9.4 Strategische Sanierungsbereiche

In Ergänzung zur Abgrenzung der Fördergebiete für private Vorhaben können in städtebaulichen Problembereichen mit deutlichen strukturellen Mängeln im Einzelfall sogenannte strategische Sanierungsbereiche ausgewiesen werden. Das Instrument eines strategischen Sanierungsbereiches wirkt über die herkömmlichen Fördermaßnahmen für Private hinaus, da diese Projekte und Maßnahmen in Form einer kommunal-privaten Kooperation umgesetzt werden. Die Maßnahmen in strategischen Sanierungsbereichen haben im Hinblick auf das landesweite Interesse höchste Förderpriorität. Es gelten höhere Zuwendungsbeträge. Gefördert werden können Vorhaben kommunaler, öffentlicher nicht-kommunaler und privater Träger. Denkbare kooperative Maßnahmen zwischen kommunalen und privaten Akteuren sind z. B.:

- Beseitigung von Leerstand und innerörtlicher Flächen wie Baulücken und Brachen
- Schaffung von Wohnraum
- Erhalt und Entwicklung der Daseinsvorsorge oder die Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Im Leitfaden zur Dorfentwicklung in der Fassung November 2019 heißt es hierzu weiterhin: „Die strategischen Sanierungsbereiche werden auf Basis des IKEK und nach Erarbeitung einer konkreten Teilbereichsplanung mit Abschluss eines Vertrages mit allen Beteiligten von der WIBank festgelegt. Hier gelten dann gesonderte und für die privaten Antragsteller erhöhte Förderbedingungen. Der Vertrag zwischen Kommune und den privaten Beteiligten muss konkret die Zielsetzung des Gesamtvorhabens und der einzelnen Vorhaben mit einem konkreten Kosten-, Zeit- und Finanzierungsplan beschreiben."

Die Gemeindeverwaltung strebt die Prüfung einzelner Standortbereiche zur Ausweisung strategischer Sanierungsbereiche an. Zur Diskussion stehen derzeit zwei städtebauliche Problembereiche in dem Kernort Schmitten, die nachfolgend näher dargelegt werden.

Für die Gemeinde Schmitten stellt die Umsetzung der beiden folgend vorgestellten strategischen Sanierungsbereiche einen Kernaspekt in der gesamtgemeindlichen Strategie zur Schaffung einer echten, erkennbaren Mitte der Großgemeinde dar. Die „Lebendige Mitte" soll mit Funktionen und (Aufenthalts-)Qualität einen zentralen Versorgungsstandort und Ort des Austausches und sozialen Interaktion für alle Ortsteile darstellen.

9.4.1 Prüfbereich Rathaus/ Dorfweiler Straße

In der Gemeinde Schmitten wird gemäß der Definition des Leitfadens zur Dorfentwicklung ein entsprechender Sanierungsbedarf in städtebaulich integrierter Lage im Ortsteil Schmitten gesehen. Das Vorhaben zur Ausweisung eines strategischen Sanierungsbereiches wurde daher auch bereits in den Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan aufgenommen.

Angrenzend an den historischen Ortskern findet sich im Bereich Rathaus/ Dorfweiler Straße ein Standortbereich, der in seiner Gesamtheit (bau-)strukturelle Mängel und Defizite aufweist sowie derzeit anteilig untergenutzt ist und entsprechende Potenziale vorhält. Die Gemeindeverwaltung strebt daher für den Bereich eine tiefergehende Prüfung zur Ausweisung eines strategischen Sanierungsbereiches im Rahmen des Dorfentwicklungsprogrammes an.

Im Detail geht es um die funktionale und städtebauliche Aufwertung der Dorfweiler Straße als nördliches Eingangstor des Ortsteils Schmitten sowie im Weiteren um die Verknüpfung dieses Bereichs mit dem Rathaus und der Aufwertung der verbindenden Grünstrukturen. Das Rathaus von Schmitten weist (vor allem energetischen) Sanierungsstau auf. Die zuletzt in den 70er Jahren sanierte Fassade und Fenster sollen entsprechend entweder im Rahmen des strategischen Sanierungsbereichs oder als Einzelmaßnahme renoviert werden um somit modernen energetischen Ansprüchen gerecht zu werden und gleichzeitig eine optische Aufwertung des direkten Umfelds unterstützen.

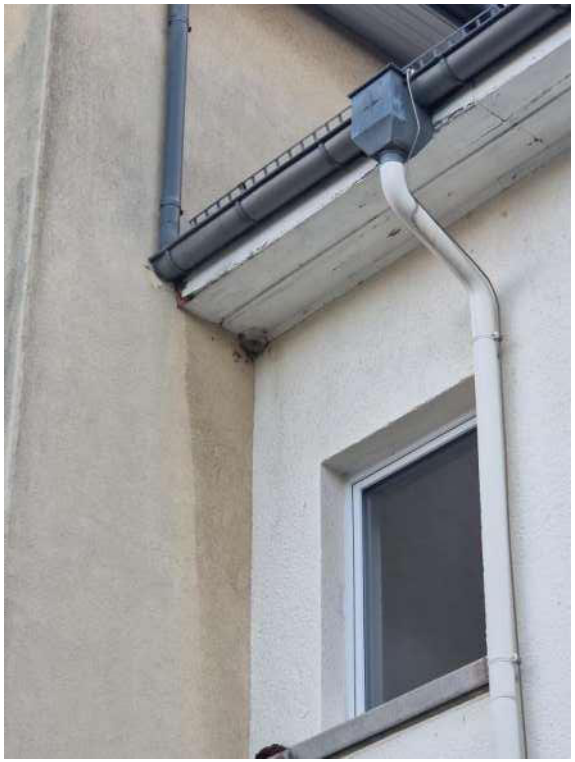
Östlich und westlich der Dorfweiler Straße finden sich im Prüfbereich einige denkmalgeschützte Immobilien, die einen offensichtlichen Sanierungsstau aufweisen und sich zum Teil nachteilig auf das Ortsbild auswirken. Westlich der Dorfweiler Straße findet sich eine Gewerbeimmobilie in der aktuell ein Fachgeschäft für Fahrradgaragen und Mülltonnenboxen ansässig ist. Im hinteren Bereich finden sich allerdings Räumlichkeiten, die bereits heute untergenutzt sind. Aktuell wird in der Gemeinde Schmitten die Schaffung eines multifunktional genutzten Dorfhauses geplant. Darin sollen neben Co-Working-Spaces auch die Caritas, der Seniorentreff Silbergrau sowie ein barrierefreies Bürgerbüro mit Info-Point angesiedelt werden. Hervorgegangen ist dieses Vorhaben aus einer ehrenamtlichen Arbeitsgruppe, welche bereits mit den privaten Eigentümer:innen und Investoren (SleevesUp!) weit fortgeschritten in Kontakt sind. Die zentral gelegenen Räumlichkeiten an der Dorfweiler Straße würden hierfür einen idealen Standort darstellen.

Wichtig wäre darüber hinaus auch eine neue Verbindungsachse in Richtung Rathaus am Standort Parkstraße. Vom Rathaus gelangt man aktuell über eine Treppenanlage in die Wenzelstraße, die im hinteren Bereich lediglich einen Fußweg an der Weil darstellt. Die Wenzelstraße endet an der Schillerstraße zentral im Ortskern von Schmitten. Eine direkte Fußwegeverbindung zwischen Rathaus und der Dorfweiler Straße existiert aktuell nicht. Auch die vorhandenen Grünstrukturen entlang der Weil zwischen Rathaus und Dorfweiler Straße sind derzeit untergenutzt. Aufgrund des hochverdichteten Ortskerns im Bereich Schillerstraße wäre eine Aufwertung dieser Grünstrukturen für den Ortsteil von großer Bedeutung.

Ziel des Vorhabens ist die Beseitigung der vorhandenen strukturellen und baulichen Mängel in städtebaulich integrierter Lage im Ortsteil Schmitten. Im Zuge des Planvorhabens kann der gesamte Standortbereich funktional aufgewertet werden. In den nachfolgenden Abbildungen und einer Übersichtskarte wird zum einen die städtebauliche Situation vor Ort verdeutlicht, zum anderen wird ein erster Abgrenzungsentwurf dargelegt.

Abbildung 144: Impressionen zur städtebaulichen Situation im projektierten strategischen Sanierungsbereich Rathaus/ Dorfweiler Straße


Fassade und Fenster des Rathauses Schmitten







Aktuelles Gewerbe, Dorfweiler Straße; Zukünftiges Dorfhaus


Räumliche Potenziale im rückwärtigen Bereich, Achse zum Rathaus


Sanierungsstau entlang der Dorfweiler Straße,
Gebäude stehen unter Denkmalschutz


Blick vom Rathaus in Richtung Dorfweiler Straße

Fotos: cima, Gemeinde Schmitten 2022, 2023

Abbildung 145: Räumliche Übersicht zum projektierten strategischen Sanierungsbereich Rathaus/ Dorfweiler Straße



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2023
Bearbeitung: cima, 2023

9.4.2 Prüfbereich Seelenberger Str./ Schillerstraße

In der Gemeinde Schmitten wird gemäß der Definition des Leitfadens zur Dorfentwicklung ein entsprechender Sanierungsbedarf in städtebaulich integrierter Lage im Ortsteil Schmitten gesehen. Das Vorhaben zur Ausweisung eines strategischen Sanierungsbereiches wurde daher auch bereits in den Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan aufgenommen.

In zentraler Ortskernlage finden sich im Kreuzungsbereich Seelenberger Straße/Schillerstraße wichtige Angebote für den Ortsteil Schmitten und auch für die übrigen Ortsteile der Großgemeinde. In diesem Standortbereich finden sich die einzige Apotheke sowie der einzige Getränkemarkt der Gemeinde Schmitten. Arrondierend finden sich auch ein Drogeriefachmarkt sowie ein Lebensmittelvollsortimenter, die an dieser Stelle jedoch nicht mehr in den Prüfbereich des potenziellen strategischen Sanierungsbereiches mit einbezogen werden. Im Fokus der Untersuchung steht an dieser Stelle der Rewe Getränkemarkt, da aktuell die Aufstockung des Gebäudes zur Schaffung eines medizinischen Zentrums/ Ärztehauses vor Ort diskutiert wird. Aufgrund fehlender sonstiger Flächenpotenziale in zentraler Ortskernlage würde dieses Umbauvorhaben einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der medizinischen Versorgung innerhalb der Gemeinde Schmitten leisten.

Im Weiteren hat die städtebauliche Analyse dargelegt, dass es im Ortsteil Schmitten nur wenige Treffpunkte/ Plätze im hochverdichteten Ortskern entlang der Schillerstraße gibt. Insofern strebt die Gemeinde Schmitten an, auch kleinflächige (private) Areale als sonstige Flächenpotenziale für Aufwertungsmaßnahmen zu diskutieren. In Kooperation mit den Eigentümer:innen könnten durch Entsiegelungs- oder Begrünungsmaßnahmen sowie das Aufstellen von Sitzmöglichkeiten weitere Begegnungszonen in zentraler Ortskernlage geschaffen werden.

Ziel des Vorhabens ist neben der Sicherung und Stärkung der Daseinsvorsorge (im Detail: medizinische Grundversorgung) in der Gemeinde Schmitten sowie die Schaffung einer neuen Mitte der Großgemeinde Schmitten mit Funktionen und Qualität. Im Zuge des Planvorhabens kann der gesamte Standortbereich funktional aufgewertet werden. In den nachfolgenden Abbildungen und einer Übersichtskarte wird zum einen die städtebauliche Situation vor Ort verdeutlicht, zum anderen wird ein erster Abgrenzungsentwurf dargelegt.

Abbildung 146: Impressionen zur städtebaulichen Situation im projektierten strategischen Sanierungsbereich Seelenberger Str./ Schillerstraße



Apotheke und Rewe Getränkemarkt im Ortskern


Grünfläche an der Seelenberger Straße


Flächenpotenziale an der Schillerstraße


Flächenpotenziale an der Schillerstraße

Fotos: cima, 2022

Abbildung 147: Räumliche Übersicht zum projektierten strategischen Sanierungsbereich Seelenberger Str./ Schillerstraße



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2023
Bearbeitung: cima, 2023