich, dass durchaus ein dichter Wohnbesatz im Gebiet besteht .

### 6.2 Haushaltsgrößen

Im Jahr 2020 waren 35% der Haushalte mit 5 und mehr Personen belegt. Hierbei handelt es sich meist um größere Familien mit Migrationshintergrund oder auch Wohngemeinschaften von Asylbewerbern. Demgegenüber stehen 44% 1-2 Personenhaushalte. Bei diesen handelt es sich zu einem großen Teil um Seniorenhaushalte. Bei beiden Haushaltsgruppen können im Förderzeitraum von 8-10 Jahren verstärkt Veränderungen eintreten, wie auch schon zwischen den Jahren 2017 und 2020 geschehen. (siehe nebenstehende Tabelle.)

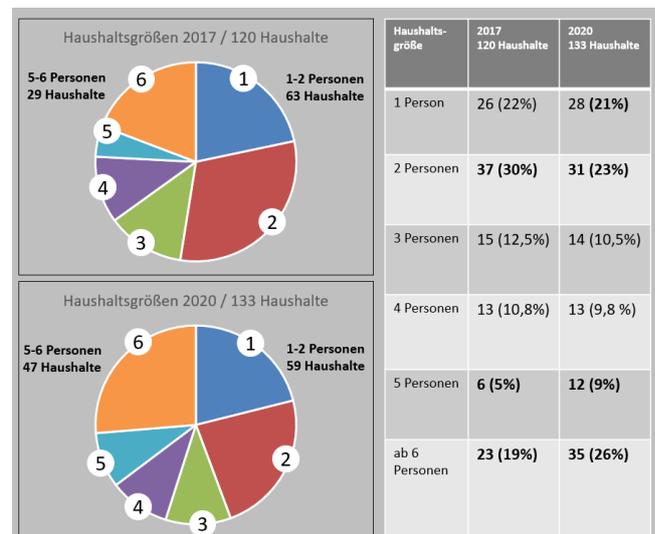


Abbildung 21 Schematische Gegenüberstellung der Haushaltsgrößen in den Jahren 2017 und 2020. Darstellung BBP.

### 6.3 Nationalitätenvielfalt / Einkommensschwache Gruppen / Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Zentrale Anlass für die vorliegenden Untersuchungen, ist die spürbare Veränderung der Bewohnerstruktur des Quartiers. Der Bereich „Stadtquartier Wasenstraße“ dient vielen Migranten und Asylsuchenden als erster Wohnsitz in Deutschland oder als „Zwischenstopp“. Die Statistik 2018 / 2019 zeigt beispielhaft den Anstieg des Ausländeranteils und die hohe Fluktuationsrate im Quartier. Die Entwicklung ist abhängig von vielen politischen und wirtschaftlichen Faktoren und schwanken entsprechend stark. Das Quartier dient Migrant\*innen in besonderem Maße als Erst- oder Zwischenaufenthalt dient. So zeigt die untenstehende Tabelle von 2018 auf 2019 eine deutliche Zunahme des Ausländeranteils und gleichzeitig erhebliche Schwankungen bei den Anteilen der Nationalitäten.

	Mai 2018	Oktober 2019
Gesamtbevölkerung	423	533
Ausländer	126 Personen <b>30%</b> der Gesamtbevölkerung	236 Personen <b>44%</b> der Gesamtbevölkerung
<i>davon aus:</i>		
<i>Eritrea, Somalia</i>	0	41
<i>Arabische Republik Syrien</i>	44	72
<i>Balkanstaaten</i>	40 davon EU 11 x Bulgarien 8 x Rumänien	81 davon EU 8 x Bulgarien 43 x Rumänien

Abbildung 22 Einwohnerentwicklung im Quartier 2018 /2019. Darstellung BBP

Waren es im Mai 2018 überwiegend Menschen aus der Arabische Republik Syrien und den Balkanstaaten, so kamen 2019 über 40 Menschen aus Somalia hinzu. Hier treffen grundverschiedene Mentalitäten aufeinander und mit der deutschen „Urbevölkerung“ zusammen. Die Integrationsarbeit ist schwierig und bislang noch nicht gelungen.

Hinzu kommt der hohe Anteil an Hilfesuchenden und Wohnungslosen, welche die Wohnungslosenhilfe und andere Sozialdienstleister im Quartier aufsuchen. Auch hier sind eine Integration und insbesondere die Akzeptanz der Quartiersbewohner schwierig.

Viele Hauseigentümer (primär aus der Gruppe „Erstwohnsitz Gesamtdeutschland oder Ausland / siehe Kapitel Eigentümerstruktur), deren Wohnungen nicht mehr dem allgemeinen Wohnstandart entsprechen, vermieten bewusst an Migranten und Asylsuchenden, wohlwissend, dass diese Menschen aus der Not heraus anspruchlos sind und deren Miete zuverlässig vom Sozialstaat bezahlt wird. Sie nutzen somit die Chance den Wohnraum ohne zeitgemäße Instandsetzung besetzen zu können und erzielen unangemessen hohe Mieteinnahmen, da die Auszahlung von Wohngeld pauschalisiert ist und nicht dem Zustand der Wohnung angepasst wird. Dies führt zu einem „Teufelskreis“. Die zunehmend sichtbare Verwahrlosung dieser Bausubstanz trägt zum Negativimage des Viertels bei, welches einen Wegzug finanzstärkerer Gruppen auslöst. Die dadurch entstehenden günstigen Wohnangebote sorgen wiederum für den Zuzug finanzschwacher Bevölkerungsgruppen.

## 6.4 Altersstruktur

Die Altersstruktur ist, entgegen dem allgemeinen Trend, relativ ausgewogen. Eine Überalterung des Quartiers ist nicht festzustellen. Die Altersgruppe der 0-14jährigen stellt rd. 22% der Gesamtbevölkerung, die Altersgruppe der 65+jährigen rd. 13,4%. Der größte Bevölkerungsanteil, nämlich 63%, befindet sich im erwerbsfähigen Alter. Insgesamt überwiegt der männliche Anteil, insbesondere in der Altersgruppe zwischen 25 und 64 Jahren. Der Vergleich 2018 /2019 zeigt in den Gruppen 0-5 Jahre, 6-14 Jahre und 25-64 Jahre deutliche Zuwächse innerhalb von 17 Monaten. Dies lässt sich insbesondere mit dem Zuzug junger Migrantenfamilien und junger männlicher Migranten und Asylsuchenden ohne Familie begründen.

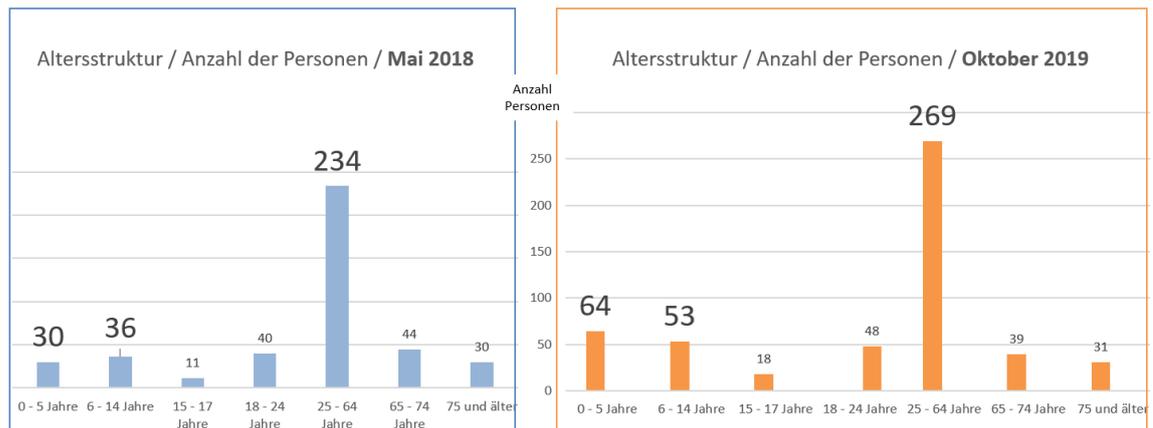


Abbildung 23 Altersstruktur / Anzahl der Personen / Gegenüberstellung Mai 2018 und Oktober 2019, Darstellung BBP

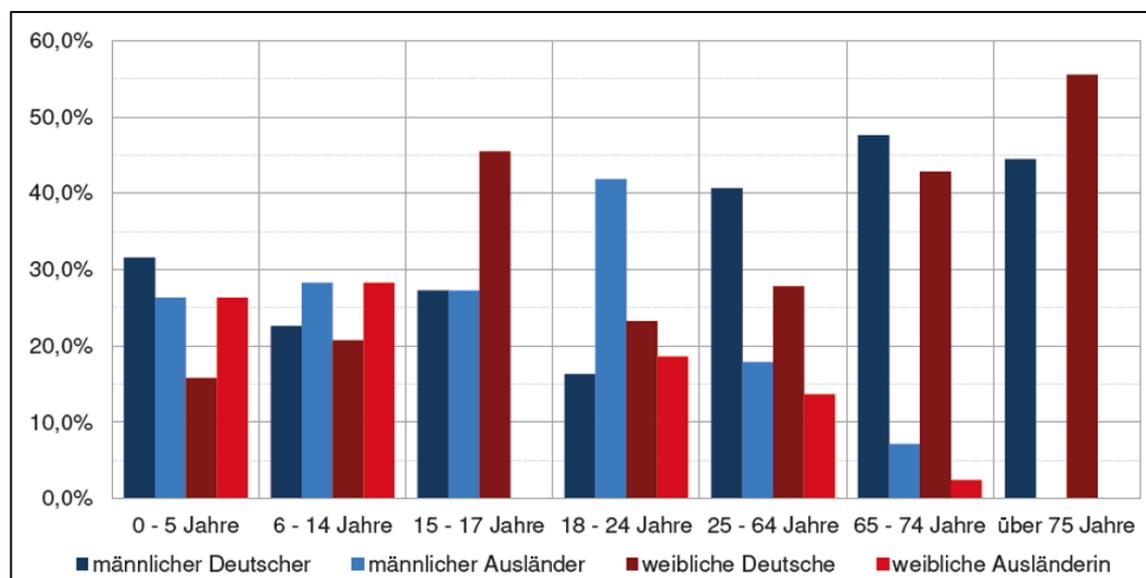


Abbildung 24 Anteil deutscher und ausländischer Bewohner nach Altersgruppen, Quelle Stadtbauamt auf Datengrundlage der MESO-Datenbank

Extrem unterschiedlich sind die Nationalitätenverteilungen in folgenden Altersgruppen:

- Die „über 65jährigen“ sind fast, die „ab 75-jährigen“ ausschließlich deutscher Nationalität.
- Bei den „0-14jährigen“ überwiegen in der Summe die Kinder mit ausländischer Nationalität.

## 6.5 Beschäftigungsstatistik

Über die Beschäftigungs- und Arbeitslosenstatistik sind nur Zahlen und Werte für die Gesamtstadt Idar-Oberstein verfügbar. Eine kleinräumige Auswertung nach einzelnen Stadtteilen wird von der Bundesagentur für Arbeit nicht erstellt.

## 6.6 Handlungsbedarf Bewohnerstruktur, soziales Zusammenleben

Die obigen Darstellungen machen deutlich, dass trotz ungewöhnlich ausgeglichener Altersstruktur deutliche Disparitäten in der Bevölkerungsstruktur bestehen. Hier besteht in der jeweiligen Altersgruppe Handlungsbedarf. Dieser reicht von der Betreuung und Ausbildung der Kinder- und Jugendlichen, über die sehr umfassend und vielschichtige Integration verschiedener Nationalitäten, die in jeder Altersgruppe vor neue Aufgaben gestellt wird, über die Integration von Erwerbsfähigen unterschiedlichen Alters und die Integration sozial Schwächerer (z.B. Wohnungssuchende), bis zur Unterstützung der Älteren und Versorgung der Alten. Hinzu kommt die schwierige Aufgabe zwischen diesen unterschiedlichen Gruppen Kontakte, Verständnis und Akzeptanz herzustellen und nachhaltig zu verstetigen. Durch die frühzeitige Installation des Quartiersmanagements, das in Händen des Büros Dr. Sven Fries Stadtberatung liegt, war es schon vor Abschluss der vorliegenden Untersuchungen möglich, diese Aufgaben in Angriff zu nehmen.

Abbildung 25 *Stadtteilmagazin, Sonderausgabe Corona mit erster Veröffentlichung des Quartierslogos*



Das gemeinsam mit Kindern aus dem Quartier entwickelte Logo, ist bereits Erkennungszeichen für seine Aktivitäten. Auch das wichtige „Sprachrohr“ des Stadtteilmagazins „Neues vom Wasen“, welches unter Redaktionsleitung durch BBP, gemeinsam mit dem Quartiersmanagement und dem Stadtbauamt kreiert wurde, ist bereits während des Untersuchungsprozesses mehrfach erschienen. Es leistet einen wichtigen Beitrag zur Etablierung des Quartiersmanagements und zu Transparenz des Städtebauförderungsprozesses.



Abbildung 26 *Eröffnung des Quartiersbüros mit Siegerehrung des Logocontest, Foto Planungsamt*

## 7. Verkehr und Mobilität

Die nachfolgenden Ausführungen werden durch die Darstellungen des Plans „Verkehr / Konfliktbereiche / Handlungsbedarf“ ergänzt. Siehe Anhang „Pläne“.

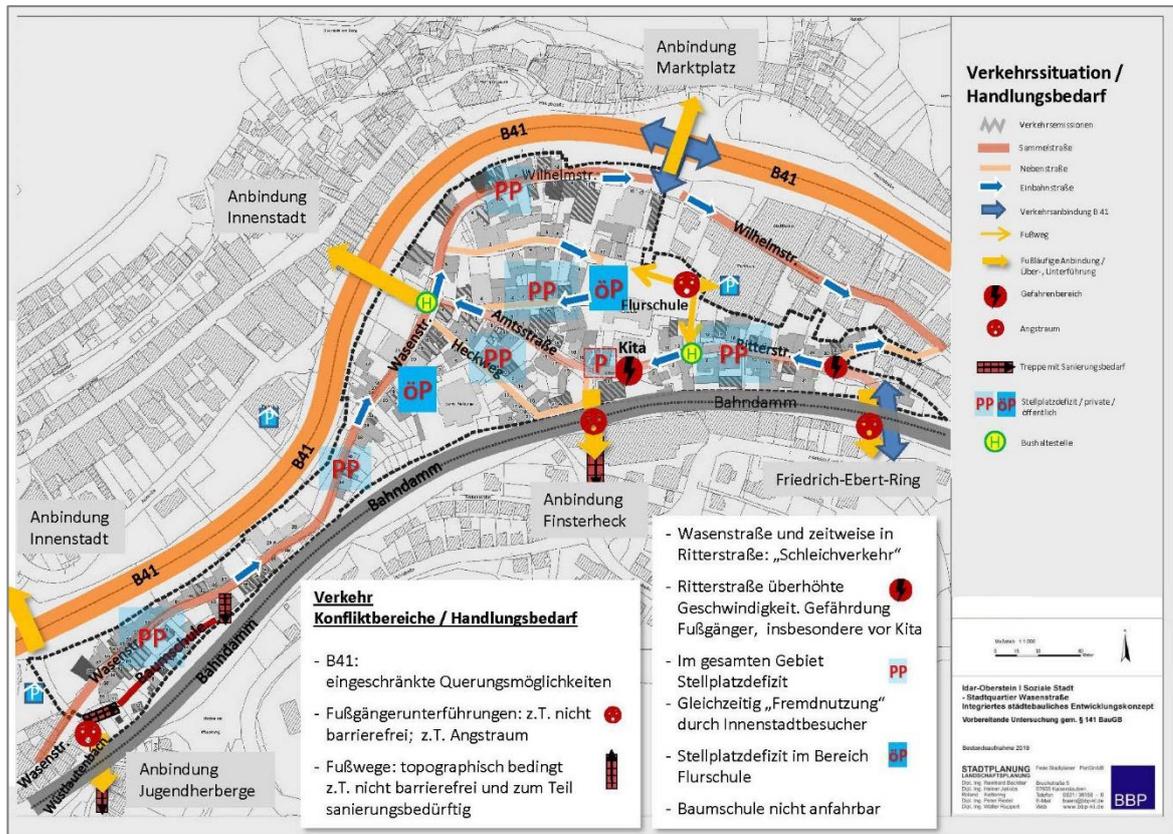


Abbildung 27 Plan, Verkehrssituation / Handlungsbedarf, Verfasser BBP, s.a. Anhang

### 7.1 Fließender und ruhender Verkehr / Straßennetz

#### 7.1.1 Umgebung des Plangebiets

Die unmittelbare Umgebung des Quartiers ist im Norden durch die Bundesstraße B 41 und im Süden die Schienenstrecke Saarbrücken – Mainz mit zwei Hauptverkehrsstrecken geprägt. Sowohl die Bahnlinie als auch die B 41 wirken aufgrund einer nur stellenweise vorhandenen Querbarkeit als eine natürliche Barriere, welche das Quartier räumlich in gewissem Maße isoliert. Beide Hauptverkehrsstrecken unterliegen der Betrachtungspflicht der Lärmaktionsplanung, d.h. es ist in weiten Teilen des Quartiers von zum Teil erheblichen Lärmbelastungen auszugehen. Als Folge der Lärmbelastungen sind im Quartier bereits Ansätze der Segregation zu erkennen, die durch die beiden das Quartier begrenzenden Hauptverkehrsstrecken noch verstärkt wird.

#### 7.1.2 Untersuchungsgebiet

Das Quartier ist von insgesamt neun bzw. zehn Straßen durchzogen:

- Wasenstraße/ Wilhelmstraße
- Friedrich-Ebert-Ring
- Kasinostraße
- Schulstraße
- Baumschule
- Amtsstraße
- Heckweg
- Ritterstraße
- Wüstlautenbach

Dabei handelt es sich durchgehend um Gemeindestraßen und somit um Straßen zur Regelung des örtlichen Verkehrs. Fast alle Straßen sind mit Einbahnregelungen versehen. Haupterschließungsstraße ist die im Mischprinzip ausgebaute und in Einbahnrichtung von West nach Ost befahrbare Wasenstraße. Ortskundige nutzen mehrfach die Ritterstraße, um die östlich des Gebiets gelegene Ampel an der Kreuzung Schönlautenbach / B 41 zu umfahren. Zudem wird die Ritterstraße häufig in unangemessener Geschwindigkeit befahren, wodurch es häufig zu einer Gefährdung spielender Kinder (hier wohnen viele Familien) und der Besucher des Kindergartens kommt. Die übrigen Straßen sind als Anliegerstraße weniger belastet. Der Bereich Baumschule kann topographisch bedingt nicht mit Fahrzeugen angefahren werden. Der Zugang erfolgt ausschließlich über Treppenstufen.

Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Wilhelmstraße im Bereich Stadttheater auf die Bundesstraße B41, sowie im Osten von der Straße Schönlautenbach kommend über die Wilhelmstraße auf die B41 (jeweils Kreuzungsbereich Hauptstraße) und im Osten über die Otto-Decker-Straße und Wasenstraße an den Bahnhof Oberstein bzw. die B 41.



Abbildung 28 Die im Mischprinzip ausgebaute u. in Einbahnrichtung befahrbare Wasenstraße

## 7.2 Ruhender Verkehr

Die Struktur des ruhenden Verkehrs im Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch Anwohnerparken an den bestehenden Straßen geprägt.

