Ortskernsanierung Lampaden

Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

2021 - 2036

Ortsgemeinde Lampaden
Ortsbürgermeister Martin Marx
Bergstraße 3
54316 Lampaden
Tel: 06588 - 2269
ortsbuergermeister@lampaden.de
www.lampaden.de

Verbandsgemeinde Saarburg-Kell
Bauen und Umwelt
Irscher Straße 56
54439 Saarburg
Tel: 06581-81-328
Planung@Saarburg-Kell.de

Schu & Partner
Raumplaner AKRLP Stadtplaner IKRLP Umwelt-Ingenieure
Dipl.-Ing. H. Schu

Hauptstraße 19
54424 Thalfang
Tel: 06504-1024
schupartner@t-online.de

Lampaden, Thalfang - 2020 /21

Ortskernsanierung Lampaden im vereinfachten Verfahren

1. Rahmenbedingungen 2

1.1 Dorferneuerungskonzept 2
1.2 Voruntersuchungsgebiet 2
1.3 Ziele der Voruntersuchung zur Ortskernsanierung 2
1.4 Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen 3

2. Vorgehensweise 4

3. Voraussetzung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes 5

4. Situation im Sanierungs-Untersuchungsgebiet 7
- Ergebnisse der Bestandsaufnahme / Handlungsbedarf -

4.1 Gebäudezustand 8
4.1.1 Situation Sanierungsbedarf 9
4.2 Nutzungsstruktur 11
4.2.1 Nutzungsbestand 11
4.2.2 Leerstandsentwicklung 14
4.3 Altersstruktur 15
4.3.1 Situation Altersverteilung 16
4.4 Infrastruktur / Verkehr 17
4.5 Baustruktur / Freiraumqualität 18
4.6 Ortsbild 20

5. Beteiligung der Sanierungsbetroffenen 22

6. Beteiligung der Träger öffentl. Belange 25

7. Handlungsbedarf im Sanierungsverdachtsgebiet 36

8. Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes 37

8.1 Abgrenzungsvorschlag 37
8.1.1 Abgrenzungskriterien 37
8.2 Verfahren 38

9. Rahmenplan 39

9.1 Bedeutung / Wirkung des Rahmenplanes allgemein 39
9.2 Aussagen des Rahmenplanes zur Ortskern-sanierung Lampaden 39

10. Maßnahmen und Kosten 41

10.1 allgemeiner Maßnahmenbereich 42
10.2 konkrete Maßnahmenbereiche 43

11. Weitere Schritte 46

12. Verfahrensablauf 47

Anhang

1. Rahmenbedingungen

1.1 Dorferneuerungskonzept

Die Gemeinde hat ein älteres Dorferneuerungskonzept und ist anerkannte Dorferneuerungsgemeinde; im Rahmen der Dorferneuerung wurden seitdem neben öffentlichen auch einige private Maßnahmen realisiert, wie nachfolgend aus dargestellten anschaulichen Beispielen zu ersehen ist.
Weiterhin ist eine Förderung in den dorferneuerungsrelevanten Bereichen möglich, sodass mit der angestrebten steuerlichen Förderung in einem festzusetzenden Sanierungsgebiet Synergie-Effekte auch besonders planungsinhaltlicher Art unterstützt werden können.

1.2 Voruntersuchungsgebiet

Die untersuchten Bereiche mit insgesamt 14,81 ha und jeweils 11,04, 1,12 und 2,65 ha in den Ortslagen Lampaden, Niedersehr und Obersehr umfassen vorwiegend historisch gewachsene Siedlungsbereiche inkl. kleinerer Erweiterungen der Nachkriegszeit, die Ortsdurchfahrten der K 43 in ihrer gesamten Länge in der Ortslage Lampaden, der K 44 in den Ortslagen Lampaden und Obersehr sowie der K 43 in der Ortslage Obersehr.
In den Ortslagen sind es folgende Straßen / Straßenabschnitte: Trierer Straße, Bahnhofstraße, Bergstraße, Schulstraße, `Unter der Hardt´, Kapellenstraße meist talseitig, Brunnenstraße, `Im Reipert´, Szecholinskystraße, Dorfstraße Obersehr, K 43 und K 44 Obersehr sowie Dorfstraße Niedersehr (s. Plan `Voruntersuchungsgebiet´).

1.3 Ziele der Voruntersuchung zur Ortskernsanierung

Auf Grund der bisher vorliegenden Ergebnisse der Voruntersuchung muss davon ausgegangen werden, dass in der Ortslage Lampaden städtebauliche Missstände gemäß §136 BauGB gegeben sind.

Diese Missstände sollen mit dem Rechtsmittel des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches beseitigt werden.
Daher wird das Verfahren der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung nach § 141 BauGB für den Bereich "Ortskern Lampaden" durchgeführt.

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das Stadtplanungsbüro Schu & Partner / Thalfang, beauftragt.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung Lampaden wird der Bedarf analysiert hinsichtlich:

- des noch bestehenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarfes erhaltungswürdiger Bausubstanz,
- des Abbruchs nicht erhaltungswürdiger Bausubstanz und einer Neubebauung bzw. Freiflächengestaltung,
- der Um- und Wiedernutzung leerstehender oder mindergenutzter Gebäude
- der Neuordnung von Gemengelagen und Erschließung innerörtlicher Flächenpotentiale mit dem grundsätzlichen Ziel der Innen- vor Außenentwicklung,
- Attraktivierung von Straßenräumen und bestehenden Freiflächen, und soweit ergänzend erforderlich.

Abgrenzung des Voruntersuchungsgebietes Plan

Mit Hilfe der angestrebten städtebaulichen Sanierung sollen die analysierten städtebaulichen Missstände u.a. durch die im Rahmenplan dargestellten Maßnahmen behoben werden.

Ziel ist die dorfbauliche Entwicklung des Ortskerns Lampadens und der Ortsteile Obersehr und Niedersehr - diese teils mit weilerartigem Bezug zum Außenbereich -, die Behebung struktureller und funktionaler Mängel wie z.B. Konfliktpunkten entlang der Ortsdurchfahrten, wobei insbesondere eine Unterstützung von privaten Investitionen (private Bauherren, Bauherrengemeinschaften, betriebliche Bauherren, Bauträger, Investoren ...) durch Beratung, Bürger- und Bauherren-Motivation, Planungssicherheit, finanzielle Anreize wie `verlorene´ Zuschüsse und steuerliche Vorteile sowie förderliche öffentliche Maßnahmen von Kommune und Trägern öffentl. Belange, z.B. dorfgerecht verkehrsberuhigter Ausbau der OD, erreicht werden soll.
Die Stärkung der Wohnfunktion, hier auch generationsübergreifend, inklusive der Sicherung der Versorgungsfunktionen entsprechend der Gemeindegröße stellt dabei einen besonderen Schwerpunkt dar, aber auch die betriebliche Förderung im Bereich von Tourismus und verträglicher Landwirtschaft sowie dorftypischem Gewerbe und integrierten Dienstleistungsformen - letztere ggf. als besonderer Lösungsbeitrag inanbetracht der generellen Pandemie-Problematik und als zeitgemäßer Ansatz zur `Wiederbelebung´ des ländlichen Raumes.

1.4 Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen

Als Entscheidungsgrundlage für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes hat die Gemeinde die sogenannten Vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 BauGB durchzuführen bzw. diese zu veranlassen.
Neben der umfassenden Bestandsaufnahme des Gebietes dienen die Vorbereitenden Untersuchungen vor allem der Feststellung städtebaulicher Missstände im Sinne von §136 Abs.3 und Abs.4 BauGB und führen bei entsprechendem Ergebnis zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB.

Der gem. § 141 Abs. 3 BauGB erforderliche mehrheitliche Ratsbeschluss zur Einleitung der Voruntersuchung für die Ortskernsanierung Lampaden wurde am 19.02.2020 gefällt.
Gemäß Ratsbeschluss am 22.10.2020, hier auch zur genauen Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, erfolgte die entsprechende Bekanntmachung.

2. Vorgehensweise

Bis zum förmlichen Beschluss der Sanierungssatzung mit Festlegung des Sanierungsgebietes gliedern sich die Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung in folgende sieben Arbeitsschritte:

I Bestandsaufnahme und -bewertung
Die Erfassung und Bewertung des Bestandes erfolgt in den Bereichen Gebäudezustand, Nutzungsstruktur (Leerstandsentwicklung), Altersstruktur (Altersverteilung), Infrastruktur / Verkehr, Freiraumqualität / Baustruktur, Ortsbild.
Die Ergebnisse fließen in die weitere Projektbearbeitung ein.
Durch die Bestandsanalyse sollen entsprechend §141 BauGB hinreichende Grundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung ermittelt werden. Die anschließende Bewertung muss Aufschluss darüber geben, ob und inwieweit innerhalb des Untersuchungsgebietes städtebauliche Missstände gem. §136 BauGB vorliegen, die zu einer Ausweisung als Sanierungsgebiet notwendig sind.

II Beteiligung der Sanierungsbetroffenen
Ergänzend zur Auswertung der vor Ort erhobenen Grundlagen und weiteren Planungsgrundlagen (u.a. Bauleitplanung bzw. konzeptionelle FNP-Inhalte, DE-Konzept, etc.) wird auf der Grundlage des §137 BauGB die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Bevölkerung zur Sanierung ermittelt.

III Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Gemäß §139 BauGB i.V.m. §4 BauGB werden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (öffentliche Aufgabenträger) sind, frühzeitig an der Planung beteiligt.

IV Vorschlag des Sanierungsgebietes
Bei gleichzeitiger Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken seitens der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung wird ein Gebiet bzw. werden verschiedene Gebiete mit festgestellter Häufung von städtebaulichen Missständen zur Festsetzung als Sanierungsgebiet bzw. -gebiete vorgeschlagen.

V Sanierungs-Rahmenplan (strategisches Handlungskonzept)
Der Rahmenplan visualisiert als eine Art von strategischem Handlungskonzept eine angestrebte Zielsituation und dient damit als Orientierungs-Rahmen. Danach kann dieses Handlungskonzept kein detailliert festgeschriebenes Planwerk sein, sondern muss bei möglicherweise sich ändernden Rahmenbedingungen bzw. Gegebenheiten entsprechende Anpassungen ermöglichen.

VI Maßnahmenbeschreibung (Kosten / Finanzierung)
Macht der Rahmenplan konkretisierte Ausführungen zu wichtigen Einzelmaßnahmen hinsichtlich der Behebung festgestellter städtebaulicher Missstände, dann werden diese näher beschrieben und eine überschlägige Kostenermittlung vorgenommen.
Diese dient als Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB, u.a. auch dazu, um mit den übergeordneten Behörden eine mögliche Förderung von Maßnahmen und deren zeitliche Umsetzung erörtern zu können.

VII Festlegung der Sanierungsgebiete
Als Abschluss und Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung werden die Gebiete, in denen eine städtebauliche Sanierung durchgeführt werden soll, gemäß § 142 BauGB in Form einer rechtsverbindlichen Satzung als Sanierungsgebiet beschlossen.

3. Voraussetzung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes

Entsprechend § 141 Abs. 1 BauGB muss sich eine Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes im Regelfall mittels „vorbereitender Untersuchungen" aussagekräftige Unterlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung verschaffen.
Dieser Planungs- bzw. Verfahrensschritt untersucht die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge; ebenso werden die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im sachlichen und zeitlichen Gesamtzusammenhang ermittelt.
Wesentliche Voraussetzung für eine Sanierung ist der Sachverhalt, dass im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände vorherrschen. Danach sind bei der Beurteilung, ob solche - zunächst nur angenommenen - Missstände vorliegen, sinngemäß nach § 136 Abs. 3 BauGB 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 bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, 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,
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

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 nach § 136 Abs. 2 BauGB 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
das Gebiet in Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegen.

Das **Sanierungsgebiet** ist nach § 142 Abs. 1 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt, wobei auch einzelne Grundstücke aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden können.
Die Zweckmäßigkeit der Sanierung zielt auch darauf ab, ob nach realistischer Abschätzung die Sanierung zügig durchgeführt, d.h. möglichst vor Ablauf von 15 Jahren abgeschlossen werden kann; die Finanzierbarkeit der Maßnahmen ist dabei eine wichtige Voraussetzung ist, insbesondere in Bezug auf die öffentliche Haushaltssituation.

4. Situation im Sanierungs-Untersuchungsgebiet

Im Rahmen der Bestandserhebung und -bewertung wurden für den gesamten Bereich des dargestellten Voruntersuchungsgebietes folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Erfassung und Bewertung der von außen sichtbaren Bausubstanz,
- Erfassung der Nutzung aller Hauptgebäude, teils auch wichtiger Nebengebäude,
- Ermittlung einer parzellengenauen Alterstruktur / -verteilung
- Erfassung und Bewertung der Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie der Infrastruktur,
- Erfassung und Bewertung der Nutzung und Gestaltung des öffentlichen und des einsehbaren privaten Freiraumes,
- Erfassung und Bewertung der denkmalgeschützten Gebäude sowie der ortsbildtypischen und -prägenden Gebäude,
- städtebauliche Gesamtsicht mit Darlegung der vorhandenen Mängel oder auch Potenziale.

Anmerkung: Die Erfassung und Beurteilung des Gebäudezustandes erfolgte fast lediglich über das äußere Erscheinungsbild, so dass mögliche Sanierungstatbestände, die sich aus dem Zustand der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Heizungsanlage / Sanitärausstattung) oder der inneren Raumstruktur und Bausubstanz ergeben, nicht berücksichtigt werden konnten.
Generell wurden auch kleinere Nebengebäude sowie nicht zugängliche bzw. nicht einsehbare Grundstücksbereiche nicht erfasst und beurteilt.
Weiterhin wurden Einzelgebäude, die mit anderen Gebäuden eine Wirtschaftseinheit bilden - hier: insbesondere Betriebsgebäude - statistisch als eine Einheit, d.h. nicht einzeln erfasst.

