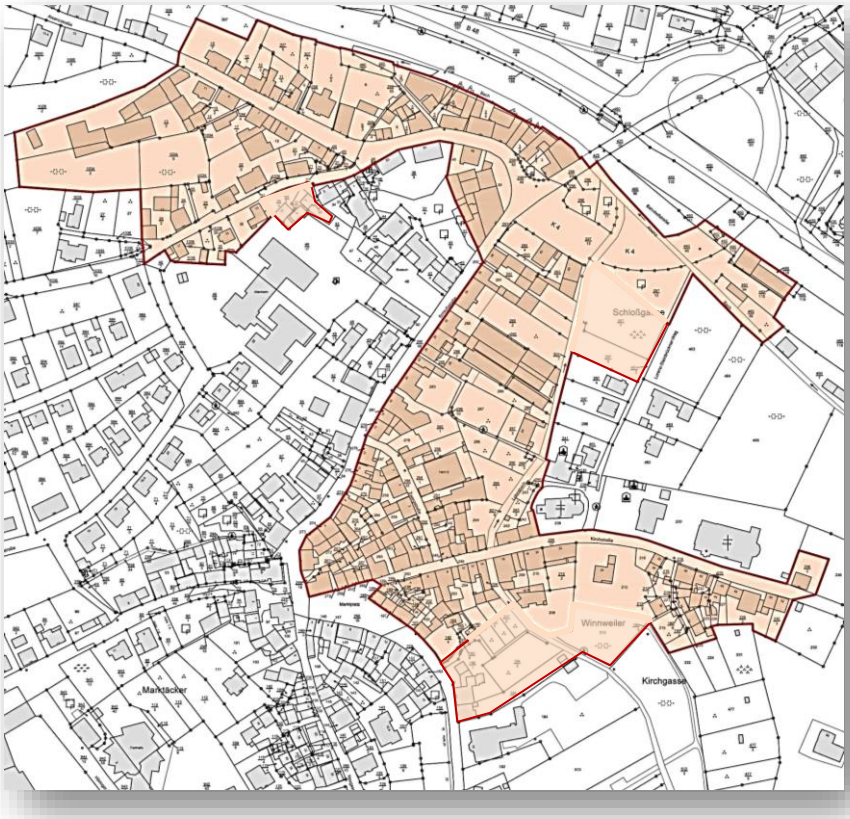
STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Ortsgemeinde Winnweiler

Stadtumbau Ortskern Winnweiler

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



Erstellt durch
BBP Stadtplanung Landschaftsplanung | Kaiserslautern
August 2019

Ortsgemeinde Winnweiler
vertreten durch
Ortsbürgermeister
Rudolf Jacob

Jakobstr. 29
67722 Winnweiler

Tel. 06302 / 602-23
E-Mail info@winnweiler.de

Ansprechpartner

Roland Schreiber
Referatsleiter, Bauleitplanung

Tel. 06302 602-50
Fax 06302 602-55
E-Mail schreiberr@winnweiler-vg.de

Im Auftrag der Ortsgemeinde erstellt durch

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbB

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

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

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler
Freier Stadtplaner

Dipl.-Ing. Christine Bachtler
Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass, Aufgabenstellung, Vorgehensweise ... 4
1.1 Planungsanlass ... 4
1.2 Förderprogramm ... 6
1.3 Vorgehensweise zur Erstellung des ISEKs und Abgrenzung eines Fördergebiets sowie zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets ... 7
2 Projektchronologie ... 9
3 Das Untersuchungsgebiet ... 10
4 Strukturelle Ausgangssituation der Ortsgemeinde Winnweiler und übergeordnetes Planwerk ... 12
4.1 Klassifizierung durch Landes- und Regionalplanung / Zentralörtliche Bedeutung Gemeindefunktionen ... 12
4.2 Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung ... 13
4.3 Bildungseinrichtungen ... 14
4.4 Gesundheitswesen ... 14
4.5 Rettungswesen ... 15
4.6 Sozialdienste ... 15
4.7 Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen ... 15
4.8 Freizeit, Sport und Spiel ... 15
4.9 Natur, Erholung und Tourismus ... 16
4.10 Wirtschaft und Beschäftigung ... 16
4.11 Verkehrsanbindung ... 16
4.12 Siedlungsstruktur ... 16
4.13 Klimaschutz ... 17
4.14 Flächennutzungsplanung ... 17
5 Kommunales, für den VU-Bereich städtebaulich relevantes Planwerk ... 18
5.1 Bebauungsplanung ... 18
5.2 Gestaltungssatzung / Fassadenprogramm ... 18
6 Vorbereitende Untersuchungen I Situation im Untersuchungsgebiet und Entwicklungsziele ... 19
6.1 Gebäudesubstanz ... 19
6.1.1 Gebäudekategorisierung ... 19
6.1.2 Denkmalschutz ... 21
6.1.3 Fazit Handlungsbedarf Gebäudesubstanz ... 22
6.2 Nutzungsstruktur ... 24
6.2.1 Nutzungskontext ... 24
6.2.2 Nutzungen im Untersuchungsgebiet ... 24
6.2.3 Leerstandssituation ... 25
6.2.4 Funktionsschwächen ... 26
6.2.5 Handlungsbedarf Nutzungsgefüge ... 27
6.3 Verkehr und Mobilität ... 27

6.3.1 Fließender Verkehr ... 27
6.3.2 Ruhender Verkehr ... 28
6.3.3 Fuß-, und Radverkehr / Barrierefreiheit ... 30
6.3.4 ÖPNV ... 31
6.3.5 Fazit Handlungsbedarf Verkehr ... 31
6.4 Ortsbild und Freiflächen ... 33
6.4.1 Positives Erscheinungsbild ... 33
6.4.2 Bauweise ... 33
6.4.3 Baudichte / private Grün- und Freiflächen ... 35
6.4.4 Lohnsbach / Alsenz / Weiherwiesen ... 35
6.4.5 Öffentlicher Raum ... 36
6.4.6 Fazit Handlungsbedarf Ortsbild und Freiflächen ... 37
6.5 Energie ... 38
7 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen ... 39
8 Beteiligung der Träger öffentlicher Aufgaben ... 45
9 Fazit der Beteiligungen und Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange ... 62
10 Abstimmung mit Fördergeber ... 62
11 Handlungsschwerpunkte und Entwicklungspotentiale ... 63
11.1 Entwicklungspotentiale ... 63
11.2 Handlungsschwerpunkte ... 64
12 Entwicklungskonzept / Entwicklungsziele ... 64
13 Rahmenplan zur städtebaulichen Entwicklung im STU-Gebiet Ortskern Winnweiler ... 67
13.1 Rechtsstatus des Rahmenplans ... 68
13.2 Baustrukturelle Entwicklungsansätze für das STU-Gebiet ... 68
14 Abgrenzung eines Sanierungsgebiets ... 75
14.1 Voraussetzungen zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes ... 75
14.2 Abgrenzung eines Sanierungsgebietes ... 76
14.3 Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes Ortskern Winnweiler ... 77
14.4 Art des Sanierungsverfahrens ... 77
15 Maßnahmen ... 80
16 Kosten- und Finanzierungsübersicht ... 87
17 Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme ... 87
17.1 Organisation ... 87
17.2 Evaluation und Monitoring ... 87
18 Anlagen ... 87

1 Planungsanlass, Aufgabenstellung, Vorgehensweise

1.1 Planungsanlass

Winnweiler ist eine aufstrebende Gemeinde und ein anerkannter Fremdenverkehrsort im Nordpfälzer Bergland. Als Mittelpunkt des südlichen Donnersbergkreises ist Winnweiler Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Mit seiner sehr guten Infrastruktur bestätigt die Ortsgemeinde ihre Kategorisierung im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV als Grundzentrum. Angesichts der guten Verkehrsanbindung, der Nähe zum Oberzentrum Kaiserslautern und der guten Infrastrukturausstattung ist Winnweiler ein gefragter Wohnstandort und gleichzeitig auch ein guter Ausgangsort für den Wander- und Bikertourismus.

Gelungene private und öffentliche Sanierungsmaßnahmen und Freiraumgestaltung im Ortskern

Die Gemeinde möchte ihre Standortqualitäten stärken und zukunftsfähig gestalten. Die funktionale und gestalterische Qualität des Ortskerns spielt dabei eine maßgebliche Rolle. Hier konnten in den letzten 20 Jahren mit Hilfe der Sanierungsförderung, viele öffentliche und private Sanierungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt werden. Die Sanierungssatzung wurde mit öffentlicher Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses am 18. März 2015 rechtskräftig aufgehoben. Die Schlussabrechnung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme wurde der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion mit Schreiben vom 05. Juli 2016 zugeleitet.

Dennoch bestehen punktuell weiterhin Defizite und deutlich sichtbare Handlungsbedarfe, die im Zuge dieser Gesamtmaßnahme nicht sämtlich behoben werden konnten. 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 Winnweiler 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.

Als Fördervoraussetzung wurden die hier vorliegenden "Vorbereitenden Untersuchungen" (SanVU) durchgeführt und das hier vorliegende "Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept" (ISEK) 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.

Der Ortsgemeinderat Winnweiler hat am 30.08.2017 beschlossen, die "Vorbereitenden Untersuchungen" gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes und zur Abgrenzung des Stadtumbaugebietes "Ortskern Winnweiler" durchzuführen.

Leerstand Wohnen und sehr hoher Modernisierungsbedarf: links Alsenzstraße; rechts Zwerggasse

Links: Fassadenfehlgestaltung an der zentralen Schlossstraße; Rechts: Leestehende Gewächshäuser im Zentrum

1.2 Förderprogramm

Das Förderprogramm "Stadtumbau" (STU) 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.

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

1.3 Vorgehensweise zur Erstellung des ISEKs und Abgrenzung eines Fördergebiets sowie zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets

Bedeutung des ISEKS

Gemäß § 171b Abs. 2 BauGB ist als Grundlage zur Abgrenzung eines Stadtumbaugebiets ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erstellen, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind.

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte gehören zur Rubrik der "informellen Planungen". Dies bedeutet, dass das vorliegende ISEK selbst keine verbindliche Rechtsgrundlage darstellt, also keinen Satzungsstatus erreichen kann. Vielmehr bindet sich die Gemeinde Winnweiler 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.

Vorgehensweise zur Erstellung des ISEKs 'Ortskern Winnweiler' i.V.m. den sog. "Vorbereitenden Untersuchungen" i.S.d. § 142 BauGB i.S.d. § 142 BauGB

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

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

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

Erfassung und Bewertung des Bestandes

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

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Parallel zur Auswertung der vor Ort erhobenen Grundlagen und weiteren fachlichen Untersuchungen und Planungen, wird die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Bevölkerung zur Sanierung ermittelt. Dies erfolgt durch Bürgerworkshops.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

Rahmenplanung / strategisches Handlungskonzept

Der Rahmenplan visualisiert als strategisches Handlungskonzept den angestrebten Zielzustand und dient somit als Orientierungsrahmen. Der Rahmenplan ist kein starres Instrumentarium, sondern ist im weiteren Planungsprozess als strategisches Handlungskonzept bei einer Änderung von Rahmenbedingungen bzw. Gegebenheiten zu aktualisieren.

Maßnahmenbeschreibung mit Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

Abstimmung mit Fördergeber

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

Festlegung des Fördergebietes

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

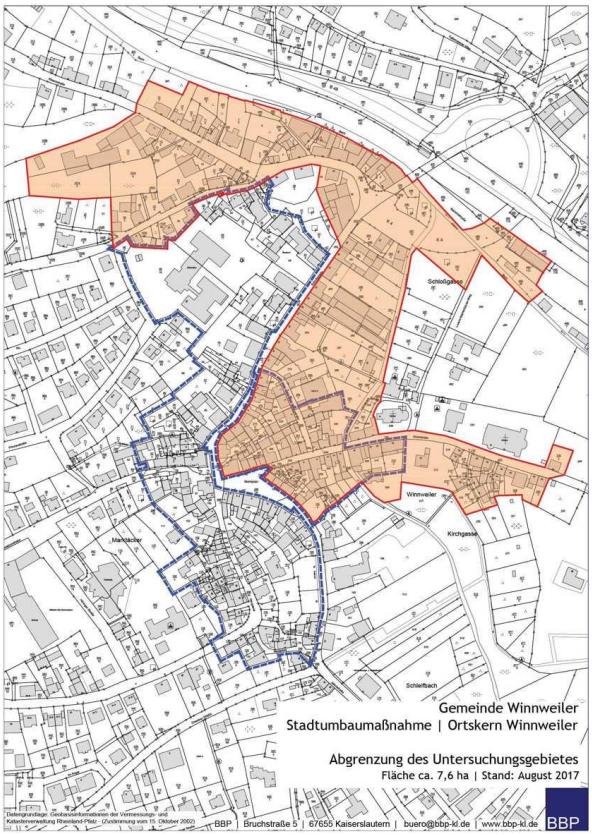
2 Projektchronologie

22.12.2016	Gemeinderatsbeschluss zur Erstellung eines Aufnahmeantrags
10.07.2017	Aufnahme des Gebiets "Ortskern Winnweiler" in das Programm "Stadtumbau" durch das Ministerium des Innern und für Sport
30.08.2017	Gemeinderatsbeschluss zur Abgrenzung des VU-Gebiets und Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 4 BauGB
13.11.2017	Abstimmung und Ortsbesichtigung mit Aufsichts- und Dienstleistungs-direktion Trier Zweigstelle Neustadt / Weinstraße (ADD NW)
13. 09 2017	Bekanntmachung im Amtsblatt
25.01. 2018	Erste Bürgerbeteiligung
22.02. 2018	Zweite Bürgerbeteiligung / Werkstattrunden
14.06.2018	Vorstellung und Diskussion der VU-Ergebnisse und des ISEK-Entwurfs im Ortsgemeinderat
04.07.2018	Abstimmung der VU-Ergebnisse und des ISEK-Entwurfs mit ADD NW
26.07.2018	Abstimmung des Vorschlags zur Sanierungsgebietsabgrenzung und Wahl des Verfahrens mit der Kreisverwaltung Donnersberg / Bauaufsicht
12.09.2018	Abstimmung des Vorschlags zur Sanierungsgebietsabgrenzung mit Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz (Bodenordnung)
Nov./Dez.2018	Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. 139 BauGB
28.11.2018	Zweite Abstimmung des Vorschlags zur Sanierungsgebietsabgrenzung und Wahl des Verfahrens mit Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz (Bodenordnung)
28.02.2019	Abstimmung mit MdI / ADD NW über eine Erweiterung des Untersuchungsgebiets aufgrund durch die Untersuchungen erlangter Erkenntnisse
04.04.2019	Gemeinderatsbeschluss zur Erweiterung des VU-Gebiets und der damit verbundenen Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 4 BauGB
Amtsblatt 15 / 2019	Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt und Beginn der Beteiligungsverfahren
Mai 2019	Vorlage zur Zustimmung bei Ministerium des Innern und für Sport über die ADD NW
08. August 2019	Gemeinderatsbeschluss - ISEK - Sanierungssatzung - Modernisierungsrichtlinie
August 2019	Bekanntmachung im Amtsblatt

3 Das Untersuchungsgebiet

Das mit Einleitungsbeschluss der Vorbereitenden Untersuchungen vom 30.08.2017 abgegrenzte, zunächst 7,6 ha große Untersuchungsgebiet (VU-Gebiet) umfasst folgende Bereiche des Ortskerns:

- Alsenzstraße, bis Hausnummer 18, einschließlich des Kfz-Betriebs "WM-Autotechnik"
- Bahnhofstraße, einschließlich des ehemaligen Bahnhofgebäudes
- Kirchstraße bis zum ehemaligen Schwesternhaus (Nr. 25); die Bereiche der Kirchen liegen außerhalb des VU-Gebiets
- Die östliche Randbebauung der Schlossstraße
- Fläche zwischen Schlossstraße und Lorenz-Steinbrückner-Weg
- Schulstraße bis zur Abzweigung Prinzenstraße



Das Untersuchungsgebiet schließt im Westen an das ehemalige, östlich der Schlossstraße liegende Sanierungsgebiet an. Das ebenfalls rechtskräftig aufgehobene Sanierungsgebiet zwischen Schlossstraße, Zwerggasse und Kirchstraße wurde aufgrund des weiterhin augenscheinlich hohen Bedarfs erneut in das VU-Gebiet aufgenommen. Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der ADD (Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion) Arbeitssitz Neustadt / Weinstraße)

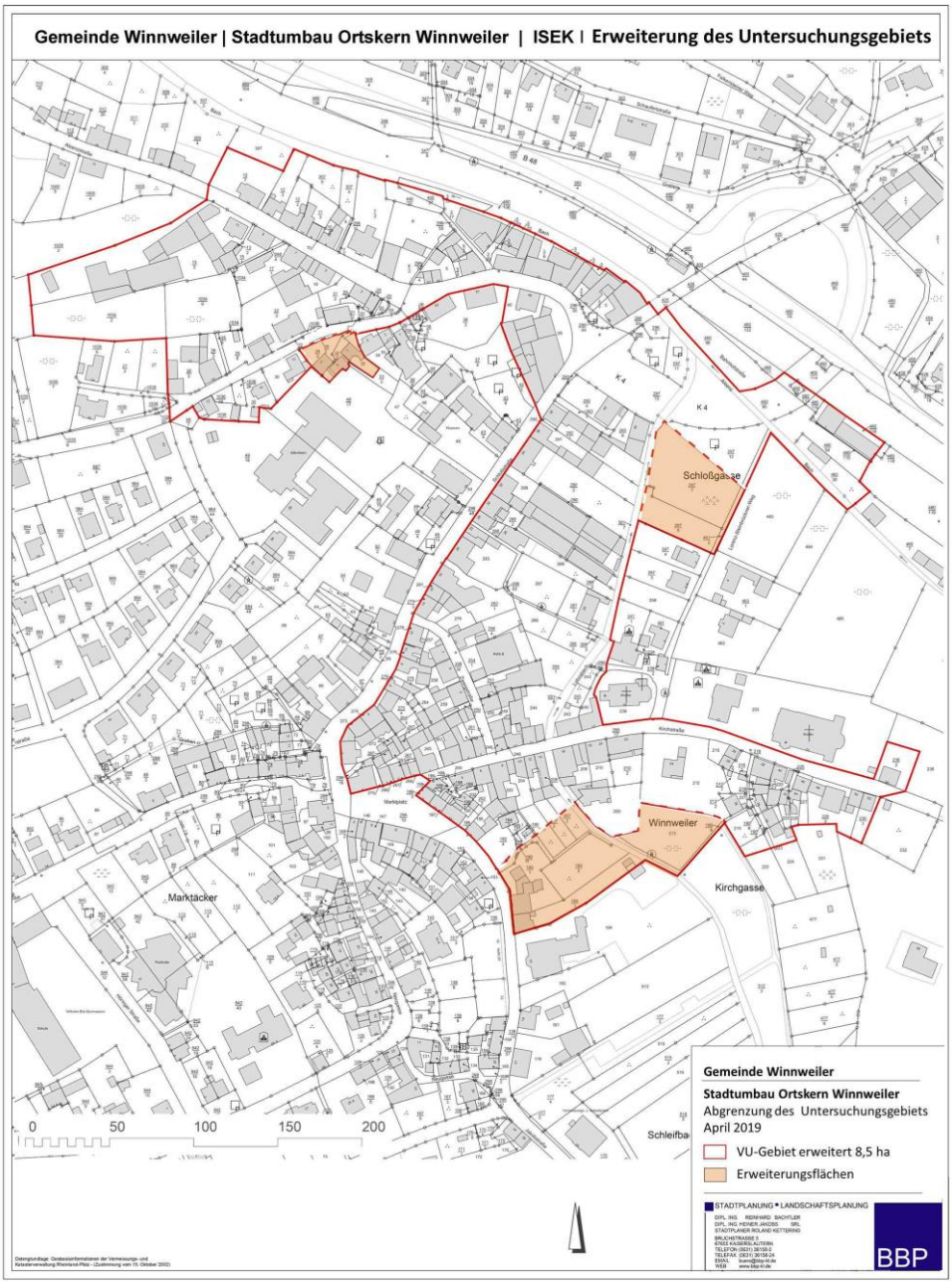
Im Laufe der Voruntersuchungen haben sich folgende Aspekte ergeben, die eine Erweiterung dieses Gebiets notwendig machten.

- Bei den privaten Anwesen Schulstraße 7, 9 und 11 wurde erheblicher Sanierungsbedarf festgestellt.
- Einbeziehung der städtebaulich bedeutsamen Anwesen Jacobstraße 11 und 13 in das Erneuerungs- bzw. anvisierte Sanierungsgebiet einbezogen werden. An beiden Gebäuden bestehen Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB, das Gebäude Hausnr. 13 steht zudem seit einiger Zeit leer.
- Das innerörtliche Fußwegenetz ist sowohl im Bereich des anvisierten Lohnsbachquartiers zwischen Schlossstraße und Lorenz-Steinbrückner-Weg, zwischen Lohnsbachpark und Ortskern als auch Richtung ehemaligem Bahnhof defizitär. Zur Herstellung von Verbindungswegen möchte die Ortsgemeinde daher unbebaute Grundstücke zwischen Ortskern / Lohnsbachquartier und Lorenz-Steinbrückner-Weg / Bahnhof einerseits sowie zwischen Lohnsbachpark und Lorenz-Steinbrückner-Weg / Bahnhof über das Grundstück `Kirchstraße 24´ andererseits in das Untersuchungsgebiet und später in das Sanierungsgebiet einbeziehen.

Aus diesem Grund wurde im Einvernehmen mit der ADD Arbeitssitz Neustadt / Weinstraße mit Beschluss vom 04.04.2019 das Gebiet erweitert um die Grundstücke

- 184|1 (Jakobstraße 13), 184|2, 188|1 (Jakobstraße 11), 190|8, 190|9, 213 sowie 205, 207|2 und 207|3 nunmehr ganz
- 297|5 und 297|7 (Lorenz-Steinbrückner-Weg)
- 28|4 (Schulstraße 11), 32|2 (Schulstraße 9), 32 (Schulstraße 7).

Demnach stellt sich der VU-Bereich wie folgt dar:

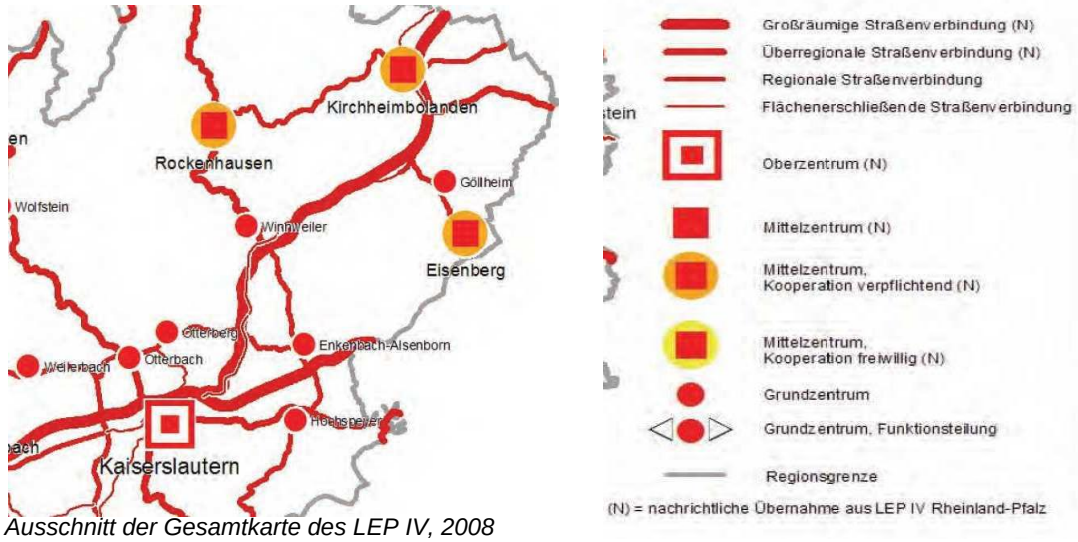


Die Verwaltung wurde beauftragt, die Änderung des Einleitungsbeschlusses (Erweiterung des Untersuchungsbereiches) örtlich bekannt zu machen. Die Öffentlichkeit konnte bis zum 17.05.2019 Anregungen und Stellungnahmen bei der Verbandsgemeindeverwaltung einreichen. In der örtlichen Bekanntmachung Im Amtsblatt, Ausgabe 15 / 2019 (s.a. *https://ol.wittich.de/titel/773/ausgabe/17/2019)* wurde auch auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen. Zusätzlich wurden die betroffenen Grundstückseigentümer in individuellen Schreiben in Kenntnis gesetzt und über Erörterungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten informiert werden. Die nach § 139 BauGB zu beteiligenden öffentlichen Aufgabenträger wurden über die Änderung des Einleitungsbeschlusses (Erweiterung des Untersuchungsbereiches) unterrichtet bzw. beteiligt. Von keiner Seite wurden Bedenken erhoben. (siehe auch Kap.7 und 8.)

Siehe Anhang: Plan Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

4 Strukturelle Ausgangssituation der Ortsgemeinde Winnweiler und übergeordnetes Planwerk

4.1 Klassifizierung durch Landes- und Regionalplanung / Zentralörtliche Bedeutung Gemeindefunktionen



Ausschnitt der Gesamtkarte des LEP IV, 2008

Die der gleichnamigen Verbandsgemeinde angehörende Ortsgemeinde Winnweiler liegt im südlichen Bereich des Landkreises Donnersbergkreis in der Planungsregion Westpfalz im Südosten von Rheinland-Pfalz. Die Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) vom 7. Oktober 2008 ordnet den Landkreis Donnersbergkreis dem ländlichen Raum zu. Winnweiler liegt im südlichen Donnersbergkreis und kann noch dem Teilbereich des Kreises zugeordnet werden, welcher über eine gute Zentrenerreichbarkeit verfügt (siehe Karte unten, rosafarbene Schraffur).

Konkretisiert werden die Aussagen des LEP IV durch den Regionalen Raumordnungsplan IV der Planungsgemeinschaft Westpfalz, seit August 2012 rechtsverbindlich. Darin ist die Ortsgemeinde Winnweiler mit Z3 als Grundzentrum zwischen dem Oberzentrum Kaiserslautern im Süden und den nördlich gelegenen Mittelzentren Rockenhausen und Kirchheimbolanden kategorisiert.

RROP IV Westpfalz, August 2012, Karte 6, Funktionales Straßennetz

Winnweiler verfügt darüber hinaus mit Bahnhof und direkter Zufahrt zur A63 über einen guten überörtlichen Verkehrsanschluss. (s.a. Kapitel "4.8 Verkehrsverbindung") Diese Fakten begründen, neben weiteren Parametern, die Zuordnung besonderer Funktionen Wohnen und Gewerbe für die Gemeinde Winnweiler. So heißt es im Regionalen Raumordnungsplan IV:

"Die besondere Funktion Wohnen erhalten die Gemeinden, die aufgrund ihrer Lage und Verkehrserschließung eine gute Erreichbarkeit i.S. von Zugangsmöglichkeiten (vgl. Kap. I.2) gewährleiste." (RROP IV Westpfalz, August 2012, Seite 18)

"Aufgrund der Verknüpfung funktionsspezifischer Standortfaktoren wie Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturpotenzial, Flächen- sowie Arbeitskräftepotenzial wird den zentralen Orten höherer Stufe sowie achsaffinen zentralen Orten die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen, sofern

- vorhandener Gewerbebesatz Baulandausweisungen über die Eigenentwicklung hinaus erfordert bzw.
- das produzierende Gewerbe verstärkt entwickelt werden soll."

(RROP IV Westpfalz, August 2012, Seite 19)

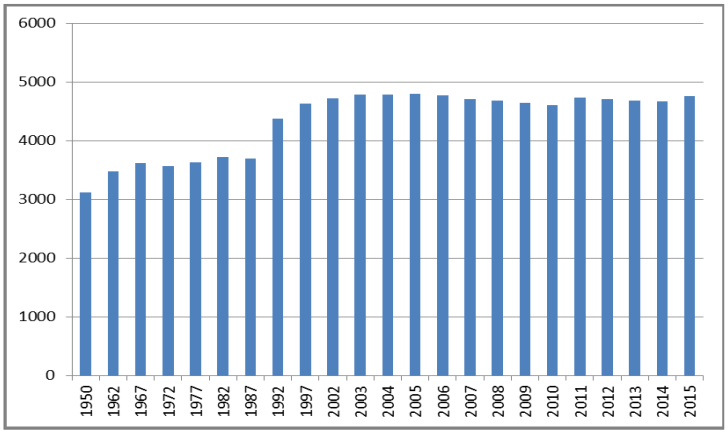
- 3 -

Zentrale Orte, Funktionszuweisungen, Schwellenwertparameter

Schlüssel-nummer	Region Westpfalz Landkreis (LK) Verbandsgemeinde (VG) Gemeinde	Bevölkerung		Gemeinde funktion	Schwellenwertparameter (Bruttobaulandfläche in ha)		
		31.12.2009	31.12.2020*		Bedarfs-wert	Potenzial zum Stichtag[1] Innen	Aussen
080	Wartenberg-Rohrbach	464	487		0,6		0,1
503	Winnweiler	4.646	4.873	GZ, G, W	7,8	6,3	6,7

4.2 Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung

5.970 Einwohner (Stand: 31.12.2018) leben in der Ortsgemeinde Winnweiler mit ihren Ortsteilen Alsenbrück-Langmeil, Hochstein und Potzbach.