Private Stellplätze auf den vorhandenen Privatgrundstücken sind nur vereinzelt vorhanden. Ebenfalls vereinzelt existieren kleinräumige öffentliche Nutzungsmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr. Diese befinden sich an den nachfolgend aufgeführten Standorten im Quartier:

- Ecke Kasinostraße / Wasenstraße
- Wasenstraße / Höhe Baumschule
- Wüstlautenbach an der Bahnunterführung
- Wasenstraße gegenüber. Kreuzung Heckweg
- Heckweg
- Kasinostraße / Schulstraße
- Ecke Wasenstraße / Amtsstraße

Insgesamt ist das Stellplatzangebot aufgrund des beengten Stadtgrundrisses und der dichten Bebauung stark eingeschränkt. Laut Aussage der Anwohner, werden die kostenlosen, öffentlichen Parkplätze regelmäßig von Besuchern oder Berufstätigen der Innenstadt ganztägig belegt und sodass sie den Besuchern des Quartiers und den diversen öffentlichen Einrichtungen (Flurschule, Diakonie, Kirche etc.) nicht zur Verfügung stehen. Im weiteren Verlauf der Wilhelmstraße befindet sich unmittelbar angrenzend das Parkhaus „Stadttheater“. Dieses ist nur sehr selten (bei größeren Veranstaltungen in der Umgebung) voll ausgelastet.



Abbildung 29 Entlang der Wasenstraße gibt es nur wenige öffentliche und private Stellplätze

### 7.3 Fuß-, und Radverkehr / Barrierefreiheit

#### 7.3.1 Fußwege im Gebiet

Fußwege verlaufen im gesamten Stadtquartier entlang der Erschließungsstraßen. Diese sind, wie im Heckweg, überwiegend im Mischprinzip oder (wie in der Ritterstraße) mit flachen Bordsteinen ausgebaut. Zwischen Wilhelmstraße und Ritterstraße gibt es eine auto- und barrierefreie Wegeverbindung mit direktem Zugang zur Fußgängerbrücke über die B41 und gesicherten Zugang zum Parkhaus Stadttheater. Der Weg führt zwischen der Einzäunung des Schulgeländes und dem gegenüberliegenden, ebenfalls eingezäunten Privatanwesen hindurch und vermittelt so den Eindruck eines gefährlichen „Hochsicherheitstrakts“. Zudem ist dieser Bereich nachts nicht ausreichend beleuchtet, sodass er von vielen Nutzern als Angstraum empfunden wird. Ebenfalls als Angstraum wirken die beiden sanierungsbedürftigen, engen und steilen Treppen, die als einzige Verbindungen zur Baumschule führen.



Abbildung 30 Fußweg an Flurschule: vermittelt Eindruck eines Hochsicherheitstrakts

### 7.3.2 Fußweganbindungen zu Nachbarquartieren / Barrieren und Angsträume

Barrieren für eine gute Erreichbarkeit im Quartier stellen die B41 im Norden und die Bahnstrecke im Süden sowie die starke Topographie dar.

#### Brücken über B41

Zur Überwindung der räumlichen Barriere B41 befinden sich nördlich des Quartiers zwei Fußgängerbrücken. Damit existieren zwei Fußwegeverbindungen vom Quartier in die Altstadt Obersteins. Eine weitere befindet sich, unmittelbar an das Quartier angrenzend, in der Nähe der Otto-Decker-Straße. Die Übergänge sind für den Fuß- und Fahrradverkehr nutzbar. In vergangener Zeit wurde an verschiedenen Stellen der B41 beobachtet, dass Personen diese auch direkt über die angrenzenden privaten und öffentlichen Grünanlagen überquert haben. Dies stellt insoweit ein Sicherheitsrisiko dar, da die Autofahrer nicht mit Personen auf der Nahehochstraße rechnen und auch zum Teil mit erhöhter Geschwindigkeit die Strecke befahren.

#### Bahnunterführungen

Als zentrale südlichen Quartierseingänge und zur Überwindung der räumlichen Barriere Bahnstrecke befinden sich, direkt an das VU-Gebiet angrenzend, die Bahnquerungen unter dem Viadukt entlang der Straßen Wüstlautenbach, die Bahnunterführung Ritterstraße / Friedrich-Ebert-Ring und die Fußgängerunterführung an der Amtsstraße/Jahnstraße. Letztere ist relativ schmal und hat eine sehr niedrige, lichte Höhe. Sie mündet in eine steile Treppenanlage mündet und ist wenig einsehbar. Besonders nachts stellt sie einen Angstraum dar, der von den Anwohnern gemieden wird.

#### Treppenanlage

Es führt eine Fußwegeverbindung über Treppenanlagen hinauf zum Obersteiner Stadtviertel Hohl, die nicht nur von der hiesigen Bevölkerung, sondern auch von Besuchern der Nahe-Hunsrück-Jugendherberge, die sich im Stadtviertel Hohl befindet, genutzt wird. Somit nutzt eine relativ große Anzahl von Touristen den Aufstieg, zumal der Idar-Obersteiner Bahnhof in mittelbarer Nähe gut fußläufig zu erreichen ist. Zudem dient die Treppenanlage als öffentliche Erschließung der Häuser. Auch diese Treppenanlage weist Sanierungsbedarf auf. Zudem ist sie für Ortsfremde bzw. Jugendherbergsbesucher schlecht auffindbar. Nachts ist sie zu schwach beleuchtet.

#### Angsträume

Bahnunterführungen, Treppenanlagen und der Bereich unter dem Viadukt sind nicht ansprechend gestaltet und nachts nicht ausreichend ausgeleuchtet. Sie werden, wie schon die oben benannten Wege im Gebiet, von vielen Nutzern als Angsträume empfunden



Abbildung 31 Fußwege / Angsträume: Unterführung Richtung Amtsstraße, Baumschule, Aufgang zur Jugendherberge

#### 7.4 Radverkehr

Im Untersuchungsgebiet selbst sind keine eigens klassifizierten Fahrradwege vorhanden. Das Quartier wird jedoch oft von Radfahrern als Alternativ-Route des Naheradweges genutzt. Der Naheradweg führt von Selbach im Saarland bis nach Bingen am Rhein und dabei von West nach Ost durch das Stadtgebiet. Kurz vor dem Quartier kreuzt der Radweg die B41 und führt durch die Fußgängerzone in Oberstein. Da der Fahrradverkehr in der Fußgängerzone nur in Schrittempo gestattet ist, suchen sich viele Radfahrer eine Alternativroute. Diese führt über die Wasenstraße/Wilhelmstraße durch das Quartier, bis sie über die B41 in die Hauptstraße zur ursprünglichen Route des Naheradweges führt.

#### 7.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Quartier ist durch die Buslinien 305 und 306 an den ÖPNV angebunden. Die Linie 305 fährt die Strecke Bahnhof – Finsterheck / Hohl und die Linie 306 fährt die Route Bahnhof – Struth/Neuweg. Von montags bis freitags fährt die Linie 305 im Zeitraum zwischen 6 bis 21 Uhr stündlich, an Samstagen und Sonntagen nur gelegentlich. Die Linie 306 fährt montags bis freitags im Zeitraum zwischen 6 bis 21 Uhr etwa alle 30 Minuten, wohingegen an Samstagen und Sonntagen ebenfalls nur gelegentlicher Busverkehr stattfindet.

Im Quartier selbst befinden sich drei Haltestellen: „Pfälzer Hof“, „Katholische Kirche“ und „Flurschule“. In der unmittelbaren Umgebung des Quartiers befinden sich mit den Haltestellen „Stadttheater“, „Museum“, „Parkhaus Austraße“ und „Friedrichstraße“ in der unmittelbaren Umgebung des Quartiers eine Vielzahl weiterer Bushaltestellen. In mittelbarer Umgebung befindet sich der zentrale Umsteigepunkt „Bahnhof“.

Der Bahnhof Oberstein schließt das Quartier mit der Bahnstrecke Saarbrücken – Mainz an den örtlichen sowie überörtlichen Verkehr an. Die Metropole Frankfurt am Main ist im Zeitraum von 5 bis 20 Uhr fast stündlich erschlossen. Mainz und Saarbrücken sind durch den Schienenverkehr zwischen 5 bis 23 Uhr stündlich zu erreichen. Im Nahverkehr ist Baumholder tagsüber ebenfalls stündlich erreichbar. Im Nachtzeitraum fahren alle Zugverbindungen nur gelegentlich.

#### 7.6 Handlungsbedarf Verkehr

Es besteht vielfältiger Handlungsbedarf im Bereich Verkehr und Mobilität, der sich wie folgt darstellt:

- Verbesserung der öffentlichen und privaten Stellplatzsituation im Gebiet allgemein sowie im Umfeld öffentlicher Nutzungen, wie z.B. der Flurschule
- Verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Ritterstraße, insbesondere im Bereich Kindergarten
- Sanierung der Treppenanlagen im und zum Gebiet
- Ausleuchtung und Gestaltung der Fußwege zur Vermeidung von „Angsträumen“
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Verminderung der Lärmbelastungen durch die B41 und die Bahnlinie mittels aktiver und passiver Maßnahmen.

## 8. Freiraumsituation

Die nachfolgenden Ausführungen werden durch die Darstellungen des Plans „Freiflächensituation / Handlungsbedarf“ ergänzt. Siehe Anhang „Pläne“.

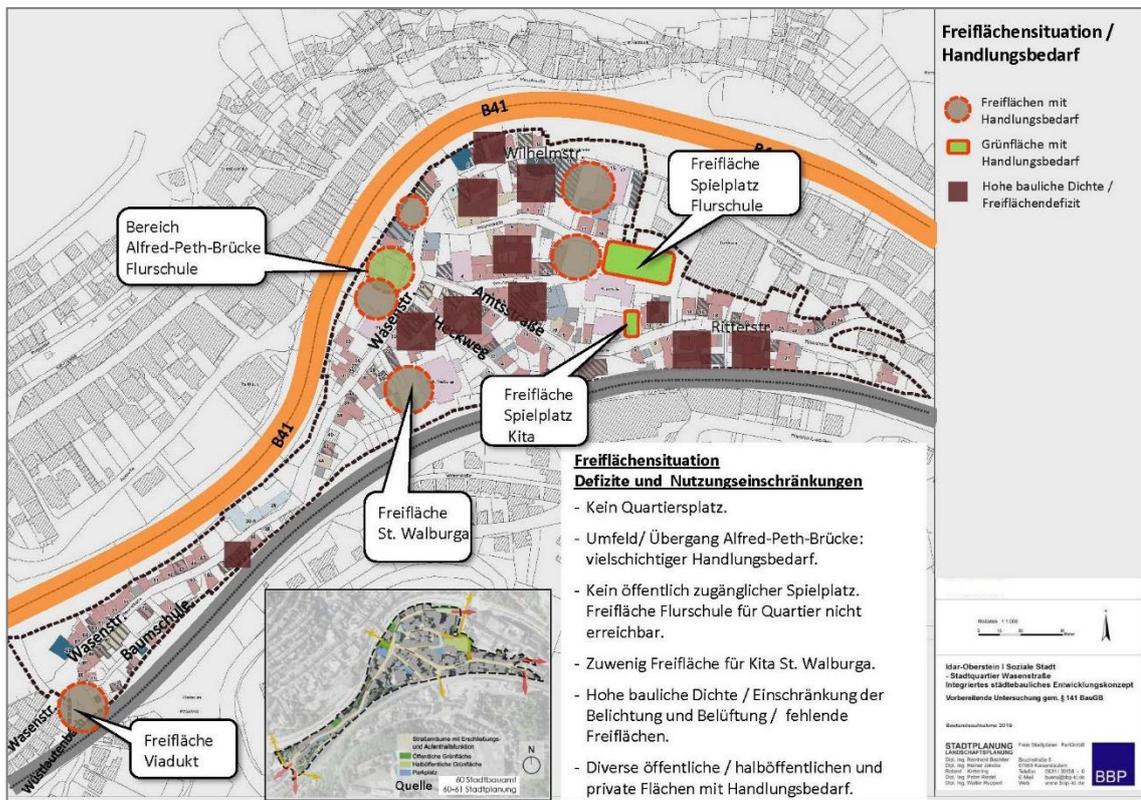


Abbildung 32 Plan „Freiflächensituation / Handlungsbedarf“. Siehe Anhang „Pläne“

### 8.1 Baudichte / private Grün- und Freiflächen

Die privaten Grundstücke weisen eine kleinteilige Parzellenstruktur auf und sind zudem sehr unregelmäßig geschnitten. Die hohe Baudichte und die Vielzahl an Nebengebäuden, Garagen Schuppen lassen insbesondere zwischen der östlichen Wasenstraße / Wilhelmstraße und Bahndamm, kaum Raum für private Grünflächen. Die Parzellen entlang der westlichen Wasenstraße und der Baumschule verfügen dagegen häufig über kleinere Gärten. Diese grenzen allerdings direkt an die B41 bzw. die Bahnlinie und sind dementsprechend durch deren Emissionen beeinträchtigt.



Abbildung 33 Fast 100 % Versiegelung im zentralen Bereich zwischen Wilhelmstraße und Amts-, Ritterstr.

## 8.2 Öffentlicher und halböffentlicher Raum

Innerhalb des Untersuchungsgebiets gibt es keinen Quartiersplatz. Die wenigen öffentlichen Freiflächen bzw. Grünanlagen die man vorfindet, sind aus unterschiedlichen Gründen ungenutzt und / oder ungepflegt.

### Flurschule

Die größte Fläche mit knapp 2.000 qm Größe befindet sich direkt an der Flurschule, ist jedoch nicht für die Öffentlichkeit frei zugänglich, sondern ist ausschließlich der städtischen Spiel- und Lernstube sowie der städtischen Tagesgruppe zugeordnet, von denen sie auch genutzt wird. Es handelt sich um eine fast vollständig versiegelte, asphaltierte Fläche mit einem kleinen Spielfeld für Fuß- und Basketball, Sandkasten und verschiedenen Spielgeräten wie Rutsche und Schaukel. Das einst als Schulhof genutzte Gelände ist mit einem 2 Meter hohen Metallzaun umgeben, der an verschiedenen Stellen mit Kletterwänden ergänzt wurde. Eine Abgrenzung des Spielbereiches zum öffentlichen Raum wurde notwendig, da die Einrichtungen selbst einem erhöhten Schutzgrad unterstellt sind.

Außerhalb des eingezäunten Geländes verläuft auf der Restfläche eine der Hauptfußwegeverbindungen, die das Stadtquartier von der Ritterstraße hin zur Kasinostraße über eine Brücke mit der Altstadt Obersteins verbindet. Obwohl hier Bäume und Sitzbänke einen Aufenthalt und Verweilen ermöglichen, lädt das Gesamtambiente zwischen den öffentlichen Zäunen und Absperrungen nicht dazu ein.



Abbildung 34 Unattraktiver Fußweg und Freiraum im Umfeld der Flurschule, zwischen Ritterstraße / Kasinostraße. Fotos Bauamt Idar-Oberstein

### Grünfläche an der ehemaligen Marktplatzbrücke

Die nächstgelegene Grünfläche befindet sich in der Wasenstraße im Bereich der ehemaligen Marktplatzbrücke, die im Zuge der Naheüberbauung zurückgebaut wurde. Die Brücke verband früher das Stadtquartier mit der Altstadt Obersteins. Diese Anlage umfasst eine Grundfläche von ca. 200 Quadratmeter. Neben einem Solitärbaum ist die Fläche mit immergrünen Sträuchern, Mauerbrüstungen und einer Bank bestückt. Der Bereich befindet sich unmittelbar an der Naheüberbauung bzw. der Bundesstraße B41, sodass dieser durch erhöhte Lärmimmissionen geprägt ist. Aufgrund der Größe, der Ausstattung und der negativen Einflussfaktoren durch den Verkehr kann diese Anlage keine innerstädtische Naherholungsfunktion für Familien mit Kindern bieten. Die angrenzende Lokalität, die hier ihren Freisitz hatte, steht zurzeit leer.

### Umfeld Alfred-Peth-Brücke

Im zentralen Bereich des Stadtquartiers befindet sich eine weitere Grünanlage. Eine Rampe und eine Treppenanlage führen Fußgänger auf ein Aussichtsplateau, von dem eine Brücke auf die andere Seite der Naheüberbauung führt. Dort befindet sich die Nahepassage, welche einen barrierefreien Zugang zur Austraße und Fußgängerzone ermöglicht.

Das Plateau im Mittelpunkt der Anlage ist mit zwei Sitzbänken und einem Mülleimer ausgestattet. Eine Naherholungsfunktion für die Bevölkerung kann nur bedingt festgestellt werden, da sie direkt an der Bundesstraße liegt. Seit längerem hat sich dieser Bereich zu einem sozialer Konfliktpunkt entwickelt, der in allen Bürgerbeteiligungen zur Sprache kam.

### Ehemaliger Aussichtspunkt an westlicher Wasenstraße

Im weiteren Verlauf der Wasenstraße in Richtung des Bahnhofs befindet sich eine kleine öffentliche Grünanlage mit dichter und hoher Bepflanzung, Sitzbänken und einem Mülleimer. Aufgrund der Anhöhe ist der Bereich durch Verkehrsimmissionen weniger belastet. Dennoch ist dieser Bereich relativ unattraktiv, da er direkt an der Haupteinfahrt liegt und weder der Blick auf die Sehenswürdigkeiten der Stadt, noch Spiel- und Freizeitaktivitäten auf der 100 Quadratmeter großen Fläche möglich sind.



Abbildung 35 Ehemaliger Aussichtspunkt an westlicher Wasenstraße, Foto Bauamt Idar-Oberstein

### Umfeld Kirche St. Walburga

Die 1967 errichtete Kirche St. Walburga wirkt von der gegenüberliegenden Seite der Stadt als prägendes Element des Quartiers. Innerhalb des Quartiers steht sie so versteckt, dass sie von Ortsfremden nicht einmal gefunden wird. Ihr Umfeld steht im Zeichen der 1960er Jahre und hat aus heutiger Sicht keine Aufenthaltsqualität und zu wenig Grünflächen. Zudem gibt es keinen attraktiven Zugang zu Kirche und Gemeinderäumen.



Abbildung 36 Das Umfeld der Kirche hat keine Aufenthaltsqualität

### Freifläche Kindertagesstätte St. Walburga

Die Kindertagesstätte St. Walburga ist zwischen Ritterstraße und Flurschule sehr eingeeengt gelegen und verfügt nur über einen kleinen Außenbereich. Dieser ist durch einen Geländesprung vom großzügigen Freibereich der Flurschule getrennt. Der Kindergarten hat sowohl bezüglich Gebäude als auch bezüglich Außenflächen drängenden Erweiterungsbedarf. Aktuell wurde zwischen der Stadt Idar-Oberstein, als Träger der Jugendeinrichtungen in der Flurschule und der katholischen KiTa gGmbH Trier (als Träger des Kindertagesstätte) vereinbart, dass eine Verbindung zwischen beiden Außenbereichen geschaffen werden soll und die Freifläche der Flurschule außerhalb der Betreuungszeiten der Jugendeinrichtungen vom Kindergarten genutzt werden kann.



Abbildung 37 Foto links: Freibereich der Kita von Seite der Flurschulenfläche; Luftbild rechts (Quelle Stadt Idar-Oberstein), mit Markierung der beengten KiTa-Freifläche.

