

STADT WISSEN



AKTIVES STADTZENTRUM WISSEN

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN RAHMENPLAN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Projekt 803/ Stand: Januar 2015

1	EINLEITUNG	4
2	EXKURS: ABLAUF DER STADTSANIERUNG	6
2.1	Vorstudie	6
2.2	Vorbereitende Untersuchung	6
2.3	Sanierungskonzept / Rahmenplan	6
2.4	Festlegung des Sanierungsgebietes	7
2.5	Durchführung von Sanierungsmaßnahmen	7
2.6	Aufhebung der Sanierungssatzung	7
3	AUSGANGSLAGE - ABRISS ÜBER DIE BISHERIGE STADTSANIERUNG IN WISSEN	8
3.1	Beginn der Stadtsanierung in Wissen: Sanierungsgebiet Teil I	9
3.2	Sanierungsgebiet Teil II	10
3.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen im Untersuchungsgebiet	11
3.3.1	Flächennutzungsplan	11
3.3.2	Bebauungsplanung	12
4	VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN IM RAHMEN DES FÖRDERPROGRAMMS „AKTIVE STADT- UND ORTSTEILZENTREN	14
4.1	Abgrenzung des aktuellen Untersuchungsgebietes	14
4.2	Methodik - Grundlagen	15
5	BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION	16
5.1	Städtebauliche Strukturdaten	16
5.1.1	Bauzustand / Sanierungsbedarf	16
5.1.2	Bauliche Dichte	19
5.1.3	Stadtbild	22
5.1.4	Denkmalschutz	24
5.1.5	Leerstandsproblematik	25
5.2	Die Situation von Einzelhandel / Dienstleistung / Gewerbe	28
5.2.1	Versorgungssituation in der Innenstadt	28
5.2.2	Öffentliche Einrichtungen / Gemeinbedarfseinrichtungen	31
5.3	Verkehrssituation / Verkehrsplanung	33
5.3.1	Ruhender Verkehr	34
5.3.2	Aktuelle Verkehrsprojekte	36
6	DIE BEWOHNERSTRUKTUR IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	38
6.1	Allgemeine Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wissen	38
6.1.1	Einwohnerzahl / -dichte, Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet	38
6.1.2	Altersaufbau der Einwohner im Untersuchungsgebiet	39
6.1.3	Bevölkerung mit Migrationshintergrund	40

6.1.4	Soziale Problemstellungen	41
7	ERMITTLUNG DER MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT	42
7.1	Einwohnerbefragung im Untersuchungsgebiet	42
7.2	Aktivierende Bürgerbeteiligung	43
7.2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	46
7.2.2	Themenfeld: „Wohnen und Leben in der Innenstadt“	48
7.2.3	Themenfeld: „Stadtgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen“	51
7.2.4	Themenfeld: „Kultur, Freizeit, Tourismus und öffentliche Einrichtungen“	54
7.2.5	Themenfeld: „Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“	57
7.2.6	Themenfeld: „Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken“	60
7.3	Prioritätenbildung aus Bürgersicht.....	62
7.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	63
8	VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES	66
8.1	Auswirkungen und Darstellung ggf. nachteiliger Auswirkungen für die von der Sanierung Betroffenen	67
8.2	Wahl des Sanierungsverfahrens.....	67
9	STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN	70
9.1	Erste Ziele und Maßnahmen	70
9.1.1	Aufwertung der Versorgungsfunktion in der Innenstadt	70
9.1.2	Umgestaltung der Rathausstraße als zentrale Achse der Innenstadtentwicklung	72
9.1.3	Anbindung des Kulturwerks an die Innenstadt	74
9.1.4	Sanierung und Aufwertung innerstädtischer Straßenräume	74
9.1.5	Aufwertung des Kirchplatzes.....	75
9.1.6	Entwicklung und Ergänzungen der Steinbuschanlage.....	76
9.1.7	Entwicklungskonzept / Rahmenplan für das Germaniagelände	76
9.1.8	Förderung von Privatmaßnahmen	76
9.2	Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht	77
10	INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT	82
10.1	Grundsätze	82
10.2	Das integrierte Handlungskonzept – Massnahmenkatalog	82
10.3	Themenfeld: Wohnen und Leben in der Innenstadt.....	84
10.4	Themenfeld: Stadtgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen.....	85
10.5	Themenfeld: Kultur, Freizeit, Tourismus u. öffentliche Einrichtungen.....	86
10.6	Themenfeld. Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung.....	87
10.7	Themenfeld: Verkehr, Erreichbarkeit, Mobilität u. Parken.....	88
10.8	Erfolgskontrolle / Monitoring.....	89
11	ANHANG: PRIORITÄTEN AUS BÜRGERSICHT	90

12 ANHANG: PLÄNE ZU DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN.....92

1 EINLEITUNG

Die Auseinandersetzung mit dem Thema Stadtsanierung ist in Wissen nicht neu. Seit 1986 beschäftigte sich die Stadt mit dem Thema Stadtsanierung, bei der im Sanierungsgebiet I (vgl. Kap. 2) in erster Linie Maßnahmen zur Einrichtung einer Fußgängerzone im unmittelbaren historischen Stadtkernbereich im Vordergrund standen. In erster Linie wurden Abbruch- und Neuordnungsvorhaben sowie Maßnahmen zur verkehrlichen Neuordnung umgesetzt. Die Erhaltung und Entwicklung der noch vorhandenen historischen und zum Teil stadtbildprägenden Bausubstanz stand damals nicht im Vordergrund.

Dadurch hatte sich im Laufe der vergangenen Jahre ein erheblicher Umfang sanierungsbedürftiger, überwiegend privater Bausubstanz erhalten, bzw. durch Aufgabe der Nutzung z. B. wegen fehlender Nachnutzer neu entwickelt. In diesem sanierungsbedürftigen, teilweisen auch neu zu ordnenden Bestand findet sich ein bedeutender Anteil an stadtbildrelevanter Bausubstanz.

Weitergehende Maßnahmen zur nachhaltigen Aufwertung der Innenstadt waren damals aufgrund der enormen Verkehrsbelastung der zentralen Verkehrsachse Rathausstraße / Im Kreuztal (ehemalige B 62) kaum möglich.

Mit den bisherigen und zum Teil noch derzeitigen städtebaulichen und strukturellen Defiziten in der Innenstadt, kann die Stadt Wissen ihren Aufgaben als Mittelzentrum in der Region mit Wohn-, Einkaufs- und Dienstleistungsfunktionen nur eingeschränkt nachkommen.

Neben der Notwendigkeit umfangreicher Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahmen im privaten Bereich haben sich durch die Stadtentwicklung der letzten Jahre neue Möglichkeiten für Maßnahmen im öffentlichen und privaten Raum ergeben.

Beispielhaft ist hier die grundlegend neue Verkehrsführung über die neu geschaffene Bahntangente und die damit mögliche Herausnahme erheblicher Anteile des Durchgangsverkehrs aus der Stadtmitte genannt. Die nachfolgenden Änderungen der Straßenklassifizierungen im Stadtkern eröffnen der Stadt zukünftig erhebliche Gestaltungsspielräume, aber auch Handlungserfordernisse.

Mit der Umgestaltung und Aufwertung des Bahnhofs hat Wissen nicht nur eine wesentliche Verbesserung des überörtlichen ÖPNV-Angebotes erreicht, sondern auch eine städtebaulich attraktive Eingangssituation in die Innenstadt am nördlichen Ende der Rathausstraße geschaffen. Das im Rahmen der Konversion einer Industriebrache entstandene Kulturwerk Wissen bietet inzwischen ein Veranstaltungsprogramm, welches von Besuchern über die Region hinaus geschätzt wird und damit einen weiteren wichtigen Baustein zur Entwicklung der Innenstadt als Aktives Zentrum darstellen kann.

Parallel dazu wurden aufbauend auf Analysen zur Situation und zu den Perspektiven des innerstädtischen Einzelhandels¹ konzeptionelle Ansätze zur Belebung der Innenstadt von Wissen als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort entwickelt und in Form eines Entwicklungskonzeptes dokumentiert. Verschiedene der hier erarbeiteten Empfehlungen erfordern den Einsatz städtebaulicher Instrumentarien bzw. werden durch diese in der Umsetzung gefördert.

Mit dem neuen Bund Länder Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" eröffneten sich für die Stadt Wissen im Jahre 2011 neue Perspektiven, die weitere Entwicklung ihrer Innenstadt ganzheitlich im Sinne eines integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes in Angriff zu nehmen.

Mit dem neuen Förderprogramm sollen solche städtebauliche Maßnahmen gefördert werden, die dazu dienen, zentrale Versorgungsbereiche, die Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben darstellen, jedoch von Funktionsverlusten bedroht sind, zu

¹ Einzelhandelskonzept: Stadt Wissen, 2010, erarbeitet durch: CIMA Beratung und Management GmbH, Köln (Juli 2010 / April 2011)

erhalten bzw. zu entwickeln.² Dabei können Stadterneuerungsmaßnahmen auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 171b Abs. 2 BauGB ggf. i. V. m. einem Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB oder einem Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB als sogenannte „gebietsbezogene Gesamtmaßnahme“ gefördert werden.

Die Fördermittel werden der Gemeinde für die städtebauliche Gesamtmaßnahme zur Verfügung gestellt.

Voraussetzung ist ein durch Stadtratsbeschluss festgelegtes Stadterneuerungs- bzw. förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. In diesem können Einzelmaßnahmen gefördert werden. Dazu gehören Entwicklungskonzepte, Untersuchungen, Planungen, Beratungsleistungen, Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb, Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen), Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Abschlussmaßnahmen.

Voraussetzung für die Förderung der Gesamtmaßnahme ist, dass das besondere Städtebaurecht der §§136 ff BauGB angewendet wird und die Ausgaben der Gesamtmaßnahme weder von der Gemeinde allein getragen noch anderweitig gedeckt werden können. Grundlagen der Förderung sind die Gebietsabgrenzung, ein städtebauliches Entwicklungskonzept und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ggf. städtebauliche Verträge.

Wie dargestellt sollen im neuen Sanierungsgebiet sowohl der öffentliche Raum funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Private Investitionen die zur strukturellen Stärkung der Innenstadt von Wissen beitragen und die mittelzentrale Funktion unterstreichen sollen angestoßen werden.

Mit Verbesserung der Dienstleistungs- und Infrastrukturangebote soll das örtliche Arbeitsplatzangebot erweitert bzw. gesichert werden. Ebenso soll im Innenstadtbereich der Wohnwert erhöht werden. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung und Erhaltung der Wohnfunktion des Stadtkerns geleistet. Es sollen darüber hinaus weitere private Investitionen ausgelöst werden, wodurch die öffentlichen Fördermittel ein Vielfaches an Investitionen im Sanierungsgebiet bedingen. Die im öffentlichen Interesse gelegene geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des Programms „Aktives Stadtzentrum“ in der Stadt soll vorangetrieben werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung der vorhandenen substanziellen und funktionalen Mängel nur durch erhebliche öffentliche und private Anstrengungen sowohl in baulich-technischer als auch in planerisch-bodenordnender Hinsicht zu bewältigen ist. Zur finanziellen und rechtlichen Unterstützung, steht dazu grundsätzlich das Instrument der Städtebaulichen Sanierung aus dem Bund – Länder – Programm zur Städtebauförderung zur Verfügung.

Der Aufstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Innenstadtbereich der Stadt Wissen als „Aktives Stadtzentrum“ liegt daher die methodische Vorgehensweise zum Ablauf einer städtebaulichen Sanierung von den Vorbereitenden Untersuchungen bis zur Erarbeitung eines Städtebaulichen Rahmenplanes mit dem Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes zugrunde.

² vgl. www.ism.rlp.de

2 EXKURS: ABLAUF DER STADTSANIERUNG

Rechtsgrundlage für eine Städtebauliche Sanierung ist die sogenannte „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ als Bestandteil des besonderen Städtebaurechtes (BauGB §§ 136 ff): „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“

Das Baugesetzbuch unterscheidet dabei grob zwei Bestandteile, die Vorbereitung und die Durchführung der Sanierung.

Die Vorbereitung ist hierbei die Aufgabe der Gemeinde selbst und umfasst vor allem die vorbereitenden Untersuchungen, die förmliche Festlegung des Untersuchungsgebietes und die städtebaulichen Planungen zur Verwirklichung der Sanierungsziele. Hierzu kann sie sich eines fachlich geeigneten Beauftragten bedienen.

Die Durchführung beinhaltet Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen. Erstere sind wiederum Aufgaben der Gemeinde. Zu ihnen gehört die Bodenordnung, die Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen etc. Die Baumaßnahmen bleiben den Eigentümern selbst überlassen, soweit eine zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist.

Zur praktischen Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind Zwischenschritte erforderlich, welche im Folgenden in Ihrer Abfolge mit dem rechtlichen Hintergrund und den für die Durchführung Zuständigen dargestellt werden.

2.1 Vorstudie

Die Vorstudie dient einer Grobanalyse zur Verschaffung eines ersten Überblicks und zur Festlegung des Untersuchungsgebietes für die vorbereitende Untersuchung. Sie besitzt keine direkte rechtliche Definition, kann jedoch als Bestandteil der vorbereitenden Untersuchung betrachtet werden. Zuständig für ihre Durchführung ist die Gemeinde bzw. ein von ihr beauftragter Planer oder Ingenieur.

2.2 Vorbereitende Untersuchung

Die Vorbereitende Untersuchung dient vor allem der Beschaffung der notwendigen Beurteilungsunterlagen bezüglich der anzutreffenden Verhältnisse und Missstände, der Notwendigkeit, den allgemeinen Zielen und der Durchführbarkeit der Sanierung (§ 141 BauGB). In ihr ist der Nachweis der städtebaulichen Missstände zu erbringen. Diese ist Voraussetzung für die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm.

Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung wird vom Gemeinderat beschlossen. Zuständig ist die Gemeinde, bzw. der von ihr beauftragte Planer oder Ingenieur.

2.3 Sanierungskonzept / Rahmenplan

Das Sanierungskonzept beinhaltet die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Darüber hinaus die städtebaulichen Planungen, welche notwendig sind die dargestellten Missstände zu beheben (§ 140 BauGB). Soweit erforderlich, wird ein Städtebaulicher Rahmenplan erstellt. Zuständig für die Erstellung ist die Gemeinde bzw. ein von ihr beauftragter Planer oder Ingenieur.

2.4 Festlegung des Sanierungsgebietes

Aus der vorbereitenden Untersuchung und dem Sanierungskonzept wird das Sanierungsgebiet abgeleitet, in welchem schließlich die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gemeinde bzw. ein von ihr beauftragter Planer oder Ingenieur schlagen die Abgrenzung des Gebietes vor. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (Sanierungssatzung § 142 BauGB) und ortsüblich bekannt gemacht.

Innerhalb des Sanierungsgebietes bedürfen einer Genehmigung durch die Gemeinde (§§ 144, 145 BauGB):

- Rechtsgeschäfte, welche ein Grundstück betreffen (Veräußerung, Teilung, etc.).
- Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben.

2.5 Durchführung von Sanierungsmaßnahmen

Mit der Durchführung konkreter Maßnahmen wird die eigentliche Sanierungsarbeit geleistet, welche nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich ist. Auf dieser untersten, objektbezogenen Ebene werden die festgestellten Missstände eingeschränkt, verbessert oder behoben. Diese Phase dauert erfahrungsgemäß etwa 10 – 15 Jahre.

Von der Gemeinde sind in diesem Rahmen die Maßnahmen durchzuführen, welche den öffentlichen Raum betreffen, also Straßen, Plätze, Grünanlagen, etc.

Die Maßnahmen an Gebäuden und privaten Grundstücken sind den Eigentümern überlassen, soweit die Durchführung gewährleistet ist. Sie bedürfen jedoch generell der schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde.

2.6 Aufhebung der Sanierungssatzung

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird die Sanierungssatzung durch Gemeinde- bzw. Stadtratsbeschluss aufgehoben.

3 AUSGANGSLAGE - ABRISS ÜBER DIE BISHERIGE STADTSANIERUNG IN WISSEN

Nach der Fertigstellung des Regio - Bahnhofes Wissen und der großräumigen Verkehrsentlastung der Innenstadt durch Verlagerung eines wesentlichen Teils des Durchgangsverkehrs von der Rathausstraße (ehemals B 62) auf die parallel zur Bahnlinie verlaufende Bahnhofstraße eröffnet sich für die Stadt Wissen die Möglichkeit, ihre Haupteinkaufsstraße, die Rathausstraße verkehrsberuhigt rückzubauen um den innerstädtischen Einzelhandel wichtige Entwicklungsperspektiven zu eröffnen. Dem Einzelhandel wird eine entscheidende Rolle für die Entwicklung der Wissener Innenstadt, die über die lokale Bedeutung hinaus Versorgungsaufgaben als Mittelzentrum in der Region wahrnimmt, beigemessen. Eine aktuelle entsprechende Untersuchung³ bestätigt dies.

Allerdings zeigt sich sehr deutlich, dass sich die Entwicklung der Innenstadt als sehr komplexe Aufgabe darstellt, in der neben den städtischen Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum vor allem auch Initiativen privater Akteure unabdingbar sind. Diese beziehen sich nicht nur auf ihr Engagement im Bereich des Einzelhandels, Dienstleistung, Gewerbe und Gastronomie sondern vor allem auch auf die Funktion des Wohnens in der Innenstadt.

Mit der Aufnahme der Stadt Wissen in das Bund – Länder Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eröffnen sich neben den Möglichkeiten der Umsetzung städtischer Infrastrukturmaßnahmen vor allem Perspektiven zur Aktivierung privater Akteure.

³ Einzelhandelskonzept: Stadt Wissen, 2010, erarbeitet durch: CIMA Beratung und Management GmbH, Köln (Juli 2010 / April 2011)

3.1 Beginn der Stadtsanierung in Wissen: Sanierungsgebiet Teil I

Bereits im Januar 1986 wurde im Stadtrat der Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen⁴ für den Kernbereich gefasst. Im Februar 1987 wurde das Sanierungsgebiet „Kernbereich“ förmlich festgelegt und im Juni 1987 von der(damaligen) Bezirksregierung Koblenz genehmigt.



Abb.: Sanierungsgebiet I „Kernbereich“ der Stadt Wissen aus dem Jahr 1987 (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Wissen)

Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes „Kernbereich“ bezogen sich im Wesentlichen auf den Erwerb und Abriss abgängiger Bausubstanz und den verkehrsberuhigten Ausbau der im Sanierungsgebiet liegenden öffentlichen Straßen: Markt-, Mittel-, Maarstraße, Hintergasse und „Auf dem Platz“.

Flankierend wurde ein Parkdeck am Buschkamp errichtet, das zwar außerhalb, unmittelbar westlich außerhalb des abgegrenzten Sanierungsgebietes lag, jedoch im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit diesem gefördert wurde.

Innerhalb des Sanierungsgebietes I „Kernbereich“ wurden keine privaten Maßnahmen mit Sanierungsmitteln gefördert. Ausgleichsbeiträge wurden bisher noch nicht erhoben⁵.

⁴ Stadtkernsanierung Wissen, Vorbereitende Untersuchungen, erarbeitet durch Dipl. Ing. P. Alhäuser, Büro f. Architektur und Städtebau, Elkenrath (1987)

⁵ Nach derzeitigem Stand (September 2012) ist vorgesehen, die zur Abrechnung des Sanierungsgebietes erforderlichen Grundstückswertermittlungen im Rahmen des Sanierungsclusters RLP im Jahr 2013 durchzuführen.

3.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen im Untersuchungsgebiet

3.3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen wird das Untersuchungsgebiet als überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Das Gelände der ehemaligen Germania Brauerei im Osten ist als gewerbliche Baufläche, der Bereich um die Kirche, das Pfarrheim / Jugendheim sowie der Krankenhausbereich und das Rathaus der Verbandsgemeinde werden als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den entsprechenden Nutzungen dargestellt.

Die Steinbuschanlage ist als innerstädtische Grünfläche ihrer Zweckbestimmung entsprechend als Kinderspielplatz und Parkanlage gewidmet.

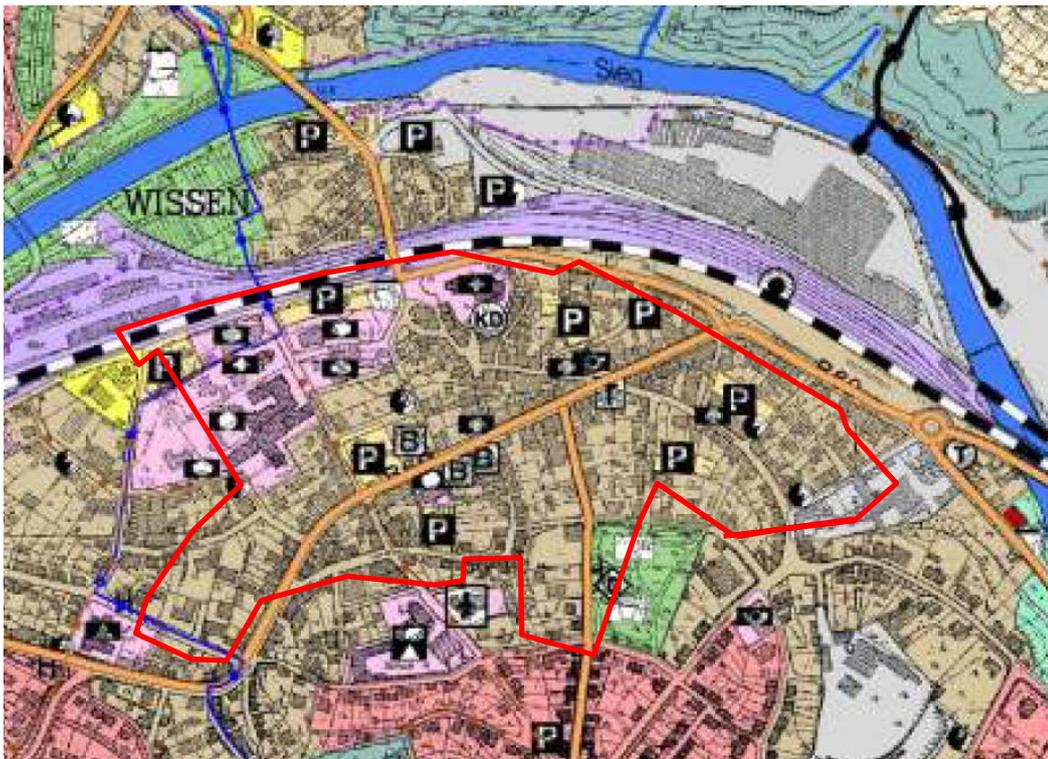


Abb. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen, Stand 2005 (Ausschnitt: Stadtgebiet Wissen mit ungefähre Abgrenzung des Untersuchungsgebietes) Quelle: homepage der Verbandsgemeinde Wissen, 2013

3.3.2 Bebauungsplanung

Im Untersuchungsgebiet bestehen aktuell vier Bebauungspläne.

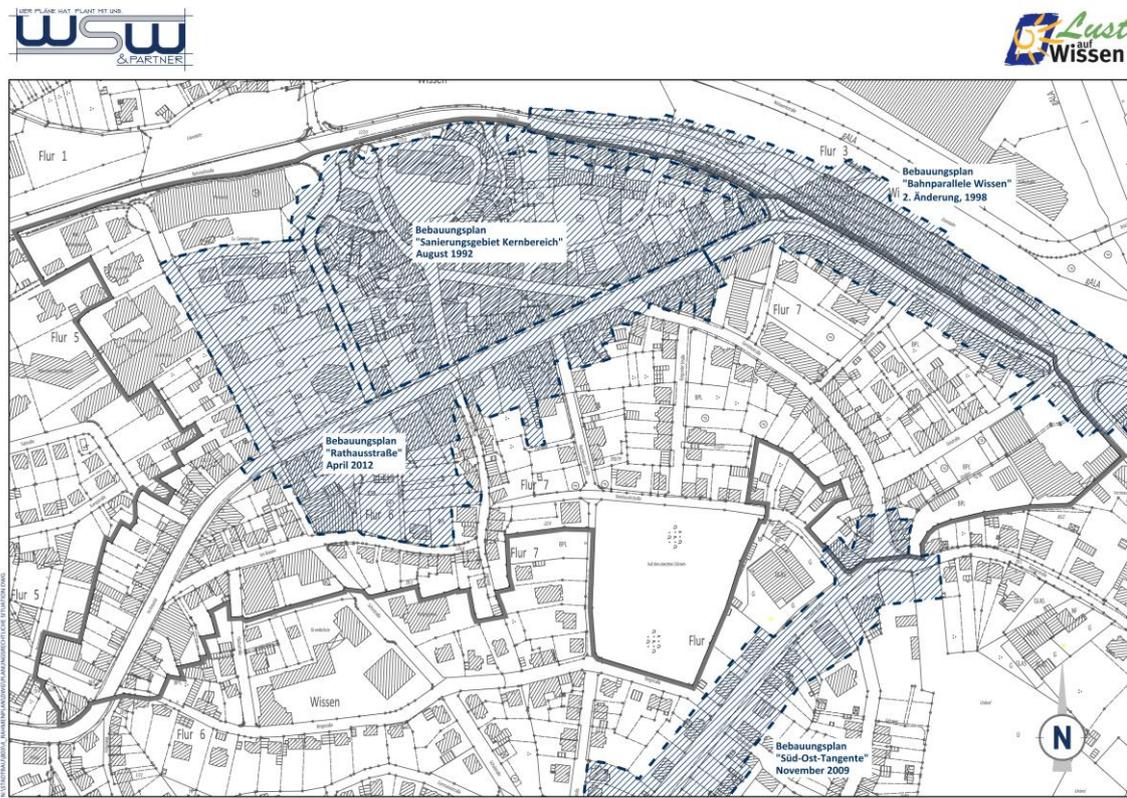


Abb.: Darstellung der Geltungsbereiche aktueller Bebauungspläne innerhalb des Untersuchungsgebietes (Quelle: Stadt Wissen / Grafik: WSW & Partner)

Bebauungsplan: Bahnparallele Wissen, 2. Änderung

Im Norden umfasst der Bebauungsplan „Bahnparallele Wissen“, 2. Änderung aus dem Jahr 1998 einen Teil der nordöstlichen Rathausstraße mit der daran südlich angrenzenden Bebauung.

Hauptziel des Bebauungsplanes war die planungsrechtliche Steuerung der weiteren Ausgestaltung des Regiobahnhofes. Für die Bebauung südlich der Rathausstraße wird ein „Kerngebiet“ festgesetzt. Eine Wohnnutzung ist erst ab dem 1. OG zulässig.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches überlagert der Bebauungsplan den Bebauungsplan: „Sanierungsgebiet Kernbereich“. Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden jedoch übernommen.

Bebauungsplan: „Sanierungsgebiet Kernbereich“

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1992 umfasst den Bereich der bebauung nördlich der Rathausstraße zwischen der Bahnparallele im Norden und der Straße „Im Buschkamp“ im Westen.

Der Bebauungsplan verfolgt das bereits in der damaligen Stadtsanierung (s.o.) formulierte Ziel, das Stadtzentrum von Wissen zu einem seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion entsprechenden Standort und zu einem attraktiven innerstädtischen Wohnbereich zu entwickeln. Der Bebauungsplan regelt daher steuernd insbesondere die Zulässigkeit verschiedener Mischgebietstypischer Nutzungen und schließt die Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten aus.

Bebauungsplan „Süd – Ost Tangente“

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Veränderung der Lenkung der Verkehrsströme, die aufgrund der Umgestaltung der Rathausstraße erforderlich werden. Aufbauend auf das Verkehrskonzept aus dem Jahr 2002 soll der aus südlicher Richtung einströmende Verkehr über die Oststraße, Nassauer Str. und Hachenburger Str. geführt werden, wozu eine Umplanung des Straßenraumes und der unmittelbar angrenzenden Bereiche erforderlich ist.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes tangiert das Untersuchungsgebiet nur im südöstlichen Teil (Einmündung der Gerichtsstraße).

Bebauungsplan „Rathausstraße“

Der Bebauungsplan (Aufstellungsbeschluss April 2012) schafft im Grundsatz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Innenstadtentwicklung, wie sie bereits in der ersten Phase der Stadtsanierung angestoßen wurde und nun mit Vorliegen des Einzelhandelskonzeptes, den Planungen zur Umgestaltung der Rathausstraße und dem städtebaulichen Rahmenplan weiter konkretisiert wurden.

Neben dem Rückbau der Straße, der einen wichtigen Beitrag zum Erhalt und zum Ausbau des zentralen Versorgungsbereiches in der Stadt Wissen darstellt, werden Flächen für großflächigen innerstädtischen Einzelhandel vorgesehen.

Die im Einzelhandelskonzept der Stadt Wissen identifizierten möglichen Potentialflächen nördlich und südlich der Rathausstraße in der Höhe des jetzigen Rathauses werden als Sonderbauflächen festgesetzt. Diese Flächen sollen in Zukunft sowohl einem Neubau des Rathauses als auch als innerstädtische Handelsflächen für zentrenrelevantes Sortiment dienen.

Der ehemalige Bebauungsplan Sanierungsgebiet II, jetzt „Rathausstraße“ wurde daher dahingehend um diese innerstädtischen Entwicklungspotentiale ergänzt.

Darüber hinaus soll das innerstädtische Wohnen in diesem Kernbereich weiterhin gefördert werden. Der Stadt fehlen innerstädtisch insbesondere Wohnungen, die mit modernem Standards das innerstädtische Wohnen –insbesondere auch das altersgerechte Wohnen mit kurzen fußläufigen Erreichbarkeiten von Geschäften und Dienstleistern ermöglicht.

Die nicht von Bebauungsplänen (vgl. Grafik) überzogenen Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind insofern dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

4 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN IM RAHMEN DES FÖRDERPROGRAMMS „AKTIVE STADT- UND ORTSTEILZENTREN

4.1 Abgrenzung des aktuellen Untersuchungsgebietes

Der Stadtrat der Stadt Wissen hat am 16.12.2011 für das Gebiet in der Kernstadt zwischen der Bahnhofstraße im Norden, der Oststraße im Osten, der Straße „Am Biesen“, der Steinbuschstraße im Süden, der Rathausstraße / Im Kreuztal und der Straße „Auf der Rahm“ im Westen die Einleitung und Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen sowie die Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts gem. § 141 BauGB beschlossen.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen sollen funktionale Defizite und städtebauliche Missstände zur Beurteilung der Notwendigkeit der Sanierung aufgezeigt werden. Darüber hinaus werden die Möglichkeiten und Hemmnisse für die zukünftige Entwicklung des Stadtzentrums von Wissen dargestellt. Insbesondere sollen Perspektiven des Einzelhandels sowie des Wohnens und Lebens in der Innenstadt im Hinblick auf das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ entwickelt werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen liefern Erkenntnisse zu den wesentlichen Fragestellungen hinsichtlich den sozialen, wirtschaftlichen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen und Zusammenhängen.

Auf der Basis der Vorbereitenden Untersuchungen, die eine intensive Einbeziehung der Öffentlichkeit im Untersuchungsgebiet und darüber hinaus beinhaltet, wurden Zielvorstellungen zu den verschiedenen städtebaulichen Themenfeldern zur Entwicklung des Stadtzentrums von Wissen erarbeitet.

Das darauf aufbauende städtebauliche Entwicklungskonzept zeigt Umsetzungsmöglichkeiten und konkrete Einzelmaßnahmen zur Entwicklung eines Aktiven Zentrums für Wissen auf.

4.2 Methodik - Grundlagen

Die Vorbereitenden Untersuchungen basieren im Wesentlichen auf folgenden Grundlagen und Erhebungen:

- Stadtkernsanierung Wissen, Vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet I u. II⁶
- Erhebungen der Stadt Wissen⁷ zu den Aspekten: Verkehr, Wohnen, Baustruktur/Baugestaltung, Einzelhandel,
- „Open Space – Zukunftsschmiede“ (wie soll Wissen werden)⁸
- Einzelhandelskonzept Stadt Wissen, 2010⁹
- Verkehrsuntersuchung Rathausstraße Wissen¹⁰
- Planerischen Bestandsaufnahme und –analysen¹¹
- Bürgerbefragung mittels Fragebogen¹²
- Öffentlichkeitsarbeit / Arbeitsgruppen¹³

Ein wesentlicher Ansatz der Vorbereitenden Untersuchungen und des darauf aufbauenden Entwicklungskonzeptes für das Wissener Zentrum bestand in der intensiven Beteiligung aller Akteure und der Öffentlichkeit. Dazu wurden bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Bewohner, Eigentümer und Gewerbetreibende / Einzelhändler intensiv in den Planungsprozess einbezogen damit Einschätzungen, Anregungen und Wünsche frühzeitig einfließen konnten. Der Rat der Stadt Wissen hält dies für wesentlich, um nicht nur eine breite Akzeptanz für die durchzuführenden Maßnahmen zu erreichen sondern auch um das Verständnis in der Bevölkerung für städtebaulich – funktionale und wirtschaftliche Zusammenhänge zu erleichtern.

Neben einer umfangreichen Befragung¹⁴ der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet und einer Informations- und Auftaktveranstaltung fanden mehrere moderierte Bürgerwerkstätten zu verschiedenen Einzelthemen der Zentrumsentwicklung statt.

Die für eine nachhaltige Stadtentwicklung besonders wichtige Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen wurde mittels einer eigenen Befragung, die an den Wissener Schulen durchgeführt wurde, beteiligt.

⁶ Vorbereitende Untersuchungen, Büro für Städtebau und Architektur, Elkenrath, 1986

⁷ Antrag der Stadt Wissen zur Aufnahme in das Bund – Länder - Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

⁸ Ergebnisse des Workshops vom 17.03.2011 im „KulturWERKwissen“

⁹ Einzelhandelskonzept, Stadt Wissen 2010, erstellt durch CIMA Beratung und Management, Köln 2010 / 2011

¹⁰ Verkehrsuntersuchung Rathausstraße, Vertec, Verkehrsplanung u. Verkehrstechnik, Koblenz 2011

¹¹ Planungsbüro WSW & Partner, Kaiserslautern 2012

¹² S.o.

¹³ S.o.

¹⁴ Fragebogen im Anhang

5 BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION

5.1 Städtebauliche Strukturdaten

5.1.1 Bauzustand / Sanierungsbedarf

Hinsichtlich des Gebäudezustands / Sanierungsbedarfes weist das Untersuchungsgebiet eine heterogene Struktur auf. Für die dauerhafte Erhaltung angemessener Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsverhältnisse ist es unabdingbar, dass die Bausubstanz auch langfristig zeitgemäßen Anforderungen genügt, bzw. mit angemessenem wirtschaftlichem Aufwand entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden können.

Insgesamt gesehen weist das Plangebiet eine Bau- und Nutzungsstruktur auf, die eine funktionsfähige Mischung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Extreme bauliche Dichten oder unverträgliche Gemengelagen sind nicht vorhanden bzw. im Rahmen vorausgegangener Sanierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 1) behoben worden.

Der Zustand der Gebäude wurde im Zeitraum Februar / März 2012 nach äußerer Inaugenscheinnahme ermittelt und anlässlich einer gemeinsamen Begehung des Untersuchungsgebietes mit Vertretern der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Koblenz abgestimmt¹⁵.

Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 250 (Wohn)Gebäude / Anwesen. Davon weist etwa die Hälfte (126 Gebäude) Sanierungsbedarf unterschiedlicher Höhe auf¹⁶. Da eine Begutachtung des Gebäudeinneren, insbesondere hinsichtlich einer zeitgemäßen Gebäudeausstattung, Grundrissorganisation und technischer Infrastruktur nicht vorgenommen werden konnte, ist hier zusätzlich mit einem zusätzlichen Modernisierungsbedarf zu rechnen. Angaben von Hauseigentümern / Mietern, die im Rahmen der Bürgerbefragung¹⁷ gemacht wurden, bestätigen diese Annahme.

Der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ermittelte Sanierungsbedarf an privater Bausubstanz beläuft sich auf:

- 72 Gebäude (ca. 30% des Bestandes) mit geringem Sanierungsbedarf: (Fassadenanstrich, -verputz, Einbau einzelner neuer Fenster,...)
- 26 Gebäude (ca. 10 % des Bestandes) mit mittlerem Sanierungsbedarf: (Fassadenschäden, Risse, Dacheindeckung, Fensteraustausch, ...)
- 29 Gebäude (ca. 12% des Bestandes) mit hohem bis sehr hohem Sanierungsbedarf: (erhebliche Fassadenschäden, Dachstuhl u. -eindeckung schadhaft, Durchfeuchtungen) teilweise leerstehend u. nicht bewohnbar

Die Gebäude mit mittlerem bis hohem Sanierungsbedarf verteilen sich im Untersuchungsgebiet vorwiegend auf die Seitenbereiche abseits der Rathausstraße. Hier treten besonders der südwestliche Teil der Gerichtsstraße und der östliche Teil der Oststraße in Erscheinung. Auch der östliche Teil der „Wissener Halbmonds“ zwischen dem Kirchplatz und der Hintergasse weist hohe Anteile mit erheblichem Sanierungsbedarf auf.

¹⁵ Abstimmungstermin am 17. 4 2012 mit Frau Stuhlträger und Herrn Krauss in Wissen

¹⁶ Vgl. Plan: „Gebäudezustand“

¹⁷ Befragung von Eigentümern / Mietern im Untersuchungsgebiet zu bereits durchgeführten und beabsichtigten privaten Sanierungsmaßnahmen. Durchgeführt durch: Stadt Wissen und WSW & Partner, Kaiserslautern (Frühjahr 2012)



Bild: Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf in der Gerichtsstraße

Auffällig ist eine Zusammenballung von Gebäuden mit äußerlich geringem, aber erkennbarem Sanierungsbedarf im Bereich Mittelstraße, Marktstraße und im Südosten der Rathausstraße.



Bild: Geringer – mittlerer Sanierungsbedarf im Bereich der Rathausstraße

Die Verteilung sanierungsbedürftiger Bausubstanz und der Umfang des Sanierungsbedarfes nach äußerem Augenschein sind im Übersichtsplan „Gebäudezustand“ dokumentiert.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Eigentümer im Untersuchungsgebiet u.a. hinsichtlich konkret beabsichtigter bzw. wünschenswerter Modernisierungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen befragt. Die Antworten ergeben dabei folgendes Bild.

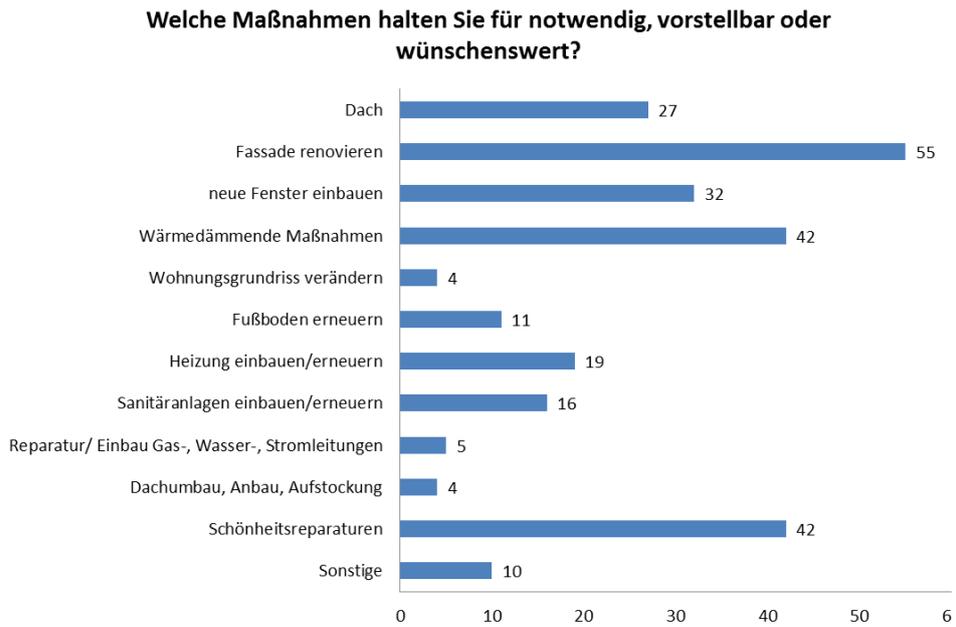


Abb.: Schwerpunkte privater Sanierungsmaßnahmen nach Gewerken

5.1.2 Bauliche Dichte

Das Untersuchungsgebiet weist insgesamt eine für eine Innenstadtlage überwiegend geringe bauliche Verdichtung auf. Der Überbauungsgrad der Grundstücke (Grundflächenzahl GRZ)¹⁸ bewegt sich überwiegend im Bereich von 0,4 bis 0,6. Lediglich Teilbereiche (Einzelquartiere) weisen Überbauungsgrade von mehr als 0,8 – 1,0 auf.

Die höchsten baulichen Dichten liegen dabei im Bereich zwischen der Rathausstraße, der Mittelstraße und der Marktstraße (0,9), Rathausstraße, Richtweg und Gerichtsstraße (0,9) sowie unmittelbar südlich der Rathausstraße zwischen den Einmündungen Richtweg und Hügelstraße.

Historisch bedingt weist der älteste Teil des Untersuchungsgebietes um die katholische Kirche („Wissener Halbmond“) eine sehr kleine private Parzellenstruktur auf. Diese Grundstücke sind nahezu vollständig mit Wohngebäuden überbaut (Denkmalzone) und weisen demzufolge eine bauliche Dichte von bis zu 1,0 auf.

Trotz teilweise umfangreichen Flächennutzungen als private Abstell- oder Parkplatzflächen kann für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes eine gute Ausstattung mit privaten Grün- bzw. Gartenflächen gesprochen werden. Durch die in der Regel in den Blockrandbereichen vorhandenen geschlossenen Bauzeilen ergeben sich größere zusammenhängende und vom öffentlichen Raum nicht einsehbare private Grünflächen.

Von diesen privaten Freibereichen als Wohnergänzungsfunktion profitieren jedoch fast ausschließlich die unmittelbaren Hauseigentümer, nicht jedoch Mieterhaushalte.



Bild: geschlossene Bebauung „Wissener Halbmond“ (Bildquelle: Bauverwaltung Wissen)

Öffentliche Grünflächen sind im Untersuchungsraum dagegen nur spärlich vorhanden und beschränken sich meist auf Randbegrünungen von öffentlichen und halböffentlichen Parkplätzen in Form von Einzelbäumen oder schmale Pflanzrampen.

Dadurch sind die Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien für Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Altersgruppen (vgl. Übersicht zur Verteilung der Altersgruppen im Untersuchungsgebiet) stark eingeschränkt.

Als bedeutende innerstädtische Grünfläche ist jedoch die parkartige „Steinbuschanlage“ zu betrachten.

¹⁸ Die Grundflächenzahl GRZ bezeichnet das Verhältnis von überbauter Fläche des Grundstücks zur Gesamtgrundstücksfläche

Diese lag zunächst nicht innerhalb des Untersuchungsgebietes, wurde jedoch im Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen als besonders wichtiges Element bzw. Potentialfläche zur Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität im Wissener Stadtzentrum identifiziert und in Abstimmung mit der ADD¹⁹ in das Untersuchungsgebiet aufgenommen.

Es handelt sich dabei um den ehemaligen Friedhof der Stadt. Er beherbergt neben dem namensgebenden Grab des Pfarrers Steinbusch noch Denkmale für die Gefallenen der vergangenen (Welt)Kriege. Im östlichen Randbereich der von altem Baumbestand geprägten Anlage befindet sich zudem ein Kleinkinderspielplatz.



Bild: Steinbuschanlage mit Grabmal des namensgebenden Pfarrers Steinbusch



Bild: Kleinkinderspielplatz im östlichen Teil der Steinbuschanlage

Die vorhandene Gestaltung und der Zustand der Anlage ist jedoch deutlich hinter den Möglichkeiten, die diese Fläche als innerstädtische Parkanlage hinsichtlich ihrer Aufenthalts- und Erlebnisqualität für alle Altersgruppen bieten könnte, zurück.

¹⁹ Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Trier: Ortstermin am 17. 4. 2012 in Wissen

Im Rahmen der Bürgerbefragung und der Arbeit in verschiedenen Themengruppen zur Innenstadtentwicklung wurde die Steinbuschanlage als bedeutendes positives Entwicklungsgebiet in der Innenstadt gesehen. Als nachteilig wird jedoch die vorhandene Gestaltung und vor allem die „Inanspruchnahme durch“ gesellschaftliche Randgruppen“ genannt, wobei sich die Interpretationen des Begriffes von „lärmenden / randalierenden Kindern u. Jugendlichen“ bis zu „Obdachlosen“ und „Alkoholikern“ erstrecken.

Als weiterer städtebaulich und funktional bedeutsamer Freibereich mit erheblichem Entwicklungspotential ist der vom „Wissener Halbmond“ umschlossene Freibereich vor der katholischen Kirche anzusprechen. Es handelt sich um eine weitestgehend flächig versiegelte Fläche, die überwiegend ungeordnet als Parkplatz entwertet ist.

Der Asphaltbelag, der nicht nur einen schlechten gestalterischen Zustand aufweist wirkt sich zudem nachteilig auf die Wachstumsbedingungen der noch vorhandenen stadtbildprägenden Bäume aus.

In direkter Nachbarschaft zum Kernbereich des Zentrums (Fußgängerzone) hat dieser Platzbereich, z. B. in Verbindung mit kleinteiliger Gastronomie ein bedeutendes Aufwertungspotential zur Belebung und Aufenthaltsqualität der Innenstadt. Dies auch deshalb, weil sich in diesem Teil des Untersuchungsgebietes die mit Abstand höchsten baulichen Dichtewerte (GRZ bis zu 1,0) finden.



Bild: unattraktive und wenig einladende Gestaltung des Kirchenvorplatzes



Bild: die nahezu vollflächige Befestigung beeinträchtigt auch die Wachstumsbedingungen für Stadtbäume

5.1.3 Stadtbild

Das Stadtbild, das durch das Erscheinungsbild und das Zusammenwirken der Gebäude im Untersuchungsgebiet geprägt wird, stellt sich heterogen dar.

Als historischer Kern im Sinne eines Ensembles ist der Bereich um die katholische Kirche mit der ringförmig umgebenden zweigeschossigen Wohnbebauung deutlich erkennbar. Die sich daran südlich anschließende Marktstraße und Mittelstraße weist ebenfalls noch einige ältere, ursprünglich charakteristische Gebäude auf.

Der stadträumliche Eindruck wird in erster Linie durch die Begrenzung der Teilräume mit Hochbauten erzeugt. Im westlichen Teil der Rathausstraße, der Mittelstraße und Teilen der Gerichtstraße zeigt die Bebauung geschlossene Raumkanten die den öffentlichen Straßenraum eindeutig begrenzen.



Bild: Geschlossene Raumkanten begrenzen den Straßenraum im Ostteil der Rathausstraße

In den übrigen Straßenzügen des Untersuchungsgebietes fehlen diese geschlossenen Raumkanten weitgehend. Bedingt durch Abbruchmaßnahmen einzelner Gebäude in der jüngeren Vergangenheit oder aber aufgrund einer veränderten Wiederbebauung von im 2. Weltkrieg zerstörten Quartieren.

Einzelne, das Stadtbild örtlich positiv prägende Gebäude an exponierten Stellen, werden in Ihrer Wirkung durch angrenzende Umgebungsbebauung beeinträchtigt.



Bild: städtebauliche Dominante im Kreuzungsbereich Mittelstraße / Rathausstraße

Hierbei spielen neben einer vollständig anderen Formensprache bei neueren Gebäuden vor allem in Proportion, Materialwahl und Funktion unmaßstäbliche An- Um- und Aufbauten eine zentrale Rolle.



Bild: funktional und gestalterisch nachteilige „Fassadengestaltung“ in der Gerichtsstraße

Erhebliche gestalterische Brüche im Erscheinungsbild meist auch älterer Gebäude werden durch nachträglich veränderte Erdgeschoßzonen insbesondere durch den Ein- und Umbau großflächiger Schaufenster und Verkaufsfächen mit entsprechenden Werbeanlagen hervorgerufen.



Bild: gestalterischer „Bruch“ zwischen EG und Obergeschossen



Bild: stark heterogene Fassadenabwicklung im Stadtzentrum (Mittelstraße)

5.1.4 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Bausubstanz findet sich im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt²⁰. Mit Ausnahme der als Denkmalzone ausgewiesenen „Wissener Halbmonds“ (zwei- bis dreigeschossige Bebauung von 1804 / 1911) einschließlich der katholischen Kirche am Kirchplatz (einschiffiges Langhaus 1804 mit Erweiterung um Querhaus und Chor 1911) der evangelischen Kirche (Backsteinsaalbau im Rundbogenstil 1862, dem Anwesen Marktstraße (dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus der Neorenaissance, Ende 19.Jh.), den Gebäuden Mittelstraße 10 (dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus Reformarchitektur um 1910 / 15) und Mittelstraße 12/14 (Wohn- und Geschäftshaus ca. 1910) befinden sich weitere Anwesen unter Denkmalschutz weiter entfernt in der Gerichtsstraße 10 (fünfschsiges Wohnhaus mit Zierverschieferung aus d. späten 19. Jh.).



Bild: Denkmalgeschütztes Anwesen: Gerichtsstraße 10

Herausragend im Wortsinn, jedoch in seiner baulichen Substanz bereits erheblich geschädigt ist das ehemalige Sudhaus der Germania Brauerei (mehrgeschossiger Backsteinbau um 1875).

²⁰ Vgl. Plan. „Denkmalschutz“



Bild: Das denkmalgeschützte ehemalige Sudhaus der Germania Brauerei

5.1.5 Leerstandsproblematik

Im Untersuchungsgebiet zeigt sich eine Tendenz zu untergenutzten Gebäudeteilen und kompletten Gebäudeleerständen. Häufig sind auch nicht gesamte Gebäude, sondern, was die Einzelhandelsnutzung betrifft, besonders die diesbezüglich genutzten Erdgeschoßflächen betroffen.

Die Wohnnutzung spielt in den Obergeschossen und in den Lagen abseits der Rathausstraße im Untersuchungsgebiet die Hauptrolle. Nach Feststellungen der Bauverwaltung werden aber Verkäufe bzw. Vermietungen von Wohnraum in der Innenstadt schwieriger. Es entsteht eine zunehmende Zahl an Wohnungen und Häusern die ganz oder teilweise leer stehen. Derzeit sind ca. 30 Wohnungen leerstehend.

Ein Hemmnis bei der Aktivierung der Mischnutzungen im überwiegend älteren Gebäudebestand des Untersuchungsgebietes (Gewerbe/ Einzelhandel im Erdgeschoss, Wohnen in den oberen Geschossen) liegt in den Anforderungen bauordnungsrechtlicher Vorschriften, die insbesondere den Brandschutz betreffen.

Sobald Nutzungsänderungen stattfinden und die Einhaltung aktueller brandschutztechnischer Bestimmungen im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden muss, ergeben sich für die Eigentümer häufig enorme Aufwendungen, welche die Rentabilität von Investitionen teilweise in Frage stellen bzw. diese vereiteln. Dieser Trend vollzieht sich in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich.

Da der Wegzug bzw. das „Wegsterben“ der ursprünglichen Innenstadtbewohner (auch in Ermangelung geeigneten und attraktiven Wohnraums) derzeit noch nicht durch Zuzug junger Menschen und Familien ausgeglichen werden kann, ergibt sich die Tendenz einer zunehmenden Verödung der Innenstadt vor allem außerhalb der Ladenöffnungszeiten in den Abendstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen.

Gerade im Rahmen der finanziellen Förderung aus dem Programm „Aktive Zentren“ könnte dieser Entwicklung gegengesteuert werden, da die i.d.R. erhöhten Aufwendungen bei Umbaumaßnahmen im Bestand soweit abgefangen werden können, dass eine Wirtschaftlichkeit der Maßnahme erreicht werden kann.

Wesentlich augenscheinlicher und die umgebenden Nutzungen beeinflussender stellt sich die Leerstandsituation im Bereich der Einzelhandelsimmobilien bei den Verkaufsflächen dar.

Im Untersuchungsgebiet der Wissener Innenstadt stehen derzeit²¹ ca. 20 gewerbliche Ladeneinheiten leer. Gegenüber einer ersten Erhebung durch die Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Wissen im Rahmen der Antragstellung auf Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Zentren“ hat die Zahl der Leerstände im Einzelhandelsbereich damit um weitere drei Einheiten zugenommen.

Besonders dramatisch die Situation von Leerständen im Bereich der Markt- und Mittelstraße, d. h. im eigentlichen Altstadtbereich, der als Fußgängerzone ausgewiesen wurde. Dramatisch ist diese Entwicklung insofern auch, da es sich hier um einen „sich – selbst – verstärkenden“ Prozess zu handeln scheint. Hier wird schon heute eine Vermietung aufgrund der umliegenden Leerstände schwierig



²¹ Stand: Juli 2012



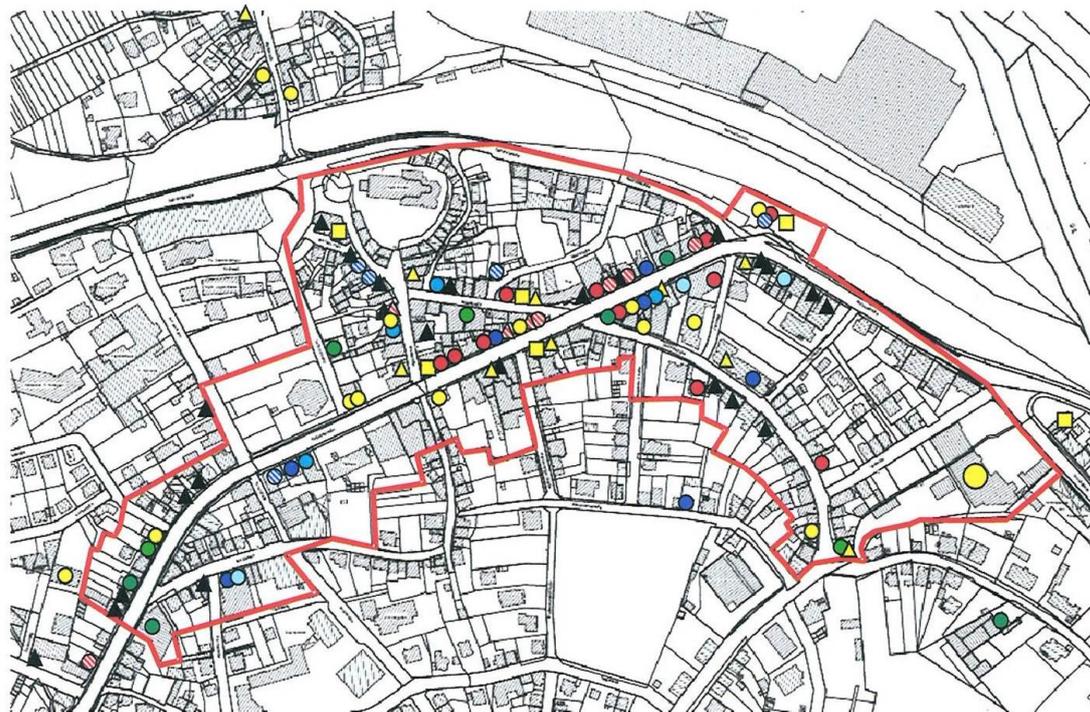
Bilder: Ballung von leerstehenden Ladengeschäften im Kernbereich des Stadtzentrums

Ebenso bemerkbar ist die Bündelung der Leerstände in den sogenannten 2er-Lagen des Einzelhandels in der Gerichtsstraße und im östlichen Bereich der Rathausstraße in Höhe, jedoch auf der „Rückseite“ des Regiobahnhofs.

5.2 Die Situation von Einzelhandel / Dienstleistung / Gewerbe

5.2.1 Versorgungssituation in der Innenstadt

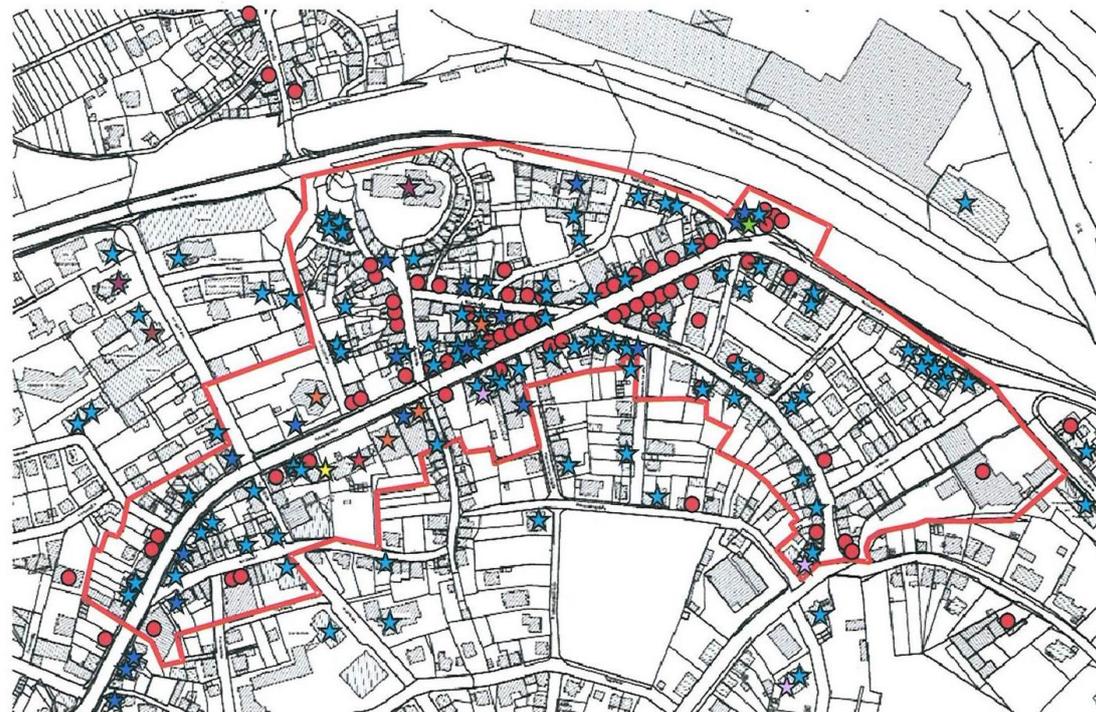
Im Untersuchungsgebiet liegt der Haupteinkaufs- und Dienstleistungsbereich in der Rathausstraße und der Fußgängerzone (Markt- und Mittelstraße). Hier erstreckt sich das Versorgungsangebot im Lebensmittelbereich vorwiegend auf Bäckereien / Konditoreien, Metzgereien und Frischware). Ein größerer Lebensmittel-discounter (REWE ca. 1.400 qm VK) befindet sich im nördlichen Teil des ehemaligen Germania Brauereigeländes an der Oststraße. Ein veralteter NORMA - Markt liegt unmittelbar südlich der Rathausstraße am Richtweg.



- | | |
|---|---------------------------------------|
| ● Nahrungs- und Genussmittel | ● Spiel, Sport, Hobby |
| ▲ Gesundheits- und Körperpflege | ● GPK, Haushaltswaren |
| ■ übriger periodischer Bedarf | ● Einrichtungsbedarf |
| ● Bekleidung / Wäsche | ● Baumarktspezifische Sortimente |
| ▲ Schuhe / Lederwaren | ▲ Leerstand |
| ■ übriger persönlicher Bedarf | ○ Betriebe bis 799 m ² VKF |
| ■ Bücher / Schreibwaren | ○ Betriebe ab 800 m ² VKF |
| ● Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC | |

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2010)

Im Kerneinkaufsbereich (Rathausstraße, Mittelstraße u. Marktstraße) dominiert der Inhabergeführte Facheinzelhandel (Mode, Buchhandel, Sportgeschäfte, Schreibwaren, Apotheke, Blumengeschäft,...)



- Einzelhandel
- ★ Kirche
- ★ Krankenhaus
- ★ Gastronomie
- ★ Rathaus
- ★ Banken/ Kreditinstitute
- ★ Hotel
- ★ Bahnhof
- ★ Sonstige Dienstleistungen
- ★ Post

— Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2010)

Die derzeitige Versorgungssituation in der Wissener Innenstadt ist damit insgesamt noch als zufriedenstellend zu bezeichnen. Allerdings ist seit einigen Jahren ein zunehmender Bedeutungsverlust in den westlichen und östlichen Teilen der Rathausstraße und vor allem in der Fußgängerzone zu verzeichnen. Dieser wird durch eine deutlich Zunahme von Leerständen von Ladenflächen deutlich, die den Gesamteindruck teilweise bereits prägen und somit negativ auf das Umfeld ausstrahlen. (vgl. Kap. 3.1.6 „Leerstandproblematik“). Eine wesentliche Voraussetzung zur Reaktivierung dieser Lagen wird im vorliegenden Einzelhandelsgutachten²² in der Modernisierung der vorhandenen Ladenlokale gesehen.

Der Handel hat für die Entwicklung des Zentrums der Stadt Wissen eine hohe, wenn nicht zentrale Bedeutung. Neben seiner unmittelbaren Versorgungsfunktion für die Bevölkerung tragen Handels- und Dienstleistungsangebote entscheidend zur Belebung, Gestaltung und Funktion der Innenstadt bei, sodass diese ihren Aufgaben im Gefüge der Gesamtstadt als attraktiver Aufenthaltsort, als Ort der Kommunikation und als identifikationsbildender Bereich der Stadt gerecht werden kann. Umgekehrt sind die Gestaltung und Funktion des öffentlichen Raumes im Hinblick auf Aufenthaltsqualität, Parkmöglichkeiten wichtige Entwicklungsvoraussetzungen für ein attraktives Handels- und Dienstleistungsangebot.

²² Einzelhandelskonzept, Stadt Wissen 2010, erstellt durch CIMA Beratung und Management, Köln 2010 / 2011

Das aktuelle Einzelhandelsgutachten²³ für die Stadt Wissen unterstreicht diese Einschätzung. Aus diesem wird deutlich, dass die Entwicklung des Einzelhandels neben bzw. in Verbindung mit dem anstehenden Rückbau der Rathausstraße von entscheidendem Interesse für die Entwicklung der Innenstadt ist.

Zu berücksichtigen ist grundsätzlich, dass alle Investitions- und Sachentscheidungen im Einzelhandel in privater Hand liegen. Die Stadt Wissen kann jedoch die rahmengebenden Voraussetzungen zur Einzelhandelsentwicklung als Planungsgrundlage vorgeben.

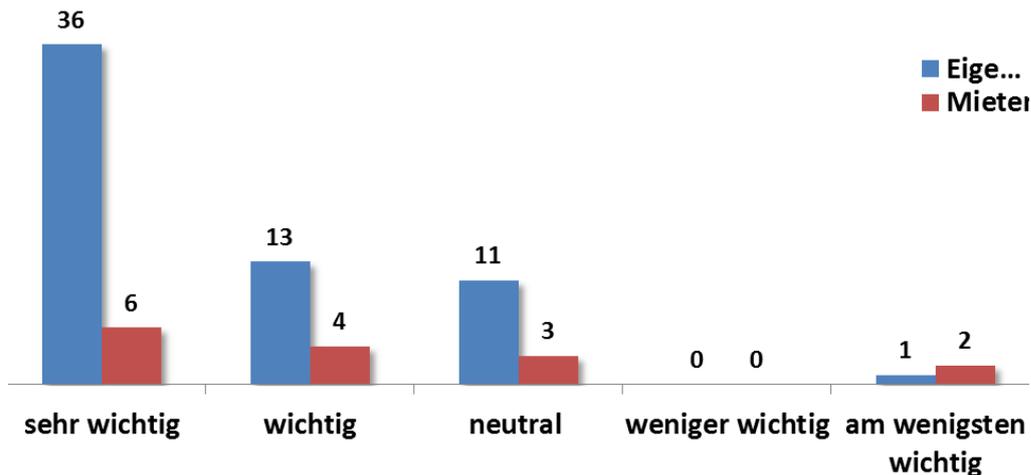


Abb: Beurteilung der Erforderlichkeit der Modernisierung von Wohn- und Geschäftsgebäuden²⁴

Neben dem Rückbau und der umfassenden Umgestaltung der Rathausstraße hat die Stadt Wissen zur Unterstützung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einen Bebauungsplan²⁵ aufgestellt, der den Standort „Innenstadt“ als zentralen Versorgungsbereich sichert und ein weiteres Anbinden von Zentren relevanten Sortimenten in der Peripherie unterbindet.

Die Hauptaufgaben der Entwicklung der Wissener Innenstadt zu einem „Aktiven Zentrum“ werden daher in:

- der Festigung und Erhöhung der Kaufkraft aus der Verbandsgemeinde Wissen und auswärtiger Kunden insbesondere bei innenstadtrelevanten Sortimenten
- einer weiteren Förderung der Innenstadt als zentraler Einkaufsplatz,
- der Sicherung ergänzender wohnungsnaher Nahversorgungsangebote
- dem Ausschluss von innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen

und der

- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Betriebe durch Verbesserung der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie des einzelbetrieblichen Marketings.

gesehen.

Für die Innenstadt kommt das Einzelhandelskonzept zu dem Ergebnis, dass zur Verbesserung des Branchenmixes und zur Attraktivitätssteigerung des Wissener Einzelhandels eine Verkaufsflächen-erweiterung um insgesamt ca. 4.000 – 4.800 m² in folgenden Bereichen notwendig ist:

²³ She. ebd.

²⁴ Auswertung der Bürgerbefragung durch WSW & Partner, Kaiserslautern

²⁵ Bebauungsplan „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ Aufstellungsbeschluss v. 16.03. 2011, Stadt Wissen

- Neuaufstellung des ansässigen Lebensmitteldiscounters mit einer Anpassung der Betriebsgröße an die aktuellen Markterfordernisse
- gezielte Ergänzung des kleinteiligen Fachgeschäftebesatzes,
- weitere Stärkung der Innenstadt durch einen größeren Textilanbieter
- Erweiterung des ansässigen Anbieters von Elektroartikeln und Unterhaltungselektronik
- Erweiterung und Neuaufstellung des ansässigen Baumarktes (außerhalb der Innenstadt)

Aus der umfangreichen Befragung der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet wird der durch Fachgutachten und Beurteilungen durch Stadtverwaltung und Planungsbüro ermittelte Bedarf auch aus unmittelbarer „Nutzersicht“ bestätigt²⁶.

Gibt es etwas in der Innenstadt, das Sie als problematisch empfinden, das Ihnen fehlt oder das Sie gerne ändern würden? - Ja, mir fehlt..

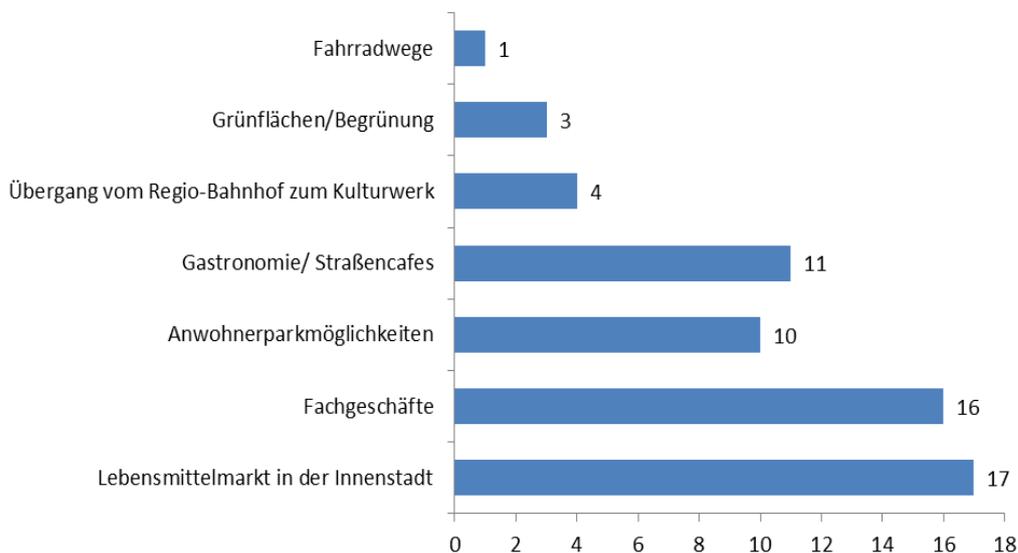


Abb: Auswertung Bürgerbefragung (WSW & Partner 2012)

5.2.2 Öffentliche Einrichtungen / Gemeinbedarfseinrichtungen

Neben dem Rathaus der Verbandsgemeinde und der Stadt Wissen in der Rathausstraße 75, befinden sich auch der evangelische Kindergarten (Auf der Rahm 18) und das Jugendzentrum „Offene Tür“ (Kirchweg 9), eine Einrichtung der kath. Kirche, die durch die Stadt und das Kreisjugendamt mitgenutzt wird, im Untersuchungsgebiet. Darüber hinaus die ev. und kath. Kirche mit Stadtbücherei.

Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen im Untersuchungsgebiet sind die Klinik St. Antonius mit Psychiatrieabteilung und allgemeinem medizinischen Versorgungszentrum.

Unmittelbar im südlichen Anschluss an das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Schulstraße 11 der kath. Kindergarten mit Teilzeit-, Ganztags- und Hortplätzen. Das vorhandene Angebot wird derzeit als ausreichend beurteilt.

Das Rathaus der Stadt und Verbandsgemeindeverwaltung weist gravierende funktionale und bautechnische Mängel auf. Eingehende fachliche Beurteilungen kommen zu dem Ergebnis, dass eine Sanierung oder Modernisierung des Gebäudes nicht zielführend ist. Hinsichtlich des zukünftigen

²⁶ Auswertung der Bürgerbefragung im Untersuchungsgebiet (WSW & Partner, Kaiserslautern Mai 2012)

Standortes werden derzeit verschiedene Varianten diskutiert, wobei sich in erster Linie ein Neubau im Bereich des derzeitigen Standortes oder auf der gegenüberliegenden Seite der Rathausstraße hinter der VR – Bank herauskristallisiert.

Im Rahmen einer eigens unter Jugendlichen durchgeführten Befragung wird der Jugendtreff in Wissen jedoch als „verbesserungswürdig“ bezeichnet. Bei einer Vielzahl von Jugendlichen scheint das Angebot sogar gar nicht bekannt zu sein.

Von wesentlicher Bedeutung ist das Veranstaltungszentrum „Kulturwerk – Wissen“ das inzwischen weit über die Grenzen der Stadt und Region hinaus eine hohe Bekanntheit hat und von internationalen Künstlern unterschiedlicher Genres für Auftritte genutzt wird.

Der neue Regio - Bahnhof der Stadt im unmittelbaren nordöstlichen Anschluss an das Untersuchungsgebiet trägt sowohl zur hervorragenden Erreichbarkeit des Stadtzentrums als auch des Kulturwerks aus der Region bei. Allerdings bedeutet die Bahntrasse derzeit noch eine Barriere in der erforderlichen direkten fußläufigen Verbindung zwischen dem Wissener Stadtkern und dem Kulturwerk.

Ausbaufähige Potenziale für die Erweiterung des Angebots an Gemeinbedarfseinrichtungen insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Freiflächen- und Spielplatzsituation f. unterschiedliche Alters- und Nutzergruppen stellen der Kirchplatz sowie die Steinbuschanlage dar. Als leerstehendes größeres Anwesen mit räumlichem Umfeld wäre das Gelände der ehemaligen Germaniabrauerei mit dem allerdings stark verfallenen, jedoch unter Denkmalschutz stehenden Sudhaus zur Erweiterung des Angebots an Gemeinbedarfseinrichtungen evtl. im Bereich „Sport“ ggf. i.V.m. Erlebnisgastronomie denkbar.

5.3 Verkehrssituation / Verkehrsplanung

Wesentliche, die Stadtentwicklung beeinflussende Großprojekte waren in der jüngeren Vergangenheit folgende Maßnahmen:

- Bau des Regio-Bahnhofes mit Verlegung der B 62
- Bau des Kreisverkehrsplatzes B 62 / Rathausstr. / L 278 Schloßstr. / Oststr.
- Einführung und Umkehrung von Einbahnstraßen wie z.B. Rathausstr. (Teilabschnitt), Gerichtsstr. etc.
- Umwidmung des klassifizierten Straßennetzes mit Verlegung der B 62 aus der Stadtmitte (Im Kreuztal / Rathausstr.) auf die Bahnparallele (Bahnhofstraße)
- Verlegung der L 289 von der Hachenburger Str. auf den Streckenzug Nassauer Str. / Oststr.
- Verbindungsstraße B 62 - L 278 nördlich der Bahnstrecke

Die erhebliche Entlastung des Stadtzentrums vom Durchgangsverkehr hat in der Folge den Rückbau der Markt-, Mittel- und Maarstraße zur Fußgängerzone ermöglicht.

Die Umsetzung des Wissener Verkehrslenkungs Konzeptes zur Teilentlastung der Innenstadt von Durchgangsverkehr soll nun ihren Abschluss in der Umgestaltung der Rathausstraße und nachfolgend einiger daran angebundener Straßen im Stadtkern finden.

Schon seit Jahren beschäftigen sich die Gremien der Stadt und die Verwaltung mit dem Rückbau der Rathausstraße in einen verkehrsberuhigten Bereich mit einer geringeren Straßenbreite und großzügigeren Flächen für Passanten und Kunden im Hauptgeschäftsbereich des Wissener Stadtzentrums.

Der Vergleich der Ergebnisse einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2003 mit den Ergebnissen aus 2011 zeigt folgende Erkenntnisse²⁷:

- Aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung sowie der in der Vergangenheit realisierten Maßnahmen ergibt sich eine Stagnation bzw. Abnahme im Verkehrsgeschehen.
- Im westlichen Teil des Planungsgebietes (Im Kreuztal) sind nur geringe Veränderungen zu verzeichnen, im Bereich der Rathausstr. sind aufgrund von Einbahnführungen, Neubaumaßnahmen etc. Entlastungen von 20 bis über 70 % vorzufinden.

Derzeit weist die zentrale Verkehrsachse im Untersuchungsgebiet Rathausstraße / „Im Kreuztal“ in Höhe des Rathauses zwischen den Kreuzungen „Im Buschkamp“ und „Auf der Rahm“ mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von ca. 10.000 Kfz/ 24h die höchste Querschnittsbelastung auf.

Die niedrigste Belastung der Rathausstraße liegt erwartungsgemäß im Streckenabschnitt (Einbahnstraße) zwischen Bahnhofstr. und dem Kreisverkehrsplatz an der Oststr. Mit ca. 4.600 Kfz / 24/h.

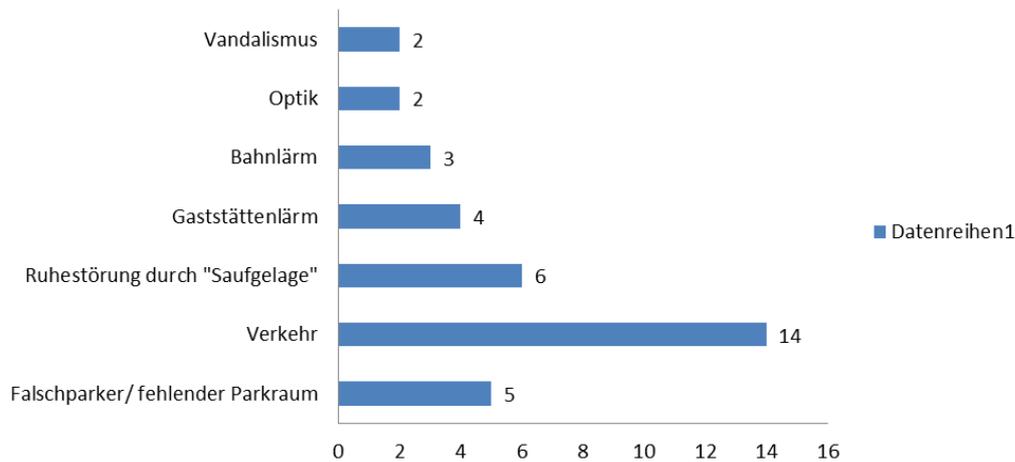
Bei den einmündenden Nebenstraßen ist anzuführen, dass die Straße „Im Buschkamp“ mit ca. 4.000 bis 4.300 Kfz/ 24h eine höhere Querschnittsbelastung aufweist, als die Hachenburger Str. (ca. 3.000 – 3.300 Kfz/24h).

Die übrigen Nebenstraßen weisen ein deutlich niedrigeres Belastungsniveau auf.

²⁷ Angaben basierend auf: Verkehrsuntersuchung Rathausstraße, Vertec, Verkehrsplanung u. Verkehrstechnik, Koblenz 2011

In der subjektiven Einschätzung aus Sicht der Bewohner im Untersuchungsgebiet weist der Aspekt „Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch Verkehr“ zwar die meisten Nennungen auf, jedoch sind die Zahlen der Nennungen sowohl absolut als auch relativ eher gering²⁸.

Fühlen Sie sich in Ihrem Gebäude/ Ihrer Wohnung gestört? - Störungen durch....



Fühlen Sie sich in Ihrem Gebäude/ Ihrer Wohnung gestört? - Störungen durch Lärm

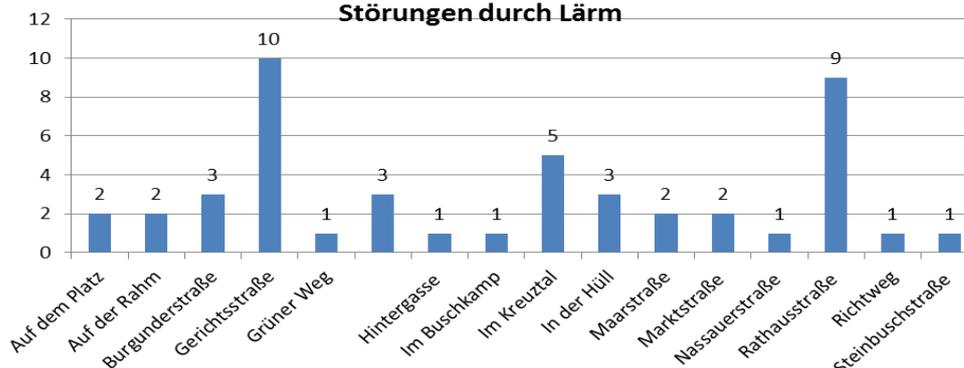


Abb.: Auswertung der Bürgerbefragung (WSW & Partner)

Interessanter ist die Feststellung, dass die subjektive Wahrnehmung der Störung durch Verkehrslärm nicht unbedingt mit der Höhe der Verkehrsbelastung korreliert. So ergeben sich zum Beispiel aus der Gerichtsstraße, aus der nur halb so viele Fragebögen beantwortet wurden, wie in der Rathausstraße sogar mehr Nennungen dazu.

5.3.1 Ruhender Verkehr

Das im ländlich strukturierten Raum gelegene Mittelzentrum wird neben der durch den neuen Regiobahnhof vorhandenen hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung naturgemäß stark durch den motorisierten Individualverkehr frequentiert. Umgekehrt bedingt der Wohnstandort im ländlichen Raum einen relativ hohen PKW besatz.

Aufgrund der für ein Stadtgebiet überwiegend aufgelockerten Bebauungsstruktur ist das private Stellplatzangebot überwiegend ausreichend. Zumeist werden die Privat PKW auf den eigenen

²⁸ Störungen durch „Verkehr“ wurden nur bei ca. 4 % der beantworteten Fragebögen genannt.

Grundstücksflächen abgestellt. Engpässe ergeben sich in den höher verdichteten Bereichen wie Rathausstraße, Mittelstraße, Marktstraße wo sich neben einem hohen Überbauungsgrad Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistung und Einzelhandel überlagern.

Die Befragungsergebnisse²⁹ lassen insgesamt jedoch keine besonders prekäre Parkplatzsituation erkennen. Nur ca. 4% der Antworten beziehen sich auf Aspekte wie „fehlende Parkplätze“ oder „Problemstellungen durch ungeordnetes Parken“.

Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze befinden sich zum einen im randlichen Straßenraum insbesondere in der Rathausstraße sowie auf verschiedenen Sammelparkplätzen innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Insgesamt ergibt sich innerhalb des Untersuchungsgebietes derzeit folgendes öffentliches Angebot:

Parkfläche	Anzahl	Bewirtschaftung / Parkdauer
Rathausstraße	80	½ h
Bahnhofstraße	9	½ h
Gerichtsstraße	34	1h
Burgunderstraße	33	unbegrenzt
Richtweg	54	2h
Unterhalb Westerwaldbank	51	1h
Auf der Rahm	15	1h
Rathaus (Rückseite)	10 (öffentliche) 59 f. Bedienstete	2h
Maarstraße I u. II	54	2h
Parkdeck Im Buschkamp	148 (15 vermietet)	unbegrenzt

Unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzend befindet sich das Parkdeck des RegioBahnhofes (P & R) mit insgesamt 135 Parkplätzen. In der weiteren Umgebung liegen die Parkplätze am Kulturwerk (150), an der Wiesenstraße (32) und am Stadion / Stadionstraße (200).

Im Zuge der Umgestaltung der Rathausstraße werden ca. 12 Parkplätze zugunsten der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum entfallen. Insgesamt befinden sich im Untersuchungsgebiet und unmittelbar angrenzend jedoch über 500 Parkplätze, von denen 35% kostenfrei sind bei unbegrenzter Parkdauer. 144 Parkplätze liegen dabei bei unbegrenzter Parkdauer und kostenfrei unmittelbar im Parkdeck am Regio Bahnhof.

Nur 12% der Parkplätze unterliegen eine Parkzeitbegrenzung von ½ Stunde, 52% innerhalb einer Parkzeit von 1-2 Stunden.

Insgesamt kann damit die Versorgung mit innerstädtischen Parkplätzen in Wissen als gut bezeichnet werden.

²⁹ Schriftliche Befragung der ca. 380 Haushalte (Mieter u. Eigentümer) im Untersuchungsgebiet (Frühjahr 2012)

Das insbesondere außerhalb von (Abend)veranstaltungen große Parkplatzpotential am Kulturwerk (150) könnte durch eine attraktive / kurze fußläufige Anbindung des Kulturwerks an die Innenstadt wesentlich besser erschlossen werden.

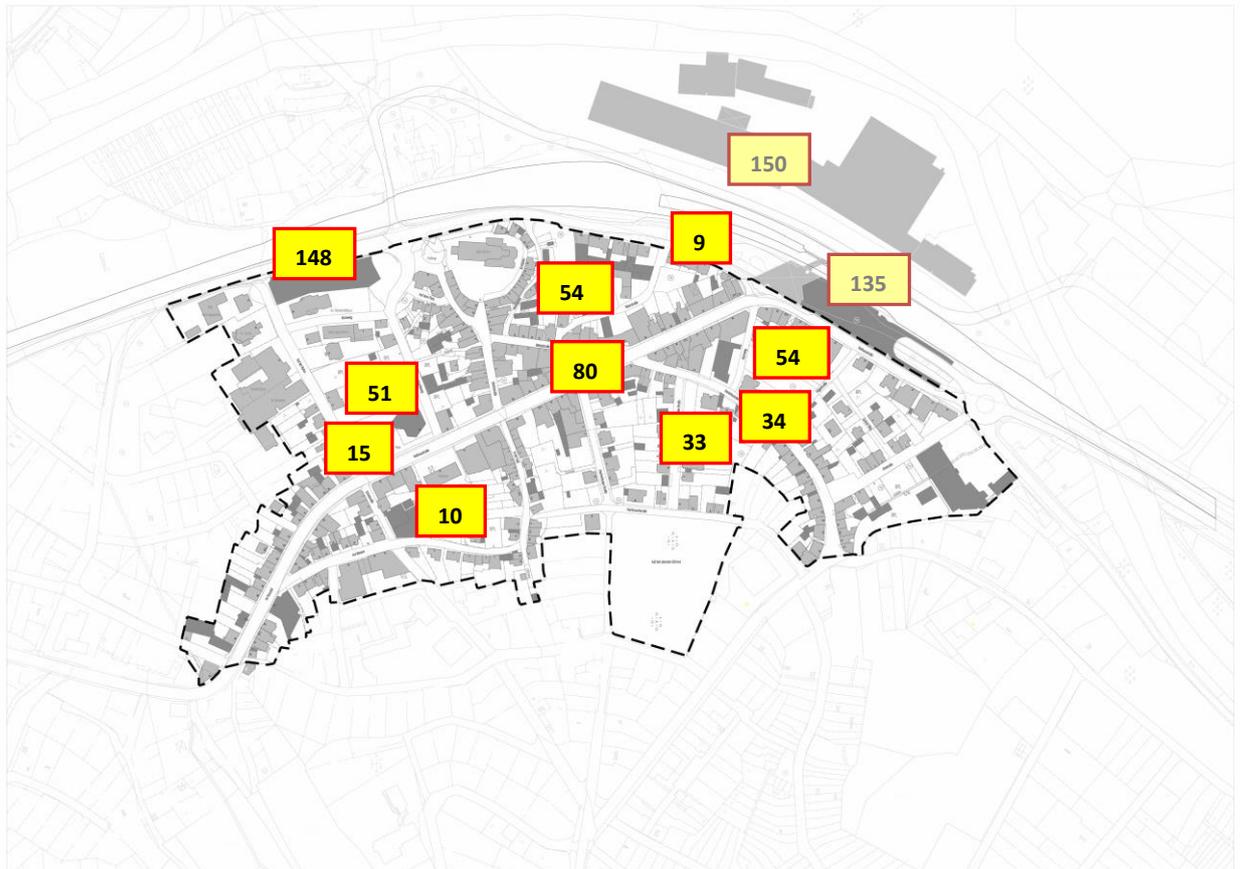


Abb.. Übersicht der öffentlichen Parkplatzflächen innerhalb und unmittelbar randlich des Untersuchungsgebietes

5.3.2 Aktuelle Verkehrsprojekte

Nachdem in den vergangenen Jahren die Voraussetzungen geschaffen wurden, die Verkehrssituation im Zentrum vom Wissen unmittelbar funktional und gestalterisch beeinflussen zu können (s. o.) steht der Umbau der Rathausstraße als das zentrale Verkehrsprojekt an.

Die derzeit sehr breiten Fahrbahnflächen sollen reduziert und der gewonnene Raum für Fußgänger, Begrünung, Stellplatzbereiche, Warenpräsentation etc. zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung für die Rathausstraße wurden die Auswirkungen einer Umgestaltung analysiert und für die Zukunft (Prognosejahr 2025) prognostiziert. Da nach einer verkehrsberuhigenden Umgestaltung der Rathausstraße Verkehrsverlagerungen zu erwarten sind, wurden auch die Auswirkungen einer Straßenraumumgestaltung auf das umliegende Straßennetz ermittelt.

Im Ergebnis kommt die Verkehrsuntersuchung³⁰ zum Schluss, dass die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes und der Knotenpunkt (Kreuzungen und Einmündungen) auch nach einer verkehrsberuhigenden Umgestaltung der Rathausstraße gegeben ist.

Der zukünftige Umgang mit der Verkehrsbelastung im Zentrum und die Wohnumfeld- und nutzungsverträgliche Lenkung des innerstädtischen Verkehrs insbesondere im südlich der Rathausstraße liegenden Straßennetz bedarf jetzt der weiteren vertiefenden Feinplanung um sinnvolle Umgestaltungsmöglichkeiten konzipieren zu können.

³⁰ Verkehrsuntersuchung Rathausstraße, Vertec, Verkehrsplanung u. Verkehrstechnik, Koblenz 2011

6 DIE BEWOHNERSTRUKTUR IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

6.1 Allgemeine Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wissen

Die Stadt Wissen verzeichnet zum Stand 31.12.2011 eine Einwohnerzahl von 8.056. etwa ein Zehntel davon wohnt innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Zwischen 1997 und 2011 verzeichnet die Stadt einen Rückgang der Einwohnerzahl von 8.814 um ca. 8,6 %.

Prognosen zur weiteren Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamtes liegen nur für die Ebene der Verbandsgemeindeebene bis zum Horizont 2020 vor. Bis dahin wird eine Abnahme um ca. 8 % erwartet. Für die Stadt Wissen werden seitens des Landesamtes keine Prognosen veröffentlicht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Abnahmen, welche auf Kreis- und Verbandsgemeindeebene zu verzeichnen sind, sich auch auf die Eckziffern der Stadt übertragen.



Abb.: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wissen nach Anzahl und Geschlecht (Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems 2012)

6.1.1 Einwohnerzahl / -dichte, Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet sind 824 Einwohner gemeldet³¹ (Stand Mai 2012). Diese verteilen sich etwa auf 380 Haushalte, was einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2.17 EW / Haushalt entspricht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt damit recht genau im Durchschnitt der Haushalte in Rhld. Pfalz, der bei 2,1 Personen je Haushalt liegt³².

³¹ Einwohnermeldeamt, Verbandsgemeindeverwaltung Wissen

³² Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 2010

6.1.2 Altersaufbau der Einwohner im Untersuchungsgebiet

Die Verteilung der unterschiedlichen Altersgruppen im Untersuchungsgebiet ist noch relativ ausgeglichen. Die Gruppe der 20 – 29 jährigen ist sogar geringfügig stärker vertreten als die übrigen Altersgruppen. Eine ausgeprägte Tendenz in Richtung Überalterung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist noch nicht vorhanden.

Im Vergleich zur Altersstruktur der Gesamtstadt Wissen zeigen sich für das Untersuchungsgebiet keine besonderen Auffälligkeiten. Der Anteil der > 65 jährigen liegt hier sogar etwas niedriger als in der Gesamtstadt. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt von Rheinland Pfalz ist die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ebenfalls geringfügig „jünger“.

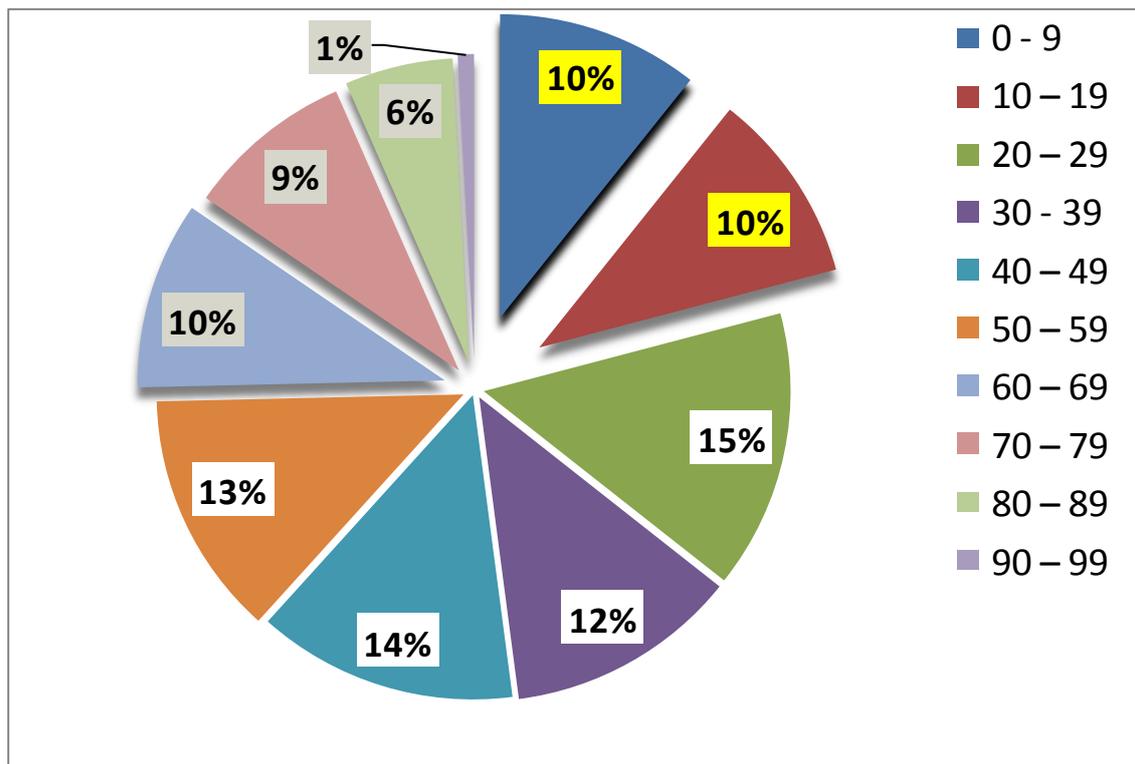
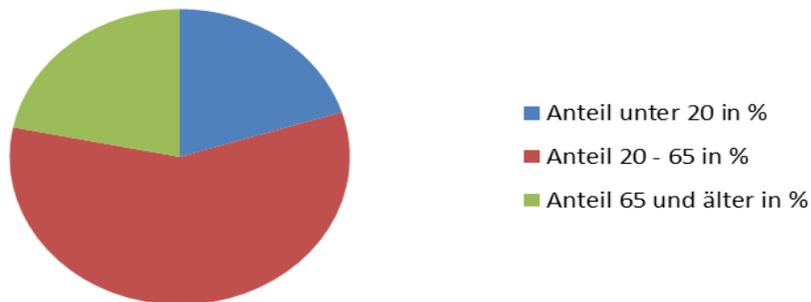


Abb.: Verteilung der Altersgruppen im Untersuchungsgebiet

Verteilung d. Altersgruppen Stadt Wissen (gesamt)



Verteilung d. Altersgruppen Rhld. Pf.

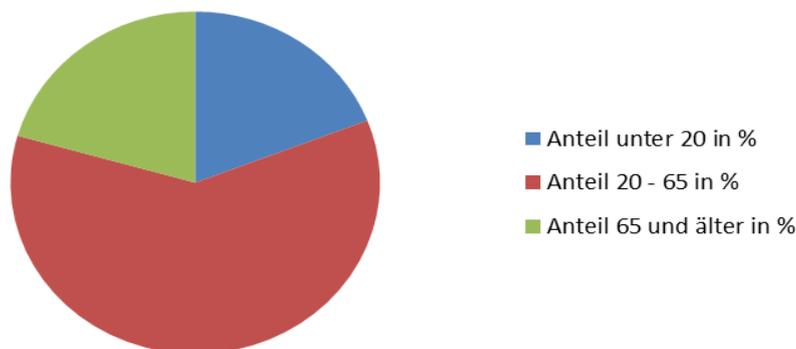


Abb.: Auswertung und Vergleich von Einwohnerdaten

Von den ca. 825 Bewohnern des Untersuchungsgebietes sind 406 (49%) weiblich und 419 (51%) männlich, d. h. das Verhältnis ist über alle Altersgruppen betrachtet, ausgeglichen.

6.1.3 Bevölkerung mit Migrationshintergrund

Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund im Untersuchungsgebiet konnte nur annäherungsweise, z. B. anhand der Familiennamen abgeschätzt werden (ca.20 %). Damit sind Unsicherheiten verbunden, jedoch zeigen die Ergebnisse in diesem Fall keine besonderen Auffälligkeiten, die eine vertiefte Untersuchung der Sachverhalte angezeigt erscheinen lassen.

Auch die Verteilung dieser Bevölkerungsgruppe im Untersuchungsgebiet in Relation zu den Einwohnerzahlen nach Straßen zeigt keine signifikanten Besonderheiten.

Besondere Problemstellungen hinsichtlich Integrationsschwierigkeiten oder nachbarschaftlichem Konfliktpotenzial wurden weder im Rahmen der Bürgerbefragung noch in der Diskussion der Problemstellungen im Untersuchungsbereich im Rahmen der themenbezogenen Arbeitsgruppen benannt.

6.1.4 Soziale Problemstellungen

Besondere soziale Problembereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden nicht festgestellt. In Äußerungen von Bewohnern wurden im Untersuchungsgebiet zwei Teilbereiche angesprochen, in denen häufiger alkoholisierte Jugendliche oder Obdachlose insbesondere in den Abendstunden angetroffen würden. Dies sei im Umfeld des NORMA – Marktes am Richtweg und in der Steinbuschanlage der Fall. Es führe dazu, dass vor allem die Steinbuschanlage als innerstädtische Grünfläche hinsichtlich ihrer Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit für Kinder und ältere Menschen stark eingeschränkt sei.

7 ERMITTLUNG DER MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT

7.1 Einwohnerbefragung im Untersuchungsgebiet

Die schon gem. § 137 BauGB gebotene Beteiligung und Mitwirkung der von der Sanierung Betroffenen geht über eine frühzeitige Erörterung der Sanierungsziele und Anregung zur Mitwirkung deutlich hinaus.

Im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurden den Bürgern innerhalb des Untersuchungsgebietes zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen Fragebogen³³ zugesandt, die als zusätzliche Beurteilungsgrundlage über den Bedarf an öffentlichen und privaten Sanierungsmaßnahmen dienen konnten.

Der Umstand, dass nicht nur eine hohe und über das Untersuchungsgebiet verteilte Rücklaufquote (> 30 %!) erreicht wurde, sondern die weit überwiegende Anzahl der Hauseigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet die Aufgabe „Stadtsanierung“ für wichtig hält und eine sehr hohe Beteiligungsbereitschaft auch im privaten Bereich signalisiert wird, dokumentiert das besondere öffentliche, v. a. aber auch private Interesse.

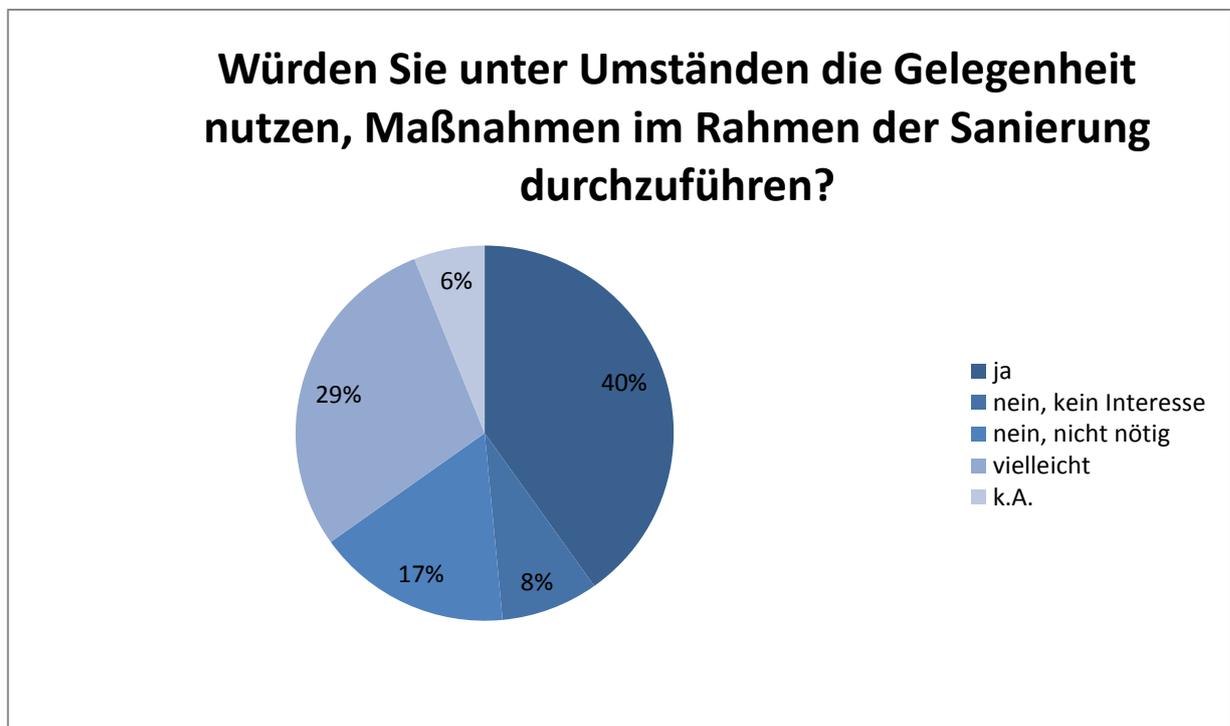


Abb.: Befragungsergebnis hinsichtlich der privaten Mitwirkungsbereitschaft

³³ Fragebogen im Anhang

7.2 Aktivierende Bürgerbeteiligung

Zusätzlich wurde die schriftliche Befragung, in denen durch themenbezogene Arbeitsgruppen Stärken und Schwächen sowie Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungserfordernisse erarbeitet wurden, ergänzt.

Ziel der Stadt Wissen ist es, einen transparenten Planungsprozess zu gestalten und die Erstellung des „Integrierten Entwicklungskonzeptes“ auf eine breite Basis zu stellen.

Dazu wurde von Beginn an eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerpartizipation durchgeführt.

Der offizielle Startschuss für die Bürgerbeteiligung wurde anlässlich der Auftaktveranstaltung am 7.Mai im Kulturwerk gegeben. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde das Förderprogramm „Aktives Zentrum“ vorgestellt und die beabsichtigte Vorgehensweise der Stadt Wissen zur Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes präsentiert.

In direkter Zusammenarbeit mit interessierten Bürgern konnten Schwächen und Stärken identifiziert und Maßnahmenvorschläge zur Entwicklung eines „Aktiven Stadtzentrums für Wissen“ erarbeitet werden.

Dazu meldeten sich noch im Rahmen der Auftaktveranstaltung interessierte Bürgerinnen und Bürger für Arbeitsgruppen, die in den folgenden Monaten verschiedene Themenfelder der Stadtentwicklung bearbeiteten.

Als Arbeitsgrundlage und zur Vorbereitung der Arbeitsgruppensitzungen wurden die Ergebnisse vorhandener Untersuchungen und Workshops (z. B. Einzelhandelskonzept, erste Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, Ergebnisse des Open Space Workshops der Zukunftsschmiede, etc.) themenbezogenen Handlungsfeldern zugeordnet.

Die Themenfelder wurden so abgesteckt, dass sämtliche Aspekte, die auf die Entwicklung des Stadtzentrums von Wissen Einfluss nehmen abgedeckt wurden:

Folgende Themenfelder wurden intensiv bearbeitet:

- **Wohnen und Leben in der Innenstadt**
- **Stadtgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen**
- **Kultur, Freizeit, Tourismus und öffentliche Einrichtungen**
- **Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung**
- **Erreichbarkeit, Verkehr, Mobilität und Parken**

Die für die Stadtentwicklung besonders wichtige Zielgruppe der Jugendlichen wurde in einem eigenen Arbeitskreis angesprochen. Aufgrund des sehr geringen Interesses der Jugendlichen wurde jedoch eine direktere Ansprache in Form einer Schülerbefragung zur Ermittlung der Ideen, Anregungen und Wünsche aus Sicht der Jugend in den unterschiedlichen Jahrgangsstufen der Wissener Schulen gewählt.

Im Zeitraum vom 14. Mai bis 30. Mai 2012 trafen sich die themenbezogenen Arbeitsgruppen zu insgesamt 14 Veranstaltungen.

	Thema	1. Staffel: Analyse/ Ziele	2. Staffel: Projekte/ Themen	Gemeinsamer Termin	
				Fertigstellung Maßnahmen- liste	Vorstellung und Priorisierung
1	Wohnen und Leben in der Innenstadt	14. Mai 2012	21. Mai 2012	30. Mai 2012	
		17:30– 19:00	17:30– 19:00	19:00– 19:30	19:30 – 21:00
2	Stadtgestalt, Ambie- nente, Grün- und Frei- flächen	14. Mai 2012	21. Mai 2012	19:00– 19:30 Uhr	19:30 – 21:00 Uhr
		19:30– 21:00 Uhr	19:30– 21:00 Uhr		
3	Kultur, Freizeit und öffentliche Einrich- tungen	15. Mai 2012	22. Mai 2012	19:00– 19:30 Uhr	19:30 – 21:00 Uhr
		17:30– 19:00 Uhr	17:30– 19:00 Uhr		
4	Gewerbe, Einzelhan- del, Gastronomie und Dienstleistung	15. Mai 2012	22. Mai 2012	19:00– 19:30 Uhr	19:30 – 21:00 Uhr
		19:30– 21:00 Uhr	19:30– 21:00 Uhr		
5	Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken	16. Mai 2012	23. Mai 2012	19:00– 19:30 Uhr	19:30 – 21:00 Uhr
		19:30– 21:00 Uhr	19:30– 21:00 Uhr		
6	Jugend	16. Mai 2012	23. Mai 2012	19:00– 19:30 Uhr	19:00– 19:30 Uhr
		17:30– 19:00	17:30– 19:00		

Abb.: Terminplan der Öffentlichkeitsarbeit (Arbeitsgruppensitzungen)

Parallel zur Bürgerbeteiligung wurde durch Presseartikel in der örtlichen Tageszeitung in regelmäßigen Abständen über das Projekt „Aktives Zentrum Wissen“, dessen Verlauf und Inhalte berichtet und die Bürger zur Mitarbeit in den Arbeitsgruppen aufgerufen.

In den ersten Sitzungen ging es zunächst darum, die besonderen Stärken und Schwächen in den einzelnen Themenfeldern im Stadtzentrum von Wissen zu identifizieren und zu präzisieren. Diese qualitative Bestandsanalyse war Schwerpunkt der offenen, ohne inhaltliche Vorgaben geführten Diskussion der ersten Veranstaltungen.

Darauf aufbauend konnten bereits erste Ideen für Verbesserungsvorschläge, Aktionen und / oder bauliche Maßnahmen entwickelt werden. Die darauffolgenden AG – Sitzungen galten der Formulierung von konkreten Maßnahmenvorschlägen und Handlungsansätzen zur Entwicklung eines „Aktiven Zentrums“ für Wissen.



Bild: Mitglieder der Arbeitsgruppe „Wohnen und Leben in der Innenstadt“

Sachverhalte z. B. zum Themenfeld „Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken“ wurden teilweise auch direkt „vor Ort“ bei einem Rundgang gemeinsam diskutiert und Lösungsansätze entwickelt.



Bild: Ortsbegehung der Mitglieder der Arbeitsgruppe „Verkehr , Mobilität, Erreichbarkeit und Parken“

7.2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Den Sommerferien wurden in einer sehr breit gestreuten Fragebogenaktion an der Wissener Schulen insgesamt mehr als 1.000 Kinder und Jugendlichen³⁴ zu ihren Einschätzungen, Wünschen und Vorstellungen hinsichtlich der Innenstadtentwicklung befragt.

Aus mehr als 400 Antworten zu den Fragen:

- Was gefällt Dir gut in Wissen?
- Was gefällt nicht so gut?
- Was fehlt Dir in Wissen / Welche Ideen und Verbesserungsvorschläge hast Du?

lassen sich recht eindeutige Schwerpunkte herauslesen, die im Rahmen der weiteren Stadtentwicklung beachtet bzw. auch an die in der Stadtentwicklung beteiligten Akteure (z. B. Einzelhandel) weitergeleitet werden.

Was Gefällt Dir gut in Wissen?	Anzahl der Nennungen
Bistro/ Imbiss wie Lakö, Döner etc.	227
Schwimmbad	188
Bahnhof/ ÖPNV (Bus und Bahn)	159
Kulturwerk/ -Angebot	110
Geschäfte Hämmerberg	98
Stadion	67
Geschäfte in der Innenstadt	47
Viele Geschäfte	40
Anlagen/ Park	38
Promenade	30

³⁴ Befragt wurden alle Schülerinnen und Schüler, unabhängig davon, ob ihr Wohnort innerhalb des Untersuchungsgebietes lag oder in einem anderen Bereich der Stadt bzw. Stadtteil.

Was gefällt Dir nicht so gut?	Anzahl der Nennungen
zu wenige Geschäfte (v.a. Mode für Jugendliche, Unterhaltungselektronik etc.)	102
schlechter Zustand der Schule	99
zu wenige Freizeitangebote/ Veranstaltungen	55
verschmutzte Straßen	39
Leerstände/ ausgestorbene Fußgängerzone	39
schlechte Straßen	31
Schwimmbad (Größe, Ausstattung, Preise)	26
Anlagen/ Park	26
Bahnhof/ ÖPNV (Bus und Bahn)	25
Ambiente	23

Was fehlt Dir in Wissen, welche Ideen / Verbesserungsvorschläge hast Du?	Anzahl der Nennungen
Geschäfte (v.a. Mode für Jugendliche, Unterhaltungselektronik etc.)	248
Kino	200
Fast Food Kette	183
Kletterpark	69
mehr Freizeitangebot/ Veranstaltungen für Jugendliche	55
Freizeitpark	38
Jugendtreff	36
Schwimmbad (Größe, Ausstattung, Preise)	29
Anlagen/ Park	29
Discothek	25

Die im Rahmen der thematischen Arbeitsgruppensitzungen (s.o.) erarbeiteten Stärken und Schwächen, sowie die entwickelten Ideen und Maßnahmen werden im Folgenden zusammengefasst:

7.2.2 Themenfeld: „Wohnen und Leben in der Innenstadt“

Was macht Wohn- und Lebensqualität im Stadtkern aus?	Was beeinträchtigt die Wohn- und Lebensqualität im Stadtkern?
Kleine Fußgängerzone	„Tote“ Fußgängerzone
Gute soziale Infrastruktur durch Schulen und Kindergärten	Zu viel fahrender Verkehr und parkende Autos in der Fußgängerzone
Kulturwerk	„Wildes Parken“ in der Fußgängerzone
Bahnanschluss/ gute ÖPNV-Anbindung	Zunahme an leer stehenden Geschäften, Wohnungen, Gebäuden
Flusslauf und schöne Landschaft	Die Ansiedlung von Betrieben in Gewerbegebieten „auf der grünen Wiese“ wirkt sich negativ auf die Innenstadt aus
Vielzahl von Vereinen	Verkehrsfährdung für Fußgänger im Bereich Hüll/ Biesem/ Buschkamp aufgrund hohem Durchgangsverkehr
Denkmalgeschützter „Halbmond“, Kirchplatz	Verschlechterung der Lebensqualität in der Gerichtsstraße (Verkehr, Leerstände)
Schöne Gebäude und Straßenzüge	Lebensmittelmarkt in der Innenstadt fehlt
Vielzahl von Parkplätzen	zu wenige Angebote für Jugendliche in der Innenstadt
Stadt der „7 Täler“	ungepflegte Grünflächen in der Innenstadt (Müll, „Hundeklo“)
	Der Brunnen am Marktplatz ist verschmutzt
	Private Anwesen „verkommen“ => Ungepflegte Häuser und Grundstücke, Gestaltungsdefizite
	Taubenzucht

Ideen und Maßnahmvorschläge

Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes

Entwicklung einer Gestaltfibel für die Innenstadt

Verbesserte Pflege innerstädtischer Grünanlagen

Neugestaltung des Brunnen am Marktplatz (kleiner)

Neugestaltung der Steinbuschanlage (Sanierung Spielplatz, Integration neuer Spielmöglichkeiten, Schachfeld, neue Sitzbänke) und Kontrolle der Jugendlichen

Gestaltung und Pflege des Geländes der alten Brauerei (Spielplatz, Rosengarten)

Begrünung oder Gestaltung der Betonmauer an der Bahnhofstraße durch Künstler (z.B. Sprayer)

Direkte Ansprache von Besitzern ungepflegter Gebäuden oder Grundstücke

Weihnachtsbaum auf Marktplatz und vor Bahnhof aufstellen

Sanierung NORMA (Umfeld und Gebäude)

Maßnahmen zur Belebung der Innenstadt

Ansiedlung von Gastronomiebetrieben am „Halbmond“ zur Belebung des Kirchplatzes

Direkte Ansprache der Betreiber des Café Alzen am Kirchplatz

=> mehr Werbung, Öffnung des Cafés nach außen, Gestaltung des Eingangsbereichs

Ansiedlung eines weiteren Cafés, Bistro zur Belebung der Fußgängerzone

Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf Potentialflächen hinter Westerwald-Bank oder Rathaus

Schaffung eines Veranstaltungsraumes in der Innenstadt
(als möglicher Treffpunkt für Jugendliche, „Tanzcafé Ü30“, etc.)

Ansiedlung eines „Tante-Emma-Ladens“ mit Café und Sitzmöglichkeiten in der Fußgängerzone

Neue innovative Geschäftsideen für die Innenstadt entwickeln

Gespräche mit Gastronomiebetreibern bzgl. Organisation gemeinschaftlicher Events führen
(z.B. Monkey Jump für Jugendliche)

Mehr Action an Markttagen (z.B. Kindergarten, Gesangsverein, etc. involvieren)

Errichtung einer Brücke vom Kulturwerk zur Innenstadt

Konzeptentwicklung für altengerechtes Wohnen am Rathaus

Maßnahmen zur Reaktivierung von Leerständen

Dauerhaftes Leerstandmanagement (Führung eines Leerstandkatasters, Ansiedlung neuer Nutzungen, etc.), Entwicklung von Konzepten für Zwischennutzungen

Schaufenstergestaltung leer stehender Läden und Geschäfte
(z.B. durch Schulen, Künstler, Existenzgründer, etc.)

⇒ **(Wenn möglich kostenlose) Nutzung der Fenster auf Zeit (Absprachen Nutzer und Eigentümer)**

⇒ **ständiger Wechsel der Auslagen, damit Besucher immer wieder etwas Neues sieht**

Initiierung eines „Shop-in-Shop“-Konzeptes

Rücksprache mit Vermietern bzgl. kostenlosem Bereitstellen von leeren Gewerberäumen (für 2-3 Monate), damit Existenzgründer testen können, ob Gründungsidee funktioniert

Neues Nutzungskonzept für alte Brauerei entwickeln (Brauhaus, Ärztehaus, Wohnungen, etc.)

Beratung und Förderung bzgl. Ankauf von Bestandsimmobilien

Konzeptentwicklung für die „Alte Post“

=> Altersgerechtes Wohnen, ggf. in Verbindung mit einem Lebensmittelmarkt, Café

Verkehrstechnische Maßnahmen

Neugestaltung der Rathausstraße (breitere Gehwege für Fußgänger, Markierung von Parkflächen, Begrünung bzw. Baumallee)

Entwicklungskonzept für umliegende Straßen im Zuge der Neugestaltung der Rathausstraße erstellen (Stichwort Verdrängungsverkehr)

Verstärkte Verkehrskontrollen in der Fußgängerzone durchführen

Langzeitparkplätze am Bahnhof schaffen

Anwohnerparken einführen

Erneuerung des Straßenbelages in der Burgunderstraße

Einbahnregelung „In der Hüll-Steinbuschstraße“ wegen hohem Durchgangsverkehr

Einbahnregelung „Buschkamp-Kirchweg-Rahm“

Verkehrssicherheit „Am Biesem/ Schulstraße“ erhöhen, Hinweisschilder auf spielende Kinder

Entwicklung eines Verkehrs- und Parkkonzeptes für den Bereich „Richtweg – Gerichtsstraße“

„Verlagerung“ des Rathausparkplatzes auf das Parkdeck => Rathausangestellte sollen auf Parkdeck parken und zu Fuß gehen => Dadurch entstehen mehr Kundenparkplätze direkt in der Innenstadt

Bessere Beschilderung öffentlicher Parkplätze für Gäste

Verbindung von Spazierwegen in der und um die Innenstadt

7.2.3 Themenfeld: „Stadtgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen“

Durch welche städtebaulichen Strukturen wird der Stadtkern von Wissen positiv geprägt?	Durch welche städtebaulichen Strukturen wird der Stadtkern beeinträchtigt?
Verbesserung des Stadtbildes durch die Reduzierung des Verkehrs durch den Bau der Umgehungsstraße	Verschmutzter Brunnen am Marktplatz
Rathausstraße wurde zur Stadtstraße und kann im Sinne der Stadt neu gestaltet werden	Das Element Wasser fehlt in der Stadt
Es gibt schöne Plätze in der Innenstadt: Marktplatz, Kirchplatz mit Halbmond	Langsamer „Zerfall“ der Gebäude am Halbmond => Sanierungsstau und Gestaltungsdefizite (auch in den rückwärtigen Bereichen)
Wissen ist eine „Stadt im Grünen“ und hat auch sehr viel „Grün in der Stadt“	Gestaltungsdefizite Rückseite Bahnhofstraße
Steinbuschanlage	Fehlendes Grün in der Stadt
Siegpromenade und viele Spazierwege	Gestaltungsdefizite „REWE-Brauereigelände“
Vielzahl kultureller Veranstaltungen, die Stadtambiente positiv beeinflussen	Unsaubere Innenstadt (Stichwort Müll, Hundeklo, etc.)
Gute ÖPNV-Anbindung durch Bahnhof	

Ideen und Maßnahmenvorschläge

Maßnahmen in der Fußgängerzone mit Markt- und Kirchplatz

Neugestaltung und Belegung des Kirchplatzes (ebenerdig, wassergebundene Decke, neues Mobiliar, Initiierung von Veranstaltungen, etc.) => Abstimmung mit der Kirchengemeinde erforderlich

Gestaltung der rückwärtigen Bereiche am „Halbmond“

Säuberung und/ oder Neugestaltung des Brunnens am Marktplatz

Sitzmöglichkeiten am Marktplatz ausweiten

Neue, zeitgemäße Spielangebote für Kinder im Bereich der Fußgängerzone schaffen

Belegung, Erhalt und Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Fußgängerzone durch neue Sitzmöglichkeiten und stärkere Begrünung (Pflanzkübel, Bäume)

Maßnahmen zur Neugestaltung der Steinbuschanlage

Neugestaltung und dauerhafte Pflege der Steinbuschanlage

- ⇒ Anlage eines Mehrgenerationenparks mit Bereichen für Kinder, Jugendliche und Senioren (Play Fit – Geräte, Skateanlage, Beachvolleyballfeld, Aktivierung Brunnen,...)
- ⇒ Errichtung eines Musikpavillons und Initiierung von Veranstaltungen
- ⇒ Errichtung eines neuen Brunnens
- ⇒ Erstellung einer gartenhistorischen Studie über die Steinbuschanlage (ehem. Friedhof) als Grundlage für ein Gestaltungskonzept: „Vergangenheit berücksichtigen, für Zukunft nutzbar machen“

Maßnahmen im Bereich Bahnhof und Kulturwerk

Errichtung einer Brücke (Steg f. Fußgänger u. Radfahrer, barrierefrei) zum Kulturwerk

Installation eines Programmkinos im Kulturwerk oder im Bahnhof

Begrünung der Pflanzkübel an der Bahnparallele

Betonwand am Bahnhof künstlerisch gestalten oder begrünen

Maßnahmen zur Verbesserung des Ambientes und der Stadtgestalt

Einheitliches Möblierungskonzept für die Innenstadt entwickeln

Bepflanzung und Pflege von Pflanzkübeln, Pflanzbeeten und Grünflächen in der Innenstadt

Wasser als Gestaltungselement in der Innenstadt integrieren z.B. neue Brunnen installieren,

Kulturelle Veranstaltungen „umsonst und draußen“ zur Belegung der Innenstadt initiieren (auch mit Unterstützung ortsansässiger Vereine)

Entwicklung einer Gestaltfibel und Schaffung von Beratungsangeboten für die Sanierung privater Anwesen

=> **Wichtige Inhalte: Fassadengestaltung (Material, Öffnungen, Farbe,...), Regelungen zu Werbeanlagen (vor allem in der Rathausstraße)**

Förderung von Entsiegelungsmaßnahmen auf privaten Flächen und Schaffung von Beratungsangeboten zur Gestaltung privater Grünflächen (Vorgärten, Hinterhöfe)

Schulhof der Grundschule auch nachmittags für Kinder zum Spielen freigeben

=> **Rücksprache mit Schulträger / Verbandsgemeinde**

Freilichttheater am Gymnasium reaktivieren

Aktion „Nette Toilette“ initiieren

(Freie Toilettenbenutzung in Geschäften, Aufwandsentschädigung durch Stadt)

Spielleitplanung durchführen => Zur Integration von Kindern und Jugendlichen in die Planung

Neugestaltung Rathausstraße: Mischverkehrsfläche, breitere Bereiche für Fußgänger, Begrünung, etc.

Verstärkte Kontrollen und Ordnungsmaßnahmen (Müllproblematik), direktes Ansprechen von „Müllverursachern“

Automaten mit Tüten für Hundekot aufstellen

Maßnahmen im Bereich der Spazierwege (außerhalb Plangebiet)

Regelmäßiges Freischneiden und dauerhafte Pflege der Siegpromenade

Beschilderung „Trimm-Pfad“

Pflege und Anbindung der bestehenden Spazierwege und des botanischen Weges, Initiierung von Grünaktionstagen und Patenschaften

Verbindung der Promenaden von Schönstein und Wissen entlang der Sieg

Spielmöglichkeiten für Kinder an der Sieg schaffen

Fußweg Seniorenheim zum Zollhaus verlängern

Verkehrssicherheit „Am Biesem/Schulstraße“ erhöhen, Hinweisschilder auf spielende Kinder aufstellen

Entwicklung eines Verkehrs- und Parkkonzeptes für den Bereich „Richtweg – Gerichtsstraße“

„Verlagerung“ des Rathausparkplatzes auf das Parkdeck

=> **Parken für Rathausangestellte sollen auf Parkdeck**

=> **Dadurch mehr Kundenparkplätze direkt in der Rathausstraße**

Bessere Beschilderung öffentlicher Parkplätze für Gäste / Parkleitsystem

Verbindung von Spazierwegen in und um die Innenstadt

7.2.4 Themenfeld: „Kultur, Freizeit, Tourismus und öffentliche Einrichtungen“

Durch welche öffentliche Einrichtungen und touristische Anziehungspunkte wird Wissen positiv geprägt und belebt? Welche Veranstaltungen beleben den Stadtkern von Wissen?	Durch welche Einrichtungen wird Wissen negativ beeinflusst? Welche zusätzlichen Veranstaltungen/ Einrichtungen können zur Belebung des Stadtkerns beitragen?
Kulturwerk	Ungenutztes Potential
Schützenfest, Jahrmarkt, Karneval	Schlechte Werbung
Schöne Landschaft	Schlechte Beschilderung
Luftkurort	Kino fehlt
Botanischer Weg	Vielfalt der Geschäfte fehlt (Wäsche, Haushaltswaren, etc.)
Siegtalbad	Schlechtes Erscheinungsbild mancher Betriebe, Einzelhändler, etc.
Neuer Bahnhof	Tourismus und touristische Vermarktung ist schlecht organisiert
Verschiedene Märkte mit Erweiterungspotential	Keine Galerien, keine ständigen Ausstellungen oder Kunsthandwerkermärkte
„Der Garten“	Bestehender „AK Tourismus“ ist bei den Arbeitsgruppen zum Aktiven Zentrum nicht vertreten
Campingplätze	Einseitiges gastronomisches Angebot
Nahezu „barrierefreie“ Siegpromenade	
Gute Vereinsstruktur	
Skipiste	
Altstadtfest	
Kirchplatz mit Halbmond (touristisches Highlight)	
Walzwerk- u. Hüttenkolonie (städtebaul. Highlights)	

Ideen und Maßnahmenvorschläge

Maßnahmen zur verbesserten touristischen Vermarktung

Verstärktes Marketing, mehr Werbemaßnahmen im Bereich Kultur, Tourismus und Freizeit

Einheitlicher, verbesserter Internetauftritt von Stadt und Verbandsgemeinde („Smartphonefähig“)

Vorhandene Potentiale stärker hervorheben und besser vermarkten

„Kümmerer“/ Ansprechpartner/ Organisatoren für den Tourismussektor suchen, Vernetzung mit der Westerwald-Touristik, Aktivierung Fremdenverkehrsverein „Wisserland e.V.“

**Vernetzung und Ausbau touristischer Einrichtungen und Schaffung neuer Angebote:
Arrangements, Pakete, Tagestouren**

Verbesserung der Tourist-Info am Bahnhof: Erweiterung der Öffnungszeiten, Freundlichkeit und Qualifikation des Personals, Verbesserung des Informationsmaterials

Maßnahmen zur Verbesserung der Beschilderung

Verbesserung des innerstädtischen Beschilderungssystems, Beschilderungskonzept

Ausbau, Pflege und bessere Beschilderung der bestehenden Spazierwege und des botanischen Weges

Errichtung eines touristischen Stadtplanes am Bahnhof mit Informationen über Sehenswürdigkeiten und Veranstaltungshinweise

Maßnahmen zur Verbesserung des Angebotes

Initiierung kleiner Events (z.B. Musik- oder Theatervorführungen) in der Innenstadt, Bespielung öffentlicher Flächen zur Belebung der Innenstadt (z.B. Marktplatz, Kirchplatz, Steinbuschanlage), Wiederbelebung der Veranstaltungsreihe „Musik in Wissen“

Zusammenarbeit/ Eigeninitiative der Gastronomiebetriebe und Schaffung spezieller Angebote bei kulturellen Veranstaltungen (z.B. italienische Nacht, etc.)

Ausweitung vorhandener oder Initiierung neuer Themenmärkte (z.B. Mittelaltermarkt, Hightechmarkt)

Künstler aus Partnergemeinden einladen und Veranstaltungen mit ortsansässigen Künstlern initiieren, Veranstaltung von Ausstellungen

Einrichtung einer allgemeinen öffentlichen Bücherei

**Initiierung einer Literaturwerkstatt oder von Literaturtagen
=> Veranstaltung ggf. in einem leer stehenden Gebäude in der Innenstadt, Zusammenarbeit mit Schriftsteller Hans-Josef Ortheil**

Angebot von „Nachtwächtergeschichten“ in der Hütten- oder Walzwerksiedlung

Zugangsmöglichkeiten zur Sieg schaffen, „Siegstrand“ anlegen

Installation eines Programmkinos (z.B. im Kulturwerk)

Errichtung einer Brücke zur Anbindung des Kulturwerks an die Stadt

Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes

Attraktivität der Fußgängerzone erhöhen/ Aufenthaltsqualität steigern (z.B. Begrünung), Leerstandmanagement und Entwicklung kreativer und innovativer Nutzungsmöglichkeiten für Leerstände

Gestaltung und Pflege des ehem. evangelischen Friedhofes

Neugestaltung des Kirchplatzes (Entsiegelung, Begrünung, Bocciafeld, Fahrverbot bzw. Verkehr zurücknehmen,...)

Neugestaltung der Steinbuschanlage (Musikpavillon, Sanierung des Spielplatzes, neue Sitzmöglichkeiten, Beachvolleyballfeld,...)

7.2.5 Themenfeld: „Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“

Durch welche Betriebe und Einrichtungen wird der Stadtkern von Wissen belebt und attraktiviert?	Wo bestehen Defizite und Mängel? Welche Einrichtungen und Betriebe zur Attraktivierung der Wissener Innenstadt fehlen?
Geographische Lage als Mittelzentrum	„Tote“ Gastronomie
Sehr gute Anbindung an das Schienennetz	Kino fehlt
Vielzahl von Parkplätzen im direkten Umfeld der Fußgängerzone	Verlust von Arbeitsplätzen (Walzwerk,...)
Fußgängerzone, kurze Wege innerhalb der Stadt	„Bummelfaktor“ in der Fußgängerzone fehlt
Rathausstraße mit Gestaltungspotential	Erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Fußgängerzone
Freundlicher, guter Service der Gewerbetreibende	Kein gemeinsames Auftreten von Gewerbetreibenden, Konzept fehlt
Hohe Mitwirkungsbereitschaft der Bürger => positiv für die Stärkung des „Wir-Gefühls“	Viele Läden haben mittags geschlossen
Gutes Angebot an sozialer Infrastruktur (Schulen, Kindergärten)	Starke Konkurrenz durch Einkaufszentrum „Petz“
Neues Schwimmbad	Nachwuchskräfte bei alt eingesessenen Betrieben fehlen
„Wissener Treffpunkt“ => organisiert eine Vielzahl von Veranstaltungen (Maimarkt, Sommerfest, Martinsmarkt, Weihnachtsmarkt)	Lebensmittelmarkt in der Innenstadt fehlt
Vielseitigkeit der Vereine	Neue Konzepte zur Reaktivierung der leer stehenden Geschäfte fehlen
Kulturwerk	(Alte) Handwerksbetriebe in der Innenstadt fehlen (z.B. Schuhmacher)
Verbessertes Angebot an Ausbildungsplätzen	Große Filialisten haben wenig Interesse an Wissen
Gewerbegebiet	Zur Verfügung stehende Gewerbeflächen sind unattraktiv
Pendlerstadt	Läden sind oft in der falschen innerstädtischen Lage (z.B. Eisläden mit Freisitz im Schatten)

Ideen und Maßnahmvorschläge

Maßnahmen zur Verbesserung des Angebotes

Schaffung neuer Angebote für Senioren, Entwicklung eines Konzeptes für altersgerechtes Wohnen

Reaktivierung von Leerständen durch Entwicklung neuer, kreativer und kundenfreundlicher Konzepte durch Gewerbetreibende und Ladeninhaber, Umbau/ Rückbau von Ladenflächen

Investorensuche zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Innenstadt (Vollsortimenter)

Initiierung eines Großprojektes in der Innenstadt:

NORMA verlagern, Integration Ärztehaus und altersgerechte Wohnformen

Wochenmarkt attraktiver gestalten: Abstimmung der Markttag mit d. Umlandgemeinden, Ergänzung durch kleine Veranstaltungen, Shuttleservice (um Anwohner umliegender Gemeinden nach Wissen zu holen),

Vermarktung regionaler Produkte ortsansässiger landwirtschaftlicher Betriebe,

Integration der Gastronomiebetriebe (z. B. Angebot von Mittagessen)

Ansiedlung eines Schnellrestaurants in der Innenstadt => Führen von Gesprächen mit Investoren

Markt- u. Mittelstraße zur Flaniermeile (mit Gastronomie) entwickeln

Schaffung neuer Arbeitsplätze, Unterstützung von Existenzgründern

Maßnahmen zur Verbesserung von Qualität und Service

Verstärkung des „Wir-Gefühls“ und der Eigeninitiative der Geschäftsleute

Erstellung eines Einkaufsführers

Öffnung der Läden in der Mittagszeit

Verbesserung von Qualität und Service der Einzelhändler und Gewerbetreibenden z.B. durch Schulungen IHK, Selbstprüfung,...

„Kritikkästchen“ im Laden aufstellen

Aktion „Nette Toilette“ ins Leben rufen (Kostenlose Nutzung der Toilette, Aufwandsentschädigung durch Stadt)

Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes und der Aufenthaltsqualität sowie zur Belebung der Innenstadt

Neugestaltung der Rathausstraße und Erhöhung des „Bummelfaktors“

Attraktive Straßengestaltung Markt-, Mittel- und Rathausstraße

Wasser als gestalterisches Element in die Stadt holen

Trinkbrunnen in der Innenstadt aufstellen

Ware und Gastronomie „auf die Straße bringen“ (Fußgängerzone)

Dauerhaftes Leerstands- und Stadtmanagement („Kümmerer“ für Aktives Zentrum)

Sitzmöglichkeiten in der Innenstadt und in Läden schaffen

Bau einer Brücke zum Kulturwerk zur Belebung der Innenstadt

Kulturelle Veranstaltungen in die Innenstadt holen bzw. bessere Aufteilung der Veranstaltungen zwischen Innenstadt und Kulturwerk

„Runder Tisch der Gastronomen“, um gemeinsam Veranstaltungen zu organisieren

Verkehrstechnische Maßnahmen

Rückbau der Fußgängerzone zu verkehrsberuhigtem Bereich

Ergänzung und Erneuerung der Straßenschilder

Gespräche mit Bus und Bahn zur Verbesserung des ÖPNV-Angebotes und der Taktzeiten führen, Kleinbuskonzepte entwickeln, Integration der Taxiunternehmen (Hol- und Bringdienste)

Errichtung eines Kreisverkehrs in der Rathausstraße vor der Westerwald-Bank

Rückbau der Fußgängerampel in der Rathausstraße

Übergangslösung für Gastronomiebetriebe in der Rathausstraße entwickeln (Reduktion Parkplätze, Schaffung von Sitzmöglichkeiten)

7.2.6 Themenfeld: „Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken“

Wo sehen Sie die größten Potentiale und Stärken bezüglich Verkehrsführung, Erreichbarkeit und Parksituation?	Wo sehen Sie besondere Schwachpunkte in der Verkehrsführung, der Erreichbarkeit und der Parksituation?
Kostenfreies Parken (als Alleinstellungsmerkmal im Vergleich zu umliegenden Gemeinden)	Angestellte nehmen Kunden die Parkplätze weg
Umgehungsstraße	Schlechte Beschilderung der Parkplätze
Kein Lkw-Verkehr in der Rathausstraße	Schotterparkplatz Bahnhofstraße
Zentrumsnahes Parkdeck	Nächtliche Autorennen auf Rathausstraße
Vielzahl zentraler und dezentraler Parkplätze	Kein Anwohnerparken
	Zu schmale, unebene Gehwege in der Rathausstraße

Ideen und Maßnahmvorschläge

Maßnahmen zur Verbesserung des ruhenden Verkehrs und der Beschilderung

Installation eines Parkleitsystems, Verbesserung des Beschilderungssystems

Asphaltierung des Schotterparkplatzes an der Bahnhofstraße

Entwicklung eines Parkraumkonzeptes (z.B. Langzeitparken in der Innenstadt) zur Lenkung der Besucher in die Stadtmitte

Anwohnerparken einführen (z.B. in der Gerichtsstraße)

Verkehrskontrollen (auch am Wochenende), insbes. wegen parkenden Autos in der Fußgängerzone

Maßnahmen zur Verbesserung des fahrenden Verkehrs und des ÖPNV

Geschwindigkeitskontrollen in der Rathausstraße

Einbahnregelung „Im Buschkamp – Kirchweg – Im Rahm“

Abknickende Vorfahrt „Im Kreuztal zur Weststraße“

Einbahnregelung in der unteren Rathausstraße (Post-Bahnhof)

Zebrastreifen am Spielwarenladen in der Rathausstraße

Umleitung des Schulverkehrs auf Nordost- oder Nordwesttangente
=> Gespräche mit Linienbetreibern führen

Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer und der Barrierefreiheit

Errichtung einer Brücke oder eines Stegs zum Kulturwerk

Kennzeichnung eines Radweges in der Rathausstraße (ab Kreisel und unter Tunnel durch)

Prüfung und Ergänzung von Bordsteinabsenkungen (Barrierefreiheit)

Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes, der Aufenthaltsqualität und Belebung der Innenstadt

Neugestaltung der Rathausstraße

- ⇒ Mischverkehrsfläche (eine Fläche für Fußgänger und Autos)
- ⇒ Verbreiterung der Gehbereiche für Fußgänger
- ⇒ Begrünung bzw. Baumallee, im Wechsel mit Parkbuchten
- ⇒ Kurzzeitparken, ggf. Ladezonen

Belebung der Fußgängerzone durch Außengastronomie, Neugestaltungen privater u. öffentlicher Bereiche

Attraktivität der Innenstadt erhöhen, z.B. durch Schaufensterneugestaltungen der Ladeninhaber, etc.