Betrachtet man die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Nachkriegsjahren, stellt man bis 1997 einen steten Anstieg der Bevölkerungszahl fest. Seitdem bewegt sich die Bevölkerungszahl um 4.700 Einwohnen (+|- 50). Das LEP IV prognostiziert dem Landkreis Donnersbergkreis im Zeitraum 2006 bis 2020 einen leichten Bevölkerungs-rückgang von geschätzt 2,2 Prozent. Die vierte Bevölkerungsvorausberech-nung – Basisjahr 2013 prognostiziert dagegen bis zum Jahr 2035 einen Bevölkerungsrückgang von 11, 8 % Prozent für die Verbandsgemeinde[1].

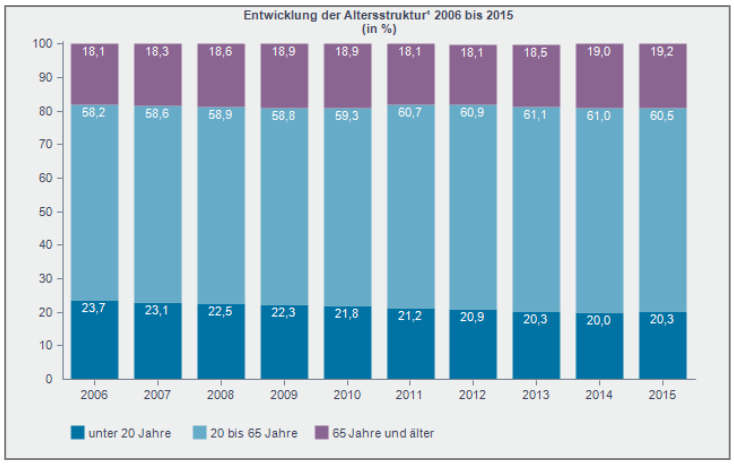
[1] "Rheinland-Pfalz 2035" , Vierte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden

Es ist zu vermuten, dass sich die Entwicklung des Grundzentrums Winnweiler tendenziell positiver darstellt als die der kleineren Ortsgemeinden.

Auswirkungen des demographischen Wandels sind bereits heute feststellbar. Laut Statistischem Landesamt hat die Zahl der Menschen der Altersgruppe zwischen 35 bis 50 Jahren zwischen 2006 und 2015 um 2,5 Prozent abgenommen, derweil die Altersgruppe zwischen 50 bis 65 Jahre um ~4,6 % größer wurde.

In den Jahren 2006 bis 2015 lag der Anteil der erwerbsfähigen Personen im Alter von 20 bis 65 Jahren bei ~58 bis 61 Prozent der Bevölkerung. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahren nahm im gleichen Zeitraum ab (von 23,7 Prozent in 2006 auf 20,4 Prozent in 2016).

Der Ausländeranteil liegt mit 7,7 Prozent (Stand 31.12.2016) unter dem Landesdurchschnitt.



Quelle: Entwicklung der Altersstruktur der Ortsgemeinde Winnweiler 2006 – 2015, Säulendiagramm des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Verglichen mit dem rheinland-pfälzischen Landesdurchschnitt steht die Ortsge-meinde Winnweiler Ende des Jahres 2015 noch relativ gut da. Der demographische Wandel ist in der Ortsgemeinde bislang kaum spürbar, der Jugendquotient ist mit 33,6 überdurchschnittlich. Zudem verzeichnet Winnweiler ein überdurchschnittliches Wanderungssaldo. (vgl. Statistisches Landesamt, Meine Heimat | Winnweiler). Die Prognosen für die demographische Entwicklung rechnen jedoch mit einer zunehmenden Überalterung und Bevölkerungsrückgang.

4.3 Bildungseinrichtungen

In der Ortsgemeinde Winnweiler gibt es eine Grundschule, eine Realschule Plus sowie ein Gymnasium. Die nächste Universität befindet sich im nahe gelegenen Oberzentrum Kaiserslautern.

Die frühkindliche Bildung wird in Winnweiler von zwei kirchlichen Kindertagesstätten wahrgenommen, die jeweils Teilzeit- und Ganztagsbetreuung anbieten. Besonders zu erwähnen ist der von der Verbandsgemeinde unterhaltene Waldkindergarten "Elfentrippelsche" in Münchweiler an der Alsenz, mit Bedeutung für das gesamte Verbandsgemeindegebiet [Quelle: Homepage Verbandsgemeinde Winnweiler | Jugend, Bildung, Kultur: (www.winnweiler-vg.de). Dennoch kann das Angebot die aktuelle Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kleinkinder nicht decken. Deshalb entstehe aktuell eine weiter Kita am südlichen Ortseingang.

Möglichkeiten der Erwachsenenbildung bietet die Kreisvolkshochschule Donnersbergkreis, die mit einer Außenstelle in Winnweiler vertreten ist. Im Gebäude der ehemaligen Lateinschule am Schlossplatz findet sich eine gut ausgestattete öffentliche Bücherei.

4.4 Gesundheitswesen

Im Jahre 2018 sind in der Ortsgemeinde insgesamt 7 freipraktizierende Ärztinnen und Ärzte tätig, ein Orthopäde, 3 Zahnärzte. Anfang des Jahres hat eine mit 2 Allgemeinmedizinern besetzte Praxis ihren Betrieb aufgegeben. Inwieweit die verbliebene Arztpraxis, die um einen Allgemeinmediziner auf jetzt 3 aufgestockt hat, die Grundversorgung sichern kann, bleibt abzuwarten. Zwei am Ort befindliche

und Verbandsgemeinden (mittleren Variante; Basisjahr 2013), Verfasser STATISTISCHES LANDESAMT Rheinland-Pfalz

Apotheken, diverse Praxen für Massage, Krankengymnastik und Naturheilverfahren sowie ein Sanitätshaus ergänzen die medizinische Versorgung Winnweilers.

4.5 Rettungswesen

Der Hauptstützpunkt der verbandsgemeindeeigenen Feuerwehr befindet sich an der südlichen Ortsausfahrt (Richtung Lohnsfeld).

Im Norden der Gemeinde ist der Neubau einer Rettungswache geplant, die im 24/7-Dienstbetrieb besetzt sein wird und gleichfalls als SEG-Stützpunkt inklusive Aufenthalts- und Schulungsräumen für die ehrenamtlichen Kräfte dienen soll.

4.6 Sozialdienste

Für die Betreuung von Senioren mit Pflegebedarf stehen das Seniorenwohnheim Zoar, Prinzenstr. 28, die Diakonische Werk, Sozialbetreuungsstelle, Höringer Str. 8, sowie private Dienstleister zur Verfügung. Auch hier kann das bestehende Angebot den stetig wachsenden Bedarf in absehbarer Zeit nicht mehr decken. Die Nachfrage nach ambulanten Tagesbetreuungsplätzen für Senioren und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, aber auch die gezielte Betreuung von Kindern und Jugendlichen mit Unterstützungsbedarf, kann aufgrund fehlender Einrichtungen aktuell nicht befriedigt werden.

4.7 Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen

Die Ortsgemeinde verfügt über gute Einkaufsmöglichkeiten, darunter drei großflächige Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet am Ortsrand und. auf der direkt angrenzenden Lohnsfelder Gemarkung. Im Ortszentrum finden sich neben kleineren Ladengeschäften der Grundversorgung (Bäcker, Metzger, Imkerei) noch einige Geschäfte des nicht alltäglichen Bedarfs (Bücher, Elektro, Floristik, Foto, Geschenke, Mode und Schuhe, Schmuck u. a.).

Im Dienstleistungsbereich sind zunächst die Sparkasse Donnersberg und Volks- und Raiffeisenbank Kaiserslautern mit ihren Geschäftsstellen zu nennen. Das Dienstleisterspektrum ist breit gefächert und reicht vom Auto- und Bügelservice über Friseur und Kosmetikerin bis zur Postagentur und Versicherungen.

Das gastronomische Angebot umfasst diverse Gaststätten wie Eisdiele, Pizzeria, Restaurants mit deutscher | regionaler Küche – teils mit Außenbestuhlung bzw. Biergarten in der warmen Jahreshälfte.

4.8 Freizeit, Sport und Spiel

Am Ortsrand gelegen ist ein Freibad mit 50m-Becken, Nichtschwimmerbereich und Mutter-Kind-Becken. Das Angebot wird abgerundet mit einem Beach-Volleyball-Feld, sowie Spielmöglichkeiten für Basketball und Tischtennis.

Der 1910 gegründet ASV Winnweiler ist der bekannteste Verein der Ortsgemeinde. Sein (durch viel Eigenleistung erstelltes) Vereinsgelände liegt am erhöhten westlichen Ortsrand.

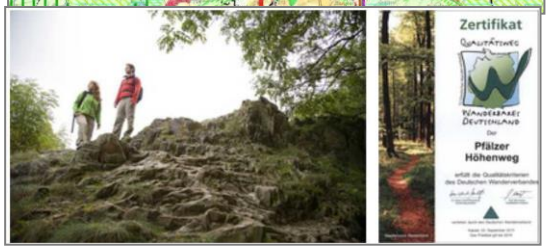
Des Weiteren existieren diverse weitere Sportverein sowie Musikvereine etc. Die Vielzahl der auf der Homepage der Verbands- | Ortsgemeinde aufgeführten Vereine spiegelt das rege Vereinsleben in Winnweiler wider.

Eine Erweiterung des Angebotes für Kinder und Jugendliche bietet die Jugendpflege der Verbandsgemeindeverwaltung. Das umfangreiche Programm mit einem großen und weit gefächertem Angebot steht für das Engagement der Verbandsgemeinde für Kinder und Jugendliche [Quelle: Homepage Verbandsgemeinde Winnweiler | Jugend, Bildung, Kultur: http://www.winnweiler-vg.de/willkommen.html.

4.9 Natur, Erholung und Tourismus

Die Gemeinde liegt im Saar-Nahe-Bergland am Rand des Landschaftsschutzgebietes Donnersberg.

Die südlichen und östlichen Bereiche um Winnweiler sind landwirtschaftlich geprägt, im Westen und gen Norden erstreckt sich ein regionalplanerisches Vorranggebiet für Erholung und Tourismus, in großen Teilen überlagert von Vorranggebieten des regionalen Biotopverbunds. Für letztere hat die nordöstlich an Winnweiler vorbeifließende Alsenz besondere Bedeutung.



www.winnweiler-vg.de/tourismus/pfaelzerhoehenweg

Die Verbandsgemeinde Winnweiler stellt sich auf ihrer Homepage als Eingangstor zum Donnersberg dar. Geworben mit der Nähe zum Donnersberg, zum Keltendorf und Keltengarten in Steinbach, der Burg Falkenstein und der Bergbauerlebniswelt Imsbach. Die Umgebung Winnweilers bietet ein attraktives Angebot für Wanderer, Biker sowie für den Reit-, und den Golfsport. Defizitär stellt sich allerdings das Übernachtungsangebot für Besucher da. So steht das am Bahnhaltepunkt (innerhalb des VU-Bereichs) gelegene Hotel Bierkrug seit einigen Jahren leer, obwohl es einen nachweislichen Bedarf in Winnweiler gibt. Die aktuell schleppend laufende Sanierung des Hotels wäre im Sinne der allgemeinen Tourismusentwicklung in der Verbandsgemeinde zu forcieren.

4.10 Wirtschaft und Beschäftigung

Landesweit bekannt ist das Bier der traditionsreichen Privatbrauerei Bischoff, die zwischenzeitlich mit der saarländischen Karlsbergbrauerei kooperiert. Größere Arbeitgeber sind die Firma Mobotix, ein Hersteller von Videoüberwachungsanlagen und die Firma Schramm Werkstätten GmbH, die hochwertige Schlafsysteme anbieten. Die Verbandsgemeindeverwaltung selbst ist ebenfalls als wichtiger Arbeitgeber zu nennen. Hinzu kommen zahlreiche kleinere mittelständige Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Mitte des Jahres 2017 waren nach Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz 1.786 Personen am Arbeitsort sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Der Einpendleranteil ist mit 1.092 Personen deutlich kleiner als der Auspendleranteil mit 1.786 Personen.

4.11 Verkehrsanbindung

Die Ortsgemeinde Winnweiler liegt ~22 km nördlich von Kaiserslautern entfernt mit eigener Autobahnanschlussstelle sehr verkehrsgünstig an der Bundesautobahn BAB 63. Weitere Anbindungen an das überregionale Straßenverkehrsnetz stellen die Bundesstraße B48, welche Bingen am Rhein und Bad Bergzabern verbindet, sowie die Landesstraße L401 dar, die parallel zur Bundesautobahn verläuft.

Außerdem verfügt Winnweiler über eine Bahnstation. Über die Regionalbahn besteht eine direkte (Rheinland-Pfalz-Takt-) Verbindung nach Kaiserslautern sowie Bad Kreuznach und Bingen am Rhein. Im benachbarten Münchweiler zweigt zudem die Zellertalbahn ab, eine saisonale Wochenendverbindung von Monsheim nach Hochspeyer. [Quelle: Homepage der Verbandsgemeinde Winnweiler]

4.12 Siedlungsstruktur

Urkundlich wird Winnweiler erstmals 891 erwähnt. Historisch entstand die ländliche Gemeinde um einen Herrenhof mit Kirche und war in der Feudalzeit verschiedenen Adelsgeschlechtern zugehörig. Bedeutsam für seine Entwicklung war die Einrichtung eines Oberamts zu Beginn des 17. Jahrhunderts. Heute ist Winnweiler Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde.

Die Gesamtfläche der Ortsgemeinde von 21,81 km² fällt zu rund 16,9% auf Siedlungs- und Verkehrsflächen, zu rund 58% auf Landwirtschaftsfläche und zu 24% auf Waldflächen und sonstige Flächen. Die Einwohnerdichte liegt bei 214,5 Einwohnern/km². (Quelle www.infothek.statistik.rlp.de)

Die heutige Baustruktur von Winnweiler ist geprägt von Einfamilienhäusern (73,5 Prozent). Gebäude mit drei und mehr Wohnungen sind mit einem Anteil von 8,6 Prozent eher unterrepräsentiert. Dennoch entspricht die Gebäudestruktur damit dem Durchschnitt vergleichbarer Ortsgemeinden.

Im historischen Ortskern hingegen stehen überwiegend zwei-, bis dreigeschossig Gebäude mit Satteldach. Die Bauweise ist vorherrschend geschlossen. Viele Nebengebäude sorgen stellenweise für eine sehr hohe bauliche Dichte. Entlang der den Ortskern durchziehenden Hauptachse Schlossstraße / Jakobstraße. Hier sind die meisten (mehr oder weniger genutzten) Ladenlokale und Gaststätten konzentriert.

4.13 Klimaschutz

Im Energiebereich streben die Kommunen der Verbandsgemeinde Winnweiler an, energieautark zu werden. In erster Linie soll der Energiebedarf durch die Produktion regenerativer Energien vor Ort gedeckt werden. Hierzu haben die Verbandsgemeinde Winnweiler und die Ortsgemeinden Börrstadt, Breunigweiler, Falkenstein, Gonbach, Höringen, Imsbach, Lohnsfeld, Münchweiler, Schweisweiler, Sippersfeld, Steinbach, Wartenberg-Rohrbach und Winnweiler die "Energieprojekte Winnweiler" als Anstalt des öffentlichen Rechtes (AöR) gegründet. In der Ortsgemeinde Winnweiler betreibt bzw. plant die AöR "Energieprojekte Winnweiler" diverse Fotovoltaikanlagen. (z.B. Kindergarten und Grundschule).

4.14 Flächennutzungsplanung

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist als Mischbaufläche ausgewiesen, mit Ausnahme des ehemaligen Bahnhofsgebäudes und der Verkehrsfläche und unbefestigten Flächen unter der Brücke.

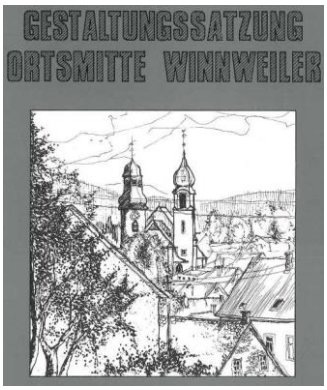
Ausschnitt FNP der VG Winnweiler mit Abgrenzung des VU-Gebiets (rote Linie

5 Kommunales, für den VU-Bereich städtebaulich relevantes Planwerk

5.1 Bebauungsplanung

Für den Untersuchungsbereich liegen keine Bebauungspläne vor sodass relevante Vorhaben i.S.d. § 34 BauGB zu behandeln sind.

5.2 Gestaltungssatzung / Fassadenprogramm



Gestaltungssatzung

Im Jahr 1986 wurde die noch heute rechtsgültige aber überarbeitungsbedürftige Gestaltungssatzung für den Ortskern erlassen. In deren Vorwort heißt es: "Obwohl die Gemeinde Winnweiler keine vordergründig auffälligen Gestaltmerkmale aufweist, sind doch eine Menge liebenswerter Einzelheiten festzustellen, die in ihrem Zusammenklang das Bild unserer historisch gewachsenen Gemeinde bewirken. Diesem Ortsbild widmet sich die Gestaltungssatzung, die schon in der Überschrift ihre Zielsetzung klar ausdrückt: "Satzung zur Wahrung und Weiterentwicklung des Ortsbildes der Gemeinde Winnweiler".

Fassadenprogramm

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.10.2015 die "Richtlinie der Ortsgemeinde Winnweiler über die Gewährung von Zuwendungen zur Neugestaltung von Fassaden" für den Ortskern der Ortsgemeinde Winnweiler beschlossen. Ziel der Förderung ist es, private Eigentümer innerörtlicher Immobilien zur Behebung von Sanierungsrückständen und Durchführung von Verschönerungs- und Erneuerungsmaßnahmen zu motivieren. Dabei sollen die Aufwertungsmaßnahmen möglichst harmonisch aufeinander abgestimmt werden, damit eine weitgehende gestalterische Aufwertung der Ortsmitte und der ortsbildprägenden Straßen in den Ortsteilen insgesamt erreicht werden kann. (Quelle: Winnweiler Rundschau / Ausgabe 13/2019 / Amtlicher Teil).

In der Gemeinderatssitzung vom 20.03.2019 wurde der Geltungsbereich dergestalt verändert, dass das Fördergebiet um Straßen in den Ortsbezirken erweitert worden ist. Außerdem wurde neu geregelt, dass eine *Förderung nach diesem Programm ausscheidet, wenn das Objekt im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung lieg*t. (Quelle: Winnweiler Rundschau / Ausgabe 13/2019 / Amtlicher Teil).

6 Vorbereitende Untersuchungen I Situation im Untersuchungsgebiet und Entwicklungsziele

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

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

6.1 Gebäudesubstanz

6.1.1 Gebäudekategorisierung

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

Beispiele für sichtbaren Handlungsbedarf
links: Schlossstraße 48, direkt an der Ortskernzufahrt; rechts: Kirchstraße 36, Richtung Lohnsbachpark,

Es wurde folgende Kategorisierung vorgenommen:

Kategorie A	Kriterien / Handlungsbedarf
Gebäude ohne oder mit einfachem sichtbarem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ➢ *Hierunter fallen ca. **29%** der bewerteten Gebäude*	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 ➢ *Hierunter fallen ca. **49%** der bewerteten Gebäude*	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.

Kategorie C	Kriterien / Handlungsbedarf
Gebäude mit sichtbar erheblichem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ➢ *Hierunter fallen ca. **22%** der bewerteten Gebäude*	Die unter Kategorie A und B genannten Mängel sind deutlich sichtbar und lassen einen erheblichen Handlungsbedarf vermuten. In weiteren Planungsstufen ist die Verhältnismäßigkeit der jeweilig angedachten Maßnahmen zu prüfen.

Begriffserläuterung:

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

Gebäudekategorisierung im VU-Gebiet

Rund **70%** der 106 bewerteten Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen sichtbaren Modernisierungs- und / oder Instandsetzungsbedarf auf, der über den einfachen Bedarf hinausgeht. Diese Gebäude sind über das gesamte VU-Gebiet verteilt.

Beispiele für erheblichen / umfassenden Handlungsbedarf: Schlossstraße 60

Besonders negativ auffallend sind Gebäude mit erheblichem Handlungsbedarf, von denen die meisten an zentralen bzw. ortsbildwirksamen Stellen liegen, wie im Bereich Kirchstraße / Zwergstraße, an der Alsenzstraße oder am Bahnhof. Einige dieser Gebäude stehen zudem leer und implizieren so eine Funktionsschwächung im Ortskern.

Hingegen positiv geprägt wird der Ortskern von diversen sanierten Gebäuden, die zum Teil im Rahmen des abgeschlossenen städtebaulichen Sanierungsverfahrens gefördert wurden.

Gelungene Sanierungsbeispiele, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügen
links: Marktplatz 11; rechts: Schlossstraße 8

6.1.2 Denkmalschutz

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Donnersberg (Stand 4. Mai 2016) , stehen im VU-Bereich folgende Gebäude unter Denkmalschutz

- **Kirchstraße 22** klassizistischer Mansardwalmdachbau, bez. 1837, sowie spätklassizistisches Wohnhaus mit Kniestock, um 1890
- **Kirchstraße 25** kath. Schwesternhaus, historisierender Sandsteinquaderbau, 1906; ortsbildprägend

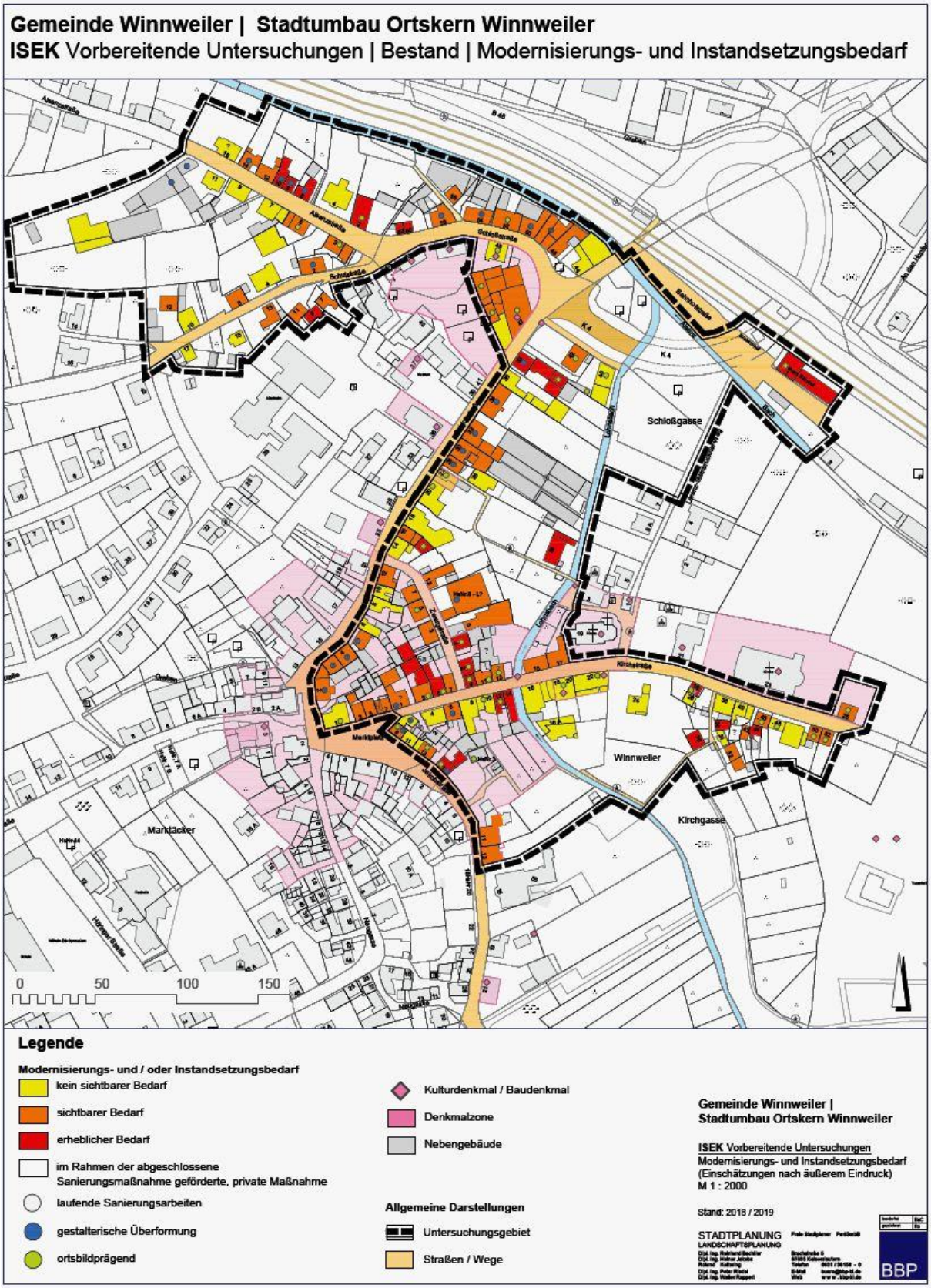
- **Kirchstraße 26** ehem. Kaplanei ("Frühmesserei"), Krüppelwalmdachbau, tlw. Fachwerk (verputzt), um 1750
- Kirchstraße. Hl. Nepomuk, spätbarocke Sandsteinskulptur, bez. 1761
- Missionskreuz, Sandstein, bez. 1768
- **Schlossstraße 22** Wohn- und Geschäftshaus, Krüppelwalmdachbau, historisierender Heimatstil, bez. 1907, Arch. Peter Seeberger, Rockenhausen; straßenbildprägend
- **Schlossstraße 47** ehemaliges falkensteinisches Schloss, zwei tonnengewölbte Keller, mehrere kreuzgewölbte Erdgeschoss-Räume, bez. 1604, Obergeschoss v.a. 19. Jh., Walmdach, gründerzeitliche Erweiterung nach 1870, Torzufahrt bez. 1843; ortsbildprägend
- **Schlossstraße 49** ehem. Bankgebäude, repräsentativer Gründerzeitbau mit Kniestock, 1877/78
- **Schlossstraße 47 und 49**. Teil der **Denkmalzone: ehem. Schlossbezirk** einschl. "Messeplatz" mit Schloss (1604) und Gruppe gründerzeitlicher öffentlicher Gebäude ("Volksbank 1877/78, ehem. Schul- und Rathaus 1892, Lateinschule 1873)
- **Denkmalzone Ortskern Marktplatz, Kirchstraße** bis zur prot. Kirche bzw. zum Lohnsbach, Lorenz-Steinbückner-Weg 1 und 3, Schlossstraße (ohne Nr. 1, 3, 5) zwischen Marktplatz und Zwergstraße, die Westseite der Zwergstraße, Gymnasiumstraße 1 und 3, Jakobstraße 1-13 bzw. 2 und Neugasse 1 bzw. 2-14. In der Ortsmitte einheitliches Straßenbild überwiegend mit doppelgeschossigen Traufenhäusern, darunter barocke Fachwerkhäuser; in der Neugasse und westlich der Schlossstraße Handwerker- und Tagelöhnerhäuser des frühen 19. Jh.

Die Denkmäler befinden sich in sehr unterschiedlichem baulichem Zustand, wie die unten abgebildeten Beispiele zeigen.

Beispiel Denkmäler
Kirchstraße 26, Leerstand / erheblicher Bedarf; rechts: Kirchstraße 22, geförderte private Sanierung

6.1.3 Fazit Handlungsbedarf Gebäudesubstanz

70 % der Hauptgebäude weisen, über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt, einen sichtbaren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Dieser ist auf eine Vernachlässigung der Instandhaltung der baulichen Anlagen oder missliche Eingriffe in die Bausubstanz zurückzuführen oder dadurch begründet, dass die jeweilige bauliche Anlage nicht mehr den allgemeinen Anforderungen entspricht. Es liegt im Interesse der Gesamtentwicklung diese Missstände und Mängel zu reduzieren.