### Freiflächen im Bereich Bahnviadukt am Wüstlautenbach

Das unter Denkmalschutz stehende etwa 9 Meter hohe Brückenbauwerk aus Natur- und Backsteinen stellt ein imposantes Alleinstellungsmerkmal dar. Es wirkt als Eingangstor von den äußeren Wohnsiedlungen zum Stadtzentrum Oberstein und zugleich als stadträumliche Barriere in entgegengesetzter Richtung. Von hier aus führen Treppen nach Süden. Sie sind Teil der fußläufigen Hauptverbindung zwischen Bahnhof und höher gelegene Stadtviertel Halber Mond / Auf der Hohl, wo sich auch die Jugendherberge befindet. Der Zustand der Anlagen ist sanierungsbedürftig, schlecht ausgeleuchtet und ihr Zugang schlecht ausgeschildert.

Der öffentliche Raum unmittelbar unter dem Viadukt erscheint aufgrund der Anordnung der Stellplätze, der Grünanlagen und diverser Container für Altglas, Altkleider und Bioabfälle unstrukturiert. Durch eine schlechte Einsehbarkeit fehlt es in diesem Bereich an sozialer Kontrolle, sodass durch unsachgemäßes Verhalten dieser Bereich immer wieder durch Müllablagerung verschmutzt wird.



Abbildung 38 Hoher Handlungsbedarf im Umfeld des Viadukts

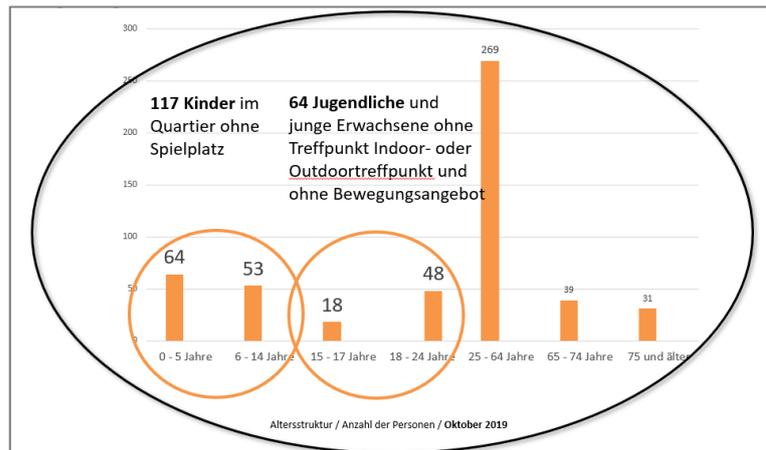
## Angsträume

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel „Verkehr und Mobilität“ dargestellt gibt es viele Wegeverbindungen, alle Bahnunterführungen und Treppenanlagen als Angsträume empfunden werden. Gleiches gilt für die sich anschließenden öffentlichen Räume und Plätze.

### 8.3 Handlungsbedarf Freiflächen

Im überwiegenden Teil des VU-Gebiets bestehen deutliche Defizite an privaten und öffentlichen Freiflächen. Beispielsweise leben im Quartier rund 180 Kinder und Jugendliche, für die es keine Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten oder Aufenthaltsbereiche gibt.

Abbildung 39 Altersstruktur  
Anzahl der Personen pro  
Altersgruppe im VU-Gebiet, Stand  
10/2019, eigene Darstellung



Im VU-Gebiet bestehen folgende Handlungsbedarfe zur Verbesserung der privaten und öffentlichen Freiflächensituation:

- Verbesserung der Freiflächensituationen in den Bereichen Flurschule, Kindergarten und Kirche St. Walburga.
- Schaffung eines Quartiersplatzes, der als solcher von der Bürgerschaft angenommen und geschätzt wird und so zur Identität beiträgt.
- Verantwortungsbewusstsein für den öffentlichen Raum wecken um Vandalismus entgegenzutreten.
- Schaffen von öffentlichen Aufenthaltsflächen mit unterschiedlichen Qualitäten und Spiel- und Bewegungsangeboten.
- Aufwertung, Gestaltung und Pflege bestehender Grün- und Freiflächen .
- Entkernung verdichteter Innenbereiche zur besseren Belichtung und Durchlüftung und zur Schaffung von privaten Freiflächen.
- Ausleuchtung und positive Gestaltung von Angsträumen (Fuß- und- Treppenwege, Unterführungen).
- Vermeidung / Lösung von Müllproblemen; Verbesserung der Sauberkeit im öffentlichen Raum.
- Bessere Ausschilderung der Jugendherberge.

## 9. Klima / Energie

Das VU-Gebiet liegt eingeeignet im „Nahetal“. Es ist hoch versiegelt und wenig begrünt. Dies führt zu einer deutlichen Minderung stadtklimatischer Qualität bzw. der Wohnumfeldqualität und widerspricht so den Zielen der „sozialen Umweltgerechtigkeit“. Durch die Barrieren B 41 und Bahndamm sind Grünvernetzungen kaum möglich und ist die Biodiversität eingeschränkt. Bei dem überwiegenden Teil der Gebäude ist aufgrund ihres Alters und / oder ihres konstatierten Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs, ein hoher Bedarf an energetischer Sanierung zu vermuten. Darüber hinaus kann auch an Gebäuden, die mit geringem Sanierungsbedarf gekennzeichnet sind, ein Bedarf an Maßnahmen zur Energieeinsparung bestehen. Problematisch ist in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass die Anzahl der Eigentümer zunimmt, die keinen Bezug zum Gebiet und kein Interesse daran haben, verantwortungsbewusst in ihre Gebäude zu investieren. Die Energieversorgung des Gebiets ist noch klassisch (Öl / Gas / Standardstrom).

Im Rahmen des VU-Verfahrens fand eine Expertenrunde Energie statt, in der diese Themen diskutiert wurden. Teilgenommen haben, neben der Lenkungsgruppe, Vertreter der Energieagentur Rheinland-Pfalz, der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz sowie die Klimaschutzmanagerin der Stadt Idar-Oberstein.

### 9.1 Handlungsbedarf Klima / Energie

Für das Quartier besteht ein vielschichtiger Handlungsbedarf um das Quartier weitestmöglich energetische und klimatische zu verbessern:

- Maßnahmen zur Verbesserung der Klimaanpassung und der „Sozialen Umweltgerechtigkeit“
- Erhöhung der urbanen Durchgrünung durch Anlagen neuer und Aufwertung bestehender Grünflächen sowie durch (Fassaden-) Begrünung von Gebäuden
- Stärkere Verschattung von Freiflächen (Bäume, Pergolen etc.)
- Nahwärmekonzept
- Energetische Sanierung und Aufrüstung öffentlicher Gebäude (wie Flurschule und Parkhäuser) und privater Gebäude und damit verbundene Beratung von Eigentümern
- Sensibilisierung der Bevölkerung bzgl. der Erforderlichkeit klimatischer und energetischer Maßnahmen

## C. BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG

### 1. Bürgerbeteiligung

Nach § 171e Abs.5 BauGB i.V.m. § 137 BauGB i.V.m. § 3 BauGB sollen bei der Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen der Sozialen Stadt die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene möglichst frühzeitig beteiligt werden.

Die **Eigentümer und Gewerbetreibenden** im Gebiet wurden bereits im August 2018, im Rahmen des Antrags zur Aufnahme in die Städtebauförderung, durch die Stadt Idar-Oberstein mittels Fragebögen beteiligt. Nach Programmaufnahme wurden erneut Fragebögen erstellt, die im Rahmen des „Wasenpicknicks“ verteilt (siehe unten) und im Stadtteilmagazin „Neues vom Wasen“ zum Ausfüllen abgedruckt wurden. Ebenfalls auf dem „Wasenpicknick“ und in den Stadtteilmagazinen wurde ausführlich das Förderprogramm und das angestrebte Sanierungsverfahren mit seinen Auswirkungen auf die Betroffenen erläutert und immer wieder zur Beteiligung animiert. (Stadtteilmagazin „Neues vom Wasen“, Ausgaben 1-4)



Abbildung 40 Impressionen vom Wasenpicknick, Quelle Stadtteilmagazin „Neues vom Wasen“, Ausgabe 1

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erarbeitung des ISEKs fand am 13.09.2019 die **erste Bürgerbeteiligung** im Rahmen des „Wasenpicknicks“ statt, bei der das Stadtplanungsbüro BBP interessierte Besucher\*innen aller Altersgruppen dazu einlud, an einem

großen Luftbild mittels farbiger Fähnchen die Bereiche im Quartier zu markieren, welche sie als positiv und negativ empfinden. Diese Fähnchen konnten direkt kommentiert werden. Zusätzlich wurden auf großen Plakaten die Stärken und Schwächen des Gebietes abgefragt.

Die **zweiten Bürgerbeteiligung** fand am 05.11.2019 in Form zweier **Stadtteilspaziergänge** statt, zu denen durch Flyer, Pressearbeit und Stadtteilmagazin eingeladen wurde. Die Veranstaltung wurde durch das Stadtplanungsbüro BBP vorbereitet und gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt und dem Quartiersmanagement durchgeführt. Zunächst wurden auf 2 verschiedenen Routen die Orte aufgesucht, bei denen die Bürger Handlungsbedarf sehen und die Probleme vor Ort erläutern. Im Anschluss wurden in einem gemeinsamen Plenum in der Flurschule die Ergebnisse ausgetauscht und diskutiert.



Abbildung 41 Stadtteilspaziergänge und anschließende Diskussionsrunde mit BBP, Quelle Stadtteilmagazin „Neues vom Wasen“, Ausgabe 2

Als **dritte Bürgerbeteiligung** war für den 01. April 2020 eine **Bürgerwerkstatt** in der Flurschule vorgesehen. Hier sollten die Bürger\*innen anhand von Plänen und Luftbildern überlegen, welche einzelnen Problembereiche mit welchen konkreten Maßnahmen verbessert werden könnten. Diese Veranstaltung musste aufgrund der Coronapandemie abgesagt werden.

Gleiches gilt für die **Jugendbeteiligung**, zu der das städtische Jugendamt und das Quartiersbüro bereits im zweiten Stadtteilmagazin und über Facebook eingeladen hatten.

Die **Kinder** wurden im Rahmen des Wasenpicknicks durch das Quartiersbüro beteiligt, indem sie zu einem **Logowettbewerb** eingeladen wurden. In der Anschlusszeit führte Quartiersbüro gemeinsam mit dem städtischen Jugendamt verschiedene Aktionen für **Kinder und Jugendliche** durch, wie z.B. Weihnachtsskino oder „Kunst aus Müll“. Beide Aktionen sind in der 2. Ausgabe des Stadtteilmagazins dargestellt. (siehe Anhang).



Abbildung 42 Verschiedene gemeinsame Aktionen des Quartiersbüros und des Jugendamtes für Kinder und Jugendliche, Quelle Stadtteilmagazin „Neues vom Wasen“, Ausgabe 2

Das **Stadtteilmagazin „Neues vom Wasen“** dient während des ganzen Verfahrens zur Information über das Geschehen im Quartier und den Verfahrensstand. Im Sommer 2020 wurde eine eigene „Corona-Sonderausgabe“ herausgegeben, die in verschiedenen Sprachen über die notwendigen Hygienemaßnahmen informierte und verschieden Beschäftigungsideen für zu Hause darstellte. Darüber hinaus gab und gibt es hier immer wieder Einladungen des **Quartiersbüros zu Mitmachaktionen** für Bürger\*innen, sowie Kinder und der Jugendlichen, wie z.B. der Dreck-weg-Tag im Januar 2020, die Gründung einer Talent-Börse oder der Aufruf zu einer Foto-Aktion.



Abbildung 43 Erfolgreiche Mitmachaktion „Dreck-weg-Tag“ im Januar 2020, Quelle Stadtteilmagazin „Neues vom Wasen“, Ausgabe 2

## 1.1 Fazit Bürgerbeteiligung

Aus den Beteiligungen geht deutlich hervor, dass die Bürgerschaft eine städtebauliche und funktionelle Aufwertung des Quartiers für notwendig halten. Bezüglich der Festlegung eines Sanierungsgebiets wurden keine Bedenken geäußert bzw. Einsprüche erhoben.

Die Bürger\*innen, welche am Teilnahmeverfahren teilgenommen haben, sehen grundsätzlich vielfachen Handlungsbedarf zur Stärkung des Stadtteils. Dabei setzten sie Schwerpunkte, die im Wesentlichen mit den Ergebnissen der unter Kapitel B beschriebenen Bestandserhebung übereinstimmen. Die Mehrheit bewerten die Schaffung öffentlicher Spiel- und Aufenthaltsflächen u.a. durch Öffnung und Gestaltung der Freifläche der Flurschule sowie die Verbesserung des sozialen Klimas als dringendste Maßnahmen. Daneben gibt es aber noch eine Vielzahl von Bereichen, die es aus Sicht der Bürger\*innen zu verbessern gilt.

Die Ergebnisse sind im Anhang der Präsentation vom 06.08.2020 sowie den Ausgaben 1 und 2 des Stadtteilmagazins „Neues vom Wasen“ zu entnehmen. Hier sind die Wesentlichen Handlungsbedarfe aus Sicht der Bürger\*innen zusammengefasst (s.a. Stadtteilmagazin Ausgaben 2):

### **Zitat eines Bürgers: „Es wurde schon viel getan, aber es ist auch noch einiges zu tun“.**

Viele Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers sagen, dass sie gerne hier im "Stadtquartier Wasenstraße" leben. Sie schätzen die innenstadtnahe Lage, die gute Erreichbarkeit von Ärzten, Apotheken, Bahnhof und Geschäften, gute Nachbarschaften und Gemeinschaften sowie das Engagement der Stadt für das Quartier.

### Spiel – und Freiflächen

Das Fehlen von Spiel- und Aufenthaltsflächen wird als größtes Defizit genannt. Der einzige attraktive Spielplatz an der Flurschule ist eingezäunt und darf von der Öffentlichkeit nicht genutzt werden. Vielfach wird angeregt, den Spielplatz außerhalb der Betreuungszeiten in der Flurschule für die Kinder des Quartiers stundenweise zu öffnen.

### Sicherheit im öffentlichen Raum

Verschiedene Orte im Gebiet werden insbesondere von Frauen und Kindern als Angsträume empfunden. Hierzu gehört die Bahnunterführung am ehemaligen Katasteramt und der Fußweg an der Flurschule, zwischen Kasinostraße, Parkhaus und Ritterstraße, der nachts nicht beleuchtet ist. Hier könnte alleine durch eine angemessene Beleuchtung schon eine Verbesserung bewirkt werden.

Die Personengruppen, die sich täglich an der Alfred-Peth-Brücke aufhalten, werden von den Passanten sehr unterschiedlich beschrieben. Während sie von den einen als nicht störend empfunden werden, fühlen sich andere verängstigt und indirekt bedroht.

### Sauberkeit und Stadtbildpflege

Vielfach wird die Vermüllung privater Grundstücke und des öffentlichen Raums, das Fehlen von Mülleimern und der undisziplinierte Umgang bzw. das fehlende Verständnis einiger Bewohner mit dem bzw. für das Mülltrennsystem angemahnt. Wichtig wäre eine intensive und gezielte Sensibilisierung und Schulung der Nutzer.

### Parksituation

Die Parksituation im Gebiet ist sehr schwierig. Es gibt zu wenige Parkplätze für Anwohner. Zusätzlich besteht ein Parkdruck durch Auswärtige. Viele parken ganztags, kostenlos im Wasenviertel und nutzen die kurzen Fußwege über die Brücken, um zu ihren Arbeitsplätzen in

der Innenstadt zu gelangen. Der Vorschlag einer Parkraumbewirtschaftung wurde zum Teil befürwortet und zum Teil abgelehnt. Ein weiterer Vorschlag wäre eine stärkere Einbeziehung des angrenzenden Parkhauses am Stadttheater, das nur selten ausgelastet ist.

#### Pkw / Lkw-Verkehr

Das Gebiet wird nach Aussage der Teilnehmer von Schleichverkehr belastet. Darüber hinaus wird sehr häufig mit überhöhter Geschwindigkeit gefahren. Besonders in der Ritterstraße, an der sich der Kindergarten St. Walburga befindet und einige kinderreiche Familien wohnen, kommt es dadurch häufig zu einer Gefährdung von spielenden Kindern und Fußgängern. Hier wünschen sich die Teilnehmer des Stadtteilspaziergangs stärkere Verkehrskontrollen und geschwindigkeitshemmende Maßnahmen.

#### Gebäude sanieren, Leerstand beseitigen

Im gesamten Gebiet fallen immer wieder Gebäude mit Sanierungsbedarf auf, welche dem Gebiet ein negatives Image verleihen. Der stellenweise augenscheinliche Leerstand (häufig umgeben von Müll) verstärkt diesen Eindruck massiv. Vereinzelt besteht sogar eine Gefährdung für Passanten. Hier sollten laut Teilnehmer des Stadtteilspaziergangs die Eigentümer stärker in die Verantwortung gezogen werden.

#### Angebot schaffen

Vielfach wünschen sich die Bürgerinnen und Bürger mehr Angebote unterschiedlichster Art im Gebiet. Hierzu gehören Angebote für Kinder und Jugendliche und Angebote für Migranten und Nachbarschaften. Einerseits zur Information (insbesondere zum Thema Mülltrennung) und andererseits zur Begegnung, besseren Verständigung und Beschäftigung.

## **2. Beteiligung der Träger öffentlicher Aufgaben**

Der gesamte Bearbeitungs- und Beteiligungsprozess wurde gesteuert durch die Lenkungsgruppe bestehend aus Vertreter\*innen von Stadtbau mit Sachgebiet Stadtplanungsamt und Stadtjugendamt sowie der Büros BBP Stadtplanung Landschaftsplanung und Stadtberatung Dr. Sven Fries. Je nach Projektstart wurden Fachämter zu den Lenkungsgruppensitzungen eingeladen.

Die gem. §171e BauGB i.V.m. §139 BauGB durchzuführende Beteiligung der Träger öffentlicher Aufgaben, fand im April / Mai 2020 in schriftlicher Form sowie in Form von folgenden Expertenrunden statt.

### **2.1 Expertenrunden**

#### Runder Tische soziale Träger am 30.11.2019

mit Vertretern folgender Institutionen

- Jugendkunstschule Nationalparkkreis Birkenfeld
- Diakonisches Werk, Kirchenkreis Obere Nahe
- Caritasverband
- we-Share e.V.
- Café International
- Kita St. Walburga
- Kath. Gemeinde St. Walburga & Gottlieb & Wagner
- Spiel- und Lernstube
- Stadtjugendamt
- Stadtplanungsamt
- BBP Stadtplanung Landschaftsplanung
- Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries

Aus diesem Kreis gingen folgende Anregungen hervor:

- Die Jugendkunstschule benötigt größere Räume für ihr vielfältiges Angebot.
- Die Öffnung des Spielplatzes Flurschule ist ein wichtiges Signal für die Soziale Stadt im Gebiet. Vertreter des Cafés International bieten an, im Wechsel mit anderen Ehrenamtlichen die Aufsicht stundenweise zu übernehmen.
- Die Zielgruppe der Obdachlosen sollte unbedingt in die Beteiligung miteinbezogen werden.
- Die Kita St. Walburga hat das Okay für eine Mitnutzung des Außengeländes der Flurschule am Vormittag.
- Das Café International würde gerne auch ein Angebot in der Wasenstraße etablieren, dazu fehlen zu Zeit entsprechende Räumlichkeiten. Der Vertreter der Gemeinde St. Walburga bietet Gespräche über eine mögliche Nutzung der Gemeinderäume unterhalb der Kirche an.