Sinnvollerweise werden die konkreten Sanierungserfordernisse zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Durchführung der Sanierung objektbezogen, d.h. in Einzelberatungen mit den betroffenen Eigentümern abgestimmt.

Abb.: Nutzungsstruktur - Leerstände, besonders der Betriebsgebäude (blau) und der Wohngebäude (rot), hier auch besonders zu beachten: zu erwartende Leerstände - Funktionale bzw. Nutzungs-Voraussetzungen zur Zeit in Ortskern und Übergangsbereichen

- Ergebnisse der Bestandsaufnahme / Handlungsbedarf -

4.1 Gebäudezustand

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung des Gebäudezustandes wurden vor allem problemorientiert, aber auch typische Merkmale betreffend folgende Einstufungen vorgenommen, wobei Neubauten ohne offensichtliche Mängel nicht aufgeführt sind:

1. Gebäude, die **vor 1910 erbaut** worden und weitgehend im Baustil erhalten geblieben sind.

2. Gebäude, die **vor dem 2. Weltkrieg erbaut** worden und weitgehend im Baustil erhalten geblieben sind.

3. Gebäude, die **vor 1910 erbaut** bzw. **vor dem 2. Weltkrieg erbaut** worden sind und einen guten Unterhaltungszustand aufweisen, d.h. Gebäude **ohne Sanierungsbedarf**.

Anmerkung: Die Kriterien in 1. bis 3. berücksichtigen besonders auch (förderfähige) Dorferneuerungs-Inhalte der anerkannten Dorferneuerungsgemeinde Lampaden.

4. Gebäude mit **einfachem Sanierungsbedarf - erforderliche Modernisierung**:
   Die Gebäude weisen nur geringe bauliche Mängel oder geringe gestalterische Mängel auf.
   Dabei handelt sich meist um oberflächliche Mängel bzw. unterlassene Instandhaltung, z.B. abbröckelnder Putz an der Fassade bzw. um ortsuntypische Materialien an Fassaden, Fenstern oder Dächern oder um unmaßstäbliche bzw. unsachgemäße Umbauten, aber auch zunehmend um notwendige Verbesserungen im Raumzuschnitt (altersgerechte Größe) sowie im energetischen oder auch im sanitären Bereich.

Anmerkung: Bei intensiverer Betrachtung des energetischen Gebäudezustandes ist zu erwarten, dass die Zahl der Gebäude mit **einfachem Sanierungsbedarf - erforderlicher Modernisierung** höher liegt.

5. Gebäude mit **mittlerem Sanierungsbedarf - erforderliche Substanz-Sanierung**:
   Die Mängel sind nicht nur oberflächlich, sondern beziehen sich auf die Gebäudesubstanz außen wie innen.
   Kriterien sind beispielsweise: schlecht isolierende Fenster, zerstörte Tür- und Fenstergewände, Fassaden- und Dachschäden, teils bauliche Schäden im Inneren und ungünstige Raumzuschnitte, sowie veraltete Heiz- und Sanitärausstattung.

6. Gebäude mit **hohem bis sehr hohem Sanierungsbedarf - eventuelle Abbruchreife:**
   Massive Häufung der o.a. Schadens-Sachverhalte, wobei erhebliche finanzielle Mittel zur Sicherung der zukünftigen Nutzung des Gebäudes oder zum Abbruch und Ersatz erforderlich sind.

7. Gebäude, die nicht mehr existieren und an ihrem Standort eine **Baulücke** hinterlassen haben.

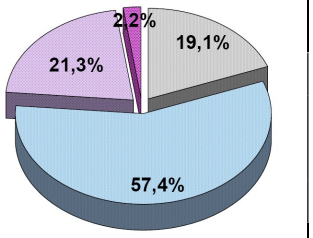
8. Gebäude, die als **Ersatzbebauung einer Baulücke** errichtet worden sind.

4.1.1 Situation Sanierungsbedarf

Wohngebäude im Untersuchungsgebiet

Gemäß der Bestandssichtung des Gebäudezustandes im Untersuchungsgebiet weisen ca. 19,1 % der erfassten Wohngebäude keinen und ca. 57,4 % einen einfachen baulichen Sanierungsbedarf auf, während ca. 21,3 % unter die Kategorie mittleren Bedarfs und ca. 2,2 % unter die Kategorie hohen Bedarfs fallen.

Bedarfsstufe	Anzahl	%
Ohne Bedarf	26	19,1
Einfacher Bedarf	78	57,4
Mittlerer Bedarf	29	21,3
Hoher Bedarf	3	2,2

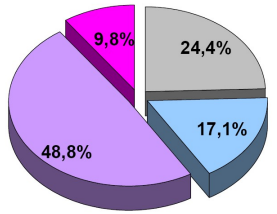


Tab. / Grafik: Sanierungsbedarf der im Untersuchungsgebiet erfassten Wohngebäude

Betriebsgebäude im Untersuchungsgebiet

Die Betriebsgebäude im Untersuchungsgebiet weisen mit ca. 24,4 % keinen und ca. 17,1 % einen einfachen baulichen Sanierungsbedarf auf, während ca. 48,8 % unter die Kategorie mittleren Bedarfs und ca. 9,8 % unter die Kategorie hohen Bedarfs fallen. Der höhere Ansatz von mittleren und hohem Sanierungsbedarf gegenüber Wohngebäuden, kann u.a. damit erklärt werden, dass die meist landwirtschaftlichen Betriebsgebäude längere Zeit nicht mehr genutzt und entsprechend unterhalten werden, aber auch eine Herrichtung für eine neue Nutzung höherer Aufwendungen bedarf.

Bedarfsstufe	Anzahl	%
Ohne Bedarf	10	24,4
Einfacher Bedarf	7	17,7
Mittlerer Bedarf	20	48,8
Hoher Bedarf	4	9,8

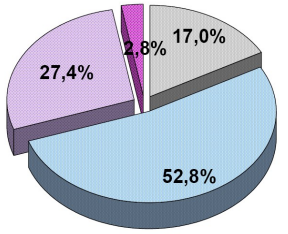


Tab. / Grafik: Sanierungsbedarf der im Untersuchungsgebiet erfassten Betriebsgebäude

Wohngebäude im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet

Im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet weisen noch ca. 17,0 % der erfassten Wohngebäude keinen und ca. 52,5 % einen einfachen baulichen Sanierungsbedarf auf, während ca 27,4 % unter die Kategorie mittleren Bedarfs und ca. 2,8 % unter die Kategorie hohen Bedarfs fallen. Die Bedarfsschwerpunkte haben sich erwartungsgemäß etwas nach oben verschoben.

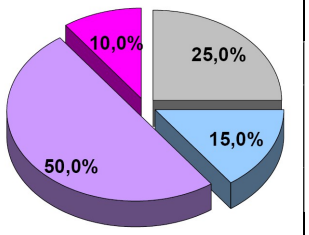
Bedarfsstufe	Anzahl	%
Ohne Bedarf	18	17,0
Einfacher Bedarf	56	52,8
Mittlerer Bedarf	29	27,4
Hoher Bedarf	3	2,8



Tab. / Grafik: Sanierungsbedarf der im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet erfassten Wohngebäude

Betriebsgebäude im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet
Die Betriebsgebäude im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet weisen mit ca. 25,0 % keinen und ca. 15,0 % einen einfachen Sanierungsbedarf auf, während ca. 50,0 % unter die Kategorie mittleren Bedarfs und ca. 10,0 % unter die Kategorie hohen Bedarfs fallen. Auch hier haben sich die Bedarfsschwerpunkte etwas noch oben verschoben.

Bedarfsstufe	Anzahl	%
Ohne Bedarf	10	25,0
Einfacher Bedarf	6	15,0
Mittlerer Bedarf	20	50,0
Hoher Bedarf	4	10,0



Tab. / Grafik: Sanierungsbedarf der im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet erfassten Betriebsgebäude

In der vorliegenden Statistik sind unter Betriebsgebäuden auch die (öffentlichen) Infrastrukturgebäude inkl. Kirche erfasst.

Streckenweise bessere Gebäudesituationen sind u.a. auf Maßnahmen i.R. der Dorferneuerung, aber auch der Denkmalpflege der drei letzten Jahrzehnte zurückzuführen.

Der prozentual leicht höhere Sanierungsbedarf im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet mit einer Größe von ca. 9,83 ha gegenüber dem Untersuchungsgebiet mit einer Größe von ca. 14,81 ha ergibt sich sinngemäß aus der Fokussierung auf die Ortskern- bzw. Altortsbereiche, die erwartungsgemäß eine größere Problem- / Bedarfsdichte aufweisen.

Weiterhin ist ein - teils wesentlich - höherer Sanierungsbedarf bei den Betriebsgebäuden gegenüber den Wohngebäuden gegeben, da Betriebsgebäude durch bereits über viele Jahre anhaltende Strukturveränderungen in der Landwirtschaft, aber auch allgemein im Gewerbe entsprechend lange nicht mehr bzw. nur noch unzureichend genutzt und damit auch nicht mehr konsequent erhalten werden; andererseits erfordert deren bauliche Neuausrichtung auf eventuell sich ergebende andere Nutzungsformen einen höheren Aufwand. Daher wird in der Untersuchung die Situation von Wohn- und Betriebsgebäuden bei relevanten Kriterien jeweils auch getrennt dargestellt.

Bei der Beurteilung des Sanierungsbedarfs wurde der Umfang einer inanbetracht des vorhandenen und sich weiter entwickelnden Leerstands notwendigen Nutzungs-Umstrukturierung nicht umfassend in Vergleichszahlen wie bei der baukonstruktiven Gebäudesanierung erfasst.

Dennoch ist ersichtlich, dass neben der dargelegten Erfordernis baukonstruktiver Sanierung Funktions- und Nutzungsstrukturverbesserungen nicht nur im Gebäudebezug, sondern bis in den Dorfraum und Teile des Landschaftsraumes als Beitrag zur Dorfsanierung notwendig sind.

Die Beurteilung erfolgte auf Basis einer Sichtung von außen, soweit wie möglich; Bedarfsschwerpunkt-Bereiche sind in der Verteilung in den Ortslagen nicht eindeutig abzugrenzen, vielmehr zeigt sich eine Mischung bisher positiver Entwicklungen mit bestehendem bzw. weiterhin zunehmendem Sanierungsbedarf.
Dieser Sachverhalt macht deutlich, dass Verbesserungen, wie sie z.B. in der Dorferneuerung bisher umgesetzt wurden, weiterhin möglich sind, dass diese aber auch etwa gegen milieu-schädigende Entwicklungen in Form mangelnder Gebäude-Erhaltung im Quartier und in den Nachbarschaften geschützt werden müssen.

Abb.: Wohn- und Betriebsgebäude mit hohem Sanierungsbedarf inkl. Umfeldverbesserungen in landschaftlich schöner Lage in Niedersehr

Abb.: Wohn- und Betriebsgebäude mit hohem Sanierungsbedarf und in starkem Nachbar-schafts-Bezug an der Bahnhofstraße

Gebäudezustand Plan

4.2 Nutzungsstruktur

Die Nutzungskartierung wurde nach folgenden Kategorien durch-geführt und entsprechend dem äußeren Erscheinungsbild der Gebäude zugeordnet:

- Öffentliche Einrichtungen - Leerstand
- Wohnen - Leerstände (aufgrund der Altersstruktur noch zu erwartende Leerstände nicht dargestellt, siehe jedoch Altersstruktur)
- Betriebliche Nutzung (Laden / Landwirtschaft / sonstige Betriebsnutzung) - Leerstände
- Nebengebäude
- nicht mehr existierende Gebäude
- Baulücken unter Berücksichtigung zu erhaltender Freiflächen-Nutzungen /-Funktionen wie etwa Bauerngärten

4.2.1 Nutzungsbestand

Voruntersuchungsgebiet und insbesondere das vorgeschlagene Sanierungsgebiet weisen im räumlichen Erscheinungsbild auf eine Mischstruktur hin, die für gewachsenen dörfliche Ortskerne typisch ist: Wohnen, Landwirtschaft, teils Gewerbe und private Dienst-leistungsbetriebe, Nebennutzungen sowie öffentliche Einrichtungen. Allerdings ist eine durchgängig funktionierende Nutzungsmischung nicht mehr gegeben, da neben einigen leerstehenden Wohnge-bäuden die für Dorfgebiete / Mischgebiete bezeichnenden Betriebs- und Nebengebäude als solche kaum noch genutzt werden, zu Wohnzwecken umgenutzt worden sind und ansonsten fast komplett leer stehen.

In der vorliegenden Statistik sind unter Betriebsgebäuden auch die (öffentlichen) Infrastrukturgebäude inkl. Kirche erfasst.

Wohngebäude im Untersuchungsgebiet

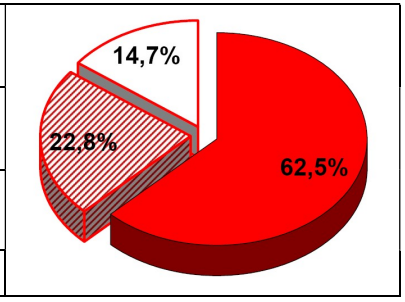
Bereits im Gebiet der Voruntersuchung zeigt sich ein starker bzw. ein weiter wachsender Leerstand; hier betrifft es typischerweise frühere Neubaugebiete / -bereiche stärker.

Deren Bewohner errichteten vor ca. 30 bis 40 Jahren ziemlich zeitgleich und im gleichen Alter ihre Wohnhäuser und haben nunmehr ebenso zeitgleich ein höheres Alter erreicht, wobei in den meisten Fällen die erwachsen gewordene Kinder-Generation weggezogen und die Eltern-Generation zurückgeblieben ist.