7.3 Prioritätenbildung aus Bürgersicht

Die vorläufige Abschlussveranstaltung der Bürgerbeteiligung fand am 30. Mai im Kulturwerk Wissen statt. In dieser Veranstaltung wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen und Handlungsansätze zum Teil weiter präzisiert und einer breiten Öffentlichkeit erläutert.

Der Schwerpunkt des Abends lag in der Formulierung von Prioritäten hinsichtlich der Bedeutung einzelner Maßnahmen für die Entwicklung des Stadtzentrums aus Sicht der jeweiligen Arbeitsgruppen.



Bild: Arbeitsgruppen bei der Abschlussveranstaltung im Kulturwerk Wissen.

Dazu verständigten sich zunächst die fünf Arbeitsgruppen intern auf die Prioritäten ihrer vorgeschlagenen Maßnahmen.



Bild: AG-Sprecher (Herr Stahl) bei der Präsentation der Ergebnisse

Zum Abschluss erfolgte eine Gesamtgewichtung der in allen Arbeitsgruppen entwickelten Handlungsansätze und Maßnahmen unter Beteiligung aller Arbeitsgruppen und der anwesenden Öffentlichkeit.

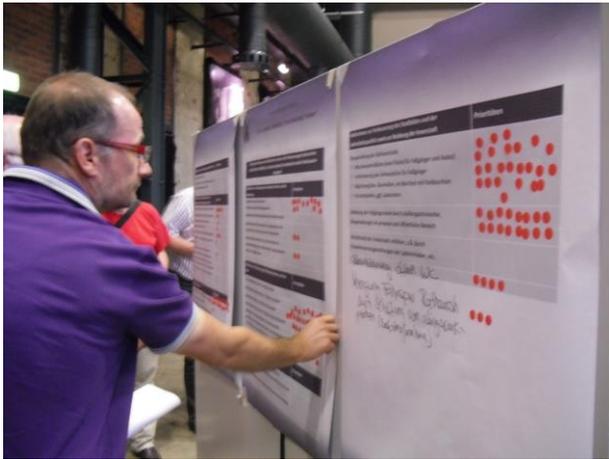


Bild: Bildung von Maßnahmenprioritäten aus Bürgersicht

Quelle: Eigenes Foto

Im Ergebnis liegt nun ein „Pool“ von Vorschlägen für Maßnahmen mit Ideen, Wünschen und Erforderlichkeiten zur Entwicklung eines Aktiven Zentrums für Wissen vor³⁵. Die Einschätzung der Prioritäten der vorgeschlagenen Maßnahmen deckt sich dabei weitestgehend mit den Empfehlungen aus vorliegenden Fachgutachten. Insbesondere auch den Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes.

Der im Rahmen der intensiven Öffentlichkeitsbeteiligung angestoßene Prozess der partizipativen Zielfindung zur Entwicklung des „Aktiven Stadtzentrums“ von Wissen wurde damit in kooperativen Strukturen hin zu einem integrierten Handlungskonzept weitergeführt.

7.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und des städtebaulichen Rahmenplanes zur Stadtkernsanierung wurden entsprechend §139 BauGB i.V. m §4 Bau GB die nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert:

- **Deutsche Post AG**, Niederlassung Produktion/ Brief, Siegen Bühler Höhe 12-20, 57258 Freudenberg
- **Deutsche Post AG**, Niederlassung Produktion/ Brief, 330-VIBRIS/LOS, 57081 Siegen
- **Deutsche Telekom T-COM**, TI NL Mitte, SupRPTI, Alfred-Herrhausen-Allee 7, 65760 Eschborn
- **Einzelhandelsverband Mittelrhein e.V.**, August-Thyssen- Straße 23 - 25, 56070 Koblenz
- **Evangelische Kirchengemeinde**, Auf der Rahm 14, 57537 Wissen
- **Finanzamt Altenkirchen**, Frankfurter Straße 21, 57610 Altenkirchen
- **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie**, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz
- **Handwerkskammer Koblenz**, Postfach 9 29, 56063 Koblenz
- **IHK Geschäftsstelle Altenkirchen**, Wiedstraße 9, 57610 Altenkirchen
- **Kabel Deutschland**, Vertrieb und Service GmbH & Co.KG, Region: Rheinland-Pfalz/Saarland, Zurmaiener Str. 175, 54292 Trier
- **Katholische Kirchengemeinde**, Auf der Rahm 14, 57537 Wissen

³⁵ Vgl. Anhang: „Prioritäten aus Bürgersicht“

- **Kreisverwaltung Altenkirchen**, Parkstraße 1, 57610 Altenkirchen
- **Kreisverwaltung Altenkirchen, Kreisentwicklung, Regional- und Landesplanung**, Parkstraße 1, 57610 Altenkirchen
- **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege**, Schillerstraße 44, 55116 Mainz
- **Landesbetrieb Mobilität Diez**, Goethestraße 9, 65582 Diez
- Landesbetrieb Mobilität Diez, Goethestraße 9, 65582 Diez, über Straßenmeisterei Altenkirchen, Kölner Straße 82, 57610 Altenkirchen
- **PLEdoc, Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH**, Schnieringshof 10-14, 45329 Essen
- **Westnetz GmbH, Regionalzentrum Sieg**, Lindenstraße 62, 53721 Siegburg
- **Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24**, 44139 Dortmund
- **Sireo Real Estate Asset Management GmbH**, St. Franziskus-Str. 144, 40470 Düsseldorf
- **Stadtwerke Wissen GmbH**, Wiesenstraße 2, 57537 Wissen
- **Vermessungs- und Katasteramt Wissen**, Schloßstraße 8, 57537 Wissen
- **Vermessungs- und Katasteramt Wissen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**, Schloßstraße 8, 57537 Wissen
- **Verbandsgemeindewerke Wissen Betriebsführerin Stadtwerke Wissen GmbH**, Wiesenstraße 2, 57537 Wissen
- **Zweckverband Wasserversorgung f. d. Kreis Altenkirchen** Wiesenstraße 2, 57537 Wissen

Diese Träger öffentlicher Belange sowie Behörden und Ämter wurden mit Schreiben vom 27.03.2013 gebeten, innerhalb von 4 Wochen insbesondere zu folgenden Zielen der Sanierung Stellung zu nehmen:

- der zeitgemäßen Instandsetzung und Modernisierung der vorhandenen und erhaltenswerten Bausubstanz,
- der umfassenden Umgestaltung der Rathausstraße als Rückgrat der Innenstadtentwicklung,
- der funktionalen und gestalterischen Aufwertung der öffentlichen Flächen, z.B. Umfeld der katholischen Kirche (Denkmalzone), Steinbuschanlage etc.
- der sukzessiven Neu- und Umgestaltung innerstädtischer Erschließungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Verkehrssituation als Voraussetzung zur Innenstadtentwicklung.

Der Stadt Wissen liegen die eingegangenen Stellungnahmen in schriftlicher Form vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Träger, die keine Stellungnahme abgegeben haben, offensichtlich keine Anregungen zur beabsichtigten Sanierung vorzubringen haben bzw. von ihr nicht betroffen sind.

Die Stellungnahmen werden im Folgenden sinngemäß in verkürzter Form wiedergegeben:

1. **Amprion GmbH**
Hinweis, dass keine Höchstspannungsleitungen im Sanierungsgebiet betroffen sind
2. **Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland Pfalz, Landesarchäologie Außenstelle Koblenz**
keine Bedenken und Anregungen
3. **Handwerkskammer Koblenz**
Verweis auf Anregungen vom 26.11.2012³⁶ zur Aufstellung des B-Planes „Rathausstraße“ mit der Bitte um Berücksichtigung

³⁶ Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4.1 u. § 4.2 BauGB

4. **Kabel Deutschland Vertriebs- und Service GmbH**
Allgemeine Angaben zur Lage und zu erforderlichen Schutzvorkehrungen an Versorgungsleitungen im Sanierungsgebiet
5. **Pledoc Leitungsauskunft**, Fremdplanungsbearbeitung
Hinweis, dass keine von der Pledoc verwalteten Versorgungsleitungen im Sanierungsgebiet betroffen sind
6. **Kreisverwaltung Altenkirchen, Bauleitplanung**
Verweis auf Schreiben vom 28.11.2012 zur Aufstellung des B-Planes „Rathausstraße“ mit der Bitte um Berücksichtigung³⁷
7. **Kreisverwaltung Altenkirchen, Kreisentwicklung Regional- und Landesplanung**
keine Anregungen
8. **LBM Dietz**
Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen, Verweis auf die Berücksichtigung der verschiedenen Varianten zur Führung des kommunal geplanten Siegtalradweges im Bereich der Rathausstraße
9. **Deutsche Telekom Technik GmbH**
Allgemeine Angaben zu Versorgungsleitungen im Sanierungsgebiet
10. **Stadtwerke Wissen**
Trink- und Löschwasserversorgung: Allgemeine Angaben
Abwasserbeseitigung: Erneuerung des Mischwassersammlers durch die Verlegung eines Trennsystems in der Rathausstraße; Erhalt des Mischwasserkanals im Bereich „Auf der Rahm“, „Im Buschkamp“ und „Kirchweg“;
Ist nach Befestigung einer Fläche auf einem Grundstück die Grundflächenzahl größer 0,7 muss für den zusätzlich befestigten Flächenanteil eine Rückhaltung auf dem Grundstücksbetrieben und das abzuleitende Oberflächenwasser gedrosselt oder aber ggf. zeitverzögert abgegeben werden.
Eine Befestigung der Bereiche der derzeitigen VG- und Stadtverwaltung und westlich d. Westerwaldbank ist zu 100% möglich
11. **Westnetz GmbH**
keine Anregungen

Aus den im Rahmen der Beteiligung der Behörden eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die beabsichtigte Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Zentren“ nicht oder nur unter Veränderung des Rahmenplanes durchführbar ist. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen sind insofern nur zur Kenntnis zu nehmen.

³⁷ She. ebenda

8 VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen hat sich die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes überwiegend als folgerichtig erwiesen. Aufgrund der erhobenen Defizite innergebietlicher öffentlicher Grün- und Freiflächen lag es jedoch nahe, einen Teilbereich südlich der Steinbuschstraße, d. h. die „Steinbuschanlage“ in das Untersuchungsgebiet mit einzubeziehen.

In der weiteren Folge der Vorbereitenden Untersuchungen sowie im Rahmen der intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit hat sich die funktionale und gestalterische Aufwertung der Steinbuschanlage als wesentliches Entwicklungspotential zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Zentrum der Stadt Wissen herauskristallisiert. Aus diesem Grunde sollte das festzulegende Sanierungsgebiet diesen Bereich einbeziehen.



Abb.: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

8.1 Auswirkungen und Darstellung ggf. nachteiliger Auswirkungen für die von der Sanierung Betroffenen

Gemäß § 141 Abs. 1 BauGB sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihrem persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. „Die Beurteilung der nachteiligen Auswirkungen einer beabsichtigten Sanierung hat für die Sanierung in mehrfacher Hinsicht Bedeutung: Die Gemeinde muss mögliche nachteilige Auswirkungen im Rahmen der Erarbeitung des Sanierungsziels (§ 140 Nr. 3) berücksichtigen. Die Feststellung nachteiliger Auswirkungen hat die Gemeinde insbesondere in die sanierungsrechtliche Abwägung nach § 136 Abs. 4 S. 2 einzustellen. Die Regelung steht weiterhin im Zusammenhang mit der Erörterungs- und Beratungspflicht nach § 137. Die frühzeitige und fortgesetzte Beteiligung der Betroffenen soll die genaue Information der Gemeinde über die Möglichkeiten nachteiliger Auswirkungen der Sanierung sicherstellen.“

Im Rahmen der geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist nach derzeitigem Planungsstand nicht mit objektiv negativen Auswirkungen für die von der Planung Betroffenen zu rechnen. Insbesondere sind keine Maßnahmen erforderlich oder vorgesehen, die Verlagerungen von Betrieben oder den Umzug von Bewohnern notwendig machen. Auch ist nach der Durchführung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen nicht mit Verdrängungseffekten für eingesessene Bevölkerungsgruppen zu rechnen. Die im Rahmen der vorgesehenen Baumaßnahme „Umgestaltung der Rathausstraße“ verbundenen Einschränkungen für die Anlieger und vor allem den ansässigen Einzelhandel sind nicht primär sanierungsbedingt und können durch ein optimales Baustellen- und Zeitmanagement weitgehend gering gehalten werden.

Die häufig befürchteten negativen Auswirkungen einer Sanierungssatzung (Einschränkung der persönlichen Freiheiten im Umgang mit dem Eigentum in Bezug auf Baumaßnahmen, Verkauf, An- bzw. Umbau, Gestaltung, ...) basieren zumeist auf Unkenntnis über die Gesamtheit der mit einem Sanierungsgebiet zusammenhängenden Rechte, Pflichten und Möglichkeiten.

So ergäben sich für die Wohnungs- und Geschäftseigentümer innerhalb des Sanierungsgebietes interessante direkte oder indirekte Fördermöglichkeiten (z.B. durch erhöhte steuerliche Abschreibung).

Zusätzlich ist zu beachten, dass Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum i.d.R. durch Anliegerbeiträge finanziert werden. Während dabei aus Kostengründen kaum nennenswerter Gestaltungsspielraum besteht, die Anlieger aber dennoch belastet würden, kann das Bund – Länder – Programm „Aktive Zentren“ der Stadt Wissen größere Gestaltungsspielräume eröffnen, die insgesamt eine größere funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes für den Stadtkern von Wissen mit sich bringen würden.

8.2 Wahl des Sanierungsverfahrens

Das zentrale Anliegen der Innenstadtentwicklung in Wissen besteht darin, den Stadtkern in seiner typischen dichten Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen im Sinne eines aktiven Stadtzentrums mit positiver Ausstrahlung auf die Region zu entwickeln.

Durch die grundlegende Umgestaltung der zentralen Achse im Gebiet (Rathausstraße) sollen die Voraussetzungen zur Entwicklung des kleinstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebo-

tes geschaffen werden. Darüber hinaus gilt es Anreize zu schaffen, vorhandene zum Teil erhebliche substanzielle städtebauliche Missstände insbesondere im Privatbereich zu beheben.

Der Schwerpunkt der Maßnahme liegt auf dem Rückbau und der Attraktivierung der Rathausstraße. Diese bildet das Rückgrat des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Wissen als Haupteinkaufsstraße. Daneben sind weitere Ausbaumaßnahmen im Gebiet notwendig, hier ist insbesondere die Gerichtsstraße zu nennen, in der es neben dem Geschäftsbesatz (gem. vorliegendem Einzelhandelskonzept derzeit nur „2er Lage“) gilt, das Umfeld als innerstädtischen gemischten Wohn- und Geschäftsbereich aufzuwerten.

Da die Gerichtsstraße als Verbindung zwischen der B 62 und der Innenstadt sowie dem ehem. Brauereigelände / REWE - Markt eine besondere Lagegunst aufweist kommt ihrer funktionalen und gestalterischen Aufwertung eine hohe Bedeutung für die Erreichung der städtebaulichen Entwicklungsziele zu.

Angrenzend an die Gerichtsstraße finden sich in der Burgunderstraße Dienstleistungsnutzungen ohne hohe Laufkundschaft einhergehend mit gehobener Wohnnutzung. Diese gemischte Funktionalität gilt es zu erhalten. Zudem hat die Burgunderstraße auch die wichtigste fußläufige Erschließungsfunktion der Steinbuschanlage aus Richtung Innenstadt.

Weitere abschnittsweise Ausbauarbeiten an sanierungsbedürftigen Straßen sind für in den folgenden Programmjahren zudem in Innenstadtbereichen geplant, in denen die Wohnfunktion heute noch dominiert. Hier gilt es durch die Verbesserung und Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes Investitionsanreize im Bereich des privaten Wohngebäudebestandes auszulösen um die dort vorherrschende Funktion des innerstädtischen Wohnens langfristig zu sichern.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB umfassen die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung, den Ausgleichsbetrag des Eigentümers, die Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag und das Absehen davon, die Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung, Festsetzungen über Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme sowie den Anwendungsbereich dieser Vorschriften. „Der Einsatz der Vorschriften kann etwa notwendig sein, um den Grundstücksmarkt zu beruhigen (vgl. Kleiber, ZfBR 1986, 263) oder um bei tiefgreifenden Umstrukturierungen spekulative Entwicklungen von vornherein zu vermeiden.“³⁸

Nach Prüfung der städtebaulichen Situation ist festzustellen, dass die Stadt Wissen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften und Instrumente der §§ 152 bis 156a BauGB nicht benötigt, um die beschriebenen angestrebten Sanierungsziele zu erreichen.

Grunderwerbe im größeren Umfang sind durch die Stadt Wissen nicht vorgesehen. Die Gefahr überhöhter Kaufpreise für notwendige Flächenerwerbe, die für die erforderlichen Ausbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum nur in geringem Umfang erforderlich werden, oder das Risiko von Grundstücksspekulationen, besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Die vorgesehenen funktionalen und gestalterischen Aufwertungen im öffentlichen Straßenraum bedingen zwar eine Aufwertung des Wohnumfeldes, eine wesentliche Erhöhung der Bodenwerte wird jedoch nicht erwartet.

Die Aufwendungen der Stadt Wissen im öffentlichen Raum können durch das allgemeine Beitragsrecht abgeschöpft werden.

§ 142 Abs. 4 BauGB ermöglicht es, im Rahmen eines **vereinfachten Sanierungsverfahrens** die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a auszuschließen.

³⁸ Löhrl in: Battis, Krautzberger, Löhrl: BauGB – Baugesetzbuch, 6. Auflage, München, 1998, Vorbemerkung zu den §§ 152 bis 156a.

ßen. Die Möglichkeit des Ausschlusses der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht dann, wenn deren Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.³⁹

Aus den geschilderten Gründen soll das vereinfachte Sanierungsverfahren zur Anwendung kommen. Zur Finanzierung von Maßnahmen im öffentlichen Raum sollen Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben werden.

³⁹ Löhr in: Battis, Krautzberger, Löhr: BauGB – Baugesetzbuch, 6. Auflage, München, 1998, § 142, Rn 36.

9 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Aus den Vorbereitenden Untersuchungen wurden unterschiedliche städtebauliche Defizite aber vor allem auch Entwicklungschancen für den Kernstadtbereich von Wissen im Sinne eines Aktiven Zentrums deutlich.

Der auf den vorbereitenden Untersuchungen aufbauende städtebauliche Rahmenplan stellt eine Übersicht dar, wie in unterschiedlichen Zeiträumen, Maßstabsebenen und Planungsinstrumentarien zu verschiedenen Themenfeldern der Stadtentwicklung kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungen initiiert und umgesetzt werden sollen.

Der städtebauliche Rahmenplan ist damit ein informelles Instrument zur Konkretisierung von Entwicklungsabsichten für das Stadtzentrum von Wissen.

Die Abgrenzung des Gebietes der Rahmenplanung folgt dem Vorschlag zur Abgrenzung des festzusetzenden Sanierungsgebietes, welches sich aus den Erkenntnissen aus den Vorbereitenden Untersuchungen ableitet.

Die nachfolgend dargestellte Maßnahmenliste ist Grundlage für die Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes / Rahmenplanes.

Der Rahmenplan bildet damit die Grundlage für die städtebauliche Sanierung des Wissener Stadtkerns.

9.1 Erste Ziele und Maßnahmen

9.1.1 Aufwertung der Versorgungsfunktion in der Innenstadt

An erster Stelle der priorisierten Maßnahmen aus Bürgersicht steht die Suche nach einem Investor zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) in der Innenstadt. Als Standort ist das westliche Ende der Rathausstraße vorgesehen. Im unmittelbaren Umfeld der Westerwaldbank oder aber im Bereich des derzeitigen Rathausgeländes befinden sich größere Flächenareale im Eigentum der Stadt bzw. es könnten zusätzlich benötigte Flächen erworben werden. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters kann die zentrale Achse der Innenstadt, die Rathausstraße zusätzlich erheblich aufgewertet werden. Neben der Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung in der Innenstadt kann ein attraktiver Lebensmittelvollsortimenter erheblich zur Steigerung der Kundenfrequenz in der zentralen Rathausstraße beitragen und damit diesen Bereich stärken.

Während die dazu erforderlichen Investitionen für den Erwerb von Grundstücken sowie für die baulichen Maßnahmen durch entsprechende Projektentwickler / Betreiber zu tätigen sind, kommt der Stadt Wissen in der Vorbereitung die Hauptrolle zu. Diese erstreckt sich im Wesentlichen auf die erforderliche Freilegung von (städtischen) Grundstücken sowie der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Inzwischen liegen von unterschiedlichen Interessenten Projekt- und Planungsskizzen vor, die derzeit in den Gremien der Stadt Wissen diskutiert werden.



Abb.: erste Ideenskizze zum Rathausneubau neben der Westwaldbank

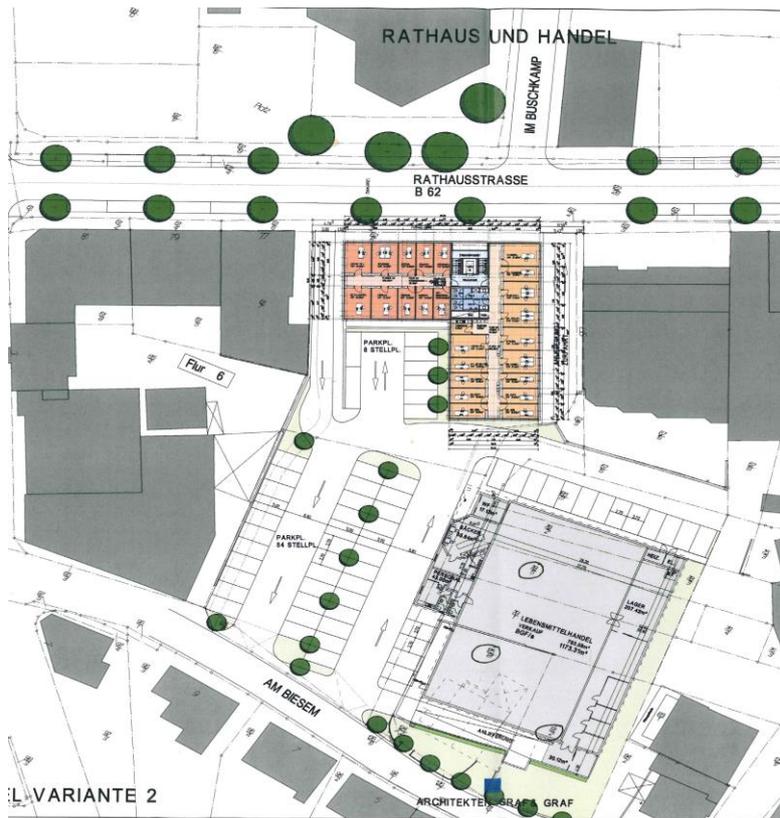


Abb.: erste Ideenskizze (Investorenvorschlag) zur Ansiedlung eines Marktes südl. d. Rathausstraße

Neben der Ansiedlung eines (zusätzlichen) Lebensmittelvollsortimenters wird die begleitende Betreuung und Beratung der ansässigen Einzelhändler im Stadtkern hinsichtlich Außenwerbung, Sortimentsdarstellung, Abstimmung von Öffnungszeiten, gemeinsamen Veranstaltungen und Aktionen durch externe Fachleute als besonders wichtig angesehen. Dazu zählt auch die Initiierung von Events (z.B. Musik- oder Theatervorführungen) in der Innenstadt, die Bespielung öffentlicher Bereiche zur Belebung der Innenstadt (z.B. auf dem Marktplatz, dem Kirchplatz oder auch der Steinbuschanlage. In der vorläufigen Kosten- und Finanzierungsübersicht sind daher Positionen sowohl für die Beauftragung externer Gutachter als auch für ein Kernbereichsmanagement eingestellt. (vgl. auch 9.1.2 „Baustellenkoordination Rathausstraße“)

9.1.2 Umgestaltung der Rathausstraße als zentrale Achse der Innenstadtentwicklung

Die Neugestaltung der Rathausstraße wird als wesentlicher Schritt zur nachhaltigen Entwicklung der Wissener Innenstadt betrachtet. Hierfür wurden seitens der Arbeitsgruppen konkrete Vorschläge zur Umgestaltung gemacht: Die Fläche soll als Mischverkehrsfläche mit verbreiterten Gehbereichen für Fußgänger ausgebildet werden. Durch Parkbuchten sollen Kurzzeitparkplätze und Ladezonen geschaffen werden. Eine Begrünung soll mittels Baumallee im Wechsel zu den Parkplätzen erfolgen.



Abb.: Entwurfsvariante II zur Umgestaltung d. Rathausstraße (westlicher Abschnitt) Quelle: RMP, Stefan Lenzen - Landschaftsarchitekten

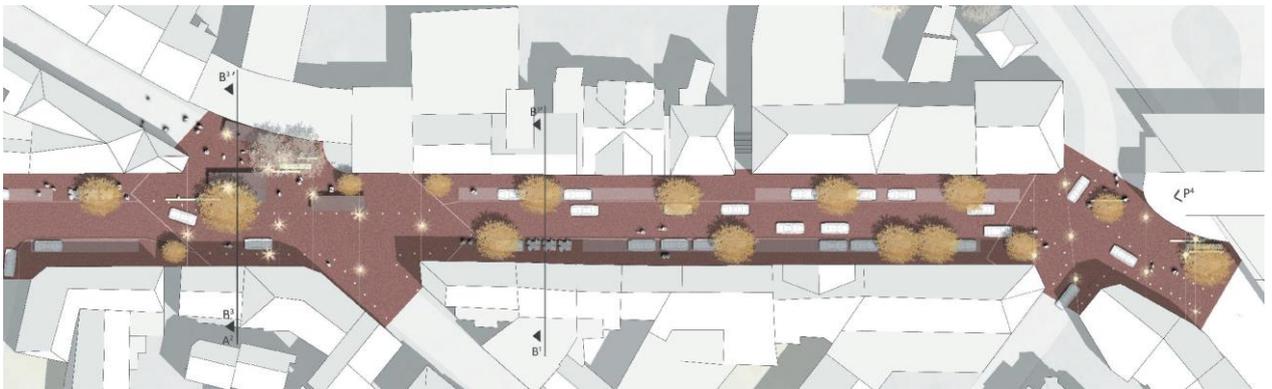


Abb.: Entwurfsvariante II zur Umgestaltung d. Rathausstraße (mittlerer Abschnitt) Quelle: RMP, Stefan Lenzen - Landschaftsarchitekten



Abb.: Entwurfsvariante II zur Umgestaltung d. Rathausstraße, Detail / Ansicht Rathausplatz, Quelle: RMP, Stefan Lenzen - Landschaftsarchitekten

Der Realisierung der Umbaumaßnahme erfordert eine abgestimmte und abschnittsweise Vorgehensweise. Zum einen muss die Einteilung der insgesamt 4 Bauabschnitte, ausgehend vom östlichen Teil am Europakreisel aufgrund der topografischen Gefällesituation den Entwässerungsanlagen folgen. Wesentlich für die Funktionsfähigkeit des Einzelhandels in der Kernstadt ist zudem die Sicherstellung der fußläufigen Erreichbarkeit der Ladengeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen für Kunden und die Andienungsmöglichkeit für Warenlieferungen. Darüber hinaus ist ein abgestimmtes Zeitmanagement des Bauablaufes erforderlich um besonders wichtige Zeitspannen für den Einzelhandel wie z. B. das Weihnachtsgeschäft möglichst störungsfrei zu halten.

Aufgrund der zentralen Bedeutung für die Innenstadtentwicklung hat die abschnittsweise Umgestaltung der Rathausstraße oberste Priorität. Die Planungsüberlegungen sind inzwischen soweit konkretisiert, dass die Umsetzung kurzfristig erfolgen kann. (Detailplanung Rathausstraße im Anhang)

9.1.3 Anbindung des Kulturwerks an die Innenstadt

Als weitere wesentliche Maßnahme wird die fußläufige Verbindung der Innenstadt zum Kulturwerk auf der Ostseite der Bahnlinie und des Bahnhofs gesehen. Das Kulturwerk Wissen hat seit seiner Einrichtung im Jahr 2009 einen internationalen Ruf in der Kultur- und Veranstaltungsszene erworben und trägt damit maßgeblich zum Bekanntheitsgrad der Stadt Wissen bei.

Von Nachteil ist jedoch, dass die Wissener Innenstadt von diesem meist sehr gut besuchten Veranstaltungsort durch Straßen- und Bahntrassen räumlich abgetrennt ist. Dadurch kann der Stadtkern, insbesondere die Gastronomie kaum von den Besucherströmen profitieren. Gleichzeitig fehlt damit eine mögliche Belebung der Innenstadt.

Zur Herstellung einer fußläufigen Verbindung bestehen seit der Konzeption des REGIO-Bahnhofs bereits Planungen. Nach derzeitigem Stand ist jedoch vorgesehen, diese Verbindung außerhalb des Förderprogramms „Aktive Zentren“ herzustellen. Gleichwohl ist ihr eine sehr hohe Bedeutung für die Innenstadtentwicklung beizumessen.

9.1.4 Sanierung und Aufwertung innerstädtischer Straßenräume

Zur Ertüchtigung der nach Umgestaltung der Rathausstraße veränderten Verkehrsfunktionen und zur Aufwertung des Wohnumfeldes sollen folgende kernstädtische Straßenzüge abschnittsweise saniert und umgestaltet werden⁴⁰:

Die Straßenzüge „Im Buschkamp“ – „Kirchweg“ – „Auf der Rahm“ umgeben den am Westende nördlich der Rathausstraße gelegenen Bereich um die Westerwaldbank. Dieser ist potentieller Standort zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters bzw. auch zur erforderlichen Neuerichtung des Rathauses (vgl. Kap. 5.2.2).

Zur Verbesserung der Verkehrsführung und der Möglichkeiten zum innenstadtnahen (Besucher)parken wird erwogen, eine Einbahnregelung einzurichten.

In den Straßenzügen „Am Biesem“ – „Schulstraße“ hat die Aufwertung des Straßenraumes zur Verbesserung des Wohnumfeldes und die Verbesserung der Verkehrssicherheit Priorität, während

⁴⁰ Vgl. Bauabschnittsplan, Stadt Wissen

der Ausbau bzw. die Sanierung der Straße „In der Hüll“ und der Burgunderstraße als Verbindung zur Steinbuschanlage und hinsichtlich der Verbesserung des Wohnumfeldes Bedeutung hat. Weitere umzugestaltende bzw. sanierungsbedürftige Straßenzüge sind die Gerichtsstraße, die im westlichen Teil auch eine gewisse Bedeutung als Einzelhandelsstandort aufweist, sowie der Richtweg (Ausbau im Rahmen des 1. BA der Rathausstraße erforderlich).

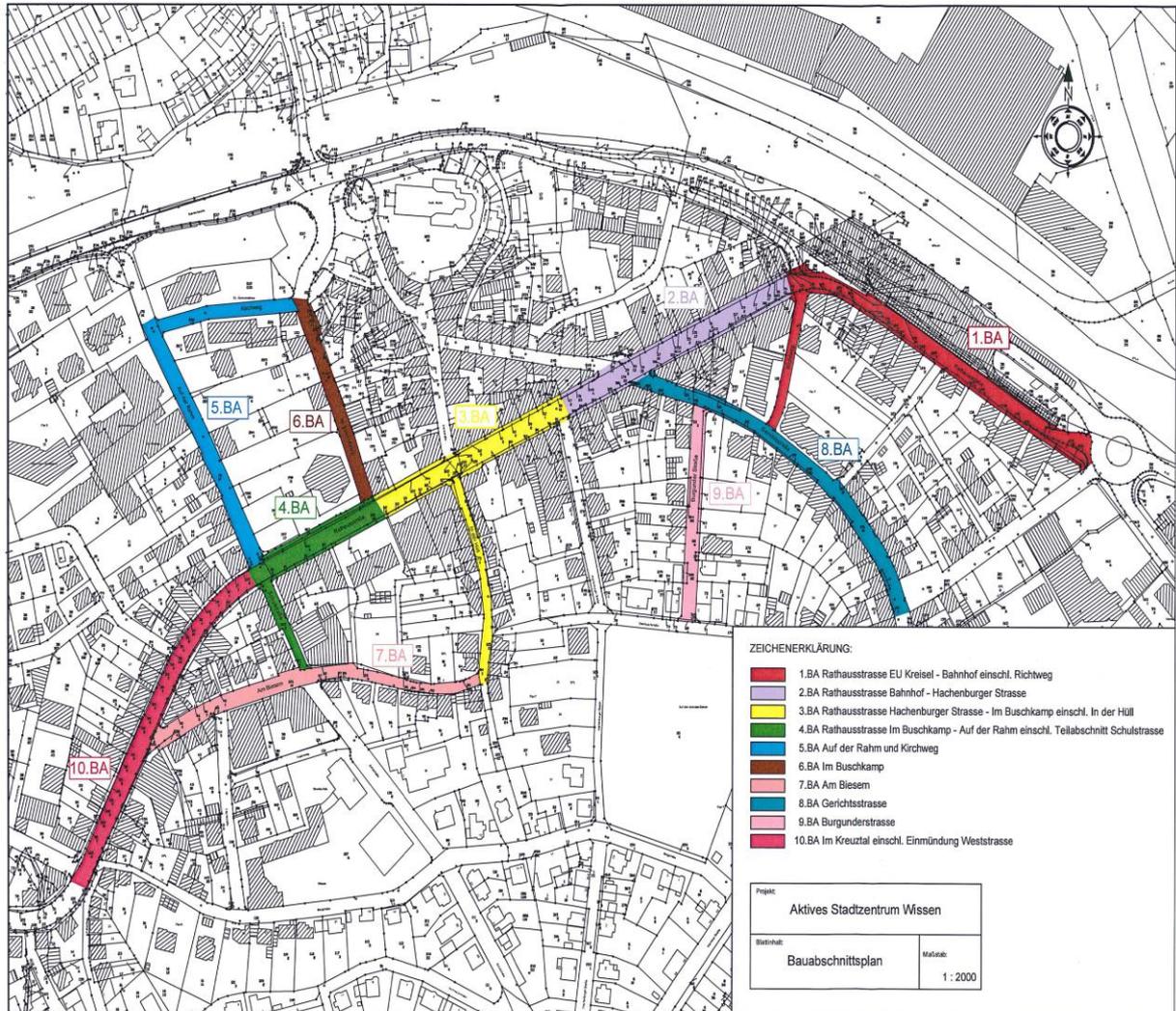


Abb.: Übersicht des vorgesehenen erforderlichen abschnittswisen Ausbaus des innerstädtischen Straßennetzes

9.1.5 Aufwertung des Kirchplatzes

Der vom „Wissener Halbmond“ (Baudenkmalzone) umschlossene Platzbereich vor der katholischen Kirche „zur Kreuzerhöhung“ soll gestalterisch und funktional aufgewertet werden.

Durch Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen soll der Platzbereich im Hinblick auf seine Aufenthaltsqualität im historisch ältesten Stadtkernbereich aufgewertet und belebt werden.

Neben einer behutsamen ergänzenden Möblierung mit Sitzbänken und evtl. Bewegungs(spiel)geräten insbesondere auch für die ältere Generation könnte ein Boulefeld die besondere Wertigkeit des städtischen Platzbereiches als Kommunikationsraum unterstützen. Darüber hinaus sind kleinere kulturelle Veranstaltungen denkbar, die idealerweise in Verbindung mit ei-

nem vorhandenen Café, die Aufenthalts- und Erlebnisqualität in diesem Bereich erheblich steigern könnten.

Da sich der eigentliche Platzbereich im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde befindet, sind hinsichtlich möglicher Gestaltungsmaßnahmen zunächst entsprechende Abstimmungsgespräche zu führen. Damit eine Förderung aus Sanierungsmitteln in Aussicht gestellt werden kann, ist darüber hinaus eine Nutzungsvereinbarung dahingehend zu treffen, dass eine öffentliche Nutzbarkeit des Platzbereiches dauerhaft gewährleistet ist.

9.1.6 Entwicklung und Ergänzungen der Steinbuschanlage

Die heutige Steinbuschanlage ist der ehemalige Friedhof der Stadt. Neben dem namensgebenden Grab des Pfarrers Steinbusch befinden sich hier noch Denkmale für die Gefallenen der vergangenen (Welt)Kriege. Im östlichen Randbereich der von altem Baumbestand geprägten Anlage befindet sich zudem ein Kleinkinderspielplatz.

Als innerstädtische größere Grünfläche hat die Steinbuschanlage großes Potential für die wohnungsnaher Erholung aber auch als öffentlicher Raum für Veranstaltungen.

Im Rahmen weiterer Planungen und „workshops“ soll ein Konzept entwickelt werden, in welcher Weise unter Erhaltung des grundsätzlichen Charakters der Anlage und des alten Baumbestandes dieser Bereich zu einem „Mehrgenerationenpark“, evtl. mit einem Musikpavillon für kleinere Konzerte im Sommer entwickelt werden kann.

Der vorhandene Kleinkinderspielplatz ist zu ertüchtigen und ggf. räumlich so zu erweitern, dass auch andere Altersgruppen angesprochen werden können.

9.1.7 Entwicklungskonzept / Rahmenplan für das Germaniagelände

Das Gelände der ehemaligen Germaniabrauerei befindet sich im Osten des geplanten Sanierungsgebietes. Unmittelbar südlich am Europakreisel (B 62) und an der Oststraße gelegen, prägt das Erscheinungsbild und die Funktion des Areals wesentlich einen der Haupteingangsbereiche in das Wissener Stadtzentrum.

Nach der Aufgabe des Betriebes haben Nachnutzungen wie ein Lebensmittelvollsortimenter in Flachdachbauweise nur eingeschränkt zu einer funktionalen Verbesserung beigetragen. Das historische und unter Denkmalschutz stehende ehemalige Sudhaus prägt mit seinem unmittelbaren Umfeld als Ruine die Gestaltung des östlichen Stadteingangs negativ.

Aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen wie insbesondere Denkmalschutz, Zustand der Bausubstanz, Topografie und Grundstückszuschnitt ergeben sich für eine wirtschaftlich tragfähige und den Anforderungen des Denkmalschutzes und der Bedeutung des „Eingangs zum Stadtzentrum“ gleichermaßen gerecht werdende Konzeption besonders hohe Anforderungen. Diese machen über das grundsätzliche Entwicklungskonzept für den Stadtkern von Wissen hinausgehende vertiefte Planungsüberlegungen erforderlich.

9.1.8 Förderung von Privatmaßnahmen

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden substanzielle und gestalterische Defizite im Bereich der privaten Bausubstanz erhoben. Gleichzeitig besteht, nicht zuletzt aufgrund der intensiven Öffentlichkeitsarbeit und –beteiligung eine relativ hohes Interesse privater Bauherren, umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit Unterstützung durch die Städte-

bauförderung durchzuführen. Der Schwerpunkt des Interesses für private Sanierungsmaßnahmen liegt derzeit im Bereich der Rathausstraße.

Eine erforderliche Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurde durch die Bauverwaltung bereits erstellt und liegt im Entwurf vor.

9.2 Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht beinhaltet die zum derzeitigen Zeitpunkt mit Mitteln der Städtebauförderung vorgesehenen Maßnahmen. Darüber hinaus ist das Entwicklungskonzept so angelegt, dass auch für die Innenstadtentwicklung zentrale Maßnahmen wie z. B. die Anbindung des Kulturwerks an die Innenstadt über eine Brücke aus anderen Fördermitteln ermöglicht werden. Des Weiteren ist vorgesehen, kleinere Maßnahmen zur Attraktivierung der Innenstadt und zur Belebung des Einzelhandels wie z. B. Aktionen wie „Umsonst und Draußen“ (vgl. Maßnahmenvorschlagsliste) im Wege ehrenamtlichen Engagements und / oder Mitwirkung des Gewerbevereins zu organisieren.

Vorläufige Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht Vorbereitende Untersuchung 12-2014
für die Gesamtmaßnahme Aktives Stadtzentrum Wissen

Erläuterungen

- Zeitpunkt/Stand: Oktober 2014
- Größe des Gebietes: 19 ha
- Verfahren: Aktive Stadt mit förmlich festgelegtem Sanierungsgebiet
- Beginn der Sanierung: 2012
- Ende der Sanierung: 31.12.2027

A Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)

Kostengruppen	P	Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	2012 Soll/€	2013 Soll/€	2014 Soll/€	2015 Soll/€	2016 Soll/€	2017 Soll/€	künftige Jahre Soll/€
1. Vorbereitung der Gesamtmaßnahme										
1.1 Vorbereitung nach § 140 BauGB		100.000								
1. Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplan		50.000		50.000						
2. Integriertes Handlungskonzept, Öffentlichkeitsarbeit, Workshops		50.000		25.000	25.000					
1.2 Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen										
1.3 Städtebauliche Planung		120.000								
1. Bebauungsplan: Rathausstraße		20.000					20.000			
2. Städtebaul. Wettbewerb: Potentialfläche Rathaus / Westwaldbank		30.000					30.000			
2. Externe Gutachten (Bereich Handel/Marketing, Verkehr)		55.000					15.000	15.000	15.000	10.000
3. Rahmenplan: Germaniagelände (Brauereigelände)		15.000					15.000			
4. Bebauungsplan Schotterparkplatz		5.000								
1.4 Vergütung von Sanierungsträgern		0								
		0								
1.5 Vergütung von sonstigen Beauftragten/Beratern		45.000								
1. Kernbereichsmanagement, Leerstandsmanagement		45.000					5.000	5.000	5.000	30.000
AS 1 Summe der Ausgaben der Vorbereitung		265.000								
2. Ordnungsmaßnahmen										

2.2 Bodenordnung einschl. Grunderwerb (entspr. 50% von Bodenrichtwert bei Straßenflächenwidmung)	198.700								
1. Rathausstraße ab Europakreisel bis Regiobahnhof (351 m², 65 €) u. Richtweg priv. Grundstück 30 m², 130 € zzgl. Grenzreglung etc. 3500€)	30.200					30.400			
2. Rath.straße ab Regiobhf. b. Einmündung Hachenburger Straße (419 m², 105€)	44.000						44.000		
3. Rath.str ,Hachenb. Str. b. Buschkamp u. In der Hüll (445 m², 105€)	47.000							47.000	
4. Rath.str von Buschkamp bis A.d. Rahm, Schulstr. (174,5 m², 105€)	18.500								18.500
5. Auf der Rahm u. Kirchweg (250 m², 37,5€)	9.500								9.500
6. Im Buschkamp bis Einmündung Kirchweg (180 m², 75€)	13.500								13.500
7. Am Biesen	0								
8. Gerichtsstraße	0								
10. Im Kreuztal (480 m², 75€)	36.000								36.000
2.4 Freilegung von Grundstücken	337.350								
1. Rathaus, Hinweis: im Zuge der Errichtung eines Vollsortimenters Am Biesen Nr.4	166.200						166.200		
Buschkamp 1	56.700								56.700
Auf d. Rahm 6-8,	47.250								47.250
Auf d. Rahm 10	63.000								63.000
	4.200								4.200
2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen Hinweis: anhand der Förderobergrenzen	5.494.133								
1. Rathausstraße ab Europakreisel bis Regiobahnhof u. Richtweg: 3705m²*250€ =926.250,-€; davon KAG-Einnahmen: 463.125€; tatsächliche Kosten Straßenbau: 1.016.700 (zzgl. Kosten Richtweg 184.000 €)=1.200.697	926.250						926.250		
1.1 Sonderbaukosten 1. BA:	200.703						200.703		
2. Rath.straße ab Regiobhf. b. Einmündung Hachenburger Straße: 2600 m²*250 €=650.000€ , ; davon fiktive KAG-Einnahmen: 325.000 €; tatsächliche Kosten 1.144.933 €	650.000							650.000	
2.1 Sonderbaukosten 2. BA:	106.030							106.030	
3. Rath.straße ,Hachenb. Str. b. Buschkamp u. In der Hüll: 3135m²*250 €=783.750 € , ; davon KAG-Einnahmen: 391.875€; tatsächliche Kosten: 996.581 € (zzgl. Kosten In der Hüll 210.000 €)=1.206.581 €	783.750								783.750
3.1 Sonderbaukosten 3. BA	0								
4. Rath.straße ab Einm.Im Buschkamp b. Einm. A. d. Rahm, Schulstr; 3000 m²*250 €=750.000 € , ; davon KAG-Einnahmen: 375.000 €; tatsächliche Kosten= 965.236 €	750.000								750.000

4.1 Sonderbaukosten 4. BA:	309.900									
5 Gerichtsstr. 1800m ² *250€=450.000€; ; davon KAG-Einnahmen: 225.000 €; tatsächliche Kosten: 438.000€	450.000									450.000
7 Im Kreuztal: 3270m ² *250€=817.500 €; ; davon KAG-Einnahmen:408.750 € ;tatsächliche Kosten: 1.195.700€	817.500									817.500
Gesamt Summe KAG bei 50% von förderfähiger Summe: 2.188.750; Summe KAG bei 50% von tatsächlich geschätzten beitragsfähigen Kosten: 2.843.000 €										
16 Umgestaltung Steinbuschanlage "Mehrgenerationenpark"	150.000									150.000
17 Aufwertung Kirchplatz	200.000									200.000
18 Gestaltung / Möblierung Fußgängerzone (Brunnen, Bänke, Lichtkonzept)	150.000									150.000
AS 2 Summe der Ausgaben der Ordnungsmaßnahmen	6.030.183									
3. Baumaßnahmen										
3.1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude	1.000.000	0								
n.n. (Annahme: 8 geförderte Maßnahmen à 50000,- € p.a..x 10 Jahre Gesamtinvestitionsvolumen: ca. 4 Mio. € (Fördersatz 25%))	1.000.000	0			100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	600.000
3.4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	98.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toilettenanlage in 4. Ba Rathausstraße	98.000									
AS 3 Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen	1.098.000									
A Summe sämtlicher Ausgaben einschl. der Vermögenswerte (AS1 bis AS4)	7.393.183									
E Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)										
Einnahmearten	Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	2012 Soll/€	2013 Soll/€	2014 Soll/€	2015 Soll/€	2016 Soll/€	2017 Soll/€	künftige Jahre Soll/€	
1. Zweckgebundene Einnahmen										
1.4 Erhebung von KAG-Beiträgen	2.834.000	0	0							
	0					0	0	0	0	0

ES 1	Summe der zweckgebundenen Einnahmen	2.834.000								
3.	Städtebauförderungsmittel									
3.1	Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Gemeinde (30%)	1.367.755								
3.2	Städtebauförderungsmittel des Landes, einschl. der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen (70%)	3.191.428								
3.3	Verfügbarer Rest Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Gemeinde									
3.4	Verfügbarer Rest Städtebauförderungsmittel des Landes, einschl. Bundesfinanzhilfen									
ES 3	Summe der Städtebauförderungsmittel	4.559.183	0							
E	Summe sämtlicher Einnahmen einschl. der Vermögenswerte (ES1 bis ES3)	7.393.183								

Gegenüberstellung:

	P	Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	Programmjahr Soll/€	Folgejahr Soll/€	künftige Jahre Soll/€				
A	Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)	7.393.183	0	0	0	0	0	0	0	0
E	Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)	7.393.183	0	0	0	0	0	0	0	0
	Überschuss (+) / Unterdeckung (-) Jahr	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Überschuss (+) / Unterdeckung (-) gesamt	0	0	0	0	0	0	0	0	0

10 INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT

10.1 Grundsätze

Dem Stadtkern der Stadt Wissen kommt eine zentrale Rolle für die künftige Gesamtstadtentwicklung zu.

Da die Anforderungen an den Stadtkern mit seinen verschiedenen Funktionen einem ständigen Wandel unterworfen sind, muss das Integrierte Handlungskonzept so angelegt werden, dass es einen Entwicklungskorridor eröffnet.

Dieser Entwicklungskorridor ist einerseits so weit offen zu halten, dass auf evtl. Veränderungen von Rahmenbedingungen in der Zukunft flexibel reagiert werden kann, andererseits in der Richtung so konkret zu gestalten, dass der gewünschte Zielzustand eines belebten aktiven Zentrums und die dahin führenden „Etappenziele“ erreicht werden können. Der gemeinsam mit Bürgern, Akteuren der Innenstadt und Planern entwickelte „Maßnahmenpool“ ist inhaltlich entsprechend angelegt.

Ein weiterer Grundsatz des Integrierten Handlungskonzeptes liegt darin, dass sich bei allen Projekten und Maßnahmen öffentliche und private Maßnahmen ergänzen, gegenseitig befruchten und dadurch gemeinsam an der einer nachhaltigen Aufwertung des Stadtzentrums von Wissen gearbeitet wird. Daher sollen auch in Zukunft Möglichkeiten zur Öffentlichkeitsbeteiligung z. B. bei der Konkretisierung und Umsetzung einzelner Maßnahmen eröffnet werden.

10.2 Das integrierte Handlungskonzept – Massnahmenkatalog

Dem integrierten Handlungskonzept zur Entwicklung des „Aktiven Stadtzentrums“ Wissen liegt ein „Pool“ von Maßnahmenvorschlägen zugrunde.

Die aus der Bürgerbeteiligung (Befragung und Arbeit in den Arbeitsgruppen) entwickelten Maßnahmen sind hier ebenso enthalten, wie Vorschläge aus dem Stadtmarketinghandbuch, bereits vorliegende Planungen der Stadt (z. B. zur Rathausstraße) sowie Maßnahmenvorschläge aus dem Rahmenplan, der sich aus den Vorbereitenden Untersuchungen entwickelt hat.

Dieser Gesamtkatalog wurde so aufbereitet, dass aus ihnen, jeweils zugeordnet zu den fünf Themen- bzw. Handlungsfeldern

- **Wohnen und Leben in der Innenstadt**
- **Stadtgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen**
- **Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen**
- **Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie**
- **Erreichbarkeit, Verkehr, Mobilität, Parken**

die dazu vorgeschlagenen Maßnahmen dargestellt und stichwortartig beschrieben werden.

Die Prioritäten hinsichtlich der Bedeutung für die Stadtentwicklung sowie zur zeitlichen Umsetzung sind nach entsprechenden Beratungen durch die politischen Gremien (Planungsausschuss

und Stadtrat) festzulegen. Die Zeithorizonte sind nach Priorität, technischer, rechtlicher und finanzieller Umsetzungsmöglichkeit zu ergänzen.

Es liegt in der Natur und in der Absicht eines Integrierten Handlungskonzeptes, dass die Wirkungen einzelner, einem Themen- Handlungsfeld zugeordneten Maßnahmen auch auf andere Themen- Handlungsfelder der Innenstadtentwicklung direkt oder mittelbar ausstrahlen und diese möglichst positiv beeinflussen.

Zur Erleichterung der Orientierung und der Zuordnung von Handlungsfeldern und den darin vorgeschlagenen Maßnahmen wurden diesen jeweils Grundfarben zugeordnet, die sich sowohl in den einzelnen Themenplänen als auch in den Maßnahmenlisten wiederfinden.

Entsprechend den Grundfarben der jeweiligen Themenpläne können so auch die Wechselwirkungen und Ausstrahlungen von Maßnahmen auf die benachbarten Handlungsfelder optisch verdeutlicht werden.

Dies kann zum einen die Entscheidungsfindung bei der Festlegung von Prioritäten durch die städtischen Gremien erleichtern, und unterstreicht zum anderen die Plausibilität als Maßnahme innerhalb des Integrierten Handlungskonzeptes.

Im nachfolgenden Kapitel werden die zu den einzelnen Themen- bzw. Handlungsfeldern der Innenstadtentwicklung entwickelten Maßnahmenvorschläge beschrieben und Querbezüge zu anderen Handlungsfeldern sowie flankierende / ergänzende Maßnahmen angesprochen.

10.3 Themenfeld: Wohnen und Leben in der Innenstadt

10.4 Themenfeld: Stadtgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen

10.5 Themenfeld: Kultur, Freizeit, Tourismus u. öffentliche Einrichtungen

10.6 Themenfeld. Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung

10.7 Themenfeld: Verkehr, Erreichbarkeit, Mobilität u. Parken

10.8 Erfolgskontrolle / Monitoring

Eine begleitende Erfolgskontrolle „Monitoring“ kann dabei hilfreich sein, wenn es darum geht, in gewissen Zeitabständen zu überprüfen, ob Teilziele erreicht wurden, ggf. neu zu definieren sind und ob dazu eine Nachjustierung von Detailplanungen oder Maßnahmenprioritäten erforderlich ist. Dazu wird eine auf Indikatoren gestützte Vorgehensweise vorgeschlagen, die jeweils auf die einzelnen Themen- und Handlungsfelder der Innenstadtentwicklung bezogen sind.

Als mögliche Indikatoren kommen dazu in Betracht:

Handlungsfeld: Wohnen und Leben in der Innenstadt

- Entwicklung der Nachfrage nach Immobilien im Stadtkern
- Zu- oder Abnahme von Leerständen
- Entwicklung der Alters- und Sozialstruktur
- Veränderung des Preisniveaus (Mieten / Kaufpreise)

Handlungsfeld: Stadtgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen

- Veränderungen im Erscheinungsbild (Fassaden, Schaufenster,...)
- Zusammensetzung des Angebotsspektrums im Einzelhandels- u. Gastronomiebereich
- Entwicklung der Qualität und Besucherfrequenz öffentlicher Grün- und Freiflächen

Handlungsfeld: Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen

- Entwicklung der Anzahl kultureller Veranstaltungen
- Entwicklung der Art kultureller Veranstaltungen
- Entwicklung der Besucherzahlen

Handlungsfeld: Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie

- Entwicklung von Geschäftsleerständen
- Veränderungen der Sortiments-/ Angebotsstruktur
- Umsatzentwicklung des Einzelhandels / der Gastronomie im Stadtkern

Handlungsfeld: Erreichbarkeit, Verkehr, Mobilität, Parken

- Entwicklung des Verkehrsaufkommens
- Veränderung von Verkehrsströmen
- Entwicklung von Verkehrsverstößen (Falschparken, Geschwindigkeitsübertretungen, Unfallzahlen)
- Auslastungsgrade öffentlicher Parkplätze
- Rückkopplung mit Fachleuten zu „Barrierefreiheit“

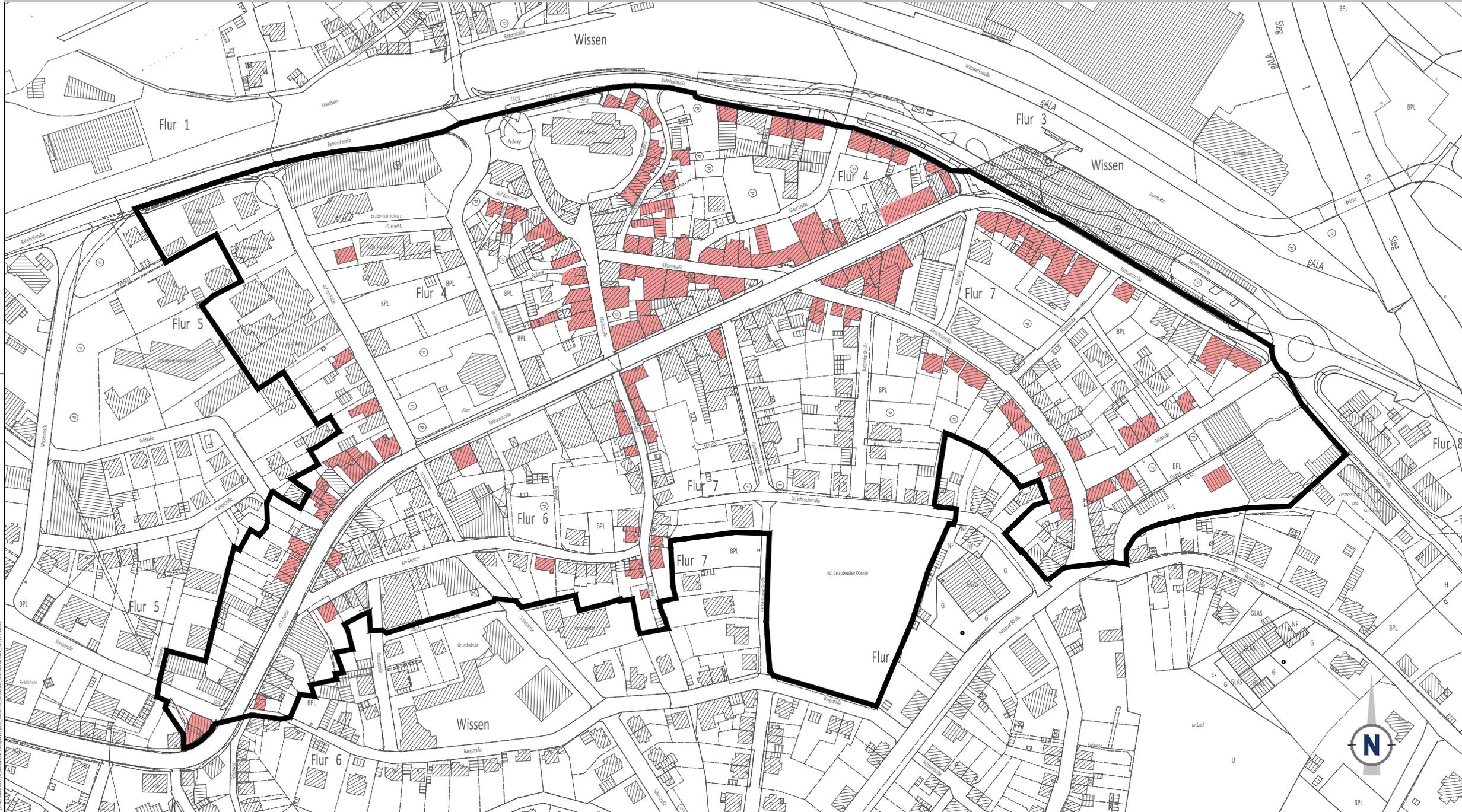
11 ANHANG: PRIORITÄTEN AUS BÜRGERSICHT

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmenvorschläge berücksichtigen die anhand der Anzahl der Nennungen höchsten Prioritäten bis Rang 15.

Beschreibung der Maßnahme / des Maßnahmenvorschlags	Zahl der Nennungen / Priorität
Investorensuche zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter), in der Innenstadt z.B. hinter Westerwald Bank oder statt Rathaus	62 / 1
Neugestaltung der Rathausstraße als Mischverkehrsfläche ⇒ Verbreiterung der Gehbereiche für Fußgänger ⇒ Begrünung bzw. Baumallee, im Wechsel mit Parkbuchten ⇒ Kurzzeitparken, ggf. Ladezonen	54 / 2
Errichtung einer Brücke vom Kulturwerk zur Innenstadt (nachrichtlich, außerhalb d. gepl. Sanierungsgebietes)	47 / 3
Einbahnregelung „Im Buschkamp – Kirchweg – auf der Rahm“	34 / 4
Neugestaltung und dauerhafte Pflege der Steinbuschanlage ⇒ Schaffung eines Mehrgenerationenparks mit Musikpavillon und Initiierung von Veranstaltungen ⇒ Sanierung des Spielplatzes und Integration neuer Spielmöglichkeiten ⇒ Kontrolle der Jugendlichen ⇒ Erstellung einer gartenhistorischen Studie über die Steinbuschanlage	32 / 5
Initiierung kleiner Events (z.B. Musik- oder Theatervorführungen) in der Innenstadt, Bespielung öffentlicher Bereiche zur Belebung der Innenstadt (z.B. Marktplatz, Kirchplatz, Steinbuschanlage) ⇒ Veranstaltungen "umsonst und draußen" ⇒ Wiederbelebung der Veranstaltungsreihe „Musik in Wissen“, ⇒ Koordination der Veranstaltungen zw. Kulturwerk und Innenstadt	30 / 6
Neugestaltung und Belebung des Kirchplatzes, Entsigelung und Begrünung, neues Mobiliar, Bocciafeld, Initiierung von Veranstaltungen, Fahrverbot bzw. Verkehr zurücknehmen, etc.), Gestaltung der rückwärtigen Bereiche angrenzender Gebäude => Abstimmungsgespräch mit der Kirchengemeinde	28 / 7
°Rückbau° der Fußgängerzone zu verkehrsberuhigtem Bereich	27 / 8
„Verlagerung“ des Rathausparkplatzes auf das Parkdeck	25 / 9
Verkehrssicherheit „Am Biesem/ Schulstraße“ erhöhen, Hinweisschilder auf	25 / 9

spielende Kinder aufstellen	
Installation eines Parkleitsystems, Verbesserung des Beschilderungssystems	25 / 9
Belebung der Fußgängerzone durch Außengastronomie, Neugestaltung privater und öffentlicher Flächen in der Fußgängerzone	23 / 10
Einheitlicher, verbesserter Internetauftritt von Stadt und Verbandsgemeinde (smartphonefähig)	22 / 11
Abknickende Vorfahrt „Im Kreuztal zur Weststraße“	18 / 12
Verbesserte Pflege innerstädtischer Grünanlagen; Bepflanzung und Pflege	15 / 13

12 ANHANG: PLÄNE ZU DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN



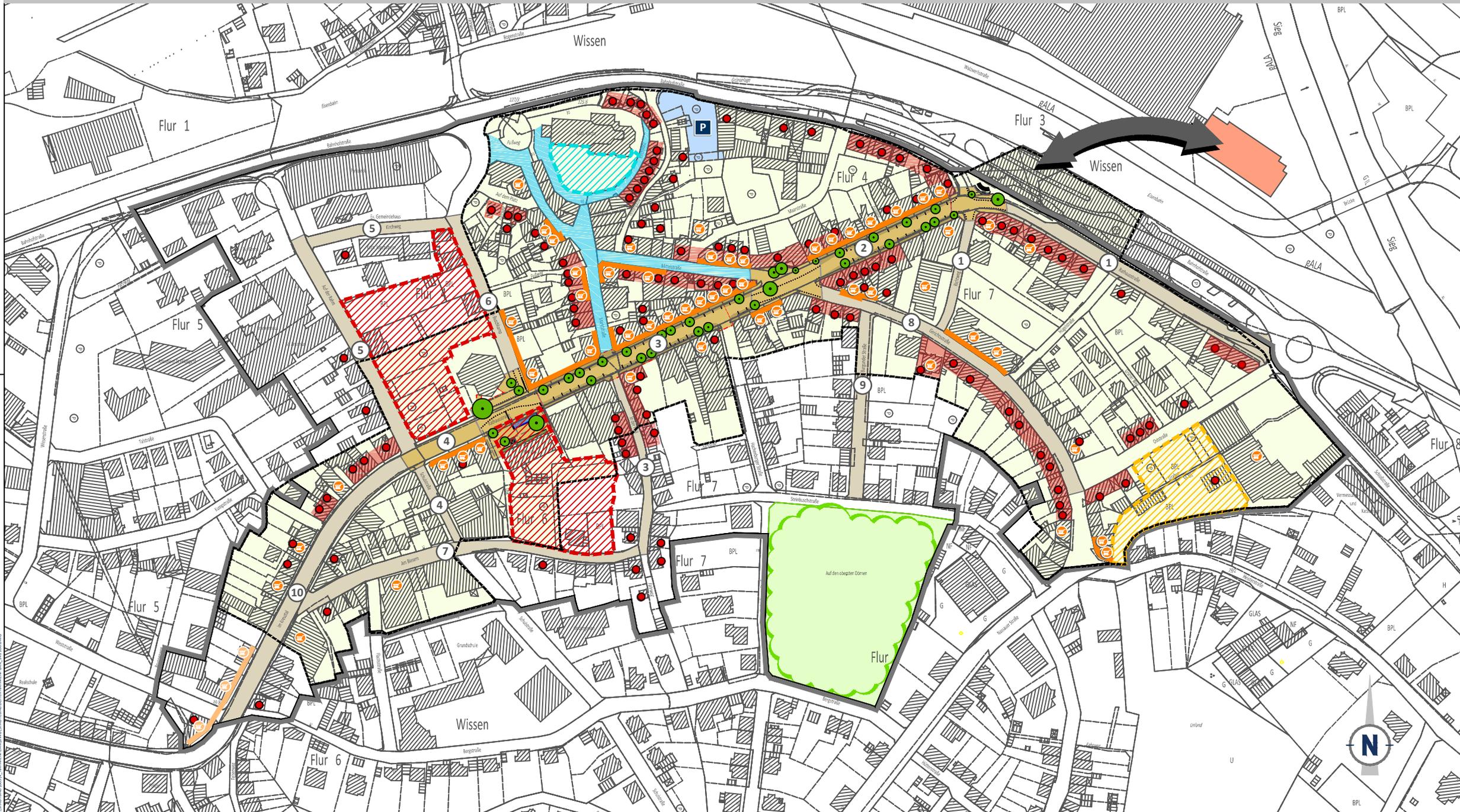
LEGENDE:

- Abgrenzung Rahmenplangebiet
- Sanierungsbedürftige Gebäude



Projekt/Maßnahme/Objekt		AKTIVES STADTZENTRUM INNENSTADT WISSEN		1530 	
Auftraggeber		STADT WISSEN			
Inhalt					
RAHMENPLAN - SANIERUNGSBED. GEBÄUDE					
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.	
VATTER 04/12	BÖKENBRINK 04/12	ohne	DIN A3	803-SAN-G	
Index	Änderungen			Geändert/Geprüft	Datum
					12/14

N:\STADTBAU\0303_V. BAUWAHRNUNG\0303_SANIERB. RAHMENPLAN_151127.DWG



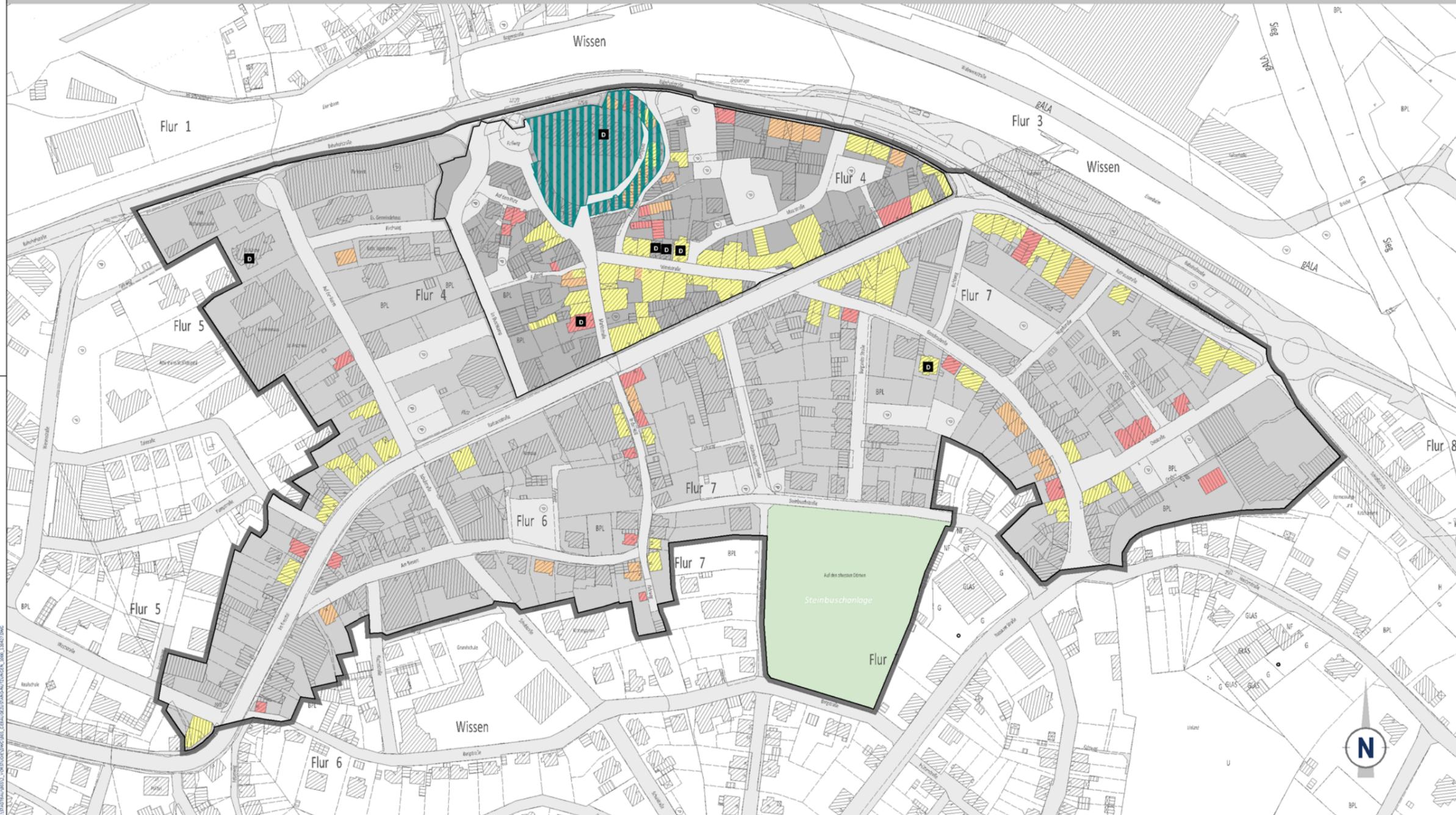
- Öffentliche Maßnahmen**
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Abschnittsweiser zentraler Rückbau der Rathausstraße als Achse zur Innenstadtentwicklung
- 1 Rathausstraße Europakreisel bis Bahnhof einschl. Richtweg
 - 2 Rathausstraße Bahnhof bis Hachenburger Straße
 - 3 Rathausstraße Hachenburger Straße bis im Buschkamp einschl. In der Hüll
 - 4 Rathausstraße im Buschkamp bis Auf der Rahm einschl. Teilschnitt Schulstraße
- Abschnittsweise Sanierung und Umgestaltung innerstädt. Anlieger- und Verbindungsstraßen zur Verkehrstechnischen Entlastung und Verbesserung des Wohnumfeldes
- 5 Auf der Rahm und Kirchweg
 - 6 Im Buschkamp
 - 7 Am Biesem
 - 8 Gerichtsstraße
 - 9 Burgunderstraße
 - 10 Im Kreuztal einschl. Einmündung Weststraße
- Gestaltungsmaßnahmen in der Fußgängerzone (Beleuchtung/ Möblierung)
- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme**
- Bauplanungsrechtliche Sicherung und Steuerung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs
- Ordnungsmaßnahmen**
- Freilegung von Grundstücken zur Ansiedlung eines innerstädtischen Lebensmittelvollsortiments und zur Neuorganisation der Stadt- bzw. Verbandsgemeindeverwaltung
 - Umgestaltung/ Aufwertung des Kirchenumfeldes als Aufenthaltsbereich im historischen Stadtkern
 - Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für das Germania Brauereigelände
 - Funktionale Verbesserung der Parkplatzfläche (Befestigung, Markierung)
- Sonstige Baumaßnahmen im öffentlichen Raum**
- Entwicklung/ Ergänzungen der Steinbuschanlage als innerstädtische Grünfläche für unterschiedliche Altersgruppen ("Mehrgenerationenpark")
 - Nachrichtlich Brücke zum Kulturwerk
- Private Maßnahmen**
- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude prioritäre Bereiche (Esemblebildung)
 - Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude
 - Förderung des stadtzentralen Einzelhandels durch Beratung, Kernbereichsmanagement, Einzelförderung... (Prioritäten)
 - Förderung des Einzelhandels (sonstige)



Projekt/Maßnahme/Objekt		AKTIVES STADTZENTRUM INNENSTADT WISSEN		1530
Auftraggeber		STADT WISSEN		
inhalt		RAHMENPLAN		
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.
MÜLLER 01/13	BÖKENBRINK 01/13	1:1000	1.16/0.60	803-SAN
Index	Änderungen		Geändert/Geprüft	Datum
				13/14

Aktives Stadtzentrum - Innenstadt Wissen

Stadt Wissen



LEGENDE:

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Abgrenzung rechtskräftiger Bebauungsplan Kernbereich
- Gebäudezustand:**
 - Modernisierungsbedarf in Teilen
 - Modernisierungsbedarf in großem Umfang
 - Modernisierungsbedarf grundlegend
- Kulturdenkmäler:**
 - Denkmalzone
 - Einzeldenkmal

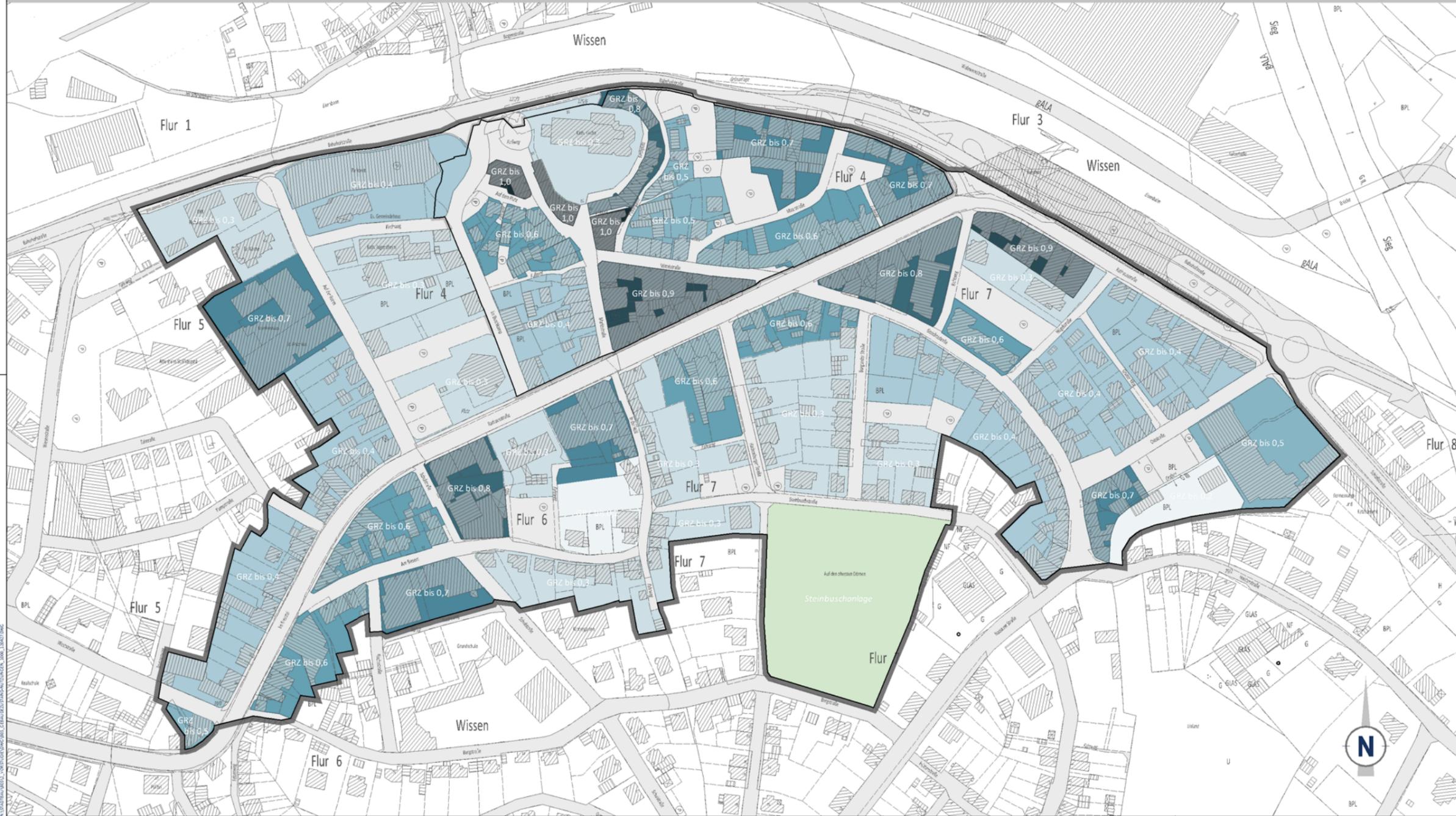


Projekt/Maßnahmen/Objekt		1539	
AKTIVES STADTZENTRUM INNENSTADT WISSEN			
AUFTRAGGEBER STADT WISSEN			
DENKMALSCHUTZ			
Geschichte/Datum	Gepf./R./Datum	Maßstab	Blattgröße
VATER 04/12	BÜCKENBANK 04/12	1:1000	1.16/D.60
Inhalt		Plan-Nr.	
803-SAN-D		Geänder./Gepf./R.	
Datum		Datum	

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt & Städtebau | Architekturbüro
Helmholtzstr. 20 | 57657 Kallersbach | T 0531.3423-01 | F 0531.3423-200
kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

Aktives Stadtzentrum - Innenstadt Wissen

Stadt Wissen



LEGENDE:

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Abgrenzung rechtskräftiger Bebauungsplan Kernbereich

Bauliche Dichte:

- GRZ bis 0,2
- GRZ bis 0,3
- GRZ bis 0,4
- GRZ bis 0,5
- GRZ bis 0,6
- GRZ bis 0,7
- GRZ bis 0,8
- GRZ bis 0,9
- GRZ bis 1,0



Projekt/Maßnahmen/Objekt		1539	
AKTIVES STADTZENTRUM INNENSTADT WISSEN			
AUFTRAGGEBER STADT WISSEN			
INHALT			
BAULICHE DICHTEN			
Gesichtet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße
VATER 04/12	BÜCKENBRINK 04/12	1:1000	1.16/0.60
Plan-Nr.		803-SAN-BD	
Inhalt	Geändert/Geprüft	Datum	

WSW & PARTNER GMBH
 Planungsbüro für Umwelt & Stadtplanung / Architekturbüro
 Herbolzheimerweg 20 | 57657 Kallersau/Kern | T 0531.3423-01 | F 0531.3423-200
 kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

Aktives Stadtzentrum - Innenstadt Wissen

Stadt Wissen



LEGENDE:

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Abgrenzung rechtskräftiger Bebauungsplan Kernbereich
- Nutzungen:**
- Einzelhandel
 - ★ Gastronomie
 - ★ Hotel
 - ★ Post
 - ★ Kirche
 - ★ Rathaus
 - ★ Bahnhof
 - ★ Krankenhaus
 - ★ Banken / Kreditinstitute
 - ★ Sonstige Dienstleistungen
 - ▲ Leerstände



Projekt/Maßnahme/Objekt		1539	
AKTIVES STADTZENTRUM INNENSTADT WISSEN			
Auftraggeber STADT WISSEN			
Inhalt NUTZUNGEN			
Gezeichnet/Datum	Gepr. D./Datum	Maßstab	Blätter/Blz
VATER 03/12	BÖCKENBANK 03/12	1:1000	3/16/0,60
Plan-Nr.		803-SAN-N	
Inhalt	Änderungen	Gepr. D./Datum	Datum

WSW & PARTNER GMBH
 Planungsbüro für Umwelt & Städtebau | Architekturbüro
 Heroldstraße 20 | 57657 Kaiserslautern | T 0631 3423-01 | F 0631 3423-200
 kontakt@www-partner.de | www-partner.de