Lenkungsgruppe mit Ämterbeteiligung am 27.11.2019

mit Vertretern folgender Ämter/ Institutionen

Lenkungsgruppe (Stadtbauamt, Jugendamt Quartiersmanagement / Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung)

Stadtverwaltung

- Stadtbauamt
- Tiefbauamt
- Bauaufsicht
- Ordnungsamt
- Gebäudemanagement

Kreisverwaltung Birkenfeld

- AWB Abfallwirtschaftsbetrieb
- Koordinierungsstelle Integration

Polizeiinspektion Idar-Oberstein

Aus diesem Kreis gingen folgende Anregungen hervor:

- Mehrheitlich wird ein Bedarf an öffentlichen Spiel- und Begegnungsflächen im Quartier sowie eines Begegnungszentrums gesehen, das über den Förderzeitraum hinaus verstetigt werden muss. Hierzu bedarf es einer Ermittlung und Gegenüberstellung des Raumbedarfs (z.B. Café International und Jugendkunstschule, Jugendraum) und des Raumangebots (z.B. Kirche St. Walburga) im Viertel.
- Eine Bewerbung für eine Mehrgenerationenhaus sollte in Erwägung gezogen werden. Hierzu bedarf es eines Sozialträgers als Kooperationspartner im Quartier.
- Der Bereich Flurschule wäre aufgrund seiner Lage und Bedeutung geeignet, ist jedoch bezüglich seiner Nutzungen eingeschränkt. Deshalb bedarf es einer Prüfung, inwieweit das weitere Umfeld oder ein anderer Bereich im Viertel zur Entwicklung von Begegnungsstätten einbezogen werden kann.
- Um kurzfristig ein positives Zeichen der „Sozialen Stadt“ zu setzen, soll die Möglichkeit einer stundenweisen Öffnung des Spielplatzes außerhalb der Betreuungszeiten mit allen Beteiligten geprüft werden.
- Das Thema Abfall soll als Maßnahme der „Sozialen Stadt“ etabliert werden. Als erste Aktion findet der Dreck-Weg-Tag im Januar 2020 statt.

- Die Wasenzeitung kann gerade für Aktionen und Informationen auch von Ämterseite genutzt werden.

#### Expertengespräche Klima

mit Vertretern folgender Institutionen

- Stadtbauamt
- Klimaschutzmanagement der Stadt
- BBP Stadtplanung Landschaftsplanung
- Quartiersmanagement
- Energieagentur RLP,
- Verbraucherzentrale RLP (entschuldigt)

Unter dem Motto „Quartier trifft Quartier“ diente das Gespräch einer ersten Einschätzung, ob zum Quartier der Sozialen Stadt Wasenstraße ein Klimaschutzquartier passen könnte. Es wurde festgehalten, dass der Aspekt der energetischen Sanierung z.B. durch Beratungen verstärkt ins Bewusstsein privater Eigentümer einfließen soll.

#### Abstimmung mit dem Landesamt für Soziales Jugend und Versorgung / 27.02.2020



Abbildung 44 Erläuterung des Entwicklungsszenarios für den Bereich Flurschule durch BBP, am 27.02.2020

mit Vertretern folgender Institutionen

- LSJV (Landesamt für Soziales Jugend und Versorgung)
- Stadtbauamt
- Jugendamt
- Spiel- und Lernschule
- BBP Stadtplanung Landschaftsplanung
- Quartiersmanagement, Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries

Thema dieser Runde war die Fragestellung, inwieweit der Freibereich und das Untergeschoss der Flurschule für die Öffentlichkeit genutzt werden kann, ohne den Schutzbedarf der hier untergebrachten Kinder- und Jugendgruppenangebote zu gefährden.

Ergebnis:

LSJV stuft teilweise Öffnung der Freifläche Flurschule und Nutzung der Untergeschosszone als vereinbar mit derzeitiger Nutzung ein. In den nächsten Planungsstufen bedarf es weitere intensiver Abstimmung.

## 2.2 Schriftliche Beteiligung der Träger öffentlicher Aufgaben

Die vorliegende Beteiligung der Träger öffentlicher Aufgaben ist Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen und diente der frühzeitigen, allgemeinen Informationsfindung zu Erstellung des ISEK. Den Aufgabenträgern wurden ein Plan mit Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie ein Luftbild mit Markierung und Erläuterung der möglichen Handlungsschwerpunkte zur Verfügung gestellt. Es wurde insbesondere zu folgenden Fragen um eine Stellungnahme gebeten:

1. *Welche Planungen sind Ihrerseits im Untersuchungsgebiet beabsichtigt oder berühren dieses durch ihre Auswirkungen?*
2. *Welche Belange Ihres Aufgabenbereiches sollten Ihrer Meinung nach im Untersuchungsgebiet berücksichtigt werden?*
3. *Welche Hinweise erscheinen Ihnen im Rahmen der Untersuchungen und im Hinblick auf die Umsetzung einer Stadtumbaumaßnahmen sowie einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme von Bedeutung?*

### Stellungnahmen folgender Träger sind fristgerecht bei der Stadt Idar-Oberstein eingegangen

- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte, Camberger Straße 10, 60237 Frankfurt
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Polcher Straße 15-19, 56727 Mayen
- Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt/Main
- Diakonisches Werk, Kirchenkreis Obere Nahe, Wasenstr. 21, 55743 Idar-Oberstein (zusätzliche direkte Beteiligung in der Lenkungsgruppensitzung, vom 25.06.2019 sowie bei Rundem Tisch Sozialträger)
- Gemeinsames Gemeindeamt der ev. Kirchengemeinden Idarbachtal und Oberstein
- Kreisverwaltung Birkenfeld, Schneewiesenstr. 25, 55765 Birkenfeld
  - Koordinierungsstelle Integration (zusätzlich direkte Beteiligung in der Lenkungsgruppensitzung, vom 25.06.2019)
  - Untere Denkmalschutzbehörde
  - Untere Wasserschutzbehörde
  - Untere Naturschutzbehörde
  - Gesundheitsamt
- Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (LBM), Postfach 2661, 55515 Bad Kreuznach
- Stadtjugendamt, Auf der Idar 17, 55743 Idar-Oberstein (zusätzlich direkte Beteiligung als Mitglied der Lenkungsgruppe)
- SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Hauptstraße 238 55743 Idar-Oberstein
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Abt. Koordinationsanfragen, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier

Diese Stellungnahmen sind in der Anlage „Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange“ aufgeführt und im Bedarfsfall kommentiert.

### Zusammenfassendes Ergebnis der Trägerbeteiligung

Die wesentlichen Aussagen der Träger sind als gesonderter Anhang beigefügt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass in keiner der eingegangenen Stellungnahmen Bedenken gegen die geplante städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“ oder gegen die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geäußert sind. Es sind auch keine Maßnahmen durch die beteiligten Träger geplant, welche augenscheinlich im Konflikt dazu stehen.

Folgende **konkrete Hinweise**, für die weitere Planung wurden benannt:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien weist darauf hin

- dass *Planungen und Maßnahmen zur Beleuchtung und Gestaltung der Personenunterführung Jahnstraße im Bereich ehem. Katasteramt, der DB zu Genehmigung vorzulegen und mit dem Anlagenverantwortlichen abzustimmen sind, da es sich hierbei um eine DB-eigene Anlage handelt. Des Weiteren muss hierzu eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen werden.*
- *Dass die Gestaltung des Freibereichs der Kirche St. Walburga, soweit Flächen entlang der Bahngeleise betroffen sind, Restriktionen des Bahnverkehrs unterliegen.*
- *Das bei möglichen Wohnneubauten der Nähe der Gleisanlagen durch die Stadt geprüft werden soll, inwieweit aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.*

Das Diakonisches Werk, Kirchenkreis Obere Nahe weist darauf hin

- *Dass sie plant ihre drei Standorte Pappelstraße 1, Pappelstraße 3 und Wasenstraße 21 zusammenzulegen. Der Kirchenkreis arbeitet an einer neuen Gebäudekonzeption, zu der auch die Wasenstraße 21 gehört. Die weitere Nutzung (Verkauf, Abriss und Neubau, Umbau...) ist hierbei ergebnisoffen. Dies sollte bei der weiteren Entwicklung des Quartiers berücksichtigt werden*

### **3. Fazit der Beteiligungen und Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange**

Die Anregungen, Planungsideen und Lösungsansätze der Bürger sind weitgehend kongruent mit den Zielsetzungen des ISEKs. Von Seite der beteiligten öffentlichen Aufgabenträger gibt es keine wesentlichen Bedenken, welche die weitere Planung der sozialen Stadt und die Abgrenzung eines Sanierungsgebiets einschränken oder in Frage stellen. Die Hinweise auf zu berücksichtigende Sachverhalte und Bitten um weitere Beteiligung beziehen sich auf nachfolgende Planungsebenen, welchen das vorliegende ISEK als eine rahmengebende Grundlage dient.

Als Ergebnis der Beteiligungen kann konstatiert werden, dass es zwischen den geäußerten privaten und öffentlichen Belangen und den Zielen des vorliegenden ISEKs keinen Abwägungsbedarf gibt. Die Abbildung auf der Folgeseite visualisiert städtebaulichen Handlungsbereiche und Maßnahmenvorschläge; die aus der VU und den Beteiligungen hervorgehen.

### **4. Abstimmung mit Fördergeber**

Am Sommer 2018 fand gemeinsam mit Vertretern der ADD Trier und der Stadt Idar-Oberstein eine Ortsbegehung, verbunden mit einer inhaltlichen Abstimmung statt. Im August 2020 wurde der ADD durch das Stadtbauamt Idar-Oberstein die Präsentation mit den vorgeschlagenen Zielen, Maßnahmen und der empfohlenen Sanierungsgebietsabgrenzung zugeleitet, die durch das Büro BBP erstellt und vom Bau-, Infrastruktur- u. Umweltausschuss 06. August 2020 einstimmig als Grundlage zur Ausarbeitung des ISEK / der SanVU beschlossen wurde. Die hier vorliegende Texte- und Planfassung wurde der ADD Trier im November 2020, mit Bitte um Zustimmung, zugesandt.

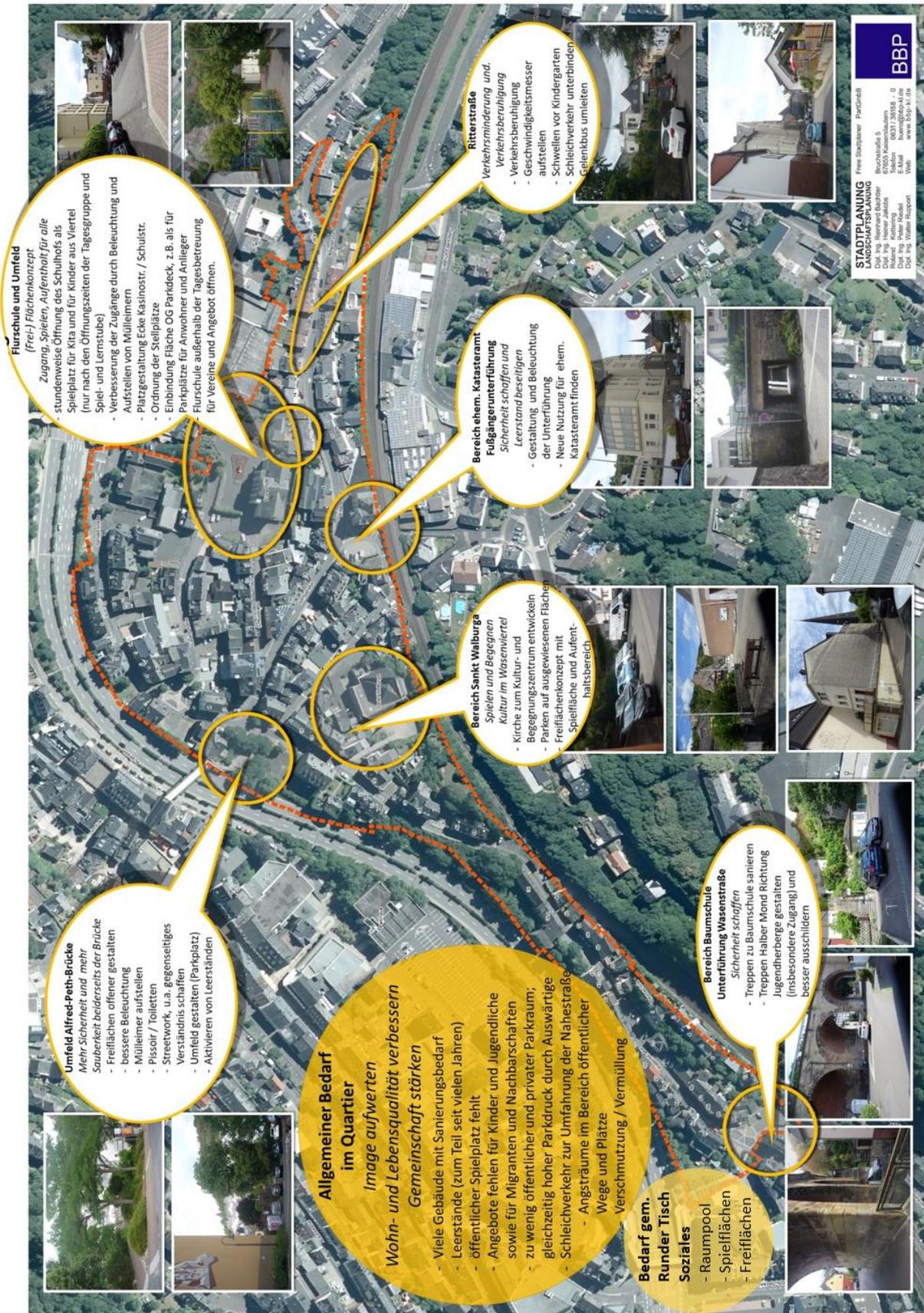


Abbildung 45 Ergebnisse der VU und der Beteiligungen: Städtebauliche Handlungsbereiche und Maßnahmenvorschläge; eigene Darstellung; siehe auch Anhang

## D. STÄRKEN-, SCHWÄCHENPROFIL (SWOT)

Um die Analyseergebnisse aus den Untersuchungen zusammengefasst darzustellen wurde das Instrument der SWOT-Analyse (strengths – Stärken, weaknesses – Schwächen, opportunities – Chancen, threats – Risiken) gewählt. Die Stärken, Schwächen, bestehende Chancen und Risiken stellen sich für das „Quartier Wasenstraße“ wie folgt dar:

<p><b><u>STÄRKEN</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Zentrale Lage</li> <li>✓ Fußläufige Anbindung an Innenstadt, mit guter Nahversorgung und an Bahnhof mit guter ÖPNV- Anbindung</li> <li>✓ Baustruktur z.T. mit identitätsstiftendem Charakter</li> <li>✓ Alleinstellungsmerkmal Flurschule</li> <li>✓ Kirchliche und soziale Einrichtungen im Gebiet, bzw. in dessen Umfeld</li> <li>✓ rund 50% der Eigentümer haben direkten räumlichen Bezug zu Quartier</li> </ul>	<p><b><u>SCHWÄCHEN</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zuzug / hoher Anteil von Migranten, Wohnungslose erschweren soziale Durchmischung</li> <li>➤ Schlechtes Image sowohl bei vielen Bewohner*innen als auch von außen</li> <li>➤ Fehlende Identität. rund 30% der Eigentümer ohne persönlichen Bezug zum Quartier</li> <li>➤ Hoher Sanierungsbedarf öffentlicher und privater Bausubstanz</li> <li>➤ Markante Leerstände</li> <li>➤ Hohe Verdichtung / geringer Grünanteil</li> <li>➤ Einschränkung und Belastung durch die Barrieren Bahndamm und B41</li> <li>➤ Fehlende oder mangelhafte öffentliche Aufenthaltsflächen / Kein Quartiersplatz</li> <li>➤ Keine öffentlichen Spielplätze</li> <li>➤ Fußwege nicht barrierefrei und häufig Angsträume</li> <li>➤ Stellplatzdefizit</li> <li>➤ Fehlende niederschwellige Treffpunkte u.a. für Jugendliche</li> <li>➤ Fehlende Räumlichkeiten für soziale und stadtteilbezogene Angebote</li> </ul>
<p><b><u>CHANCEN</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Verbesserung des sozialen Friedens und der sozialen Stabilisierung des Quartiers durch niederschwellige Angebote u.a. des Quartiersmanagements</li> <li>✓ Verbesserung des Images und der Identität</li> <li>✓ Entwicklung Flurschule zum Quartierszentrum mit <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ niederschwelligen Angeboten zur Aktivierung der Quartiersgemeinschaft</li> </ul> </li> <li>✓ Quartiersplatz und</li> </ul>	<p><b><u>RISIKEN</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zunahme der sozialen Entmischung</li> <li>➤ Weitere Zunahme der Eigentümer ohne persönlichen Bezug zum Quartier und ohne Engagement für das Quartier</li> <li>➤ Sanierungsstau und Zunahme von „Billigwohnraum“</li> <li>➤ demgegenüber: Gefahr der Verdrängung durch „zu“ hochwertige Sanierung</li> <li>➤ dadurch weiterer Imageschaden</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ öffentlichem Spielplatz</li> <li>✓ Gestaltung Umfeld St-Walburga für Empfang und Aufenthalt</li> <li>✓ Sicherung des KiTa-Standortes durch Erweiterung</li> <li>✓ Verbesserung des Stadtklimas und der Energieeffizienz</li> <li>✓ Flächenpotential Parkhaus Stadttheater zur Erweiterung der öffentlichen Freiflächen und zur Installation von Techniken zur energetischen Stadtsanierung</li> <li>✓ Sanierung und Modernisierung privater Bausubstanz zur funktionalen, energetischen und gestalterischen Verbesserung des Wohnstandorts</li> <li>✓ Zusätzliche Wohnangebote zur Belebung, und Imageaufwertung (z.B. Studentenwohnen, altengerechtes Servicewohnen)</li> <li>✓ Imageaufwertung durch Summe der oben genannten Maßnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fehlende Verfügbarkeit zentraler Grundstücke kann zu Projektverzögerungen oder zu Projektverhinderungen führen.</li> </ul>
---	---

## E. ENTWICKLUNGSKONZEPT I ZIELE UND HANDLUNGSSCHWERPUNKTE

Das Entwicklungskonzept trifft keine festgefügten Vorgaben für einzelne Vorhaben oder Objekte, sondern gibt den Rahmen vor, in dem sich die Durchführung der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers mit allen relevanten öffentlichen und privaten Maßnahmen bewegen soll. Es benennt die Entwicklungsziele und verortet die Handlungs-, bzw. Maßnahmenschwerpunkte. Im Anschluss werden die einzelnen Maßnahmen in Steckbriefen dargestellt. Zur Durchführung des Entwicklungskonzepts sind diese Maßnahmen durch weitere Planungen zu konkretisieren und umzusetzen. Im Gegensatz zu einem etwaigen Bebauungsplan (sog. formelle Planung) ist das Entwicklungskonzept als sog. *informelle Planung* keine Rechtsnorm und kann bei begründetem Bedarf an die sich ändernden städtebaulichen Leitlinien und Ziele der Stadt angepasst werden.