In Nutzung sind noch ca. 85,3 % der Wohngebäude, wobei bei einem Teil dieser Gebäude eine latente Unternutzung vermutet wird und daher wie auch durch schrittweise Überalterung der Bewohner weiterer Leerstand in Höhe von ca. 22,8 % zu erwarten ist, d.h. dass mit einer ausgewogenen Wohngebäude-Nutzung von nur 62,5 % gerechnet werden muss.

Der Leerstand ist zur Zeit mit ca. 14,7 % erfasst.

Wohngebäude-Nutzungsstand	Anzahl	%
genutzte Wohn-gebäude	(116) 85	(85,3) 62,5
Leerstand noch zu erwarten	31	22,8
Leerstand	20	14,7



Tab. / Grafik: Nutzungsbestand der im Untersuchungsgebiet erfassten Wohngebäude

Betriebsgebäude im Untersuchungsgebiet

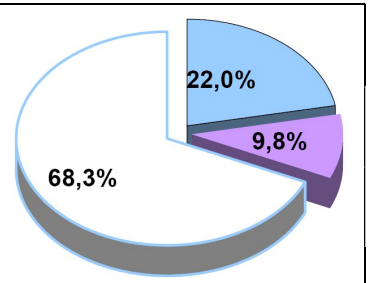
Überaus hohe Leerstandswerte mit ca. 68,3 % zeigen sich bei den Betriebsgebäuden.

Lediglich 31,8 % der Betriebsgebäude (22,0 %) sind noch in Nutzung, wobei Infrastruktur-Gebäude (9,8 %) miterfasst und Nebennutzungen mit einbezogen werden.

Es ist damit zu rechnen ist, dass im Gebiet der Voruntersuchung kein wesentlicher Leerstands-Zuwachs mehr erfolgt, anderseits ist aber auch kein Rückgang zu erwarten, wenn keine entsprechenden neuen Entwicklungen zum Tragen kommen.

Anmerkung: Betriebs-Einzelgebäude, die mit anderen Gebäuden eine Wirtschaftseinheit bilden, werden statistisch als eine Einheit, d.h. nicht einzeln erfasst.

Betriebsgebäude-Nutzungstand	Anzahl	%
genutzte Betriebsgebäude	9	22,0
Infrastruktur-Gebäude	4	9,8
Leerstand	28	68,3



Tab. / Grafik: Nutzungsbestand der im Untersuchungsgebiet erfassten Betriebsgebäude

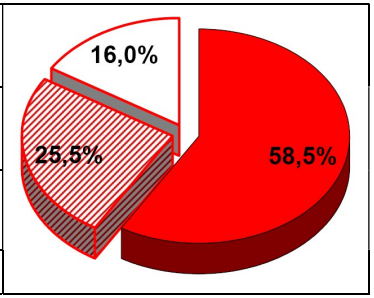
Wohngebäude im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet

Erwartungsgemäß nimmt der prozentuale Anteil bereits leerstehender Wohngebäude mit ca. 16,0 % im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet gegenüber dem Untersuchungsgebiet zu.

Der Anteil des noch zu erwartenden Leerstands fällt gegenüber dem Untersuchungsgebiet mit ca. 22,5 % ebenso etwas höher aus, obwohl die hiervon spezifisch vor allem betroffenen ehemaligen Neubaugebiete weitgehend aus dem vorgeschlagenen Sanierungsgebiet ausgeklammert sind.

Es muss mit einer noch niedrigeren ausgewogenen Wohngebäude-Nutzung als im Untersuchungsgebiet gerechnet werden, d.h. mit nur 58,5 %.

Wohngebäude-Nutzungstand	Anzahl	%
genutzte Wohngebäude	(89) 61	(84,0) 58,5
Leerstand noch zu erwarten	27	25,5
Leerstand	17	16,0

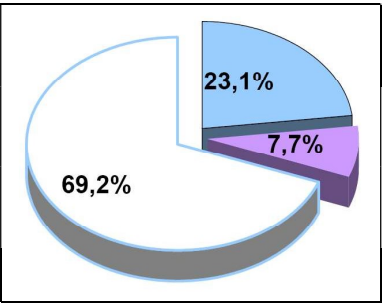


Tab. / Grafik: Nutzungsbestand der im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet erfassten Wohngebäude

Betriebsgebäude im Sanierungsgebiet

Der prozentuale Anteil der leerstehenden Betriebsgebäude nimmt mit ca. 69,2 % im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet im Vergleich zum Untersuchungsgebiet sinngemäß noch weiter zu, da es einerseits in den ebenfalls zum Untersuchungsgebiet gehörenden Übergangsbereichen zu ehemaligen Neubaugebieten (Wohngebieten) kaum Betriebsgebäude gibt, das vorgeschlagene Sanierungsgebiet andererseits mehr oder minder ein (ehemaliges) klassisches Dorfgebiet / Mischgebiet mit einem entsprechend hohen Anteil an Betriebsgebäuden umschreibt.

Betriebsgebäude-Nutzungstand	Anzahl	%
genutzte Betriebsgebäude	9	23,1
Infrastruktur-Gebäude	3	7,7
Leerstand	27	69,2



Tab. / Grafik: Nutzungsbestand der im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet erfassten Betriebsgebäude

Leerstand, Unternutzung oder auch Fehlnutzung sind genauso wie der konkrete bauliche Zustand Kriterien für die Feststellung einer Sanierungserfordernis; darüber hinaus können sie aber schon zeitlich lange vorher Entwicklungen mit Schadensfolgen erkennen lassen, halt auch mit der Möglichkeit, spätere komplexe Sanierungsschäden zu vermeiden - dies sowohl im privaten wie im öffentlichen Bereich.

4.2.2 Leerstandsentwicklung

Parallel zum annähernd vollständigen Leerstand der Betriebsgebäude sind beim Wohnen die bereits vorhandenen Nutzungsleerstände und die noch zu erwartenden Leerstände zu beachten. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass Unternutzungen gegeben, oder einzelne Wohnungen gänzlich ungenutzt sind (latenter Leerstand).
Bereits bestehender Wohnungsleerstand ist hauptsächlich im Bereich des alten Ortskerns bzw. des festgesetzten Sanierungsgebietes zu finden, während die noch zu erwartenden Leerstände auch mit den früheren Neubaugebieten (Wohngebieten) zugeordnet werden müssen.

Auch aufgrund der natürlichen demographischen Entwicklung, hier: Überalterung sowohl im Ortskern als auch in den besagten früheren Neubaugebieten muss generell mittelfristig von einer weiteren Zunahme des Leerstands ausgegangen werden.

Wegen dieser komplexen Leerstandsproblematik wird die Situation gesondert nach Wohn- und Betriebs-Nutzungsarten differenziert dargestellt, dies auch im Hinblick auf denkbare bzw. notwendige zukünftige Entwicklungsinitiativen differenziert nach diesen Bereichen.

So hat die Realisierung einer tragfähigen Nutzung oder Neuordnung leerstehender Betriebsgebäude anders, als es bei Wohngebäuden der Fall ist, über die Einschränkungen infolge der demographischen Entwicklung hinaus weitere Hürden zu überwinden:

a) Eine wohnungsartige Umnutzung ehemaliger Betriebsgebäude ist wegen der demographischen Rahmenbedingungen kaum nachgefragt ist bzw. kaum möglich.
b) Auch ist die steuerliche Förderfähigkeit bei Umnutzung von Betriebs- in Wohngebäude nicht selbstverständlich.
c) Für eine betriebliche Nutzung sind die gegebenen rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Voraussetzungen (Akzeptanz / Selbstverständnis) noch nicht gegeben bzw. werden noch nicht erkannt und genutzt.
d) Andererseits: Ein Abbruch oder ein schleichender Zerfallsprozess mit dem Ergebnis von Baulücken und Trümmerparzellen, die über den Ortskern verteilt sind, würden nicht nur einen baukulturellen Schaden, sondern eine nicht förderliche Atmosphäre für das gesamte Leben im Dorf bewirken.

Es ist festzustellen, dass bereits der jetzt vorhandene Leerstand bzw. das Fehlen von Nutzungen bei Wohn- und noch viel mehr bei Betriebsgebäuden die Funktionsfähigkeit der betroffenen Bereiche, insbesondere des Ortskerns annähernd in gesamter Bandbreite, und dies nicht nur latent, beeinträchtigt.
Eine klassische Dorf- / Mischgebietsnutzung ist im gewachsenen Ortskern Lampaden faktisch kaum noch vorhanden und auch für analoge neue Nutzungsformen gibt es bisher wenig Ansätze - eine Aufgabe der Sanierung, hierfür eine breitere Grundlage und entsprechende Anreize zu schaffen, nicht zuletzt auch um den Standort Dorf weiterhin als potentiellen Betriebsstandort tatsächlich und rechtlich gem. BauNVO (§§ 5, 6 - Dorfgebiete, Mischgebiete) attraktiv zu erhalten.
Aus siedlungsstruktureller Gesamtsicht und unter Beachtung volkswirtschaftlicher, soziologischer und ökologischer Faktoren wäre es für die langzeitliche Entwicklung der Ortslage Lampaden nicht förderlich, wenn sich auch der historisch gewachsene Ortskern faktisch zu einem allgemeinen Wohngebiet mit Akzeptanzverlust

bezüglich sogenannter `störender Nutzungen´ entwickeln würde, einhergehend mit Ortsrand-Zersiedlung, weiterem Landschaftsverbrauch, erhöhtem Verkehrsaufkommen, etc., dies bei fortschreitender Schaffung von weiteren größeren, überörtlich bedeutsamen Infrastruktur- / Betriebsstandorten sonstwo, wie bisher schon. Insbesondere die Pandemie-Krise veranlasst derzeit jedoch darüber nachzudenken, wie die heute weitverbreiteten und weiter wachsenden großmaßstäblichen und industrialisierten Produktions- und Dienstleistungsstrukturen wegen ihrer offensichtlichen Krisen-Anfälligkeit durch Teilauslagerung und kleinteiligere Organisation zugunsten kleinerer Zentren und ländlicher Orte optimiert werden können; zwischenzeitlich gibt es zahlreiche funktionierende Betriebsformen, auch in Döfern, die u.a. mit Hilfe moderner Informations- und Logistik-Technologie den erlittenen Funktionsverlust dort mildern oder gar teilweise rückgängig machen könnten.

Abb.: Wohn- und Betriebsgebäude leerstehend in der Brunnenstraße - z.Z. in der Umnutzung

Abb.: Häuserzeile mit Wohn- und Betriebsgebäuden weitgehend leerstehend in der Straße `Unter der Hardt´

Nutzungsstruktur Plan

4.3 Altersstruktur

Die für die zukünftige Entwicklung im Ortskern relevante Altersstruktur wurde nach folgenden Kriterien erfasst und untergliedert:

- Alter der Bewohner des betreffenden Wohnhause **auch** unter 20 Jahre,
- Alter der Bewohner des betreffenden Wohnhause **nur** über 20 Jahre,
- Alter der Bewohner des betreffenden Wohnhause **nur** über 40 Jahre,
- Alter der Bewohner des betreffenden Wohnhause **nur** über 65 Jahre,
- Gebäude nicht mehr existent,
- Leerstand von Wohngebäuden,
- Betriebsgebäude / größere Nebengebäude, die weitgehend leerstehen bzw. untergenutzt sind.

Diese Altersstrukturdaten legen eine unterschiedliche Verteilung der Bevölkerung - räumlich und nach Altersgruppen - dar, wobei besonders klar die Gruppe der jüngeren und die der älteren Bürger sowie die Bevölkerungsdichte (-verteilung) Hinweise auf zu erwartende Entwicklungsansätze und Handlungsbedarfe geben können.
Hierbei ist besonders auch die erfasste Anzahl der jeweiligen Gebäudebewohner zu beachten, wobei einige Gebäude noch einen ausreichenden Bewohner-Besatz aufweisen können und damit belegen, dass positive Veränderungen möglich sind.
Wohn- wie auch Betriebsgebäude-Leerstände bzw. -Unternutzungen dokumentieren eine Veränderung im Dorfraum als dörflicher Wohnkulisse bzw. als für das Leben der Bewohner wichtigem `Sozialem Raum´, die in ihrer jeweiligen Auswirkung täglich erlebt, in irgendeiner Form akzeptiert, aber letztlich auch verdrängt wird.

4.3.1 Situation Altersverteilung

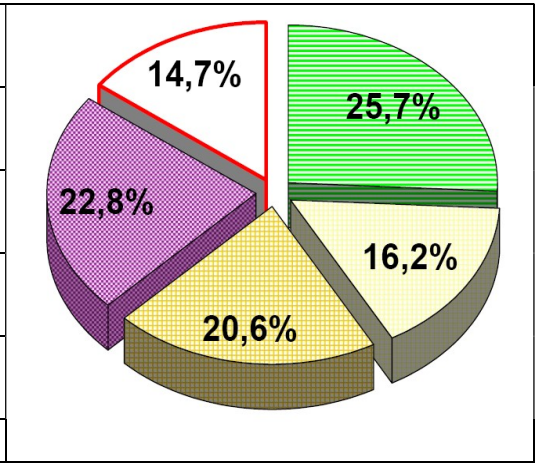
Altersstruktur je Wohngebäude im Untersuchungsgebiet

Die Gebäude, in denen auch Bürger in einem Alter von 20 Jahren und darunter wohnen, haben mit ca. 25,7 % im Untersuchungsgebiet einen höheren prozentualen Anteil als mit ca. 22,6 % im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet, analog gilt dies auch für die Gebäude, in denen nur Bürger im Alter von 20 Jahren und darüber wohnen, mit Anteilen von ca. 16,2 % zu ca. 15,1 %; die Zusammenfassung dieser beiden jüngeren Bewohner-Altersgruppen ergibt ein Verhältnis von ca. 41,9 % zu ca. 31,3 %.

Andererseits liegen die zusammengefassten Anteile der Gebäude mit Bewohnern im Alter nur über 40 Jahren bzw. nur über 65 Jahren im umgekehrten Verhältnis von ca. 43,4 % im Untersuchungsgebiet zu ca. 46,3 % im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet.

Auch wenn die beiden Gebietsgrößen nur wenig signifikant voneinander abweichen, weist dies auf eine tendenziell älter werdende Bevölkerung im Ortskern hin.

Alter der Bewohner	Anzahl W-Geb.	%
auch unter 20 Jahren	35	25,7
nur über 20 Jahren	22	16,2
nur über 40 Jahren	28	20,6
nur über 65 Jahren	31	22,8
Leerstand	20	14,7

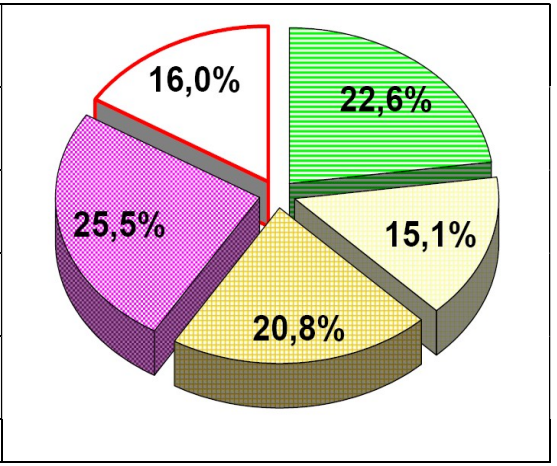


Tab. / Grafik: Bewohnergruppen nach unterer Altersgrenze im Untersuchungsgebiet

Altersstruktur je Wohngebäude im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet

Analog zur ungünstigeren Leerstandssituation bei den Wohngebäuden von ca. 16,0 % lässt sich für das Sanierungsgebiet bzw. für den Ortskern tendenziell eine ältere Bevölkerungsstruktur als vergleichsweise für das Untersuchungsgebiet feststellen. Allerdings erfasst der Analyseplan zur Altersstruktur punktuell im Ortskern auch Gebäude mit jüngeren Bewohnern, ein Beleg, dass jüngere Bürger sich ein Wohnen im alten Ortskern vorstellen können; mithin wäre ein Sanierungs-Ansatz möglich, etwa über positive Beispiele wie nachbarschaftliches Mehrgenerationen-Wohnen zu vermitteln und so zukunftsfähige Ausgleiche zu schaffen.

Alter der Bewohner	Anzahl W-Geb.	%
auch unter 20 Jahren	24	22,6
nur über 20 Jahren	16	15,1
nur über 40 Jahren	22	20,8
nur über 65 Jahren	27	25,5
Leerstand	17	16,0



Tab. / Grafik: Bewohnergruppen nach unterer Altersgrenze im vorgeschl. Sanierungsgebiet

Altersstruktur Plan

4.4 Infrastruktur / Verkehr

Öffentliche bzw. privatwirtschaftliche Infrastruktureinrichtungen sind in Zuordnung zur Ortsdurchfahrt der K 43 im Ortskern angesiedelt, so die Kirche, das Bürgerhaus und der Bäckerei-Laden Jakobs, die mit vorgelagerten Platzbereichen wie dem Brunnenplatz zusammen beispielhaft ein Infrastruktur-Ensemble im Ortskern von Lampaden bilden.
Die Grundschule wird seit einigen Jahren nicht mehr genutzt und ist veräußert.
Entlang der K 44 befindet sich im Ortskern von Lampaden eine Gaststätte, ebenso eine in der Ortslage Obersehr.

Einige wenige landwirtschaftliche Betriebsgebäude an den Ortsrändern werden teilweise bzw. im Nebenerwerb genutzt, d.h. der Großteil der Betriebsgebäude steht, wie bereits dargelegt, in den Ortslagen leer; landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe bestehen als Aussiedlerhöfe und in der Ortslage Niedersehr.

Der Ausbau der Kreisstraße K 44 OD Obersehr steht in den nächsten Jahren an; insbesondere bei dieser raumgreifenden Maßnahme können die seitlichen Anschlussbereiche gestalterisch und funktional aufgewertet werden, dies nicht zuletzt auch zur Attraktivierung potentieller Betriebsstandorte (Gasthaus) und verschiedener Abschnitte, die vor allem zugunsten der unmittelbar angrenzenden Wohn-Anlieger, d.h. ganz im Sinne der Sanierung auch stärker verkehrsberuhigt werden sollten.

Abb.: Bäckerei und Ladengeschäft der Familie Jakoks ist eine alltäglich wichtige Infrastruktureinrichtung - in vielen Orten nicht mehr vorhanden - und bildet hier im Ortskern von Lampaden zusammen mit den öffentlichen Einrichtungen Bürgerhaus und Kirche ein schönes Ensemble.

Infrastruktur / Verkehr Plan

4.5 Freiraumqualität / Baustruktur

Anders als bei der vorherrschenden Einzelhaus-Baustruktur in den umgebenden Neubaugebieten wird der Dorfraum im Ortskern in typischer Weise durch weitgehend zusammenhängende und langgestreckte Trierer Zeilenbebauung gefasst.

Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofraumflächen sind teilweise für wohnliche oder öffentliche Zwecke als Freianlagen ansprechend gestaltet worden, wobei als Ziel der Sanierung auch eine Aufwertung weiterer benachbarter Bereiche anzustreben ist.

Der Großteil der öffentlichen Freianlagen gruppiert sich meist in Verbindung mit sonstigen öffentlichen Einrichtungen, so der Brunnenplatz in Nähe von Bürgerhaus und Kirche und im Bereich des Zusammentreffens der 3 Ortsdurchfahrten Trierer und Bergstraße K 44 sowie Bahnhofstraße K 43; hohes Freiraum- und Erholungspotential hat die von der Gemeinde anvisierte Renaturierung des Seiwiesbaches mit Wasserflächen, landschaftlichen Grünbereichen und Hausgärten, dies direkt talseitig der Bebauung am Brunnenplatz, süd-exponiert und über das dann renaturierte Seiwies-Bachtal im Verbund mit der offenen Landschaft. In der Ortslage Obersehr besteht eine kleine Freianlage im Quellbereich des örtlichen Gewässers außerhalb des Untersuchungsgebietes.

In einigen enger bebauten Bereichen gibt es ungünstige Grundstückszuschnitte, die ggf. über freiwillige Grenzregelungen i.R. der Sanierung im Sinne einer wohnfreundlicheren Aussenbereichsgestaltung sowie einer besseren Belichtung und Belüftung optimiert werden sollten, so etwa in der Brunnenstraße, die bereits ansatzweise gute Qualitäten einer verkehrsberuhigten Wohnstraße hat.

Die ursprüngliche Struktur der Ortslage Lampaden lässt sich selbst nach über 200 Jahren noch nachvollziehen, so die `Trierer Zeilen´, die überörtlichen Wegeverbindungen, die ortsnahen Gartenanlagen und das im Ort entspringende Gewässer `Seiwies-Bach´.
Auch in den Ortsteilen Obersehr und Niedersehr zeigen sich ausgeprägte Hochtal-Mulden mit gefassten Quellbereichen, die jedoch nicht in das Ruwer-System, sondern in den Olewigerbach entwässern.

Abb.: Kartenaufnahme der Rheinlande durch Tranchot u. v. Müffling 1803 - 1820, M 1/25000, Abb. ohne Maßstab

Es ist generell festzustellen, dass hier und in einigen Straßenzügen über lanfristige nachbar-rechtliche Entwicklungs- und Abstimmungs-

prozesse eine weitgehend geschlossene harmonische und dennoch vielfältige Baustruktur entstehen konnte, die nach Form und Umfang im heutigem Baurechts-Alltag kaum noch machbar erscheint und auch daher als Sanierungsziel weiter zu erhalten und zu fördern ist.

Neben einem überlieferten Gemeinschaftssinn, der im heutigen Dorf und im Nachbarschaftsbezug wohl auch nicht mehr selbstverständlich ist, zeigt diese Siedlungsform, wie bezüglich des heute üblichen Eingriffs in das Landschaftsbild, des Umfangs neuer Infrastruktur (Bau und Unterhaltung oftmals unterfinanziert) und des Verbrauchs von Ressourcen (Energie, Baustoffe, Landschaftsfaktoren) alternativ schonend und sparsam gebaut werden kann.
Im bürgerschaftlichen Sinn ist es gleichzeitig möglich, dass sich der Einzelne mit seinem Anwesen in und mit der Gemeinschaft nach außen darstellt, was nicht zuletzt auch in der Wahrnehmung etwa eines Besuchers des Ortes wichtig ist, nämlich der `Dorfmitte´ oder der `guten Stube des Dorfes´

Nachteilig für den Dorfraum und die betroffene benachbarte bauliche Nutzung wirken sich im Ort leerstehende Anwesen aus, d.h. hier könnte ein Leerstandsmanagement, wie bereits früher i.R.d. Dorferneuerungskonzepts angedacht, rechtzeitig vorbeugen helfen.

Abschnitte der Kreisstraße K 43 tangieren die Zeilenbebauung im Ortskern sehr eng, so dass direkte Anliegerparzellen entsprechend nachteilig von Auswirkungen auf ihre Wohn- und Nutzungsqualität betroffen sind: Erschütterungen, Lärm, Abgase, Staub, Gefährdung, Flächen-Konkurrenz und Barriere-Wirkungen.

Gleichermaßen sind entlang der OD der K 44, an der Trierer und der Bergstraße, gleichartige jedoch kleinere Konfliktpunkte gegeben.

Damit die bereits vorhandenen starken Unternutzungen und Leerstände der betroffenen Anwesen nicht weiter anwachsen bzw. neue Nutzungen generell wieder attraktiv werden, sind als Sanierungsziel Verbesserungen an den betreffenden Streckenabschnitten dieser klassifizierten Straßen analog den Gemeindestraßen notwendig.

Abb.: Hanggärten rückwärtig historischer Häuserzeilen in hervorragender Südlage. In der Talsohle darunter am Seiwies-Bach entstehen Wasserflächen mit hoher innerörtlicher Freizeit- und Erholungseignung als auch mit wertvoller gewässer-ökologischer Bedeutung (vergl. Renaturierungskonzept Seiwiesbach).

Abb.: Verkehrsberuhigte, als Wohn- und Spielstraße geeignete Brunnenstraße rückwärtig der Bahnhofstraße. Problem: Die OD der K43 Bahnhofstraße führt rückwärtig sehr nahe an der Außenwand vorbei, verbunden mit Lärm, Erschütterungen, Abgasen, etc.

Freiraumqualität / Baustruktur Plan

4.6 Ortsbild

Im Untersuchungsgebiet bzw. vorgeschlagenen Sanierungsgebiet wurden die Gebäude mit einem `D´ dargestellt, die nach dem `Verzeichnis der Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz´ der Generaldirektion kulturelles Erbe GKE als Kultur-Denkmäler erfasst sind:
- die Pfarrkirche,
- das ehemalige Pastorenhaus.

Wichtig ist hierbei auch, deren dorfbauliches Umfeld sanierungsförderlich zu behandeln, da Ensemble-Wirkung und Tragfähigkeit der gesetzlich geschützten Anwesen davon nicht unwesentlich abhängen.

Dies gilt demgemäss auch für Gebäude und Anlagen im Ort, die wohl nicht derart gesetzlich geschützt sind, aber einen hohen baukulturen Wert als Einzelobjekt und / oder im Ensemble haben.

Es gibt einige ortsbildprägende Gebäude vor allem im alten Ortskern, der durch seine leicht polygonen Raum- bzw. Baustrukturen aus Trierer Gebäude-Zeilen und mit harmonisch wechselnden Fassadenfluchten entsprechende Rahmenbedingungen für derartige Gebäude schafft. Dabei beeinflusst nicht alleine die Größe oder die kulturhistorische bzw. baukünstlerische Qualität des Gebäudes diese Eigenschaft, sondern auch der betonte Standort innerhalb der Baustruktur bzw. in der Dorftopographie - so z.B. das für jeden Besucher sichtbare Ensemble von Bürgerhaus, Kirche (Pfarrhaus nicht direkt sichtbar) und Ladengeschäft Jakobs, das giebelständige Gebäude mit Treppenhaus-Erker an Brunnenplatz und -straße, die lange Flucht der Trierer Zeilen ab dem Bürgerhaus entlang der Bergstraße, etc. - die Einsehbarkeit und die `Einprägsamkeit´ des Anwesens.

Der Ortskern weist generell Zeilenbebauung als im Zusammenhang prägende Baustruktur auf, während die Neubaugebietsbereiche in der Gesamtheit durch aneinandergereihte Einzelhausbebauung und einen weniger geschlossenen Straßenraum geprägt sind.

Stärkere Mängel im Ortsbild, die in die Fläche gehen, sind in Teilabschnitten besonders entlang der Ortsdurchfahrten in Form gestalterisch ungeordneten Dorfraumes gegeben.
Gleichzeitig aber gibt es immer wieder im unmittelbaren Zusammenhang Beispiele sehr stilvoll sanierter Gebäude und in die dörfliche Freiraumstruktur integrierter Anlagen, die allerdings unter den besagten Umfeldbedingungen nicht so recht zur Geltung kommen.

Neben stark auffallenden Gestaltungsmängeln an einzelnen gekennzeichneten Gebäuden ist es als generell problematisch festzustellen, dass im Ortskern von Lampaden eine Anzahl historischer Gebäude mit gestalterischem Potential und raumbildender Wirkung oft durch unpassendes Baumaterial oder bauliche Veränderungen verstellt ist und / oder dass diese Gebäude sich in einem schlechten baulichen Pflege- und Erhaltungs-Zustand befinden. Insgesamt wirkt sich diese Situation dann negativ auf das Nachbargefüge, den Gesamteindruck des Ortes und damit auf das Orts-Image aus.

Ortsbild Plan

Abb.: Markanter Ortseingang zur weilerartigen Ortslage Niedersehr: immer wieder wichtige Gestaltungselemente sind große Straßen- und Hofbäume.

Abb.: neu errichtetes / saniertes Wohnhaus als markanter Kopfbau, als Beginn zur Erhaltung der Häuserzeile zwischen Brunnen- / Bahnhof-straße OD K43

Abb.: Selbst im Abendlicht ziert der Gemüse-, Obst- und Blumengarten (Bauerngarten) den Ortseingang in der Trierer Straße der OD K43.

Abb.: Ebenso am Brunnenplatz zeigt sich ein Wohngebäude, das i.R.d. Dorferneuerung mit kleineren Ergänzungen wieder in Wert gesetzt wurde; als `Haus am Platz´ und als Kopfbau einer rückwärtigen Zeilenbebauung vermittelt es in eine verkehrsberuhigte Brunnenstraße und anschließende sonnige Gartenlandschaft.

Abb.: Trierer Quereinhaus am Brunnenplatz (umgenutzt / saniert i.R.d. Dorferneuerung)
Anmerkung:
Der Ökonomie-Teil sollte, falls Umnutzung, in seinem Erscheinungsbild beibehalten werden, d.h. eine atelierartige Baugliederung erhalten.

Abb.:Ortsbildprägende und dorfraumbildende Trierer Zeilen brauchen besonders im land-wirtschaftlichen Gebäudebereich tragfähige Nutzungsformen, wenn sie dem Dorfkern erhalten bleiben sollen.

Abb.: Kirche, Bürgerhaus und Ladengeschäft ergänzend zeigen sich oberhalb des Brunnen-platzes entlang der Bergstraße Bürgerhäuser, die in ihrer geschlossenen Zeilenbauweise an-nähernd Kleinstadt-Atmosphäre vermitteln.

Abb.: Aufwertung des Dorfraums in Obersehr u.a. mit gliederndem Großgrün entlang der OD der K44, so z.B. des Gast-Hofes (Infrastruktur-Förderung durch Umfeld-Verbesserung)

Auch das Ortsbild oder die vorher dargelegten Themenbereiche wie Leerstand, Unternutzung oder Fehlnutzung sind genauso wie der konkrete bauliche Zustand Kriterien für die Feststellung einer Sanierungserfordernis; darüber hinaus können sie aber schon zeitlich lange vorher Entwicklungen mit Schadensfolgen erkennen lassen, halt auch mit der Möglichkeit, spätere komplexe Sanierungsschäden zu vermeiden - dies sowohl im privaten wie im öffentlichen Bereich.

5. Beteiligung der Sanierungsbetroffenen

Nach § 137 BauGB **"**Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen**"** soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden.
Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Bisher konnte noch keine Informationsveranstaltung für die Sanierungsbetroffenen erfolgen, jedoch wurden über Amtsblatt und Internetseite Informationen zugängig gemacht.
Auf den gemäß Ratsbeschluss vom 22.10.2020 herausgegebenen Fragebogen zur Ortskernsanierung in Lampaden gab es bisher keinen Rücklauf.
Die Informationsveranstaltung kann weiterhin noch erfolgen bzw. Informationen auf Verbandsgemeinde-, bzw. Ortsgemeinde-Internet-Seite zugängig gemacht werden, ebenso der Fragebogen nochmals herausgegeben werden.
Diese dient zur Erläuterung des Instrumentariums der „Sanierung“ im Sinne der Paragraphen §§ 136 ff BauGB und dessen Auswirkungen auf die Eigentümer, zur Information über die bisherigen Verfahrensschritte und den aktuellen Stand der Vorbereitenden Untersuchung sowie zur Fördermöglichkeiten privater Maßnahmen aus verschiedenen Zuschuss-Programmen und aus steuerlicher Sicht.

Das geplante Sanierungsgebiet im Ortskern von Lampaden mit der Möglichkeit steuerlicher Befreiungen wird seitens des Ortsbürgermeisters als freiwilliges Angebot - d.h. ohne Annahme-Verpflichtung seitens der Bürgers - hinsichtlich der Finanzierung der Sanierungsaufgaben beschrieben, wobei neben den im Rahmenplan

dargestellten öffentlichen vorrangig private Sanierungsaufgaben erwarten werden, weswegen der steuerliche Anreiz auch sinnvoll ist.

Die Förderung im überlieferten Gebäudebestand durch Zuschüsse aus der Dorferneuerung bleibt erhalten, jedoch ist keine Doppelförderung wie z.B. Steuerentlastung zuzüglich Zuschuss für gleiche Ausgaben-Positionen möglich.

Seitens der Vertretung der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell wird bestätigt, dass bei förderfähigen Maßnahmen gemäß Dorferneuerung aus einem VG-eigenen Programm Fördermittel kumulierend hinzugegeben werden können.

Seitens des Finanzamtes - ein hierzu fachspezifisch kundiger Vertreter des FA konnte im zeitlichen Rahmen leider nicht für die Veranstaltung gewonnen werden, daher nachrichtliche Übernahmen aus Sanierungsveranstaltungen in anderen Orten - wird grundsätzlich dargelegt, dass der Gesetzgeber bei Bauinvestitionen in Sanierungsgebieten alternativ zur allgemein üblichen Abschreibung von 2 % pro Jahr eine erhöhte Abschreibung ermöglicht, um der besonderen Bedeutung dortiger Immobilien (Ortsmitte, überliefertes baukulturelles Erbe bis hin zu geschützten Denkmälern), verbunden mit den erschwerten baulichen und Standort-Bedingungen durch finanzielle Besserstellung gerecht zu werden.

Das Einkommenssteuergesetz EstG regelt für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete im:

- **§ 7h**
  die erhöhte steuerliche Anrechenbarkeit von Herstellungskosten bei der Modernisierung und Instandsetzung auf der Grundlage eines entsprechenden Gebotes (§ 177 BauGB) oder bei der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, wobei insgesamt **100 %** in 11 Jahren abgeschrieben werden können;
- **§ 10f**
  die erhöhte steuerliche Anrechenbarkeit von Aufwendungen an einen zu **eigenen Wohnzwecken** genutzten Baudenkmal oder einem Gebäude mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, wobei insgesamt **90 %** in 10 Jahren abgeschrieben werden können.

Das Finanzamt prüft grundsätzlich nicht die planungsrechtlichen und baufachlichen Grundlagen bzw. Vorgaben, d.h. generell übernimmt es die Gebiets-Festsetzungen bzw. Prüfergebnisse der Gemeinde bzw. der zuständigen Verwaltung.
Insofern obliegt es im Umkehrschluss der Gemeinde bzw. der Gemeindeverwaltung in Abstimmung mit sonstigen fachlich zuständigen Stellen diese Grundlagen sach- und fachgerecht zu erstellen.

Seitens des Planers wird darauf hingewiesen, dass auch ein Dorf ein ähnlich komplexes Wirkungsgefüge wie eine Stadt darstellt, nur halt kleiner ist, und dass entsprechend die Feststellung des Sanierungsbedarfs in einem städtebaulich-dorfbaulichen Zusammenhang erfolgen muss.

Der Einstieg in die Sanierungsplanungen erfolgte durch die Abgrenzung eines Voruntersuchungsgebietes - eines `Sanierungsverdachtsgebietes´, das durch den Gemeinderat am 22.10. 2020 beschlossen und entsprechend öffentlich bekannt gemacht wurde.

Die Ergebnisse der Voruntersuchung werden in Kriterienplänen dargestellt, um aussagekräftige Daten zur notwendigen Abgrenzung eines zu fördernden Sanierungsgebietes zu erhalten.

Die vorliegenden Untersuchungergebnisse belegen, dass Handlungsbedarf im Voruntersuchungsgebiet besteht. Der Bedarfsschwerpunkt liegt dabei auf dem Ortskern.
Der vorliegende **Rahmenplan** dient gemäß §140 BauGB der Vorbereitung der Sanierung als städtebauliche Planung.
Der Rahmenplan zur Ortskernsanierung stellt überwiegend in zeichnerischer Form die städtebaulichen Ziele dar, wobei er die Maßnahmen, die notwendig sind, um die formulierten Sanierungsziele (besonders Abbau der städtebaulichen Missstände) zu erreichen, in einen räumlichen Zusammenhang bringt.

Inhaltlich schließt er - soweit noch aktuell - an die Inhalte des bestehenden Dorferneuerungskonzeptes an, das für den ganzen Ort und seine Umgebung (Gemarkung) Aussagen treffen kann.
Der Sanierungs-Rahmenplan gibt einen Rahmen vor, in dem die Durchführung der Sanierung ablaufen soll, trifft dabei aber keine verbindlichen Vorgaben für einzelne Vorhaben oder Objekte; vielmehr unterbreitet er etwa in Form dargestellter Szenarien, so für den Bereich Kreisstraße oder Hochwaldstraße, Lösungsvorschläge.

Fragen seitens der Bürger
Eine grundsätzliche Frage, wie verbindlich die vorgesehene Sanierung in ihren Festsetzungen und Vorschriften für die Bürger sein wird, kann damit beantwortet werden, dass nur der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes als solcher festgeschrieben sei, dieser aber auch nach einer gewissen Zeit durch Änderungsbeschluss aber auch modifiziert werden könne.

Weiterhin stellt sich immer wieder die Frage, warum nicht der ganze Ort oder Teile der Neubaugebiete in das förmliche Sanierungsgebiet zwecks entsprechender steuerlicher Besserstellung hineingenommen würden.
Neben dem geforderten Nachweis vorliegender maßgeblicher Gebiets-Missstände im städtebaulichen Zusammenhang (städtebaulich-dorfbauliche Mängel) wurde darauf hingewiesen, dass ein Sanierungsgebiet einen überschaubaren zeitlichen, finanziellen und räumlichen Rahmen haben muss, um entsprechende Sanierungsziele wirkungsvoll umsetzen zu können.

Auch wiederkehrende Fragen der Bürger zu Fördermöglichkeiten können dahingehend beantwortet werden, dass neben der
- steuerlichen Förderung und
- `verlorenen´ Zuschüssen seitens der Dorferneuerung

eine idelle Unterstützung durch
- Motivation, Image-Förderung, kommunale Schwerpunktsetzung,
- Maßnahmenberatung im Rahmen der Dorferneuerung und
- Vorhabens-Absicherung durch Satzung und informelle Planung

sowie eine Standort- bzw. Umfeldförderung durch konkrete
- begleitende öffentliche Maßnahmen wie dorfgerechter, verkehrsberuhigter Straßenbau, Pflanz-Aktionen, etc.

bei der Dorfsanierung in Lampaden hilfreich sein können.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die gem. § 139 BauGB i.V.m. § 4 BauGB im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung eines Gebietes durchzuführende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) (1 Monat / 30 Tagen) in schriftlicher (elektronischer) Form steht mit Ratsbeschluss vom 27.05.2021 an.

Die Träger öffentlicher Belange werden informiert, dass die Gemeinde Lampaden für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes ein vereinfachtes Sanierungsverfahren anstrebt, dass das Untersuchungsgebiet / Sanierungsgebiet vorwiegend im privaten Bereich städtebauliche Mängel aufweist und dass es im öffentlichen Bereich generell nur entlang der OD´s der K 44, K 43 wenige kritische Abschnitte gibt, die die bauliche Nutzung beeinträchtigen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die keine Stellungnahme abgeben werden, offensichtlich keine Bedenken und Anregungen bezüglich der beabsichtigen Sanierung vorzubringen haben bzw. von ihr nicht betroffen sind.

Generell ist anzumerken, dass bei einer Innenentwicklung, die mit der Sanierung in Lampaden ja verfolgt wird, naturgemäß kaum Konfliktpotential in Bezug auf klassische fachliche Belange bzw. Belange der Nachbargemeinden zu erwarten ist.

Von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange wird immer wieder auf die Notwendigkeit der Beachtung relevanter Fach-Aspekte hingewiesen und um Beteiligung bei konkreter Projektrealisierung bzw. bei Baumaßnahmen im betreffenden Sanierungsgebiet gebeten.

Die vorgebrachten Anregungen und die übermittelten Hinweise liefern z. T. wichtige Informationen für die weitere Planung. Sie werden zur Kenntnis genommen und fließen in geeigneter Weise in die vorbereitende Untersuchung mit ein.
Im Rahmen der weiterführenden und konkretisierenden Planungen werden die Hinweise bzw. Informationen, soweit sie sich auf das Untersuchungsgebiet und den Aufgabenbereich der Ortskernsanierung in Lampaden beziehen, sinngemäß berücksichtigt.

Auch der Wunsch einiger Versorgungsträger, bei der Projektierung sie betreffender Maßnahmen rechtzeitig beteiligt zu werden, ist im jeweils gegebenen Fall zu berücksichtigen.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange werden mit Namen und Adresse aufgelistet, ebenso Hinweise, ob eine Rückantwort erfolgt ist, ob Einwendungen bestehen, ob Informationen und Anregungen übermittelt worden sind und ob sie am weiteren Verfahren bzw. konkret an Projekten beteiligt werden wollen. Wesentliche Inhalte ihrer Stellungnahmen werden als Auszüge der Originaltexte wiedergegeben. Der Gemeinderat wird hierzu am ..... 2021 beraten und generell die Anregungen / Hinweise übernehmen, während Bedenken entsprechend abzuwägen ist und entsprechend zu entscheiden ist.

Abwägung / Würdigung der Stellungnahme der TÖB´s / Bürger

TÖB	Bedenken Hinweise Anregungen	Relevanter Sanierungs-Tatbestand / Anmerkungen (Original-Auszüge)	Stellungnahme des Stadtplanungsbüros
SGD Nord - Regional-stelle Gewerbeaufsicht 05.07.2021 (02.06.2021)	Hinweise	Mit Realisierung dieser Maßnahmen werden grundsätzliche Belange des **an-lagenbezogenen Immissionsschutzes** nicht tangiert. Dennoch sollte weiterhin im Verfahren der Immissionsschutz im Blick behalten und etwaige Konflikte, die durch die Sanierungsmaßnahmen ausgelöst werden, ausgeräumt werden. Bei den anstehenden Planungen ist auch darauf zu achten, dass der Bestand der im Untersuchungsgebiet ansässigen Geschäfte und Gewerbebetriebe geschützt bleibt. Zusätzliche oder neue Gewerbebetriebe müssen immissions-schutzrechtlich mit der vorhandenen bzw. auch neuen Wohn- bzw. Mischgebietsnutzung verträglich sein.	Kenntnisnahme
SGD Nord Regionalstelle für Wasser-, Abfallwirt-schaft, Bodenschutz 24.06.2021 (02.06.2021)	Hinweise Anregungen	**Bodenschutz / Altlasten**: keine Alt- und Verdachtsflächen kartiert; Funde bei anstehenden Baumaßnahmen umgehend melden. **Starkregenvorsorge:** geringe Gefährdung von Lampaden, Ober- und Niedersehr gemäß RLP-Hochwasser-Infopaket (vorliegend in der VG); dennoch denkbare Abfluss-Konzentrationen u.a. im oberen Seiwies-Bachtal (verrohrt), im Bereich Schulstraße, Bahnhofstraße, Auf der Träf und Mühlenweg sowie Kapellen- und Trierer Straße. Da die natürlichen Abflusswege im Ort oft verbaut sind, sollten - besonders gefährdete Objekte mit notwendigem Eigenschutz versehen werden, - Notwasserwege z.B. durch Straßenraumgestaltung vorgegeben werden, auch schon im Vorfeld eines zu empfehlenden Hochwasser- und Starkregenkonzeptes. **Wasserschutzgebiete** sind nicht betroffen. Zur **Seiwiesbach-Renaturierung** wird im gesondert erforderlichen Verfahren Stellung genommen.	Kenntnisnahme und Beachtung bei relevanten Maßnahmen i.R.d. Ortskernsanierung. Gepl. Gewässer-Renaturierung am Seiwiesbach z.B. zur **Starkregenvor-sorge** neben übrigen Sanierungsmaßnahm effektiv nutzen.

TÖB	Bedenken Hinweise Anregungen	Relevanter Sanierungs-Tatbestand / Anmerkungen (Original-Auszüge)	Stellungnahme des Stadtplanungsbüros
A.R.T. Zweckverband Abfallwirtschaft Raum Trier (02.06.2021)		keine Stellungnahme	
Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell - Fachbereich 3 Beiträge (02.06.2021)		keine Stellungnahme	
Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell - Fachbereich 3 Bauamt (02.06.2021)		keine Stellungnahme	
Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell - Fachbereich 5 VG-Werke (02.06.2021)		keine Stellungnahme	

TÖB	Bedenken Hinweise Anregungen	Relevanter Sanierungs-Tatbestand / Anmerkungen (Original-Auszüge)	Stellungnahme des Stadtplanungsbüros
Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Trier 09.06.2021 (04.01.2021)	Hinweise Anregung	Die Gemeinde Lampaden liegt in einer siedlungs- und verkehrsgünstigen Region, die bereits nachweislich seit vorgeschichtlicher Zeit frequentiert und besiedelt wurde. Aufgrund dessen stuft die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier das hier betreffende Gebiet gesamthaft als **archäologische Verdachtsfläche** ein. Dies bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass bei Bodeneingriffen weitere, bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmäler bzw. Funde nach §§ 3 und 16 DSchG RLP zutage treten können. Wir bitten Sie, uns bei künftigen Bauanträgen mit Bodeneingriffen innerhalb des Geltungsbereichs einzubeziehen, um jeweils abhängig von Art und Umfang der Baumaßnahmen entsprechende denkmalfachliche Stellungnahmen abgeben zu können. Im Fall einer Beauflagung sind sämtliche Ausschachtungs- und Erdarbeiten nach archäologischen Vorgaben und unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Ausgrabungen folgen können und durch-geführt werden müssen. Hierbei sei auf § 21 (3) DSchG RLP verwiesen, nach dem der Veranlasser an den an-fallenden Kosten beteiligt werden kann. Die archäologischen Ausgrabungen können je nach Ausmaß einer Befundlage mehrere Wochen oder Monate in Anspruch nehmen. Der zeitliche Aufwand sollte in den Bauplanungen einkalkuliert werden. Die Baufirmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Es wird nachdrücklich empfohlen, dass sich der Bauträger möglichst frühzeitig mit der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier in Verbindung setzt. Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine **Anzeige-, Erhaltungs-** und **Ablieferungspflicht für archäologische Funde** / Befunde besteht (§ 16–21 DSchG RLP).	Kenntnisnahme und Beachtung bei Maßnahmen in der archäologischen Verdachtsfläche und Einbeziehung der GDKE im Genehmigungsverfahren.

TÖB	Bedenken Hinweise Anregungen	Relevanter Sanierungs-Tatbestand / Anmerkungen (Original-Auszüge)	Stellungnahme des Stadtplanungsbüros
LBM Landesbetrieb Mobilität Trier (02.06.2021)	Hinweise	Hinweis, dass Maßnahmen im Bereich der Kreisstraßen, soweit diese die Belange des Baulastträgers der Kreisstraße tangieren, der vorherigen Zustimmung des Landes-betriebs Mobilität Trier bedürfen. Für alle Gestaltungsmaßnahmen gilt, dass diese die Sicherheit- und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen dürfen (Freihaltung Sicherheitsräume, Sicht etc.). Bitte beteiligen Sie uns frühzeitig an allen Maßnahmen, von denen die Kreisstraßen betroffen sind.	Kenntnisnahme und Beachtung bei relevanten Maßnahmen i.R.d. Ortskernsanierung.
Kreisverwaltung Trier-Saarburg - Untere Landes-planungsbehörde (02.06.2021)		keine Stellungnahme	
Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH (02.06.2021)		keine Stellungnahme	

TÖB	Bedenken Hinweise Anregungen	Relevanter Sanierungs-Tatbestand / Anmerkungen (Original-Auszüge)	Stellungnahme des Stadtplanungsbüros
Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Dienststelle Trier 07.06.2021 (02.06.2021)	Hinweise	keine Bedenken	Kenntnisnahme
DLR Mosel Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum 16.06.2021 (02.06.2021)	Hinweise	Mitteilung, dass keine Einwände gegen die Festsetzung eines Sanierungsgebietes in Lampaden bestehen. Hinweis: Zweckbindungsfrist für die im Flurbereinigungsverfahren Lampaden umgesetzten Maßnahmen von 12 Jahren.	Kenntnisnahme und Beachtung bei relevanten Maßnahmen i.R.d. Ortskernsanierung.
Vermessungs- und Katasteramt Bernkastel-Kues 07.06.2021 (02.06.2021)	Hinweise	Wird die Sanierungsmaßnahme, wie aus Ihrem oben genannten Schreiben hervorgeht, als vereinfachtes Verfahren (gemäß § 142 Abs. 4 BauGB) durchgeführt, erklären wir keine Bedenken. Von Seiten unserer Behörde werden in Bezug auf das geplante Untersuchungsgebiet keine Bedenken geäußert.	Kenntnisnahme Die Sanierung ist im vereinfachten Verfahren vorge-sehen.
Bischöfliches Generalvikariat Trier (02.06.2021)		keine Stellungnahme	

TÖB	Bedenken Hinweise Anregungen	Relevanter Sanierungs-Tatbestand / Anmerkungen (Original-Auszüge)	Stellungnahme des Stadtplanungsbüros
Generaldirektion Kulturelles Erbe - Geschäftsstelle praktische Denkmalpflege 08.06.2021 (02.06.2021)	Hinweise	Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die von uns zu vertretenden Belange insofern betroffen, als dass sich die Kulturdenkmäler der Pfarrkirche und des Pfarrhauses im festgelegten Bereich befinden. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Dies gilt es im Zuge der Ortskernsanierung in Lampaden zu beachten. So sind bspw. Straßenzüge in unmittelbarer Nähe zur Kirche als problematisch bewertet worden. Sollten hier bauliche Maßnahmen folgen, haben sie den o.g. Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz zu berücksichtigen. Dies bezieht sich auch auf die Einfriedung des Kirchenareals. Wir verweisen an dieser Stelle zudem auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG. Prinzipiell sprechen aus Sicht der Denkmalfachbehörde also keine Gründe gegen die Ortssanierung, solange die Kulturdenkmäler in ihrer Materialität sowie ihrem Erscheinungsbild unbeeinträchtigt bleiben.	Kenntnisnahme und Beachtung bei Maßnahmen im Umfeld von Denkmälern und Einbeziehung der GDKE im Genehmigungsverfahren. Denkmäler als Chance für die Ortskernaufwertung.
Inexio GmbH Informationstechnologie und Telekomunikation (02.06.2021)		keine Stellungnahme	

TÖB	Bedenken Hinweise Anregungen	Relevanter Sanierungs-Tatbestand / Anmerkungen (Original-Auszüge)	Stellungnahme des Stadtplanungsbüros
Deutsche Telekom Technik GmbH - T NL Süd-West PTI 14, Bauleitplanung 15.06.2021 (02.06.2021)	Hinweise	`Im Sanierungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Telekommunikationslinien können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationslinien im Sanierungsgebiet notwendig werden, sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten. Wir bitten dem Vorhabensträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen **Bauablaufzeitenplan** aufstellt und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom Deutschland GmbH abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom Deutschland GmbH benötigen wir eine Vorlaufzeit von mindestens 3 Monaten. Fragen der **Kostenerstattung** sind rechtzeitig vor Baubeginn in Form einer Kosten-übernahmevereinbarung mit Ihnen zu regeln. Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind. **Wir bitten zu veranlassen, dass der Telekom Deutschland GmbH die endgültige Satzung übersandt wird.**	Hinweise werden für die weiteren Planungsschritte aufgenommen.

TÖB	Bedenken Hinweise Anregungen	Relevanter Sanierungs-Tatbestand / Anmerkungen (Original-Auszüge)	Stellungnahme des Stadtplanungsbüros
Westnetz GmbH - Regionalzentrum Trier Netzplanung 11.06.2021 (02.06.2021)	Hinweise	Gegen diese Maßnahmen bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. In der Ortsgemeinde Lampaden betreiben wir umfangreiche Mittel-, Nieder-, Straßenbeleuchtungs- und Telekommunikationsnetze. Wir bitten Sie, diese Versorgungsanlagen bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen. Sollten jedoch im Zuge der geplanten Dorferneuerung Änderungen an den vorhandenen Netzanlagen erforderlich werden, ist uns dies rechtzeitig mitzuteilen, damit wir hierfür die entsprechenden Schritte in die Wege leiten können.	Kenntnisnahme und Beachtung bei relevanten Maßnahmen i.R.d. Ortskernsanierung.
Bauern- u. Winzer-verband Rheinland - Nassau e.V. - Kreis-verband Trier-Saarburg (02.06.2021)		keine Stellungnahme	
Handwerkskammer HWK Trier (02.06.2021)		keine Stellungnahme	

Anmerkung:
(02.06.2021) - Datum des Anschreibens an die Träger öffentlicher Belange, per E-Mail mit Karten- und Textanhang am 02.06.2021 übermittelt.

Anmerkung:
Auf den nachfolgenden, seit November 2020 an die Bürger gerichteten Fragebogen hin kamen bisher keine Antworten und Anregungen.

Fragebogen		Beantwortung auf Grundlage des Fragebogens seitens ... Bürgern	Stellungnahme des Stadtplanungsbüros
		1 Beabsichtigen Sie bzw. Ihre Familie in den nächsten Jahren hochbauliche Maßnahmen in Lampaden? Ja Nein Noch offen	
		2 Haben Sie bzw. Ihre Familie bebaute Grundstücke im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet? Ja Nein Beabsichtigt	
		3 Könnten Sie sich vorstellen, auch im Sanierungsgebiet zu bauen? Ja Nein Noch offen	
		4 Wie schätzen Sie die Entwicklung des Wohngebäude-Leerstands in den nächsten Jahren in Lampaden ein? Kritisch Regelt sich von selbst	
		5 Was könnte man Ihrer Meinung nach mit den leerstehenden Gebäuden inklusive den (landwirtschaftlichen) Betriebsgebäuden machen?	

Fragebogen			Stellungnahme des Stadtplanungsbüros
		6 Welche Ideen hätten Sie generell für die zukünftige Entwicklung Lampadens vor dem Hintergrund der hier dargestellten und zu bewältigenden Aufgaben (demographische Entwicklung, Leerstand, Sanierungsbedarf, ...)?	

7. Handlungsbedarf im Sanierungsverdachtsgebiet

Die vorliegende Untersuchung belegt deutlich, dass Handlungsbedarf in einem vorzuschlagendem Sanierungsgebiet besteht. Der Schwerpunkt liegt dabei im Ortskern von Lampaden, in Abschnitten entlang der OD´s, der Brunnenstraße, der Schulstraße, der Straße `Unter der Hardt´, in der Kapellenstraße, `Im Reipert´. in Niedersehr und in Straßenabschnitten von Obersehr.

Die Bereiche im Ortskern sind gekennzeichnet von einer teilweise hohen baulichen Verdichtung mit ungünstigen Grundstückszuschnitten, von Modernisierungs - und Sanierungsbedarf und von einer hohen Leerstandsquote, besonders bei den Betriebsgebäuden, d.h. dort besteht ein hoher Wieder- bzw. Umnutzungsbedarf. Beeinträchtigend wirken zudem die Emissionen der Ortsdurchfahrten, die abschnittsweise durch die Enge der Bebauung und / oder die topographische Situation verstärkt werden und letztlich mit dazu führen, dass viele vorhandene Bauwillige den Ortskern nicht attraktiv für ihr Vorhaben finden.

Zur Revitalisierung des Ortskerns bedarf es umfassender Entwicklungsansätze, insbesondere um die Leerstände und den damit häufig verbundenen Unterhaltungsstau bewältigen zu können, dies auch mit dem Ziel, die direkt benachbarten Bereiche der insbesondere in der Altersstruktur sich ebenso entwickelnden älteren Neubaugebiete positiv mit beeinflussen zu können.

Die Motivation zur Sanierung des Ortskerns von Lampaden begründet sich auch darin, dass dieser trotz bestehender Probleme sehr ortsbild-prägend wirkt und mithin eine identitätsstiftende und nicht zuletzt damit wiederum eine aufbauende und motivierende Bedeutung für Alt- und Neubürger der Gemeinde Lampaden haben kann.

Die angrenzenden neueren Ortsbereiche, d.h. die ehemaligen Neubaugebiete weisen, wie oben angesprochen, ebenfalls Sanierungsbedarf auf (Überalterung, Energetik-Mängel, unflexible Wohnungsgrundrisse), jedoch nicht in der unfangreichen Zusammensetzung und Verdichtung wie beim alten Ortskern, und sollten daher i.R. der weiteren Entwicklung entsprechend kritisch-konstruktiv beobachtet und zugeordnet werden.

Gestaltungsbedarf besteht vor allem in den gezeigten Problem-Schwerpunkten im Ortskern auch bei privaten Freiflächen, die meistens direkt an den öffentlichen Straßenraum angrenzen und damit eine entsprechende Bedeutung für das Ortsbild und den erlebbaren Dorfraum haben.

8. Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes begründet sich generell aus den Erkenntnissen der Bestandsanalyse sowie der Bürgerbeteiligung / der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Nach § 142 BauGB ist das Sanierungsgebiet dabei so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen sind, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden. Die jeweilige Größe der 3 Teile des Sanierungsgebiets in den Ortslagen Lampaden, Niedersehr und Obersehr beträgt 7,07 ha, 0,80 ha und 1,96 ha, insgesamt 9,83 ha.

8.1 Abgrenzung

Die vorliegenden Untersuchungen zeigen, dass im gesamten Voruntersuchungsgebiet flächendeckend Sanierungsbedarf festzustellen sind, allerdings liegen die Bedarfsschwerpunkte nach Zahl und zu erwartendem Sanierungsgrad ablesbar im historisch gewachsenen Ortskern von Lampaden bzw. in den Altortbereichen von Obersehr und Niedersehr.
Die wahrscheinliche Abgrenzung mit ca. 9,83 ha ist gänzlich vom Voruntersuchungsgebiet mit ca. 14,81 ha. umschlossen. Das vorzuschlagende Sanierungsgebiet ist im Plan `Abgrenzungsvorschlag für ein Sanierungsgebiet´ durch eine rote Linie markiert.

8.1.1 Abgrenzungskriterien

Die Abgrenzung erfolgt insbesondere nach Kriterien, die in den Analyseplänen zum Tragen kommen:
Gebäudezustand, Nutzungsstruktur, Altersstruktur, Verkehrsimmissionen, Freiraumqualität, Denkmäler und Baustrukturdichte.

Diese Strukturierung der Abgrenzungskriterien wird u.a. wegen der seitens der Bürger und der Räte immer wieder aufgeworfenen Frage bzw. Forderung hinsichtlich eines wesentlich größeren Sanierungsgebietes unter genereller Einbeziehung ehemaliger Neubaugebiete als hilfreich erachtet.

Abgrenzung Sanierungsgebiet Plan

8.2 Verfahren

Wie dargelegt, liegen im gesamten vorgeschlagenen Sanierungsgebiet städtebauliche Missstände und Mängel im Sinne des § 136 BauGB vor, die im Rahmen der Ortskernsanierung Lampaden behoben werden sollen.
Der Sanierungsbedarf kann großteils als Nachholbedarf aus unterbliebener Instandhaltung und / oder Erneuerung in den letzten Jahren und Jahrzehnten (u.a. Unternutzung bzw. nicht adäquate Nutzung als Ursache und Hemmnis) angesehen werden.
Vor diesem Hintergrund ist im Zuge der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung zu entscheiden, ob das umfassende Verfahren gemäß §142 Abs.3 BauGB oder das vereinfachte Verfahren gemäß §142 Abs.4 BauGB anzuwenden ist. Dabei ist nach dem Grundsatz der Erforderlichkeit die Verfahrenswahl zu treffen.

Die Gemeinde ist entsprechend verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen §§ 152 - 156 BauGB auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist, die Durchführung voraussichtlich nicht durch grundlegende Neuordnungen und Ordnungsmaßnahmen erschwert wird und für die Kommune nicht mit entsprechend hohen Kosten verbunden ist.
In diesem Fall kommt dann das vereinfachte Verfahren sinngemäß zur Anwendung.
Bei der Umsetzung der Sanierungsziele im "Ortskern Lampaden" sind keine derartigen Erschwernisse absehbar. Der Schwerpunkt der notwendigen Sanierung liegt auf der grundlegenden Modernisierung und Umstrukturierung generell von Gebäuden im Privatbesitz und nur in sehr geringen Teilbereichen auf der Verbesserung der Funktionsfähigkeit des öffentlichen Raumes und der öffentlichen Infrastruktur, wobei der angesprochene Ausbau der Ortsdurchfahrt in Obersehr ohnehin durchgeführt wird, aber andererseits zur Unterstützung der Sanierung umfassend genutzt werden sollte.

Die Behebung der städtebaulichen Missstände im Ortskern von Lampaden, hier: insbesondere im privaten baulichen Bereich, ist nach den bisherigen Erkenntnissen ohne die besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes möglich.
Es sind keine umfangreichen bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich, die die zügige Durchführung der Sanierung in Frage stellen könnten.
Mithin bedeutet dies, dass für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet `Ortskern Lampaden´ das vereinfachte Verfahren gemäß §142 Abs.4 BauGB anzuwenden ist.

Bezüglich der Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen sollten hier die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB angewandt werden.

Anmerkung: Anders als im umfassenden Verfahren gemäß §142 Abs.3 BauGB tragen die Eigentümer der Liegenschaften im Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren keine Umlegungskosten.

9. Rahmenplan

Gemäß §140 BauGB bedarf es zur Vorbereitung und Strukturierung der Sanierung u.a. einer entsprechenden städtebaulichen Planung, die in Form der Rahmenplanung ein praktikables Instrumentarium darstellt.

9.1 Bedeutung / Wirkung des Rahmenplans allgemein

Da der Rahmenplan überwiegend ein zeichnerisches Dokument der städtebaulichen Ziele ist, kann er die Maßnahmen, die notwendig sind, um die formulierten Sanierungsziele im betreffenden Gebiet zu erreichen, in ihrem räumlichen Zusammenhang darstellen.

Dabei werden keine festen Vorgaben zu einzelnen Vorhaben oder Objekte gemacht, sondern der Plan steckt nur den Rahmen ab, in dem sich die Durchführung der Sanierung zu bewegen hat.

Als `informeller´ Planungstyp hat er im Gegensatz zu einem Bebauungsplan keine für den Bürger verbindliche Rechtsform und kann deshalb leichter fortgeschrieben oder an die sich ändernden städtebaulichen Zielvorgaben der Gemeinde angepasst werden.
Die Gemeinde beschließt ihn als rahmengebendes Planwerk, an dem die vorgesehenen öffentlichen Maßnahmen sich orientieren und private Maßnahmen auf Einklang mit den Sanierungszielen inklusive der Einfügung in den räumlichen Zusammenhang geprüft werden können.
Bei Erfordernis einer rechtsverbindlichen Umsetzung besteht die Möglichkeit für das gesamte Sanierungsgebiet oder für Teilbereiche Bebauungspläne sinngemäß aus dem umfassenden Rahmenplan zu entwickeln.

9.2 Inhalte des Rahmenplans `Ortskernsanierung Lampaden´

Der vorliegende Rahmenplan für das Sanierungsgebiet `Ortskern Lampaden´ hat folgenden planerischen Inhalt bzw. er empfiehlt entsprechend den ermittelten Handlungsbedarfen geeignete Maßnahmenkategorien:

- **Geringer Sanierungsbedarf / Modernisierungsbedarf**:
  Bei 52,8 % der Wohngebäude und 15,0 % der Betriebsgebäude besteht ein geringer Sanierungsbedarf bzw. ein genereller Modernisierungsbedarf.

- **Mittlerer Sanierungsbedarf**:
  27,4 % der Wohngebäude und 50,0 % der Betriebsgebäude haben einen mittleren Sanierungsbedarf. Noch mehr als bei den Wohngebäuden ist bei den häufiger leerstehenden Betriebsgebäuden eine adäquate Nutzung / Funktion zu finden, die die Investition entsprechend rechtfertigt.

- **Hoher Sanierungsbedarf**:
  Hoher Sanierungsbedarf liegt bei 2,8 % der Wohngebäude und 10,0 % der Betriebsgebäude vor. Auch hier muss noch mehr bei den Leerständen insbesondere der Betriebsgebäude eine die Investition rechtfertigende Nutzung / Funktion gefunden werden.

- **Gebäudeabbruch**:
  Betroffen sind offensichtlich wenige Objekte bzw. Teilobjekte; der Umfang der Abbruchmaßnahmen ist jedoch konzeptabhängig, so dass sie zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gebäudescharf dargestellt werden können.

- **Baulücken-Schließung**:
  Auch wenn der Ortskern in seinen gut erhaltenen Bereichen noch recht geschlossen bebaut ist, so zeigen sich doch vereinzelt bereits Baulücken, die nicht nur aus Gestaltungsgründen, sondern aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung wieder genutzt werden sollten.

- **Leerstände-Nutzung / Umnutzung**:
  Wegen der Vielzahl der Leerstände von Betriebsgebäuden im Sanierungsgebiet mit ca. 69,6 % stellt der Rahmenplan diese als Maßnahmenkategorie nicht gesondert dar und beschränkt sich auf die planerische Bewältigung des Leerstandes der Wohngebäude mit ca. 25,5 %, ohne dass die Betriebsgebäude-Leerstände damit zu vernachlässigen wären.
  Bei den meisten Quereinhäusern (Betriebsgebäude und Wohnhaus unter einem Dach) im Sanierungsgebiet erfasst das betreffende Planzeichen auch den Betriebsteil mit.
  Die Um- und Wiedernutzung betrieblicher Gebäudestrukturen erfordert in der im Sanierungsgebiet gegebenen Größenordnung ohnehin besondere Konzepte und Strategien (Platzbedarf, Baurecht, Immissionschutz, Akzeptanz,...).

- **Maßnahmenbereiche V 3, W 1, ...**:
  Für diese Maßnahmenbereiche werden Szenarien mit denkbaren Nutzungs-, Funktions- und Gestaltungsverbesserungen vorgeschlagen, da sie durch den Abbau der städtebaulichen Mängel, ihre damit verbundene aufwertende Wirkung und ihre (strategische) Lage positive Perspektiven für die Wiederbelebung des Ortskerns eröffnen können.

- **Entwicklungsschwerpunkt Wohnen**:
  So bietet sich die Aufwertung eines innerörtlichen Wohngebietes an, wobei im Vorfeld ggf. entsprechende Ordnungsmaßnahmen im Grundstückszuschnitt und hinsichtlich abgängiger Bausubstanz erforderlich werden.
  Noch sehr schön geschlossene Innenhof- und Straßenraum-Situationen insbesondere in der eignen sich ganz besonders für Wohnen mitten im Ortskern, vor allem weil dies ohne unfangreiche Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen erfolgen kann. Dabei sind neue Wohnmodelle denkbar.

- **Verkehrsberuhigung**:
  Auch wenn im Rahmen des vorgesehenen vereinfachten Sanierungsverfahren grundsätzlich keine umfangreichen Maßnahmen seitens der öffentlichen Hand bzw. des öffentlichen Erschließungsträgers durchgeführt werden sollen, werden abschnittsweise Verbesserungen im Verlauf der OD´s der K 44, K 43 in Form von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen empfohlen mit dem Ziel, die Umfeldsituation von Gebäuden in unmittelbarer Nähe der Ortsdurchfahrt und damit ihre Attraktivität für eine adäquate Nutzung zu verbessern.

- **Entwicklungsschwerpunkt Mischnutzung**:
  Teilbereiche eignen sich im besonderem Maße zur Entwicklung innerörtlich verträglicher Mischnutzungen (sinngemäß: Mischgebiet Dorfgebiet), besonders da für die Nachbar-Anwesen recht störungsarme Konzepte denkbar sind, gerade wenn sich dörfliche (landwirtschaftliche) Betriebe noch vorfinden.

- **Herrichtung und Gestaltung von Straßen und Wegen**:
  Die Erschließung der Maßnahmenbereiche ist grundsätzlich neben öffentlicher auch in privater Trägerschaft denkbar, wenn hierbei kommunale Herstellungsstandards gewährleistet werden können. Bis auf wenige kleine Abschnitte ist kein denkbarer Bedarf gegeben.

- **Örtliche Gewässer und Landschaftselemente**:
  Die Renaturierung des Seiwiesbaches mit der Aufwertung der Freiraum-Anschlussbereiche ist ein wichtiger Baustein für die Ortskernsanierung Lampaden und kann bei der Sturzregen-Vorsorge als wichtige Komponente entwickelt werden.

10. Maßnahmen und Kosten

Nachfolgend wird auf Basis der Voruntersuchungsergebnisse eine erste allgemeine Kostenschätzung für die Sanierung und Modernisierung der privaten Gebäude dargestellt.

Die Kostenansätze sind geschätzt und basieren auf Erfahrungswerten bzw. entsprechen den Werten gemäß Verwaltungsvorschrift. Sie dienen hier zunächst zur Übersicht, werden nach Abstimmung mit den politischen Gremien in die Kosten- und Finanzierungsübersicht übernommen und werden dann jährlich aktualisiert.

Da die Szenarien zu den Maßnahmenbereichen noch weiterer Konkretisierung bedürfen, kann in diesem frühen Planungsstadium noch keine genauere Kostenermittlung hierfür erfolgen.

Als Orientierungswerte können erfahrungsgemäß die auf der Basis vergleichbarer Maßnahmen in der folgenden Tabelle dargestellten Ansätze als Kosten-Annahmen herangezogen werden.

Rahmenplan (mit Maßnahmenbereichen) Plan

10.1 allgemeiner Maßnahmenbereich

Ausgaben / Einnahmen - Ansätze (Annahmen)

Grunderwerbspreis	35,00 € / qm	zzgl. 6 % Nebenkosten
Bodenverkaufspreis	45,00 € / qm	zzgl. 6 % Nebenkosten
Abbruchkosten	45,00 € / cbm	inkl. 19 % Mehrwertsteuer (bei großen Abbruch-Mengen mit Abschlag)
Flächenbefestigung	175,00 € / qm	Standardausbau inkl. Nebenkosten
Flächenbefestigung / Flächengestaltung	225,00 € / qm	hochwertiger Ausbau / Sondergewerke inkl. Nebenkosten

Private Gebäude-Sanierung / Modernisierung

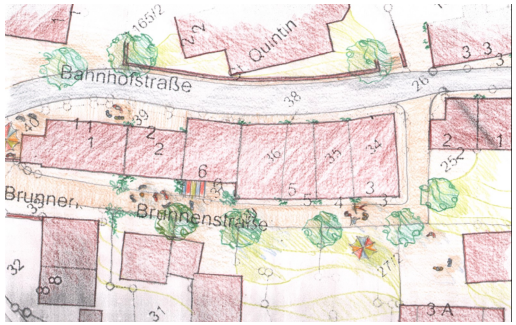
Maßnahme	Ziel	Aufgabe
Private Gebäude, entsprechend dem Modernisierungs- / Sanierungs-Bedarf	Stärkung der Innenentwicklung/ Dorfraumerhaltung/ Ortsbilderhaltung / Ortsbildneugestaltung	Sanierungsberatung im Sinne einer Ge-samt-Ortsentwick-lung zu empfehlen
Kosten der Förderung privater Maßnahmen		
62 Anwesen mit einfachem Sanierungsbedarf Annahme: ca. 35 % - 22 Maßnahmen à 25.000 € Förderung		550.000,00 €
47 Anwesen mit mittlerem Sanierungsbedarf Annahme: ca. 30 % - 14 Maßnahmen à 50.000 € Förderung		700.000,00 €
7 Anwesen mit hohem Sanierungsbedarf Annahme: ca. 25 % - 2 Maßnahmen à 100.000 € Förderung		200.000,00 €
Summe:		**1.450.000,00 €**

10.2 konkrete Maßnahmenbereiche

Maßnahmen-bereich V 3
Bahnhof- / Brunnen-straße - Dorfraum-Aufwertung

Sachstand:
- Verkehr, Bordsteine (-)
- Immissionen, Gefährdung (-)
- schmale Bürgersteige (-)
- dorfbaulich interessante Zone (+)
- Nutzungskonkurrenz

Planungsziel:
- Straßenraum-Neuordnung Verkehrsberuhigung
- Sicherung baulicher Nutzungen und Wohnens im Ortskern
- Neue Wohnformen
- Lärm- / Immissionsschutz
- Pflege des Ortsbildes
- Nutzung / Pflege des privaten bis öffentlichen Freiraums
- Pflege des Umfeldes von Kirche, Bürgerhaus, etc.



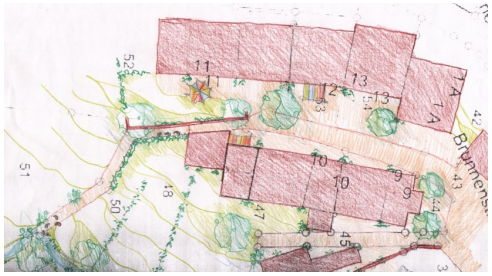
Privat-Maßnahmen	Träger	Ziel	Aufgabe
Gebäude-Nutzungsver-besserung / -Gestaltung	privat	• Ortsbild-Aufwertung • Wohnraum-Schaffung • neue Wohn-konzepte • Nutzung der Südlage	• Gestalterische Konzeption • Planungsrecht • Grundstücks-Aufwertung • Förderung
Nutzung der Hofräume	privat		
Wohnungsbau teils in Ökonomiegebäuden	privat		

Kosten V 3: 275.000,00 €

Maßnahmen-bereich W 1
(`Seiwiesbach´-Renaturierung) / Bauerngärten - Reaktivierung

Sachstand:
- ortsnahe Gärten kaum genutzt
- Seiwiesbach-Graben nicht natur-nah, umgeleitet
- Renaturierungskonzept besteht
- historischer Dorfteich-Bestand
- Gartengelände ortsbildprägend

Planungsziel:
- Reaktivierung klass. Bauerngärten
- Schaffung ortskernnaher Garten-Freiflächen (Schrebergarten)
- (Renaturierung des Gewässers)
- (Ergänzende Wasserflächen)
- natürl. Grünzone, Landschaft
- gestalteter Übergang zur bebauten Ortslage, z.B. Brun-nenplatz (Bach-Quellbereich)



Privat-Maßnahmen	Träger	Ziel	Aufgabe
Wohnumfeldverbesserung / bessere Freiraumnutzung	privat	• Wohnwert-Erhöhung • Gesunde Nahrungs-mittel • Gestaltetes Anwesen	• Gestalterische Konzeption • Grundstücks-Arrondierung • Förderung
Gebäudesanierung / -gestaltung / -umnutzung	privat		
Anlegung von Zier- / Gemüse- und Obstgärten am Haus	privat		

Kosten W 1: 250.000,00 €

Maßnahmenbereich V 1
`Trierer Straße´ OD K43: Straßenraum-Aufwertung als Dorfraum - Umbau-Kosten
Kosten: 45.000,00

Maßnahmenbereich V 2
`Bergstraße´ OD K44: Straßenraum-Aufwertung als Dorfraum - Umbau-Kosten
Kosten: 25.000,00

Maßnahmenbereich V 3
`Bahnhofstraße´ OD K43 / (Brunnenstraße) / (Schulstraße): Straßenraum-Aufwertung als Dorfraum - Umbau-Kosten
Kosten: 275.000,00

Maßnahmenbereich V 4
OD K45 `Obersehr´ Kreuzungsplätze: Straßenraum-Aufwertung als Dorfraum - Zusatz- bzw. Umbau-Kosten
Kosten: 125.000,00

Maßnahmenbereich W 1
`Seiwiesbach´-Renaturierung / Integration von Privat-Gärten - Kosten von naturnahen Wasserflächen und ortsnahen Grün- und Erholungsflächen
Kosten: 250.000,00

Maßnahmenbereich G 1
`Bergstraße´: Raumbildende Durchgrünung des seitlichen Straßenraumes - Kosten (Eigenleistung)
Kosten: 2.500,00

Maßnahmenbereich G 2
`Bahnhofstrße - Schulstraße´: Raumbildende Durchgrünung des seitlichen Straßenraumes - Kosten (Eigenleistung)
Kosten: 1.500,00

Maßnahmenbereich G 3
`Unter der Hardt´: Raumbildende Durchgrünung der Hofräume - Kosten (Eigenleistung)
Kosten: 1.500,00

Maßnahmenbereich G 4
`Niedersehr´: Raumbildende landschaftsbezogene Hof-Begrünung - Kosten (Eigenleistung)
Kosten: 2.500,00

Maßnahmenbereich G 5
`Obersehr´: Raumbildende landschaftsbezogene Hof-Begrünung - Kosten (Eigenleistung)
Kosten: 3.000,00

Maßnahmenbereich I 1
Lampaden: Förderung / Sicherung örtlicher Infrastruktur-Betriebe - Kosten für Umfeld-Verbesserungen und Standortpflege
Kosten: 50.000,00

Maßnahmenbereich I 2
Obersehr: Förderung / Sicherung örtlicher Infrastruktur-Betriebe - Kosten für Umfeld-Verbesserungen und Standortpflege
Kosten: 25.000,00

Maßnahmenbereich B 1
`Brunnenstraße´: historische verkehrsberuhigte Wohn- und Spielstraße - Kosten für Umfeld-Verbesserungen und Wohnwertpflege
Kosten: 125.000,00

Maßnahmenbereich B 2
`Brunnenstraße´: Förderung von Haus-Gartenkultur / dörfliche Gartenwege und Trockenmauern - Kosten für Umfeld-Verbesserungen und Pflege
Kosten: 20.000,00

Maßnahmenbereich B 3
`Bergstraße´: Förderung von bürger- / nachbarschaftlichem Wohnen im Ortskern - Kosten für Umfeld-Verbesserungen, Wohnwertpflege, -bewerbung
Kosten: 25.000,00

Maßnahmenbereich B 4
Bürgerhaus - Laden - Kirche: Ortskern-Infrastruktur in klassischer Nachbarschaft gelegen - Kosten für Umfeld-Verbesserungen, Standortpflege, -bewerbung
Kosten: 25.000,00

Öffentliche Maßnahmen
Kosten der Ortskernsanierung im öffentlichen Aufgabenbereich
Gesamt-Kosten: 1.001.000,00

11. Weitere Schritte

Für die planerische Umsetzung der Sanierung ist die Erarbeitung des Rahmenplans ein erster wichtiger Schritt.
Der Rahmenplan soll eine inhaltliche Orientierung und den Rahmen für die weiteren Schritte in der Sanierung abstecken, jedoch aber keine zu engen Bindungen enthalten, die eine flexible und situationsgerechte Umsetzung behindern würden.

Fortschreibung des Rahmenplanes
Die konsequente Umsetzung des Rahmenplans setzt die Verpflichtung voraus, in fraglichen Fällen nicht unbegründet von den Inhalten abzuweichen, aber dennoch den Plan regelmäßig auf seine Gültigkeit hin zu überprüfen und bei begründetem Bedarf sinnvoll weiterzuentwickeln, wobei die Weiterentwicklung sowohl die Fortschreibung der Basisdaten und der zugrundeliegenden Konzeption als auch die sachliche und räumliche Differenzierung in den Teilbereichen anbelangt.

Aufstellung von Bebauungsplänen für Sanierungsgebietsteile
Mittels Bebauungsplänen kann für begrenzte Teilbereiche des Sanierungsgebietes das informelle planerische Konzept des Rahmenplanes in verbindliches Baurecht umgesetzt werden; bei begrenzten Geltungsbereichsgrößen können so die planerischen, organisatorischen und finanziellen Möglichkeiten konzentriert und eine zielgerichtete Umsetzung zu gewährleistet werden.

Ausbauplanungen des öffentlichen Erschließungsträgers
Soweit sie in Teilbereichen in Frage kommen, sollten für Maßnahmen der Gemeinde - etwa bei der Gestaltung öffentlicher Flächen - Gestaltungsentwürfe mit genügendem zeitlichen Vorlauf erstellt werden.
Neben der technischen Ausführungsplanung ist dabei noch vielmehr die frühzeitige Beteiligung der Anwohner von Bedeutung, damit eine funktionsgerechte Grundkonzeption mit entsprechender Akzeptanz seitens der Bürger gewährleistet werden kann.

Erarbeitung von Gestaltungsregeln
Zur Erhaltung des Erscheinungsbildes historischer Bausubstanz und zur dorfbildverträglichen Integration neuer Gebäude können mehr oder minder verbindliche Vorgaben getroffen werden, wobei zum Beispiel die Erstellung einer Gestaltungsfibel als Informationsgrundlage und Empfehlung für private Bauherren zur freiwilligen Beachtung denkbar ist. Eine Gestaltungssatzung kann darüber hinaus zur Einhaltung bestimmter baugestalterischer Prinzipien verpflichten, wenn strengere Vorgaben notwendig erscheinen.

Sanierungsberatung
In jedem Fall aber sollte eine städtebauliche Beratung bei der Durchführung von Einzelmaßnahmen erfolgen.
Zur Betreuung und Beratung privater Baumaßnahmen - wie von der Gemeinde Hentern vorgesehen - ist es dabei sinnvoll, in regelmäßigem zeitlichen Abstand Sanierungssprechstunden durchzuführen. Bauwillige können hier zu Fördermöglichkeiten ihres Vorhabens sowie zu Zielen und Bestimmungen der Sanierung beraten werden; so können auch im Präzedenzfall gemeinsam Kompromisse zwischen den Wünschen der Bauherren und den Sanierungszielen gefunden werden.

Ausgleichszahlungen Neubaugebiet - Sanierungsgebiet
Förderlich für die Innenentwicklung wären ggf. auch kommunale Sanierungszuschüsse aus Neubaugebiets-Haushaltsüberschüssen.

12. Verfahrensablauf

07.03.2019
Ratsbeschluss, ein Stadtplanungsbüro für die vorbereitende Untersuchung zu beauftragen;
19.02.2020
Ratsbeschluss zur Beauftragung des Büros Schu & Partner;
22.10.2020
Ratsbeschluss zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und vorläufigen Abgrenzung eines Sanierungsgebietes sowie die entsprechende Veröffentlichung / öffentliche Auslegung; ebenso Beschluss zur Beteiligung der Sanierungsbetroffenen in Form von Bürgerversammlung und -befragung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange;
27.05.2021
Ratsbeschluss zur Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB;
23.09.2021
Ratssitzung mit Abwägung / Würdigung der Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange, der Bürger (keine Fragebögen eingegangen),
Beschluss der Satzung und ihrer Bekanntmachung.

Schu & Partner
Thalfang, September 2021