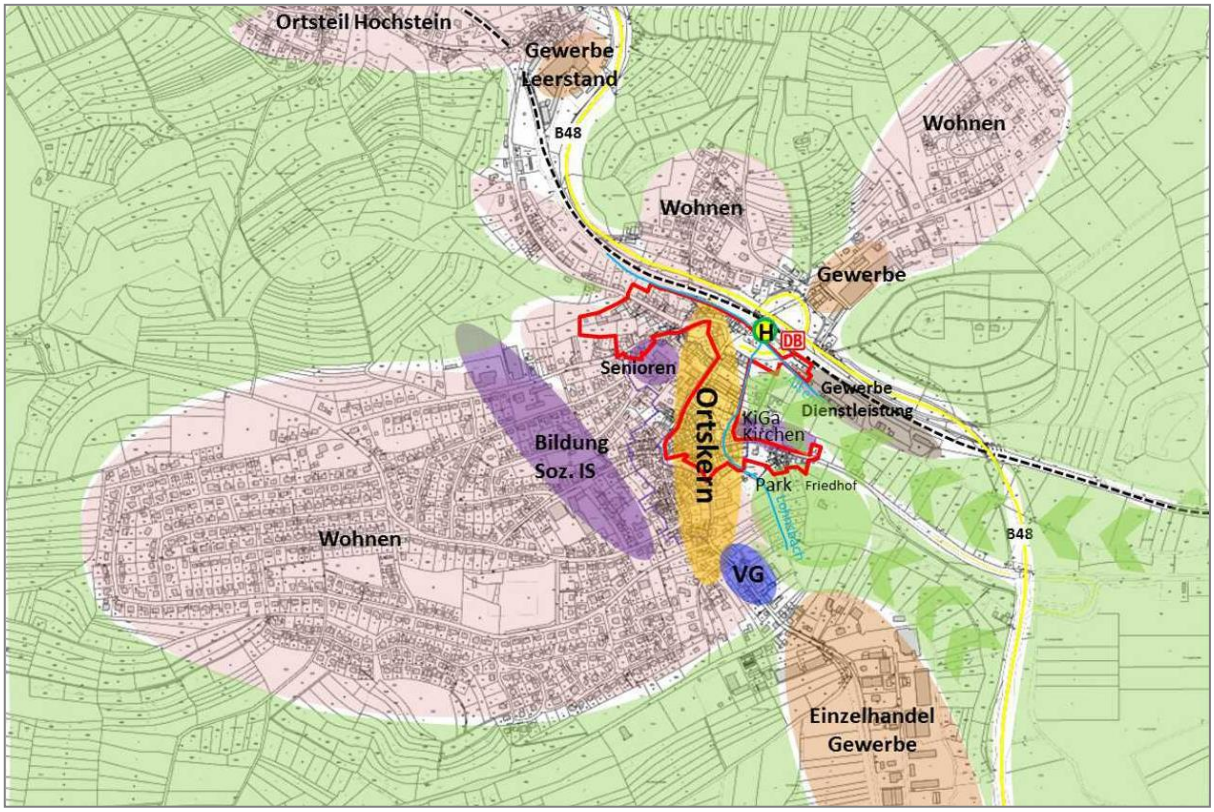


Siehe Anhang, VU-Pläne: Bestand Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

6.2 Nutzungsstruktur

6.2.1 Nutzungskontext

Der Ortskern Winnweilers dient der Versorgung der Ortsgemeinde und erfüllt zudem als Verbandsgemeindesitz seine grundzentralen Aufgaben. Es sieht sich allerdings zunehmend der Konkurrenz der Discounter im Gewerbegebiet und des Internethandels ausgeliefert. Das Untersuchungsgebiet ist Bestandteil des Ortskerns. Es umfasst u.a. die Westseite der Hauptgeschäftsstraße und den Bahnhof. Angrenzend befinden sich zentrale Einrichtungen wie der katholische Kindergarten, die evang. und kath. Kirchen, der Lohnsbachpark, der Festplatz mit öffentlicher Bibliothek und Ratssaal der Ortsgemeinde sowie das Seniorenheim Zoar. Im Norden wird das Gebiet durch die Bundesstraße und B48, die Bahnlinie und den Bachlauf der Alsenz begrenzt.

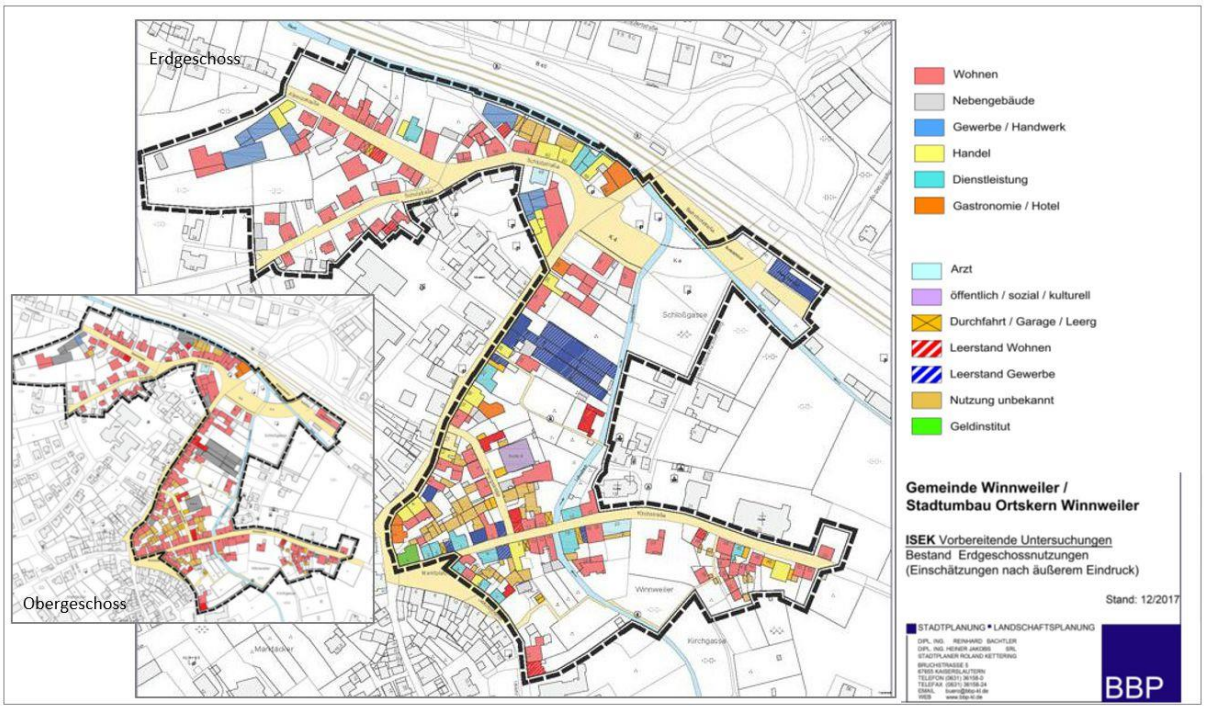


Nutzungsgefüge der Ortslage Winnweiler mit Abgrenzung des VU-Gebiets (rote Linie)

6.2.2 Nutzungen im Untersuchungsgebiet

Dienstleistung, Gewerbe / Handwerk, Handel, Gastronomie, Hotel, Geldinstitut, Arzt, öffentliche soziale o. kulturelle Nutzung, Nebengebäude/Garagen sowie Leerstand Gewerbe oder Wohnen.

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsbereich ist ortskerntypisch. Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistung (von Versicherungsagentur, über Computer-Werkstatt bis Friseur und Thai-Massage) und Gastronomie konzentrieren sich in den Erdgeschossen im Ortskern entlang der Schlossstraße (bis zur Alsenzstraße) und der westlichen Kirchstraße. Im westlichen und östlichen Untersuchungsgebiet (Alsenzstraße, Schulstraße und östliche Kirchstraße) dominiert schon in den Erdgeschosszonen die Wohnnutzung. Gleiches gilt für die Zwergstraße. Hier befindet sich zudem in einer ehemaligen Gewerbehalle der Bauhof der Gemeinde. An der westlichen Alsenzstraße trifft man auf zwei Elektrobetriebe und einen Kfz-Betrieb. Die Obergeschosse werden fast ausschließlich für Wohnzwecke genutzt.

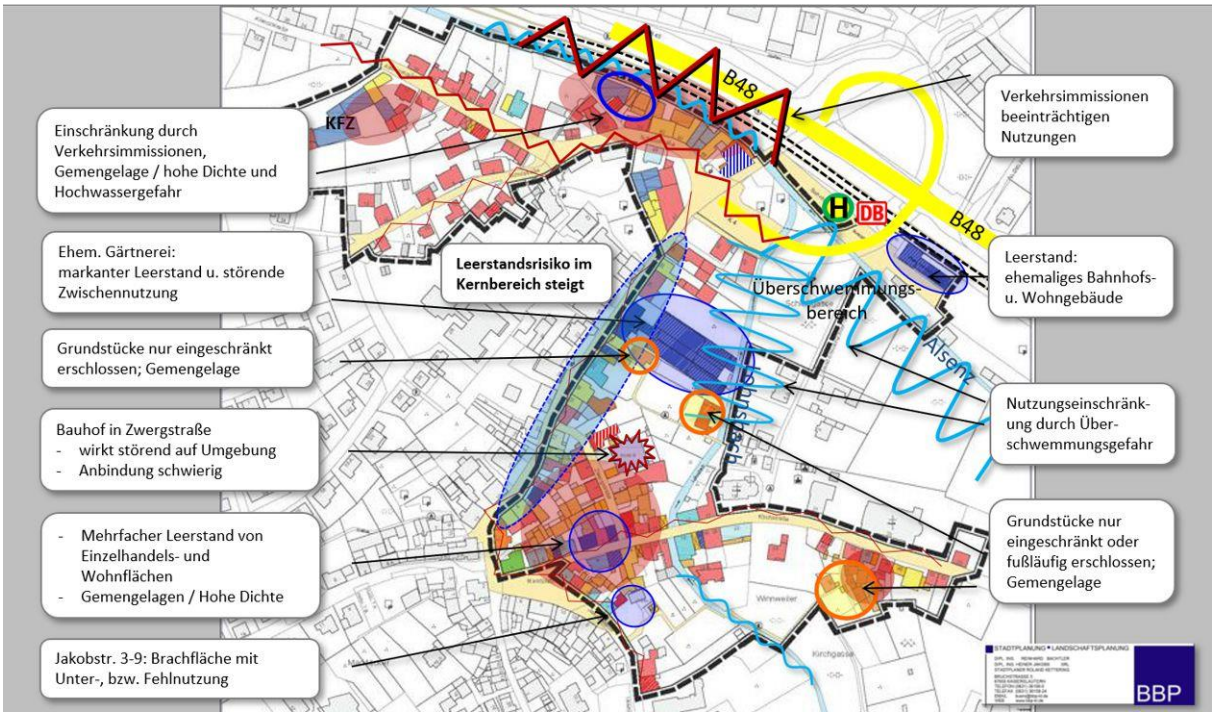


Erdgeschoss-, und Obergeschossnutzungen im Untersuchungsbereich

6.2.3 Leerstandssituation

Grundlagen der Leerstandserhebung waren neben dem äußeren Augenschein (Stand Dez / 2017) der Wasserverbrauch in den Jahren 2015 / 2016 sowie die Ortskenntnis der Verbandsgemeindeverwaltung. Demnach stehen in 117 erfassten Hauptgebäuden rund 8% der Obergeschosse und rund 12% der Erdgeschosse leer. Bei Letzteren handelt es sich dabei überwiegend um Leerstände von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen. Hiervon ist insbesondere die westliche Kirchstraße betroffen. Besonders markant fällt der jahrelange Leerstand eines ehemaligen Blumengeschäfts mit Gärtnerei in der Schlossstraße 32 ins Auge. Im Laufe der Bearbeitung ist durch Umzug einer Gaststätte in direkter Nachbarschaft ein Leerstand hinzugekommen. Das ehemalige Bahnhofsgebäude steht ebenfalls seit vielen Jahren leer. Als eine "Sonderform" des Leerstandes im Sinne von fehlender Nutzung kann das seit vielen Jahren brachliegende Areal Jakobstraße 3-5 bezeichnet werden, das aktuell partiell zu privaten Stellflächen umgestaltet wurde.

Markante Leerstände: Ehemaliger Bahnhof; ehemalige Gärtnerei in der Schlossstraße



6.2.4 Funktionsschwächen

Der hier abgebildete Plan visualisiert folgende markante Funktionsschwächen

- *Markanter, großflächiger Leerstand Schlossstraße 32* (ehemaliges Blumengeschäft mit Gärtnerei). Zufahrtsbereich wird als Abstellfläche für Gebrauchtwagen genutzt. Auslage in Schaufenstern ist seit Insolvenz des Betreibers vor (XXX Jahren) unverändert.
- *Leerstand ehemaliges Bahnhofgebäude:* Funktionsdefizite an zentralem ÖV-Punkt bzw. an Ortszufahrt.
- *Ladenleerstände insbesondere im Bereich Kirchstraße / Zwergstraße*. Hier wird der zunehmende Rückgang des inhabergeführten Einzelhandels augenscheinlich. Hinzu kommt die hohe Baudichte, Modernisierungsstau und die "B-Lage" sowie die beengte Freiflächensituation, welche eine Neubelebung des Einzelhandels erschweren.
- *Beengte Fußgängerbereiche beschränken Aufenthaltsqualität und wirken negativ auf Einzelhandelsstandort.*
- *Brachliegendes Areal Jakobstraße* 3-5: "Flächenleerstand" wirkt durch zentrale Lage negativ auf Ortskern
- *Gemeindlicher Bauhof Zwergstraße*, in ehemaliger Gewerbehalle: wirkt störend auf überwiegende Wohnnutzung in Umgebung. Schwierige Anbindung über enge Zwergstraße und schlecht einsehbare Zufahrten von Kirchstraße und Schlossstraße. Keine Erweiterungsmöglichkeiten.
- *Beeinträchtigung der Nutzungen an der nördlichen Schlossstraße* durch Immissionen der Bahnlinie, der B 48 und der Schlossstraße selbst, die als Zubringer Schule / Sportplatz / Wohngebiete / Hochstein fungiert.
- Durch Gemengelagen, schmale Straßenquerschnitte und / oder natürliche Grenzen sowie eingeschränkte Anfahrbarkeit wird die Nutzbarkeit diverser Grundstücke stark eingeschränkt, wie bspw. im Blockinnenbereich Schlossstraße / Zwergstraße / Kirchstraße, zwischen Schlossstraße und Lohnsbach oder zwischen Schlossstraße / Bahnhofstraße und Alsenz). Die Anfahrt der Grundstücke Kirchstraße 30-36 und Schlossstraße 24 ist gänzlich ausgeschlossen. Sie sind jeweils nur über schmale Fußwege erreichbar.
- Einschränkung der Nutzungen im Umfeld der Alsenz und des Lohnsbachs durch Hochwassergefahr.

6.2.5 Handlungsbedarf Nutzungsgefüge

Zentrales Ziel für die Innenentwicklung Winnweilers ist der Ausbau der ortskerntypischen Nutzungsvielfalt. Hierbei ist der Fokus auf Behebung von Gebäude- und Flächenleerstand, insbesondere an zentralen Bereichen (Bahnhof, ehem. Gärtnerei Hartmann, Jakobstr.9), auf die Beseitigung von Nutzungskonflikten und Gemengelagen, auf die Stärkung von Einzelhandel- und Dienstleistungen sowie auf die Entwicklung von (innovativem) Wohnen im Ortskern zu legen. Drängender Handlungsbedarf besteht bei dem gesamten Areal der ehemaligen Gärtnerei Hartmann, das gleichzeitig ein hohes Entwicklungspotential darstellt. Auch die Bereiche des Bauhofs und des Bahnhofs sollte mit Nachdruck auf eine Neuentwicklung hin untersucht werden.

Siehe Anhang, VU-Pläne: Bestand Erdgeschossnutzungen, Obergeschossnutzungen

6.3 Verkehr und Mobilität

6.3.1 Fließender Verkehr

Als einzige qualifizierte Straße durchquert die K4 von der Brücke über die B48 kommend über die Schlossstraße in die Schulstraße (Richtung Wingertsweiler Hof) den nördlichen VU-Bereich. Im Ortskern sind die Schlossstraße, Kirchstraße, Jakobstraße und Zwergstraße als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen. Jedoch ist das Fahrverhalten trotz stellenweise sehr beengter Straßenräume häufig nicht angepasst. Aus diesen Gründen wurde an vielen Stellen seitlich Fußgängerbereiche mit Pollern begrenzt (siehe unten). Die Poller verhindern darüber hinaus unerwünschtes Parken außerhalb gekennzeichneter Flächen.

Oben: Schlossstraße, unten Engpass Zwergstraße

Ein besonderer Engpass an der sehr unübersichtlichen Ecke Kirchstraße / Zufahrt Zwergstraße führt regelmäßig zu gefährlichen Situationen.

Auf der Alsenzstraße und der nördlichen Schlossstraße (ab Kreuzung Bahnhofstraße) gelten Tempo 50. Hier queren täglich große Schülergruppen die Straße, ohne dass eine Querungshilfe zur Verfügung steht. Hier besteht einerseits im Sinne der Verkehrssicherung, aber auch im Sinne der Ortseingangsgestaltung Handlungsbedarf. Die Schulstraße, welche für Pkw / Busse,

Fußgänger und Radfahrer als Haupterschließung zu den Schulen dient, ist im unteren Bereich sehr beengt. Dieses "Nadelöhr" ist trotz Tempobeschränkung auf 30 km/h für alle Verkehrsteilnehmer ein Gefahrenpunkt.

Links: Kreuzung Schlossstr. / Bahnhofstr.: gefährlich und wenig repräsentativ, rechts: das "Nadelöhr Schulstraße"

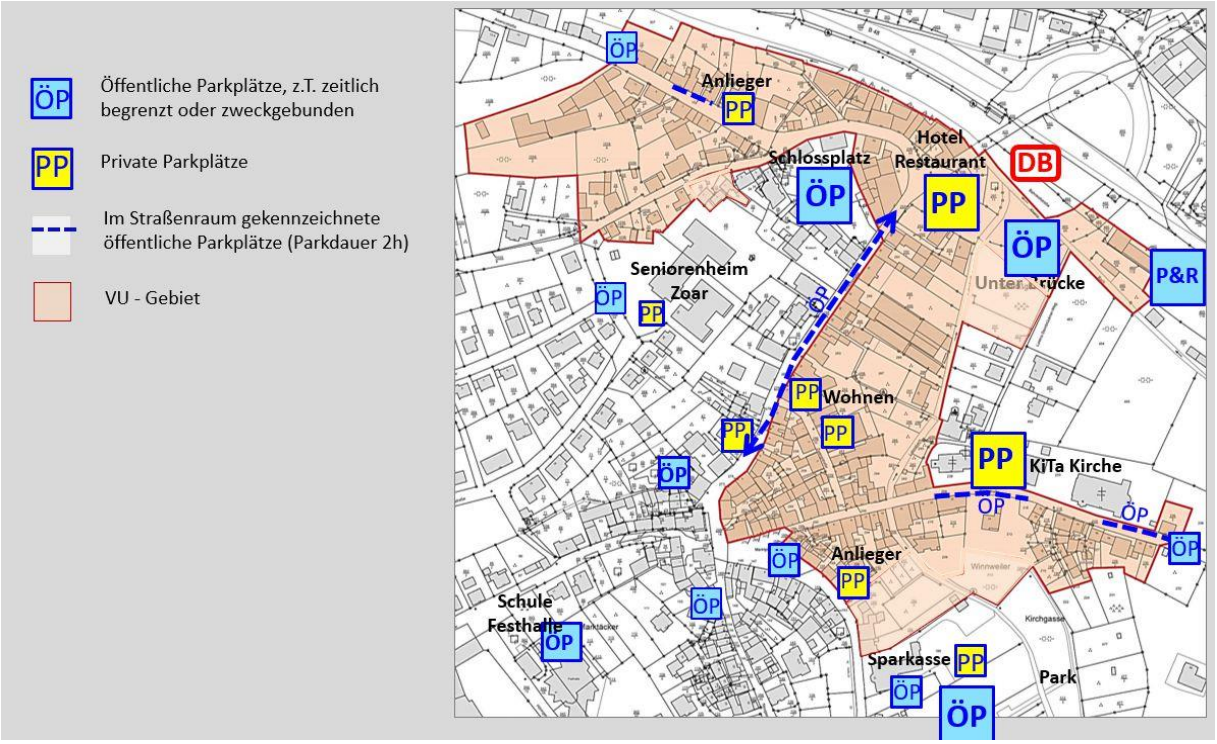
6.3.2 Ruhender Verkehr

Aufgrund der dichten Bebauung und der beengten Straßenräume stehen innerhalb des VU-Gebiets rd. 40 als solche gekennzeichnete, nicht zweckgebundene öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Davon befinden sich ca. 25 auf dem unbefestigten Alsenzparkplatz (unter der K4-Brücke), der im Überschwemmungsbereich Lohnsbach / Alsenz liegt.

Links: nur wenige öff. Stellplätze in der Alsenzstr., rechts: keine Stellplätze in der dicht bebauten Kirchstraße Ost

Gleichzeitig verfügen nur wenige Grundstücke über private Stellplatzflächen. Demgegenüber stehen rund 360 Einwohner, rd. 230 Wohneinheiten, und 52 Betriebe (darunter frequenzstarke Gastronomiebetriebe).

Die Parkdauer im Innenbereich und damit auch im VU-Gebiets selbst sind von 8.00 – bis 18.00 Uhr auf 2 Stunden begrenzt (Parkscheibenpflicht: Schlossstraße, Kirchstraße, Zwergstraße, Jakobstraße, Marktplatz und Festplatz). Es gibt keine "Anwohnerparkscheine".



Öffentliche und private Parkplätze im VU-Gebiet und im Umfeld

An der Kirchstraße verfügen die Einrichtungen der katholischen Kirche (Kindertagesstätte, Gemeindehaus, Kirche) über einen kleinen privaten Parkplatz, der die Kapazität von etwas größeren Veranstaltungen bei weitem nicht deckt. Zusätzlicher Parkdruck entsteht durch Gottesdienste und Veranstaltungen der benachbarten evangelischen Kirche, welcher keine eigenen Parkplatzflächen zugeordnet sind.

Das Hotel / Bistro Bierkrug (Ortseingang Nord) verfügt über einen Parkplatz mit ca. private 10 Stellplätzen.

Zur Entlastung des Ortskerns wurden in den letzten Jahrzehnten diverse zentrale Parkplätze angelegt (Messeplatz / rückwärtig Schlossstraße 9-13, Neugasse 6, Parkplatz Kreisparkasse und Parkplatz Ortseingang Ost/Kirchstraße). Insgesamt handelt es sich um ca. 120 nicht zweckgebundenen öffentliche Parkplätze im Umfeld. Direkt am Bahnhof stehen einige auf 1 Stunde befristete Parkplätze zur Verfügung. Das Angebot wird ergänzt durch einen P&R-Parkplatz am Bahnhof.

Die großflächigen Parkplätze im Umfeld sind bei Großveranstaltungen wichtige Ausweichflächen, da die Parkplätze im Ortskern zu diesen Zeiten nicht zur Verfügung stehen. Der am Lohnsbachpark gelegene große öffentliche Parkplatz wird insbesondere von Besuchern und Angestellten der Kreissparkasse und der seit kurzem im nahe gelegenen ehemaligen Katasteramt untergebrachten Verwaltungseinheiten der VG (u.a. Einwohnermeldeamt) genutzt.

Links: Privatparkplatz Restaurant / Hotel "Bierkrug", rechts: unbefestigter öffentlicher Parkplatz in Bahnhofsnähe

Die etwas entfernteren Stellplätze im Bereich der Schule und des Festhauses dienen ebenfalls als Zusatzflächen für größere Veranstaltungen / Dorffesten, bei denen die Stellplätze im Ortskern nicht angefahren werden können.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde auf die Problematik hingewiesen, dass viele öffentliche Parkplätze, trotz zeitlicher Beschränkung, von Berufstätigen und Ladeninhabern ganztags blockiert werden und so für Kurzzeitbesucher des Ortskerns nicht zur Verfügung stünden.

6.3.3 Fuß-, und Radverkehr / Barrierefreiheit

Die Fußgängerbereiche sind in der verkehrsberuhigten Zone entlang der Hauptachsen durch Poller von der Straßenzone abgetrennt. Sie sind, bedingt durch die Straßenquerschnitte, stellenweise sehr schmal, sodass Passanten mit Kinderwagen, Rollator oder Rollstuhl häufig auf die Fahrfläche ausweichen müssen. Diese Sachlage wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung (siehe nachfolgende Seiten) vielfach als Missstand bewertet. Auditive oder taktile Elemente für Menschen mit Seh- oder Hörbehinderungen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Poller begrenzen Fußwege im verkehrsberuhigten Bereich. Besonders eng wird es hier an Tagen der Müllabfuhr.
Links: Kirchstraße, rechts: Schlossstraße

Für Fußgänger gefährlich ist die Querung der Kreuzung Schlossstr. / Bahnhofstr. (siehe oben). Eine extrem beengte und für Fußgänger und Radfahrer ebenfalls gefährliche Situation besteht in der Schulstraße, (zwischen Alsenzstraße und Prinzenstraße), die als zentrale verkehrliche Anbindung für Grundschule, Realschule Plus, Seniorenwohnheim und Wohngebiete stark frequentieret und gleichzeitig für viele Schüler *der* Schulweg zum Bahnhof ist. Ebenfalls gefährlich ist die Ecke Kirchstraße / Zwergstraße.

Links: Schulstraße, eine wichtiger aber gefährlicher Schulweg ", rechts: Brücke als Barriere Richtung Weilergäßchen

Eine verkehrsfreie Fußwegeverbindung (das "Weilergäßchen") besteht zwischen Lorenz-Steinbrückner-Weg (Kirchen / katholische Kindertagesstätte) zwischen Gärten hindurch zur Schlossstraße. Diese Verbindung ist jedoch nicht barrierefrei und für Ortsfremde nicht auffindbar. Von der Schlossstraße aus führt ein (nicht barrierefreier) Treppenweg zwischen (ehem.) Dorfladen und Restaurant MAX hoch zum Seniorenheim Zoar.

Im Osten trifft das "Weilergäßchen" (vorbei an der Kindertagesstätte und dem "Kaffeemühlchen", mit dem Treffpunkt der evangelischen Jugend) auf den Lorenz-Steinbrückner-Weg, einer wichtigen fußläufigen Anbindung an den Bahnhof. Im Süden des VU-Bereichs kann (nur) der Ortskundige den "Lohnsbachpark" über versteckt liegende und sanierungsbedürftige Fußwege von Seiten der Kirchstraße und der Jakobstraße erreichen, die ebenfalls nicht oder nur bedingt barrierefrei sind. Die diversen Lohnsbachbrücken sind sanierungsbedürftig oder müssen ersetzt werden (Fußgängerholzbrücke vom Alsenzparkplatz) und bedürfen im Zuge der Entwicklung des Lohnsbachquartiers der Ergänzung. Nach Norden führt ein Fußweg über die Bahnlinie entlang der Gleise zu dem Wohngebiet "Im Küchengarten".

Viele Geschäfte sind nur über Treppen erreichbar. Die durch Poller abgegrenzten Fußgängerbereiche sind für Kinderwagen / Rollstühle oft zu schmal.

Mangelnde Barrierefreiheit besteht häufig an den nur über Treppen zugänglichen Geschäften oder Wohnhäusern, wie die oben abgebildeten Beispiele aus der Schlossstraße zeigen.

Explizit gewidmete Radwege gibt es im Gebiet nicht. Radfahrer können sich im verkehrsberuhigten Innenbereich gleichberechtigt bewegen.

6.3.4 ÖPNV

Die gute Anbindung des Ortskerns an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch den nahegelegenen Bahnhof und die dortige Verknüpfung mit den Buslinien 900, 903, 905, 908, 911 und 136 gesichert.

6.3.5 Fazit Handlungsbedarf Verkehr

Augenscheinlicher Handlungsbedarf (im Untersuchungsbereich) bezüglich des fließenden Verkehrs, wäre eine Entschärfung des "Nadelöhrs Schulstraße". Jedoch erscheint eine Lösung dieses Problems aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse im (Zeit-,) Rahmen der hier vorgesehenen Stadtumbaumaßnahme schwierig.

Ebenfalls problematisch ist die Verbesserung der Zufahrt zur Zwergstraße insbesondere von Seiten der Kirchstraße. Auch hier erschweren einerseits Eigentumsverhältnisse und andererseits ein Interessenkonflikt zwischen den Belangen der Verkehrssicherheit und den Belangen des Ortsbildes (Erhalt der Gebäude Kirchstraße 9 und Zwergstraße 2-4 als ortsbildprägende Bausubstanz) die Problemlösung. Es ist zu prüfen, ob eine Einbahnregelung von der Zufahrt Kirchstraße Richtung Schlossstraße (bis Bereich Bauhof) zu einer praktikablen Lösung führt, bei der die historische Bausubstanz erhalten werden könnte.

Die private Stellplatzsituation ist, mit Ausnahme der Alsenzstraße und der Schulstraße, im ganzen VU-Bereich aufgrund der städtebaulichen Struktur angespannt. Hier bedarf es kleinteiliger Lösungen. Dies gilt insbesondere bei einer zusätzlichen Wohnentwicklung bzw. Ansiedlung weiterer Nutzungen.

Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen, das in zumutbarer fußläufiger Entfernung zum Ortskern besteht, wird von Anwohner (im ländlichen Raum) unkomfortabel und wenig attraktiv empfunden. Schwierig wird es bei Großveranstaltungen, bei denen die Parkplätze im Umfeld komplett belegt sind. Bei zukünftigen Innenentwicklungsmaßnahmen ist die Stellplatzproblematik rechtzeitig zu berücksichtigen.

Der Alsenzparkplatz unter der Brücke bedarf zur Optimierung seiner Nutzbarkeit einer Befestigung und Ordnung. Hierbei sind in besonderem Maße die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Fußwegeverbindungen in West-Ost-Richtungen fehlen gänzlich oder sind sanierungsbedürftig, nicht barrierefrei und für Ortsfremde nicht auffindbar. Hier besteht ein sehr hoher Handlungsbedarf.

Die von den Bürgerinnen und Bürgern als allgemeine unbefriedigend empfundene Situation der Fußgänger (insbesondere in der Schlossstraße) steht in engem Zusammenhang mit dem Fahrverhalten der Autofahrer. Es bleibt zu prüfen, ob die Situation durch Veränderung der Straßengestaltung- bzw. Möblierung, wie in der Bürgerversammlung angeregt wurde, verbessert werden kann. Dies bezieht sich insbesondere auf die an das VU-Gebiet direkt angrenzende Schlossstraße. Hoher Bedarf besteht bei der Verbesserung des Fußwegenetztes zwischen Schlossstraße und Lorenz-Steinbrückner-Weg sowie von hier Richtung Lohnsbachpark und bei der Sanierung / oder dem Ersatz bestehender Brücken und deren Ergänzung durch neue Querungen des Lohnsbachs, wie zum Beispiel im Bereich des "Alsenzparkplatzes".