### 1. Übergeordnete Entwicklungsziele

Als Fazit der vorangehend dargestellten Untersuchungen und Beteiligungsverfahren können folgenden Entwicklungsleitlinien bzw. Übergeordnete Entwicklungsziele benannt werden

- von der Abwärtsspirale zur Aufwärtsentwicklung
- positives Image / Identifikation
- ein multifunktionales Zentrum für das Wasenquartier
- sozialer Frieden / aktive, vielfältige und integrative Nachbarschaften, die Verantwortung für ihr Quartier übernimmt
- Angebote für alle Altersgruppen (Kinder, Jugendliche, Senioren, Migranten....)
- Sicherung der städtebaulichen Eigenart und historischen Bausubstanz

- zeitgemäßes Wohnen und Leben im historischen Stadtquartier
- Verhinderung von Verdrängung (Milieuschutz)
- Klimatische und energetische Aufwertung / Verbesserung
- Grün- und Freiflächen für alle
- Sicherheit und Sauberkeit im Quartier

### **Entwicklungsziele nach Aufgabenbereichen**

Im Einzelnen lassen sich nach dem heutigen Kenntnisstand folgende Entwicklungsziele benennen:

#### Bewohnerstruktur, soziales Zusammenleben

- Sicherung und Stärkung des sozialen Friedens
- Quartierszentrum schaffen
- Kommunikation und Netzwerke zwischen unterschiedlichen Altersgruppen und Nationalitäten aufbauen und verstetigen
- Verständnis für die Wohnungslosenhilfe und ihre Klienten schaffen.
- Stärkung der Identität und des Verantwortungsbewusstseins der Bewohner\*innen mit ihrem Quartier
- Förderung und Betreuung von benachteiligten Gruppen
- Ausbau der Kinder- und Jugendbetreuung

Durch die frühzeitige Installation des Quartiersmanagements, das in Händen des Büros Dr. Sven Fries Stadtberatung liegt, war es schon vor Abschluss der vorliegenden Untersuchungen möglich, diese Aufgaben in Angriff zu nehmen. Unterstützt wird dessen Arbeit durch das Jugendamt der Stadt, durch die kirchlichen und sozialen Einrichtungen vor Ort und durch die ehrenamtliche Initiative Café International.

Auch das wichtige „Sprachrohr“ des Stadtteilmagazins „Neues vom Wasen“, welches unter Redaktionsleitung durch BBP, gemeinsam mit dem Quartiersmanagement und dem Stadtbauamt kreiert wurde, leistet einen wichtigen Beitrag zur Etablierung und Arbeit der sozialen Stadt und zur Stärkung der Identität und der Kommunikation.

#### Nutzungsstruktur

- Schaffung von vielfältigem Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen: junge Familien, generationen- und nationenübergreifende Wohnprojekte, studentisches Wohnen bis hin zu Wohnformen mit Betreuungs- bzw. Serviceangeboten
- Behebung von Leerständen
- Sicherung und Ausbau der Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche in der KiTa St- Walburga und in der Flurschule
- Räume schaffen für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene
- Quartierstreffpunkt zur Stärkung der Nachbarschaften
- Reduzierung der Verkehrsimmissionen

#### Verbesserung des Ortsbilds

- Bewahrung städtebaulichen Eigenart des Quartiers
- Schutz, Pflege und Wiederherstellen ortsbildprägender Bausubstanz, Fassaden (Gliederung und Gestaltung) und städtebaulicher Raumkanten

- Harmonische Anpassung von Neubauentwicklung an Ortsbild

#### Bausubstanz / städtebauliche Entwicklung

- Entwicklung Umfeld Flurschule und Bereich zwischen Wilhelmstr. und Kasinostr. durch Entkernung, Neuordnung für innovative Mischnutzungen mit Schwerpunkt Wohnen
- Barrierefreier Ausbau Flurschule und Ausbau von Räumlichkeiten für gemeinschaftliche Nutzung und für Ergänzung der Betreuungseinrichtungen
- Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestands
- Entkernung / Neuordnung von Innenbereichen
- Schaffung von (Investitions-) Anreizen für "Wohnen im Quartier Wasenstraße"
- Beratung und Unterstützung durch Stadt.

#### Verkehr und Freiflächen

- Entwicklung attraktiver öffentlicher Aufenthalts-, Spiel-, Bewegungs-, und Naherholungszonen im Umfeld der Flurschule und im Umfeld der Kirche St. Walburga, die den Ansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht werden.
- Verbesserung des Stadtklimas durch Grünflächen, Fassaden- und Dachbegrünung etc.
- Verbesserung und sichere Gestaltung des Fußwegenetzes
- Verbesserung der Verkehrssicherheit, insbesondere in der Ritterstraße
- Erweiterung des privaten und öffentlichen Stellplatzangebots (insbesondere im Zuge von Neuentwicklungen und Entkernungen). Möglicherweise mit Einbeziehung des Stadttheaterparkhauses
- Aufwertung von öffentlichen Straßen- und Platzräumen

#### Klima / Energie

- Maßnahmen zur Verbesserung der Klimaanpassung und der „Sozialen Umweltgerechtigkeit“
- Erhöhung der urbanen Durchgrünung durch Anlage neuer und Aufwertung bestehender Grünflächen sowie durch (Fassaden-) Begrünung von Gebäuden
- Stärkere Verschattung von Freiflächen (Bäume, Pergolen etc.)
- Nahwärmekonzept
- Energetische Sanierung und Aufrüstung öffentlicher Gebäude (wie Flurschule und Parkhäuser) und privater Gebäude und damit verbundene Beratung von Eigentümern
- Sensibilisierung der Bevölkerung bzgl. der Erforderlichkeit klimatischer und energetischer Maßnahmen

## 2. Städtebauliche Maßnahmenbereiche

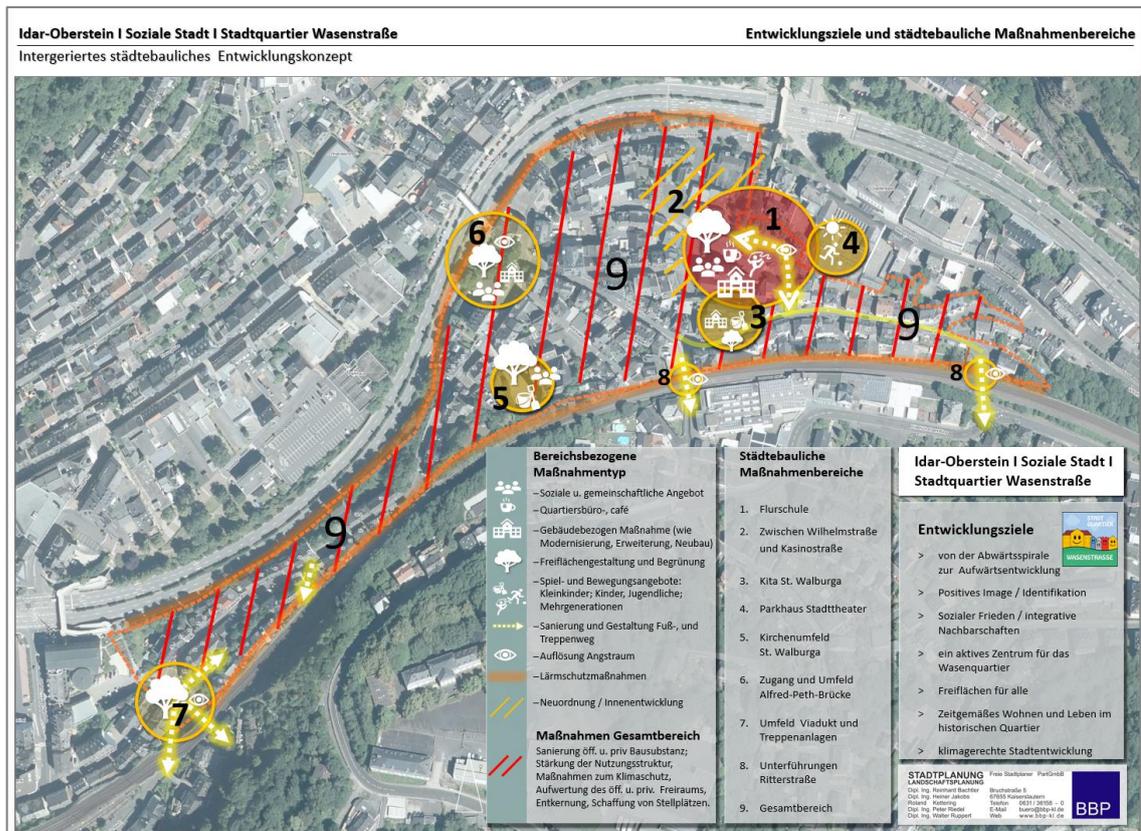


Abbildung 46 Städtebauliche Entwicklungsziele und Maßnahmenbereiche, eigene Darstellung, s.a. Anhang

In oben abgebildetem Entwicklungsplan sind die Handlungs- bzw. Maßnahmenbereiche verortet und mit Symbolen der Maßnahmentypen markiert, welche zur Entwicklung des jeweiligen Bereichs maßgeblich sind. Tabellarisch stellt sich diese Zuordnung wie folgt dar:

Maßnahmenbereich	Maßnahmentypen
<b>M1. Flurschule und Umfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soziales und gemeinschaftliches Angebot</li> <li>- Quartiersbüro-, café</li> <li>- Gebäudebezogene Maßnahme (wie Modernisierung)</li> <li>- Freiflächengestaltung und Begrünung</li> <li>- Spiel- und Bewegungsangebote</li> <li>- Gestaltung von Fuß- und Treppenweg; Auflösung von Angsträumen</li> </ul>
<b>M2. Zwischen Wilhelmstraße und Kasinostraße</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuordnung, Innenentwicklung</li> </ul>

Maßnahmenbereich	Maßnahmentypen
<b>M3. Kita St. Walburga</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudebezogene Maßnahme (wie Modernisierung, Erweiterung, Neubau)</li> <li>- Freiflächengestaltung und Begrünung</li> <li>- Spiel- und Bewegungsangebote</li> </ul>
<b>M4. Parkhaus Stadttheater</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Spiel- und Bewegungsangebote</li> </ul>
<b>M5. Kirchemfeld St. Walburga</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soziales und gemeinschaftliches Angebot</li> <li>- Freiflächengestaltung und Begrünung</li> <li>- Spiel- und Bewegungsangebote</li> </ul>
<b>M6. Zugang und Umfeld Alfred-Peth-Brücke</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freiflächengestaltung und Begrünung</li> <li>- Auflösung von Angsträumen</li> <li>- Soziales und gemeinschaftliches Angebot</li> <li>- Gebäudebezogene Maßnahme (im Umfeld)</li> </ul>
<b>M7. Umfeld Viadukt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freiflächengestaltung und Begrünung</li> <li>- Gestaltung von Fuß-, und Treppenweg;</li> <li>- Auflösung von Angsträumen</li> </ul>
<b>M8. Unterführungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltung von Fuß-, und Treppenweg;</li> <li>- Auflösung von Angsträumen</li> </ul>
<b>M9. Gesamtbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung der öffentlichen u. privaten Bausubstanz</li> <li>- Stärkung der Nutzungsstruktur</li> <li>- Neue Wohnangebote schaffen (z.B. studentisches Wohnen)</li> <li>- Räumlichkeiten und Angebote für Stadtteil- und Jugendarbeit schaffen</li> <li>- Maßnahmen zum Klimaschutz</li> <li>- Aufwertung des öffentlichen u. privaten Freiraums</li> <li>- Entkernung</li> <li>- Schaffung von Stellplätzen</li> <li>- Aktiver und passiver Lärmschutz in Bezug auf B41 und Bahn.</li> </ul>

## 2.1 Städtebauliche Einzelmaßnahmen

Im Folgenden werden die städtebaulichen Einzelmaßnahmen, die nach dem aktuellen Sachstand zur Umsetzung des Entwicklungskonzepts notwendig erscheinen, in Steckbriefform aufgeführt.

## Maßnahmenbereiche

**M1** Flurschule und Umfeld + **M 2** Zwischen Wilhelmstraße u. Kasinostraße + **M 3** Kita St. Walburga + **M 4** Parkhaus Stadttheater



Die Entwicklung der Flurschule ist das Leuchtturmprojekt für das ganze Quartier. Hier soll ein Quartierstreffpunkt mit vielen verschiedenen Angeboten geschaffen werden. Dabei kann Bereich der Flurschule nicht isoliert betrachtet werden. Die direkte Umgebung mit ihren verschiedenen Handlungsbedarfen und Entwicklungspotentialen ist bei allen Planungen von Anfang an mit einzubeziehen. Aus diesem Grund, werden hier die verschiedenen Maßnahmen und Szenarien für das Umfeld der Flurschule gemeinsam dargestellt. Für die Flurschule selbst wurden durch das Gebäudemanagement der Stadt erste konkreter Planungsansätze erarbeitet. Diese folgen im Anschluss an das Gesamtszenario. Eine ausführliche Darstellung der einzelnen Maßnahmenbereiche und ihrer Bestandssituation ist der Anlage zu entnehmen. (Präsentation BBP zur Entwurfsvorstellung vor dem Bau-, Infrastruktur- und Umweltausschuss, vom 06.08.2020.)



Handlungsbedarf

Anmerkung:

Die hier folgende Nummerierung ist losgelöst von den vorangehend dargestellten städtebaulichen Handlungsschwerpunkten.

### 1 / 2 Flurschule und Umfeld

- Hoher Identifikationswert für einen Stadtteil mit Segregationstendenz
- Raumpotential nicht ausgenutzt
- Große, attraktive Spielfläche für Kinder aus Quartier nicht zugänglich
- Umzäunung vermittelt Negativimage
- Öffentlicher Raum im Umfeld ohne Aufenthaltsqualität und von Parkverkehr geprägt.

### 3 / 4 Kita St. Walburga / Ritterstr. und Umgebung

- Beengte Freiflächen
- Grundsätzlich Erweiterungsbedarf: Frage wie und wo?
- Stellplatzbedarf
- Problem An-und-Abfahrten der Eltern
- In direkter Nachbarschaft Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf

### 5 / 7 / 8 Wilhelmstraße / Kasinostraße

- Hoher Gemengelage in zentraler Lage
- Teilweise Leerstand von Haupt- und Nebengebäuden
- Teilweise hoher Sanierungsbedarf

### 6 Bereich Fußweg Wilhelmstr. / Flurschule

- Barrierefreier Zugang: Angstraum
- Gemengelage in zentraler Lage
- Wilhelmstr. 19 Leerstand von Haupt- und Nebengebäude
- Hoher Sanierungsbedarf

### 8 Parkhaus Stadttheater

- Geringe Auslastung; Oberes Deck meist frei
- Frage: Stellplatzangebot zur Entlastung des Stadtteils
- Zugang Richtung Flurschule: Negativimage



Abbildung 47 Flurschule / Kita, und Umfeld  
Bestandssituation, eigene Darstellung, s.a. Anhang

Handlungsbedarf

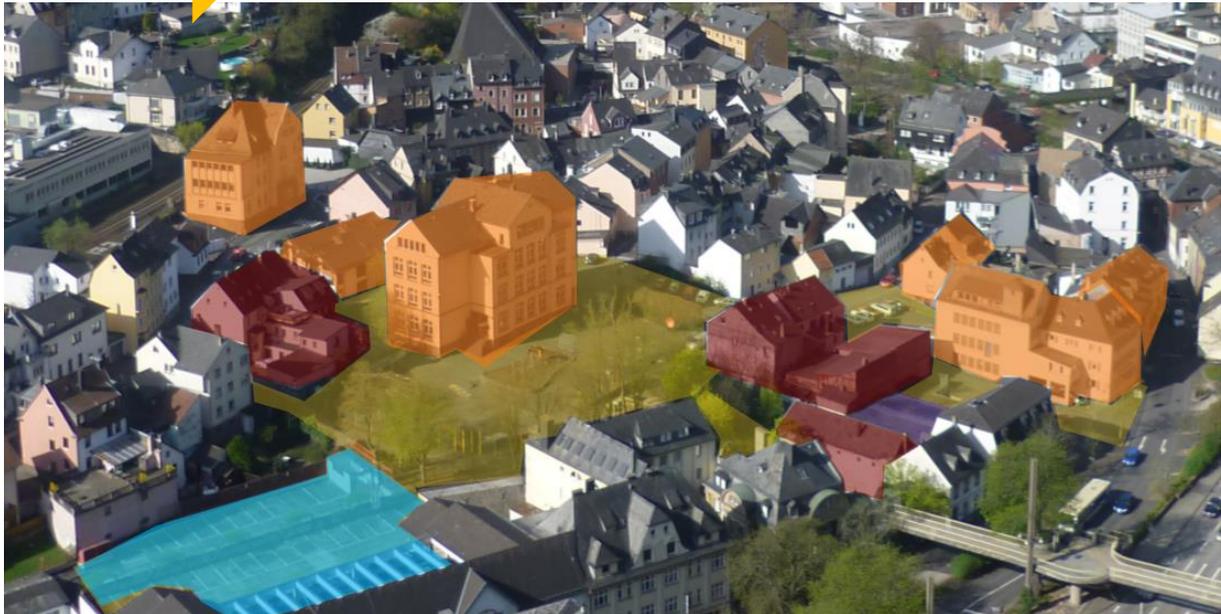


Abbildung 48 Bestand / Handlungsbedarf, eigene Darstellung, s.a. Anhang

- Bereiche mit Ordnungsbedarf
- Gebäude mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf
- Freifläche mit Handlungsbedarf
- Fläche mit Entwicklungspotential



Abbildung 49 Fotos: Impressionen Handlungsbedarf im Umfeld der Flurschule, s.a. Anhang

Szenario

Entwicklungsszenario Bereich Flurschule

Die untenstehende Planzeichnung ist ein Szenario für eine langfristige Entwicklung des Bereichs Flurschule / KiTa und deren weiteres Umfeld. Dabei handelt es sich um die **unverbindliche, skizzenhafte Visualisierung eines ersten Planungsansatzes**. Welche der Ideen und Planungsansätze im Laufe der nächsten Jahre umgesetzt werden könne, ist abhängig von Eigentumsverhältnissen und Finanzierungsmöglichkeiten. Absehbar ist als erste Maßnahme der Umbau der Flurschule und die Teilöffnung deren Freifläche.



Abbildung 50 Entwicklungsszenario Bereich Flurschule, eigene Darstellung, s.a. Anhang

Entwicklungsszenario

- Sanierung und barrierefreier Ausbau der Flurschule. Ausbau des Untergeschosses und möglicherweise Erweiterung für gemeinnützige Einrichtung.
- Öffnung einer Teilfläche des Freibereichs und Ausbau zum Quartiersplatz mit verschiedenen Aufenthalts- und Bewegungsangeboten. (siehe Plan „Impressionen“).
- Entwicklung der Platzränder durch Ausbau des Bestands oder Neubau. In deren rückwärtigen Bereichen Entkernung und Schaffung von privaten Freiflächen.
- Einbindung des direkt an das Gebiet angrenzenden Parkhauses: Parkdeck auf Ebene der Flurschule: Sport- und Bewegungsangebote, wie Soccer, Parkour, Urban Gardening etc., z.T. Anwohnerparken u. Nutzung der Dachfläche für Solartechnik und alternative Energien.
- Erweiterung des Kindergartens und seiner Freiflächen.

Impressionen

Die hier folgende Abbildung stellt eine Collage von Impressionen dar, wie der Freiraum um die Flurschule entwickelt werden kann, zu einem attraktiven Quartierszentrum mit vielfältigen Angeboten für alle Alters- und Bewohnergruppen



Abbildung 51 Impressionen für das neue Quartierszentrum, eigene Darstellung, s.a. Anhang

## Maßnahmenbereich M1 I ehemalige Flurschule / Schulstraße 7

### Maßnahme

#### Energetische / konstr. Sanierung und barrierefreie Erschließung der ehem. "Flurschule"

Das Gebäudemanagement der Stadt Idar-Oberstein hat diese Maßnahme im Rahmen einer ersten Kotenschätzung wie folgt beschrieben: Zitat:

Die Flurschule wurde vor 109 Jahren, im Jahr 1911 errichtet. In den Jahren 1925-27 und 1953 wurden Erweiterungen, u.a. ins DG vorgenommen. Der Investitionsstau der letzten Jahrzehnte hat seine Spuren hinterlassen. Die ehem. Schule ist dringend sanierungsbedürftig. Neben den energetisch sinnvollen und notwendigen Sanierungen sind hier weitere konstruktive Sanierungen unbedingt zeitnah auszuführen.

Die "Flurschule" wird seit 2010 als Tagesgruppe und Spiel und Lernstube genutzt. Einige Vereine nutzen "abends" die Aula, welche sich im Dachgeschoß (3. Obergeschoss) befindet. Im Untergeschoß fand bis vor 3 Jahren ebenfalls eine Nutzung durch einen Verein (Aquarienfremde) statt. Aktuell stehen diese Räumlichkeiten leer. Städtebaulich wird der Bereich / das Quartier als Projekt "soziale Stadt" langfristig weiterentwickelt. Innerhalb dieses Projektes soll auch die ehem. Flurschule incl. Der Außenbereiche weiterentwickelt und saniert werden.

Unter anderem sind durch das Gebäudemanagement die nachfolgenden Maßnahmen vorgesehen und näher beschrieben / Zitat:

Bezeichnung	Beschreibung
Grundleitungen / Entwässerung Zisterne für Gartenbewässerung Brauchwassernutzung	Erneuerung der Grundleitungen um das Gebäude. Da sehr viele Erdarbeiten erfolgen (Aufzugsunterfahrt, Eingang seitlich, Tieferlegung Gelände), werden auch alle Grundleitungen erneuert. Zusätzlich wird eine neue Zisterne zur Garten- und Brauchwassernutzung eingebaut.
barrierefreie Erschließung der oberen Geschosse	Im rückwärtigen Bereich wird eine neue Zugangssituation geschaffen und ein Aufzugsschacht angebaut. Ein Lagerraum im EG muss hierfür abgerissen werden. Ein Ersatz hierfür wird im rückwärtigen Grundstücksbereich geschaffen.
Neugestaltung Außenanlage	Neben der Außenanlage im Schulhofbereich, welche in öffentlichen Bereich, halböffentlichen Bereich und "privaten" Bereich der Einrichtung aufgeteilt werden soll, soll auch der rückwärtige Außenbereich neugestaltet werden. Seitlich kommen neben dem neuen Zugang zum UG auch noch 9 neue Stellplätze zur Ausführung.
Im Untergeschoss:	Neustrukturierung der Räume + Schaffung von baulich einem 2. Rettungsweg. Somit ist hier eine andere Nutzung wie bisher möglich. Ein Eltern-Cafe incl. Nebenräume sowie ein Gemeinschaftsraum (als Bastel,- Werkraum / Fahrradwerkstatt) soll hier entstehen incl. sep. Zugang mit Rampe
Im Erdgeschoss:	Errichtung des barrierefreien Zuganges mittels Aufzug. Auch hier kann durch eine Umstrukturierung des Eingangsbereiches, zusätzlich Fläche gewonnen werden. Hierfür wird ein Raum um ca. 15 qm verkleinert. Die Mensa / der Speiseraum vergrößern sich von 70qm um zusätzliche 40 qm auf Gesamt 110 qm.

Im 1.Obergeschoss:	Errichtung des barrierefreien Zuganges mittels Aufzug. Hier kann durch eine Umstrukturierung bzw. der Zugänge / Türen, eine bessere Funktion und Aufsicht der Räume sichergestellt werden. Seitlich könnte eine Erweiterung um 80qm zugänglich über einen verglasten Steg / Brücke erfolgen. Ein Anbau in diesem Bereich könnte auch seperat als MGH (Mehrgenerationenhaus) erfolgen
Im 2.Obergeschoss:	Errichtung des barrierefreien Zuganges mittels Aufzug. Seitlich könnte eine Erweiterung um 80qm zugänglich über einen verglasten Steg / Brücke erfolgen. Ein Anbau in diesem Bereich könnte auch seperat als MGH (Mehrgenerationenhaus) erfolgen
Im 3.Obergeschoss / Dachgeschoss:	Errichtung des barrierefreien Zuganges zur vorhandenen Aula (128 qm) mittels Aufzug.
energetische Sanierung Baukonstruktion:	Dachsaqnerung, Blitzschutzsanierung/Erneuerung, WDVS (Wärmedämmung außen), Erneuerung Fenster, Haustür, Malerarbeiten in den Fluren u. den Treppenhäusern, Sandsteinsanierungen
energetische Sanierung Haustechnik:	Erneuerung der alten Heizungsanlage, Teilweise Heizkörpererneuerung, Sanierung der vorh. Alten WC-Anlagen, Erneuerung Wasser / Warmwasserversorgung (Leitungen), Elektroinstallation - Ertüchtigung Verteilungen (Hauptverteiler/Unterverteiler), neue energieeffiziente Beleuchtung, Erneuerung bzw. Sanierung der Feststellanlagen

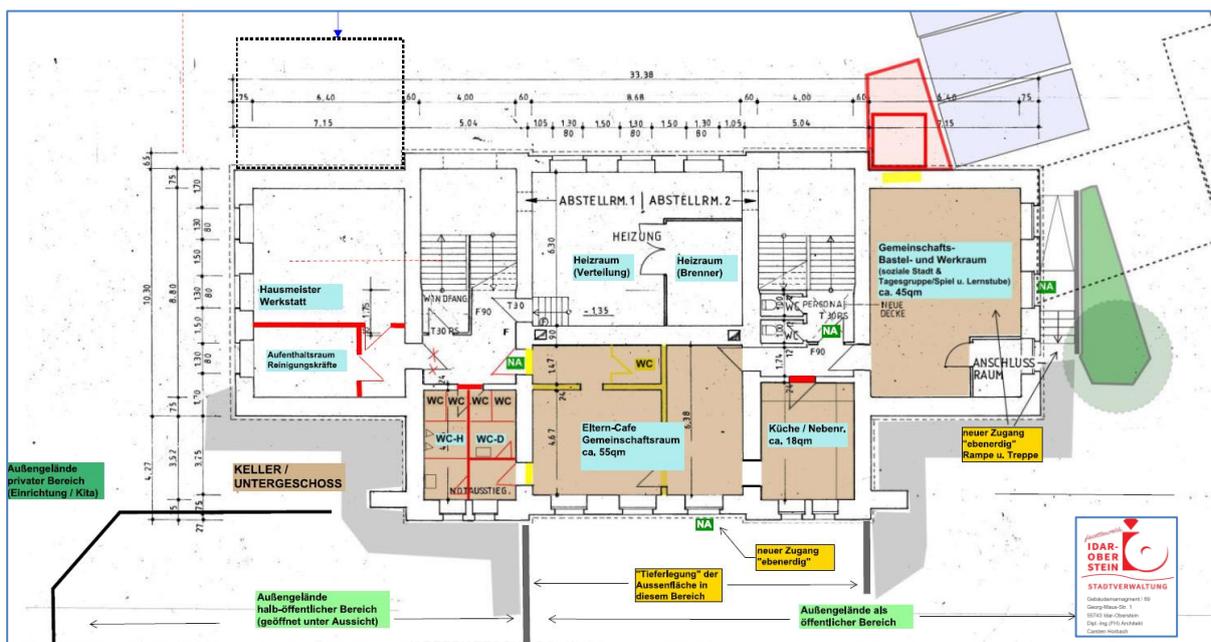


Abbildung 52

Skizze zum Umbau des UG mit Elterncafé und Bastel- u. Werkraum  
Verfasser Stadtverwaltung Idar-Oberstein / Gebäudemanagement

## Maßnahmenbereich M4 I Parkhaus Stadttheater

Maßnahme

### Umgestaltung und Nutzungserweiterung

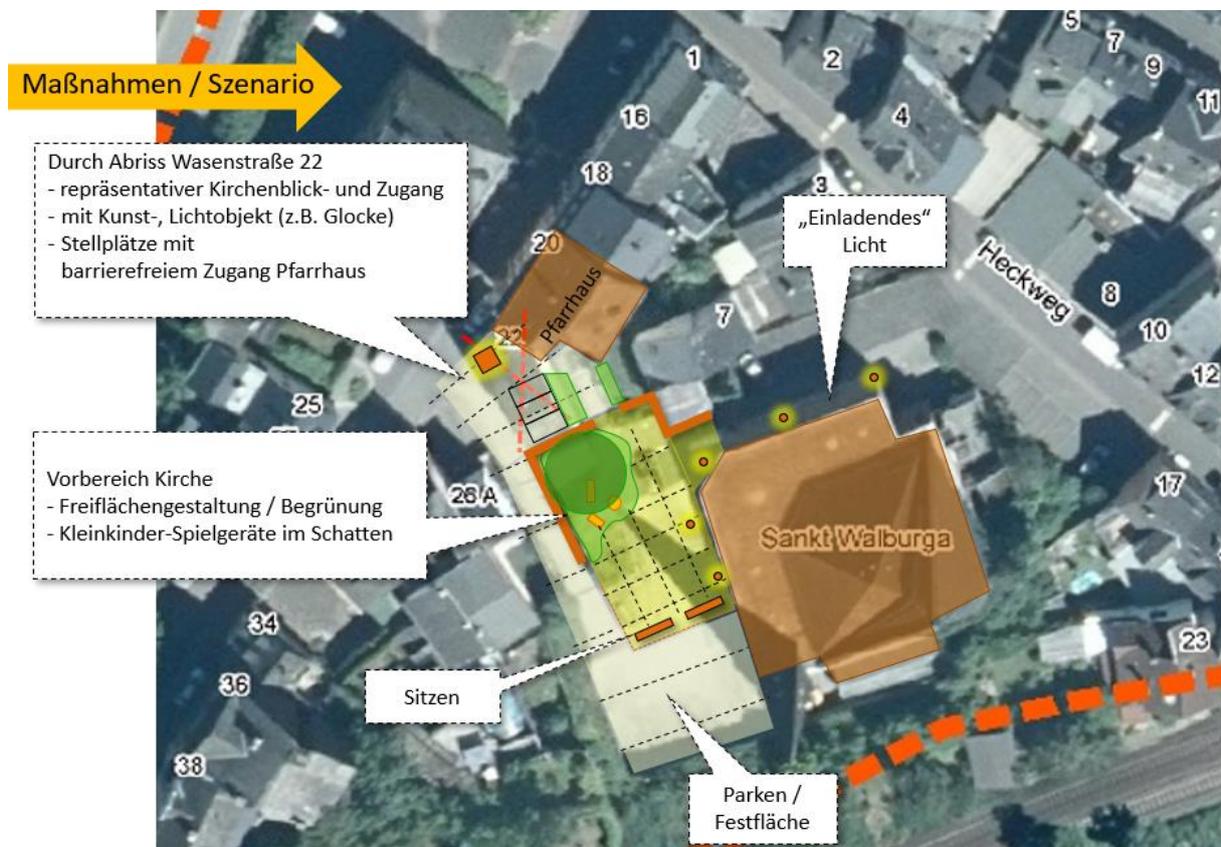
Das Parkhaus grenzt direkt an das Soziale-Stadt-Gebiet und bietet sehr gute Potentiale, deren Entwicklung zu einer vielfältigen Verbesserung des gesamten Gebiets und zu einer stadtweiten Image-Aufwertung beitragen würden. Hierzu gehören die Installation zeitgemäßer Bewegungsangebote, wie Soccer und Parkour, Urban-Gardening, die Einrichtung von Quartiersparkplätze und energetische Installationen für Photovoltaik und Nahwärmenetz.

Das Gebäudemanagement der Stadt Idar-Oberstein hat mögliche Maßnahme im Rahmen einer ersten Kotenschätzung wie folgt beschrieben: Zitat:

Parkhaus	Spiel, Spass, Sportfläche, Basketball, Soccer, Parcour auf Teilbereich von Ebene 3 (-20 Stellplätze), Gittertrennwand und Fassadenberührung für das Stadtklima als Abtrennung zu restlichen Deck 3
Parkhaus	Urban Gardening: Auf einem Teilbereich von Deck 5 könnte Urban Gardening stattfinden. Gemeinsames internationales Gärtnern fördert soziale Kontakte und somit das Umfeld - desweiteren könnte hier eine Nahwärmenetz-Anlage auf dem Dach des Parkhauses installiert werden (wie z.B. bei der OIE) zum Versorgen der umliegenden Gebäude wie Stadttheater, Flurschule, Kita St. Walburga, aber auch Wohnhäuser oder auch Geschäfte / Fabriken (-26 Stellplätze)
Parkhaus	Auf Decke 6 (24 Stellplätze) könnte ein "vegünstigtes" Anwohnerparken bereitgestellt werden. Weiterhin könnte hier auf dem Dach eine PV-Anlage installiert werden --> Einspeisung ins Netz, Eigenverbrauch, kostenlos Stromtanken, Anwohnerparken (-24 Stellplätze)
Parkhaus	Reaktivierung der gesperrten Parkhaus Ebenen E-1 und E-2 (wurde seinerzeit wegen Hochwasser gesperrt) --> +76 Stellplätze --> durch die Reaktivierung der unteren Ebenen bleibt die Stellplatzzahl der letzten Jahre erhalten; keine Verringerung der Stellplätze.

## Maßnahmenbereiche M5\_I Kirchemumfeld St. Walburga

- Handlungsbedarf**
- Fehlende Auffindbarkeit der Kirche St. Walburga für Ortsfremde
  - Zugang / Zufahrt des Haupteingangs ohne Gestaltqualität
  - Wasenstraße 22: Langzeitleerstand und Sanierungsbedarf
  - Wasenstraße 30 / Pfarrhaus: Stellplatzdefizit
- Kirchenvorbereich / Haupteingang**
- Fehlende Gestaltqualität
  - Keine Aufenthaltsangebote



## Maßnahmenbereiche M6 | Zugang und Umfeld Alfred-Peth-Brücke

### Handlungsbedarf

- Angstraum
- Soziale Konflikte
- Verschmutzung u.a. mit Fekalien
- Fläche zwischen Brückenzugang und Wasenstraße 21 (Diakonisches Werk) in Gestaltung einbinden



### Maßnahmen

- Auslichtung Bodengrün
  - Überarbeitung Gestaltungskonzept mit Einbindung angrenzender Flächenpotentiale
  - evtl. Bau eines Pissoirs
  - Ansprache und Einbindung der Gruppen, die sich in diesem Bereich verstärkt aufhalten
- ✓ Sicherheit
  - ✓ Sauberkeit
  - ✓ Imageaufwertung



## Maßnahmenbereich M7 | Bereich Viadukt / Wüstlautenbach

### Handlungsbedarf

- Angstraum
- Negativimage durch Dominanz Müllcontainer und ständige Verschmutzung im Umfeld
- Schlechte Auffindbarkeit des fußläufigen Zugangs „Halber Mond“ und Jugendherberge
- Sanierungsbedarf der Treppen zur „Baumschule“ und der „Hohltreppen“
- Denkmal „Viadukt“ hat Potential für Imageaufwertung



### Maßnahmen

Umfassende Neugestaltung zur leichteren und besseren Pflege (evtl. Einbindung Grundstück Trafo-Station) sowie zur Verbesserung der Sicherheit und der Auffindbarkeit (Anbindung Jugendherberge)

### Maßnahme

Müllcontainer

#### Versenkbare Müllcontainer



### Müllcontainer

oder **Verlagerung** an besser einsehbaren Standort  
z.B. Bereich LIDL

## Maßnahmenbereiche M8 | Gestaltung der Bahnunterführungen Amtsstraße/Jahnstraße und Friedrich-Ebert-Straße

### Maßnahme

#### Illumination Viadukt (Denkmal)

- ✓ Imageaufwertung
- ✓ Touristische Attraktion

#### Ausleuchtung Fuß-und-Treppenwege, Baumschule, Halber Mond, Jugendherberge

z.B. Bedarfsanforderung über „intelligente Straßenlampe“ mit Lichtschalter

- ✓ Sicherheit
- ✓ Imageaufwertung

### Treppen

#### Sanierung Treppen Baumschule

- ✓ Sicherheit
- ✓ Imageaufwertung



#### Attraktive Ausleuchtung

- Bedarfsanforderung über „intelligente Straßenlampe“

- ✓ Sicherheit
- ✓ Barrierefreiheit
- ✓ Imageaufwertung



Abbildung 53 Beispiel Unterführung in Kaiserslautern

## Gesamtbereich M9 ohne Verortung | Jugendraum


JUGENDARBEIT IDAR-OBERSTEIN

Bestehende Einrichtung  
in IDAR

Jugendtreff  
am Markt



Stadtverwaltung  
Jugendtreff am Markt  
Am Markt 7



Fotos:  
[www.jugend-in-io](http://www.jugend-in-io)

Projektidee

Obersteiner  
Jugendtreff im  
Wasenquartier

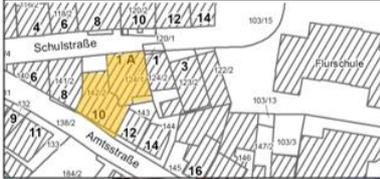
Handlungsbedarf

- Dringender Bedarf an Räumlichkeiten für Jugendarbeit in Oberstein
- Schulstraße 1A / Amtsstraße 10: Leerstand und deutlicher Sanierungsbedarf

Projektidee

- Ankauf eines geeigneten Gebäudes
- Ausbau zum Jugendtreff

Beispiel: Die ehemalige, jetzt leerstehende Gaststätte mit Tanzsaal im Gebäudekomplex Schulstraße 1A / Amtsstraße 10 (in Sichtweite der Flurschule) wäre ein geeigneter Standort für den Obersteiner für Jugendtreff.




Schulstraße 1A mit Tanzsaal 98 m<sup>2</sup>



Amtsstraße 10 mit Gestraum 60 m<sup>2</sup>

## Gesamtbereich M9 ohne Verortung | Studentisches Wohnen


HOCHSCHULE  
TRIER

Handlungsbedarf

- Die Hochschule Trier sucht sowohl für den Umweltcampus Birkenfeld, als auch für die Fachrichtung Edelstein und Schmuck (Sitz Idar-Oberstein) studentischen Wohnraum in deren Umgebung.
- Im VU-Gebiet gibt es mehrere Leerstände und sanierungsbedürftige Gebäude.

Campus Gestaltung
HOCHSCHULE  
TRIER

Projektidee

- Umnutzung von Leerständen für studentisches Wohnen, evtl. mit angeschlossenen Kreativ-, Arbeits- und Werkstattbereichen.
- Die Entwicklung verschiedener Maßnahmenbereiche im Gebiet bieten Potentiale für den Neubau eines Studentenwohnheims (z.B. Umfeld Flurschule / Wilhelmstraße / Umfeld Alfred-Peth-Brücke)



Foto pixabay.com



Kreativraum, Foto [www.hochschule-trier.de](http://www.hochschule-trier.de)

## Gesamtbereich M9 ohne Verortung | Private Sanierungs- und Ordnungsmaßnahmen

Die im Sinne der Gesamtmaßnahme notwendige Sanierung und Modernisierung von privater Bausubstanz wurde im Entwicklungskonzept (Plan Städtebauliche Entwicklungsziele und Maßnahmenbereiche, siehe Seite 56 und Anhang ) nicht konkret verortet, sondern flächig dargestellt, da sie das gesamte Gebiet umfasst. Im Bestandsaufnahmeplan „Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf“ (siehe Anhang) sind die Gebäude mit augenscheinlichem Handlungsbedarf farbig markiert. Diese Einschätzung begründete keinen Rechtsanspruch auf Förderung. Im Falle einer konkreten Maßnahme ist sie vor Ort dezidiert zu überprüfen.

Generell kommen folgende private Maßnahmen im Fördergebiet in Betracht:

### Maßnahmen

#### Gebäudebezogene private Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

- Wie in im Rahmen der VU konstatiert, liegt bei etwa 76% der erfassten Gebäude augenscheinlich ein förderfähiger Handlungsbedarf vor. Darüber hinaus muss davon ausgegangen werden, dass ein nicht unerheblicher Gebäudeanteil der Kategorie „leichte Mängel“, im Rahmen einer Einzelfallprüfung, als förderfähig eingestuft wird.
- Für private Eigentümer wird eine Sanierungsberatung angeboten. Im Rahmen dieser Beratung wird auch auf die Möglichkeit der kostenlosen Energieberatung des Stadt Idar-Oberstein hingewiesen.

**Hinweis:** Mit einer Einstufung als „förderfähiges Gebäude“ entsteht kein Rechtsanspruch.

### Maßnahmen

#### Private Ordnungsmaßnahmen

- Abriss überkommener Bausubstanz, deren Sanierung unverhältnismäßig wäre.
- Entkernung von Grundstücken durch den Abbruch von Nebengebäude, Garagen und Schuppen in verdichteten Innenbereichen zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität, der Belichtung und Belüftung von Gebäuden und der Zugänglichkeiten von Grundstücken sowie zur Schaffung privater Stellplätze- und Freibereiche. Alle Maßnahmen sind mit den Zielen der Sozialen Stadt bzw. der Stadtsanierung in Einklang zu bringen. Hierzu gehört auch die gestalterische Anpassung der jeweiligen Maßnahmen an deren Umgebung und an das Ortsbild.

### 3. Soziale und gesellschaftliche Handlungsbereiche und Maßnahmen

Die sozialen und gesellschaftlichen Handlungsbereiche und Maßnahmen lassen sich nicht auf einem Plan verorten, sondern werden im Folgenden beschrieben. Im Vordergrund stehen

- die Sicherung und Stärkung des sozialen Friedens
- der Aufbau und Verstetigung von Kommunikationsstrukturen und Netzwerken zwischen unterschiedlichen Altersgruppen und Nationalitäten
- die Stärkung der Identität und des Verantwortungsbewusstseins der Bewohner\*innen mit ihrem bzw. für ihr Quartier
- die Förderung und Betreuung benachteiligter Gruppen
- Ausbau der Kinder- und Jugendbetreuung
- das frühzeitige Erkennen und rechtzeitige Verhindern von Verdrängungsprozessen.

Die konkreten Einzelmaßnahmen entwickeln sich bei der Arbeit mit den Menschen vor Ort. Maßgeblich hierfür ist das Quartiersmanagement, fachlich unterstützt von den Ämtern der Stadt und finanziell unterstützt durch den Verfügungsfonds.

Der Verfügungsfonds dient der Finanzierung kleiner Projekte und Aktionen, die durch engagierte Akteure vor Ort die Entwicklung im Stadtquartier Wasenstraße stärken. Der Verfügungsfonds besteht aus jährlich 10.000 € und wird vom Quartiersmanagement koordiniert. Damit Geld ausgezahlt wird, ist es notwendig die Projektidee in einem Antragsbogen zu skizzieren. Über die Anträge wird ein Vergabegremium entscheiden.

## Maßnahme S1 | Installation Quartiersmanagement

Durch die frühzeitige Installation des Quartiersmanagements, die parallel zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen stattfand, ist es bereits gelungen das Thema der „Sozialen Stadt“ im Quartier zu kommunizieren und die Betroffenen frühzeitig aktiv einzubinden. Das Quartiersbüro in der Amtsstraße ist regelmäßig mit einer Quartiersmanagerin besetzt, die schon einige Aktivitäten initiiert hat. z.B. der Dreck-weg-Tag im Januar 2020, die Gründung einer Talent-Börse oder der Aufruf zu einer Foto-Aktion. Von hier aus wurde auch gemeinsam mit Kindern aus dem Quartier das Soziale Stadt-Logo entwickelt, das mittlerweile schon mehrfach Verwendung fand. Die Büroräume sind allerdings sehr beengt, erfüllen aber ihren Zweck für die Sprechstunden mit den Bürgern.

**Ziel ist es im Laufe der Maßnahmenumsetzung alternative Räume im Bereich des Quartierszentrums „Flurschule“ zu schaffen, um das Angebot erweitern zu können.**

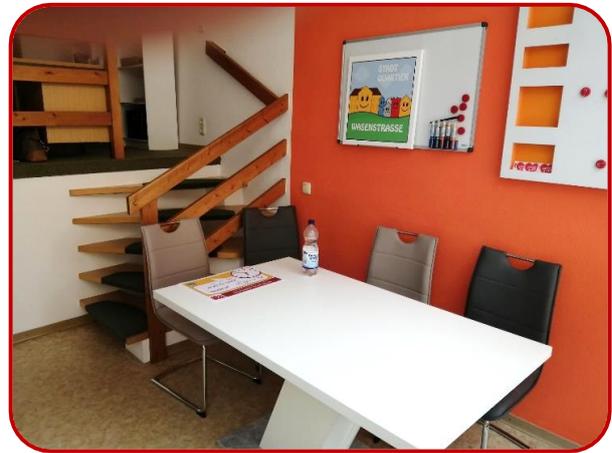


Abbildung 54 Fotos des Quartiersbüros in der Amtsstraße, Foto Quartiermanagement



Abbildung 55 Quartierslogo, Quelle Quartiersmanagement, Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries

**Maßnahme S2 | Stadtteilmagazin „Neues vom Wasen“**

Auch Stadtteilmagazins „Neues vom Wasen“, welches unter Redaktionsleitung durch BBP, gemeinsam mit dem Quartiersmanagement und dem Stadtbauamt kreiert wurde, ist während des Untersuchungsprozesses mehrfach erschienen. Als „Sprachrohr für das Quartier“ leistet das Magazin einen wichtigen Beitrag zur Etablierung des Quartiersmanagements, zur Transparenz des Städtebauförderungsprozesses sowie zur allgemeinen Kommunikation, Motivation und zur Imagebildung.



Abbildung 56 Innerhalb eines Jahres sind bereits 4 Ausgaben des Stadtteilmagazins „Neues vom Wasen“ erschienen

## F. ABGRENZUNG EINES SANIERUNGSGEBIETES

### 1. Begründung zur Anwendung des Rechtsinstrumentes „Soziale Stadt“

Gemäß § 171e Abs.2 BauGB sind, Zitat:

„städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Ortsteilen oder anderen Teilen des Gemeindegebiets, in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht. Soziale Missstände liegen insbesondere vor, wenn ein Gebiet auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist. Ein besonderer Entwicklungsbedarf liegt insbesondere vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf.“

#### 1.1 Maßnahmen

Wie in den vorangestellten Untersuchungen ausführlich dargestellt, handelt es sich bei dem Gebiet „Stadtquartier Wasenstraße“ um ein innerstädtisches, verdichtetes Mischgebiet, in dem es investiver und sonstiger Maßnahmen bedarf, um es sowohl bezüglich der Zusammensetzung seiner Bewohner und ihrer Wohn-, Aufenthalts-, und Lebensqualität, als auch bezüglich seiner städtebaulichen Situation zu verbessern und nachhaltig zu entwickeln.

Im Kapitel F sind die Maßnahmen beschrieben, die zur Behebung der dargestellten Missstände und Defizite erforderlich sind. Die Maßnahmenliste ist nicht abschließend, sondern stetig an die aktuellen Entwicklungen anzupassen.

#### Maßnahmentabelle

Hier im Anschluss werden die Maßnahmen tabellarisch aufgeführt, deren Umsetzung für den Förderzeitraum von 10-15 Jahren nach aktuellem Kenntnisstand angestrebt wird. Sie sind in dieser Tabelle den sogenannten „*inhaltlichen Handlungsfeldern*“ des Programms „Sozialen Stadt“ bzw. „Sozialer Zusammenhalt“ zugeordnet. (s.a. /www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/ SozialeStadt/)

Die Nummerierung entspricht (soweit zuzuordnen) der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand November 2020) und stellt dabei **keine** Rangfolge dar. Die Maßnahmen, deren Umsetzung aus heutiger Sicht höchsten **Priorität** haben, sind in der Tabelle mit der Ziffer 1, die Maßnahmen mit der nächst höheren Prioritäten sind gemäß Rangfolge mit den Ziffern 2 und 3 gekennzeichnet.

## Maßnahmentabellen

### Soziale-Stadt- Handlungsfeld: Wohnen und Wohnumfeld

Maßnahmenbereich	Einzelmaßnahmen gem. Kofi		Priorität
M2 Zwischen Wilhelmstraße und Kasinostraße	2.2.3	Ankauf weiterer Gebäude	2
	2.3.1	Umzug von Bewohnern	
	2.3.2	Umzug von Betrieben	
	2.4.1	Freilegung von Grundstücken	
M9 Gesamtbereich	3.1.1	Privater Modernisierungsmaßnahmen	1

### Soziale-Stadt- Handlungsfeld: Soziale Aktivitäten und soziale Infrastruktur

Maßnahmenbereich	Einzelmaßnahmen gem. Kofi		Priorität
M1 Flurschule und Umfeld	1.2.1	Vertiefungsplanung Bereich Flurschule	1
	3.2.1	Ausbau Flurschule	2
M3 Kita St. Walburga	2.2	Bodenordnung einschl. Grunderwerb	1
	2.2.1	Ankauf Ritterstraße 12	1
	3.4.2	Neugestaltung gemeinschaftlicher Freibereich Flurschule	1
M9 Jugendraum, ohne Verortung	2.2.2	Gebäudeankauf Jugendtreff Oberstein	2
	3.4.3	Ausbau Jugendtreff Oberstein	2
S1 Installation Quartiersmanagement	1.5.1	Miete Quartiersbüro, Quartiersmanagement: Personalkosten, Erstausstattung, Sachkosten	1
	1.5.2	Kernbereichsmanagement	1
S3 Verfügungsfonds	1.6.1	Verfügungsfonds	1

**Soziale-Stadt- Handlungsfeld: Umwelt und Verkehr**

Maßnahmenbereich	Einzelmaßnahmen gem. Kofi		Priorität
M6 Zugang und Umfeld Alfred-Peth-Brücke	2.5.3	Umfeldgestaltung an der Alfred-Peth-Brücke	1
M7 Umfeld Viadukt	2.5.4	Gestaltung Bereich Bahnviadukt Wüstlautenbach	2
	2.5.5.	Sanierung Treppenaufgänge Baumschule	2
M8 Unterführungen	2.5.6	Gestaltung Bahnunterführung Amtsstraße/Jahnstraße	3
	2.5.7	Gestaltung Bahnunterführung Friedrich-Ebert-Straße	3
Öffentlicher Raum	2.5.9	Gestaltung und Möblierung von Grünflächen zur Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung des Images	3

**Soziale-Stadt- Handlungsfeld: Sport und Freizeit**

Maßnahmenbereich	Einzelmaßnahmen gem. Kofi		Priorität
M1 Flurschule und Umfeld	2.5.1	Neubau Quartiersplatz an der Flurschul - Planung	1
	2.5.2	Sonderausstattung Quartiersplatz	1
M4 Parkhaus Stadttheater	2.5.10	Ausbau Parkdeck Parkhaus Stadttheater für Spiel- und Bewegungsflächen	2
M5 Kirchengrund St. Walburga	2.2.3	Ankauf weiterer Grundstücke	3
	2.5.8	Gestaltung Ecke Wasenstraße/ St. Walburga	3

**Handlungsfeld Imageverbesserung und Öffentlichkeitsarbeit**

Maßnahmenbereich	Einzelmaßnahmen gem. Kofi		Priorität
S2 Stadtteilmagazin Wasenzeitung	1.1.2	Verfügungsfonds Öffentlichkeitsarbeit	1

## 2. Abgrenzung eines Fördergebiets

Gemäß § 171e Absatz 3 BauGB bedarf es eines gemeindlichen Beschlusses zur Festlegung eines Fördergebiets. Grundlage des Beschlusses ist gemäß § 171e Absatz 4 BauGB ein von der Gemeinde unter Beteiligung der Betroffenen (§137) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139) aufzustellendes Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen schriftlich darzustellen sind. Das Entwicklungskonzept soll insbesondere Maßnahmen enthalten, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt durch die hier vorangestellten Vorbereitenden Untersuchungen und das Entwicklungskonzept, mit Darstellung der Handlungsbereiche und der Maßnahmen sowie durch die Beteiligung Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

**Aufbauend auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen wird die Ausweisung des Fördergebiets in Form eines Sanierungsgebietes gem. §§ 136ff BauGB vorgeschlagen.**

### 2.1 Voraussetzungen zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Zum rechtssicheren Erlass einer Sanierungssatzung und somit zur Anwendung des Sanierungsrechts müssen die materiell-rechtlichen Voraussetzungen des § 136 BauGB erfüllt sein. Zur Beseitigung der festgestellten Missstände ist vorliegend eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse geboten.

Städtebauliche Missstände liegen dann vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht oder in Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegen (vgl. § 136 Abs. 2 BauGB).

Bei der Beurteilung, ob solche - zunächst nur vermuteten - Missstände vorhanden sind, sind insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen (vgl. § 136 Abs. 3 BauGB):

- A) Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - die Zugänglichkeit der Grundstücke,
  - die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
  - die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
  - die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
  - die vorhandene Erschließung,
  - die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.
- B) Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf
- den fließenden und ruhenden Verkehr,
  - die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
  - die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

Ein Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt, wobei auch einzelne Grundstücke aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden können. Die Frage der Zweckmäßigkeit bezieht sich u.a. darauf, ob nach realistischer Abwägung die Sanierung zügig durchgeführt, d.h. nach möglichst nicht mehr als 10 bis 15 Jahren abgeschlossen werden kann. Voraussetzung ist dabei die Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die Sanierung trägt also zu einer wesentlichen Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet bei.

Das ISEK und die Vorbereitenden Untersuchungen belegen die einheitliche Vorbereitung sowie die zügige Durchführung und das allgemeine Interesse.

## 2.2 Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Soziale Stadt Wasenstraße" baut auf den Erkenntnissen aus der Bestandsanalyse, sowie der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Aufgaben und den dargestellten Zielen der Quartiersentwicklung auf. Aus diesen Untersuchungen geht hervor, dass im gesamten Untersuchungsbereich soziale Probleme und städtebaulichen Missstände i.S.d. §§ 136 und 171e BauGB vorliegen und dringender Handlungsbedarf besteht, um das Gebiet im Sinne der benannten Entwicklungsziele aufzuwerten und zu stabilisieren.

Nach § 142 BauGB ist das Sanierungsgebiet dabei so zu begrenzen, dass sich die Sanierungsmaßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Die Frage der Zweckmäßigkeit bezieht sich u.a. darauf, ob nach realistischer Abwägung die Sanierung (Gesamtmaßnahme) zügig durchgeführt, d.h. möglichst in 10-15 Jahren abgeschlossen werden kann. Voraussetzung ist dabei die Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Vor diesem Hintergrund ist die hier vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen. Es umfasst somit 5,9 ha Die Abgrenzung ist in der hier folgenden Planzeichnung als rote Linie dargestellt. (s.a. Anhang)

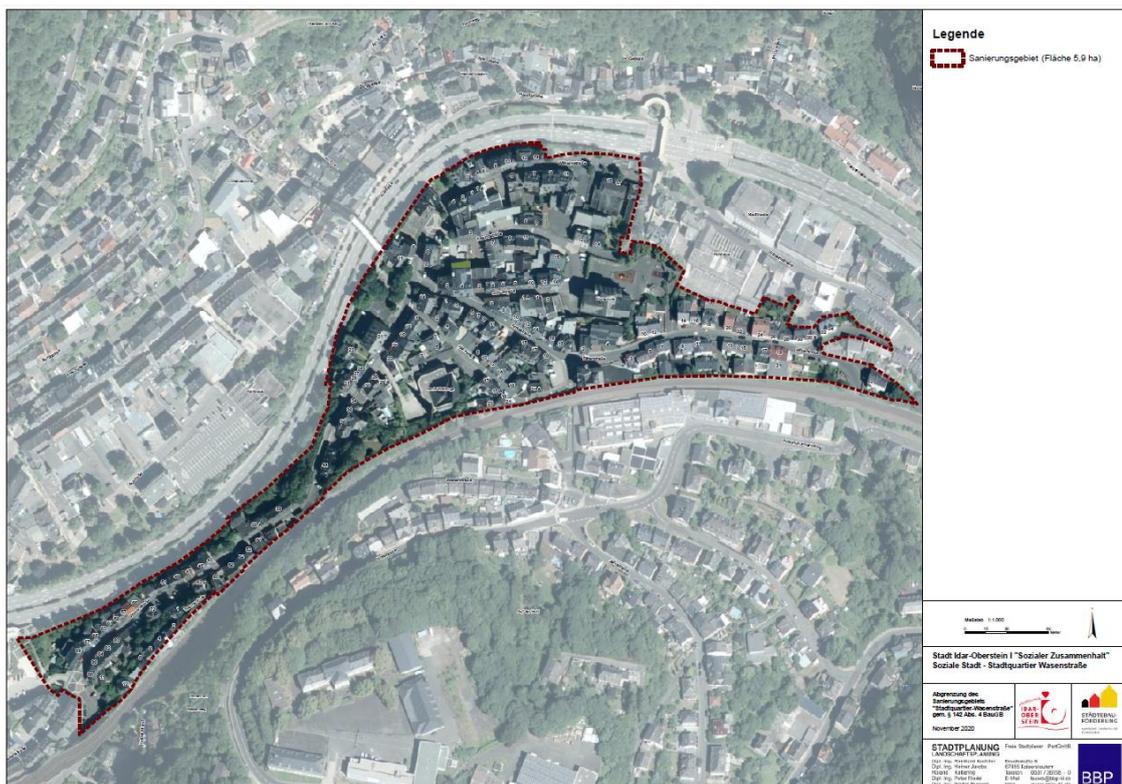


Abbildung 57 Plan Abgrenzung des Sanierungsgebiets, s.a. Anhang Pläne

### **2.3 Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Soziale Stadt -Stadtquartier Wasenstraße“**

Im gesamten Untersuchungsgebiet liegen, wie die vorliegenden Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse sowie aus der Beteiligung der Eigentümer, der Bürger und der Träger öffentlicher Aufgaben belegen, folgende städtebauliche Missstände und Substanz- und Funktionsmängel im Sinne der § 136 und 172e BauGB vor:

- erkennbare Abwärtsspirale und „Trading down-Prozess“ im ganzen Gebiet
- Verschlechterung der wirtschaftlichen und nutzungsstrukturellen Situation des Gebietes
- soziale Spannungen
- fehlende Spiel- und Aufenthaltsflächen, kein Quartierszentrum
- fehlende Räume und Bereiche für soziale und gemeinschaftliche Angebote
- Leerstandprobleme
- mindestens 76 % der Hauptgebäude mit Sanierungs- und Modernisierungsstau
- Beeinträchtigung der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten in den verdichteten Innenbereichen
- Nutzungskonflikte durch starke Emissionen der B1 und der Bahnlinie
- unzureichende verkehrliche Erschließung des Bereichs Baumschule
- Handlungsbedarf bezüglich Fußwegenetz und Angsträumen
- Handlungsbedarf zur Verbesserung der Energiebilanz und des Klimaschutzes
- Gestaltungsdefizit von öffentlichen und halböffentlichen Räumen ( Umfeld Flurschule / St.-Walburga, / Viadukt)
- Defizit an öffentlichen und privaten Stellplätzen

Die Behebung dieser sozialen Probleme und städtebaulichen Missstände werden zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebiets führen. Die hierzu vorgesehenen öffentlichen Maßnahmen sowie privaten Ordnungs- und Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, sollen im Rahmen der sozialen Stadt bzw. der Stadtsanierung umgesetzt und gefördert werden.

Der Handlungsbedarf ist über das gesamte VU-Gebiet verteilt. Aufgrund dieser Sachlage soll das zukünftige Sanierungsgebiet, wie oben dargestellt, entsprechend dem 5,9 ha großen Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen abgegrenzt werden.

#### **Sanierungsziele**

Ziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Sozialer Stadt Stadtquartier Wasenstraße“ ist es das Gebiet städtebaulich aufzuwerten und die Lebensbedingungen der Bewohner zu verbessern. Mit Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen private und öffentliche Gebäude an den heutigen Lebensstandard angepasst und ortsbildgerecht gestaltet werden. Gleichzeitig gilt es, das Wohnumfeld und öffentliche Flächen aufzuwerten und Mängel der Infrastruktur zu beheben. Maßnahmen zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts und zur Integration aller Bevölkerungsgruppen im Quartier sollen die Lebensbedingungen aller Quartiersbewohner\*innen verbessern.

#### **Entwicklungsleitlinien bzw. übergeordnete Entwicklungsziele sind**

- von der Abwärtsspirale zur Aufwärtsentwicklung
- positives Image / Identifikation
- ein multifunktionales Zentrum für das Wasenquartier
- sozialer Frieden / aktive, vielfältige und integrative Nachbarschaften, die Verantwortung für ihr Quartier übernimmt
- Angebote für alle Altersgruppen (Kinder, Jugendliche, Senioren....)
- Sicherung der städtebaulichen Eigenart und historischen Bausubstanz

- zeitgemäßes Wohnen und Leben im historischen Stadtquartier
- Verhinderung von Verdrängung (Milieuschutz)
- klimatische und energetische Aufwertung / Verbesserung
- Grün- und Freiflächen für alle
- Sicherheit und Sauberkeit im Quartier

In Kapitel **E1** sind dies Ziele dezidiert nach Themenfeldern aufgeschlüsselt.

## 2.4 Art des Sanierungsverfahrens

Im Zuge der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung ist zu befinden, ob das sog. umfassende Verfahren (gem. §142 Abs.3 BauGB) oder das sog. vereinfachte Verfahren (gem. §142 Abs.4 BauGB) anzuwenden ist. Dabei bestimmt der Grundsatz der Erforderlichkeit die Verfahrenswahl:

Danach ist die Gemeinde verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen §§ 152 - 156 BauGB auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, d.h. wenn ersichtlich ist, dass keine grundlegenden Neuordnungen und Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. In diesem Falle kommt dann das sog. vereinfachte Verfahren zur Anwendung.

Der Schwerpunkt der notwendigen Sanierung liegt auf der grundlegenden Modernisierung und Umstrukturierung von Gebäuden und in der Verbesserung der Gestaltung und Funktionsfähigkeit des öffentlichen Raums. Aufgrund der Sanierungsziele und der vorgesehenen Maßnahmen im Bereich des beschriebenen Untersuchungsgebietes sind keine wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen und Erschwernisse absehbar.

Als Bestätigung dieser Einschätzung kann der Sachverhalt gelten, dass sich seit öffentlicher Bekanntmachung der Sanierungsabsicht der Stadt Idar-Oberstein keine signifikanten Veränderungen im Grundstücksverkehr (spekulativer Grunderwerb) im Untersuchungsgebiet gezeigt haben.

Zudem ist die Behebung der städtebaulichen Missstände, insbesondere im privaten baulichen Bereich, nach den vorliegenden Erkenntnissen ohne die besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften des BauGB möglich. Es sind keine umfangreichen bodenordnungsrechtlichen Maßnahmen erforderlich, welche die zügige Durchführung der Sanierung in Frage stellen. Das bedeutet, dass für das vorliegende Gebiet das vereinfachte Verfahren gem. §142 Abs. 4 BauGB anzuwenden ist.

**Aus vorgenannten Gründen wird empfohlen, die Maßnahme als städtebauliche Sanierungsmaßnahme auf Grundlage des § 142 Abs. 4 BauGB, somit im sogenannten „Vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.**

Um der Gemeinde eine bessere Steuerung der Gesamtmaßnahme im Gebiet zu ermöglichen, sollen die Vorschriften bezüglich der Genehmigungspflicht gemäß **§§ 144 Abs. 1 und 2 i.V.m. 145 BauGB** einbezogen werden. Hierzu rechnen nach §§ 144 Abs. 1 BauGB u.a. die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung einer baulichen Anlage) und sonstige Maßnahmen sowie die Beseitigung baulicher Anlagen und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, auch wenn diese nicht baugenehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB umfasst u.a. rechtsgeschäftliche Veräußerung von Grundstücken oder Eintragung von Belastungen, Baulasten usw.

Gemäß §143 Abs.2 BauGB bedeutet dies gleichzeitig den Eintrag eines **Sanierungsvermerks** in die Grundbücher aller im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke.

Ergeben sich durch die Sanierung für Eigentümer\*innen unvermeidliche Einschränkungen der (wirtschaftlichen) Nutzung von Grundstücken (zum Beispiel durch Abriss von Gebäudeteilen oder bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverträgen) haben diese einen **Anspruch auf**

**Entschädigung.** Die Entschädigung erfolgt nach den Grundsätzen des § 93 bzw. des § 185 Baugesetzbuch (BauGB). Die Sanierung soll ferner so durchgeführt werden, dass negative Auswirkungen auf die Betroffenen nach Möglichkeit vermieden werden. Dennoch können sich städtebauliche Sanierungsmaßnahmen negativ auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken. Die §§ 180 BauGB (**Sozialplan**) und 181 BauGB (**Härtefallregelung**). regeln die Hilfestellungen für die Sanierungsbetroffenen.

### 3. Kosten- und Finanzierungsübersicht

In der im Anhang beigefügten Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die Finanzierungsansätze der einzelnen Maßnahmen und die Zeitschiene zu ihrer Umsetzung dargestellt. Dieser Maßnahmenkatalog basiert auf den Darstellungen der Rahmenplanung zur Gebietsentwicklung. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird jährlich fortgeschrieben.

Die Kostenansätze sind geschätzt und beruhen auf Erfahrungswerten bzw. entsprechen den Werten der Verwaltungsvorschrift.

Folgende Eckdaten liegen der vorläufigen Kosten- und Finanzierungsübersicht zu Grunde:

- Die Aufnahme der Stadt Idar-Oberstein mit der Maßnahme "Soziale Stadt – Stadtquartier Wasenstraße " in das Programm " Sozialer Zusammenhalt" im Programmjahr 2019 statt.
- In diesem Schreiben wurde festgelegt, dass die Gesamtmaßnahme bis längstens 10 Jahre (2029) gefördert und dann spätestens nach 15 Jahren (2034) abgeschlossen werden soll.
- Die Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt Ausgaben von insgesamt 8.481.155,00 Euro dar. Zur Finanzierung der aufgeführten Maßnahmen werden Einnahmen aus dem Städtebauförderprogramm "Sozialer Zusammenhalt" (Städtebauförderungsmittel Landes, einschl. der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen) in Höhe von 7.633.040,00 Euro veranschlagt.  
Der Eigenanteil der Stadt Idar-Oberstein an den Gesamtkosten beläuft sich nach vorliegendem Sachstand auf 848.115,00 Euro über die gesamte Maßnahmenlaufzeit.
- Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist als Anlage beigefügt.

### 4. Durchführung der Sanierungsmaßnahme

#### 4.1 Organisation

Die Sanierungsmaßnahme bzw. Maßnahme Sozialen Stadt wird von Beginn an durch ein Team aus Verwaltung, externen Dienstleister sowie Quartiers-, und Kerngebietsmanagement begleitet. Das Stadtbauamt / Sachgebiet Stadtplanung der Stadtverwaltung Idar-Oberstein leitet dabei die Durchführung federführend. Sie bietet eine Beratung für Interessenten zur Umsetzung und Förderung möglicher Maßnahmen im Fördergebiet an und zieht bei Bedarf einen externen Sanierungsberater hinzu. Die öffentlichen Aufgabenträger werden maßnahmenbezogen eingebunden, soweit deren Belange berührt sein könnten.

#### 4.2 Evaluation und Monitoring

Zur Sicherung einer bestmöglichen Umsetzung der Stadtumbau-, und Sanierungsmaßnahme bedarf es der stetigen Beobachtung und Analyse aktueller Entwicklungen innerhalb des Sanierungsgebiets und seines Umfelds, um so bei einer Änderung von Rahmenbedingungen oder Sachverhalten reagieren und bei Bedarf planerische Aussagen angemessen anpassen zu können. Diese Aufgabe wird ebenfalls federführend von dem Team Verwaltung / Quartiers-, und Kerngebietsmanagement übernommen. Zum Abschluss der Maßnahme werden Zielformulierung und tatsächliches Ergebnis gegenübergestellt und der Grad der Übereinstimmung beurteilt.

## 5. Anlagen

1. Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht
2. Pläne zu ISEK und VU; Abgrenzung Sanierungsgebiet
3. Präsentation BBP zur Entwurfsvorstellung vor dem Bau-, Infrastruktur und -Umweltausschuss, vom 06.08.2020., u.a. mit Darstellung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen
4. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
5. Stadtteilmagazine „Neues vom Wasen“, Ausgaben 1-4

## G. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Übersichtskarte Stadtteil Oberstein, Darstellung Stadtbauamt Idar-Oberstein.....	9
Abbildung 2	Abgrenzung des Untersuchungsbereichs, Darstellung BBP, s.a. Anhang , Pläne .....	10
Abbildung 3	Das Stadtquartier Wasenstraße um 1850, Foto Quelle Stadtarchiv .....	11
Abbildung 4	Artikel über die Geschichte der Flurschule, Verfasser K. Keller, Stadtbauamt; Quelle Stadtteilmagazin „Neues vom Wasen“, Ausgabe 2, siehe Anhang .....	11
Abbildung 5	Zweiteilung des Untersuchungsgebiets, Darstellung Stadtbauamt Idar-Oberstein; Foto, oben: Gebäudefront in Richtung Naheüberbauung, unten: dichte Bebauung am Heckweg .....	12
Abbildung 6	Panoramafoto Untersuchungsgebiet / Teilbereich von Flurschule im Norden (auf Foto links) bis Wasenstraße 39 im Süden, Quelle BBP .....	13
Abbildung 7	Denkmaltopografie im Untersuchungsgebiet, Darstellung Stadtbauamt Idar-Oberstein .....	14
Abbildung 8	Ausschnitt der planungsrechtlichen Situation, Darstellung Stadtbauamt Idar-Oberstein.....	15
Abbildung 9	Flächen in öffentlichem und halböffentlichem Eigentum, Darstellung BBP, s.a. Anhang , Pläne .	16
Abbildung 10	Erstwohnsitz der Eigentümer, grafische Darstellung BBP .....	17
Abbildung 11	Gebäude im Heckweg und in der Kasinostr. ohne oder mit geringem sichtbarem Bedarf.....	19
Abbildung 12	Gebäude in Ritterstr .und Kasinostr. mit sichtbar mittlerem Bedarf .....	19
Abbildung 13	Gebäude in Wasenstr., Wilhelmstr und Ritterstr. mit sichtbar hohem Bedarf .....	20
Abbildung 14	Sichtbarer Modernisierungs-u. Instandsetzungsbedarf und prozentualer Anteil am Gebäudebestand, Stand 2019, Darstellung BBP, s.a. Anhang Pläne .....	20
Abbildung 15	Plan, Nutzungsgefüge Quelle Einzelhandelsgutachten 2018 erstellt durchDr.D. Acocella. Stadt- und Regionalentwicklung, Bearbeitung BBP .....	21
Abbildung 16	Plan, Bestand Gebäudenutzung / EG, Nutzungsschwerpunkte, Verfasser BBP, s.a. Anhang .....	22
Abbildung 17	Foto zur Videoinstallation „Wasenstraße Story“ Quelle <a href="https://joannatam.net/Wasenstrasse-Story">https://joannatam.net/Wasenstrasse-Story</a>	23
Abbildung 18	Foto links: Stiftung Kreuznacher Diakonie, Amtsstraße / Kasinostraße, rechts: KiTa St- Walburga, Ritterstraße 4-6 .....	24
Abbildung 19	Leerstände an der zentralen Achse (Beispiels): v.l.:Wasenstr. 22, Wilhelmstr.1, Wasenstr.9; Fotos BBP .....	26
Abbildung 20	Markanter, langjährige Leerstand: Ehemaliges Katasteramt, Ritterstraße 1. ....	26
Abbildung 21	Schematische Gegenüberstellung der Haushaltsgrößen in den Jahren 2017 und 2020. Darstellung BBP .....	27
Abbildung 22	Einwohnerentwicklung im Quartier 2018 /2019. Darstellung BBP .....	28
Abbildung 23	Altersstruktur / Anzahl der Personen / Gegenüberstellung Mai 2018 und Oktober 2019, Darstellung BBP .....	29
Abbildung 24	Anteil deutscher und ausländischer Bewohner nach Altersgruppen, Quelle Stadtbauamt auf Datengrundlage der MESO-Datenbank.....	29
Abbildung 25	Stadtteilmagazin, Sonderausgabe Corona mit erster Veröffentlichung des Quartierslogos .....	30
Abbildung 26	Eröffnung des Quartiersbüros mit Siegerehrung des Logocontest, Foto Planungsamt .....	30
Abbildung 27	Plan, Verkehrssituation / Handlungsbedarf, Verfasser BBP, s.a. Anhang.....	31
Abbildung 28	Die im Mischprinzip ausgebaute u. in Einbahnrichtung befahrbare Wasenstraße .....	32
Abbildung 29	Entlang der Wasenstraße gibt es nur wenige öffentliche und private Stellplätze .....	33
Abbildung 30	Fußweg an Flurschule: vermittelt Eindruck eines Hochsicherheitstrakts.....	33

Abbildung 31	Fußwege / Angsträume: Unterführung Richtung Amtsstraße, Baumschule, Aufgang zur Jugendherberge .....	34
Abbildung 32	Plan „Freifächensituation / Handlungsbedarf“. Siehe Anhang „Pläne“ .....	36
Abbildung 33	Fast 100 % Versiegelung im zentralen Bereich zwischen Wilhelmstraße und Amts-, Ritterstr. ...	36
Abbildung 34	Unattraktiver Fußweg und Freiraum im Umfeld der Flurschule, zwischen Ritterstraße / Kasinostraße.Fotos Bauamt Idar-Oberstein .....	37
Abbildung 35	Ehemaliger Aussichtspunkt an westlicher Wasenstraße Foto Bauamt Idar-Oberstein.....	38
Abbildung 36	Das Umfeld der Kirche hat keine Aufenthaltsqualität .....	38
Abbildung 37	Foto links: Freibereich der Kita von Seite der Flurschulenfläche; Luftbild rechts (Quelle Stadt Idar-Oberstein), mit Markierung der beengten KiTa-Freifläche.....	39
Abbildung 38	Hoher Handlungsbedarf im Umfeld des Viadukts.....	39
Abbildung 39	Altersstruktur Anzahl der Personen pro Altersgruppe im VU-Gebiet, Stand 10/2019, eigene Darstellung .....	40
Abbildung 40	Impressionen vom Wasenpicknick, Quelle Stadtteilmagazin „Neues vom Wasen“, Ausgabe 1 ...	42
Abbildung 41	Stadtteilspaziergänge und anschließende Diskussionsrunde mit BBP, Quelle Stadtteilmagazin „Neues vom Wasen“, Ausgabe2 .....	43
Abbildung 42	Verschiedene gemeinsame Aktionen des Quartiersbüros und des Jugendamtes für Kinder und Jugendliche, Quelle Stadtteilmagazin „Neues vom Wasen“, Ausgabe 2.....	44
Abbildung 43	Erfolgreiche Mitmachaktion „Dreck-weg-Tag“ im Januar 2020, Quelle Stadtteilmagazin „Neues vom Wasen“, Ausgabe 2 .....	44
Abbildung 44	Erläuterung des Entwicklungsszenarios für den Bereich Flurschule durch BBP, am 27.02.2020	48
Abbildung 45	Ergebnisse der VU und der Beteiligungen: Städtebauliche Handlungsbereiche und Maßnahmenvorschläge; eigene Darstellung; siehe auch Anhang .....	51
Abbildung 46	Städtebauliche Entwicklungsziele und Maßnahmenbereiche, eigene Darstellung, s.a. Anhang..	56
Abbildung 47	Flurschule / Kita, und Umfeld Bestandssituation, eigene Darstellung, s.a. Anhang .....	59
Abbildung 48	Bestand / Handlungsbedarf, eigene Darstellung, s.a. Anhang .....	60
Abbildung 49	Fotos: Impressionen Handlungsbedarf im Umfeld der Flurschule, s.a. Anhang.....	60
Abbildung 50	Entwicklungsszenario Bereich Flurschule, eigene Darstellung, s.a. Anhang .....	61
Abbildung 51	Impressionen für das neue Quartierszentrum, eigene Darstellung, s.a. Anhang .....	62
Abbildung 52	Skizze zum Umbau des UG mit Elterncafé und Bastel-u. Werkraum Verfasser Stadtverwaltung Idar-Oberstein / Gebäudemanagement.....	64
Abbildung 53	Beispiel Unterführung in Kaiserslautern .....	69
Abbildung 54	Fotos des Quartiersbüros in der Amtsstraße, Foto Quartiermanagement.....	72
Abbildung 55	Quartierslogo, Quelle Quartiers-management, Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries.....	72
Abbildung 56	Innerhalb eines Jahres sind bereits 4 Ausgaben des Stadtteilmagazins „Neues vom Wasen“ erschienen.....	73
Abbildung 57	Plan Abgrenzung des Sanierungsgebiets, s.a. Anhang Pläne .....	78

**Fotos** ohne expliziten Quellennachweis wurden durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt.