

# ISEK Gemeinde Oberthal

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
im Förderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“  
Grundlage für die Ausweisung von Sanierungsgebieten

## ANHANG



Stand: Gemeinderatsbeschlüsse 30.10.2018, 07.03.2024

# ISEK Gemeinde Oberthal

## Im Auftrag:



Gemeinde Oberthal  
Poststraße 20  
66649 Oberthal

## Gefördert durch:



## IMPRESSUM

### Inhalt:

Einleitung	3
Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens	4
Empfehlung zur Abgrenzung der Sanierungsgebiete	6
Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete rechtfertigen	9

### Verantwortlich:

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

### Projektbearbeitung:

Philipp Blatt  
Michelle John

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



# Einleitung

Nach Artikel 8 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2017 „sind die Fördergebiete räumlich abzugrenzen. Die räumliche Abgrenzung kann als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB [...] erfolgen.“

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erfüllt die Anforderungen an Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs.1 und 2 BauGB. Demnach hat die Gemeinde „vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. [...] Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.“ Mit dem ISEK liegt grundsätzlich eine „hinreichende Beurteilungsgrundlage“ vor.

Auf Basis des 2016 beschlossenen ISEKs sollen die Fördergebiete teilweise als Sanierungsgebiete ausgewiesen werden. Im Rahmen einer Nacherfassung im September 2018 wurde der gebäudespezifische Sanierungsbedarf im Fördergebiet aktualisiert. Dies begründet sich u.a. durch seit 2016 durchgeführte Änderungen im Gebäudebestand (Sanierung, Neubau, Rückbau). Der aktuelle Stand des gebäudespezifischen Sanierungsbedarfs in den Ortsteilen Oberthal, Gronig und Gudesweiler kann den beigefügten Plandarstellungen entnommen werden.

Wie im Rahmen der Analyse der Untersuchungsgebiete aufgezeigt, treten städtebauliche Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung der Gebiete abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden, neben den im ISEK zuvor genannten Maßnahmen, die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der

Gebäude und baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt.

Für die Untersuchungsgebiete werden als Ziele und Zwecke der Sanierung, ergänzend zu den bereits aufgeführten Zielen des ISEK, bestimmt:

- **Stärkung als Wohnstandort, Mobilisierung privater Akteure**
- **Stärkung des Freizeit- und Naherholungsstandortes (Imweiler Wiese)**
- **An- und Einbindung umliegender Gästefrequenzpunkte**
- **Weitere bedarfsorientierte Optimierung der öffentlichen Infrastruktur**
- **Etablierung alternativer und flexibler Versorgungs- und Mobilitätskonzepte**
- **Schaffung hochwertiger Wohnraumangebote sowie adäquater Wohn- und Betreuungsangebote (Umnutzung von Gebäuden, Serviceleistung)**
- **Erhöhung der Wohnumfeldqualität: Wohnumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum**
- **Ortsbildgerechte Gestaltung der privaten Bausubstanz, Aufwertung der Ortsbilder**
- **Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen**
- **Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit)**
- **Leerstandsmanagement und Vitalisierung der Dorfkerne, Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung / Neubebauung (verbesserte Freiraumqualität)**
- **Zukunftsfähigkeit des Verein- und Gemeinschaftslebens**
- **Bestandssicherung und Weiterentwicklung klein- und mittelständiger Gewerbebetriebe**
- **Entwicklung und Nutzung der Energiepotenziale, energetische Sanierung**

Um der grundlegenden Zielsetzung der Beseitigung städtebaulicher Missstände nachzukommen, sind Sanierungsziele für die Dauer des Sanierungsverfahrens abzuleiten.

Sanierungsziele haben nicht nur eine politische und inhaltliche Steuerungsfunktion, sondern haben im Zusammenhang mit einem konkretisierenden städtebaulichen Planungskonzept insbesondere rechtliche Auswirkungen. Sie dienen u. a.

- der Prüfung genehmigungspflichtiger Vorhaben und
- z. B. im Rahmen der Modernisierung/ Instandsetzung, der Prüfung, ob ein konkretes Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht oder zuwiderläuft.



# Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Verfahren für die Durchführung der Sanierung:

- das umfangreiche (klassische) und
- das vereinfachte Sanierungsverfahren.

Sie unterscheiden sich vor allem in der Intensität, mit der die Kommune auf die Entwicklung der Bodenpreise, auf den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nimmt.

Die Rechtsvorschriften des BauGB sind so ausgelegt, dass das umfassende Sanierungsverfahren angenommen werden muss. Dabei finden nicht nur die Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts Anwendung, sondern auch die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts (§§ 152-156a, insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen). Da im umfassenden Sanierungsverfahren die Anwendung sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB nicht ausgeschlossen werden können, erfolgt wegen der Anwendungsverpflichtung des § 144 Abs. 2 BauGB eine Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch.

Die Gemeinde Oberthal ist bei der Wahl des vereinfachten Verfahrens verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen und somit auch die Preisprüfung (§ 152 ff. BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 HS 1 BauGB).

## Grundlagen zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Entscheidung der Gemeinde Oberthal für die Verfahrensart erfolgt insbesondere auf Grundlage

- der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen Situation im Sanierungsgebiet;
- der Durchführung der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der anzustrebenden Sa-

## i Empfehlung zur Wahl des Vereinfachten Sanierungsverfahrens

Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens wird empfohlen

- Sanierungsgebiete mit gestreuten funktionalen städtebaulichen Missständen
- Erhaltung und Fortentwicklung der Wohn- und Gewerbenutzungen im Gebiet
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden steht im Vordergrund; Mitwirkungsbereitschaft ist zu erwarten; vor allem Anreizförderung
- Punktuelle Ordnungs- und Baumaßnahmen, die zu keinen wesentlichen Bodenwertsteigerungen führen. Die geplanten Maßnahmen der Kommune liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (u. a. Gestaltung von Platz-/Freiflächen).
- Keine gemeindliche Bodenordnung (keine grundlegende Neuordnung mit umfangreichen Grunderwerb, kein umfangreicher Rückbau oder keine Grundstücksfreilegungen)
- Insofern ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, da die Gesamtumstände die Annahme rechtfertigen, dass die Sanierung bei Durchführung in diesem Verfahren nicht erschwert wird.
- Die Rolle der Gemeinde Oberthal bezieht sich mit Schwerpunkt auf eine qualifizierte Vorbereitung der Sanierung und punktuelle Ordnungsmaßnahmen im bestehenden öffentlichen Raum.
- Die Baumaßnahmen sind primär Aufgabe der Eigentümer. Die Gemeinde Oberthal initiiert und motiviert die Grundstückseigentümer insbesondere zur Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen. Auch hierbei muss die Gemeinde Oberthal steuernd und ggf. eingreifend bei Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben oder bei erheblich oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken tätig werden können.

nierungsmaßnahmen zu erwartenden Entwicklung der Bodenpreise;

- Möglichkeiten der Kommune, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben oder die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen, die sich in der Preisgestaltung ohne Preisprüfung niederschlagen.

## Bodenwerterhöhung, Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB

Städtebauliche Kriterien für eine wesentliche Erhöhung der Bodenwerte sind zum Beispiel:

- die Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs,
- das Entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubarer Grundstücke durch Bodenordnung, Beseitigung von Altlasten, Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrauche für neue gewerbliche Nutzungen,

- höherwertige und/ oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/ oder des Maßes der baulichen Nutzung.

Geringere Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Kommune vor allem Bestandspflege betreiben will, z. B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände, der Ziele und Zwecke des ISEKS und der Sanierung in Verbindung mit dem städtebaulichen Planungskonzept und der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht daraus resultierend aufgeführten Einzelmaßnahmen ist nicht mit wesentlichen Bodenwerterhöhungen zu rechnen. Wie aus der aufgeführten Aufstellung ersichtlich ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB, die insbesondere durch die Anwendung der sogenannten Preisprüfung durch die Kommune bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten) bestehen, nicht erforderlich ist.

## Anwendung der §§ 144, 145 BauGB

Die §§ 144, 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge können bei beiden Verfahren angewandt werden (Genehmigungsvorbehalte, Veränderungs-, Verfügungssperre). Diese ermöglichen die Stabilisierung der Grundstückspreise, -sicherungen und Preiskontrollen sowie gestalterische Qualitätssicherung. Letzten Endes hat die Gemeinde ein umfassendes Kontrollinstrument.

Bei Maßnahmen, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen, muss die Kommune eingreifen können. Sie kann deshalb entscheiden, ob die Vorschriften über die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB im späteren Sanierungsgebiet Anwendung finden sollen.

Die Gemeinde Oberthal entscheidet, dass die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB im späteren Sanierungsgebiet vollständig ausgeschlossen werden sollen. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt in der Beseitigung der substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude und baulichen Anlagen. Hierzu sind die Eingriffsmöglichkeiten des § 144 BauGB nicht erforderlich.

Ein Sanierungsvermerk gem. § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vom Grundbuchamt nur dann eingetragen, wenn die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung finden, was vorliegend nicht der Fall ist. Die Gemeinde Oberthal benötigt zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen in den Sanierungsgebieten keine Eingriffsmöglichkeiten z. B. bei Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Aufgrund der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in Verbindung mit dem vorliegenden städtebaulichen Planungskonzept sind von der Gemeinde Oberthal keine Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen vorgesehen, die einen solchen Eingriff in das gemäß Art. 14 GG geschützte Eigentum rechtfertigen würde.



# Empfehlung zur Abgrenzung der Sanierungsgebiete

Die räumliche Abgrenzung der Fördergebiete als Sanierungsgebiet gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung setzt sich noch

- die Mitwirkung und Beteiligung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und
- der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) als auch
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme

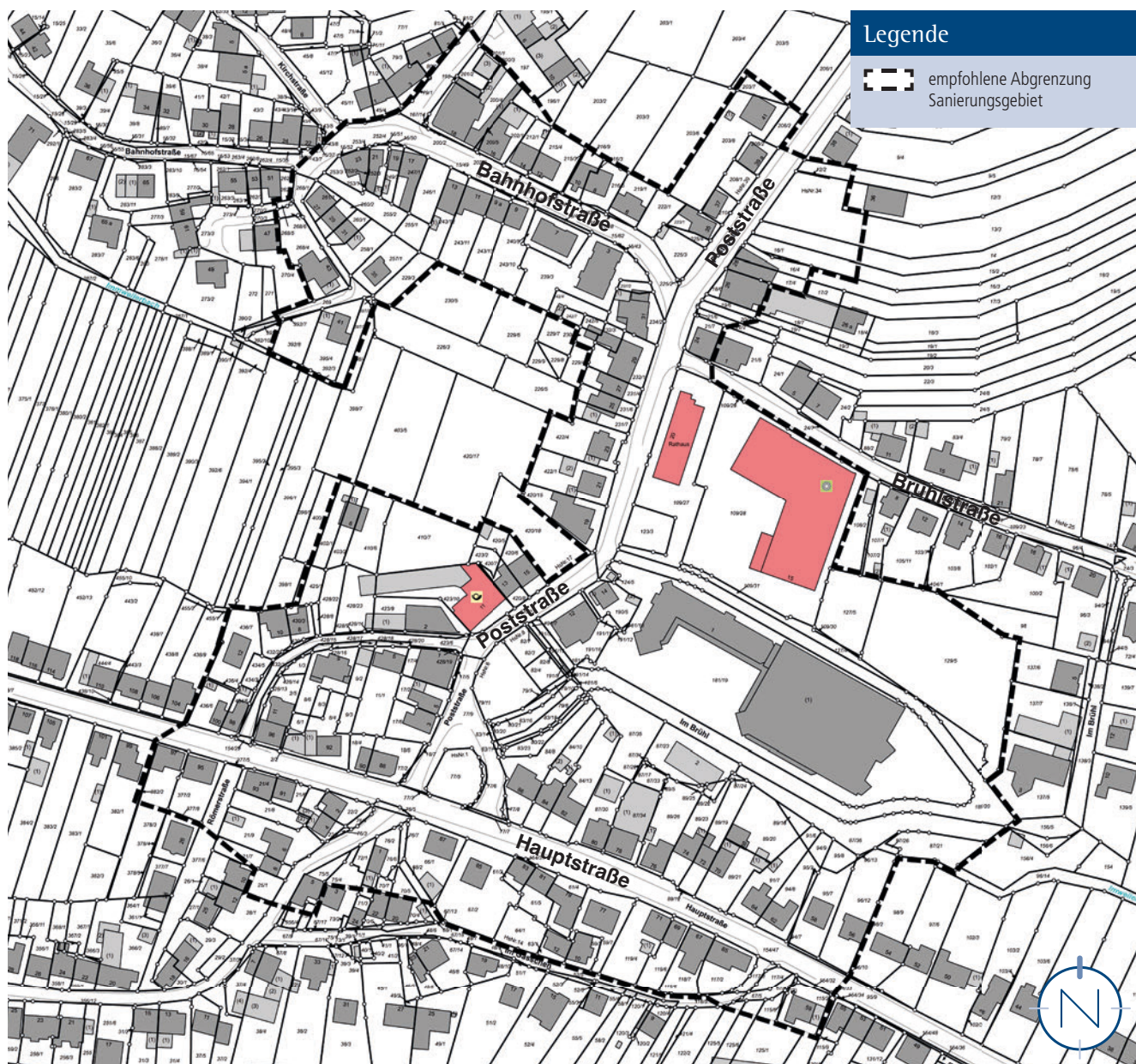
voraus.

## i Empfehlung zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

- Wie anhand der Analyse- und Maßnahmenpläne zu erkennen ist, bestehen die städtebaulichen Missstände nicht nur auf einzelnen Grundstücken, sondern sind über die gesamten Untersuchungsgebiete verteilt. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die Untersuchungsgebiete vollständig als Sanierungsgebiete auszuweisen.
- Die räumliche Festlegung der Sanierungsgebiete erfolgt nach § 142 BauGB.

Unter anderem ist die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen (vor allem der Grundstückseigentümer) als auch der öffentlichen Aufgabenträger von wesentlicher Bedeutung. Auch für die Abwägung der privaten und öffentlichen

Belange i. S. d. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sowie für das Fundamentieren des öffentlichen Interesses nach Maßgabe des § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die Beteiligungspflichten grundlegende Voraussetzungen.



Empfohlene Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Ortskern Oberthal“, Quelle: LVGL Saarland, Bearbeitung: Kernplan; Stand: 20. September 2018

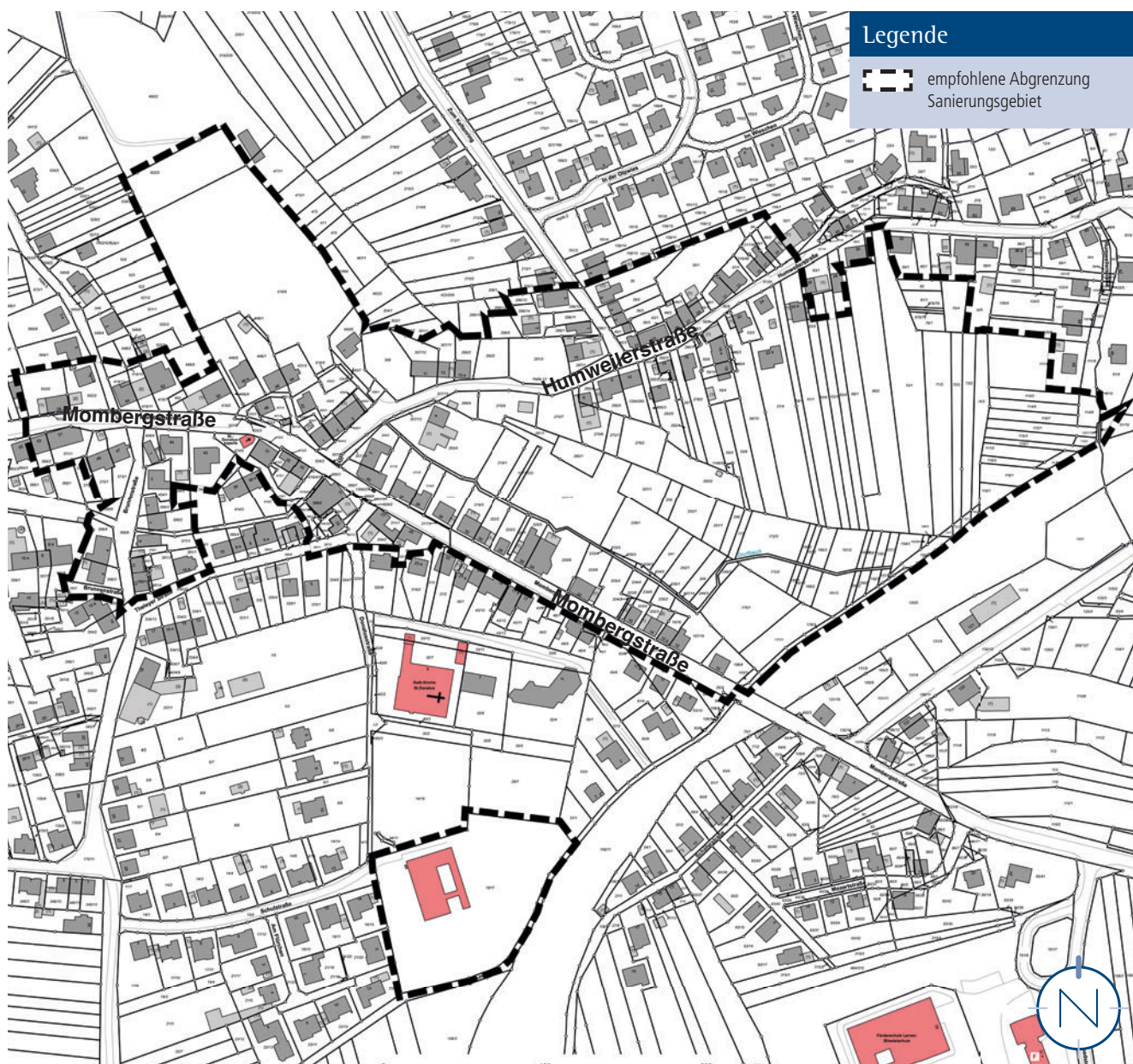


Das jeweilige Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen sind, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (§ 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Eine Ausnahme bildet die Abgrenzung des Sanierungsgebietes im Ortsteil Oberthal. Hier wurde gegenüber dem ISEK-Fördergebiet der Teilbereich Imweiler Wies / Areal Weber aus der Abgrenzung des Sanierungsgebietes herausgenommen, da es sich hierbei um eine reine öffentliche Maßnahme zur Freiraumgestaltung handelt und keine Bestandsbebauung enthalten ist.

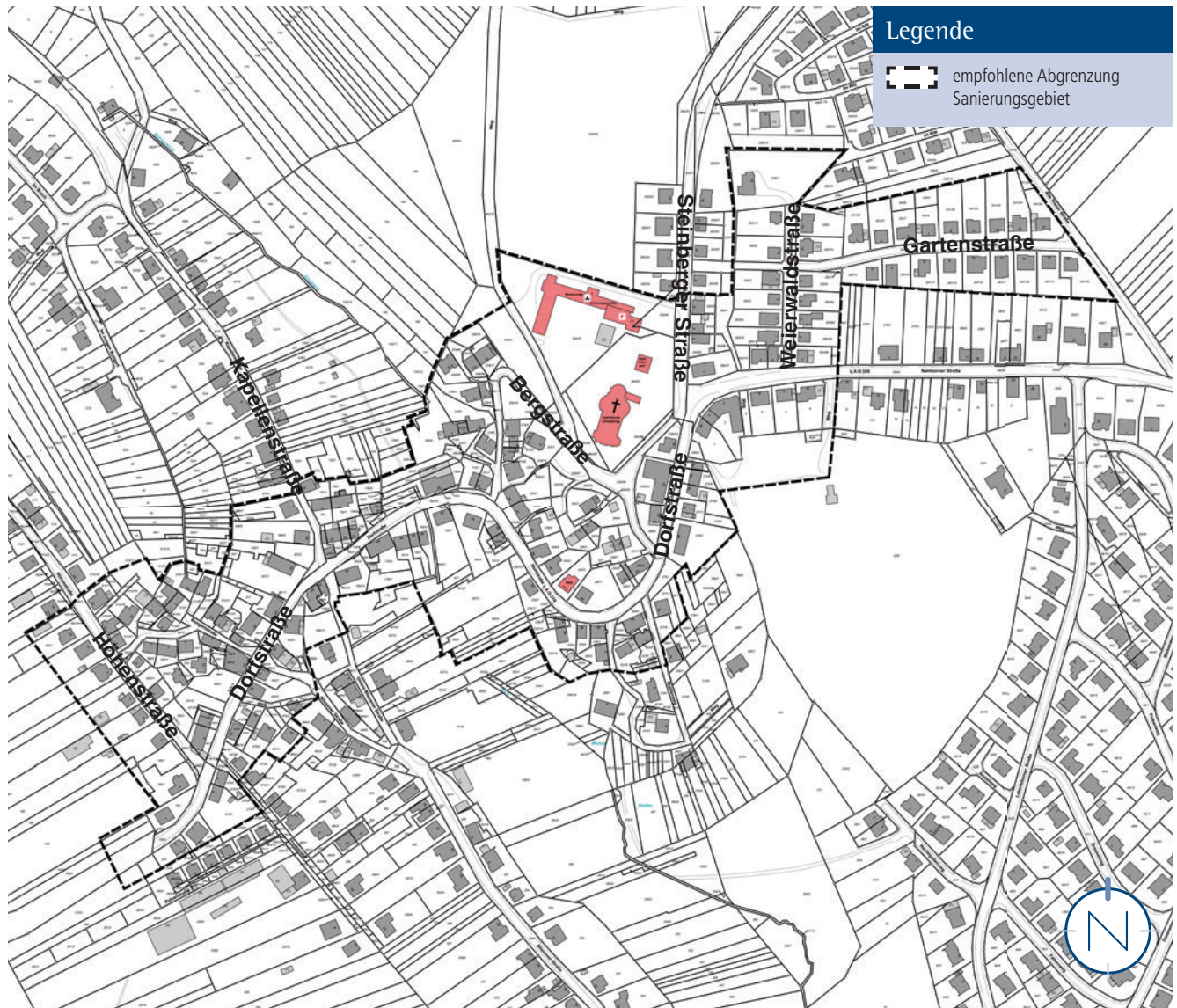
Die Frage, ob städtebauliche Missstände auf den einzelnen Grundstücken wirklich vorlie-

gen, spielt eine untergeordnete Rolle, wenn die Einbeziehung zur Durchführung der Sanierung zweckmäßig ist. Sind die städtebaulichen Probleme, die sich aus der Sanierung ergeben, nur einheitlich zu lösen, rechtfertigen diese städtebaulichen Zusammenhänge immer die Einbeziehung.



Empfohlene Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Ortskern Gronig“, Quelle: LVGL Saarland, Bearbeitung: Kernplan; Stand: 20. September 2018





Empfohlene Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Ortsdurchfahrt Güdesweiler“, Quelle: LVGL Saarland, Bearbeitung: Kernplan; Stand: 20. September 2018



# Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete rechtfertigen

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberthal hat in öffentlicher Sitzung gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für die Untersuchungsgebiete „Ortskern Oberthal“, „Ortskern Gronig“ und „Ortsdurchfahrt Güdesweiler“ in den Ortsteilen Oberthal, Gronig und Güdesweiler für die im ISEK-Bericht inkl. den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Untersuchungsgebiete beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte ortsüblich.

Mit der Durchführung Vorbereitender Untersuchungen wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, 66557 Illingen, beauftragt.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung förmlich festgelegter Sanierungsgebiete, der Sanierungsverfahren sowie der städtebaulichen Rahmenplanung (ISEK), wurden in einem Bericht zusammengefasst.

## Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 Abs. 2 BauGB)

Die öffentlichen Aufgabenträger / Träger öffentlicher Belange wurden nach Maßgabe des § 139 i.V.m. § 4 BauGB beteiligt.

Zur vorliegenden Planung haben sich öffentliche Aufgabenträger/Träger öffentlicher Belange geäußert.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

## Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Die Sanierungsbetroffenen wurden nach Maßgabe des § 137 BauGB ebenfalls frühzeitig beteiligt.

Es erfolgte eine öffentliche Bekanntmachung über die Beteiligung und Mitwirkung

## i Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (§ 136 Abs. 2 BauGB), wobei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen muss (§ 136 Abs. 1 BauGB). Sie sind Gesamtmaßnahmen (vgl. § 149 Abs. 2 und 3 BauGB) und als solche darauf angelegt, für ein bestimmtes Gebiet ein Geflecht mehrerer städtebaulicher Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen.

der Betroffenen gemäß § 137 BauGB im Untersuchungsgebiet. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen / ISEK insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete, zur Wahl des Sanierungsverfahrens sowie des städtebaulichen Rahmenplans wurden während den allgemeinen Dienststunden, im Rathaus der Gemeinde, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Es wurden keine Bedenken und Anregungen zu den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete, der Wahl des Sanierungsverfahrens sowie des städtebaulichen Rahmenplans weder schriftlich, noch zur Niederschrift oder elektronisch (per Mail) an die Gemeinde vorgebracht.

Der Gemeinderat hat dies in seiner öffentlichen Sitzung im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen.

## Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung die Ergebnisse des ISEK inkl. der Vorbereitenden Untersuchungen gebilligt.

## Förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete

Nach Billigung der Ergebnisse des ISEKs inkl. der Vorbereitenden Untersuchungen und Durchführung des Verfahrens nach §§ 137 und 139 BauGB erfolgt die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete. Nachfolgend sind die Gründe aufgeführt, die die

förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete rechtfertigen.

## Städtebauliche Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass in den Untersuchungsgebieten städtebauliche Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auftreten, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden, neben den im ISEK zuvor genannten Maßnahmen, die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen einen Schwerpunkt.

## Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung i. S. d. § 136 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Bereits im Rahmen des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB im Rahmen des ISEK wurden zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für die Untersuchungsgebiete vorläufige Ziele und Zwecke bestimmt (siehe hierzu auch das vorhergehende Kapitel „Vorschlag für die Ausweisung von Sanierungsgebieten“).

Diese Ziele haben sich im Laufe der Vorbereitenden Untersuchungen nicht geändert und sind daher im Rahmen der Sanierung weiterhin zu verfolgen.

Auf der Grundlage des ISEK-Berichts mit den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung förmlich festgelegter Sanierungsgebiete, der Sanierungsverfahren sowie der städtebaulichen Rahmenpläne (ISEK) hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in den ISEK-Ortsteilen wie folgt beschlossen:

- **Stärkung als Wohnstandort, Mobilisierung privater Akteure**
- **Stärkung des Freizeit- und Naherholungsstandortes (Imweiler Wiese)**
- **An- und Einbindung umliegender Gästefrequenzpunkte**
- **Weitere bedarfsorientierte Optimierung der öffentlichen Infrastruktur**
- **Etablierung alternativer und flexibler Versorgungs- und Mobilitätskonzepte**
- **Schaffung hochwertiger Wohnraumangebote sowie adäquater Wohn- und Betreuungsangebote (Umnutzung von Gebäuden, Serviceleistung)**
- **Erhöhung der Wohnumfeldqualität: Wohnumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum**
- **Ortsbildgerechte Gestaltung der privaten Bausubstanz, Aufwertung der Ortsbilder**
- **Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen**
- **Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit)**
- **Leerstandsmanagement und Vitalisierung der Dorfkerne, Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung / Neubebauung (verbesserte Freiraumqualität)**
- **Zukunftsfähigkeit des Verein- und Gemeinschaftslebens**
- **Bestandssicherung und Weiterentwicklung klein- und mittelständiger Gewerbebetriebe**
- **Entwicklung und Nutzung der Energiepotenziale, energetische Sanierung**

## Einheitliche Vorbereitung i. S. d. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände und Mängel wurden die zum Teil verschiedenartigen Einzelmaßnahmen in den förmlich festzulegenden Sanierungsgebieten mithilfe der städtebaulichen Rahmenplanung (ISEK) auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, aufeinander abgestimmt und miteinander verflochten. Das schließt nicht aus, dass sich die Zielvorstellungen im Verlauf einer Sanierungsmaßnahme ändern, vor allem aber konkretisieren können.

Auf der Grundlage der Ergebnisse des ISEK / der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung der förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, des Sanierungsverfahrens sowie nach Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung den Städtebaulichen Rahmenplan beschlossen.

## Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 Abs. 2 BauGB)

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB ist für jede Gesamtmaßnahme aufzustellen, abzustimmen und fortzuschreiben. Als Planungs- und Steuerungsinstrument gibt sie Aufschluss über die Finanzierung und damit Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung die Kosten- und Finanzierungsübersicht billigend zur Kenntnis genommen.

Aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird nachgewiesen, dass das Sanierungsverfahren nach Stand der Planung innerhalb eines absehbaren Zeitraums finanzierbar ist.

## Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung i. S. d. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände in den Untersuchungsgebieten wurden, ergänzend zu den Zielen des ISEK, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in den ISEK-Ortsteilen entwickelt

und städtebauliche Rahmenkonzepte sowie die damit verbundene Kosten- und Finanzierungsübersicht i. S. d. § 149 BauGB, die die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen für die Gebiete beinhalten, aufgestellt.

Eine wesentliche Umgestaltung der Sanierungsgebiete erfolgt nicht, da in den Gebieten insbesondere die Art der baulichen oder sonstigen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen oder die Erschließung allenfalls geringfügig verändert werden sollen.

Durch die beabsichtigten Baumaßnahmen sollen jedoch die städtebaulichen Missstände auch in substantzieller Hinsicht wesentlich, d.h. deutlich, verbessert werden.

Insbesondere die Modernisierung/ Instandsetzung von baulichen Anlagen werden sich deutlich positiv auf die städtebauliche Situation auswirken.

## Sozialplan (§ 140 Nr. 6 BauGB)

Der Sozialplan nach § 180 BauGB dient dazu, sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen möglichst zu vermeiden oder zu mildern. Die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans ist eine Aufgabe der Gemeinde im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 6 BauGB).

Aus den Ergebnissen des ISEK-Berichts mit den Vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere unter Einschluss der beabsichtigten Abgrenzung förmlich festzulegender Sanierungsgebiete, städtebaulicher Rahmenpläne (ISEK) und den hieraus resultierenden Ordnungs- und Baumaßnahmen sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in den Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen erkennbar.

Insofern entfällt die Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung eines Sozialplans.

## Zügige Durchführung i. S. v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Die Dauer der Sanierungsmaßnahmen ist zeitlich durch die Anwendung des Sanierungsrechts auf den Zeitpunkt von der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen



(§ 141 Abs. 3 BauGB) bis zur Aufhebung der förmlichen Gebietsfestlegungen (§ 162 BauGB) begrenzt.

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB ist bei den jeweiligen Beschlüssen über die Sanierungsatzungen zugleich per Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierungen in den ISEK-Ortsteilen durchgeführt werden sollen; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Können die jeweiligen Sanierungen nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, kann die Frist per Beschluss verlängert werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Nachweis der Finanzierbarkeit innerhalb eines absehbaren Zeitraums. Sie belegt die zügige Durchführung der Sanierung (mit Unterstützung durch die Städtebauförderung).

Sie hat dabei die wichtige Aufgabe, das Gebot der zügigen Durchführung (§ 136 Abs. 1 BauGB) und seine Umsetzung kontinuierlich zu überprüfen.

Insbesondere die Grundstückseigentümer, die die Modernisierung/ Instandsetzungen der baulichen Anlagen durchführen, haben einen erheblichen Einfluss auf die zügige Durchführung der Sanierung.

Ein wichtiger Punkt der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in den zukünftigen Sanierungsgebieten soll die Durchführung von Modernisierung/ Instandsetzungen von baulichen Anlagen, deren Kosten die Eigentümer tragen, sein. Auf § 177 BauGB wird verwiesen.

Für die Beurteilung der Durchführbarkeit im Allgemeinen zählt auch administrativ die Verwaltungskraft der Gemeinde bzw. die Einschaltung eines Sanierungsbeauftragten.

Auf der Grundlage des ISEK mit den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung förmlich festgelegter Sanierungsgebiete, der Sanierungsverfahren, der Städtebaulichen Rahmenpläne (ISEK), des Maßnahmenplans und der Kosten- und Finanzierungsübersicht kann davon ausgegangen werden, dass die zügige Durchführung der Sanierungsverfahren gewährleistet ist.

Aufgrund der Bestätigung der Finanzierbarkeit der Sanierungen, der administrativen Möglichkeiten sowie mit einer auf Dauer angelegten aktiven Öffentlichkeitsarbeit und Beratung/ Betreuung u.a. der Grundstückseigentümer und potenziellen Investoren sowie der Fähigkeit der aktiven Steue-

rung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen kann nach derzeitigem Stand von einer zügigen Durchführung der Sanierungen in den ISEK-Ortsteilen innerhalb einer Durchführungsfrist von 10 Jahren, d.h. bis zum 31.12.2033, ausgegangen werden. Diese Frist kann per Beschluss um 5 weitere Jahre verlängert werden.

## Öffentliches Interesse i. S. v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das öffentliche Interesse ist nicht bereits mit dem Nachweis der städtebaulichen Missstände gegeben, sondern muss als weiteres Merkmal hinzutreten, damit das Sanierungsrecht angewendet werden kann. Im öffentlichen Interesse müssen sowohl die einheitliche Vorbereitung als auch die zügige Durchführung liegen.

Als öffentliches Interesse kommen alle im Katalog des § 1 Abs. 5 BauGB genannten städtebaulichen Belange in Frage. Es reicht ein qualifiziertes, d. h. hier ein örtliches öffentliches Interesse aus. Die Durchführung der betreffenden Maßnahme muss für die Gemeinde eine besondere Bedeutung haben.

Insbesondere die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Beachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile und Belange des Umwelt- und Klimaschutzes sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen Ziele und Zwecke der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sein.

Es hat sich als notwendig erwiesen, dass zum einen eine einheitliche Planungskonzeption für die Sanierungsgebiete aufzustellen ist, zum anderen auch, dass die Maßnahmen mit Nachdruck in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln sind.

Die Durchführung der betreffenden Gesamtmaßnahmen des besonderen Städtebaurechts hat für die Gemeinde eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände, die in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auftreten, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung der Gebiete abzielen, erforderlich sind. Hierbei

bilden, neben den im ISEK zuvor genannten Maßnahmen, die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt.

Es liegt hiermit für die Gemeinde ein qualifiziertes, d. h. ein örtliches öffentliches Interesse, vor. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegt im öffentlichen Interesse.

## Abgrenzung der förmlich festzulegenden Sanierungsgebiete (§ 142 Abs. 2 BauGB)

Insbesondere anhand der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind die Grundstücke und Flächen zu bestimmen, die als Sanierungsgebiete förmlich festzulegen sind (Satzungen). Die Einbeziehung in die förmlichen Festlegungen setzen den Nachweis des Sanierungsbedarfs und das Sanierungserfordernis voraus.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben nachgewiesen, dass fast über die Gesamtheit der vorgeschlagenen Untersuchungsgebiete städtebauliche Missstände vorliegen.

Die Größe der Sanierungsgebiete als Einheit ist bedingt durch

- den funktionalen Zusammenhang,
- den erkennbaren Zusammenhang übergreifender Maßnahmen sowie
- den gleichmäßigen Bedarf der Modernisierung und Instandsetzung.

Die Sanierungsgebiete sind so zu begrenzen, dass sich die jeweiligen städtebaulichen Sanierungen zweckmäßig durchführen lassen (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Einzelne Grundstücke in den Sanierungsgebietsabgrenzungsbereichen, die von den Sanierungen nicht betroffen sind, können aus den Gebieten ganz oder teilweise ausgeschlossen werden (vgl. § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Die Frage, ob städtebauliche Missstände auf den einzelnen Grundstücken wirklich vorliegen, spielt eine untergeordnete Rolle, wenn die Einbeziehung zur Durchführung der Sanierung zweckmäßig ist.

Die städtebaulichen Probleme, die sich aus den Sanierungen ergeben, sind nur einheitlich zu lösen. Die Untersuchungsbereiche wurden bereits im Hinblick auf die Notwendigkeit der objektiv bereits erkennbaren städtebaulichen Missstände entsprechend auch umgrenzt.

Im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger wurde in Abstimmung mit der Städtebauförderung die Abgrenzung der Sanierungsgebiete überarbeitet. In Gronig wurde das Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses (kein direkter räumlicher Zusammenhang) und die Freifläche zwischen Mombergstraße und Humweilerstraße (keine Maßnahmen vorgesehen) aus der Abgrenzung des Sanierungsgebiets weggelassen, dafür die südliche Straßenseite Mombergstraße 9 - 23 aufgenommen (festgestellter Sanierungsbedarf und unmittelbarer Gebietszusammenhang). In Güdesweiler wurde die Abgrenzung des Sanierungsgebietes um Weierstraße und Gartenstraße reduziert (Gebietsgröße, zweckmäßige Durchführung).

Die städtebaulichen Zusammenhänge rechtfertigen die Einbeziehung der Grundstücke in die förmlich festzulegenden Sanierungsgebiete.

## Wahl der Sanierungsverfahren

Die Sanierungen zielen neben öffentlichen Maßnahmen auch auf eine Modernisierung/ Instandsetzung privater Gebäude ab. Außerdem sind Ordnungsmaßnahmen wie die Umgestaltung des Straßenraumes sowie die Umgestaltung öffentlicher Freiflächen geplant. Umfassender gemeindlicher Grundstückserwerb oder eine Bodenordnung im tiefgreifenden Umfang, die auch eine Bodenwertfestschreibung begründen könnten, sind nicht geplant.

Veränderungen hinsichtlich der derzeitigen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse sowie größerer Grunderwerb durch die Gemeinde sind nicht zu erwarten. Aufgrund der geplanten Ordnungsmaßnahmen sind keine, allenfalls geringfügige Bodenwerterhöhungen zu prognostizieren. Sofern Straßenausbaumaßnahmen im Laufe der Sanierungsverfahren umgesetzt würden, würde die Finanzierung über Beiträge nach KAG erfolgen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist nicht erforderlich.

Damit sind die Voraussetzungen für Sanierungen im umfassenden (klassischen) Sanierungsverfahren nicht gegeben. Weiterhin wird auf das Kapitel „Empfehlung zur Wahl der Sanierungsverfahren“ verwiesen.

Die Sanierungen sollen daher wie vorgeschlagen im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, (siehe hierzu auch Kap. „Empfehlung zur Wahl der Sanierungsverfahren“) mit der Folge, dass in den Sanierungssatzungen die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen wird.

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Auf der Grundlage des ISEKs mit den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung förmlich festgelegter Sanierungsgebiete, der Sanierungsverfahren, der Städtebaulichen Rahmenpläne, des Maßnahmenplans und der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist festzustellen, dass die öffentlichen Belange an den förmlich festzulegenden Sanierungsgebieten überwiegen.

Die Durchführung der betreffenden Gesamtmaßnahmen des besonderen Städtebaurechts haben für die Gemeinde eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände, die in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auftreten, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden, neben den im ISEK zuvor genannten Maßnahmen, die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen einen Schwerpunkt.

Das öffentliche Interesse der Gemeinde würde nicht vorliegen, wenn die Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen überwiegend den Interessen der Eigentümer dienen würden. Andererseits wird das öffentliche Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen nicht dadurch

ausgeschlossen, dass diese auch den Interessen privater Betroffener dienen.

Die Durchführung der beabsichtigten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen liegt im objektiven Interesse der Allgemeinheit, die auch Möglichkeiten von ggf. direkten oder indirekten Fördermöglichkeiten im Rahmen der Modernisierung/ Instandsetzung einschließen.

Nachhaltige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in den Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht erkennbar.

## Laufende Erfolgskontrolle

Nach förmlicher Festlegung der Sanierungsgebiete werden im Laufe der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen Erfolgskontrollen durchgeführt (z. B. durch Auswertung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen).

Hierdurch sollen Stärken und Schwächen der Entwicklung ermittelt und die Maßnahmen der Sanierungsrahmenpläne nach Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger ggf. fortgeschrieben werden.

## Fazit

Die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete „Ortskern Oberthal“, „Ortskern Gronig“ und „Ortsdurchfahrt Güdesweiler“ in den Ortsteilen Oberthal, Gronig und Güdesweiler der Gemeinde Oberthal ist begründet und gerechtfertigt.

Dem Gemeinderat der Gemeinde Oberthal wird empfohlen, nach Maßgabe des § 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB jeweils die Satzungen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete „Ortskern Oberthal“, „Ortskern Gronig“ und „Ortsdurchfahrt Güdesweiler“ in den Ortsteilen Oberthal, Gronig und Güdesweiler zu beschließen und nach Maßgabe des § 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB jeweils die Sanierungssatzungen ortsüblich bekannt zu machen.

Hinweis: Die genauen Verfahrensdaten sind der Anlage zu entnehmen



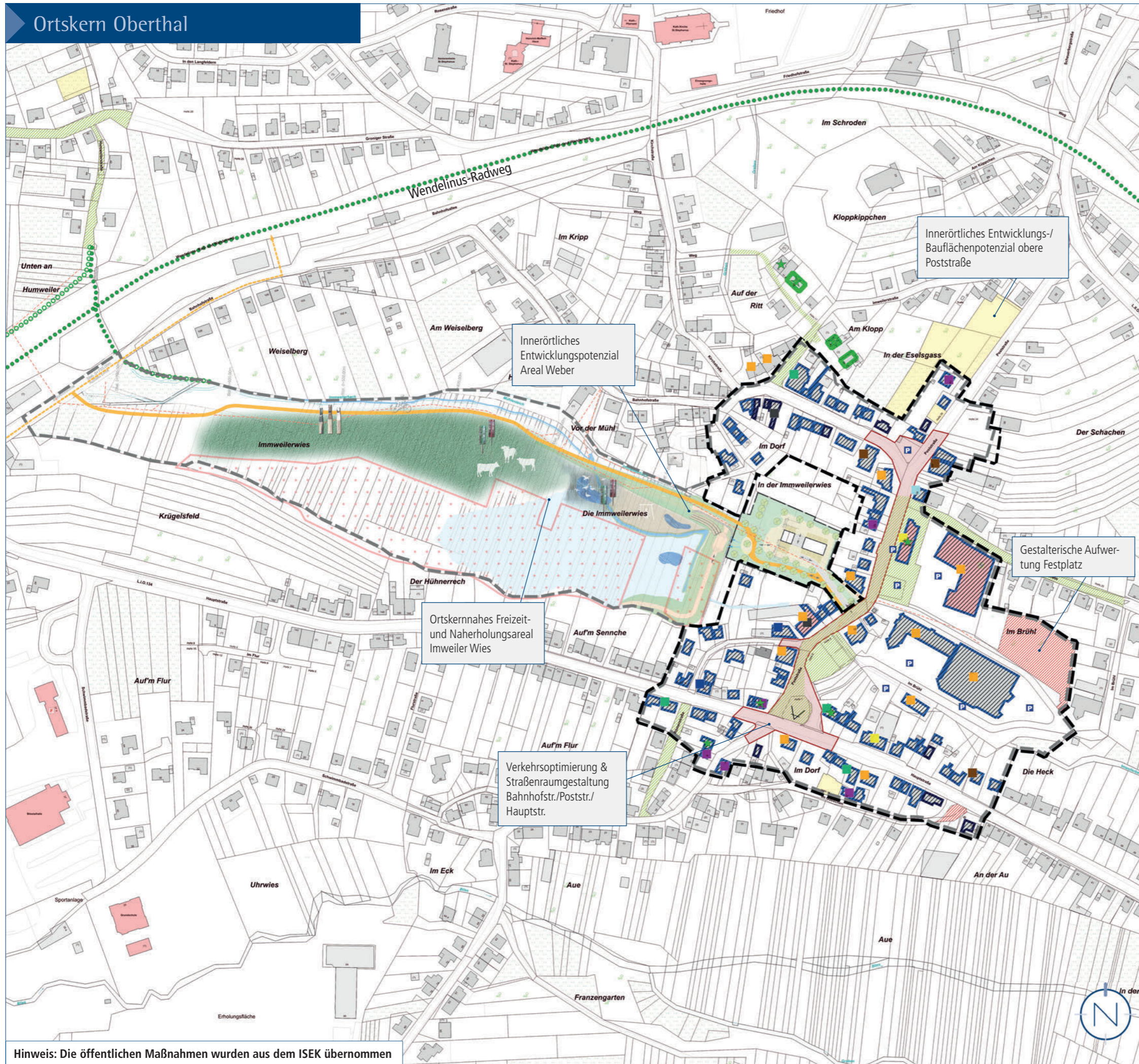
## Übersicht über Verlauf und Dauer der vereinfachten Sanierungsverfahren

Sanierungsverfahren	Einzelschritte	Dauer
1. Vorbereitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbereitende Untersuchungen</li> <li>• Förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete</li> <li>• Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung für alle ISEK-Stadtteile</li> <li>• Städtebauliche Planungen (Rahmenplanung/ ISEK)</li> <li>• Erörterung der beabsichtigten Sanierungen</li> </ul>	ca. 4 - 6 Monate
2. Durchführung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ordnungsmaßnahmen (sind grundsätzlich Aufgabe der Kommune) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken</li> <li>- Freilegung von Grundstücken</li> <li>- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</li> <li>- Sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können</li> </ul> </li> <li>• Baumaßnahmen (sind grundsätzlich Aufgabe der Eigentümer; bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Kommune) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modernisierung und Instandsetzung</li> <li>- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</li> <li>- Energetische Maßnahmen (§ 148 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 BauGB)</li> </ul> </li> <li>• Fortlaufende Aufgaben aus der Vorbereitung</li> </ul>	bis 10 Jahre
3. Abschluss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ggf. Verlängerung der Durchführungsfrist</li> <li>• Aufhebung der Sanierungssatzungen</li> <li>• Ggf. Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen in förderrechtlicher Hinsicht</li> </ul>	i. d. R. nach 10 Jahren

## Verfahrenshinweise

- Bei Detailplanungen sind aufgrund einer möglichen Betroffenheit folgende Träger öffentlicher Belange zu beteiligen: Deutsche Telekom Technik GmbH PT1 11 Saarbrücken; energis-Netzgesellschaft mbH; EVS Entsorgungsverband Saar Abfallwirtschaft; EVS Entsorgungsverband Saar Abwasserwirtschaft; Die genaue Betroffenheit kann der Originalstellungnahme entnommen werden.
- In dem Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom haben i.d.R. eine Überdeckung von ca. 0,5 m (in Einzelfällen 0,3 m); eine abweichende Tiefenlage ist möglich. Vor Baubeginn sind Pläne und eine Einweisung von der Deutschen Telekom Technik GmbH einzuholen.
- In dem Geltungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen der energis-Netzgesellschaft mbH, darunter Stromversorgungsnetz mit Mittel- und Niederspannungseinrichtungen, Straßenbeleuchtungsnetz und Telekommunikations-Leerrohrnetz. Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit der energis-Netzgesellschaft mbH abzustimmen.
- Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.
- In dem Geltungsbereich kommt es zu Berührungen der Abwasseranlagen des EVS Entsorgungsverband Saar. Beeinträchtigungen der Anlagen des EVS sind unbedingt zu vermeiden. Der EVS Entsorgungsverband Saar weist darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bzw. der Lage des Hauptsammlers möglich sind. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit empfiehlt der EVS Entsorgungsverband Saar die Durchführung von Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers. Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums- oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderer betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt oder Eigentümer einzuholen.





Legende

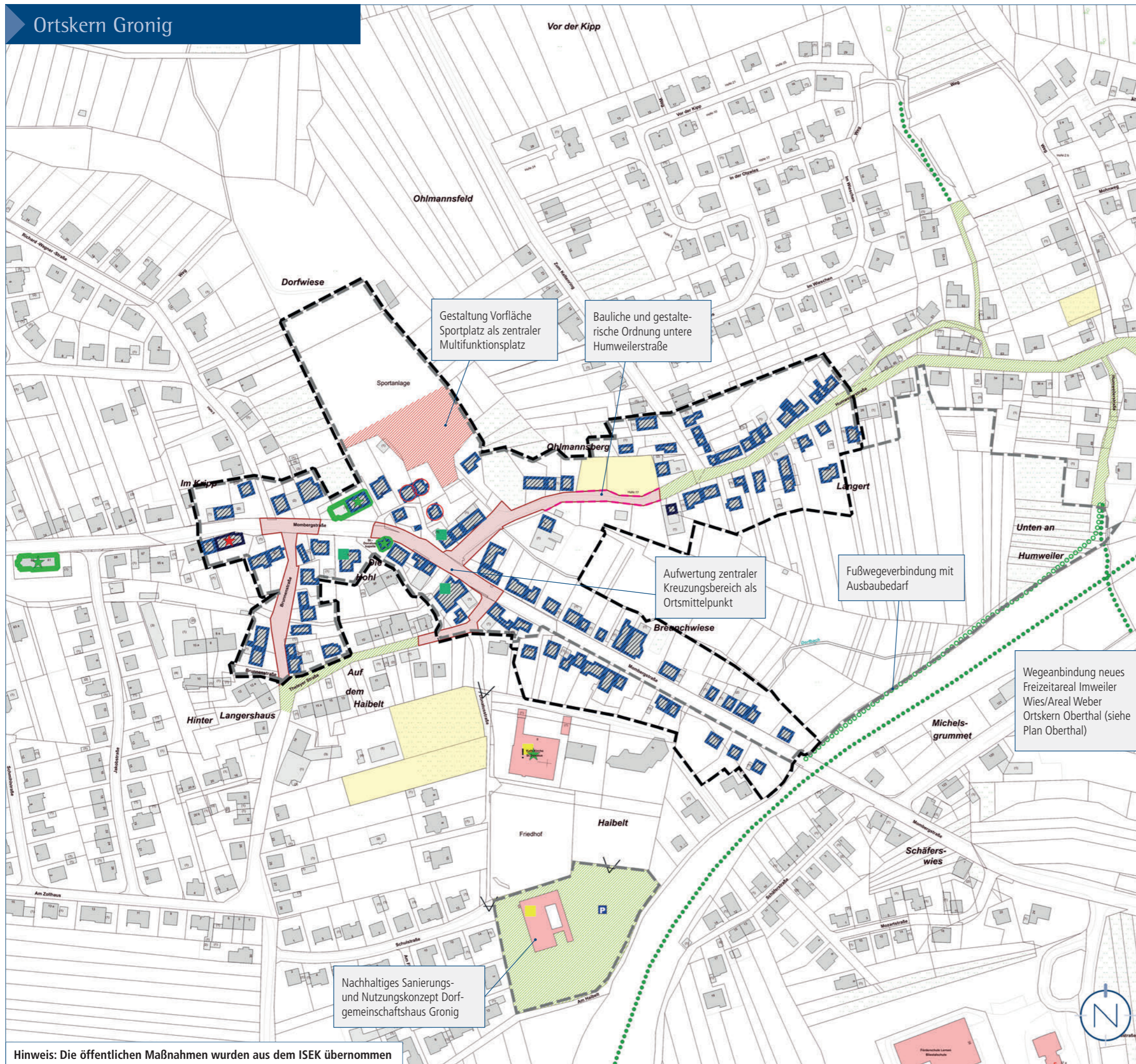
- ISEK-Fördergebiet
- Sanierungsgebiet
- Städtebauliche Dominante
- Denkmal
- positiv ortsbildprägendes Gebäude erhalten
- negativ ortsbildprägendes Gebäude aufwerten
- Kaum/ geringer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- Mittlerer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- Starker Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- Optimierungsbedarf Barrierefreiheit und / oder energetische Beschaffenheit
- Zugänglichkeit erschwert
- Gebäude wurde abgerissen/ existiert nicht mehr
- Leerstände Wohnen vitalisieren, neue Wohnraumangebote schaffen
- Gewerblicher Leerstand / leerstehende Ladenlokale vitalisieren bzw. Umnutzung zu Wohnraum
- Baulücken / Nachverdichtungspotenziale nutzen, neue Wohnraumangebote schaffen
- Öffentliche Gebäude, soziale Infrastruktur sichern
- Nahversorgung Einzelhandel sichern
- Dienstleistung sichern
- Handwerk/Gewerbe sichern
- Gastronomiebetriebe stärken
- Medizinische Versorgung sichern
- Blickbeziehung sichern
- Plätze und Freiflächen gestalten und beleben
- Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität pflegen & erhalten
- Straßengestaltung und Verkehrsoptimierung
- Ortskerneingang gestalten und betonen
- Fehlende Raumkante
- wichtige Parkplatzflächen erhalten und gestalten
- wichtige Fuß- und Radwegeanbindung pflegen und erhalten
- Fußwegeanbindung aufwerten / ergänzen

Hinweis: Die öffentlichen Maßnahmen wurden aus dem ISEK übernommen

Bearbeitet im Auftrag  
der Gemeinde Oberthal

Erfassungsstand: 08/2018  
Bearbeitungsstand: 12.12.2023





Legende

- ISEK-Fördergebiet
- Sanierungsgebiet
- Städtebauliche Dominante
- Denkmal
- positiv ortsbildprägendes Gebäude erhalten
- negativ ortsbildprägendes Gebäude aufwerten
- Kaum/ geringer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- Mittlerer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- Starker Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- Optimierungsbedarf Barrierefreiheit und / oder energetische Beschaffenheit
- Zugänglichkeit erschwert
- Gebäude wurde abgerissen/ existiert nicht mehr
- Leerstände Wohnen vitalisieren, neue Wohnraumangebote schaffen
- Gewerblicher Leerstand / leerstehende Ladenlokale vitalisieren bzw. Umnutzung zu Wohnraum
- Baulücken / Nachverdichtungspotenziale nutzen, neue Wohnraumangebote schaffen
- Öffentliche Gebäude, soziale Infrastruktur sichern
- Nahversorgung Einzelhandel sichern
- Dienstleistung sichern
- Handwerk/Gewerbe sichern
- Gastronomiebetriebe stärken
- Medizinische Versorgung sichern
- Blickbeziehung sichern
- Plätze und Freiflächen gestalten und beleben
- Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität pflegen & erhalten
- Straßengestaltung und Verkehrsoptimierung
- Ortskerneingang gestalten und betonen
- Fehlende Raumkante
- wichtige Parkplatzflächen erhalten und gestalten
- wichtige Fuß- und Radwegeanbindung pflegen und erhalten
- Fußwegeanbindung aufwerten / ergänzen

Gestaltung Vorfläche Sportplatz als zentraler Multifunktionsplatz

Bauliche und gestalterische Ordnung unter Humweilerstraße

Aufwertung zentraler Kreuzungsbereich als Ortsmittelpunkt

Fußwegeverbindung mit Ausbaubedarf

Wegeanbindung neues Freizeitareal Imweier Wies/Areal Weber Ortskern Oberthal (siehe Plan Oberthal)

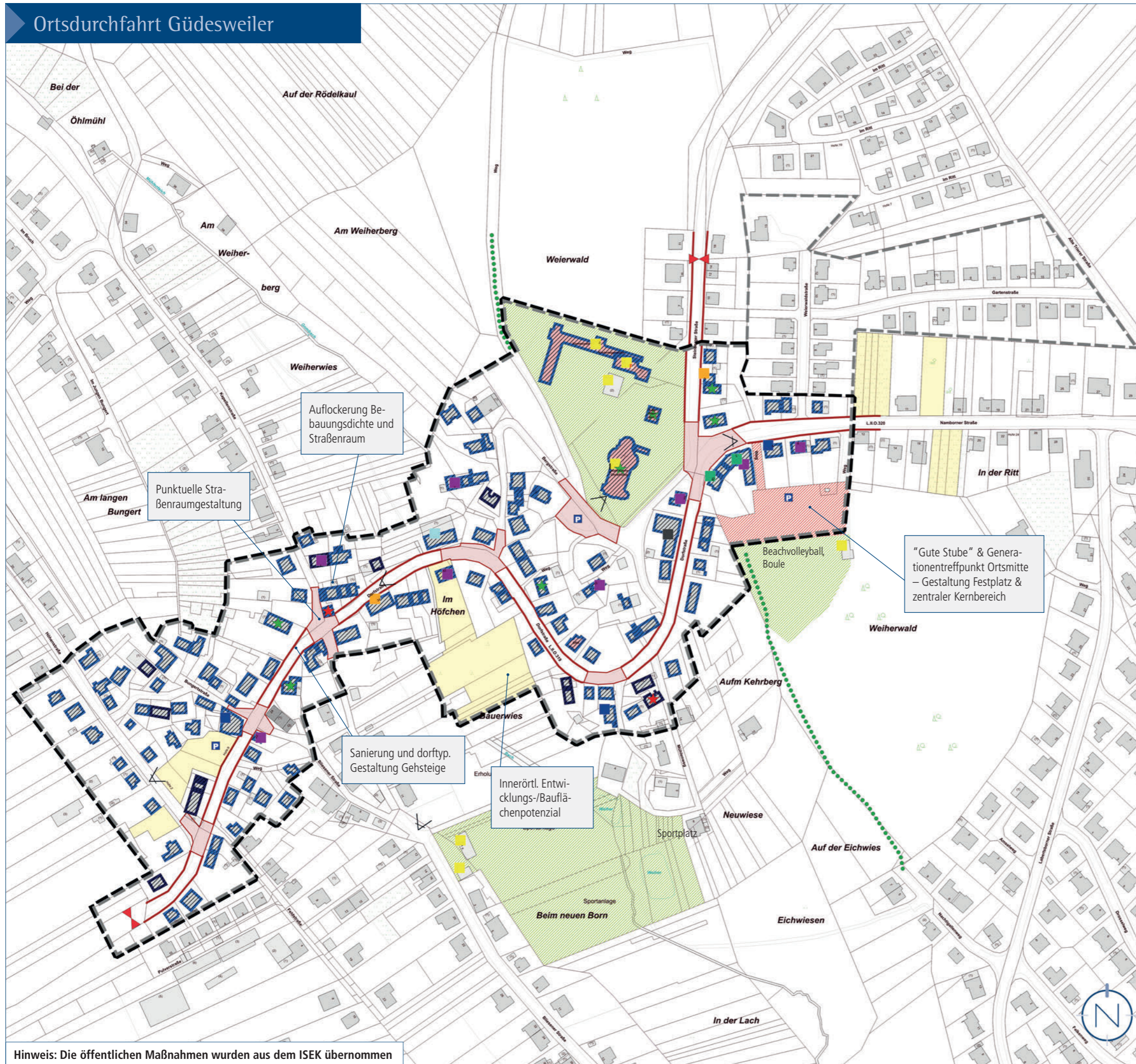
Nachhaltiges Sanierungs- und Nutzungskonzept Dorfgemeinschaftshaus Gronig

Hinweis: Die öffentlichen Maßnahmen wurden aus dem ISEK übernommen

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Oberthal

Erfassungsstand: 08/2018  
Bearbeitungsstand: 12.12.2023





Legende

- ISEK-Fördergebiet
- Sanierungsgebiet
- Städtebauliche Dominante
- Denkmal
- positiv ortsbildprägendes Gebäude erhalten
- negativ ortsbildprägendes Gebäude aufwerten
- Kaum/ geringer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- Mittlerer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- Starker Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- Optimierungsbedarf Barrierefreiheit und / oder energetische Beschaffenheit
- Zugänglichkeit erschwert
- Gebäude wurde abgerissen/ existiert nicht mehr
- Leerstände Wohnen vitalisieren, neue Wohnraumangebote schaffen
- Gewerblicher Leerstand / leerstehende Ladenlokale vitalisieren bzw. Umnutzung zu Wohnraum
- Baulücken / Nachverdichtungspotenziale nutzen, neue Wohnraumangebote schaffen
- Öffentliche Gebäude, soziale Infrastruktur sichern
- Nahversorgung Einzelhandel sichern
- Dienstleistung sichern
- Handwerk/Gewerbe sichern
- Gastronomiebetriebe stärken
- Medizinische Versorgung sichern
- Blickbeziehung sichern
- Plätze und Freiflächen gestalten und beleben
- Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität pflegen & erhalten
- Straßengestaltung und Verkehrsoptimierung
- Ortskerneingang gestalten und betonen
- Fehlende Raumkante
- wichtige Parkplatzflächen erhalten und gestalten
- wichtige Fuß- und Radwegeanbindung pflegen und erhalten
- Fußwegeanbindung aufwerten / ergänzen

Auflockerung Bebauungsdichte und Straßenraum

Punktueller Straßenraumgestaltung

Sanierung und dorftyp. Gestaltung Gehsteige

Innerörtl. Entwicklungs-/Bauflächenpotenzial

"Gute Stube" & Generationentreffpunkt Ortsmitte – Gestaltung Festplatz & zentraler Kernbereich

Hinweis: Die öffentlichen Maßnahmen wurden aus dem ISEK übernommen

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Oberthal

Erfassungsstand: 08/2018  
Bearbeitungsstand: 12.12.2023