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

6.4 Ortsbild und Freiflächen

6.4.1 Positives Erscheinungsbild

Durch die im Rahmen der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme erfolgten Umbauten des Schlossplatzbereichs sowie des Museumsbereichs inklusive Restaurant MAX und vielen geförderten privaten Modernisierungsmaßnahmen, wurde das Ortsbild im Winnweiler Ortskern sichtbar aufgewertet. Es sind attraktive und repräsentative Aufenthaltsbereiche entstanden. Hierzu zählt auch das außerhalb der Sanierungsmaßnahme gestaltete Umfeld der evangelischen und der katholischen Kirche.

Die Straßenraumgestaltung der 1980er Jahre bewahrt im Zentrum Schlossstraße / Kirchstraße mit blauen Pollern und verschiedenen Pflasterstrukturen- und Materialien ihren etwas "in die Jahre gekommenen" Charme. In den Eingangsbereichen zum Ortskern wurde der Belag in den letzten Jahren nach und nach modernisiert.

6.4.2 Bauweise

Im VU-Gebiet überwiegt die zweigeschossige, traufständige Bauweise mit kleinteiligen, symmetrischen Lochfassaden (stehende Fensterformate, traditionell mit Sprossenfenstern). Von den hellen pastellfarbenen, strukturlosen Putzfassaden sind die Faschen und Gewände farblich abgesetzt. Häufig sind die originalen Sandsteingewände erhalten. Als Dachform dominiert das Satteldach, gefolgt vom Krüppelwalmdach, mit rötlich-braunen Tonziegeln und stellenweise Naturschiefer (z.B. Gauben und Kniestock). Vereinzelt gibt es Schleppgauben, Stehende Gauben, Walmgaupen oder Zwerchhäuser.

In der Gestaltungssatzung [2] aus dem Jahr 1986 wird das "gebaute" Ortsbild wie folgt beschrieben: *"Die Gestaltung der Ortsmitte der Gemeinde Winnweiler ergibt sich aus einem historisch gewachsenen Nebeneinander von Gebäuden und Nutzungen. Ihre gegenseitige Zuordnung bedingt die gestalterische Vielfalt dieses Teils der Gemeinde. Obwohl sich die vorhandenen einzelnen Gebäude und baulichen Anlagen sowohl in Alter und Erhaltungszustand, als auch in ihrem Erscheinungsbild unterscheiden, bilden sie doch im gestalterischen Zusammenwirken ein Ganzes, das durch unbedachte Eingriffe und Veränderungen nachhaltig gestört werden kann……Aufgabe und Zweck der Satzung ist es, notwendigen Erneuerungsmaßnahmen einen Rahmen zu setzen, innerhalb dessen Einzelmaßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen sowohl der Erhaltung, als auch der Weiterentwicklung des Ortsbildes dienen."*

[2] Gestaltungssatzung Winnweiler, Satzung zur Wahrung und Weiterentwicklung der Ortsmitte, Herausgeber OG Winnweiler, März 1986, Bearbeitung Prof. Dipl.-Ing. Gräf

Trotz unterschiedlichem Alter und Erhaltungszustand der Gebäude wirkt das Ortsbild überwiegend harmonisch.

Störend wirken hingegen Baukörper und Fassaden, die sich in Größe, Form, Gliederung und / oder Farbigkeit nicht in ihre Umgebung einfügen.

Während einige ortsbildprägende Gebäude im besonderen Maße positiv wirken, wird das Ortsbild stellenweise durch unangepasste Baukörper unterbrochen und sehr häufig durch unangepasste Fassadengestaltung (Material, Gliederung und Farbigkeit) massiv gestört. Besonders negativ fallen diese abweichenden Fassaden in der Schlossstraße auf. In besonderem Maße inhomogen wirkt die Baustruktur in der Zwergstraße, mit in sehr schlechtem Zustand befindlichen ortsbildprägenden Gebäuden, gesichtslosen Bauten der 1970er Jahre und der Gewerbehalle, die aktuell vom gemeindlichen Bauhof genutzt wird.

Siehe Anhang, VU-Pläne: Bestand Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
Hier sind die ortsbildprägende Gebäude und Gebäude mit ortsbilduntypischer, gestalterischer Überformung gekennzeichnet.

Die Fotos zeigen Beispiele für Fassadengestaltungen, die durch unangepasste Materialien, grelle Farben und schrille Werbeträger das Ortsbild stören.

6.4.3 Baudichte / private Grün- und Freiflächen

Die Baudichte und die Qualität der privaten Freiflächen stellen sich im VU-Gebiet sehr unterschiedlich dar. So besteht in Teilbereichen, wie beispielsweise in den Blöcken Schlossstraße / Zwergstraße / Kirchstraße und Kirchstraße/ Jakobstraße, zwischen Schlossstraße und Bahndamm, auf dem Areal und im Umfeld der ehem. Gärtnerei Hartmann sowie im Bereich Kirchstraße 34 – 46, eine sehr hohe Baudichte und nahezu 100%ige Versiegelung. Hier sind Belichtung, Belüftung und Erschließung der Innenbereich (zum Teil sehr stark) eingeschränkt. Dagegen verfügen Grundstücke an der Alsenzstraße, der Schulstraße aber auch vereinzelt an der Kirch-, und der Schlossstraße über direkt zugängliche Frei- und Grünflächen. Eine besondere Qualität stellen die Gärten am "Weilergäßchen" dar. Diese Qualität wird durch die leerstehenden Gewächshäuser der ehem. Gärtnerei jäh unterbrochen.

Extrem unterschiedliche private Freiraumsituationen im VU-Gebiet
Links: Gärten am Weilergäßchen, rechts: Gemengelage im Block Jacobstraße / Kirchstraße

6.4.4 Lohnsbach / Alsenz / Weiherwiesen

Entlang der Gärten am "Weilergäßchen" grenzt der Lohnsbach, der aus Süden (Lohnsbachpark) kommend, an der Bahnhofstraße in die Alsenz mündet. Im VU-Bereich ist der Lohnsbach nur punktuell von den kreuzenden Fußwegen aus erlebbar. Gleiches gilt für die Alsenz, die von Osten kommend, entlang den sogenannten "Weiherwiesen" im offenen Kanal geführt wird. Diese Kanalisierung ist eine der Ursachen für alljährliche Überschwemmungen entlang des Lohnsbaches. Besonders betroffen sind die Flächen Richtung Einmündungsbereich des Lohnsbachs in die Alsenz (Parkplatz und Privatflächen).

Es gibt schon seit vielen Jahren Überlegungen, die Alsenz naturnah zu mäandrieren und, anlehnend an die Historie, eventuell einen Weiher in den "Weiherwiesen" anzulegen. Um diesem Anliegen Nachdruck zu verleihen, hat sich vor ca. 2 Jahren eine Bürgergruppe zusammengefunden. Auch im Rahmen der Bürgerwerkstatt vom 22.02.2018 (siehe Kapitel 7) wurde von allen Gruppen angeregt, Lohnsbach und Alsenz für die Öffentlichkeit erlebbarer zu machen und stärker in die Gestaltung der öffentlichen Freifläche einzubinden. Von Seiten der Aufgabenträger wurde darüber hinaus eine ökologische Aufwertung der Wasserläufe angeregt, unter anderem auch, um durch verbesserte Retentionsflächen die Hochwassergefahr zu reduzieren. Mittlerweile wurde die Renaturierung der Alsenz im Bereich Weiherwiesen beschlossen und die Planung in die Wege geleitet.

Einen dringenden Sanierungsbedarf zeigt die historische Stützmauer entlang des Lohnsbachs, an der sich bereits erste Steine gelöst haben (z.B. im Bereich der Brücke zum Weilergäßchen).

Sanierungsbedarf an der Stützmauer am Lohnsbach; Weiherwiesen (Blick Lorenz-Steinbrückner-Weg Richtung Bahnhof)

6.4.5 Öffentlicher Raum

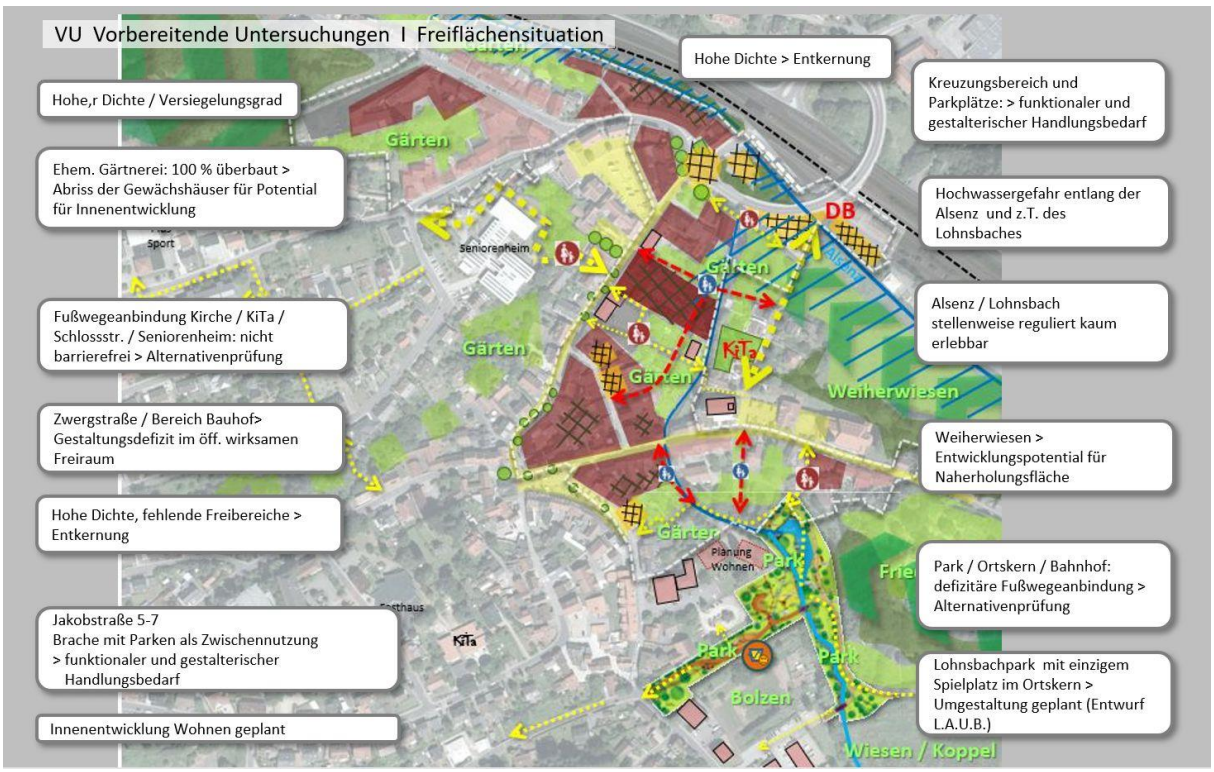
Wie einleitend beschrieben wurden die öffentlichen Platz- und Straßenräume im Bereich der abgeschlossenen Sanierungsgebiete in den letzten Jahrzehnten umfassend erneuert und gestaltet. Dennoch besteht in Teilbereichen (insbesondere in der Schlossstraße) ein Anpassungsbedarf der Flächengestaltung bzw. der Möblierung an den heutigen Gestaltungs-, und Ausbaustandart. In diesem Zusammenhang wurden bei der Bürgerwerkstatt am 22.02.18 das Fehlen von Sitzmöglichkeiten und eine stellenweise fehlende Barrierefreiheit bemängelt.

Ein eindeutiges Gestaltungsdefizit stellen die unbefestigten (privaten und öffentlichen) Parkplätze an der Bahnhofstraße und unter der Brücke dar (siehe Foto rechts). Gleiches gilt für die gemeindeeigenen Flächen am Bauhof in der Zwergstraße.

Öffentliche Grün-, und Aufenthaltsflächen gibt es im Untersuchungsgebiet nicht. Der Lohnsbach ist nur visuell erlebbar. Es gibt keine attraktiven öffentlichen Zugangsmöglichkeiten oder Aufenthaltsbereiche in seinem Umfeld. Die Grünflächen zwischen Schlossstraße und Lorenz-Steinbrückner-Weg sind überwiegend in Privatbesitz. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde häufig der Wunsch geäußert, in diesem Bereich öffentliche Aufenthalts- und Spielflächen zu schaffen und die Durchwegung zu verbessern.

Der nahe gelegene Lohnsbachpark, dessen Neugestaltung aktuell geplant wird, ist nach Westen nur über kleine, nicht barrierefreie Fußwege mit dem Ortskern verbunden, die für Besucher kaum auffindbar sind.

Der Lohnsbach ist zwischen Schlossstraße und Lorenz-Steinbrücker-Weg kaum erreichbar. Die Zuwegung für Ortsfremde nicht auffindbar



6.4.6 Fazit Handlungsbedarf Ortsbild und Freiflächen

Im VU-Gebiet besteht vielfach umfassender Handlungsbedarf zur Verbesserung des Ortsbilds zur Beseitigung städtebaulicher Missstände, wie die Belichtung und Belüftung von Wohngebäuden und zur Aufwertung deren Umfelder. Des Weiteren sollten die Potentiale Lohnsbach / Grüne Mitte / Alsenz / Weiherwiesen und nahegelegener Lohnsbachpark zur Verbesserung des öffentlichen Freiflächenangebots (zum Aufenthalt, Spielen und Bewegen) und der ökologischen Situation im Ortskern genutzt werden. Die Belange des Hochwasserschutzes gilt es hierbei zu berücksichtigen. Darüber hinaus bedarf es einer fußläufigen Vernetzung der Freiflächen untereinander und mit dem Ortskern.

6.5 Energie

Bei dem überwiegenden Teil der Gebäude ist aufgrund ihres Alters und / oder ihres, in Kapitel 6.1 konstatierten Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs, ein hohes Potenzial zur energetischen Sanierung zu vermuten. Darüber hinaus kann auch an Gebäuden, die mit geringem Sanierungsbedarf gekennzeichnet sind, ein Bedarf an Maßnahmen zur Energieeinsparung bestehen. An dieser Stelle wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass auch bzw. gerade bei energetischen Sanierungsmaßnahmen die Belange des Ortsbildes zu beachten sind. Hier bedarf es einzelfallbezogener Bewertungen, Abwägungen und Lösungen.

Großflächige Photovoltaikanlage auf historischem Gebäude am zentralen Schlossplatz: energetisch sinnvoll aber ortsbildschädigend

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 25.01.2018 die **erste Bürgerbeteiligung** in Form einer Bürgerversammlung statt, bei der das Stadtplanungsbüro BBP und das Ingenieurbüro Antje Peters 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 standen.

Bei der **zweiten Bürgerbeteiligung**, am 22.02.2018, 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 eine weitere städtebauliche und funktionelle Aufwertung des Ortskerns befürwortet. Bezüglich der Festlegung eines STU- und eines San-Gebiets wurden keine Bedenken geäußert bzw. Einsprüche erhoben.

Aus dem Bürgerbeteiligungsverfahren gingen die unten aufgelisteten Anmerkungen, Anregungen und Entwicklungsvorschläge hervor:

Image der Ortsmitte / Ortsbild / Bausubstanz

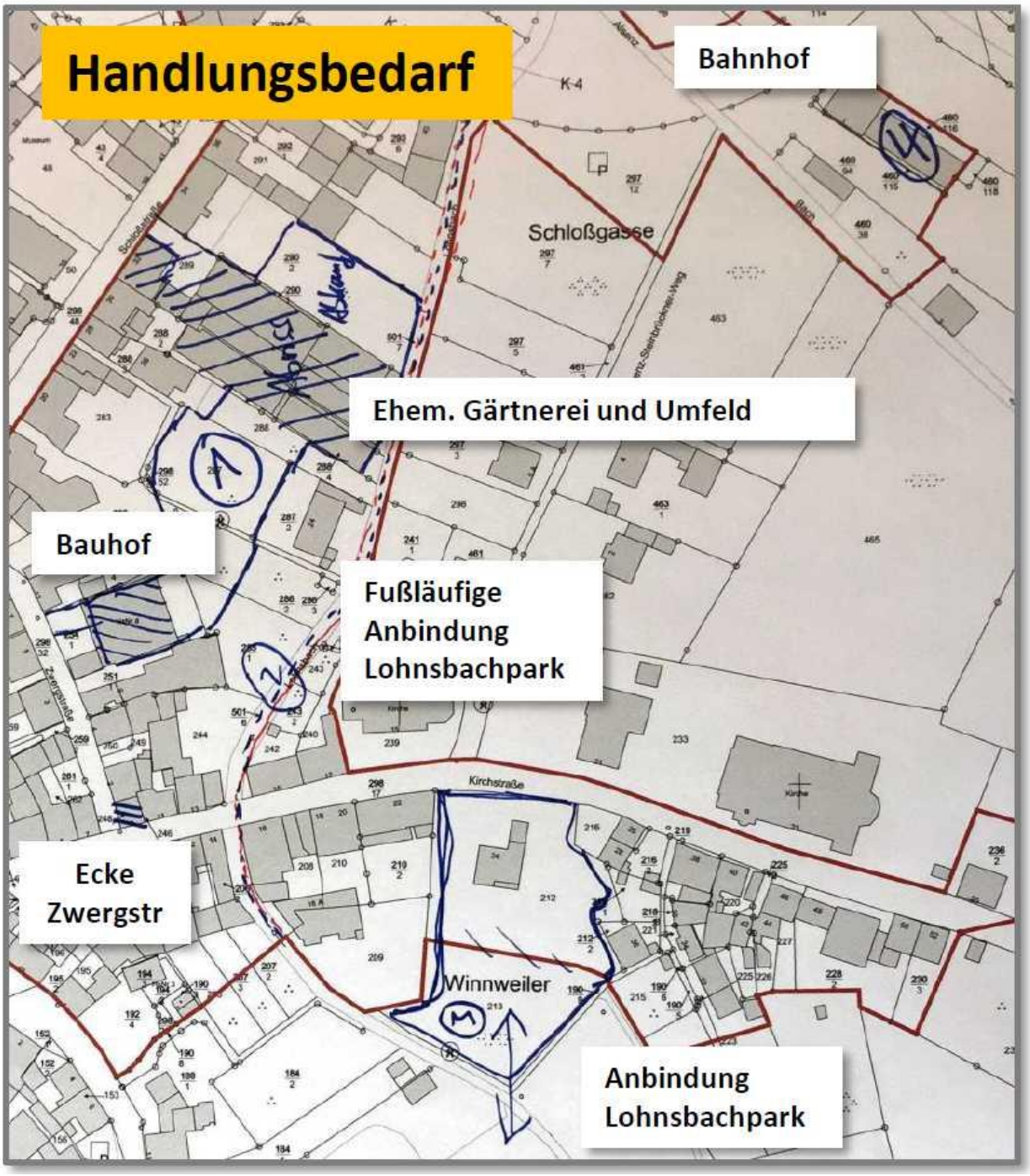
- z.T. ungepflegtes Erscheinungsbild, Problem Hundekot
- Bereiche mit Negativimage durch hohen Sanierungsbedarf und Leerstand: Bahnhof, Schlossstr. 32 (ehem. Gärtnerei), Zwergstraße, Alsenzstraße 4 /Schlossstraße 60-62: diese Bereiche durch Teil-, Abrisse und Sanierungen aufwerten
- Flair schaffen / künstlerisches Gesamtbild schaffen

Nutzungen / Leerstand / Zukunft Einzelhandel / Gastronomie / Wohnen

- Leerstände erheben / zwischennutzen / wiederbeleben / aufwerten
- Umnutzung leerstehender Geschäfte zu Wohnraum
- Bahnhof entwickeln: Touristeninfo, Ausganspunkt Wanderer, kleine Werkstätten,
- Es fehlen: Übernachtungsmöglichkeiten, Hotel Restaurant, Ärzte
- Hochwertigere Angebote schaffen: Café an Bach, Bäcker, der selbst backt
- Öffentliche Toilettenanlage
- "Tafel" für Bedürftige

Neuordnung / Innenentwicklung

Alle Arbeitsgruppen empfehlen den Abriss der ehemaligen Gärtnerei Schlossstr.32 sowie des Bauhofgebäudes Zwergstr. 8-10. Der Umgang der Gebäude Zwergstraße 2-6 und Kirchstraße 9 (Abriss oder Sanierung) wurde unterschiedlich eingestuft. Untenstehend sind beispielhaft zwei Arbeitsgruppenergebnisse abgebildet. Die Bezeichnungen der Bereiche wurden nachträglich erläuternd hinzugefügt.



Beispiel: Arbeitsgruppe 4

Beispiel: Arbeitsgruppe 5

Für die Neuentwicklung des Gärtnereiareals wurden vielfältige Ideen entwickelt:

- Grüne Mitte / Grüner Innenbereich mit Spiel- und Bewegungsangeboten
- Hotel; Café (an Bach)
- Touristinfo / Haus der Begegnungen
- verbunden mit öffentlichen Toiletten
- Mehrgenerationenwohnen und Einbindung von Diakonie Zoar mit Café, Mittagessen, Treffen

Freiflächen / Aufenthaltsqualität

- Ruhebänke im Ortskern; Sitzgelegenheiten an Brunnen (statt Schaukästen); "Die Bürger zum Verweilen und Nutzen einladen."; Fahrradständer
- Auf hochwertige, langlebige Ausstattung achten
- Fußgängerzone zwischen Messeplatz und (einschließlich) Marktplatz / blaue Poller entfernen
- Umgestaltung Bahnhofsumfeld mit Zugang zur Alsenz
- Mehrgenerationenplatz

Kinder Jugend:

- Spielplätze grundsätzlich überdenken (Attraktivität, Aktualität, Lage)
- Spielmöglichkeiten am Wasser
- Spielscheune (wie Mariental); Boulder- Kletterhalle (z.B. in ehem. Gewerbehalle zw. Schlossstraße und ehemaligem Bahnübergang)
- Abenteuerspielplatz
- Angebote für Jugend, z.B. Skaterbahn (wird Bolzplatz angenommen?)

Weiherwiesen

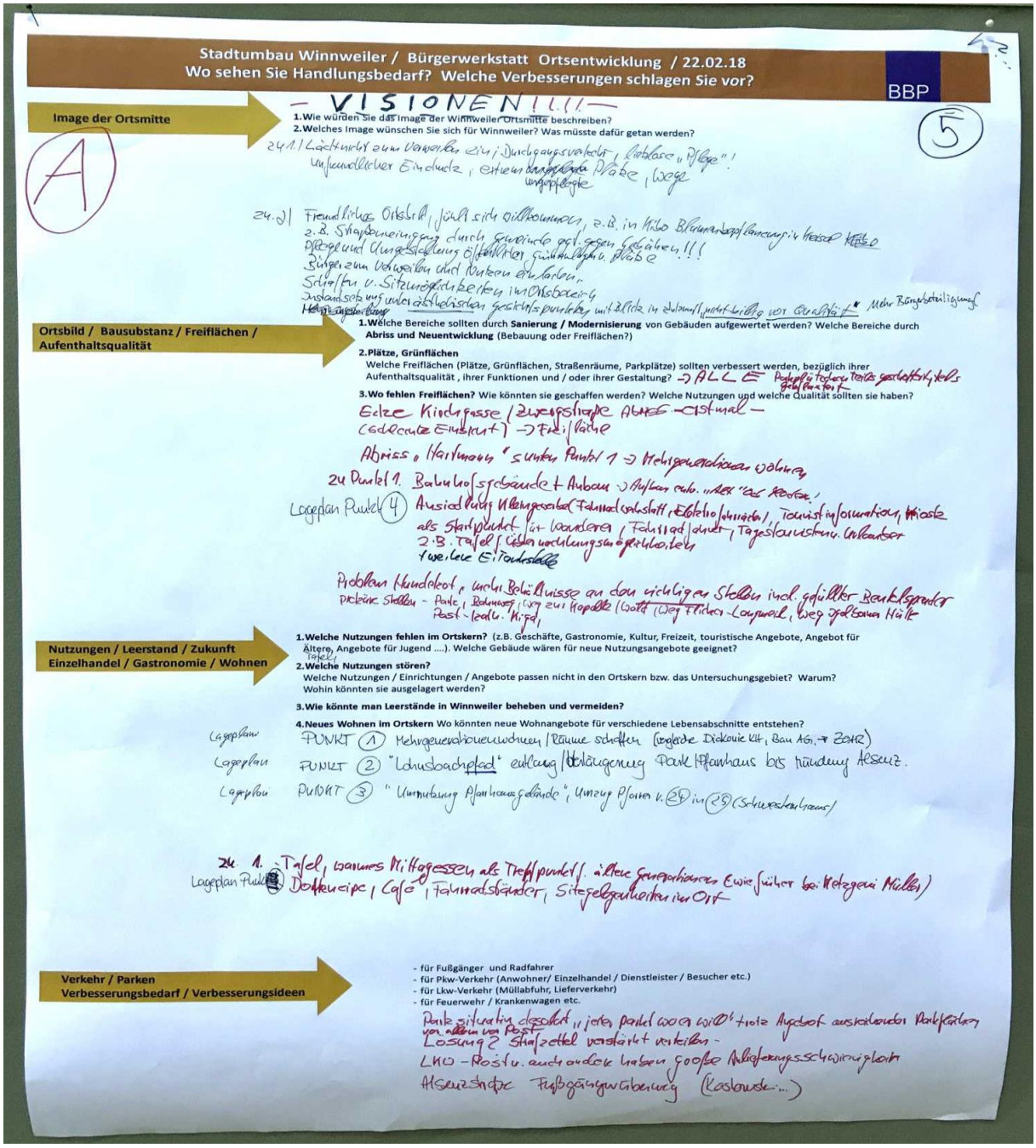
- Weiher anlegen, Grünflächen gestalten und über Fußweg mit Lohnsbachpark verbinden

Außerhalb des VU-Gebiets:

- Aufwertung des Kriegerdenkmals und der Zuwegung
- In Lohnsbachpark: Freizeitgelände; Fitnesspfad, Grillplatz; Freifläche Pfarrhaus einbinden und Fußweganbindung Park / Grüne Mitte / Bahnhof
- Ortseingänge gestalten (sind "Visitenkarten des Ortes")
- Infotafel auf Weg zur Kapelle
- Aufwertung Kriegerdenkmal und Zuwegung

Verkehr

- zu viel Verkehr und zu schnell
- Verkehrsberuhigung vom Grundsatz her gut, muss aber stärker kontrolliert werden; Charakter muss einladender / entspannter werden Andienung / Anfahrt zeitlich begrenzen
- Gefahrenpunkte: Kreuzung Brücke / Bahnhofstr. / Schlossstr. Kreuzung Schulstr. / Alsenzstr.; Ecke Kirchstraße / Zwergstraße: durch Abriss öffnen



Parken

- "Wildes" parken: es fehlt Kontrolle und Parkleitsystem

Fußwege

- Barrierefreier Zugang von Ortskern zu Zoar-Seniorenwohnheim fehlt
- Wegeverbindung entlang Lohnsbach von Park bis Bahnhof
- Zebrastreifen an der Alsenztraße
- Fußweg Bahnhof Richtung Norden über B48

Bürgerversammlung: links: Begrüßung durch Bürgermeister Jacob, rechts: Vortrag Reinhard Bachtler, BBP

Bürgerwerkstatt: links: Input BBP, rechts: Arbeitsphase; unten: Präsentation der jeweiligen Arbeitsgruppen

Bürgertisch Weiherwiesen

Unabhängig der Veranstaltungen hat der *"Bürgertisch Weiherwiesen"*, eine kleine Gruppe aktiver Bürger, den aus Ihrer Sicht bestehende Handlungsbedarf im Ortskern in Wort und Bild mit dem Titel "Zauberhaftes Winnweiler" dargestellt. Sie sehen hier Schwerpunkte bei der Gebäudesanierung, der Beseitigung von Leerstand und insbesondere der Pflege und Sauberkeit im öffentlichen Raum. Darüber hinaus setzten sie sich ein für die Renaturierung der Weiherwiesen und der Gestaltung des Umfelds mit Bahnhof, Parkplatz unter der Brücke sowie Lorenz-Steinbrückner-Weg bis inklusive Weilergäßchen.

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 6 beschriebenen Bestandserhebung übereinstimmen. Alle Gruppen erachten den Abriss der Gewächshäuser (Schlossstr. 32) und eine Neuentwicklung des Areals bzw. des gesamten Innenbereichs am Lohnsbach als zentrale Maßnahme mit höchster Priorität.

Beteiligung im Rahmen der Erweiterung des Untersuchungsgebiets

Im Laufe der Voruntersuchungen haben sich Aspekte ergeben, die eine Erweiterung des Untersuchungsgebiets notwendig machten. Aus diesem Grund wurde im Einvernehmen mit der ADD Zweigstelle Neustadt / Weinstraße mit Gemeinderatsbeschluss vom 04.04.2019 das Gebiet entsprechend erweitert. (siehe Kapitel 3 / Untersuchungsgebiet). Die Öffentlichkeit konnte hierzu bis zum 17.05.2019 Anregungen und Stellungnahmen bei der Verbandsgemeindeverwaltung einreichen. In der örtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt, Ausgabe 15 / 2019 (s.a. *https://ol.wittich.de/titel/773/ausgabe/17/2019)* wurde auch auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen. Zusätzlich wurden die betroffenen Grundstückseigentümer in individuellen Schreiben in Kenntnis gesetzt und über Erörterungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten informiert werden.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde folgende Anregung bei der Verbandsgemeinde vorgebracht:

Erweiterung des Untersuchungsgebiets

Bezüglich der Erweiterung des Untersuchungsgebiets wurden keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht.

Hochwasserschutz

Ein Eigentümer weist auf die Hochwassersituation im Bereich Lorenz-Steinbrücker-Weg / Flurstück 297/5 hin, die sich seit dem Brückenbau und durch die allgemein zunehmenden Versiegelungen entlang des Lohnsbachs und der Alsenz insbesondere bei Starkregenereignissen verschärft hat. Er hält es für dringend notwendig bei allen weiteren Maßnahmen die Aspekte des Hochwasserschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen.

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 Aufgaben, fand im November / Dezember 2017 in schriftlicher Form statt. 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. Es wurde insbesondere zu folgenden Fragen um eine Stellungnahme gebeten:

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

Folgende Träger öffentlicher Aufgaben wurden beteiligt, haben jedoch **keine Stellungnahme** abgegeben:

- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V., Postfach 15 65/ Hindenburgplatz 3, 55116 Mainz / 55118 Mainz
- BUND, KG Donnersberg, Leibnizstraße 15, 67292 Kirchheimbolanden
- Deutsche Bahn AG, Geschäftsbereich Bahnbus, Mainz-Wiesbaden, Verkaufsbüro Alzey, Bahnhofstraße, 55232 Alzey
- Einzelhandelsverband Festplatzstraße 8, 67433 Neustadt/Weinstr.
- Evangelische Kirchengemeinde, Jakobstraße 27, 67722 Winnweiler
- Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V., Osteinstraße 7-9, 55118 Mainz
- Handwerkskammer der Pfalz, Am Altenhof 15, 67655 Kaiserslautern
- Industrie- und Handelskammer der Pfalz, Postfach 26 65, 67614 Kaiserslautern
- Katholische Kirchengemeinde, Kirchstraße 24, 67722 Winnweiler
- Kreisverwaltung Donnersbergkreis -Brandschutz- 67292 Kirchheimbolanden
- Kreisverwaltung Donnersbergkreis -Untere Verkehrsbehörde- 67292 Kirchheimbolanden
- Kreisverwaltung Donnersbergkreis -Untere Wasserbehörde- 67292 Kirchheimbolanden
- Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V., Kirchenstraße 13, 67823 Obermoschel
- Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V., Geschäftsstelle Gaulsheimer Straße 11A, 55437 Ockenheim
- Landesverband Gartenbau, Burgenlandstraße 7, 55543 Bad Kreuznach
- NaturFreunde Rheinland-Pfalz e.V., Ebertstraße 22, 67063 Ludwigshafen
- Naturschutzverbund Deutschland, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V., Frauenlobstraße 15-19, 55118 Mainz
- Pollichia e.V. Geschäftsstelle Haus der Artenvielfalt, Erfurter Straße 7, 67433 Neustadt / Weinstraße
- Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, Bahnhofstraße 24, 66953 Pirmasens
- Zweckverband Wasserversorgung „Westpfalz“, Postfach 54, 67683 Weilerbach

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

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Abteilung Infrastruktur, Referat T3 TÖB, Fontainengraben 200, 53123 Bonn
- Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) –Westpfalz- Postfach 34 20, 67622 Kaiserslautern

- Fernleitungsbetriebsgesellschaft MBH, Betriebsservice Idar-Oberstein, Hohlstraße 12, 55743 Idar-Oberstein
- Forstamt Donnersberg, Dr. Carl-Glaser-Straße 2, 67292 Kirchheimbolanden
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte-, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz
- Jüdische Kultusgemeinde der Rheinpfalz, Am Weidenberg 3, 67346 Speyer
- Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Zumaienstr. 175, 54292 Trier
- Kreisverwaltung Donnersbergkreis Abteilung Gesundheit, 67292 Kirchheimbolanden
- Kreisverwaltung Donnersbergkreis -Lebensmittelüberwachung, Veterinärwesen, Landwirtschaft- 67292 Kirchheimbolanden
- Kreisverwaltung Donnersbergkreis -Untere Naturschutzbehörde- 67292 Kirchheimbolanden
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Schönauserstraße 5, 67547 Worms
- Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V., Bertrodtstraße 19, 53518 Adenau; zuständig: Pfälzerwald-Verein e.V., Fröbelstraße 24, 67433 Neustadt/Weinstr.
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz- Dienststelle Kaiserslautern, Röchlingstraße 1 (Bauernverband), 67663 Kaiserslautern
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V., Haus des Waldes, Kirchenstraße 13, 67823 Obermoschel
- Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Ref. 23, Postfach 10 05 65, 67405 Neustadt/Weinstraße

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

- Deutsche Bahn AG, Zentralbereich Immobilien, Regionalbereich Saarbrücken, Am Hauptbahnhof 4, 66111 Saarbrücken
- Deutsche Telekom AG, T-Com, PTI 12 / Produktionsmanagement, Postfach 25 01, 67613 Kaiserslautern
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz
- Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Naturschutzbehörde / Kreisbauamt, 67292 Kirchheimbolanden
- Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Landesplanungsbehörde / Kreisbauamt, 67292 Kirchheimbolanden
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Postfach 10 02 55, (Emy-Roeder-Str. 5), 55133 Mainz
- Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., Fasanerie, 55457 Gensingen
- Pfalzgas GmbH, Wormser Straße 123, 67227 Frankenthal
- Pfalzwerke AG, Postfach 21 10 46, 67010 Ludwigshafen/Rhein
- Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Fischerstraße 12, 67655 Kaiserslautern
- Verbandsgemeindewerke, Jakobstraße 29, 67722 Winnweiler

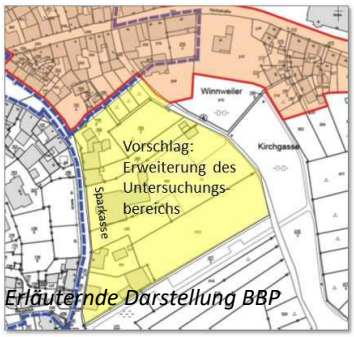
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar, Geschäftsstelle Westpfalz (VRN), Bahnhofstraße 1, 67655 Kaiserslautern
- Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 59 02, 65189 Wiesbaden
- Werbegemeinschaft Winnweiler e.V., Marktplatz 4, 67722 Winnweiler

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

Kreisverwaltung Donnersbergkreis / Untere Landesplanungsbehörde

Stellungnahme

Für o. g. Planung werden seitens der unteren Landesplanungsbehörde **keine Einwendungen** erhoben. Es werden folgende **Hinweise** gegeben:



Erläuternde Darstellung BBP

Vor dem Hintergrund der Förderkulisse des Programms „Stadtumbau" könnte es sinnvoll sein, den Untersuchungsbereich nach Süden hin zu erweitern (gelbe Fläche auf nebenstehendem Plan).

Hintergrund: Das Grundstück der Sparkasse und der daran anschließende Bereich entlang des Lohnsbachs sollen städtebaulich bzw. zu Erholungszwecken entwickelt und aufgewertet werden, erste Bebauungsplanentwürfe liegen vor. Gem. § 171 a Abs. 3 S. 2 BauGB sollen Stadtumbaumaßnahmen auch dazu beitragen, dass die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Bei der Darstellung des Rahmenplans werden auch Flächen außerhalb des Bereichs einbezogen, soweit sie im direkten Zusammenhang mit der Zielentwicklung stehen. Die Verknüpfung des Ortskerns mit dem Lohnsbachpark ist Teil der vorliegenden Zieleentwicklung und wird dementsprechend in die Rahmenplanung integriert. Die im April 2019 durchgeführte Erweiterung des Fördergebiets umfasst einen Teilbereich der oben vorgeschlagenen Fläche bis einschließlich Schlossstraße 13 (s.a. Kap.3).

Kreisverwaltung Donnersbergkreis -Untere Naturschutzbehörde-

Stellungnahme / Teil 1

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der unteren Naturschutz-behörde und der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Mit der Überplanung ergeben sich auch gestalterische Möglichkeiten die auch mit einem hohen ökologischen Aufwertungspotential verbunden sein könnten. Dies wäre beispielsweise bei den beiden, das Planungsgebiet durchfließenden Gewässer, Alsenz und Lohnsbach, der Fall. Daher möchten wir anregen, die östliche Abgrenzung des Verfahrensgebietes bis zu dem Weg Flurnr. 461/2 zu verlegen. Damit würden sich die Gestaltungsmöglichkeiten für die Lohnsbachaue verbessern.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Vorliegend handelt es sich nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Aufwertung der Gewässer in einzelnen Abschnitten des Planungsgebiets ist Bestandteil der Entwicklungsziele. Dahingehend vertiefende Planungen werden auch die ökologischen Aufwertungspotentiale zu berücksichtigen haben. Bei der Darstellung des Rahmenplans werden auch Flächen außerhalb des Bereichs einbezogen, soweit sie im direkten Zusammenhang mit der

Zielentwicklung stehen. Dementsprechend kann die Sanierungssatzung auch Flächen außerhalb des VU-Bereichs einbeziehen, soweit die Tatbestände des § 142 Abs. 2 BauGB erfüllt werden.

Zitat: § 142 BauGB (2): "Ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung, dass Flächen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets

1. für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern oder Betrieben aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder

2. für die durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen

in Anspruch genommen werden müssen (Ersatz- und Ergänzungsgebiete), kann die Gemeinde geeignete Gebiete für diesen Zweck förmlich festlegen.)

Stellungnahme / Teil 2

Erfahrungsgemäß kommen gerade in gewachsenen Ortskernen mit älteren Bauten häufig geschützte und besonders geschützte Tierarten wie beispielsweise Fledermäuse, Bilche und verschiedene Vogelarten vor. Nach den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG muss jede planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen. Der § 44 BNatSchG begründet kein Planungsverbot. Aber aus der Bauleitplanung entwickelte Handlungen können gegen Verbote des § 44 Abs. 1 verstoßen und wären daher unzulässig oder ausnahmepflichtig gemäß §45 Abs. 7 BNatSchG. Zur Schaffung einer gewissen Rechtssicherheit ist spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen. Mit der Bestandserhebung, Erfassung und Bewertung könnte schon in dem jetzigen Planungsstadium begonnen werden. Dadurch erhöhen sich auch die Möglichkeiten zur Durchführung von Maßnahmen zur Funktionserhaltung der ansonsten beeinträchtigten Fortpflanzungs-, oder Ruhestätten (CEF-Maßnahmen, continuous ecological function; vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG), mit deren Hilfe das Eintreten der Verbotstatbestände bei fachlicher und räumlicher Eignung vermieden werden kann.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Artenschutz ist ein wichtiges Abwägungskriterium der Bauleitplanung und wird durch Erforderlichkeit entsprechender Untersuchungen gestützt. Solche Untersuchungen werden sind jedoch nicht für das Stadium der sogenannten "Vorbereitenden Untersuchungen" nach § 141 BauGB vorgesehen.

Deutsche Bahn AG, Zentralbereich Immobilien

Stellungnahme

Gegen das Festlegung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und Ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen auch planfestgestellte Flächen der DB AG, welche der Planungshoheit der Kommune entzogen sind. Dem Einbezug dieser dem Bahnbetrieb gewidmeten Flächen in ein Sanierungsgebiet (§ 136 BauGB) widersprechen wir hiermit. Betroffen ist das Grundstück 460/20 (240 m2 groß).

Die Zuwegung, auch mit Fahrzeugen, zu dem vorgenannten DB-Grundstück und den angrenzenden Bahnanlagen muss zwecks Inspektionen und Entstörungen jederzeit sichergestellt werden.

Weitere Hinweise und Bedingungen:

Die DB AG übernimmt keine Kosten für Aufwendungen, die in Folge der Maßnahme entstehen.

Für das Jahr 2020 ist auf der o. g. DB-Strecke der Ausbau des GSMR Funkes geplant.

Genauere Auskünfte hierzu kann Herr Heinz Kropp (heinz.kropp@deutschebahn.com) geben.

Die Ansprechadresse lautet: DB Netz AG, Herr Kropp, Tel. 07222 9149225 oder per Mail.

Uns sind keine weiteren Maßnahmen bekannt, die das Vorhaben beeinflussen könnten.

Die Grundstücke der DB AG dürfen nicht für Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Werden im Rahmen der Untersuchungen Arbeiten auf dem Grundstück der DB AG erforderlich, sind uns diese bekannt zu geben.

Die Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen sind einzuhalten.

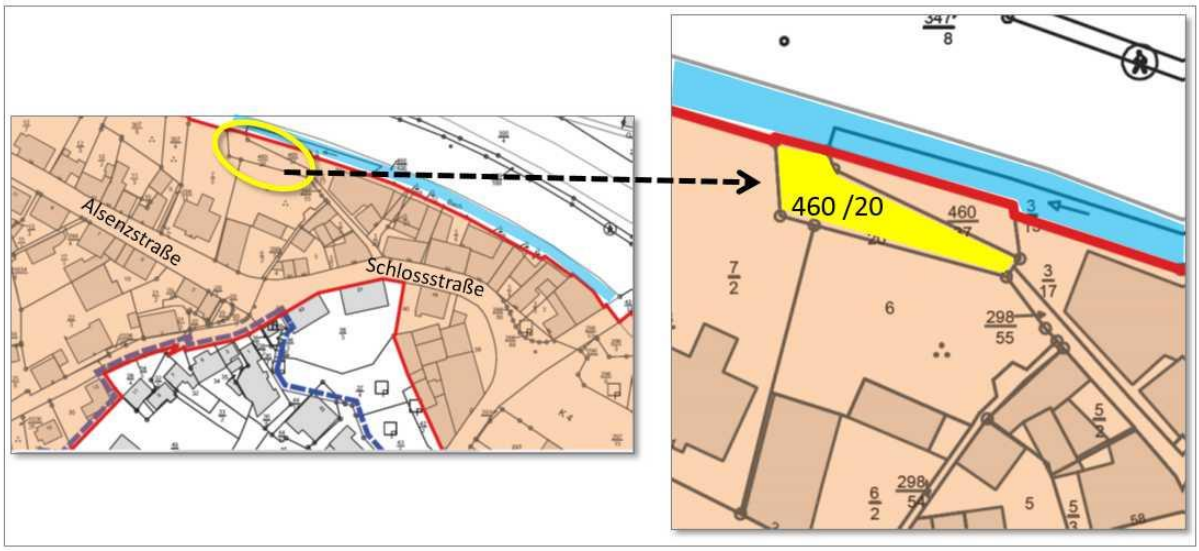
Ggf. werden im gleisnahen Bereich Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die Notwendigkeit ist von der Entfernung zum Gleis und der Art der Arbeiten abhängig und muss im Vorfeld abgestimmt werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Nutzung, das Betreten und die Inanspruchnahme von DB Gelände nur nach Zustimmung der DB Netz AG erfolgen darf. Ausgenommen hiervon sind selbstverständlich die öffentlich zugänglichen Anlagen, wie z.B. Bahnsteige.

Werden aufgrund der Untersuchung bauliche Maßnahmen zum Stadtumbau oder Sanierung in der Nähe der Bahnanlagen notwendig/festgelegt, ist eine gesonderte Beteiligung und Vorlage der Planunterlagen zu den Einzelmaßnahmen erforderlich.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

- Durch die vorliegenden Untersuchungen und Planverfahren wird weder die Sicherheit, noch die



Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke gefährdet oder gestört.

- Die Zuwegung, auch mit Fahrzeugen, zu dem vorgenannten DB-Grundstück und den angrenzenden Bahnanlagen wird durch die vorliegende Rahmen-, und Maßnahmenplanung nicht gefährdet.
- Das Grundstück 460/20 ist nicht Bestandteil des Sanierungsgebiets.
- Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei konkretisierenden Planungsstufen (Bauleitplanung / Projektplanung) zu berücksichtigen.

Deutsche Bahn AG I DB Immobilien im Auftrag der DB Netz AG

Stellungnahme Kabelanlagen

Im Bereich des Sanierungsgebietes (teilweise angrenzend) befinden sich auf Bahngelände Fernmeldekabel F 3504 der DB Netz AG.

Der Grenzabstand von mindestens 1 m zu den Fernmeldekabeln ist einzuhalten. Fernmeldekabel der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Um Kabelbeschädigungen zu vermeiden, ist in der Grundlagenermittlung/Vorplanung einer Baumaßnahme eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig (Übergabe Kabelmerkblatt der DB AG).

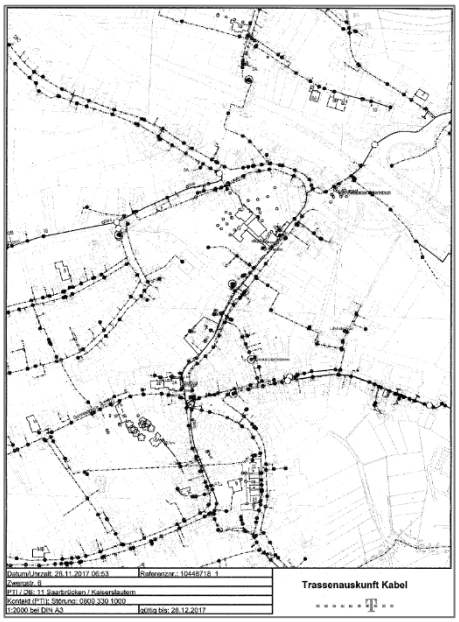
Bitte teilen Sie der DB Kommunikationstechnik GmbH schriftlich (mindestens 7 Arbeitstage vorher und unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. Ka 1883-17 bzw. der Bahnstrecken - Nummer und der Bahn-Kilometrierung) den Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mit.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei konkretisierenden Planungsstufen (Bauleitplanung / Projektplanung) zu berücksichtigen.

Deutsche Telekom AG

Stellungnahme



Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Plan rechts). Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei konkretisierenden Planungsstufen (Bauleitplanung / Projektplanung) zu berücksichtigen.

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer

Stellungnahme

… in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die. Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 - 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei konkretisierenden Planungsstufen (Bauleitplanung / Projektplanung) zu berücksichtigen.

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege

Stellungnahme

Soweit aus den vorgelegten Unterlagen erkennbar, sind denkmalpflegerische Belange insofern betroffen, als sich mehrere Einzeldenkmäler (wie das Wohn- und Geschäftshaus, Schlossstraße 22), Bauliche Gesamtanlagen (wie der ehem. Schlossbezirk, Schlossstraße 47, 49, 51, 53) und (teilweise) die Denkmalzone „Ortskern" direkt im Planungsgebiet befinden.

Einzeldenkmäler (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG), Bauliche Gesamtanlagen (§ 5 Abs. 2 DSchG) und Denkmalzonen (§ 5 DSchG) genießen Erhaltungs- und Umgebungsschutz lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Umgebungsschutz kann sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche zusammenhänge beziehen.

Eine genaue Prüfung im Einzelfall ist bei dem jetzigen Planungs- und Verfahrensstand noch nicht möglich. Deshalb gehen wir davon aus, im weiteren Verfahrensablauf beteiligt zu werden

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei konkretisierenden Planungsstufen (Bauleitplanung / Projektplanung) zu berücksichtigen.

Landesamt für Geologie und Bergbau Mainz

Stellungnahme

… aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau I Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich·des ausgewiesenen Stadtumbaugebietes "Ortskern Winnweiler" kein Altbergbau dokumentiert ist.

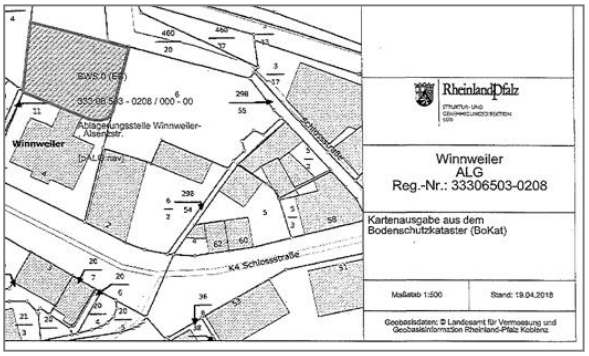
In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Dem LGB liegen für die Gemarkung Winnweiler Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze vor. Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. -schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

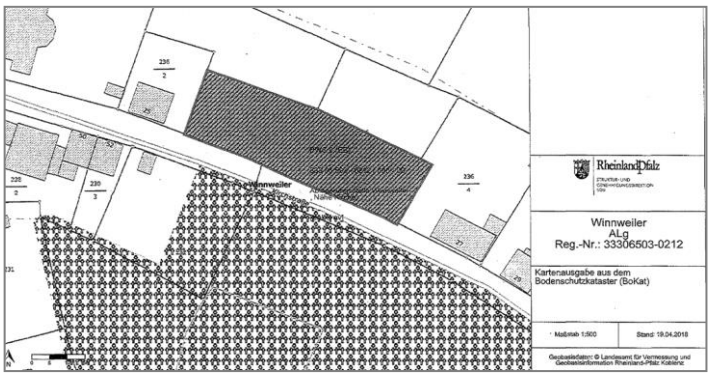
Auf Anfrage der Verbandsgemeindeverwaltung nach möglichen Altablagerungen im VU-Gebiet benennt die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in ihrem Schreiben vom 19.04.2018 folgende Ablagerungen:

"Reg.-Nr.: 333 06 503-0208 "



Gemäß den Erhebungsdaten besteht die Altablagerung aus Bauschutt-, und Erdaushub in einer maximalen Mächtigkeit von bis zu 3m. Ein Verdacht auf die Mitablagerung von Siedlungsabfällen besteht nicht. Die genauen Grenzen der Altablagerung sind nicht bekannt. Die Fläche wurde im Zuge der Erfassungsbewertung als **nicht altlastverdächtig** eingestuft."

"Reg.-Nr.: 333 06 503 -0212



Gemäß den Erhebungsdaten besteht die Altablagerung aus Bauschutt-, und Erdaushub in einer maximalen Mächtigkeit von bis zu 6 m. Ein Verdacht auf die Mitablagerung von Siedlungsabfällen besteht nicht. Die genauen Grenzen der Altablagerung sind nicht bekannt. Die Fläche wurde im Zuge der Erfassungsbewertung als **nicht altlastverdächtig** eingestuft."

"Die Einstufung ist u. a. abhängig von der maßgebenden Nutzung (tatsächliche bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung L S. von § 4 Abs. 4 BBodSchG). Ändert sich diese, kann das zu einer Neubewertung führen."

Die Behörde weist darauf hin, dass bei konkreten Vorhaben in diesen Bereichen unter Umständen (bzw. je nach geplanter Nutzung) weitergehende Untersuchungen erfolgen müssten, da die vorliegenden Daten mit Unsicherheiten behaftet sein können.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Der größte Teil des Untersuchungsgebietes befindet sich laut unseren geologischen· Informationen innerhalb der Alsenz- und Lohnsbachaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Tell organischen Bach-/ Fluss- und Hochflutablagerungen sowie hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.

Für geplante Bauvorhaben sind Vorsorgemaßnahmen bezüglich Hochwasser zu prüfen. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

Nach Westen hin schließen sich Bereiche mit voraussichtlich oberflächennahen Sedimentgesteinen des Rotliegend an. Diese setzen sich vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton-, Sill- und Sandsteinen zusammen. Weiter können bereichsweise vulkanische Einschaltungen vorkommen. Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt.

Aufgrund der vorgenannten Gegebenheiten empfehlen wir bei Neuvorhaben oder Anbauten dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen geplante Vorhaben keine Einwände.

- Radonprognose:

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. (siehe Karte rechts)

Sofern Neubauten geplant werden, werden Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes dringen empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für der Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden:

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind.

Radonpotentialkarte, Landesamt für Geologie und Bergbau / Kartenviewer mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view_id=5

<u>Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung</u>

- ► Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei konkretisierenden Planungsstufen (Bauleitplanung / Projektplanung) zu berücksichtigen.
- ► Der VU- Bereich liegt nicht in unmittelbarer Nähe zu Förderstollen bzw. –schächten, so dass Rückstände des ehemaligen Bergbaus nicht zu vermuten sind, bzw. aus diesem Gesichtspunkt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht in Frage zu stellen sind.
- ► Es kommt durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen

<u>Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.</u>

Stellungnahme

Nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen zu dem geplanten Vorhaben folgendes mitteilen:

- Es sind keine Vorhaben des Landesjagdverbandes im Sanierungsgebiet geplant.

- Vor allem bei Altbausanierungen sind artenschutzfachliche Maßnahmen bereits im Vorfeld mit zu berücksichtigen. Gebäude nutzende Tierarten sind auf Strukturen wie Nischen, Spalten und Maueröffnungen an Bauwerken angewiesen. Im Rahmen von Altbausanierungen, Dachgeschossausbauten, Wärmedämmmaßnahmen oder Gebäudeabrissen verringert sich das Quartierangebot für Gebäude nutzende Arten zunehmend. Die Entfernung geeigneter Zufluchtsstätten führt zu einer Bestandsgefährdung dieser Arten im Stadtgebiet und ist mit dem Naturschutz nicht vereinbar. Potenziell betroffene Arten können insbesondere Gebäude bewohnende Fledermausarten, Schleiereule, Turm- und Wanderfalke, Dohle, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz oder Gartenschläfer sein. Zusätzlich zum artenschutzrechtlich zwingend erforderlichen Erhalt des Ist-Zustandes für besonders und streng geschützte Arten sollten bei Durchführung der Altbau-Sanierungsmaßnahmen zusätzlich auch neue Quartiere für Gebäude bewohnende Tierarten geschaffen werden.
- Weitestmöglicher Erhalt von Alt- und Obstbäumen im Zuge der Sanierungsmaßnahmen. Unvermeidbare Fällungen von Bäumen sind durch Nachpflanzungen an geeigneter Stelle auszugleichen.
- Bei der geplanten Naherholungsmaßnahme E1 am Lohnsbach sollte nach Möglichkeit ein breiterer Entwicklungskorridor für eine möglichst naturnahe Gewässerentwicklung geschaffen werden. Es wäre auch zu prüfen, ob auch für weitere Gewässerabschnitte am Lohnsbach und auch an der Alsenz breitere Korridore als bisher geschaffen werden können.
- Sollten Verbreiterungen aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich sein, so sollten zumindest Struktur verbessernde Maßnahmen, wie naturnahe Umgestaltungen der Gewässersohlbereiche mit Kiesmaterial, Störsteinen, sowie optisch ansprechendere Uferbefestigungen (Natursteinmauern, Findlinge usw.) vorgenommen werden.
- Bei der Ausweisung und Gestaltung öffentlicher Freiflächen ist auf eine weitere naturnahe und ortstypisch / dörfliche Begrünung und eine weitere Verbesserung der fußläufigen innerörtlichen Erschließung zu achten. Insbesondere entlang der Bachläufe (Lohnsbach und Alsenz) wäre die weitere Entwicklung von öffentlichen Grünzügen sinnvoll.
- Über Förderanreize sollte auch versucht werden, positiven Einfluss auf eine ländlich / dörfliche Garten- und Freiflächengestaltung im privaten Bereich zu nehmen. Dies betrifft besonders Vorgärten, Zufahrten und Einfriedungen entlang von Straßen und Fußwegen.
- Ebenso sollten die Fassadenbegrünung, und wo möglich und sinnvoll, auch Dachbegrünungen gezielt gefördert werden.
- Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise und Anregungen bei den weiteren Untersuchungen und bei der weiteren Planung.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

► Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei konkretisierenden Planungsstufen (Bauleitplanung / Projektplanung) zu berücksichtigen.

► Artenschutz ist ein wichtiges Abwägungskriterium der Bauleitplanung und wird durch Erforderlichkeit entsprechender Untersuchungen gestützt. Solche Untersuchungen sind jedoch nicht für das Stadium der sogenannten "Vorbereitenden Untersuchungen" nach § 141 BauGB vorgesehen.

► Eine ortsbildgerechte Begrünung und Freiflächengestaltung ist ein grundlegendes Ziel der Innenentwicklung Winnweilers und ist als solches in der Rahmenplanung integriert. Gleiches gilt für eine weitere Verbesserung der fußläufigen innerörtlichen Erschließung

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern

Stellungnahme

1. Oberflächenentwässerung

- In Bezug auf die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Gebiet verweise ich auf die gesetzlichen Vorgaben (v. a. § 55 WHG). Als Beitrag zur Stützung des lokalen Wasserhaushaltes soll demnach bei Neubaumaßnahmen und Sanierungsmaßnahmen soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen, eine Entwässerung mit Zielsetzung „Versickerung" geplant werden. Die breitflächige Versickerung nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist grds. Wasserrechtlich erlaubnisfrei, während die gezielte Einleitung in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser zumeist einer Erlaubnis bedarf.
- Bei den anstehenden Umgestaltungsmaßnahmen im Plangebiet sind - soweit es die örtlichen Gegebenheiten zulassen - die Grundsätze einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu berücksichtigen (z.B. Ausbildung von Flächen, die einer Befestigung bedürfen wie Wege, Parkplätze etc. mit wasserdurchlässigen Materialien, zur Aufnahme von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser, Modellierung von Grünflächen in Form von flachen Geländemulden, Sammlung von Regenwasser für die Brauchwassernutzung, etc.).

2. Gewässer

- Im Plangebiet verlaufen die Alsenz sowie der Lohnsbach (Gewässer III. Ordnung). Die Wasserwirtschaft ist den gesetzlichen Zielvorgaben entsprechend bestrebt (vgl. § 1 WHG, § 6 WHG, § 27 WHG), eine Zustandsverbesserung für das Gewässer herbeizuführen. Sollten sich im Rahmen des Stadtumbaus oder der Sanierung Möglichkeiten für die Verwirklichung der wasserwirtschaftlichen Aufgaben der Unterhaltungspflichtigen eröffnen (z. B. durch Rückbau/ Verlegung von Anlagen im Nahbereich der Gewässer, Ergänzung der Uferbepflanzung und Beseitigung standortfremder Gehölze, Einbau von Störsteinen zur Verbesserung der Sohlstruktur usw.), bitte ich davon Gebrauch zu machen.
- Ich weise darauf hin, dass bei evtl. Neuplanungen im genehmigungspflichtigen Bereich eines Gewässers ein Entwicklungsstreifen (Randstreifen) in angemessener Breite für Unterhaltungsmaßnahmen und Gewässerentwicklung freigehalten werden sollte. Überbauungen verrohrter Abschnitte kann aus heutiger Sicht nicht mehr zugestimmt werden.
- Wenn bei konkreten Maßnahmen im Sanierungsgebiet ein Gewässerbezug gegeben ist, stehe ich gern zur Besprechung des Weiteren Vorgehens zur Verfügung. Ich empfehle eine frühzeitige Abstimmung, damit die Belange der Wasserwirtschaft rechtzeitig einbezogen werden können.
- Aus wasserrechtlicher Sicht erinnere ich daran, dass gem. § 67 WHG Ausbaumaßnahmen am Gewässer grundsätzlich naturnah zu erfolgen haben und genehmigungspflichtig sind. Ebenso sind alle Anlagen im 10 m-Bereich der Gewässer III. Ordnung gem. § 36 WHG i. V. m. § 31 LWG genehmigungspflichtig.

- Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Alsenz (Gewässer III. Ordnung) ist verfristet. Ich weise darauf hin, dass sich Teile des Untersuchungsgebietes in dem ehemaligen Überschwemmungsgebiet befinden.
- Dies betrifft die Bereiche am Lohnsbach vor der Mündung in die Alsenz, insbesondere die ehemalige Gärtnerei, sowie teilweise Grundstücke in der Alsenzstraße mit Gärten zur Alsenz. In diesen Bereichen muss mit Hochwasser gerechnet werden. Ich verweise auf die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 WHG und empfehle hochwasserangepasste Bauweisen.

3. Schmutzwasser

- In dem betreffenden Gebiet erfolgt die Entwässerung derzeit über eine Mischkanalisation. Sofern es möglich ist, sollte die Entflechtung der Abwässer gem. § 55 (2) WHG geprüft werden.

4. Bodenschutz

- Im dargestellten Stadtumbaugebiet befindet sich die im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz erfasste Altablagerung Reg.-Nr. 333 06 503 - 0208. Darüber hinaus tangiert die Altablagerung Reg.-Nr. 333 06 503 - 0212 das Verfahrensgebiet:
- Altstandorte wurden bisher nicht systematisch in einem Kataster erfasst. Ich weise deshalb darauf hin, dass sich im betreffenden Bereich auch Altstandorte befinden können. Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.
- Altablagerungsflächen und Altstandorte unterliegen der bodenschutzrechtlichen Überwachung durch die nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zuständigen Behörden. Eingriffe und Nutzungsänderungen der Flächen sind im Grundsatz erst nach einer bodenschutzrechtlichen Würdigung möglich.

- Weitergehende Informationen über die o. g. Altablagerungen können unter Angabe der Registriernummern bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern erfragt werden.
- Sofern Eingriffe, Nutzungsänderungen o. ä. im Bereich von Altablagerungen oder Altstandorten vorgesehen sind, bitte ich die SGD Süd als die für den Bodenschutz zuständige Behörde zu beteiligen.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

► Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei konkretisierenden Planungsstufen (Bauleitplanung / Projektplanung) zu berücksichtigen.

Beteiligung im Rahmen der Erweiterung des Untersuchungsgebiets (s.a. Kapitel 3)

Im Laufe der Voruntersuchungen haben sich Aspekte ergeben, die eine Erweiterung des Untersuchungsgebiets notwendig machten. Aus diesem Grund wurde im Einvernehmen mit der ADD Zweigstelle Neustadt / Weinstraße mit Gemeinderatsbeschluss vom 04.04.2019 das Gebiet entsprechend erweitert. (siehe Kapitel 3 / Untersuchungsgebiet). Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt, Ausgabe 15 / 2019 (s.a. *https://ol.wittich.de/titel/773/ausgabe/17/2019).* Die nach § 139 BauGB zu beteiligenden öffentlichen Aufgabenträger wurden über die Änderung des Einleitungsbeschlusses (Erweiterung des Untersuchungsbereiches) unterrichtet. Die Anschreiben mit Planunterlagen wurden am 05.04.2019 versandt mit der Bitte, die Stellungnahmen bis zum 17.05.2019 geltend zu machen.

Beteiligt wurden die gleichen Träger wie in der ersten Beteiligung im November / Dezember 2017.

Folgende der beteiligten Träger öffentlicher Belange haben (gemäß Auswertung durch die Verbandsgemeindeverwaltung) mitgeteilt, dass sie **keine Einwände oder Anregungen** zur Planung haben:

- Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach/Otterberg
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Kaiserslautern
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum -Westpfalz
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer
- Direktion Landesarchäologie -Erdgeschäfte-, Generaldirektion Kulturelles Erbe
- Verbandsgemeindewerke Winnweiler
- Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Landesplanungsbehörde, Kreisbauamt
- Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Abteilung Gesundheit
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, ADD Außenstelle Schulaufsicht
- Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
- Deutsche Telekom AG, T-Com PTI12 I Produktionsmanagement
- Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest
- Pfalzgas GmbH
- Forstamt Donnersberg

- Deutscher Wetterdienst, Abt. Klima-u. Umweltberatung
- Deutsche Bahn AG, Zentralbereich Immobilien
- Inexio GmbH
- Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH 46 Betriebsservice Idar-Oberstein
- Landesverband Rheinland-Pfalz , Der Deutschen Gebirgs-u. Wandervereine e. V.
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Rheinland-Pfalz e. V., Haus des Waldes

Folgende Träger öffentlicher Aufgaben haben **Hinweise** bzw. **inhaltliche oder formelle Anregungen** zu den geplanten STU-Maßnahmen bzw. zum Sanierungsverfahren vorgebracht, die von den Stellungnahmen der ersten Beteiligung im November / Dezember 2017 abweichen oder diese ergänzen:

Generaldirektion Kulturelles Erbe 15 Landesdenkmalpflege

Stellungnahme /Zitat aus Schreiben vom 15.05.19:

Teile der Ergänzungsfläche im Süden des Ortskerns, zwischen Lohnsbach und Jakobstraße, sind Teil der Denkmalzone „Ortskern", welche gem. Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal darstellt. In unmittelbarer Nähe zur zweiten Ergänzungsfläche im Nord-Westen des Ortskerns, entlang der Schloss-, bzw. Schulstraße, befindet sich eine weitere Denkmalzone. Hier weist der historische Bestand Überreste des ehem. Schlossbezirkes auf. Die beplante Fläche im Nord-Osten, zwischen Lohnsbach und dem Lorenz-Steinbrückner-Weg, betrifft keine denkmalpflegerischen Belange.

Kulturdenkmäler genießen lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz. Der Umgebungsschutz kann sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Die Denkmalzonen wurden in den vorliegenden Darstellungen dargestellt.

Pfalzwerke AG

Stellungnahme /Zitat aus Schreiben vom 10.05.19

Von unserer Seite sind derzeit keine Planungen im Erweiterungsbereich beabsichtigt. Im Bereich des Untersuchungsgebiets der Ortsgemeinde Winnweiler sind derzeitig die nachstehend aufgeführten Versorgungseinrichtungen als Bestand zu berücksichtigen:

lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG
1	20-kV-Starkstromkabelleitungen, Pos. 318-00, 599-00
2	0,4-kV-Starkstromkabelleitungen, Ortsnetz Winnweiler
3	Kabelverteiler Nr. 36, 38, 66

lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Ortsgemeinde Winnweiler
4	0,4-kV-Starkstromfrei-/kabelleitungen und Leuchten (Straßenbeleuchtungsanlage)

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Die Informationen sind im Rahmen der Maßnahmenumsetzung zu beachten.

Landesbetrieb Mobilität RLP

Stellungnahme /Zitat aus Schreiben vom 17.04.19:

hinsichtlich der städtebaulichen Erneuerung; Stadtumbau „Ortskern Winnweiler" weisen wir darauf hin, dass im Untersuchungsgebiet (rot abgegrenzter Bereich) im Einmündungsbereich K4/ Bahnhofstraße/ Schlossstraße der Bau eines Kreisverkehrsplatzes vorgesehen ist. Eine Planung hierzu gibt es derzeit allerdings noch nicht.
Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 04. Dezember 2017 angesprochen, bitten wir weiterhin um Beteiligung unseres Hauses, soweit geplante Maßnahmen das klassifizierte Straßennetz betreffen.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Der Planungssachstand wurde in den vorliegenden Darstellungen der VU und des ISEKs berücksichtigt.

SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern

Stellungnahme /Zitate aus Schreiben vom 05.04.2019

2. Außengebietsentwässerung

Gemäß der Ihnen vorliegenden Karte 5 „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen" des Starkregenmoduls des Landesamtes für Umwelt für die Verbandsgemeinde Winnweiler kann im Bereich der Erweiterungsflächen in der Jakobstraße Starkregenabfluss in Richtung Lohnsbach erfolgen. Die Abflussbahnen können durch bauliche Änderungen (bspw. Straßenführung) in der Realität von den Karten abweichen.
Zum Zeitpunkt meiner Stellungnahme zu dem Sanierungsgebiet „Ortskern Winnweiler" vom 13.12.2017 lag die Gefährdungsanalyse noch nicht vor. Ich empfehle daher, die möglichen Abflussbahnen auch für das bereits beschlossene Sanierungsgebiet in die Planungen einzubeziehen.

5. Abfallwirtschaft/ Bodenschutz

In der dargestellten Gebietserweiterung des Stadtumbaugebiets befindet sich auf dem Flurstück 28/4 ein Teilbereich des im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz erfassten Altstandorts Reg.-Nr. 333 06 503 – 5003.

Altstandorte wurden bisher nicht systematisch in einem Kataster erfasst. Ich weise deshalb darauf hin, dass sich im betreffenden Bereich auch weitere Altstandorte befinden können. Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

3. Gewässer

Bereich Lorenz-Steinbrückner-Weg

Die Erweiterungsflächen am Lorenz-Steinbrückner-Weg (Flurstücks-Nr. 297/5 und 297/7) liegen vollständig in dem ehemalig vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Alsenz (Gewässer III. Ordnung). Die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets ist derzeit verfristet.
Durch bauliche Anlagen oder Auffüllungen in einem faktischen Überschwemmungsgebiet wird Retentionsvolumen verdrängt, was nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss innerhalb der Ortslage haben kann. Von einer Bebauung wird dringend abgeraten. Gemäß § 77 Wasserhaushaltsgesetz kann für den Verlust von Retentionsraum auch ohne festgesetztes Überschwemmungsgebiet ein rechtzeitiger Ausgleich des verdrängten Volumens gefordert werden.

Die oben genannten Grundstücke liegen zudem teilweise im 10m-Schutzbereich des Gewässers Lohnsbach (Gewässer III. Ordnung).
Der 10m-Bereich des Lohnbachs ist aus fachtechnischer Sicht von baulichen Anlagen und Auffüllungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sowie die Entwicklung eines naturnahen Gewässers zu gewährleisten.

Die Zuständigkeit für bauliche Anlagen an Gewässern III. Ordnung liegt bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Donnersbergkreis.

Bereich Lohnsbachpark

Die Erweiterungsflächen im Bereich Lohnsbachpark zwischen Jakobstraße und Kirchstraße 24 werden durch den Lohnsbach durchflossen.
Oberhalb dieser Fläche wird derzeit der unmittelbar angrenzende Lohnsbachpark überplant. Durch die Ortsgemeinde ist ein Gewässerbau als Renaturierungsmaßnahme mit Herstellung der biologischen Durchgängigkeit und Elementen zur Erlebbarmachung des Gewässers vorgesehen. Für den Gewässerausbau ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. §§ 67, 68 Wasserhaushaltsgesetz bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Donnersbergkreis, zu beantragen. Das Flurstück 190/9 sowie das Gewässerflurstück 501/1 der Erweiterungsfläche sind voraussichtlich teilweise von dieser Gewässermaßnahme betroffen.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Die Informationen sind im Rahmen der Maßnahmenumsetzung zu beachten.

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 bzw. 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 Sanierungsgebiets.

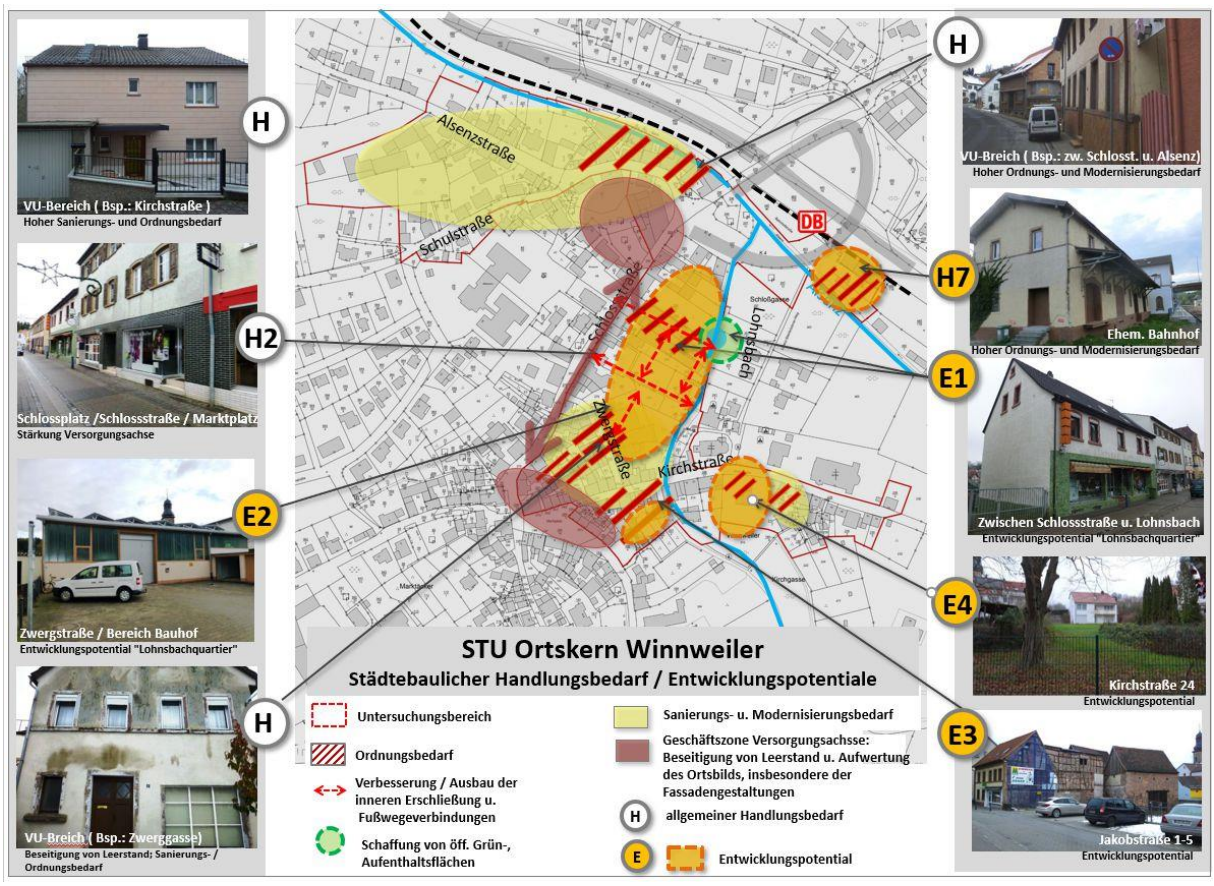
10 Abstimmung mit Fördergeber

Am 13. 11. 2018 fand gemeinsam mit Vertretern der ADD Neustadt Weinstraße, der Orts- und der Verbandsgemeinde sowie den Büros BBP Stadtplanung Landschaftsplanung und dem Ing. Büro Antje Peters eine Ortsbegehung und inhaltliche Abstimmung statt.

Am 04. 07. 2018 stellte das Planungsbüro BBP in gleicher Runde den Vorentwurf des ISEKs und der SanVU vor. Die bei diesem Termin vereinbarten Ergänzungen und Änderungen wurden in der vorliegenden Fassung berücksichtigt.

11 Handlungsschwerpunkte und Entwicklungspotentiale

Als Fazit der vorangehend dargestellten Untersuchungen und Beteiligungsverfahren können folgenden Entwicklungspotentiale und Handlungsschwerpunkte benannt werden.



11.1 Entwicklungspotentiale

Der **Innenbereich Zwergstraße / Schlossstraße / Lohnsbach** stellt durch seine zentrale Lage und dem direkt angrenzenden Lohnsbach ein besonderes Potential für die Entwicklung des Ortskerns dar. Hier kann durch Entkernung und Neuordnung im Sinne des raumordnerischen Ziels "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" eine bauliche Entwicklung angestoßen und gleichzeitig ein attraktives innerörtliches Freiflächenangebot, verbunden mit einer Vernetzung von Grünflächen und dem notwendigen Ausbau des innerörtlichen Wegesystems, entstehen.

Eine ortsbildgerechte Bebauung bzw. Gestaltung der Baulücke **Jakobstr. 3-8** würde ebenfalls eine deutliche funktionale und gestalterische Aufwertung des Innenbereichs bewirken und kann dementsprechend gleichfalls als Potential eingestuft werden.

Mit der Entwicklung des **ehemaligen Bahnhofs und seines Umfelds** ist die Chance verbunden ergänzende Versorgungsangebote (z.B. im Bereich Gesundheit und Soziales) in verkehrsgünstiger Lage anzusiedeln und gleichzeitig das historische Hauptgebäude mit seiner äußeren Wirkung für das Ortsbild zu erhalten.

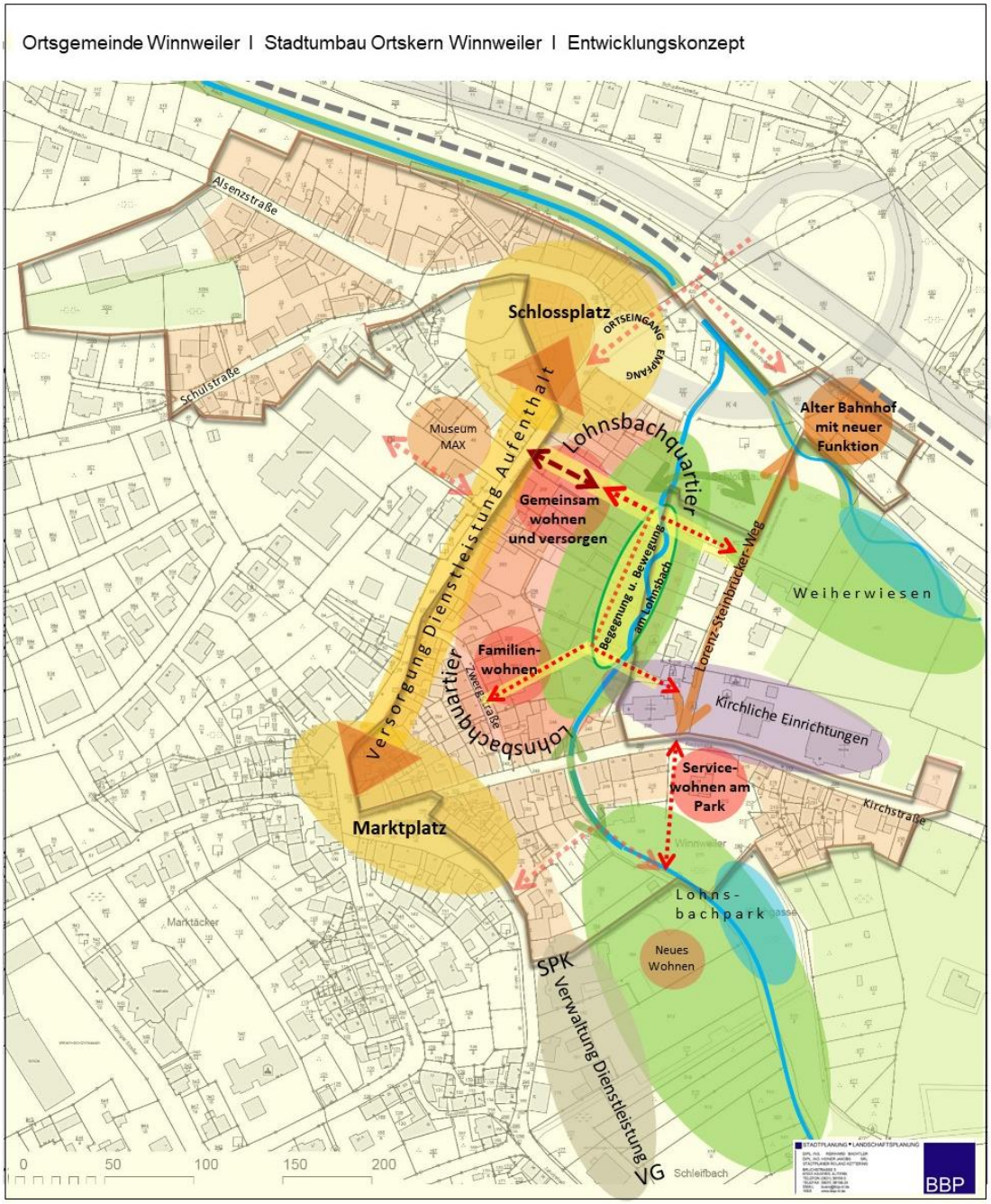
Ein weiteres Entwicklungspotential stellt die zwischen Kirchstraße und Lohnsbachpark liegende Fläche **"Kirchstraße 24"** dar. Die zurzeit mit dem katholischen Pfarrhaus bebaute und untergenutzte Fläche ist für die Entwicklung innovativer Wohnformen geeignet, die zur Belebung des Ortskerns beitragen würden.

11.2 Handlungsschwerpunkte

Die Handlungsschwerpunkte werden gesehen in der Stabilisierung der Achse Schlossplatz I Marktplatz, in der Entwicklung des "Lohnsbachquartiers" und des ehemaligen Bahnhofgebäudes incl. dessen Umfeld, im Ausbau des Fußwegenetzes sowie in der Behebung von Leerständen und der Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Ortsbilds. Die oben genannten Entwicklungspotentiale sind bei weitergehenden Planungen grundsätzlich in die Betrachtungen mit einzubeziehen.

12 Entwicklungskonzept / Entwicklungsziele

Die Leitlinie des Stadtumbaus Winnweiler ist die funktionale Entwicklung und die städtebauliche Gestaltung des Ortskerns, zur Stabilisierung und Vitalisierung als zentraler Versorgungsstandort für Orts- und Verbandsgemeinde sowie als attraktiver Wohnstandort und Begegnungsraum für alle Generationen.



Siehe Anhang: Plan Entwicklungskonzept

Zentrale Ziele sind die Stabilisierung bestehender Angebote und die Anpassung der Versorgungsstruktur an die Erfordernisse der demographischen und der allgemeinen (u.a. digitalen) Entwicklungen, der damit verbundene Ausbau seiner Funktionsvielfalt sowie die quantitative und qualitative Erweiterung des Wohnungsangebots. Gleichzeitig bedarf es der Sicherung und Pflege des Ortsbilds, einer Aufwertung und Erweiterung der Aufenthaltsqualitäten der öffentlichen Räume sowie einer Verbesserung des Fußwegenetzes. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen dabei auf den unter Kap. 11.2 dargestellten Handlungsschwerpunkten. Im Einzelnen lassen sich nach dem heutigen Kenntnisstand folgende Entwicklungsziele benennen:

Nutzungsstruktur

- Vitalisierung und Stabilisierung des erweiterten Ortskerns durch Schaffen von attraktiven Wohn- und Geschäftsräumen in vorhandener Substanz
- Stärkung der Versorgungs- und Dienstleistungsachse Schlossstraße, mit der ortskernspezifischen Vielfalt aus Einzelhandel/ Gastronomie, Wohnen, Dienstleistung, Naherholung und Tourismus
- Sicherung der Versorgung der im demographischen Wandel befindlichen Bevölkerung durch Ansiedlung notwendiger Angebote / Dienstleistungen / medizinischer Versorgung
- Schaffung von vielfältigem Wohnraum für junge Familien, generationenübergreifende Wohnprojekte bis hin zu Wohnformen mit Betreuungs- bzw. Serviceangeboten
- Behebung von Leerständen

Verbesserung des Ortsbilds

- Schutz, Pflege und Wiederherstellen ortsbildprägender Bausubstanz, Fassaden (Gliederung und Gestaltung) und städtebaulicher Raumkanten
- Bewahrung des "kleinstädtischen" Charakters bezüglich Baustruktur und Durchgrünung
- Harmonische Anpassung von Neubauentwicklung an Ortsbild

Bausubstanz / Bauliche Entwicklung

- Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestands
- Entkernung / Neuordnung von Innenbereichen
- Schaffung von (Investitions-) Anreizen für "Wohnen im Ortskern". Beratung und Unterstützung durch Gemeinde
- Innenentwicklung "Lohnsbachquartier" (insbesondere ehemalige Gärtnerei Schlossstraße 32, Schlossstraße 24 sowie Bereich Bauhof) durch Entkernung, Neuordnung für innovativer Wohnnutzungen und öffentliche Aufenthaltsbereiche
- "Servicewohnen am Park" (Bereich Pfarrgebäude Kirchstraße)
- Umnutzung des ehemaligen Bahnhofs, unter Erhalt seines ortsbildprägenden Charakters
- Entwicklung Jakobstraße 3-8

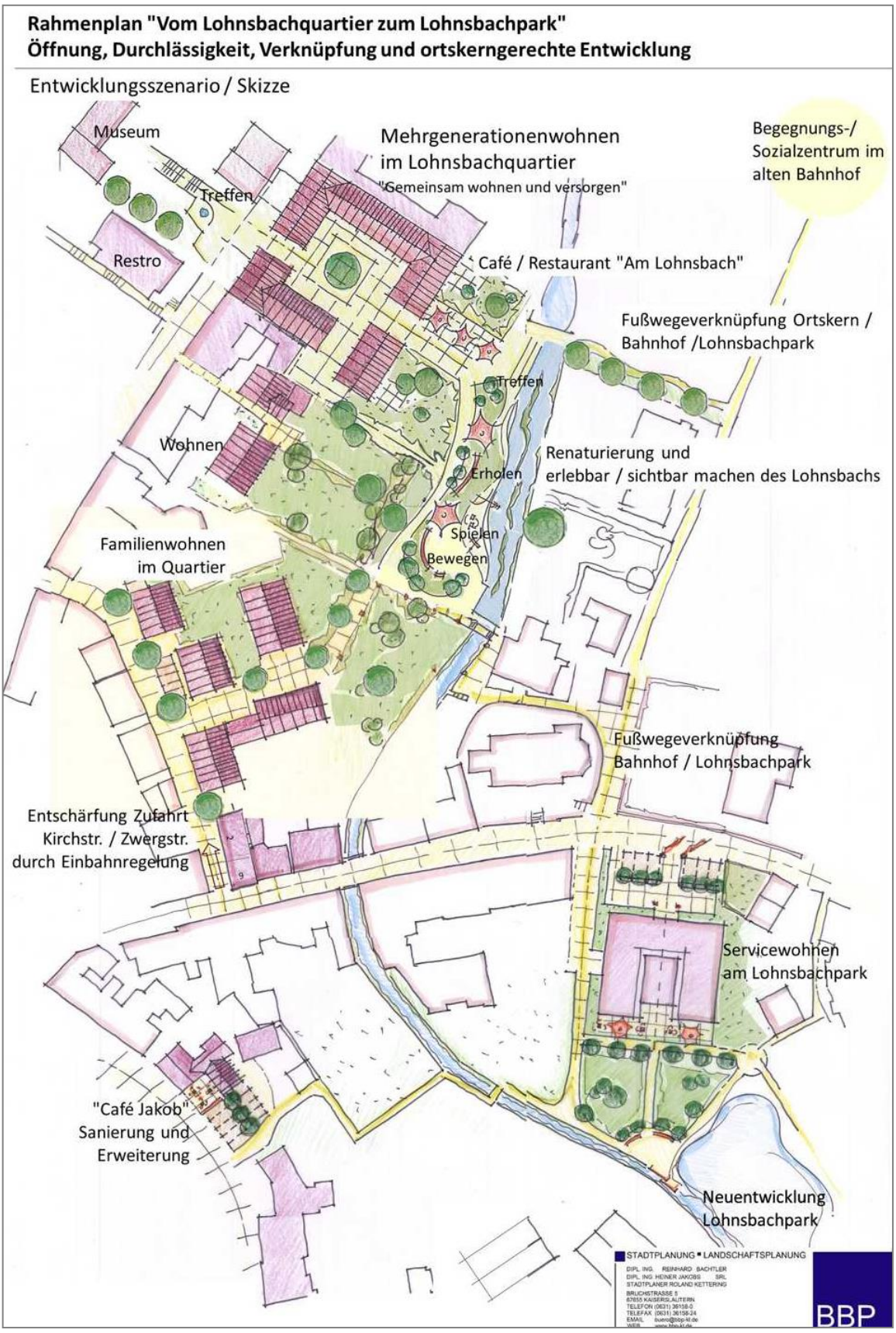
Verkehr und Freiflächen

- Verbesserung des Fußwegenetztes: fußläufige Erschließung / Verknüpfung zentraler bzw. bedeutender Bereiche (insbesondere "Lohnsbachquartier" /Schlossstraße / Bahnhof / Lohnsbachpark)
- Verbesserung der Verkehrssicherheit an der Kreuzung Schlossstraße / K4 / Bahnhofstraße
- Repräsentative Gestaltung der zentralen nördlichen Ortseinfahrt
- Verbesserung der inneren verkehrlichen Erschließung (insbesondere "Lohnsbachquartier")
- Erweiterung des privaten Stellplatzangebots (insbesondere im Zuge von Neuentwicklungen und Entkernungen)

- Aufwertung von öffentlichen Straßen- und Platzräumen
- Entwicklung attraktiver öffentlicher Aufenthalts-, Spiel- und Grünflächen, unter Einbeziehung der Gewässer, die den Ansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen und ökologischen Aspekten gerecht werden / Renaturierung von Lohnsbach und Alsenz
- Vernetzung von Grün- und Freibereichen
- Entwicklung innerörtlicher Naherholungszonen und generationenübergreifender Begegnungsangebote, Ortsbegrünung, Vernetzung von Grün- und Freibereichen

13 Rahmenplan zur städtebaulichen Entwicklung im STU-Gebiet Ortskern Winnweiler

.



Der Rahmenplan zeigt eine mögliche strukturelle Umsetzung der benannten Entwicklungsziele.

► *s.a. Anhang*

13.1 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 festgefügten 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 privaten Flächen vorgeschlagenen Maßnahmen mit Zustimmung und in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern umgesetzt werden.

Für das weitere Vorgehen des Stadtumbaus Ortskern Winnweiler wird der Rahmenplan die Richtschnur sein. Ihn beschließt der Gemeinderat Winnweiler 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 gegebenenfalls durch weitere, sachlich oder räumlich zu differenzierende Planungen zu ergänzen bzw. zu konkretisieren.

13.2 Baustrukturelle Entwicklungsansätze für das STU-Gebiet

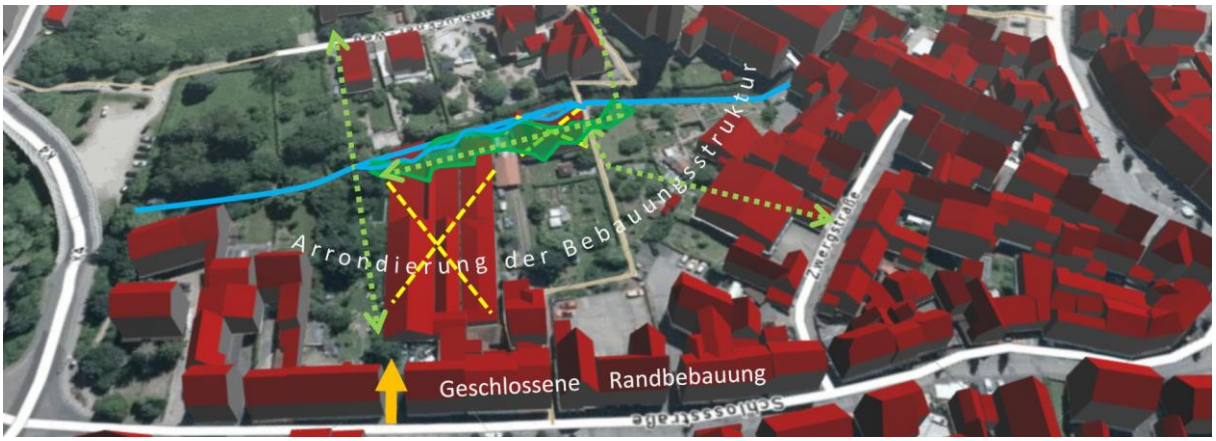
Zentrales Ziel der Innenentwicklung Winnweilers ist die weitere Stärkung des Ortskerns, dem als Zentrum der Verbandsgemeinde Winnweiler eine überörtliche Bedeutung zukommt. Die Entwicklung des Stadtumbaugebiets spielt hierzu eine maßgebliche Rolle. In diesem Sinne sind städtebauliche Missstände zu beseitigen und zukunftsfähige Strukturen zu schaffen.

Städtebauliche Missstände im Sinne von Sanierungs- und Modernisierungsbedarf und Umfeldverbesserung gilt es im gesamten STU-Gebiet zu beseitigen. Einer Beseitigung von Leerständen bedarf es insbesondere entlang der Versorgungsachse Schlossstraße, im alten Bahnhof und im Lohnsbachquartier inklusive Zwergstraße. Letzteres stellt gleichzeitig den Schwerpunkt der baustrukturellen Entwicklung des Ortskerns dar. Darüber hinaus stellt der Rahmenplan für die Bereiche Alter Bahnhof, Pfarrgelände am Lohnsbachpark und Jakobstraße strukturelle Entwicklungsansätze dar. Die genannten Bereiche werden im Folgenden erläutert.

<u>Lohnsbachquartier mit Zwergstraße</u>

Das zwischen der zentralen Achse Schlossstraße und dem Lohnsbach liegende Quartier weist einerseits massive städtebauliche Missstände auf und stellt andererseits ein zentrales Potential für die gesamte Innenentwicklung Winnweilers dar. Gleiches gilt für den direkt anschließenden Bereich Zwergstraße.

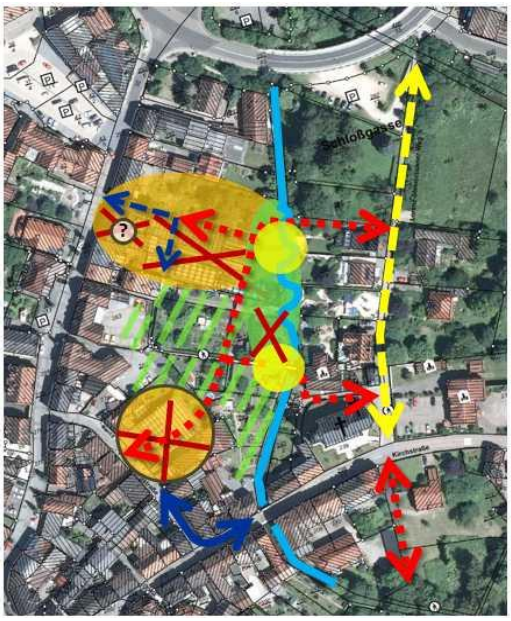
Durch eine maßstäblich angemessene Arrondierung der Randbebauung der Schlossstraße und Zwergstraße Richtung Lohnsbach kann in der Mitte Winnweilers ein sehr attraktives Wohnangebot geschaffen werden. Der Schwerpunkt sollte dabei auf flexible, möglichst barrierefreie Wohnungsformen liegen, die ergänzt werden durch wohn- und gesundheitsbezogene Dienstleistungs- und Versorgungsangebote. Durch die Entwicklung einer öffentlichen Grünzone am Lohnsbach und die Herstellung neuer Fußwege, wird darüber hinaus für die Allgemeinheit eine neue Qualität mitten im Ortskern geschaffen.



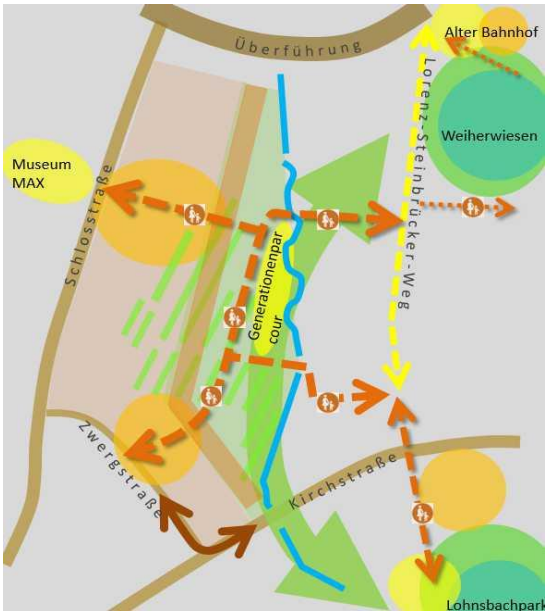
Bestandssituation (Grundlage www.rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de/) mit Entwicklungsansätzen

Entwicklungsansätze / Ziele

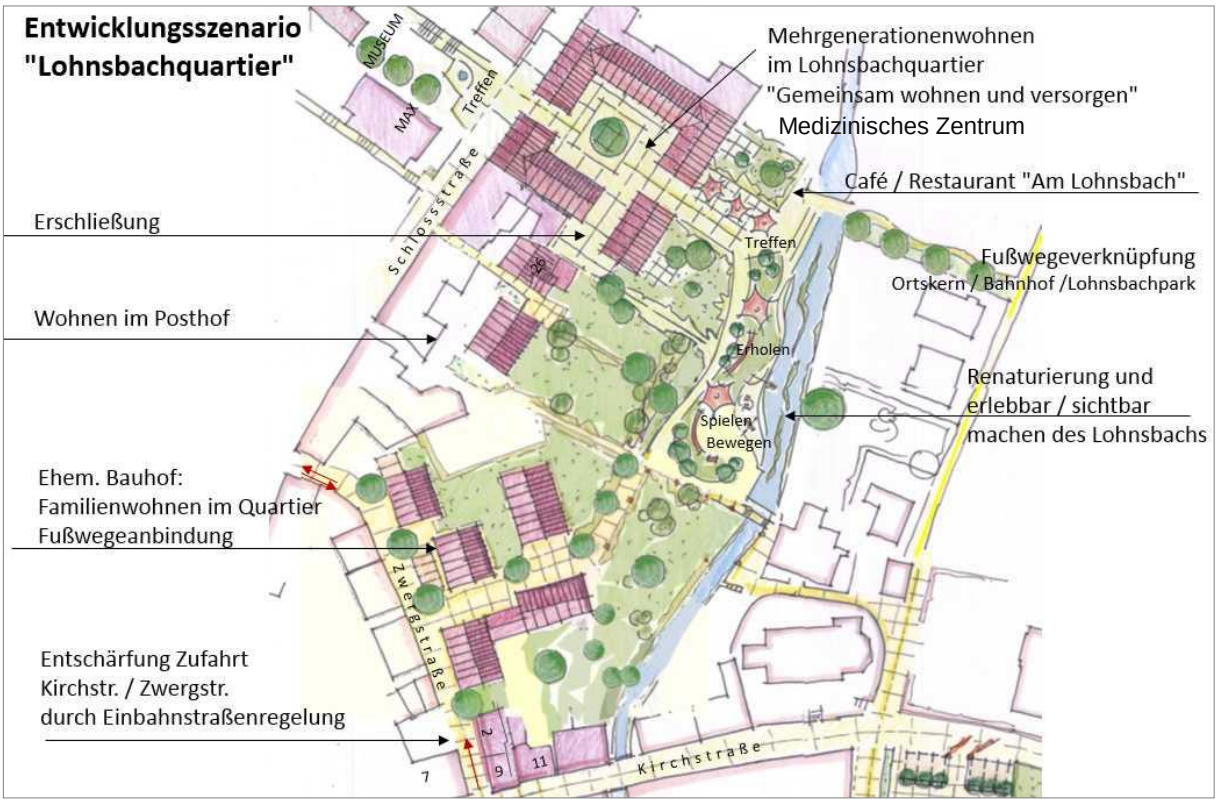
- Freilegung von Grundstücken (Gärtnerei / Bauhof / Schlossstraße 24)
- ortskerngerechte Entwicklung von Familien-, Mehrgenerationenwohnen / Dienstleistung
- Neubebauung rundet Ortsrand ab und fügt sich mit ihrer Kubatur und Gestaltung harmonisch in das Ortsbild ein. Hierzu bedarf es einer frühzeitigen Abstimmung mit der Sanierungsplanung
- Verbesserung der Erschließung des Bestands (Schlossstraße 26 bis 34)
- Sicherung des "durchgrünten Charakters"
- Renaturierung und erlebbar / sichtbar machen des Lohnsbachs
- generationenübergreifende Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsflächen
- Verbesserung des innerörtlichen Wegenetzes mittels barrierefreier Fußwegeverknüpfungen (zwischen Ortskern und Bahnhof, zwischen Ortskern und kath. KiTa / Kirchen bis zum Lohnsbachpark, zwischen Bahnhof und Lohnsbachpark sowie zwischen Zwergstraße und Lohnsbachquartier)
- Entschärfung der Zufahrtssituation Kirchstraße / Zwergstraße durch Einbahnregelung oder durch Abriss



Handlungsbedarf und



Entwicklungsziele



Ausschnitt Rahmenplan

Bereich Ortseingang Nord

Die von der B 48 / Bahnüberführung kommende zentrale Ortszufahrt mündet in den großflächigen, unattraktiven und für Fußgänger gefährlichen Kreuzungsbereich (K4 / Schlossstraße / Bahnhofstraße), den täglich große Schülergruppen queren müssen. Der Alsenzparkplatz ist unbefestigt und ungeordnet. Er wird an zwei Seiten von Lohnsbach bzw. Alsenz umfasst und ist bei bestimmten Hochwassersituationen überflutet Die Fußgängerbrücke Richtung Schlossstraße ist sanierungsbedürftig. Im Bereich des ebenfalls unbefestigten und ungeordneten Hotelparkplatzes benötigen die Verbandsgemeindewerke dringend ein neues Hebewerk.

Bestandssituation

Entwicklungsansätze / Ziele

Um diese Situation insgesamt zu verbessern ist in absehbarer Zeit von Seiten des Landesbetriebs für Mobilität (LBM), Standort Kaiserlautern der Bau eines Kreisels geplant. Im Zuge dessen möchte die Gemeinde die Möglichkeit nutzen, das benötigte Hebewerk auf einer Teilfläche des Hotelparkplatzes zu errichten, die Fußverbindungen über die Kreuzung hinweg, entlang der Schlossstraße (bis Schulstraße)

und zwischen den beiden Parkplätzen zu verbessern sowie die Ortszufahrt attraktiv zu gestalten (Kreiselmitte). Hierzu will sie den Hotelparkplatz erwerben, um die Fläche aufgrund des öffentlichen Bedarfs (Pumpwerk und Anbindung Alsenzparkplatz über neue Fußgängerbrücke) bzw. in Verbindung mit der Kreiselplanung neu ordnen zu können. Die Parkplätze sollen dem Hotel / Restaurant gewidmet werden, sodass keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze entstehen (siehe Skizze unten).

Entwicklungsskizze für die Bereiche Ortszufahrt und Alter Bahnhof

<u>Bereich Alter Bahnhof</u>

Das seit Jahren leerstehende Bahnhofsgebäude weißt deutlichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Das angrenzende Lagergebäude erscheint bezüglich Substanz als auch Funktion nicht zukunftsfähig. Gleiches gilt für das gegenüberliegende, zur Weiherwiese hin ausgerichtete Nebengebäude.

Bestandssituation: sanierungsbedürftiges Bahnhofsgebäude. Der Nebentrakt und das Nebengebäude an den Weiherwiesen sind abgängig.

Entwicklungsansätze / Ziele

- Erhaltung und Belebung des historisch bedeutsamen und ortsbildprägenden Gebäudes
- In zentraler und verkehrsgünstiger Lage Versorgungsangebote schaffen für die im demographischen und gesellschaftlichen Wandel befindliche Gemeinde (z.B. Tagespflege und Familienkompetenzzentrum)
- Gestaltung des Umfelds (attraktiver Empfang für Bahnreisende und Aufenthaltsbereich für neue Nutzung)
- Öffentliche Fläche Richtung Weiherwiese
- Befestigung und Ordnung des Parkplatzes
- Fußläufige Anbindung an Ortskern / Park / VG

<u>Kirchstraße 24 / Servicewohnen am Lohnsbachpark</u>

Das in den 1960er Jahren errichtete Gebäude dient zurzeit noch als Wohnsitz des Pfarrers der gegenüberliegenden Herz Jesu Kirche. Das Grundstück selbst grenzt zurzeit direkt an den Lohnsbachpark, dessen Neugestaltung zurzeit durch das Büro L.A.U.B. geplant wird. Es liegt in der Verlängerungsachse des vom Bahnhof kommenden Lorenz-Steinbrückner-Wegs.

Der Zugang zum Lohnsbachpark ist von Seite des Bahnhofs und des Ortskerns defizitär und für Ortsfremde nicht auffindbar.

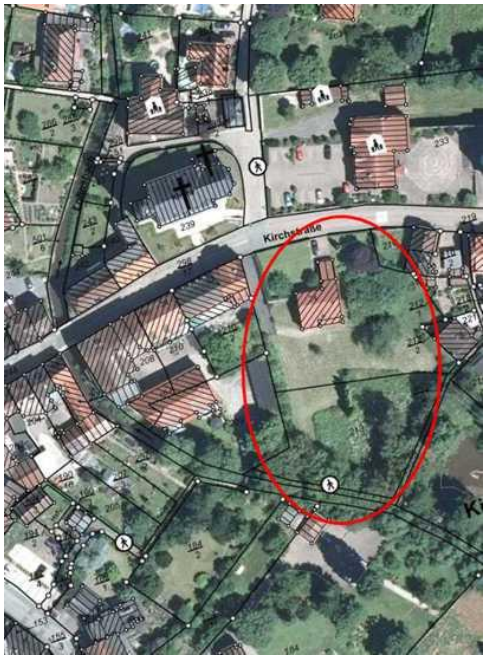
Entwurf Lohnsbachpark (Verfasser L.A.U.B. KL, mit Kennzeichnung des nahe gelegenen Pfarrhauses

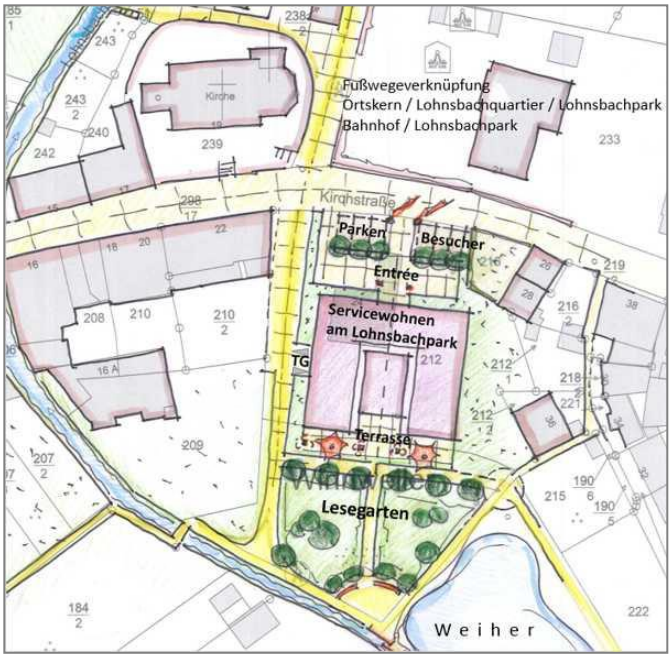
Die Entwicklung des Areals bietet die große Chance den Lohnsbachpark durch einen attraktiven Fußweg mit dem Bahnhof und über das Lohnsbachquartier mit dem Ortskern zu verbinden. Die Immobilie selbst ist prädestiniert, um ein attraktives Wohnangebot in fußläufiger Entfernung sowohl von Ortskern, als auch vom Lohnsbachpark anzubieten und die wachsende Nachfrage nach "Wohnen mit Serviceangeboten" zu befriedigen.

Das Pfarrgrundstück grenzt direkt an den Lohnsbachpak

Entwicklungsansätze / Ziele

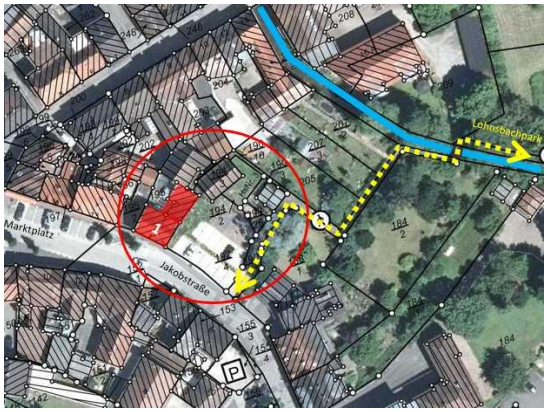
- In Verlängerung des Lorenz-Steinbrückner-Wegs: repräsentativer öffentlicher Zugang zum Park.
- Gestaltung der direkt an den Park angrenzenden Fläche im Kontext mit der Parkplanung.
- Langfristig: Entwicklung attraktiver, zentral gelegener Wohnraumangebote mit "Serviceangeboten".
- Die Neubebauung hat sich dabei in ihrem Volumen und ihrer Gestaltung harmonisch in das durch die Kirchen historisch geprägte Ortsbild einzufügen. Hier bedarf es einer engen Abstimmung mit der Sanierungsplanung.





Pfarrgrundstück zwischen Kirschstr. und Lohnsbachpark: Bestand (Luftbild google.com) und Entwicklungsskizze (BBP)

Bereich Jakobstraße 1-7



Das in Sichtweite des Marktplatzes stehende, historische Hauptgebäude Jakobstraße 1 ist ortsbildprägend. Während die Wohnung im OG saniert wurde, weist die Erdgeschosszone und insbesondere die Bausubstanz von Zwischenbau und Scheune zum Teil sehr hohen Instandsetzungsbedarf auf. Die grenzständige, nach Abbruch des Nachbargebäudes freigelegte Fachwerk-Außenwand ist desolat. Die Fläche eines ehemaligen Nachbargebäudes wurde provisorisch für Stellplätze befestigt. Im direkten Anschluss führt ein Fußpfad zum Park, was für Ortsfremde nicht zu erkennen ist. Die Eigentümerin der Jakobstraße 1 erwägt aktuell diverse Planungsansätze, von der Sanierung und Ergänzung, bis zum Abbruch und Neubau. Als Nutzungen wäre für sie neben Wohnungen eine Ladenzone bzw. ein Café im EG-Bereich denkbar. Wünschenswert ist eine Einbeziehung er der angrenzenden, dringend sanierungsbedürftigen Scheune "Eymann" (Jakobstraße 3).

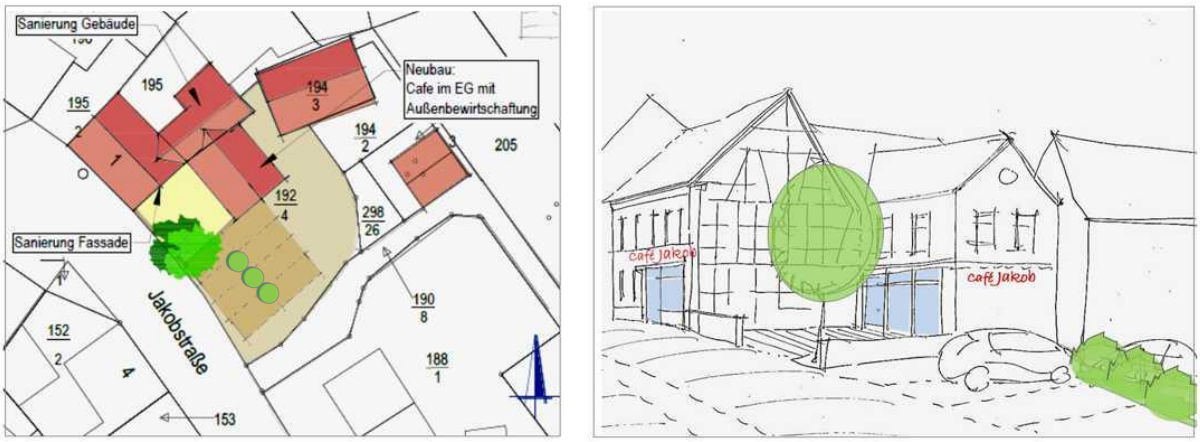
Bereich Jakobstraße 1 und angrenzende Scheune Eymann

Fußweg Richtung Park

Entwicklungsansätze / Ziele

Seit Jahren bemüht sich die Ortsgemeinde um die Beseitigung der massiven städtebaulichen Missstände im Bereich des sehr zentral gelegenen Areals Jakobstraße 1-7. Ziel ist es einerseits den ortsbildprägenden Charakter zu erhalten und andererseits durch Neuentwicklung ortskernstärkender Nutzungen, wie beispielsweise ein Café, zu etablieren.

Das folgende Entwicklungsszenario nimmt diesen Ansatz auf, indem das prägende Hauptgebäude Jakobstraße 1 erhalten und durch einen Anbau in der Art ergänzt wird, dass eine kleine, als Café-Freisitz geeignete Fläche entsteht.



Entwicklungsskizze Lageplan / Perspektive

Eine Umsetzung der Maßnahme könnte Initialwirkung haben und weitere Maßnahmen im privaten Bereich anstoßen.

<u>Bereich Schlossstraße</u>

Die zentrale Versorgungsachse Schlossplatz, Schlossstraße / Marktplatz befindet sich in einem sichtbaren Strukturwandel. Inhabergeführte Geschäfte werden nach und nach geschlossen. Es entsteht ein oft jahrelang andauender Leerstand und / oder es findet eine Umnutzung in Dienstleistung (Computerwerkstatt, Umweltberatung, Werbegraphik, Friseur, Massage, Tattoo etc.) und vereinzelt Wohnen statt. Problematisch für eine Nachnutzung sind, neben der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, u.a. fehlende barrierefreie Ladenzugänge und ein deutlicher Sanierungsstau, häufig verbunden mit ortsbildstörender Fassadengestaltung. Zudem wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung die "in die Jahre gekommenen" öffentlichen Flächen, das unangepasste Fahrverhalten in der verkehrsberuhigten Zone und fehlende Sitzmöglichkeiten bemängelt.

Entwicklungsansätze / Ziele

- Stärkung der Versorgungs- und Dienstleistungsachse Schlossstraße, mit der ortskernspezifischen Vielfalt aus Einzelhandel/ Gastronomie, Wohnen, Dienstleistung, Naherholung und Tourismus
- Sicherung der Versorgung der im demographischen Wandel befindlichen Bevölkerung durch Ansiedlung notwendiger Angebote / Dienstleistungen / medizinischer Versorgung
- Beseitigung von Leerständen
- Ortsbildgerechte Sanierung und Modernisierung
- Aufwertung des öffentlichen Raums

14 Abgrenzung eines Sanierungsgebiets

14.1 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

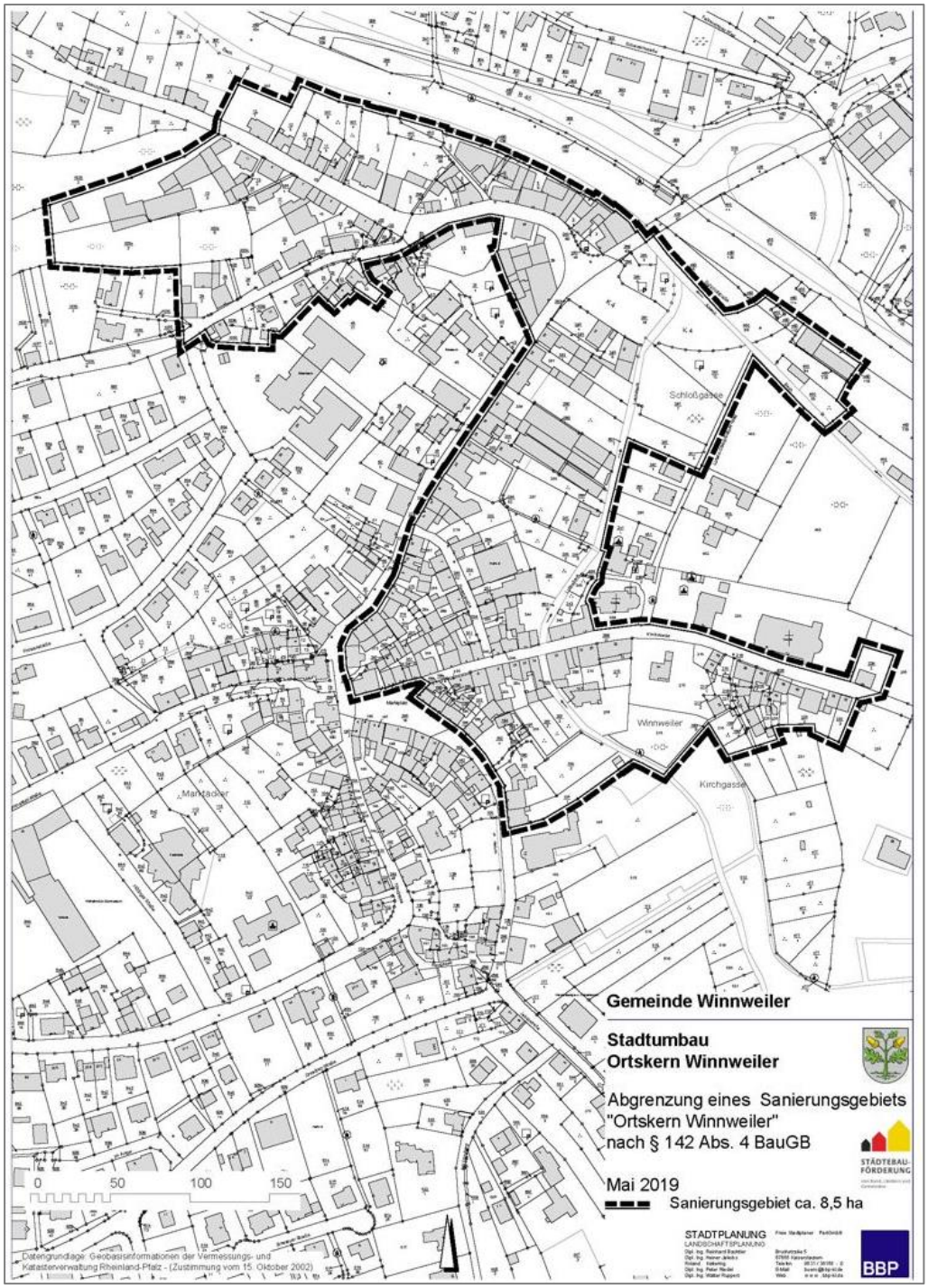
- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und 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).

14.2 Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Ortskern Winnweiler" baut auf den Erkenntnissen aus der Bestandsanalyse, sowie der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Aufgaben und den dargestellten Zielen der Ortskernentwicklung auf.

Das 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 15 Jahren abgeschlossen werden kann. Voraussetzung ist dabei die Finanzierbarkeit der Maßnahmen.



Siehe Anhang, Plan: Abgrenzung eines Sanierungsgebiets

14.3 Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes Ortskern Winnweiler

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

- Verschlechterung der wirtschaftlichen und nutzungsstrukturellen Situation des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion
- Leerstandprobleme und ungenutzte innerörtliche Bereiche (u.a. ehemalige Gärtnerei/ Schlossstraße 32; ehemaliges Bahnhofsgebäude, diverse Ladenlokale)
- 70 % der Hauptgebäude mit Sanierungs- und Modernisierungsstau
- Beeinträchtigung der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten in den verdichteten Innenbereichen
- Nutzungskonflikte (z. B. Bauhof Zwergstraße)
- teilweise unzureichende verkehrliche Erschließung (z.B. im Lohnsbachquartier, im Innenbereich Schlossstr. / Kirchstr. / Zwergstr. sowie im Bereich Kirchstraße 30 bis 36)
- defizitäres Fußwegenetz
- fehlende Spiel- und Aufenthaltsflächen im Ortskern

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

Der Handlungsbedarf ist über das gesamte VU-Gebiet verteilt. Aufgrund dieser Sachlage soll das zukünftige Sanierungsgebiet entsprechend dem 8,5 ha großen Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen abgegrenzt werden.

Siehe Anhang, Plan Abgrenzung des Sanierungs-Gebiets

14.4 Art des Sanierungsverfahrens

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

Im Sinne des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit des Mittels ist gemäß § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Der Maßnahmenträger hat insoweit die Erforderlichkeit der Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts im Zuge der Vorbereitung der gebietsbezogenen Gesamtmaßnahme zu prüfen.

Die Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts fokussieren insbesondere auf sanierungsbedingte Ordnungsmaßnahmen – Bodenverkehr, Grundstücksfreilegung, Bodenordnung und Erschließung – und ihre Auswirkungen auf den Bodenwert der Grundstücke im Sanierungsgebiet. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind zum Zwecke der Refinanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Zuge der Ausgleichsbetragserhebung nach Maßnahmenabschluss abzuschöpfen. Da dies auch für Vorteile durch neue oder erneuerte Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB gilt, bestimmt das BauGB, dass bei Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts keine Beiträge erhoben werden dürfen.

Neben dieser vorrangig verteilungspolitisch bedingten Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen bezwecken die Bestimmungen in Verbindung mit sanierungsrechtlichen

Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB zugleich eine Verhinderung von Bodenspekulationen, die allein aufgrund der Aussicht auf Sanierung eintreten und die Durchführung der Sanierung erschweren könnten.

Im Zuge des eingangs dargestellten Prüferfordernisses ist daher zu eruieren, ob merkliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen mit der Maßnahmendurchführung zu erwarten sind und ob deren Abschöpfung sich günstiger auf die Finanzierung der Gesamtmaßnahme auswirkt als eine Beitragserhebung für neue oder erneuerte Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB.

Relevante Prüfkriterien sind

- die konkrete städtebauliche Situation
- die angestrebten allgemeinen Sanierungsziele
- die angedachten Maßnahmen zur Durchführung der Sanierung
- die Durchführbarkeit der Sanierung
- die zu erwartenden Auswirkungen auf die Bodenpreise im Sanierungsgebiet

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet maßgeblich Substanzmängel vorliegen. Die Entwurfskonzeption des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts sieht daher überwiegend eine Substanzsanierung des Gebiets vor. Lediglich die avisierte Entwicklung des Lohnsbach-Quartiers stellt eine Ausnahme dar. Hier sind im Zuge der Maßnahmendurchführung der Erwerb von Grundstücken, Bodenordnungsmaßnahmen, Abbruch- bzw. Freilegungsmaßnahmen sowie auch eine Herstellung neuer Erschließungsanlagen erforderlich:

- Gemäß dem Konzeptansatz hat die Gemeinde das zurzeit mangelhaft erschlossene Grundstück Schlossstraße 24 zwecks Freilegung und Einbeziehung in den vorgeschlagenen Frei- | Grünbereich bereits erworben (vorbereitender Grunderwerb).
- Der Frei- | Grünbereich längs des Lohnsbachs soll - auch barrierefrei - an Schlossstraße und Lorenz-Steinbrückner-Weg sowie an die Zwergstraße angebunden werden.
- Des Weiteren möchte die Ortsgemeinde versuchen, die Gebäude links und rechts des Bauhofs an der Zwergstraße (Nrn. 6 und 12) für eine bauliche Neuentwicklung ebenfalls zu erwerben. Die Bebauung zur Schlossstraße bietet städtebaulich Arrondierungsansätze.
- Zentral sind jedoch die Freilegung, Neuordnung und bauliche Entwicklung des Bereichs der ehemaligen Gärtnerei im Lohnsbach-Quartier. Gedacht ist hier an eine besondere Wohnform (Senioren- | Mehrgenerationenwohnen).

Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass die vorgeschlagenen baulichen Arrondierungen in den rückwärtigen Bereichen der Schloss- und Zwergstraße zu merklichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen führen werden.

Grundsätzlich besteht bereits zum heutigen Zeitpunkt eine baurechtliche Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB für die angestrebten Arrondierungen. Dies wurde im Juli 2018 von der Kreisverwaltung Donnersbergkreis bestätigt. Unter Zugrundelegung der örtlichen Erschließungsbeitragssatzung gilt dies im Allgemeinen für eine Grundstückstiefe bis 40 m hinter der Straßengrenze.

Eine avisierte Bebauung des ehemaligen Gärtnereigrundstücks bspw. mit Wohngebäuden und einem medizinischen Zentrum, verbunden mit einer öffentlichen Erschließung, macht die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da ein Teil des Gärtnereibereichs zurzeit als Außenbereich angesehen werden muss. Es ist anzunehmen, dass Bauleitplanung, Bodenordnung und Erschließung hier zu Bodenwertsteigerungen führen werden. Die bauliche Entwicklungsmöglichkeit ist allerdings flächenmäßig sehr beschränkt und betrifft lediglich die Flächen zwischen dem vorgenannten, nach § 34 BauGB bebaubaren Bereich und dem von einer Bebauung freizuhaltenden Überschwemmungsbereich längs des Lohnsbachs.

Aufgrund der Lage der ehemaligen Gärtnerei im Ortskern ist anzunehmen, dass hier künftig - ggf. zeitversetzt - auch ohne die städtebauliche Sanierung eine bauliche Entwicklung eintreten würde. In diesem individuellen Fall wäre u. E. diese fiktive qualitative Weiterentwicklung mit ihrer reduzierenden

Auswirkung auf eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu würdigen (dynamisierter Anfangswert).

Weiterhin sieht das Konzept vor, einen maßgeblichen Teilbereich des Lohnsbach-Quartiers dauerhaft einer öffentlichen Nutzung als Frei- | Grünbereich längs des Lohnsbachs zuzuführen. Für diese Flächen ist aufgrund der öffentlichen Zweckbestimmung keine Bodenwerterhöhung gegeben.

Im Ergebnis kann im avisierten Sanierungsgebiet insgesamt von einer nur geringfügigen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung ausgegangen werden. Derzeit wird nicht erwartet, dass diese die beim vereinfachten Verfahren in der Finanzierung zu berücksichtigenden Erschließungs- und | oder Ausbaubeiträge nach BauGB bzw. Kommunalabgabengesetz RLP übersteigen würden.

Da für die Entwicklung des Lohnsbach-Quartiers im Teilbereich der ehemaligen Gärtnerei die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, können hier die bodenordnerischen Voraussetzungen für eine Neubebauung über das Instrument einer gesetzlichen Umlegung geschaffen werden. Die Vorkaufsrechtsregelungen nach §§ 24 bzw. 25 BauGB bieten u. E. ausreichend Zugriffsmöglichkeit im Falle eines Eigentümerwechsels bei Schlüsselgrundstücken.

Aus Sicht der Ortsgemeinde wäre das sog. umfassende Verfahren mit Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts für die Durchführung der avisierten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nicht verhältnismäßig. **Die städtebauliche Sanierung soll daher im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.**

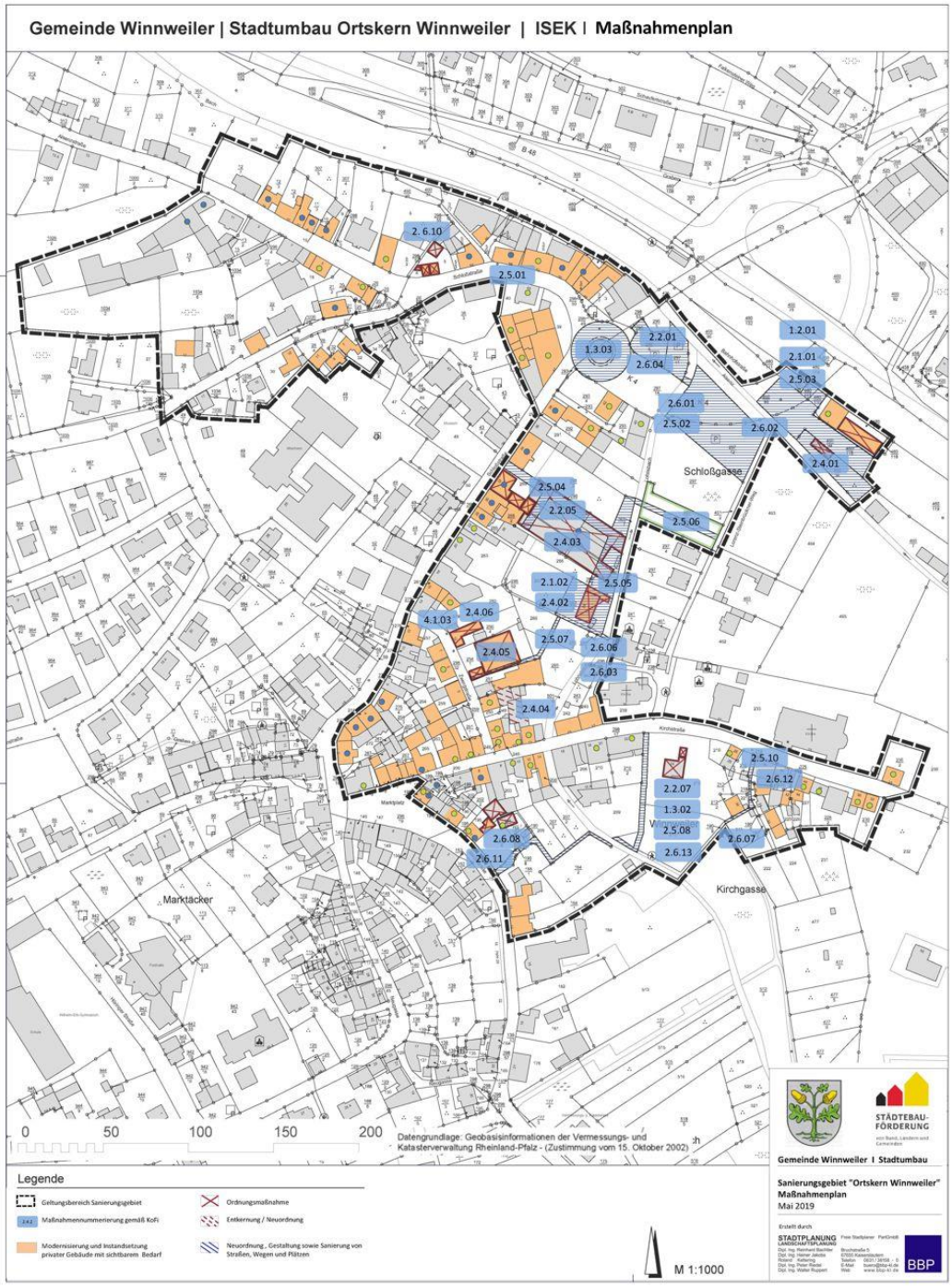
Um der Gemeinde eine bessere Steuerung der Gesamtmaßnahme im Gebiet zu ermöglichen, sollen die Vorschriften bezüglich der **Genehmigungspflicht** gemäß §§ 144 Abs. 1 und 2 i.V.m. 145 BauGB einbezogen werden. Hierzu rechnen nach §§ 144 Abs. 1BauGB u.a. die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben i.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

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

15 Maßnahmen

Im Folgenden werden die Maßnahmen dargestellt, deren Umsetzung für den Förderzeitraum von 10-15 Jahren nach aktuellem Kenntnisstand angestrebt wird. Die Nummerierung entspricht (soweit zuzuordnen) der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand März 2019) und stellt dabei **keine** Rangfolge dar. Die im Maßnahmenplan und den anschließenden Tabellen dargestellte dreiziffrige Nummerierung der Einzelmaßnahmen entspricht der Auflistung der Kosten- und Finanzierungsübersicht, die als Anlage beigefügt ist (s.a. Kapitel 17).

Die Maßnahmenliste ist nicht abschließend, sondern stetig an aktuelle Entwicklungen anzupassen.



Maßnahmenplan mit Abgrenzung der Gesamtmaßnahme und, soweit möglich, einer räumlichen Zuordnung der Maßnahmennummern

Lohnsbachquartier	
Ziel	Durchlässigkeit, Verknüpfung sowie ortskerngerechte Entwicklung und Gestaltung des "Lohnsbachquartiers" - Abriss der seit Jahren leerstehenden Gärtnerei - Entwicklung innovativer Wohn- und Dienstleistungsflächen, wie MVZ medizinisches Versorgungszentrum, im Ortskern - Ausbau des barrierefreien Fußwegenetzes zwischen Ortskern und Bahnhof, kath. Kita / Kirchen, Lohnsbachpark sowie zwischen Bahnhof und Lohnsbachpark - Verbesserte Erschließung des Bestands - Erhaltung des durchgrünten Charakters - Renaturierung und erlebbar / sichtbar machen des Lohnsbachs - Gestaltung von öffentlichen Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsflächen / Mehrgenerationenfläche an Lohnsbach
Planung/ Umsetzung	- Frühzeitige Einbindung der Grundstückseigentümer, Anlieger und der sonstigen BetroffeneN. - Bebauungsplanung zur Sicherung der Stadtumbauziele - Grundstücksumlegungen - Investorensuche - Ordnungsmaßnahmen / Flächenfreilegungen - Planung und Bau öffentlicher Erschließungsflächen und einer Mehrgenerationenfläche an Lohnsbach - Förderung Renaturierung Lohnsbach evtl. über "Aktion Blau "
Einzelmaßnahmen gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht	
1.3.01	B-Plan "Lohnsbachquartier"
2.1.02 2.2.05 2.2.04	Bodenordnung einschl. Grunderwerb und Nebenkosten - Schlossstraße 24 (am Lohnsbach) - Schlossstraße 32 / ehemalige Gärtnerei - Schlossstr. 28 | Teilfläche (105 m²; für öff. Frei-|Grünanlage)
2.4.02 2.4.03	Freilegung von Grundstücken - Schlossstraße 24, Flst.-Nr. 287|2 (am Lohnsbach) - Schlossstraße 32 / ehemalige Gärtnerei
2.5.05	Grün- und Freianlage am Lohnsbach |
	Gestaltung und verkehrliche Anbindung des Lohnsbachquartiers an bestehendes Erschließungssystem:
2.5.04 2.5.05 2.6.06 2.5.07 2.6.03 2.6.04	Neubau Erschließung von der Schlossstraße ins Lohnsbachquartier (ehemalige Gärtnerei) Neubau öffentlicher Fußweg vom Lorenz-Steinbrückner-Weg über den Lohnsbach ins (Teilfläche Flst.297|5) Lohnsbachquartier. Neubau öffentlicher Fußweg Zwergstraße / Lohnsbachquartier Sanierung Mauer entlang Lohnsbach Sanierung hist. Fußgängerbrücke Lohnsbachquartier

Zwerggasse	
Ziel	Durchlässigkeit, Verknüpfung sowie ortskerngerechte Entwicklung und Gestaltung im Kontext mit der Entwicklung des "Lohnsbachquartiers" - Abriss Bauhof - Entwicklung familiengerechter Wohnflächen im Ortskern - Barrierefreie Fußwegeverbindung zwischen Zwerggasse und Lohnsbachquartier
Planung/ Umsetzung	- Frühzeitige Einbindung der Grundstückseigentümer, Anlieger und der sonstigen Betroffenen - Grundstücksumlegungen - Ordnungsmaßnahmen / Flächenfreilegungen - Investorensuche - Sicherung der öffentlichen Zuwegung zu Lohnsbachquartier
Einzelmaßnahmen gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht	
	- Neubebauung des Bauhofareals - öffentlicher Zugang zum Lohnsbachquartier: Sicherung des öffentlichen Interesses bzw. der Sanierungsziele
2.4.05 2.4.02 2.4.04	Freilegung von Grundstücken: - Zwerggasse 8-10 (Bauhof) - Zwerggasse 12 (privat) - Nebengebäude im Innenbereich zwischen Kirchstraße (11 bis 13) und Zwergstraße 2 bis 6)
2.5.07	Neubau Fußweg Lohnsbachquartier / Zwergstraße

Alter Bahnhof	
Ziel	Sanierung und Belebung des seit vielen Jahren leerstehenden, ehemaligen Bahnhofgebäudes und Gestaltung seines Umfelds. In zentraler und verkehrsgünstiger Lage Versorgungsangebote schaffen, für die im demographischen und gesellschaftlichen Wandel befindliche Gemeinde (z.B. Familienkompetenzzentrum mit z.B. Seniorentagespflege, frühkindlicher Begleitung, Kinder- und Jugendhilfe).
Planung/ Umsetzung	- Sanierung und Instandsetzung bzw. Umbau des Hauptgebäudes - Abriss des Lagertrakts und, je nach Konzept, Errichtung eines Neubaus oder Gestaltung einer zugordneten Freifläche - Gestaltung des Umfelds unter Einbeziehung der Weiherwiesen und fußläufige Anbindung an Ortskern z.B. über Lohnsbachquartier
Einzelmaßnahmen gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht	
1.2.01	- ehem. Bahnhofsgebäude | Modernisierungsgutachten
2.1.01	- Erwerb-Bahnhofstraße 1 | Flst.-Nrn. 460|115, 460|116, 460|38 (Gemeinbedarf)

2.4.01	- Ordnungsmaßnahme gegenüberliegendes Nebengebäude
3.4.01	- Sanierung und Instandsetzung bzw. Umbau und möglicherweise Anbau des Hauptgebäudes
2.5.03	- Gestaltung des direkten Bahnhofsumfelds und der Flächen Richtung Alsenz / Weiherwiesen

Bahnhofsumfeld	
Ziel	Ordnung und Gestaltung des Bahnhofumfelds in Anpassung an die Entwicklung des ehemaligen Bahnhofgebäudes und in Verbindung mit der Gestaltung der Weiherwiese (Renaturierung Alsenz etc.)
Planung/ Umsetzung	- Verkehrs – und Freiflächenplanung des Bahnhofumfelds - Hochwasserschutzmaßnahmen
Einzelmaßnahmen gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht	
1.3.03	- städtebauliches Konzept Ortseingang Nord | Bahnhofsumfeld (s.a. Ortseingang Nord)

Ortseingang Nord mit Kreisel / fußläufige Anbindung Alsenzparkplatz	
Ziel	- Neuordnung der zentralen Ortszufahrt Nord als Kreisel und Gestaltung - Bau eines neuen Hebewerks und Ordnung / Gestaltung der umliegenden Flächen - Sicherung der Hotelparkplätze - Verbesserung der fußläufigen Anbindung des "Alsenzparkplatzes" (unter der Brücke) über "Hotelparkplatz"
Planung/ Umsetzung	- Verkehrsplanung LBM - Planung Hebewerk VG-Werke Winnweiler - Umfeld-, und Freiflächenplanung unter Berücksichtigung der Hotelparkplätze - Hochwasserschutzmaßnahmen - Abriss der sanierungsbedürftigen Holzbrücke über Lohnsbach (zwischen Parkplatz und Schlossstraße) und Neubau einer Fußgängerbrücke zwischen Alsenzparkplatz über Lohnsbach zu Hotelparkplatz bzw. Bahnhofs-, und Schlossstraße
Einzelmaßnahmen gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht	
1.3.03	- städtebauliches Konzept Ortseingang Nord | Bahnhofsumfeld
2.2.01	- Erwerb Flächen am Ortseingang Nord (Flst.296|6, 296|7, 297|11)
2.5.01 2.6.04 2.5.02,2.6.01 2.6.02	- K4-Schlossstraße bis Schulstraße: Ausbau der Gehwegbereiche - Neuordnung und Gestaltung Kreiselumfeld und öffentliche Flächen (Fußwegeverbindung zu Alsenzparkplatz über neue Lohnsbachbrücke, Abriss alte Holzbrücke, Erschließung / Umfeld Hebewerk) - Instandsetzung Brücke Zufahrt zu Alsenzparkplatz - gestalterische Einbindung des Alsenzparkplatzes

Servicewohnen am Park	
Ziel	Entwicklung attraktiver, zentral gelegener Wohnraumangebote mit Betreuungs-, bzw. Serviceangeboten". Öffnung und Anbindung des Lohnsbachparks an Ortskern sowie Verbesserung des innerörtlichen Fußwegenetzes
Planung/ Umsetzung	- Pfarrgrundstück: Erwerb Teilfläche für Fußweg - Frühzeitige Einbindung der Grundstückseigentümer, Anlieger und der sonstigen Betroffenen. - Ordnungsmaßnahmen / Flächenfreilegungen - Investorensuche - Sicherung der öffentlichen Zuwegung zu Lohnsbachpark - Planung im Kontext mit Entwicklung des Lohnsbachparks
Einzelmaßnahmen gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht	
2.2.07	- Erwerb Teilfläche für Fußweg, einschließlich Nebenkosten und Freilegung des Grundstücks Kirchstraße 24
1.3.02	- Städtebauliches Konzept Kirchstraße / Pfarrhaus
2.5.08	Neubau öffentlicher Fußweg Kirchstraße / Lohnsbachpark (Kirchstr. 24 | Teilfläche (ca.235 m²)
2.5.09	- Sanierung öffentlicher Fußweg Jakobstraße / Lohnsbachpark
2.5.10 2.6.12	- Stichweg Kirchstraße: Verbesserung der Erschließung der Gebäude 28 bis 36
2.6.07	- Sanierung Treppenweg Kirchgasse / Lohnsbachpark

Zuwegung Jakobstraße / Lohnsbachpark	
Ziel	Öffnung und Anbindung des Lohnsbachparks an Ortskern sowie Verbesserung des innerörtlichen Fußwegenetzes
Planung/ Umsetzung	- Bodenordnung und Entkernung - Städtebaulicher Entwurf im Rahmen des Gesamtkonzepts Lohnsbachpark - Freiflächengestaltung im Kontext mit privater Maßnahme Jakobstraße 1 (z.B. Einrichtung eines Cafés) - Sanierung des Fußwegs (insbesondere entlang des Lohnsbachs) - Sicherung der Barrierefreiheit
Einzelmaßnahmen gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht	
2.6.08 2.6.11	- Jakobstraße 1 und Umfeld: Abriss Nebengebäude, Scheune, Garagen
2.5.09	- Sanierung des Fußweges Richtung Lohnsbachpark
	- Sanierung und Einrichtung z.B. eines Cafés im Erdgeschoss des ortsbildprägenden Gebäudes Jakobstraße

Sicherung der Versorgungsstruktur	
Ziel	Stärkung der Versorgungs- und Dienstleistungsachse Schlossstraße, mit der ortskernspezifischen Vielfalt, aus Einzelhandel / Gastronomie, Wohnen, Dienstleistung, Naherholung und Tourismus. Sicherung der Versorgung der im demographischen Wandel befindlichen Bevölkerung durch Ansiedlung notwendiger Angebote / Dienstleistungen
Planung/ Umsetzung	- Einbindung in das Wirtschafts- und Tourismuskonzept der VG und des Kreises (Stichwort LEADER) - Unterstützung durch Beratung und Förderwege (z.B. Leader); z.B. bei Einrichtung eines Cafés an der Jakobstraße 1
Einzelmaßnahmen gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand März 2019)	
	Sanierungsrelevante Förderung siehe unten: "Sicherung und Pflege des historischen Ortsbilds" und "Sonstige private Maßnahmen"

Möblierung im Ortskern	
Ziel	Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum des historischen Ortskerns bzw. der verkehrsberuhigten Zone. Sitz- und Spielangebote an geeigneten Plätzen. (**s.a. Bürgerbeteiligung**)
Planung/ Umsetzung	- Möblierungs- und Beleuchtungskonzept für gesamten Ortskern

Sicherung und Pflege des historischen Ortsbilds	
Ziel	Bewahrung der historischen Identität für Nachfolgegenerationen. Schutz, Pflege und Wiederherstellen ortsbildprägender Bausubstanz, Fassaden (Gliederung und Gestaltung) und städtebaulicher Raumkanten sowie harmonische Anpassung von Neubauentwicklung an Ortsbild und Ortsstruktur
Planung/ Umsetzung	- Aktualisierung der Gestaltungssatzung, insbesondere bezüglich Werbeanlagen und Möblierung im öffentlichen Raum sowie Veranschaulichung / Visualisierung zum besseren Verständnis - Fortsetzung des städtischen Fassadenprogramms - Beratung der Eigentümer bezüglich ortsbildwirksamer Maßnahmen
Einzelmaßnahmen gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand November 2018)	
1.2.02	Fortschreibung Gestaltungssatzung mit Fibel
1.5	Sanierungs-, Gestaltungsberatung
3.1	Ortsbildgerechte Fassadengestaltung

Sonstige private Maßnahmen	
Ziel	Über das gesamte Sanierungsgebiet verteilte Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und zur Anpassung der Bausubstanz und deren Umfeld an den heutigen Standard, unter Beachtung der Belange der Ortsbildgestaltung. Hierzu gehören - Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen - Abriss überkommener Bausubstanz - Entkernung zur Verbesserung der Belichtung und Belüftung sowie zur Verbesserung der Erschließung und Schaffung privater Freiflächen und Pkw-Stellplätze - Ortsbildgerechte Fassadengestaltung (s.o.)
Planung/ Umsetzung	- Beratung von Eigentümern und Investoren - Möglicherweise direkte oder indirekte Förderung gemäß zugrundliegender Richtlinie - Im Bewilligungsfall Abschluss eines Sanierungs- und Modernisierungsvertrags
Sonstige Einzelmaßnahmen gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand März 2019)	
3.1	- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude
2.6.10 2.6.11 2.6.12	Abbruch von Gebäuden, z.B. - Schlossstraße 60-62 - Jakobstraße 1: Nebengebäude (siehe oben) - Diverse (Neben-,) Gebäude in Innenbereichen
	- Beratung von Eigentümern und Investoren

16 Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

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

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

- Die Aufnahme der Gemeinde Winnweiler mit der Maßnahme "Stadtumbau Ortskern Winnweiler" in das Programm "Stadtumbau" fand gemäß Aufnahmeschreiben vom 10.07.2017 im Programmjahr 2017 statt.
- In diesem Schreiben wurde festgelegt, dass die Gesamtmaßnahme bis längstens 10 Jahre (2027) gefördert und dann spätestens nach 15 Jahren (2032) abgeschlossen werden soll.
- Die Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt Ausgaben von insgesamt 3.871.625,00 Euro dar. Zur Finanzierung der aufgeführten Maßnahmen werden Einnahmen aus dem Städtebauförderprogramm "Stadtumbau" (Städtebauförderungsmittel des Landes, einschl. der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen) in Höhe von 2.254.085,00 Euro veranschlagt. Die Summe der zweckgebundenen Einnahmen beträgt 866.178,75 Euro. Der Eigenanteil der Gemeinde Winnweiler an den Gesamtkosten beläuft sich nach vorliegendem Sachstand auf 751.361,67 Euro über die gesamte Maßnahmenlaufzeit.
- Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist als Anlage beigefügt.

17 Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme

17.1 Organisation

Die Stadterneuerungsmaßnahme wird von Beginn an durch ein Team aus Verwaltung und externen Dienstleister begleitet. Die Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler 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.

17.2 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.

18 Anlagen

- Pläne zu ISEK und VU
- Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht