

Gemeinde Morbach

Innenentwicklung / Stadtumbau Ortskern Morbach

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
und SanVU zur Abgrenzung eines Fördergebiets



Erstellt durch
BBP Stadtplanung Landschaftsplanung | Kaiserslautern
Stand Dezember 2016

Ansprechpartner



Gemeindeverwaltung Morbach

Bahnhofstraße 19
54497 Morbach

Thomas Recktenwald

Tel.: 06533/71-315

Mail: trecktenwald@morbach.de

Karin Eberhard

Tel.: 06533/71-303

Mail: keberhard@morbach.de

Im Auftrag der Gemeinde Morbach erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631. 361 58- 0
Telefax: 0631. 361 58-24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler

Stadtplaner

Mail: r.bachtler@bbp-kl.de

Dipl.-Ing. Christine Bachtler

Stadtplanerin

Mail: c.bachtler@bbp-kl.de

Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	4
1 Planungsanlass, Aufgabenstellung, Vorgehensweise	5
2 Projektchronologie	8
3 Das Untersuchungsgebiet	9
4 Rahmenbedingungen	10
4.1 Die Gemeinde Morbach	10
4.2 Bevölkerungsentwicklung.....	10
5 Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen	11
5.1 Landes- und Regionalplanung	11
5.2 Flächennutzungsplanung	12
5.3 Einzelhandelskonzept	13
6 Situation im Untersuchungsgebiet und Entwicklungsziele	13
6.1 Gebäudesubstanz	14
6.1.1 Gebäudekategorisierung.....	14
6.1.2 Denkmalschutz.....	15
6.1.3 Fazit Handlungsbedarf Gebäudesubstanz.....	16
6.2 Nutzungsstruktur	17
6.2.1 Nutzungen im Untersuchungsgebiet und seinem Umfeld.....	17
6.2.2 Leerstandssituation	19
6.2.3 Fazit Handlungsbedarf Nutzungsstruktur.....	20
6.3 Verkehr.....	21
6.3.1 Fließender Verkehr	21
6.3.2 Ruhender Verkehr	22
6.3.3 Fußverkehr	22
6.3.4 ÖV	23
6.3.5 Fazit Handlungsbedarf Verkehr	23
6.4 Stadtgestalt und Freiflächen	24
6.4.1 Positives Erscheinungsbild	24

6.4.2	Defizite im Erscheinungsbild	25
6.4.3	Fazit Handlungsbedarf Stadtgestalt und Freiflächen	27
7	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen.....	28
8	Beteiligung der Träger öffentlicher Aufgaben	31
9	Fazit der Beteiligungen und Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange	36
10	Abstimmung mit Fördergeber	37
11	Begründung der Notwendigkeit einer Stadtumbaumaßnahme	37
12	Vorschlag zur Abgrenzung eines Stadtumbaugebiets	38
13	Ziele für den Stadtumbau.....	39
14	Rahmenplan der städtebaulichen Entwicklung im STU-Gebiet Ortskern Morbach	41
14.1	Rechtsstatus des Rahmenplans	41
14.2	Strukturellen Entwicklungsansätze für das STU-Gebiet	41
15	Maßnahmen	50
16	Kosten- und Finanzierungsübersicht	54
17	Abgrenzung eines Sanierungsgebiets	54
17.1	Voraussetzungen zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes	55
17.2	Begründung zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes.....	56
17.3	Art des Sanierungsverfahrens.....	56
18	Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme	57
18.1	Organisation	57
18.2	Evaluation und Monitoring.....	57
19	Anlagen	57

EINLEITUNG

Der Gemeinde Morbach ist es mit Hilfe der Städtebauförderung gelungen den Ortskern ihres Ortsbezirks Morbach zu einem attraktiven Zentrum zu entwickeln. Um diese Qualität zu stärken, soll nun in einem weiteren Schritt dessen Umfeld in Gestalt und Funktion aufgewertet und dem Niveau des Ortskerns angeglichen werden. Aktuell bestehen in diesem Umfeld deutlich sichtbare städtebauliche Missstände. Besonders gravierend sind markante Leerstände und strukturelle Fehlentwicklungen, die nicht nur das Erscheinungsbild der Ortsmitte negativ beeinflussen, sondern auch nachteilige Wirkungen auf deren Funktionalität entfalten. Um der negativen Entwicklung aktiv entgegenzuwirken, möchte die Gemeinde Morbach im Rahmen klarer Entwicklungsziele öffentliche städtebauliche Maßnahmen umsetzen und private Maßnahmen anstoßen. In diesem Sinne hat sie einen entsprechenden Antrag zur Aufnahme in eines der zutreffenden Städtebauprogramme gestellt.

Das Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz hat mit Schreiben vom 07.05.2015 mitgeteilt, dass die Gemeinde Morbach mit dem beantragten Gebiet "Ortsbezirk Morbach" ab dem Programmjahr 2015 in das Programm "Stadtumbau" aufgenommen wird. Das Städtebauförderungsprogramm "Stadtumbau" ist ein Förderinstrument, über das vor allem innerstädtische Bereiche mit besonderem städtebaulichem und wirtschaftlichem Erneuerungsbedarf entwickelt werden können.

Als Fördervoraussetzung wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und das hier vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept mit Darstellung der Ziele und der im Fördergebiet geplanten Maßnahmen erstellt.

Die Gesamtmaßnahme ist befristet. Sie soll bis längstens 10 Jahre gefördert und dann spätestens nach 15 Jahren abgeschlossen werden. ¹

Der Gemeinderat Morbach hat am 21. Juli 2015 beschlossen die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes und zur Abgrenzung des Stadtumbaugebietes "Ortsbezirk Morbach", durchzuführen.²

¹ <http://www.morbach.de/de/buerger/planen-und-bauen/stadtumbau-ortsbezirk-morbach>

² Mitteilungsblatt der Gemeinde Morbach, Jahrgang 42 • KW 31/2015, Freitag, 31. Juli 2015, Öffentliche Bekanntmachung

1 Planungsanlass, Aufgabenstellung, Vorgehensweise

Planungsanlass

Im Jahr 2015 wurde die Einheitsgemeinde Morbach in das Städtebauförderprogramm "Stadtumbau" aufgenommen.

Im Antrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung, wird der Planungsanlass wie folgt umschrieben:³

Im Rahmen der im Jahr 2007 rechtskräftig beendeten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme konnten die drängenden Verkehrsprobleme in der Gemeinde Morbach gelöst und in Folge mit weiteren Maßnahmen im eigentlichen Ortszentrum eine positive Entwicklung eingeleitet werden. Damit konnte die Gemeinde einen großen Schritt in Richtung Wohn-, Geschäfts- und Versorgungszentrum machen. Dennoch steht auch die Gemeinde Morbach in zunehmendem Wettbewerb mit anderen Kommunen um die Kaufkraft der Bürger, um Touristen, um ansiedlungswillige Unternehmen und Arbeitsplätze. Hinzu kommen - wie in vielen anderen Gemeinden im ländlichen Raum auch - die aktuellen Herausforderungen des demographischen Wandels. Problematisch für den Ortskern ist zudem die Kaufkraftkonzentration auf das am Ortsrand liegend Einzelhandelszentrum, mit seiner hohen Angebotsdichte und seiner komfortablen Anfahrts- und Parksituation.



Links: Gelungene Sanierung im Ortskern; Rechts: städtebauliche Missstand im angrenzenden VU-Gebiet

Es müssen daher dringend weitere Qualitätsverbesserungen in verschiedenen Funktionsbereichen herbeigeführt werden, um den Status der Gemeinde Morbach als Wohn-, Geschäfts- und Versorgungszentrum zu erhalten bzw. auszubauen. Demnach bedarf es zur nachhaltigen Sicherung der erreichten Sanierungsziele und zur weiteren Stärkung des Zentrums, arrondierender Maßnahmen in den unmittelbar an das frühere Sanierungsgebiet angrenzenden Ortskernbereichen, in welchen funktionale und strukturelle wie auch städtebauliche Defizite und Handlungsbedarfe festzustellen sind.

³ Antrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung, 2015, Verfasser DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Mainz November 2014

Förderprogramm

Das Förderprogramm "Stadtumbau" ist ein Entwicklungsprogramm der Städtebauförderung. Das rheinlandpfälzische Ministerium des Innern und für Sport erläutert das Förderprogramm auf seiner Homepage (mdi.rlp.de) wie folgt:

Fördermaßnahmen:

Förderung von Stadtumbaumaßnahmen nach §§ 171a ff. BauGB gegebenenfalls in Verbindung mit §§ 136 ff. BauGB als Einheit (gebietsbezogene Gesamtmaßnahme) oder gegebenenfalls auch von Stadtumbaumaßnahmen als Einzelvorhaben.

Förderzweck:

Städtebauliche Anpassungsmaßnahmen in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen oder wirtschaftsstrukturellen Funktionsverlusten bedroht oder betroffen sind, zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher, wirtschaftlicher oder technologischer Strukturen und zur Stärkung der Innenstadtbereiche.

Förderungsgegenstand:

Die Zuwendungen werden der Gemeinde für die städtebauliche Gesamtmaßnahme bereitgestellt, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Innerhalb des durch Gemeinderatsbeschluss festgelegten Stadtumbaugebietes bzw. des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes können Einzelmaßnahmen gefördert werden. Dazu gehören Entwicklungskonzepte, Untersuchungen, Planungen, Beratungsleistungen, Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb, Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen), Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Abschlussmaßnahmen.

Unabhängig von Gesamtmaßnahmen können aber auch einzelne oder im Zusammenhang stehende gebietsergänzende, gebietsübergreifende oder gebietsunabhängige Stadterneuerungsmaßnahmen wie Um-, Aus- oder Neubaumaßnahmen gefördert werden.

Zuwendungsempfänger/Maßnahmenträger:

Zuwendungsempfänger und Träger der Gesamtmaßnahme sind Gemeinden, Planungs- oder Zweckverbände. Bei Einzelvorhaben können ggf. auch Private, die Vorhaben im Sinne des Zuwendungsempfängers durchführen, Maßnahmenträger sein.

Zuwendungsvoraussetzungen:

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

Allgemeine Voraussetzung für die Förderung von Einzelvorhaben ist, dass sie erhebliche städtebauliche Auswirkungen auf Entwicklung und Stadtumbau der Gemeinde haben.

Vorgehensweise zur Erstellung des ISEKs und Abgrenzung eines Fördergebiets

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

Die Erstellung des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Abgrenzung eines Stadtumbaugebiets gliedert sich in folgende Arbeitsschritte:

- Erfassung und Bewertung des Bestandes zur Konstatierung erheblicher städtebaulicher Funktionsverluste im Sinne des § 171a Abs.2 BauGB
- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen i.S.d. § 171b Abs.3 BauGB i.V.m. §137 BauGB
- frühzeitige Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 171b Abs.3 BauGB i.V.m. § 139 BauGB i.V.m. § 4 BauGB
- Beteiligung des Landes Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Ministerium des Innern und für Sport bzw. als untere Landesbehörde durch die ADD Trier (Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion) als Fördergeber in den einzelnen Bearbeitungsstufen beteiligt.
- Abgrenzungsvorschlag für das Stadtumbaugebiet, auf Basis der vorangegangenen Arbeitsschritte
- Rahmenplanung / strategisches Handlungskonzept
- Maßnahmenbeschreibung mit Kosten- und Finanzierungsübersicht

Vorgehensweise zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Zur Erstellung dieses integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) wurden städtebauliche Untersuchungen durchgeführt, die den zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes i.S.d. §142 BauGB notwendigen sogenannten "Vorbereitenden Untersuchungen" (SanVU) gemäß §141 BauGB entsprechen. Gleiches gilt für die Beteiligungen gem. §137 BauGB und §139 BauGB. Dieser Tatbestand ermöglicht es, direkt aus den hier vorliegenden Untersuchungen zu prüfen, ob und wo im Untersuchungsbereich städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vorliegen, welche die Festlegung eines Sanierungsgebietes i.S.d. §142 BauGB rechtfertigen.

2 Projektchronologie

07.05.2015	Aufnahme des Gebiets "Ortsbezirk Morbach" in das Programm "Stadtumbau" durch das Ministerium des Innern und für Sport
21. 07. 2015	Gemeinderatsbeschluss zur Abgrenzung des VU-Gebiets und Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen
31. 07. 2015	Bekanntmachung im Amtsblatt
07.12. 2015	Erste Bürgerbeteiligung
17.03.2016	Zweite Bürgerbeteiligung
23.05. 2016	Sachstandsbericht / Vorentwurf Rahmenplan Ortsbeirat / Ältestenrat einstimmiger Beschluss des ISEK- / Rahmenplanentwurfs
17.06.2016	Abstimmung mit ADD Trier
	Trägerbeteiligung
17.08.2016	Gemeinsame Gebietsbegehung durch Vertreter der ADD Trier, der VG und BBP zur Einschätzung des Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs
12.09.2016	Gemeinderat - Vorstellung und Diskussion: - Ergebnisse VU - ISEK-Entwurf - Abgrenzungsvorschlag STU-Fördergebiet - Abgrenzungsvorschlag San-Gebiet
09. 2016	Vorlage zur Zustimmung bei Ministerium des Innern und für Sport über die ADD Trier
	Gemeinderatsbeschluss - ISEK - Abgrenzung STU-Fördergebiet - Sanierungssatzung - Modernisierungsrichtlinie
	Bekanntmachung im Amtsblatt

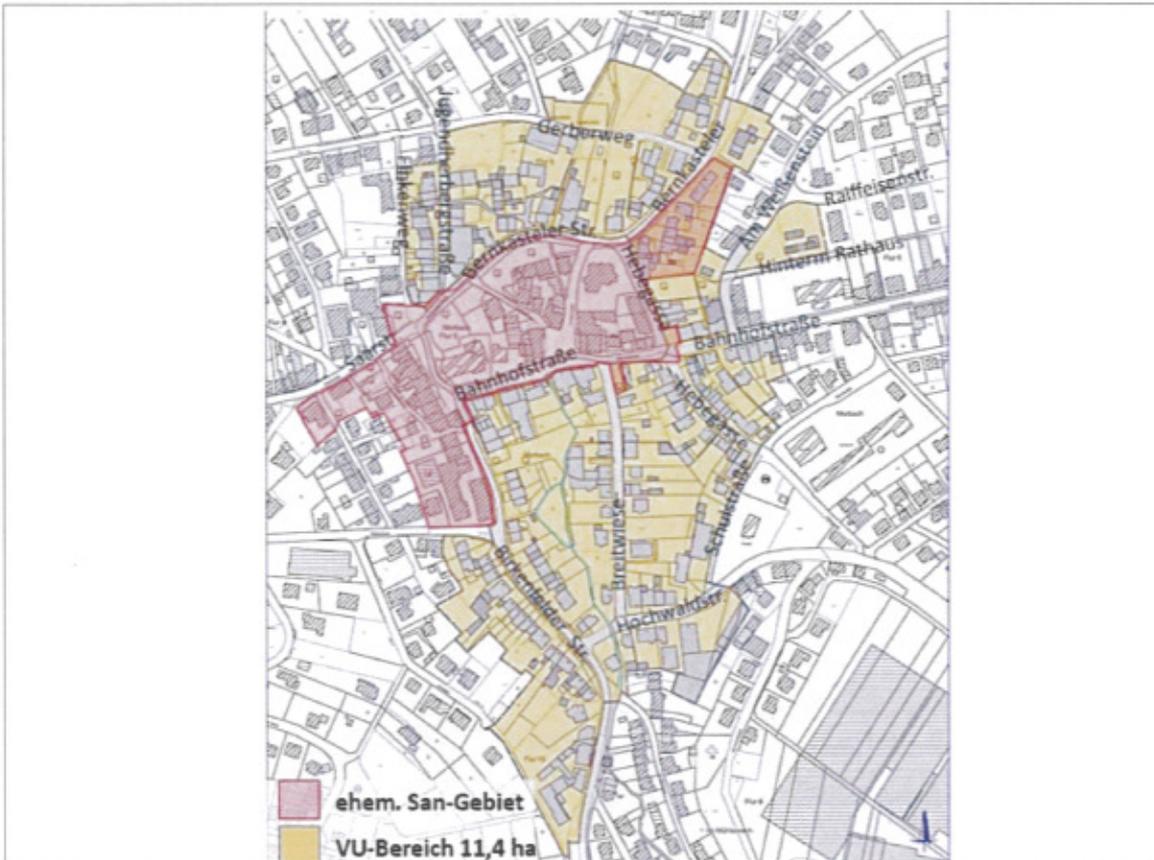
3 Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet (VU-Gebiet), auf welches sich die vorbereitenden Untersuchungen beziehen umfasst 11,4 ha und umschließt das ehemalige, im Jahr 2007 rechtskräftig aufgelöste Sanierungsgebiet, welches den historischen Ortskern darstellt. Dem VU-Gebiet kommt somit die Aufgabe der Ortskernarrondierung als auch der Verknüpfung mit den nach außen angrenzenden Bereichen zu.



Oben: Lage des Untersuchungsgebiets (VU-Bereich) im Ortsgefüge

Unten: Gebietsabgrenzung VU-Bereich und ehemaliges Sanierungsgebiet



▶ Siehe Anhang, Plan: Abgrenzung des Geltungsbereichs

4 Rahmenbedingungen

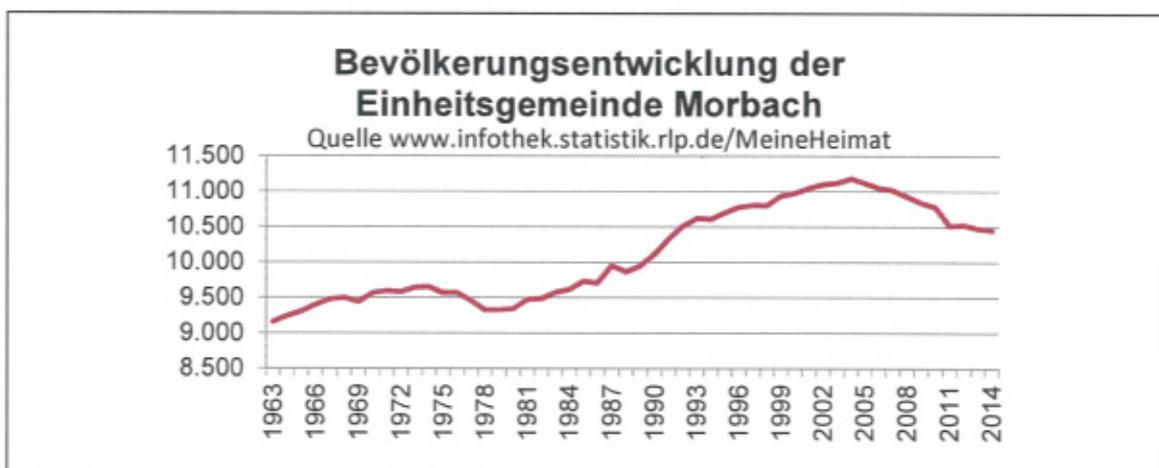
4.1 Die Gemeinde Morbach

Die Einheitsgemeinde Morbach liegt in der Mittelgebirgslandschaft des Hunsrücks im Landkreis Bernkastel-Wittlich und umfasst 19 Ortsbezirke. Größter Ortsbezirk ist das Grundzentrum Morbach, das als zentrales Einkaufszentrum und wichtiger Industrie- und Gewerbestandort für ein weites Einzugsgebiet fungiert. Als staatlich anerkannter Luftkurort besitzt Morbach einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Durch die Lage in einem walddreichen Gebiet und der Zugehörigkeit zum Naturpark Saar-Hunsrück sowie dem Landschaftsschutzgebiet Haardt Kopf ergeben sich gute Voraussetzungen für den Tourismus. Der Fremdenverkehr bildet einen Wirtschaftsfaktor, der zunehmend an Bedeutung gewinnt. Über die Grenzen von Rheinland-Pfalz hinaus bekannt wurde Morbach dank seiner beispielhaften Energielandschaft. 14 Windräder, eine Photovoltaik- und eine Biogasanlage produzieren hier jährlich und auf nachhaltige Weise über 45 Millionen Kilowattstunden Strom aus erneuerbaren Energien

4.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Einheitsgemeinde Morbach verzeichnet insgesamt 10.458 Einwohner (Stand 31.12.2014)⁴, wobei sich die Einwohner unterschiedlich auf die Ortsbezirke verteilen. Dabei reichen die Bevölkerungsgrößen von rund 100 Einwohnern beispielsweise in Odert und Elzerath bis hin zu den größten Ortsbezirken Gonzerath (etwa 1.100 Einwohner) und Morbach mit rund 3200 Einwohnern.⁵

Bei Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde wird deutlich, dass vom letzten Tiefpunkt der Bevölkerungszahl im Jahr 1978 mit 9.327 Einwohnern ein Wachstum mit nur kleineren Schwankungen zu verzeichnen war. So ist die Bevölkerungszahl zum bisherigen Höhepunkt im Jahr 2004 im Vergleich zu 1978 um 19,9 % gestiegen. Nach 2004 ist allerdings ein Abwärtstrend (-6,5%) bis 2014 zu erkennen.



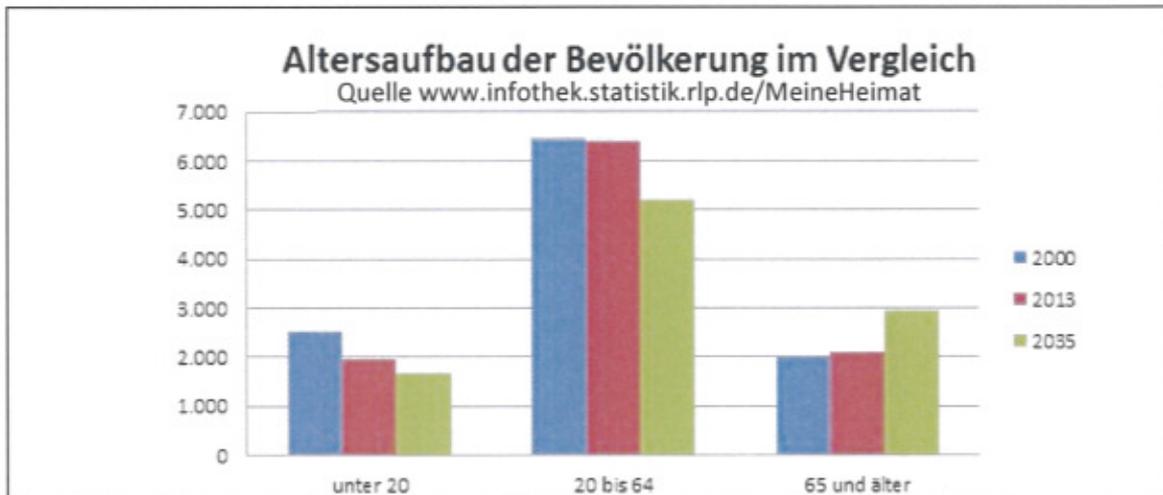
Gemäß Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, ist bis 2035 eine spürbare Überalterung der Bevölkerung zu erwarten. So liegt der prozentuale Anteil der Bürger zwischen 65 und 79 Jahren schon im Jahr 2013 bei 14,7 % und wird bis zum Jahr 2035

⁴ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz:

<http://www.infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/detailInfo.aspx?topic=30719&id=3153&key=0723100502&l=2>

⁵ Internetseite der Gemeinde Morbach: <http://www.morbach.de/buerger/gemeindeportrait2/ortsbezirke/morbach0/>

auf voraussichtlich 22,2% steigen. Zusammen mit dem Anteil der Bürger, die 80 Jahre und älter sind, wird dann der Teil der Bevölkerung jenseits des erwerbsfähigen Alters über 30% liegen. Bereits im Jahr 2004 hat sich die Gemeinde Morbach mit den sog. "Grundlagen zur aktiven Bewältigung des demographischen Wandels" (Verfasser ISU, Bitburg) frühzeitig auseinandergesetzt. Damals wurde für das Jahr 2015 vom Statistischen Landesamt eine Bevölkerungszahl von rd. 10.910 Bürgern, von der Regionalen Planungsgemeinschaft Trier eine Bevölkerungszahl von rd. 11.390 prognostiziert. Tatsächlich waren 10.458 Bürger am 31.12.2014 registriert. Als Präventionsstrategie wurden damals unter anderem Maßnahmen zur Verbesserung der Kinder- und Familienfreundlichkeit sowie die Konzentration auf die Innenentwicklung in den Vordergrund gestellt. Beide Themen sind auch aktuell zentrale Handlungsbereiche.



Inwieweit die Flüchtlingszuwanderung sich auf die Einheitsgemeinde Morbach auswirken wird, kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.

5 Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen

5.1 Landes- und Regionalplanung



Auszug LEP IV

In der Systematik des Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz wird die Gemeinde Morbach als ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur dargestellt und dem Mittelbereich Hermeskeil zugeordnet

Der regionale Raumordnungsplan der Planungsregion Trier weist den Ortsbezirk Morbach als Grundzentrum mit monozentralem Nahbereich aus, in dem sich der Schwerpunkt der Grundversorgung für den Nahbereich konzentriert. Dieser Bedeutungsüberschuss wird durch die relativ hohe Entfernung zu anderen Zentralen Orten in der Umgebung und der sehr guten Verkehrsanbindung zusätzlich bestärkt. Überregional ist die Gemeinde durch die Hunsrückhöhenstraße (B327) und regional durch die B269 und L160 angebunden.

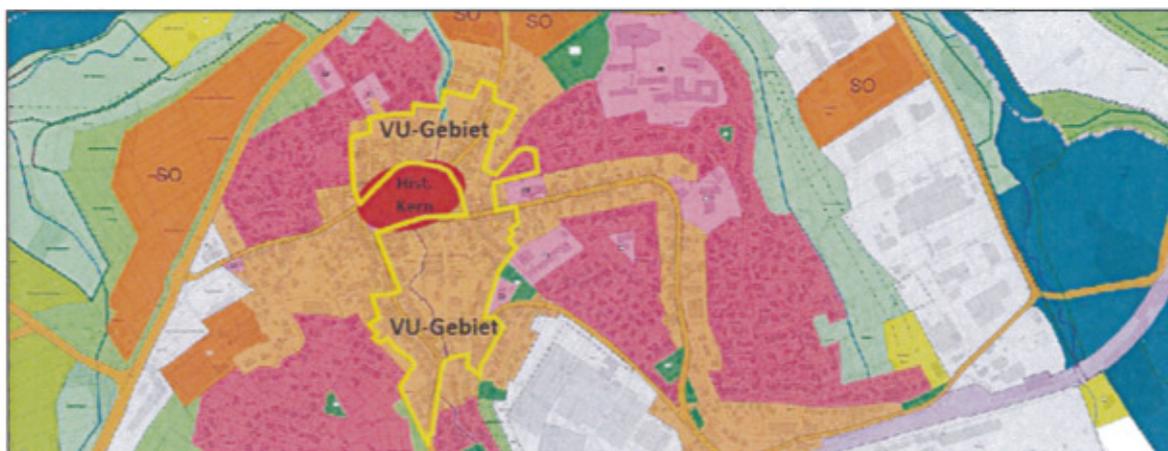


Auszug RROP, Trier (Entwurf 2014)

Der Gemeinde Morbach sind die besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und Freizeit / Erholung zugesprochen. Entsprechend der Zielvorgabe Z60 des regionalen Raumordnungsplans wird Morbach sogar als Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung festgelegt. In Bezug auf den Bereich Freizeit / Erholung wurden der Gemeinde die Prädikate Luftkurort, Erholungsort und Fremdenverkehrsort zugeteilt.

5.2 Flächennutzungsplanung

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist als Mischbaufläche ausgewiesen, mit Ausnahme einer kleineren Wohnfläche nördlich des Rathauses.



Grundlage Auszug FNP, Gemeinde Morbach mit VU-Bereich (gelbe Linie)

5.3 Einzelhandelskonzept

Aufgrund des Freiwerdens einer großen Verkaufsfläche und den im Jahr 2008 durch das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz veränderten Rahmenbedingungen für den Einzelhandel ist im Jahr 2010 die Notwendigkeit entstanden ein "Einzelhandels- und Zentrenkonzept" für die Einheitsgemeinde Morbach zu erstellen.

In dem Konzept wurde aufgrund der Einwohnerzahl im Verflechtungsbereich, der Berechnung des Kaufkraftpotentials, der Kaufkraftbindung und Erreichbarkeit der nächsten Zentralen Orte der Einzugsbereich ermittelt. Daraus hat sich ergeben, dass einige Ortsgemeinden anderer Verbandsgemeinden, beispielsweise der VG Rhauen, Thalfang und Bernkastel-Kues verkehrstechnisch günstiger zu Morbach liegen, als zu ihrem eigenen Grund- bzw. Unterzentrum.⁶ Aufgrund Landesplanerischer Vorgaben wurde der Einzugsbereich allerdings auf das Einheitsgemeindegebiet beschränkt.

Die Untersuchung des Einzelhandelsangebotes hat ergeben, dass zum Erhebungszeitraum im Juli / August 2009 insgesamt 77 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 15.000 m² angesiedelt sind und weitere 16.000 m² Verkaufsfläche (ehemaliger Möbelhof) leer stehen. Der überwiegende Teil der Betriebe bietet seine Waren im kleinflächigen Bereich (weniger als 100 m² Verkaufsfläche) Ware an. Die meisten Betriebe zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs sind innerhalb des Ortszentrums und im sogenannten "Morbacher Dreieck"⁷ angesiedelt. Bei Waren für den mittleren- bis langfristigen Bedarf besteht eine Konzentration auf den Ortskern von Morbach. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Einheitsgemeinde über alle wesentlichen Sortimente verfügt und eine ausreichende Versorgung gegeben ist.



Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Verfasser ISU Bitburg

6 Situation im Untersuchungsgebiet und Entwicklungsziele

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

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

⁶ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Einheitsgemeinde Morbach, S. 19., Stand 2010, Verfasser ISU Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg

⁷ Großflächige Lebensmittelmärkte: Bremerwiese 2 und 4 und Im Dreieck 1-5

6.1 Gebäudesubstanz

6.1.1 Gebäudekategorisierung

Zur Beurteilung der Gebäudezustände wurde am 17.08.2016 bei einem gemeinsamen Rundgang mit Vertretern der ADD Trier, der Gemeindeverwaltung Morbach und dem Planungsbüro BBP das **äußere** Erscheinungsbild der Gebäude erfasst und bewertet. Sanierungstatbestände die sich aus der technischen Gebäudeausstattung ergeben (z.B. Erneuerung der Heizungsanlage oder der sanitären Einrichtungen) konnten nicht dezidiert erfasst, sondern nur nach dem äußeren Gesamteindruck eingeschätzt werden. Nebengebäude sowie nicht zugängliche bzw. nicht einsehbare Grundstücksbereiche wurden nicht bewertet.

Es wurde folgende Kategorisierung vorgenommen:

Kategorie A	Kriterien / Handlungsbedarf
Gebäude ohne oder mit einfachem sichtbarem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Keine oder geringe bauliche oder gestalterische Mängel, wie gestalterische Überformung durch ortsuntypische Materialien, optische Verschlechterung des Gesamteindrucks durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkung Dritter.

Kategorie B	Kriterien / Handlungsbedarf
Gebäude mit sichtbarem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Die unter Kategorie A genannten Mängel sind nicht nur oberflächlich, sondern beziehen sich auf die Gebäudesubstanz. Kriterien sind beispielsweise: schlecht isolierte, einfach verglaste Fensterscheiben samt Rahmen, zerstörte Gewände von Fenstern und Türen oder erneuerungsbedürftige Dacheindeckungen etc. aber auch deutliche gestalterische Mängel, die zu einer Beeinträchtigung des Straßen-/ Stadtbildes beitragen. Der begründete Verdacht auf Modernisierungsbedarf wird ebenfalls in die Kategorisierung mit einbezogen.

Begriffserläuterung:

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

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



Hoher Modernisierungsbedarf: links: Hebegasse 20, mittig und rechts: zentral gelegene Bahnhofstraße 11

Gebäudekategorisierung im VU-Gebiet

Rund 60% der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen Modernisierungs- und / oder Instandsetzungsbedarf auf, der über den einfachen Bedarf hinausgeht. Diese Gebäude sind relativ gleichmäßig über das VU-Gebiet verteilt, sodass man keine Bedarfsschwerpunkte konstatieren kann. Besonders negativ auffallend sind stark sanierungsbedürftige und zudem leer stehende Gebäude an zentralen Punkten wie der Bahnhofstraße oder an der Ortskernzufahrt Bernkasteler Straße (Ecke Gerberweg).

Daneben gibt es aber auch etliche positive Beispiele von Sanierungsmaßnahmen und angemessener Innenentwicklung.



Gelungene Neuentwicklung und Sanierungsbeispiele, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügen

6.1.2 Denkmalschutz

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Bernkastel-Wittlich, (Stand 4. Mai 2016) steht im VU-Bereich kein Gebäude unter Denkmalschutz

► Siehe Anhang, Plan: Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

6.1.3 Fazit Handlungsbedarf Gebäudesubstanz

60 % der Hauptgebäude weisen, über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt, einen sichtbaren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Dieser ist auf eine Vernachlässigung der Instandhaltung der baulichen Anlagen oder missliche Eingriffe in die Bausubstanz zurückzuführen oder dadurch begründet, dass die bauliche Anlage nicht mehr den allgemeinen Anforderungen entspricht. Es liegt im Interesse der Gesamtentwicklung diese Mängel zu reduzieren.



6.2 Nutzungsstruktur

Im Rahmen der Nutzungskartierung wurden folgende Kategorien gebildet: Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe, Handel, Gastronomie, Geldinstitut, medizinische Versorgung, Hotel / Ferienunterkunft, öffentliche / soziale / kulturelle Nutzung, Nebengebäude/Garagen, Leerstand.



Das Nutzungsgefüge im weiteren Umfeld des VU-Bereichs

6.2.1 Nutzungen im Untersuchungsgebiet und seinem Umfeld

Das Untersuchungsgebiet umfasst nach Norden, Süden und Osten die Übergangszone zwischen Ortskern und angrenzenden Bereichen. Einen wichtigen Bezugspunkt zum Ortskern, mit Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie, stellt der Busbahnhof am Gerberweg dar. Nach Norden folgt nach einer Wohnzone das sogenannte "Morbacher Dreieck", ein Einzelhandelszentrum mit verschiedenen Discountern, deren Ansiedlung zu einem massiven Kaufkraftabzug aus dem Ortskern geführt hat.

Die Gemeinde sucht hier nach Möglichkeiten, wie der Ortskern von der großen Anziehungskraft des "Morbacher Dreiecks" partizipieren bzw. wie man dessen Kunden in den Ortskern leiten kann.

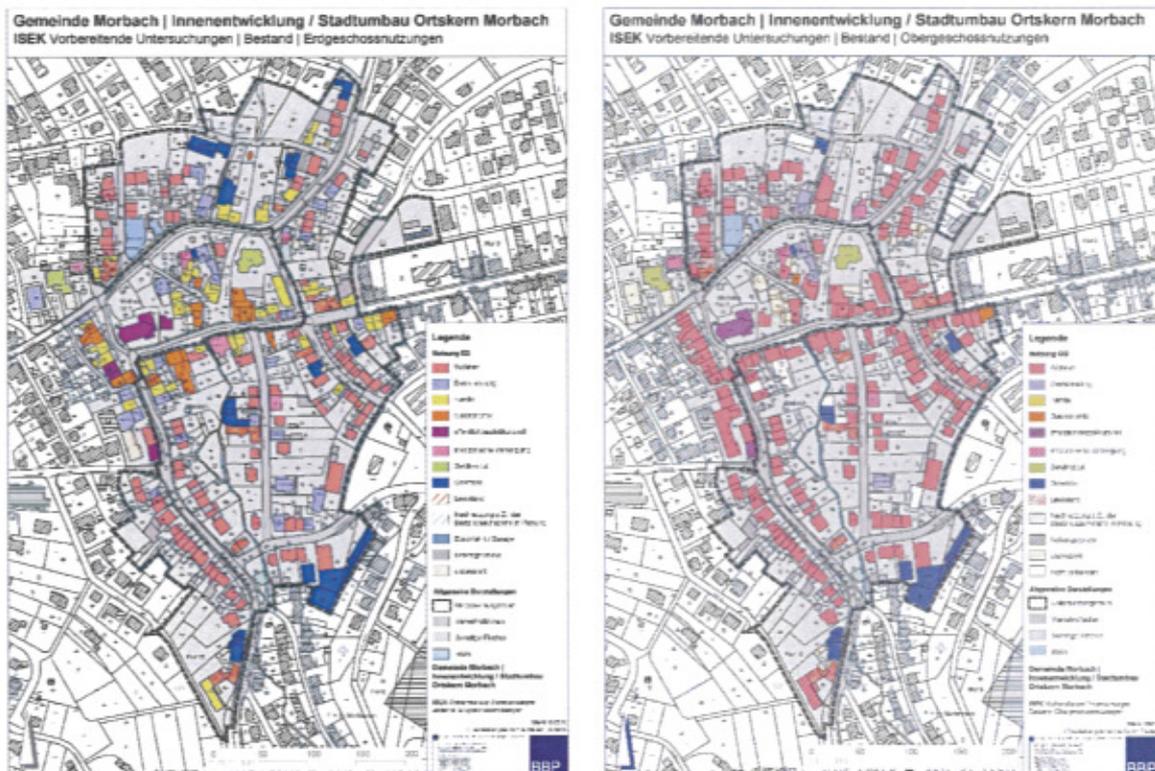


Seit Jahren markanter Ladenleerstand in der Bahnhofstraße



Das Morbacher Dreieck- Discounterzentrum am Ortsrand schwächt den Ortskern als Einzelhandelsstandort

Im Osten des VU-Gebiets schließen sich diverse öffentliche, soziale und Bildungseinrichtungen an, die wichtige Frequenzbringer für den Ortskern darstellen. Südöstlich beginnt in nächster Nähe der Standort des Großunternehmens und größten Arbeitgebers im Raum, Papier-Mettler (Hersteller von Papier- und Kunststoffverpackungen). Trotz räumlicher Nähe gehen von diesem Industriestandort keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das VU-Gebiet aus. Im Süden öffnet sich Morbach zur Landschaft. Im Westen grenzen Wohngebiete und entlang der Saarstraße eine Mischfläche an.



Gebäudenutzungen: Erdgeschosszone (links); Obergeschosszone (rechts).

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsbereich selbst, ist vielfältig. Nutzungen wie Dienstleistung, Handel und Gastronomie konzentrieren sich in den Erdgeschossen im Ortskern entlang der Bahnhofstraße, der Bernkasteler Straße, den nördlichen Teilen der Birkenfelder Straße und der Hebegasse. Die Vielfalt des Ortskerns dient sowohl der Versorgung der Einheitsgemeinde, als auch als Anziehungspunkt für den Tourismus, der einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für Morbach darstellt. So wird das Ortszentrum Morbachs auf der Homepage der Einheitsgemeinde als "Freiluft-Einkaufsgalerie" beworben: "Hier finden Sie in der Überzahl inhabergeführte Fachgeschäfte, bei denen Service und Qualität noch groß geschrieben wird (Quelle: <http://www.morbach.de/tourismus/einkaufen/>)."

In den Erdgeschossen des südlichen Untersuchungsgebiets sowie in den Obergeschossen des gesamten Gebiets überwiegt die Wohnnutzung.

Entlang der Breitwiese, mit der aufgelockerten Struktur und einer geringen Lärmbelastung durch Verkehr ist von einer guten Wohnqualität auszugehen. Eine deutlich höhere Lärmbelastung tritt entlang der Bernkasteler Straße, Bahnhofstraße und Birkenfelder Straße, aufgrund der deutlich höheren Verkehrsmenge, auf.

Als problematisch sind die von Kfz-Handel, und – Reparatur geprägten Gewerbeansiedlungen im Bereich Gerberweg (Busbahnhof) und Richtung Bernkasteler Straße anzusehen, die in Konflikt mit der umgebenden Wohnnutzung sowie dem Nutzungscharakter des Ortskerns stehen. Eine Imbissbude, verstärkt den Eindruck eines Gewerbegebiets. Ebenfalls Konfliktpotential stellt die Nutzung des ehemaligen Sägewerks an der Hochwaldstraße durch einen Logistikbetrieb da.



Links: Kfz- An- und Verkauf am Gerberweg. Rechts: Logistik an der Hochwaldstraße

6.2.2 Leerstandssituation

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gab es nur vereinzelte Leerstände im VU-Gebiet, die in nebenstehender Karte mit farbigen Kreisen markiert sind. Ein stark auffälliger Leerstand besteht bereits seit vielen Jahren an der viel befahrenen und begangenen Verbindung Ortskern – Gemeindeverwaltung, Ecke Hebegasse / Bahnhofstraße (roter Punkt). Für zwei der Leerstände (gelbe Markierung) zeichnen sich bereits während der laufenden Voruntersuchungen zwei sehr positive Entwicklungen ab: der Leerstand Hebegasse 3 wird durch einen Neubau ersetzt. Hier sind eine Bäckerei mit Café im Erdgeschoss und Wohnungen im Obergeschoss geplant. Eine Nutzungsmischung, welche den Ortskern positiv bereichert. Die Alte Feuerwehr (Birkenfelder Straße 31) soll für eine soziale Wohnnutzung



Offensichtlichen Leerstände im VU-Gebiet



Positive Entwicklung in der Hebegasse 3: nach jahrelangem Leerstand ist hier eine umfassende Neuentwicklung geplant. (Darstellung Architekten Jakobs & Fuchs)

umfassend modernisiert werden. Darüber hinaus ist der Ortskern Morbachs nach Aussage der Verwaltung zumindest im Wohnungssektor in absehbarer Zeit nicht von einem erhöhten Leerstand bedroht, da neue Leerstände immer wieder relativ zügig reaktiviert werden. Anders dürfte es bezüglich gewerblicher Leerstände sein. Hier wird es nach der allgemeinen Erfahrung immer schwieriger entsprechende Nachnutzungen zu finden. Aus Gesprächen mit Ortskundigen (u.a. im Rahmen der Bürgerbeteiligungen) geht hervor, dass man in absehbarer Zeit mit einem "Trading Down-Prozess" rechnen muss. Gründe hierfür sind der Trend zur Großflächigkeit und Filialisierung, geändertes Konsumverhalten (Bevorzugung gut erreichbarer, autogerechter Gewerbegebiete und Einkaufszentren, Online-Kauf) und die zunehmende Überalterung der Geschäftsbetreiber, welche auch häufig die Gebäudeeigentümer sind.

6.2.3 Fazit Handlungsbedarf Nutzungsstruktur

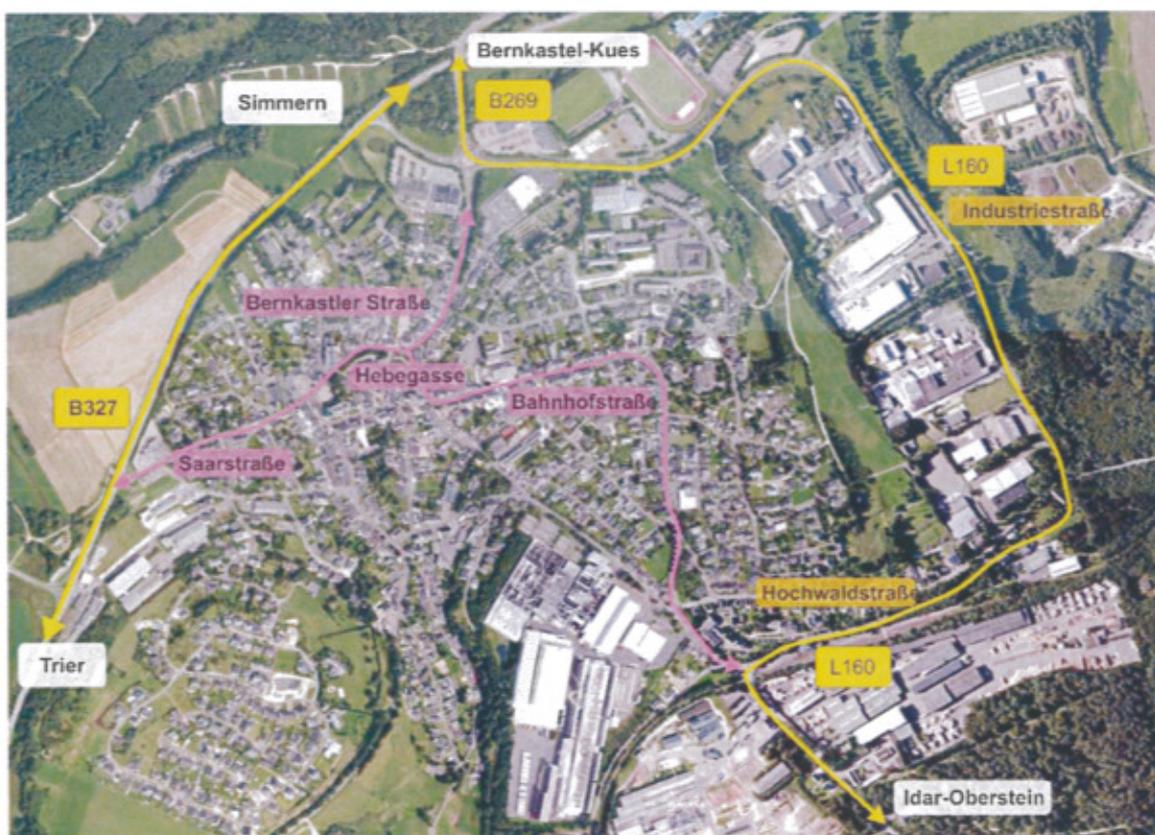
Zentrales Ziel für die Innenentwicklung Morbachs ist der Erhalt und die Stärkung seiner Nutzungsvielfalt. Das "Morbacher Dreieck" sollte hierbei nicht als Konkurrenz, sondern als Frequenzbringer bewertet werden. Während das "Morbacher Dreieck" als Discounteragglomeration die allgemeine Versorgung für die Gemeinde und deren Einzugsbereich sichert, gilt es im Sinne einer Aufgabenteilung im Ortskern Morbach qualitativ hochwertigere Angebote aus den Bereichen Dienstleistung, medizinische Versorgung (wie Gesundheitszentrum mit Arzt-, Massage- und Physiotherapiepraxen), Kultur, Gastronomie, Freizeit und Tourismus (wie Hotel) anzusiedeln und zu unterstützen. Der Kfz-bezogene Nutzungsschwerpunkt am Gerberweg / Bernkasteler-Straße wirkt in Anbetracht dieser Zielsetzung störend im Übergang zwischen Ortskern und angrenzenden Wohngebieten. Hier besteht ein deutlicher Handlungsbedarf zur Aufwertung des Standortes im Sinne der Ortskernstabilisierung. Anstelle des Logistikstandorts "Altes Sägewerk" an der Hochwaldstraße wäre ebenfalls eine ortsgerechte Nutzung wünschenswert.

► Siehe Anhang, VU-Pläne: Erdgeschossnutzungen, Obergeschossnutzungen

6.3 Verkehr

6.3.1 Fließender Verkehr

Die überregionale Anbindung der Gemeinde Morbach erfolgt über die Hunsrückhöhenstraße (B327), welche die Autobahnen A1 und A 61 miteinander verbindet und den Flugplatz Frankfurt / Hahn erschließt. Von regionaler Bedeutung sind die B269, die zum nächst gelegenen Mittelzentrum (Bernkastel-Kues, etwa 20 km entfernt) im Norden und zur A62 im Süden führt und die L160 (Bischofsdrohner Straße / Industriestraße und in Teilen Hochwaldstraße) die den verkehrstechnischen Anschluss der Industrie- und Gewerbegebiete sowie Richtung Idar-Oberstein (Mittelzentrum, 27 km entfernt) darstellt. Der örtlichen Haupterschließung dienen die Bernkasteler Straße, Hebegasse und Bahnhofstraße. Sie weisen dementsprechend eine relativ hohe Verkehrsmenge auf.



Darstellung der überörtlichen Erschließung (gelbe Linie) und der innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen (lila Linie).
Darstellung BBP auf Grundlage von Bing-Map

Als eine der wenigen Einbahnstraßen in Morbach unterliegen die durch das Untersuchungsgebiet verlaufenden Teile der Bahnhofstraße und Birkenfelder Straße dieser Regelung und konnten dadurch entlastet werden. Im Gegenzug führt diese Regelung durch Verkehrsverlagerung zu einer höheren Verkehrsbelastung der Bernkasteler Straße und der Hebegasse.

6.3.2 Ruhender Verkehr

Im Ortskern von Morbach ist ein hohes Angebot an Stellplätzen vorhanden. Es wurden einige große, mit 20 und mehr Stellplätzen ausgewiesene Parkflächen angelegt, die durch öffentliche Parkmöglichkeiten entlang der Straßen ergänzt werden. Somit summieren sich rund 340 öffentliche Parkplätze im VU-Bereich und rund 180 in seinem näherem Umfeld. Parkverbote sind nur an wenigen Stellen verhängt. Ein Teil der Parkplätze ist zeitlich begrenzt (Parkscheibenpflicht). Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde auf die Problematik hingewiesen, dass viele öffentliche Parkplätze, trotz zeitlicher Beschränkung, von Berufstätigen ganztags blockiert werden und so für Kurzzeitbesucher des Ortskerns nicht zur Verfügung stünden. Dieser Tatbestand sei besonders im Bereich Busbahnhof gegeben.



Öffentliche und halböffentliche Stellplätze im VU-Bereich und dessen näherem Umfeld



Im Rahmen der Sanierung wurden, wie hier an der Bernkasteler Straße, zahlreiche zentrale öffentliche Parkplätze geschaffen



Die öffentlichen Kurzzeitplätze am Busbahnhof werden häufig von Dauerparkern belegt.

6.3.3 Fußverkehr

Für Fußgänger ist der VU-Bereich bzw. der Ortskern primär über Gehwege entlang der Straßen und vereinzelt über Fußwege ausreichend erschlossen. Die Funktionalität der Gehwege ist vereinzelt unbefriedigend. So wird der Gehweg in der Breitwiese durch (zu weit seitlich) parkende Autos häufig zu schmal, sodass Personen mit Gehhilfen oder Kinderwagen auf die Fahrbahn ausweichen müssen. Entlang des Gerberwegs ist der Gehweg teilweise recht schmal oder fehlt auf einer Seite ganz. In der Schulstraße wird oftmals von Seite der Autofahrer zu wenig Rücksicht auf Fußgänger (hier insbesondere Schüler) genommen.

Das Queren von Straßen ist, nach Aussagen von Bürgern, an einigen Stellen aufgrund fehlender Querungshilfen erschwert. Besonders in der Hebegasse fehlt zur Verbindung des Parkplatzes mit dem Ortskern eine Querungshilfe, da dort aufgrund der hohen

Verkehrsmenge, der erlauben Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und der schlechten Einsehbarkeit für Fußgänger das Queren erschwert wird. Ähnlich gestaltet es sich an der Bernkasteler Straße zwischen Ortskern und Busbahnhof.



Gehwegsituation am Gerberweg (Nähe Busbahnhof)



Breitwiese: durch halbseitiges Parken wird Durchgang für Fußgänger häufig zu schmal.

6.3.4 ÖV

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt hauptsächlich durch den Schülerverkehr⁸ von und nach Idar-Oberstein, Hermeskeil und Bernkastel-Kues. Darüber hinaus besteht mehrmals täglich (auch am Wochenende) eine Anbindung über den Flughafenshuttle zum Flughafen Hahn und nach Trier. Um die Lücken im öffentlichen Personentransport verkleinern zu können, wird zurzeit das Modell des Anrufbusses oder Anruftaxis diskutiert. Diskussionsgrundlage ist eine Studie von Studenten der Universität Trier, die im Februar 2016 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Aktuell ist ein gemeinsamer Rufbus der VG Bernkastel-Kues und der Einheitsgemeinde Morbach im Gespräch.

6.3.5 Fazit Handlungsbedarf Verkehr

Im Rahmen der im Jahr 2007 rechtskräftig beendeten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden die drängenden Verkehrsprobleme in der Gemeinde Morbach weitgehend gelöst, sodass bezüglich des fließenden Verkehrs im Untersuchungsbereich aktuell kein Handlungsbedarf besteht.

Trotz großzügig geschaffenen öffentlichen Parkraums, scheint es nach den Erfahrungswerten der Morbacher Bürger ein Erweiterungsbedarf des öffentlichen Stellplatzangebots zu geben. Hierzu tragen die Bedeutung des Autos im ländlichen Raum (mit eingeschränktem ÖV-Angebot) und die Größe des Einzugsbereichs der Gemeinde bei.

Bei Straßenraumgestaltungen z.B. in der Breitwiese oder im Gerberweg sind die Bedürfnisse von Fußgängern stärker zu berücksichtigen.



Siehe Anhang, VU- Plan: Mobilität, Verkehr, Parken

⁸ <http://www.verkehrsmittelvergleich.de/fahrplan/morbach-zob>

6.4 Stadtgestalt und Freiflächen

6.4.1 Positives Erscheinungsbild

Nach erfolgreicher Sanierungsmaßnahme ist zwischen Bernkasteler Straße und Bahnhofstraße ein attraktiver Ortskern mit sanierter historischer Bausubstanz und repräsentativen Frei- und Straßenräumen entstanden. Ein offener Wasserlauf belebt auf ansprechende Art den verkehrsberuhigten Innenbereich. Entlang der Haupteerschließungsstraßen bestehen meist durch geschlossene Bebauung oder parallele Begrünung raumwirksame Kanten.



Gelungene Ortskernsanierung



Typische Baustruktur



Historische Einhäuser geben der Ortsansicht eine ländliche Note



Moderne Architektur passt sich gut an die Ortstypologien an: Beispiel Hebegasse 12



Die Bauweise wirkt durch die fast durchgehende Zwei-, maximal Dreigeschossigkeit, die schiefergedeckten Giebel- oder (Krüppel-)Walmdächer, welche teilweise über Gauben oder Zwerchhäuser verfügen und die überwiegend traufständige Bauweise harmonisch. Die schlichten, gemauerten Lochfassaden sind einfach verputzt, hellfarbig und werden nur selten durch Balkone oder Vorbauten unterbrochen. Vereinzelt in ihrem Charakter erhaltene Einhäuser geben der Ortsansicht eine ländliche Note. Bauten aus jüngerer Zeit passen sich vielfach gut an die Ortstypologien an.

Im südlichen VU- Bereich verfügen Privatgrundstücke häufig über eigene Grün- bzw. Freiflächen. Zwischen Birkenfelder Straße und Breitwiese stellt der begrünte Innenbereich (ehemaliger Mühlenteich) mit dem Bachlauf des Morbachs ein entwicklungsfähiges Freiflächenpotential dar.

6.4.2 Defizite im Erscheinungsbild

Gleichzeitig gibt es im VU-Gebiet, bzw. im direkten Umfeld der gestalteten Ortsmitte, Bereiche, deren Stadtgestalt oder Freiflächen-situation weniger positiv auf das Ortsbild wirken. Hier fällt insbesondere der Bereich Gerberweg ins Auge, der direkt nördlich an den Busbahnhof angrenzt. Zum Teil leer stehende Handwerkerhallen, eine ehemalige Tankstelle an der Ecke zur zentralen Ortskernzufahrt Bernkasteler Straße, großflächige Kfz-Abstellflächen in Abwechslung mit Weideflächen und eine Frittenbude vermitteln einen unattraktiven Vorstadtcharakter. Der Morbach ist verrohrt und sein Verlauf für das Ortsbild nicht erlebbar.

Eine ebenfalls unbefriedigende städtebauliche Situation befindet sich mitten im Ort, an der Hebegasse / Bahnhofstraße. Hier wurde durch einen Gebäudeabbruch die städtebauliche Kante unterbrochen.

Aktuell prägt die mit schwarzer Folie abgehängte Brandwand eines leer stehenden Gebäudes das Ortsbild. Das (vermutlich um 1900 errichtete) zweigeschossige Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten Zustand, sodass die Verhältnismäßigkeit einer Modernisierung in Frage zu stellen ist. Das direkt angrenzende, ebenfalls leer stehende Wohn- und Geschäftshaus wurde in den 1970er Jahren errichtet. Es stellt sowohl bezüglich seiner Form und Dimension als auch bezüglich seiner Gestaltung einen störenden Fremdkörper im Ortsbild dar.

Ein deutliches Freiraumdefizit weist die Fläche zwischen den Straßen Hinterm Rathaus / Am Weißenstein / Raiffeisenstraße auf. Sie ist geprägt von einem großen ungestalteten



Freiflächen: Potentiale (grün) und Handlungsbedarf (blau)

öffentlichen Parkplatz und einer privaten Garagenanlage. Der Bereich des ehemaligen Sägewerks an der Hochwaldstraße stellt, mit Ausnahme des Wohn- und Verwaltungsgebäudes, in der heutigen Situation einen nutzungs- und baustrukturellen Fremdkörper dar.

Über das ganze VU-Gebiet verteilt fallen immer wieder Gebäude mit Gestaltmängel auf. Häufig sind Fassaden ortsuntypisch gefliest, Fassadengliederungen durch großflächige Schaufensterdurchbrüche gestört und / oder überdimensionierte grellfarbige Werbeanlagen unterbrechen das sonst harmonische Ortsbild.



Ortsuntypische Fassadengestaltungen (Material, Farbe, Gliederung) und dominante Werbeanlagen stören das Ortsbild

Die private Freiflächensituation ist unterschiedlich. Ein Teil der Grundstücke verfügt, wie oben erwähnt, über private Grünflächen, während andere, gerade im nördlichen VU-Bereich, aber auch an der Bahnhofstraße und an der Hebegasse bis zu 100 % versiegelt sind. Auffällig sind die unterschiedlichen Qualitäten der oft großzügigen Vorbereiche an der Birkenfelder Straße . Hier grenzen mitunter vorbildlich gestaltete Flächen direkt an durchgehend asphaltierte Flächen, die nur als Stellplätze verwendet werden und sich negativ auf das Ortsbild auswirken.



Birkenfelder Straße, in direkter Nachbarschaft: vorbildliche gestaltet Freiflächen neben tristen, ungestalteten Vorbereichen

Die einzige gestaltete öffentliche Aufenthaltsfläche im Untersuchungsbereich befindet sich an der Kreuzung Hochwaldstraße – Birkenfelder Straße (ehemaliger Löschteich am alten Feuerwehrhaus).

Während die an das alte Sanierungsgebiet angrenzenden Straßenräume gestalterisch aufgewertet wurden, weisen die übrigen Straßenräume im Untersuchungsgebiet vielfach einen deutlichen Gestaltungsbedarf auf. Spielfläche gibt es im Ortskern nicht. Einzig ein paar Wippschaukeln befinden sich in der verkehrsberuhigten Zone. Der einzige Spielplatz im Umfeld des VU-Gebiets befindet sich an der Grundschule.



Hebegasse: links: gestalteter Straßenraum im Bereich des alten Sanierungsgebiets; rechts: Gestaltungsbedarf im VU-Gebiet

6.4.3 Fazit Handlungsbedarf Stadtgestalt und Freiflächen

Im Norden des VU-Gebiets besteht ein umfassender Handlungsbedarf zur Beseitigung städtebaulicher Missstände bzw. zur Verbesserung der Stadtgestalt sowie der ortskerngerechten Funktionalität der Flächen im Umfeld des Busbahnhofes und des Gerberwegs. Hier gilt es bezüglich Nutzung und Gestaltung an die Qualität des sanierten Ortskerns anzuknüpfen. Durch eine Weiterführung des Wasserlaufs und die Gestaltung angrenzender öffentlicher Aufenthaltsbereiche kann der Entwicklungsbereich mit dem Ortskern verbunden werden. Auch im südlichen VU-Gebiet böte die Entwicklung von öffentlichen Park- und Aufenthaltsflächen entlang des Morbachs die Chance, den Morbach als Namensgeber des Ortes erlebbar zu machen und neue innerörtliche Freiraumqualitäten (z.B. Spielplatz, Bewegungsparcour) zu schaffen.

Der an der Zufahrt zur Gemeindeverwaltung gelegene städtebauliche Missstand Bahnhofstraße 11 prägt das Ortsbild aufgrund seiner zentralen Lage besonders negativ, sodass hier von einem erhöhten Handlungsbedarf gesprochen werden muss.

Die Verbesserungen der unter 5.4.2 beschriebenen Bereiche tragen in ihrer Gesamtheit abrundend zur allgemeinen städtebaulichen Aufwertung des Morbacher Innenbereichs bei.



Siehe Anhang, VU-Plan: Öffentlicher Raum und Freiflächen

7 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

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

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erarbeitung des ISEKs fand am 07.12.2015 die erste Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung statt, bei der das Stadtplanungsbüro BBP das Förderprogramm sowie die Ziele und die Verfahren einer Stadtumbaumaßnahme sowie der städtebaulichen Sanierung erläuterte und anschließend gemeinsam mit dem Bürgermeister und Vertretern der Verwaltung für Fragen und Anregungen zur Verfügung stand.



Bei der zweiten Bürgerbeteiligung, am 17.03.2016, hatten die Bürger Gelegenheit, in kleineren Arbeitsgruppen Handlungsbedarfe im Untersuchungsbereich darzustellen und Lösungsansätze zu entwickeln.

Zur Bürgerversammlung wurden die Eigentümer und Betroffenen persönlich eingeladen. Die Allgemeinheit wurde zu allen Veranstaltungen über die Printmedien zur Teilnahme aufgerufen.

In den Veranstaltungen wurde deutlich, dass die Bürgerschaft die Festlegung eines STU- und eines San-Gebiets befürwortet. Aus dem Bürgerbeteiligungsverfahren gingen folgende Anmerkungen, Anregungen und Entwicklungsvorschläge hervor:

Themenbereich Verkehr

- Erweiterung Parkplatz Busbahnhof:
Erweiterung und Bewirtschaftung dringend notwendig, da tagsüber durch Berufstätige dauerbelegt. Dadurch zu wenig flexible Stellplätze für Kunden.
- Optimierung Kreuzung Bernkasteler Str. / Hebegasse
Reduzieren der Rückstaugefahr in der Bernkasteler Straße durch Optimierung der Verkehrsabwicklung. Prüfen, ob Kreisellösung möglich ist.
- Verkehrsberuhigung Bernkasteler Straße Richtung Sondergebiet Einzelhandel
- Zusätzlicher Fußweg Richtung Kreisel Sondergebiet Einzelhandel ab Busbahnhof, entlang Morbach (Anmerkung: laut Gemeinde scheitert diese Idee an bestehenden Eigentumsverhältnissen)
- Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger durch Zebrastreifen an Kreuzung Bernkasteler Str. / Hebegasse, an Bernkasteler Str. in Verlängerung des von Gerberweg kommenden Fußweges sowie an ehemaliger Tankstelle (Gerberweg) und an Hebegasse in Höhe der VR-Bank.
- Bürgersteig entlang Schulstraße

zwischen Hebegasse und Hochwaldstraße. Dieser Bereich ist eine wichtige Fußwegeverbindung für Schüler.

- Stellplatzbedarf in der Hebegasse und in der Breitwiese
In der Hebegasse und in der Breitwiese besteht ein hoher Parkdruck.
- Parkplatz im Bereich Alte Feuerwehr
Im Umfeld der Alten Feuerwehr fehlen Stellplätze.
- Verbesserung der LKW-Anfahrt Birkenfelderstr. 68
Die LKW-Anlieferung des Metzgereibetriebs Birkenfelderstr. 68 ist problematisch
- Verkehrsberuhigung Birkenfelder Straße Süd (südlicher Eingang des Untersuchungs-
bereichs)
- Beleuchtung Parkplatz Saarstraße
Ausleuchten des direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Parkplatzes
Saarstraße / Backes-Pit-Weg.

Themenbereich Nutzung

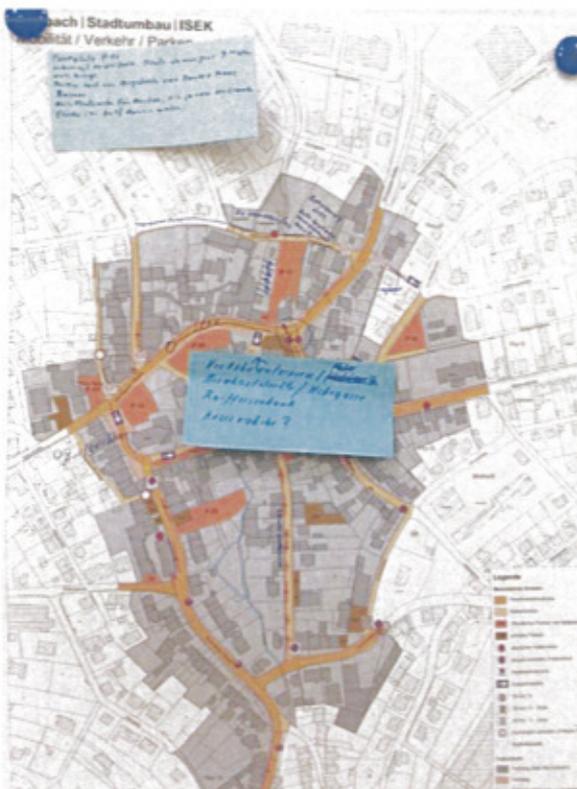
- Frequenzbringer fehlt. z.B. Post
- Erweiterung des "Shopping-Angebots" in Ortskern, z.B. durch Entwicklung der
Bahnhofstraße 11 als "Shoppingmal" und / oder Bahnhofstraße 6;
- kleines Kaufhaus mit bezahlbarem Angebot für Leute, die in Morbach angebunden sind
- Wohnflächenentwicklung nördlich Gerberweg
- Standort für Sozialwohnungen finden?
- Mehr Kultur / Stadtfeste wiederbeleben ("Rundlauf")
- Edgar-Reitz-Kino in Biergasse (außerhalb VU-Bereich, in ehemaligem Sanierungsgebiet)
- Entwicklung ehemaliges Sägewerk (zurzeit Spedition) an der Hochwaldstraße
- mehrfach wurde eine Revitalisierung des im nordwestlichen Umfeld des VU-Bereichs
liegenden ehemaligen Gaststättenbereichs "Waidmannsheil" bzw. "Bierdorf" an der
Saarstraße angesprochen

Themenbereich Ortsentwicklung / Ortsgestaltung

- Neuordnung Umfeld Gerberweg / nördlich Busbahnhof
Vorschläge: Bebauung z.B. für betreutes Wohnen,
- Gestaltung der Freifläche westlich des Busbahnhofs,
Kinderspielplatz, Gastronomie
- Entwicklung des Innenbereichs "Alte Mühle"
zu einer attraktiven öffentlichen Grünfläche zwischen Breitwiese und Birkenfelder Straße
und fußläufige Anbindung
- Ortsgerechte Gestaltung der privaten Vorbereiche an der Birkenfelder Straße zwischen
Hochwaldstraße und Reitergasse



Impressionen aus Bürgerversammlung und Bürgerwerkstatt



Pläne: Ergebnisse der Bürgerwerkstatt: links Themenbereich Verkehr / Themenbereich Städtebau

Fazit

Die Bürger, welche am Beteiligungsverfahren teilgenommen haben, sehen grundsätzlich einen Handlungsbedarf zur Stärkung des Ortskerns. Dabei setzten sie im Rahmen der Arbeitsgruppen Schwerpunkte, die im Wesentlichen mit den Ergebnissen der unter Kapitel 5 beschriebenen Bestandserhebung übereinstimmen. Danach besteht im Bereich Gerberweg ein umfassender Neuordnungsbedarf. Die Leerstände an der Bahnhofstraße gilt es in Verbindung mit Verbesserung der Gebäudesubstanz zu beheben. Es bedarf attraktiver Frequenzbringer, um den Ortskern stärker zum Anziehungspunkt zu machen. Zur Bewältigung dieser Aufgaben wurden in der Diskussion die STU-Maßnahme und ein einfaches Sanierungsverfahren als Chance bzw. als geeignete Instrumente bewertet.

8 Beteiligung der Träger öffentlicher Aufgaben

Die gem. §171b BauGB i.V.m. §139 BauGB im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts, als Grundlage zur Abgrenzung von Stadtumbaugebieten, durchzuführende Beteiligung der Träger öffentlicher Aufgabe, fand im Juli / August 2016 in schriftlicher Form statt. Es wurde insbesondere zu folgenden Fragen um eine Stellungnahme gebeten:

- *Welche Planungen sind Ihrerseits im Untersuchungsgebiet beabsichtigt oder berühren dieses durch ihre Auswirkungen?*
- *Welche Belange Ihres Aufgabenbereiches sollten Ihrer Meinung nach im Untersuchungsgebiet berücksichtigt werden?*
- *Welche Hinweise erscheinen Ihnen im Rahmen der Untersuchungen und im Hinblick auf die Umsetzung der möglichen Stadtumbaumaßnahmen von Bedeutung?*

Die vorliegende Beteiligung der Träger öffentlicher Aufgaben ist Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen und dient der frühzeitigen, allgemeinen Informationsfindung. Den Aufgabenträgern wurden ein Plan mit Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes zur Verfügung gestellt.

Folgende Träger öffentlicher Aufgaben wurden beteiligt, haben jedoch keine Anregungen vorgebracht, d.h. keine Stellungnahme abgegeben:

- Bauern- und Winzerverband Rheinland-Nassau e.V. Kreisverband Bernkastel-Wittlich, Friedrichstraße 20, 54516 Wittlich
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Moltkestraße 15, 54292 Trier
- Einzelhandelsverband für den Regierungsbezirk Trier e.V., Kaiserstraße 27, 54290 Trier
- Ev. Kirchengemeinde Morbach, Am Bildchen 7, 54497 Morbach
- Gemeindewerke Morbach
- Handwerkskammer Trier, Löbstraße 18, 54292 Trier
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz- Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 890, 55483 Hahn-Flughafen
- Planungsgemeinschaft Region Trier, Postfach 4020, 54230 Trier
- Tourismus- und Heilbäderverband Rheinland-Pfalz e.V., Postfach 200563, 56005 Koblenz

- Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein, Brühlstraße 16, 55756 Herrstein
- Verbandsgemeindeverwaltung Rhaunen, Postfach 1145, 55622 Rhaunen Hunsrück

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben mitgeteilt, dass sie **keine Einwände oder Anregungen** zur Planung haben:

- Deutsche Bahn Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt, Camberger Str. 10, 603 27 Frankfurt
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Postfach 1243, 63202 Langen
- Forstamt Idarwald, Hauptstr. 43, 55624 Rhaunen
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Weimarer Allee, 54290 Trier
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Schillerstr. 44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz
- Industrie- und Handelskammer, Postfach 2240, 54212
- Kath. Pfarramt Morbach, Bahnhofstraße 1, 54407 Morbach, vertreten durch Bischöfliches Generalvikariat / Rendantur Wittlich, Ostfach 1180, 54501 Wittlich
- Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Postfach 1420, 54504
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier, Postfach 3410, 54224 Trier
- Landesamt für Geologie und Bergbau, Postfach 100255, 55133 Mainz
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz- Außenstelle, Gattenfeldstr. 12a, 54295 Trier
- Verbandsgemeindeverwaltung Bernkastel-Kues, Postfach 1440, 54469 Bernkastel-Kues
- Verbandsgemeindeverwaltung Birkenfeld, Schneewiesenstr. 21, 55765 Birkenfeld
- Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel, Im Viertheil24, 54470 Bernkastel-Kues
- Westnetz GmbH, Florianstraße 15- 21, 44139 Dortmund
- Westnetz GmbH Regionalzentrum Trier, Regionalzentrum Trier, Eurener Straße 33, 4294 Trier

Folgende Träger öffentlicher Belange haben **Hinweise** bzw. **inhaltliche oder formelle Anregungen** zur geplanten STU-Maßnahmen bzw. zum Sanierungsverfahren vorgebracht:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Polcherstraße 15-19, 56727 Mayen
- Deutscher Wetterdienst, Klima- und Umweltberatung, Regionales Klimabüro Essen, Wallneyer Straße 10, 45133 Essen
- Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Mosel, Postfach 1269, 54462 Berncastel-Kues
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Dasbachstraße 15 c, 54292 Trier
- Polizeipräsidium Trier- Polizeiinspektion Morbach, Hochwaldstr. 33, 54497 Morbach
- Struktur - und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord - Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Postfach 3430, 54224 Trier
- Struktur - und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Postfach 4020, 54230 Trier

Nachfolgend werden diejenigen Stellungnahmen, die Anregungen zur Planung enthalten haben, wiedergegeben:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Stellungnahme

Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des NATO Flugplatzes Büchel und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Erbeskopf. Den Antragsunterlagen können Angaben zu Bauhöhen nicht entnommen werden. Ich bitte um Beteiligung, wenn diese vorliegen. Einschränkungen werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren erhoben.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts sind keine Bauhöhen angedacht, welche die Flugsicherung gefährden könnte. Da es sich bei dem ISEK jedoch lediglich um eine informelle Planung handelt, ist dieser Aspekt bei konkreteren Planungsstufen weiterhin zu berücksichtigen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme

Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom Deutschland GmbH abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom Deutschland GmbH benötigen wir eine

Vorlaufzeit von mindestens 3 Monaten. Fragen der Kostenerstattung sind rechtzeitig vor Baubeginn in Form einer Kostenübernahmevereinbarung mit Ihnen zu regeln. Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind. Wir bitten zu veranlassen, dass uns als Vertreter der Telekom Deutschland GmbH der endgültige Beschluss übersandt wird.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

- Bei dem in Bearbeitung befindlichen ISEK handelt es sich um eine informelle Planung. Ein Bauablaufzeitenplan wird erst im Rahmen der Maßnahmenumsetzung erforderlich. Bei diesen konkreten Vorhaben werden die betroffenen Träger gesondert beteiligt.
- Die vorliegende Beteiligung umfasst die Trägerbeteiligung gemäß § 139 Abs. 3 BauGB. Eine weitere Beteiligung erscheint in diesem Planungsstadium nicht erforderlich.

Deutscher Wetterdienst, Klima- und Umweltberatung, Regionales Klimabüro

Stellungnahme

Aus Sicht des Deutschen Wetterdienstes sind die Auswirkungen des Vorhabens in Morbach "Vorbereitende Untersuchungen zur Festlegung eines Stadtumbaugebietes" auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen, um erhebliche klimatische Auswirkungen zu vermeiden. Zusätzlich ist den Aspekten des Klimaschutzes im Sinne des §1a des BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde Morbach trägt das Prädikat Luftkurort, wodurch besonders hohe lufthygienische und klimatische Anforderungen erfüllt werden müssen, welche im Rahmen der Prädikatisierung von Luftkurorten regelmäßig überprüft werden. Die Auswirkung des Vorhabens "Vorbereitende Untersuchungen zur Festlegung eines Stadtumbaugebietes" auf die Luftqualität und das Klima sind besonders zu beachten und die bioklimatischen Belange für die Voraussetzungen zur Anerkennung als Luftkurort zu berücksichtigen.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Im Stadium der Rahmenplanung zur Abgrenzung eines Fördergebiets im Ortskern Morbach ist eine nachteilige Auswirkung der Maßnahmen auf das Klima oder die Luftqualität nicht offensichtlich. Bei einer konkretisierenden Planung sind diese Aspekte vertiefend zu berücksichtigen.

Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Mosel

Stellungnahme

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Möglichkeit besteht, die von ihnen geplanten Maßnahmen mit dem Instrument der Dorfflurbereinigung zu unterstützen. Neben der Verbesserung der Grundstückszuschnitte können in einer Bodenordnung auch die Rechtsverhältnisse geregelt, die Erschließungssituation verbessert, Maßnahmen der Dorferneuerung durchgeführt und Flächen für öffentlichen Anlagen bereitgestellt werden.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier

Stellungnahme

Die Belange des Immissionsschutzes sollen in Abhängigkeit der geplanten (Um-)Nutzungen und der angrenzenden Nutzungen im Sinne der TA Lärm und ggf. der TA Luft ausreichend berücksichtigt werden.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz

Stellungnahme

Die Kreisstraßen Nr. 99 und Nr. 122, die in dem überplanten Bereich verlaufen, sollen zu Gemeindestraßen abgestuft werden.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Polizeipräsidium Trier- Polizeiinspektion Morbach

Stellungnahme

Bei den Planungen von Parkplätzen bitten wir zu berücksichtigen, die Stellplätze in ausreichender Größe auszuweisen. Dies u.a. im Hinblick darauf, dass in den letzten Jahren zunehmend Geländelimosinen (SUV) zugelassen wurden und der Anteil älterer Fahrzeugführer, die am öffentlichen Verkehr teilnehmen, zugenommen hat.

Weiterhin bitten wir bei der Wegweisung der hiesigen Dienststelle eine gute Wahrnehmbarkeit für den Verkehrsteilnehmer einzuplanen.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Wegweisung ist vorliegend nicht als Maßnahme geplant.

Struktur - und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Stellungnahme

Gewässer

Im Plangebiet verläuft der Morbach, Gewässer dritter Ordnung. Wie aus der Vergangenheit bekannt ist, kommt es immer wieder zu Hochwasserereignissen in der Ortslage. Es sollte geprüft werden, inwieweit Rückhaltmaßnahmen am Morbach realisiert werden können.

Abwasserbeseitigung

Nicht nur aus Kostengründen, sondern auch im Interesse des Gewässerschutzes ist es erforderlich, von der bisher üblichen Methode abzugehen, in Siedlungsgebieten neben dem Schmutzwasser auch das Niederschlagswasser zu sammeln. Durch das Belassen des Niederschlagswassers auf der Fläche wird nicht nur eine wasserwirtschaftlich wünschenswerte Anreicherung des Grundwassers erreicht, sondern auch eine andernfalls mit der Ableitung von gesammeltem Niederschlagswasser verbundene Verschärfung von Hochwasserereignissen vermieden.

Altlasten

Im Planungsbereich sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandort kartiert. Es lagen uns allerdings bisher auch keine Hinweise auf ein ehemaliges Sägewerk, einen ehemaligen Gebrauchtwarenhandel sowie über eine mögliche ehemalige Gerberei (Gerberstraße!) vor. Sollten an diesen Standorten konkrete Maßnahmen geplant werden, empfehlen wir vor Beginn der Planung eine historische Erkundung im Hinblick auf eine mögliche Altlastrelevanz durchführen zu lassen

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Gewässer

Der Morbach spielt als Namensgeber der Gemeinde eine besondere Rolle in der Entwicklungsplanung. Ziel ist es, ihn, ähnlich wie im Ortskern, erlebbar zu machen. Die Hochwasserproblematik wird bei der weiteren Planung thematisiert.

Abwasserbeseitigung

Bei der Konkretisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts, wird angestrebt, die Möglichkeiten der Abwasserreduzierung, beispielsweise durch Versickerungsflächen, weitestgehend zu nutzen.

Altlasten

Am Gerberweg wird von Seiten der Verwaltung eine Altablagerung vermutet. Entsprechende Untersuchungen werden zum gegebenen Zeitpunkt durchgeführt werden.

9 Fazit der Beteiligungen und Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange

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

Als Ergebnis der Beteiligungen kann konstatiert werden, dass es zwischen den geäußerten privaten und öffentlichen Belangen und den Zielen des vorliegenden ISEKs keinen Abwägungsbedarf gibt. Gleiches gilt für die Festlegung eines Stadtumbaugebiets sowie eines Sanierungsgebiets.

10 Abstimmung mit Fördergeber

In einer gemeinsamen Gesprächsrunde mit anschließender Ortsbesichtigung wurde der ADD Trier am 17. Juni 2016 durch die Gemeinde und BBP der Vorentwurf zum ISEK vorgestellt. Eine gemeinsame Begehung am 17. August 2016 diente der Einschätzung der Gebäudesubstanz nach ihrem Modernisierungsbedarf und der vorläufigen Abgrenzung des Stadtlumbaugebiets und eines Sanierungsgebiets, sowie der Abgrenzung des für den Stellplatznachweis zu berücksichtigenden Umfeldgebiets.

11 Begründung der Notwendigkeit einer Stadtlumbamaßnahme

§ 171a BauGB Abs.2 Satz 1 definiert Stadtlumbamaßnahmen als Maßnahmen, durch die in Gebieten, welche von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen sind, Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Ihre einheitliche und zügige Durchführung muss im Interesse der Allgemeinheit liegen.

§ 171a BauGB Abs.3 Satz 2 formuliert durch die beispielhafte Aufzählung von Zielen einer Stadtlumbamaßnahme indirekt Kriterien zur Feststellung städtebaulicher und struktureller Missstände, welche die Notwendigkeit einer Stadtlumbamaßnahme bzw. deren Eignung begründen. Auf die Situation im Untersuchungsgebiet treffen mehrere dieser Ziele zu. So soll die Stadtlumbamaßnahme insbesondere dazu beitragen, dass.....

..... *die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird*

- Das Zentrum Morbachs bedarf der funktionalen Stärkung und strukturellen Aufwertung, um dem drohenden Funktionsverlust entgegenzutreten zu können.

..... *die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden*

- Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch den häufig modernisierungs- und oder instandsetzungsbedürftigen Zustand von Gebäuden beeinträchtigt. Darüber hinaus bedarf es in Teilbereichen einer Anpassung des Wohnraums und des Wohnumfelds an die Bedürfnisse der Bürger bzw. Bewohner.

..... *innerstädtische Bereiche gestärkt werden*

- Das gesamte Gebiet bedarf der funktionalen Stärkung um seiner Aufgabe als belebtes Zentrum der Einheitsgemeinde Morbach gerecht zu werden. Hierzu gehören die Entwicklung zeitgemäßer städtebaulicher Strukturen, die Ansiedlung ortskernrelevanter Nutzungen und die Schaffung von Freiraumqualitäten.

..... *einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden*

- Im Bereich Gerberweg / Bernkasteler Straße befinden sich diverse bauliche Anlagen, wie eine ehemalige Tankstelle und Werkstätten, die für neue, ortskerngerechte Nutzungen nicht geeignet sind und deren bauliche Strukturen störend wirken. Gleiches gilt für das ehemalige Sägewerk an der Hochwaldstraße.

..... *freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,*

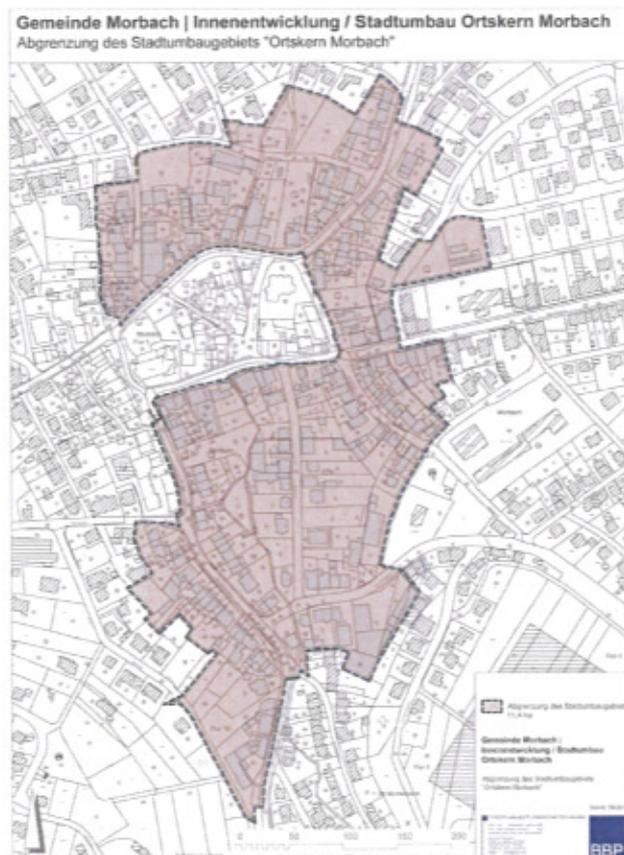
- Die freizulegenden Flächen am Gerberweg und an der Bernkasteler Straße sollen unter Einbeziehung angrenzender Bereiche einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Stadtumbaugebiets "Ortskern Morbach" bzw. zur Anwendung des Städtebaurechts sind danach gegeben. Dementsprechend ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen notwendig.

12 Vorschlag zur Abgrenzung eines Stadtumbaugebiets

Ein Stadtumbaugebiet ist gemäß § 171b Abs. 1 Satz 2 BauGB in seinem räumlichen Umfang so zu begrenzen, dass sich die Maßnahme zweckmäßig durchführen lässt, wobei auch einzelne Grundstücke aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden können. Die Frage der Zweckmäßigkeit bezieht sich u.a. darauf, ob nach realistischer Abwägung die Stadtumbaumaßnahme zügig durchgeführt, d.h. nach möglichst nicht mehr als ca. 10 Jahren abgeschlossen werden kann. Voraussetzung ist dabei die Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Der Vorschlag zur Abgrenzung des Stadtumbaugebiets "Ortskern Morbach" basiert auf den Erkenntnissen der Bestandsanalyse, sowie der Beteiligung der Eigentümer, der Bürger und der Träger öffentlicher Aufgaben auf. Der vorliegende Abgrenzungsvorschlag ist danach mit einer Fläche von rd. 11,4 ha deckungsgleich mit der Abgrenzung des VU-Gebiets, da, wie in der vorangegangenen Analyse dargestellt, über den gesamten Bereich verteilt förderrelevante Handlungsbedarfe bestehen.



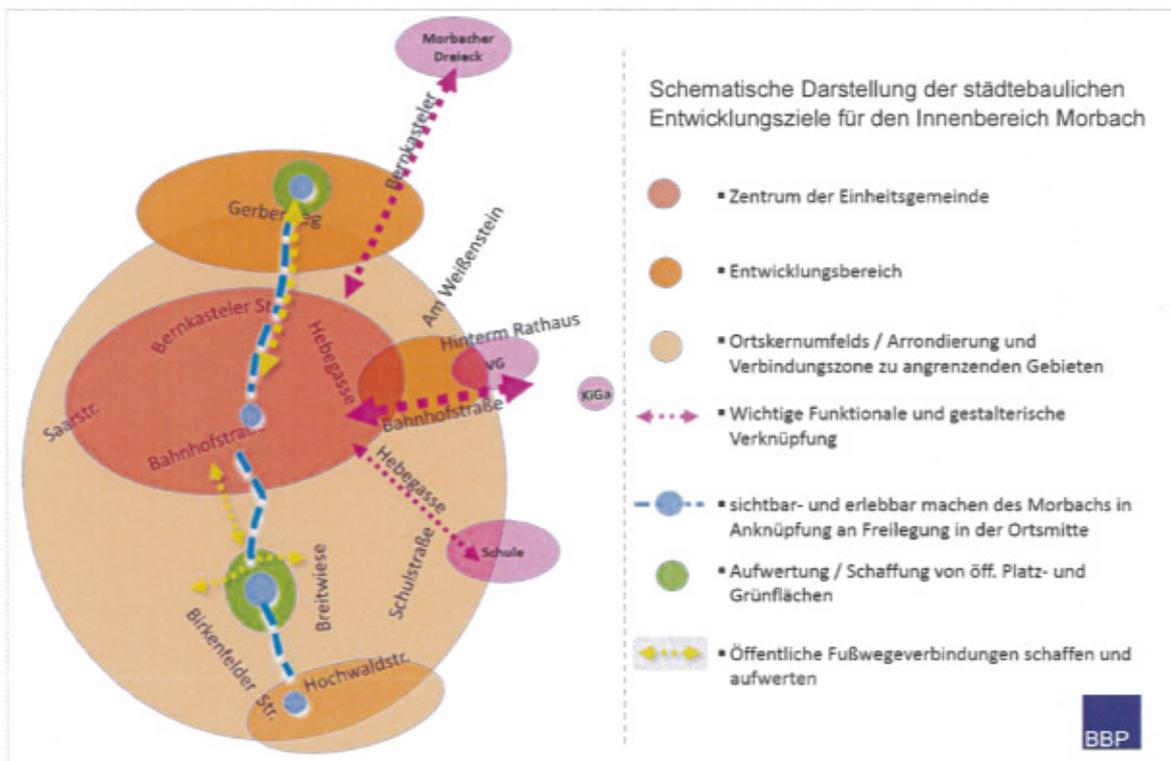
Abgrenzung STU-Gebiet, 11,4 ha

▶ Siehe Anhang, Plan Abgrenzung des STU-Gebiets

13 Ziele für den Stadtumbau

Die Leitlinie des Stadtumbaus Morbach ist die funktionale Entwicklung und die städtebauliche Gestaltung zur Stabilisierung und Vitalisierung des Ortskerns als Versorgungsstandort und kulturelles und touristisches Zentrum der Einheitsgemeinde Morbach sowie als attraktiver Wohnstandort des Ortsbezirk Morbach.

Die Ziele für den Stadtumbau Morbach sind



- Stärkung des Ortskerns als Zentrum der Einheitsgemeinde. Stabilisierung und Erweiterung der Nutzungsvielfalt zur Sicherung der Versorgungsfunktion sowie zur Stärkung des Tourismus.
- Städtebauliche Ordnung und Entwicklung von defizitären Bereichen. Ansiedlung innovativer Nutzungen.
- Stärkung und Entwicklung des Ortskernumfelds als Verbindungszone zu angrenzenden Gebieten.
- Stärkung der Wohn- und Mischfunktion u.a. durch Sanierung und Modernisierung von Bausubstanz, durch Entwicklung zeitgemäßer Wohn- und Nutzungsformen und durch Aufwertung des öffentlichen Freibereichs und des privaten Wohnumfelds
- Anpassung des öffentlichen Stellplatzangebots an die geplanten Entwicklungen
- Gestaltung von Straßenräumen und Straßenquer-schnitten (z.B. Gerberweg, Breiwiese) unter besonderer Berücksichtigung der Fußgänger
- Stärkere gestalterische und funktionale Verknüpfung mit der Ortsmitte sowie mit wichtigen zentralen Einrichtungen in der näheren Umgebung (Verwaltung, Schule, Morbacher Dreieck)

- Sichtbar- und erlebbar machen des Morbachs durch Anknüpfung an den Wasserlauf in der Ortsmitte
- Aufwertung / Schaffung von öffentlichen barrierefreien Platz- und Grünflächen mit Aufenthaltsangeboten, die den Ansprüchen unterschiedlicher Nutzgruppen gerecht werden
- Öffentliche Fußwegeverbindungen schaffen und aufwerten

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung bedarf es primär in den unten dargestellten Handlungsschwerpunkten städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen. Die Entwicklung der in kräftigerem Rot dargestellten Bereiche Gerberweg / Bernkasteler Straße, Hebegasse / Bahnhofstraße und Innenbereich Breitwiese / Birkenfelder Straße sind dabei für die Gesamtentwicklung in besonderem Maße bedeutend.



14 Rahmenplan der städtebaulichen Entwicklung im STU-Gebiet Ortskern Morbach

14.1 Rechtsstatus des Rahmenplans

Der Rahmenplan visualisiert als strategisches Handlungskonzept den angestrebten Zielzustand und dient somit als Orientierungsrahmen. Er stellt die Maßnahmen in ihrem räumlichen Kontext dar, die notwendig sind, um die formulierten Stadtumbauziele zu erreichen. Er trifft keine festgefügteten Vorgaben für einzelne Vorhaben oder Objekte, sondern gibt lediglich den Rahmen vor, in dem sich die Durchführung des Stadtumbaus zu bewegen hat. Die Verteilung der Nutzung wird in Grundzügen dargelegt und die Flächen für mögliche bauliche Ergänzungen aufgezeigt. Er stellt in eher abstrakter Form die angestrebte Gliederung der Baustruktur bzw. die zukünftige bauliche Entwicklung dar.

Die planerischen Aussagen erstrecken sich über die gesamte Fläche des Stadtumbaugebietes, also nicht nur über die öffentlichen, sondern auch über die in Privatbesitz befindlichen Flächen. Hierzu ist anzumerken, dass die für solche privaten Flächen vorgeschlagenen Maßnahmen nur mit Zustimmung und in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern umgesetzt werden können.

Für das weitere Vorgehen des Stadtumbaus Ortskern Morbach wird der Rahmenplan die Richtschnur sein. Ihn beschließt der Gemeinderat Morbach als rahmensetzendes Planwerk, an dem in Zukunft die öffentlichen Maßnahmen orientiert und private Maßnahmen auf ihre Übereinstimmung mit den Stadtumbauzielen und die Einbettung in den größeren Planungszusammenhang geprüft werden. Er ist im Gegensatz zu einem etwaigen Bebauungsplan als sog. *informelle Planung* keine Rechtsnorm und kann deshalb leichter an die sich ändernden städtebaulichen Ziele der Gemeinde angepasst werden. Für die Durchführung des Stadtumbaus ist der Rahmenplan durch weitere, sachlich oder räumlich zu differenzierende Planungen zu ergänzen bzw. zu konkretisieren.

14.2 Strukturellen Entwicklungsansätze für das STU-Gebiet

Zentrales Ziel der Innenentwicklung Morbachs ist die weitere Stärkung des Ortskerns, dem als Zentrum der Einheitsgemeinde Morbach eine überörtliche Bedeutung zukommt. Die Entwicklung des Stadtumbaugebiets, welches das direkte Ortskernumfeld weitgehend abgedeckt und als Verbindungszone zu angrenzenden Gebieten fungiert, spielt hierzu eine maßgebliche Rolle. In diesem Sinne gilt es städtebauliche Missstände zu beseitigen und zukunftsfähige Strukturen zu schaffen.

Der Schwerpunkt dieser städtebaulichen Entwicklung liegt auf dem Bereich Gerberweg – Bernkasteler Straße, der über den Busbahnhof in direktem Blickbezug zum Ortskern liegt. Er weist einerseits einen hohen Handlungsbedarf auf und verfügt andererseits über die für eine umfassende funktionale und stadtstrukturelle Aufwertung notwendigen Flächenpotentiale. Diese Voraussetzungen bieten die Chance ein neues, hochwertiges Quartier im Innenbereich von Morbach zu schaffen.

Als verbindendes Element zwischen diesem neuen Quartier und dem historischen Ortskern soll der Morbach, anknüpfend an den offenen Wasserlauf am "Unteren Markt", sichtbar und erlebbar gemacht werden. Gleiches gilt für seinen weiteren Verlauf Richtung Süden. Hier bietet die Option der Ordnungsmaßnahme des Gebäudes Breitwiese 12 die Chance, einen öffentlichen Zugang zum Bachlauf zu schaffen und eine attraktive öffentliche Grünfläche in direkter Nähe zum Ortskern anzulegen.

Durch diese Maßnahmen würde der Morbach, als Namensgeber der Gemeinde, zum verbindenden Element zwischen Norden und Süden der Ortslage: Morbachachse.

Ein zweiter Schwerpunkt der Ortsentwicklung Morbach liegt zwischen Hebegasse / Bahnhofstraße und der Gemeindeverwaltung. In diesem direkt im Zentrum gelegenen Bereich prägen Einzelobjekte mit Leerständen, sehr hohem Modernisierungsbedarf und unangepasster Kubatur bzw. Gestaltung das Ortsbild negativ. Die Entwicklung der Hebegasse 3 während der Erarbeitung dieses ISEKs, zeigt, wie hier eine funktionale und städtebauliche Aufwertung verwirklicht werden kann. Durch Abriss der überkommenen Substanz und einer Neubebauung, die sich in das Ortsbild einpasst, verbunden mit ortskerngerechten Nutzungen (Bäcker / Café / Wohnen) werden hier aktuell Qualitäten geschaffen, welche den Zielen des ISEKs entsprechen. Eine ähnliche Entwicklung wird für die weiteren defizitären Bereiche angestrebt.

Auch im Süden des STU-Gebiets gilt es störende Strukturen und Leerstände zu beseitigen. Die hier absehbare Modernisierung des ehemaligen Feuerwehrhauses passt sich nach dem aktuellen Planungsstand formal und funktional sehr gut in die Umgebung ein. Eine für den Innenbereich verträgliche Umnutzung und städtebaulich angepasste Strukturierung des Alten Sägewerks an der Hochwaldstraße würde zusätzlich zu einer wesentlichen Aufwertung des südlichen STU-Gebiets führen.

Die im Bereich Birkenfelder Straße 70 / 72 durch private Investoren anvisierte Umstrukturierung ist im Sinne einer Aufwertung des südlichen Ortseingangs grundsätzlich zu begrüßen. Planung und Umsetzung sind dabei an den städtebaulichen Charakter des STU-Gebiets anzupassen. Eine Wohnbauentwicklung am westlich angrenzenden Bornweg, erscheint als Innenentwicklungsmaßnahme sinnvoll. Inwieweit sie erschließungstechnisch umsetzbar ist, muss im Rahmen konkretisierender Planungen geprüft werden.

Die wesentlichen Entwicklungsansätze werden im Folgenden nach Bereichen getrennt dargestellt:

Erneuerungsgebiet Nord: Gerberweg /Bernkasteler Straße

Der nördliche Bereich des Stadtumbauebiets erstreckt sich von der östlichen Bernkasteler Straße über den Gerberweg nach Westen bis zur Jugendherbergstraße und nach Süden über den Busbahnhof und dessen Umfeld bis zum Ortskern bzw. zur Grenze des ehemaligen Sanierungsgebiets. Dieser Bereich ist aufgrund seiner direkten Nähe zum historischen Ortskern, seiner Lage an der vom Morbacher Dreieck kommenden zentralen Ortszufahrt und als Standort des Busbahnhofs für die weitere Entwicklung Morbachs von entscheidender Bedeutung. Er weist den größten zusammenhängenden Stadtumbaubedarf und damit verbunden das größte Entwicklungspotential im Stadtumbauegebiet auf.



Entwicklungsansätze



Entwicklungsszenario, Erneuerungsgebiet Nord Gerberweg / Bernkasteler Straße, Verfasser BBP

Teilbereich Gerberweg West / Bernkasteler Str. 11

- Abriss Bernkasteler Straße 31, ehemalige Tankstelle und Werkstätten
- Neubebauung als Fortführung der Raumkante entlang der Bernkasteler Straße
- Ansiedlung innerörtliche relevanter / verträglicher Nutzungen, die den Ortskern ergänzen und als zusätzlicher Besucher-, Nutzermagnet seine Anziehungskraft stärken. Denkbare Nutzungen wären: Ärztezentrum, Geriatrie, medizinische Dienstleister, betreutes Wohnen

Teilbereich Gerberweg Nord

- Hochwertige, raumbildende Neubebauung, die sich in das Ortsbild einfügt
- Öffentlicher Platz, der durch Wasserelemente charakterisiert wird, stellt Anfangs- bzw. Endpunkt der "Morbachachse" dar.
- Innovative Wohnkultur (Mehrgenerationenwohnen, Wohngenossenschaft, Seniorenwohngemeinschaften)
- Hotel / Restaurant

Teilbereich Gerberweg West / Bernkasteler Str. 11

- Abriss überkommener Bausubstanz
- Neuordnung zum Wohnen im Innenbereich
- Baustrukturelle Anpassung / Übergang von Ortskernstrukturen zu offenem Einfamilienhausgebiet

Morbachachse / Busbahnhof

- Repräsentative Morbachachse zwischen Ortskern und Erneuerungsgebiet Nord
Weiterführung des offenen Wasserlaufs. (Anmerkung: Die Wasserführung ist eine
Abzweigung des eigentlichen Morbachs, der in diesem Bereich des Ortskerns verrohrt ist,
es handelt sich also um keine echte Offenlegung des Bachlaufes)
- Verlagerung der Stellplätze

Erneuerungsgebiet Mitte: Hebegasse / Bahnhofstraße

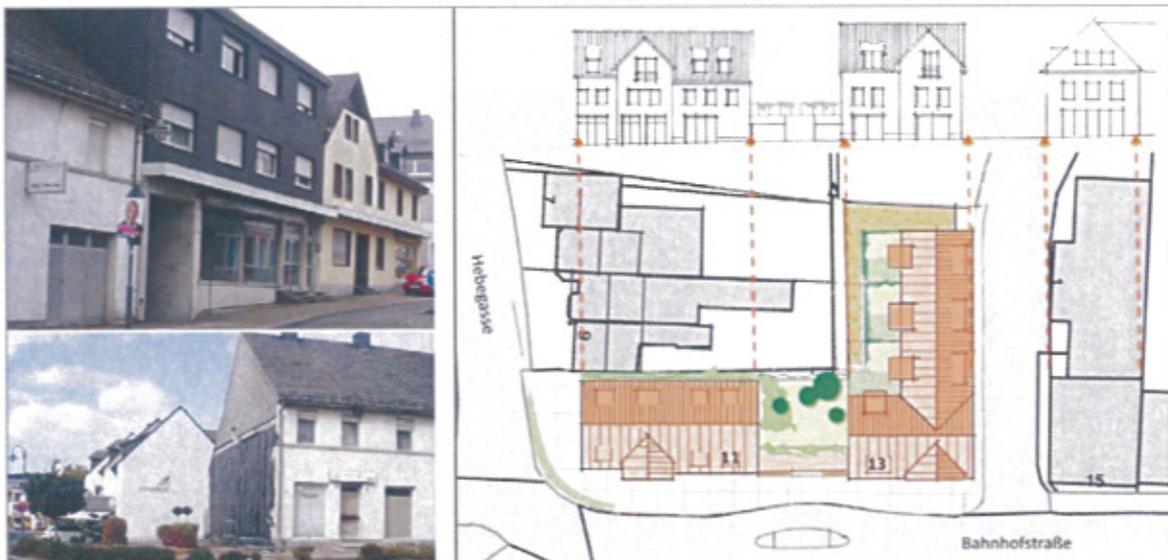


Hebegasse 3: rechts Planung / Vorabzug, Verfasser Architekten Jakobs&Fuchs

An zentraler Zufahrt zur Gemeindeverwaltung, direkt am Ortskern gelegen prägen seit Jahren Leerstände und bauliche Missstände das Ortsbild. Aktuell wird der Bereich Hebegasse 3 durch einen privaten Investor maßgeblich aufgewertet (s.u.). Für den Komplex Bahnhofstraße 11 wäre eine ähnliche Entwicklung wünschenswert.

Entwicklungsansatz

- Abriss überkommener und / oder ortsbildunverträglicher Bausubstanz
- Wiederherstellung der Raumkanten / des Stadtgrundrisses durch Neubebauung, die sich proportional und gestalterisch dem Ortsbild anpasst. Innenstadtverträgliche Mischnutzung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen (wie aktuell für Hebegasse 3 geplant)
Anpassung der öffentlichen Flächen an Qualität des Ortskerns (im ehemaligen Sanierungsgebiet)



Bahnhofstraße 11, rechts: Entwicklungsszenario, Verfasser BBP

Erneuerungsbereich "Hinterm Rathaus"

Die nördlich an die Gemeindeverwaltung angrenzenden Fläche dient zum Teil als ungestalteter / ungegliederter öffentlicher Parkplatz und zum Teil privaten Garagen bzw. Nebengebäuden. Umgeben ist sie von überdimensionierten Straßenflächen.



Hinterm Rathaus: links, mittig: Bestand, Rechts: Entwicklungsszenario, Verfasser BBP

Entwicklungsansatz

- Abriss überkommener und / oder ortsbildunverträglicher Bausubstanz
- Entwicklung von (Geschoss-,) Wohnungsbau
- Baustrukturelle Anpassung an Zeilenbebauung zwischen Raiffeisenstraße und der Straße "Hinterm Rathaus".
- Gliederung und Begrünung des öffentlichen Parkplatzes
- Gestaltung Straßenraum

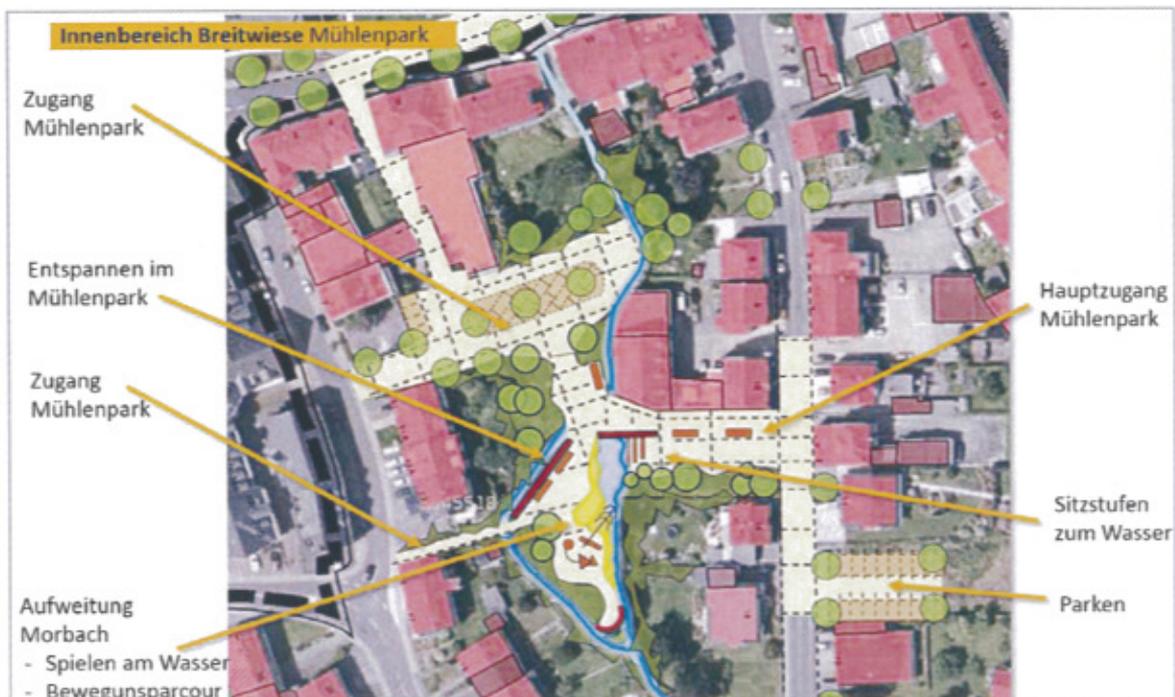
Bereich Mühlenpark , zwischen Breitwiese / Mühlenpark



Die gemeindeeigenen Flächen mit dem offen verlaufenden Morbach (Foto rechts) im Innenbereich zwischen Birkenfelder Straße und Breitwiese (siehe Luftbild links) sind zurzeit nicht öffentlich zugänglich. An dieser Stelle befand sich historisch ein Mühlenteich. Durch die Option des Ankaufs und Abrisses des Gebäudekomplexes Breitwiese 12 (Foto Mitte), kann hier nahe des Ortskerns eine neue Qualität geschaffen werden.

Entwicklungsansatz

- Abriss Breitwiese 12
- Gestaltung eines repräsentativer Zugang von der Breitwiese zum Mühlenpark
- Öffnung und Gestaltung der Wege von Seite der Birkenfelder Straße
- Anlegen eines kleinen Parks mit Zugang zum Morbach, Bewegungs- und Spielangebot sowie Sitzmöglichkeiten



Entwicklungsszenario Mühlenpark, Verfasser BBP

Erneuerungsgebiet Süd / Bereich Hochwaldstraße / Birkenfelder Straße

Direkt an der südlichen Zufahrt steht seit mehreren Jahren das Alte Feuerwehr leer, welches durch seine markante Gestalt die Zufahrt zum Innenbereich markiert. In der Zwischenzeit plant ein privater Investor eine an das Ortsbild angepasste Modernisierung und die Entwicklung von Wohnen in dem Gebäude. Für die benachbarte zurzeit durch eine Spedition genutzte Fläche des alten Sägewerks, gibt es aktuell noch keine konkrete Planung.

Entwicklungsansatz Alte Feuerwehr

- Umfassende Modernisierung
- Entwicklung von Wohnen

Entwicklungsansatz altes Sägewerk

- Rückbau von Nebengebäuden
- Entwicklung von Geschosswohnungsbau mit privaten Grünflächen



Links: Bestand , Szenario Altes Sägewerk, Verfasser BBP; Rechts: Bestand und Planung Alte Feuerwache, Verfasser Berdi-Architekten

Entwicklungsansatz Birkenfelder Straße 70-72 / Breitwiese

Der direkt an der Birkenfelder Straße (dem südlichen Eingang zum Innenbereich Morbach) stehende Gebäudekomplex ist seit Jahren untergenutzt und weist umfassenden Modernisierungsbedarf auf. Ein privater Investor prüft aktuell die Möglichkeit einer Neubebauung. Eine Wohnbebauung zwischen Birkenfelder Straße und Bornweg wurde von ihm bereits realisiert. Zwischen dieser und dem Einfamilienhausgebiet am Bornweg wäre eine Lückenschließung sinnvoll.



Links oben: Bestand Birkenfelder Straße, unten Bornweg;

Rechts: Entwicklungsszenario

- Rückbau von Gebäudeteilen
- Neubau
- Entwicklung Breitwiese für Einfamilienhausbebauung

15 Maßnahmen

Im Folgenden werden die Maßnahmen dargestellt, deren Umsetzung für den Förderzeitraum von 8-10 Jahren nach aktuellem Kenntnisstand (September 2016) angestrebt wird. Die Maßnahmenliste ist nicht abschließend, sondern stetig an aktuelle Entwicklungen anzupassen.

Im Folgenden werden die Maßnahmenbereiche 1-5 aufgeführt. Die Nummerierung stellt dabei **keine** Priorisierung dar. Die im obigen Maßnahmenplan und den anschließenden Tabellen dargestellte dreizifferige Nummerierung der Einzelmaßnahmen entspricht der Auflistung der Kosten- und Finanzierungsübersicht, die als Anlage beigefügt ist. (s.a. Kapitel 16).

Verortung der Maßnahmenbereiche



M1 Erneuerungsgebiet Nord / Gerberweg / Bernkasteler Straße		Priorität 1
Ziel	Umfassende Neuordnung zur städtebaulich und funktional ortskerngerechten Entwicklung.	
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplanung zur Sicherung der Stadtumbauziele. - Frühzeitige Einbindung der Grundstückseigentümer, der sonstigen Betroffenen und potentieller Investoren. 	
Einzelmaßnahmen gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 16.09.2016)		
1.3.1	Bebauungsplanung Erneuerungsgebiet Nord (Bereich Gerberweg / Bernkasteler Straße) und andere	
2.1.1	Gerberweg, Flur 4, Flurstück 156/6	
4.2.1	Grunderwerb Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten	
2.1.2	Gerberweg, Flur 4, Flurstück 135/2, 160/4, 222/12	
	Grunderwerb	
2.1.3	Gerberweg, Flur 4, Flurstück 159/1	
4.2.3	Grunderwerb Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten	
2.1.4	Gerberweg, Flur 4, Flurstück 159/10	
4.2.3	Grunderwerb Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten	
2.1.5	Breitwiese 12	
2.4.5	Grunderwerb Freilegung	
4.2.4	Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten	
2.4.3	Bernkasteler Straße 31, Flurstücke 153/2 und 154/10	
4.1.3	Freilegung Vor- und Zwischenerwerb	
2.4.4	Bernkasteler Straße 11	
4.1.3	Freilegung Vor- und Zwischenerwerb	
2.5.1	Herstellung von öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen	
2.5.4	Neugestaltung, Aufwertung von Straßen	

M2 Morbachachse / Busbahnhof		Priorität 1
Ziel	Freilegung Bachlauf am Busbahnhof als attraktives, verbindendes Element zwischen Ortskern und Entwicklungsbereich Gerberweg	
Planung/ Umsetzung	Freiflächenplanung	
Einzelmaßnahmen gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 16.09.2016)		
2.5.3	Freilegung Bachlauf am Busbahnhof und Umfeldgestaltung	

M3 Erneuerungsgebiet Mitte Hebegasse / Bahnhofstraße		Priorität 1
Ziel	Ortskerngerechte städtebauliche und funktionale Aufwertung des zentral gelegenen Bereichs zwischen VR-Bank und Gemeindeverwaltung.	
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Ordnungsmaßnahmen - Freiflächenplanung - Objektplanung - Frühzeitige Einbindung der Grundstückseigentümer, der sonstigen Betroffenen und potentieller Investoren. 	
Einzelmaßnahmen gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 16.09.2016)		
2.4.1 4.1.1	Bahnhofstraße 11 Freilegung Vor- und Zwischenerwerb	
2.4.2 4.1.2	Bahnhofstraße 13 Freilegung Vor- und Zwischenerwerb	
2.5.5	Ecke Hebegasse / Bahnhofstraße Neugestaltung, Aufwertung von Straßen	
2.6.1	Hebegasse 3 Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen	

M4 Mühlenpark, zwischen Breitwiese und Birkenfelder Straße		Priorität 2
Ziel	Schaffung einer gut auffindbaren, attraktiven öffentlichen Parkanlage in Ortskernnähe.	
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Ordnungsmaßnahmen - Freiflächenplanung - Frühzeitige Einbindung der Grundstückseigentümer und sonstigen Betroffenen. 	
Einzelmaßnahmen gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 16.09.2016)		
2.1.5	Breitwiese 12	
4.2.4	Grunderwerb	
2.4.5	Zwischenfinanzierung	
	Grundstücksfreilegung	
2.5.2	Herstellung Mühlenpark	
2.5.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen / Breitwiese im Bereich Zugang Mühlenpark	

M5 Erneuerungsgebiet Süd / Altes Sägewerk		Priorität 3
Ziel	Umfassende Neuordnung zur städtebaulich und funktional ortskerngerechten Entwicklung	
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Ordnungsmaßnahmen - Objektplanung - Frühzeitige Einbindung der Grundstückseigentümer und potentieller Investoren 	
Einzelmaßnahmen gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 16.09.2016)		
2.6.5	Ordnungsmaßnahmenvereinbarung Sägewerk Hochwaldstraße	

Sonstige Maßnahmen: Hebegasse 20		
Ziel	Entkernung, Neuordnung im	
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Ordnungsmaßnahmen - Objektplanung - Frühzeitige Einbindung der Grundstückseigentümer und potentieller Investoren 	
Einzelmaßnahmen gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 16.09.2016)		
2.6.2	Hebegasse 20 Ordnungsmaßnahmenvereinbarung	

16 Kosten- und Finanzierungsübersicht

In einem separaten Anhang werden die Maßnahmen und die Zeitschiene zu ihrer Umsetzung dargestellt. Dieser Maßnahmenkatalog basiert auf den Darstellungen der Rahmenplanung zur Gebietsentwicklung und stellt die Basis für die jährlich fortzuschreibende Kosten- und Finanzierungsübersicht dar. Die Kostenansätze sind geschätzt und beruhen auf Erfahrungswerten bzw. entsprechen den Werten der Verwaltungsvorschrift.

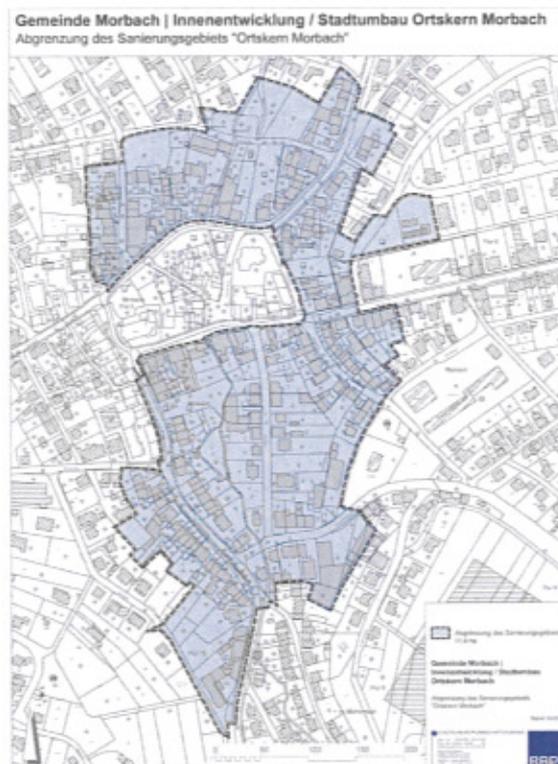
Folgende Eckdaten liegen der vorläufigen Kosten- und Finanzierungsübersicht zu Grunde:

- Die Aufnahme der Gemeinde Morbach mit der Maßnahme "Innenentwicklung – Stadtumbau / Ortskern Morbach" in das Programm "Stadtumbau" erfolgte im Jahr 2015.
- Die Laufzeit für die Maßnahme wird mit acht bis zehn Jahren angenommen.
- Die Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt Ausgaben von insgesamt rund 2,1 Mio. Euro dar. Zur Finanzierung der aufgeführten Maßnahmen werden Einnahmen aus dem Städtebauförderprogramm "Stadtumbau" (Städtebauförderungsmittel des Landes, einschl. der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen) in Höhe von 1.469.994,- Mio. Euro veranschlagt.
- Der geschätzte Anteil der Gemeinde Morbach an den Gesamtkosten beläuft sich, nach aktuellem Sachstand (September 2016), auf rund 630.000,- Euro über die gesamte Maßnahmenlaufzeit.
- Die Kosten- und Finanzierungsübersicht, Stand: September 2016, ist als Anlage beigefügt.

17 Abgrenzung eines Sanierungsgebiets

Da die Kombination mit § 7h EStG (steuerliche Abschreibung) nur im Sanierungsrecht gegeben ist, sieht es der Gemeinderat als zielführend an, parallel zur Festlegung eines Stadtumbaugebiets ein Sanierungsgebiet (San-Gebiet) im vereinfachten Verfahren (BauGB § 142 Abs. 4) festzulegen.

Der Gemeinderat Morbach hat deshalb am 21. Juli 2015 den Beschluss gefasst, für das in nebenstehendem Plan blau dargestellte, 11,4 ha große "Untersuchungsgebiet - Ortsbezirk Morbach" die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes durchzuführen.⁹ Die Fläche entspricht der "Untersuchungsfläche zur Festlegung des Stadtumbaugebiets Ortskern Morbach".



⁹ Mitteilungsblatt der Gemeinde Morbach, Jahrgang 42 • KW 31/2015, Freitag, 31. Juli 2015. Öffentliche Bekanntmachung

17.1 Voraussetzungen zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Wesentliche Voraussetzung für eine Sanierung ist gem. § 136 BauGB die Tatsache, dass im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen. Bei der Beurteilung, ob solche - zunächst nur vermuteten - Missstände vorhanden sind, sind insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:

A) Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung.

B) Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

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

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

17.2 Begründung zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Im gesamten Untersuchungsgebiet liegen, wie die vorliegenden Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse (Kapitel 1 - 5), sowie aus der Beteiligung der Eigentümer, der Bürger und der Träger öffentlicher Aufgaben (Kapitel 6 - 7), belegen, städtebauliche Missstände und Mängel im Sinne des § 136 BauGB vor, deren Behebung zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebiets führen. Die hierzu vorgesehenen öffentlichen Maßnahmen, u.a. die städtebauliche Neuordnung verschiedener Bereiche sowie der Ausbau und die Neugestaltung von Plätzen, sowie diverse private Ordnungs- und Modernisierungs-, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, sollen im Rahmen des Stadtumbaus umgesetzt und gefördert werden. In den vorliegenden Untersuchungen wurde jedoch für rund 60% der Hauptgebäude ein Modernisierung – und /oder Instandsetzungsbedarf konstatiert. Da die zur Verfügung stehenden Stadtumbaumittel begrenzt sind, bedarf es weiterer Förderinstrumentarien, zur Behebung der benannten städtebaulichen Missstände, um so zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Ortsgemeinde Morbach in Bezug auf Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Dienstleistung, sowie des Tourismus beizutragen. Der Handlungsbedarf ist über das gesamte VU-Gebiet verteilt. Aufgrund dieser Sachlage soll das zukünftige 11,4 ha große Sanierungsgebiet deckungsgleich mit dem VU-Gebiet und damit auch dem STU-Gebiet abgegrenzt werden.



Siehe Anhang, Plan Abgrenzung des Sanierungs-Gebiets

17.3 Art des Sanierungsverfahrens

Der Sanierungsbedarf kann großteils als Nachholbedarf der unterbliebenen Instandhaltung bzw. Erneuerung in den letzten Jahren und Jahrzehnten angesehen werden.

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

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

Bei der Umsetzung der Sanierungsziele im Bereich "Ortskern Morbach" sind keine Erschwernisse absehbar. Der Schwerpunkt der notwendigen Sanierung liegt auf der grundlegenden Modernisierung und Umstrukturierung von Gebäuden. Die Behebung der städtebaulichen Missstände im privaten baulichen Bereich, ist nach den vorliegenden Erkenntnissen ohne die besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften des BauGB möglich. Es sind keine umfangreichen bodenordnungsrechtlichen Maßnahmen erforderlich, welche die zügige Durchführung der Sanierung in Frage stellen.

Das bedeutet, dass für das vorliegende Gebiet "Ortskern Morbach" das vereinfachte Verfahren gem. §142 Abs.4 BauGB anzuwenden ist.

Um der Gemeinde die Steuerung der Gesamtmaßnahme im Gebiet zu ermöglichen, sollten die Vorschriften bezüglich der **Genehmigungspflicht** gemäß §§ 144 Abs. 1 und 2 i.V.m. 145 BauGB von Vorhaben nach § 14 Abs. 1 BauGB einbezogen werden. Hierzu rechnen nach §§ 144 Abs. 1 i.V.m. alle Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung Nutzungsänderung einer baulichen Anlage) sowie die Beseitigung baulicher Anlagen und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, auch wenn diese nicht baugenehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB – umfasst u.a. rechtsgeschäftliche Veräußerung oder Belastung mit Grundschulden.

18 Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme

18.1 Organisation

Die Stadterneuerungsmaßnahme wird von Beginn an durch ein Team aus Verwaltung und externen Dienstleister begleitet. Die Gemeindeverwaltung Morbach leitet dabei die Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme federführend. Sie bietet eine Beratung für Interessenten zur Umsetzung und Förderung möglicher Maßnahmen im Fördergebiet an und zieht bei Bedarf einen externen Sanierungsberater hinzu. Die öffentlichen Aufgabenträger werden maßnahmenbezogen eingebunden, soweit deren Belange berührt sein könnten.

18.2 Evaluation und Monitoring

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

Das Monitoring wird in Form des elektronischen Systems "Erhebung von Monitoring-Informationen zu den Fördermaßnahmen der Städtebauförderung" (elektronisches Monitoring eMo) durchgeführt, das 2013 in Ergänzung der "internetbasierten Anwendung zu den Begleitinformationen" (elektronische Begleitinformation eBI) eingeführt wurde.

Das eBi-Formular wird parallel zum Förderantrag ausgefüllt und ist förderungsbelegendend..

Das eMo-Formular wird rückwirkend zum Programmjahr ausgefüllt und spätestens bis zum förderrechtlichen Abschluss der Gesamtmaßnahme von der Verwaltung vorgelegt. Darin werden alle Maßnahmen (Baumaßnahmen und priv. Modernisierungsmaßnahmen) aus dem vergangenen Programmjahr mit den tatsächlich angefallenen Kosten aufgeführt.

19 Anlagen

Anlage 1: Pläne zur VU

Anlage 2: Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht