



## Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

### „Stadtkern“

*inkl. Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB*





## Auftraggeber

---



Stadt Kirchen (Sieg)  
Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Sieg)  
Fachbereich 5 Kommunalentwicklung  
Fachgebiet 5.2 Bauverwaltung  
Lindenstraße 1  
57548 Kirchen

## Erstellt durch

---



### **STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbB  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert  
Julia C.M. Biwer, M.Sc.  
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

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

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern / Mannheim, im Oktober 2025



Inhaltsverzeichnis

<b>A. EINFÜHRUNG.....</b>	<b>5</b>	2.5. Freiraum & Klima.....	27
1. Planungsanlass .....	5	<b>3. Stärken-Schwächen-Analyse .....</b>	<b>29</b>
2. Städtebauförderung .....	6	<b>C. BETEILIGUNG .....</b>	<b>30</b>
3. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept .....	8	1. Bürgerbeteiligung .....	30
4. Die Stadt Kirchen (Sieg) .....	10	2. Betroffenenbeteiligung.....	36
4.1. Verkehrliche Anbindung .....	11	2.1. Teil A – Angaben zu Grundstück und Gebäude .....	37
4.2. Medizinische Ausstattung.....	12	2.2. Teil B – Beurteilung der Wohnqualität.....	38
5. Fachplanerische Rahmenbedingungen und Grundlagen .....	13	2.3. Teil C – Angaben zum Umfeld ihres Anwesens.....	39
5.1. Übergeordnete Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung .....	13	2.4. Teil D – offenes Feld für weitere Themen ...	42
5.2. Bebauungspläne der Stadt Kirchen (Sieg)..	15	2.5. Mitwirkungsbereitschaft .....	43
5.3. Wasserrechtliche Rahmenbedingungen .....	16	<b>3. Behördenbeteiligung .....</b>	<b>44</b>
<b>B. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN .....</b>	<b>17</b>	3.1. Hinweise der DB AG – DB Immobilien.....	44
1. Untersuchungsgebiet.....	17	3.2. Hinweise zu leitungsgebundener Infrastruktur .....	44
2. Bestandsaufnahme und -analyse im Untersuchungsgebiet.....	18	3.3. Hinweise zur Denkmalpflege .....	45
2.1. Nutzungen Hauptgebäude.....	18	3.4. Hinweise zu Boden und Baugrund.....	45
2.2. Bausubstanzbewertung / Einschätzung Modernisierungsbedarf Hauptgebäude.....	19	3.5. Hinweise zu Außengebietswasser / Starkregen.....	46
2.3. Denkmalschutz & Stadtbild.....	22	3.6. Hinweise des Landesamts für Geologie und Bergbau zu Bergbau / Altbergbau.....	47
2.4. Verkehr .....	25	3.7. Hinweise des Landesamts für Geologie und Bergbau zum Geologiedatengesetz.....	47
		3.8. Hinweise der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Sieg).....	47

<b>D. ENTWICKLUNGSKONZEPT .....</b>	<b>48</b>	1.4. Private Initiativen gemäß § 171f BauGB.....	93
<b>1. Handlungsfelder der zukünftigen Stadtentwicklung.....</b>	<b>48</b>	1.5. Erhaltungssatzung gemäß § 173 BauGB ...	93
<b>2. Zielsetzungen der zukünftigen Stadtentwicklung 48</b>		1.6. Städtebauliche Gebote gemäß §§ 176 – 179 BauGB .....	93
<b>3. Maßnahmen .....</b>	<b>49</b>	1.7. Fazit   Wahl des Verfahrens .....	94
3.1. M[1] Innenstadt-Erlebnis Sieg .....	50	<b>2. Durchführung der Sanierungsmaßnahme .....</b>	<b>95</b>
3.2. M[2] Bahnhof- & Brückenstraße .....	57	2.1. Sanierungssatzung.....	95
3.3. M[3] Quartier Klotzbachstraße.....	63	2.2. Abgrenzung des Fördergebietes .....	96
3.4. M[4] Erlebnisraum Grünes Klotzbachtal .....	66	2.3. Sanierungsvermerk .....	96
3.5. M[5] Parkanlage Am Riegel   Luna-Park.....	71	<b>3. Umsetzungsstrategie .....</b>	<b>97</b>
3.6. M[6] Betonung Kirchen & Kirchhof.....	76	<b>4. Erfolgskontrolle .....</b>	<b>98</b>
3.7. M[7] Straßenausbau.....	80	<b>F. ANHANG .....</b>	<b>99</b>
3.8. M[8] Private Modernisierungsmaßnahmen .	82		
3.9. M[9] Sanierungsplanung & -beratung .....	84		
<b>4. Rahmenplan.....</b>	<b>86</b>		
<b>5. Kosten- und Finanzierungsübersicht   KoFi.....</b>	<b>86</b>		
<b>E. UMSETZUNG .....</b>	<b>87</b>		
<b>1. Rechtsgrundlage des besonderen Städtebaurechts .....</b>	<b>87</b>		
1.1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB.....	87		
1.2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB.....	90		
1.3. Stadtumbau und Soziale Stadt.....	91		

## A. EINFÜHRUNG

### 1. Planungsanlass

Das heutige Stadtbild der Stadt Kirchen (Sieg) wurde maßgeblich von einer 1978 begonnenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme beeinflusst. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ortskern Kirchen wurde am 21. April 1982 örtlich bekannt gemacht und war am 17. Mai 1982 in Kraft getreten.

Nach dem Ausbau der Ortsdurchfahrt der B 62 waren die Rahmenbedingungen zu einer Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsverhältnisse gegeben. Dieses Ziel stand, neben der Verbesserung und Stärkung der sonstigen Infrastruktur im Fokus der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Verkehrsberuhigende Maßnahmen verbunden mit einer attraktiven Umgestaltung der Straßenräume wurden beispielsweise in der Bahnhof- und unteren Brückenstraße sowie der Schulstraße durchgeführt. Die Situation des ruhenden Verkehrs wurde durch Herstellung diverser Parkieranlagen erheblich entspannt. Planungsrechtlich wurde die Grundlage für den Neubau des Krankenhauses in der Siegsschleife als regional bedeutende Infrastruktureinrichtung geschaffen. Auch der Rathausneubau in der Lindenstraße, südlich der Schulstraße und die Neugestaltung dessen Umfelds sind als bedeutende Meilensteine der Gesamtmaßnahme zu nennen.

Der Rat der Stadt Kirchen (Sieg) hat in seiner Sitzung am 11.02.2011 diese Sanierungssatzung gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgehoben.

Die Gesamtmaßnahme wurde im umfassenden Verfahren durchgeführt und Ausgleichsbeiträge wurden erhoben. Die Schlussabrechnung der Sanierungsmaßnahme gegenüber dem Land Rheinland-Pfalz wurde vorgelegt und damit ist die Sanierungsmaßnahme auch formal abgeschlossen.

Doch nun muss sich die Stadt Kirchen (Sieg) veränderten Rahmenbedingungen, Entwicklungen und Trends stellen: Der gesellschaftliche Wandel hinterlässt Spuren im Stadtbild und insbesondere auf dem Immobilienmarkt, die Auswirkungen des Klimawandels sind im Stadtgebiet deutlich sichtbar und die Energie- sowie die Mobilitätswende gilt es ebenfalls zu begleiten. Dadurch entsteht der dringende Handlungsbedarf das Stadtzentrum zu stabilisieren und die Funktionalität der Stadt Kirchen (Sieg) als Mittelzentrum zur Versorgung des Nahbereichs zu erhalten und zu stärken. Der Immobilienmarkt bedarf der Unterstützung, denn eine große Zahl an Gebäuden ist modernisierungsbedürftig. Ihre Ausstrahlung auf das Stadtbild ist verheerend und kann auch das Image der gesamten Stadt schädigen. Hier besteht insbesondere im privaten Bereich Investitionsbedarf, aber auch das Konglomerat der Immobilien des Krankenhauses stellt optisch kein Aushängeschild der Stadt mehr dar.

Die Stadt Kirchen (Sieg) bemühte sich daher um die erneute Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung. Am 21.07.2023 reichte sie bei der zuständigen Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion einen förmlichen Antrag auf Aufnahme in ein Programm der Städte-

bauförderung ein, welcher sich räumlich auf den Stadtkern von Kirchen (Sieg) bezieht. Mit Schreiben des Staatsministers des Innern und für Sport vom 20.03.2024 wurde die Stadt Kirchen (Sieg) mit dem Bereich „Stadtkern“ ab dem Programmjahr 2024 in das Städtebauprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“ aufgenommen.

Der Stadtrat Kirchen (Sieg) hat in seiner Sitzung am 04.09.2024 den Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB gefasst. Er wurde am 21.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Mit den Aufgaben zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen bzw. zur Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH aus Kaiserslautern, beauftragt.

## 2. Städtebauförderung

Mit der Städtebauförderung unterstützt der Bund die Kommunen bei der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen, indem den Ländern gemäß Artikel 104b des Grundgesetzes Finanzhilfen gewährt werden. Diese Finanzhilfen sind jedoch durch die Mittel der Länder sowie der Kommunen zu ergänzen. Der Bund verfolgt dabei die folgenden Zielsetzungen:

- Innenstädte und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion, auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, zu stärken,
- nachhaltige städtebauliche Strukturen in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind, herzustellen,
- soziale Missstände durch städtebauliche Missstände zu beheben.

Mit dem Jahr 2020 wurden die vormals sechs gebietsbezogenen Programme der Städtebauförderung neu strukturiert:

- ‚Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne‘: Mit Hilfe dieses Programmes sollen Stadt- und Ortsteilzentren attraktiver gestaltet werden und sich zu identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur weiterentwickeln. Der Denkmalschutz ist als Querschnittsaufgabe zu integrieren.
- ‚Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten‘: Durch dieses Programm sollen sowohl die

Lebens- als auch die Wohnqualität sowie die Nutzungsvielfalt in Quartieren erhöht werden. Im Zusammenhang hiermit sollen alle Bevölkerungsgruppen in ihrer Integration unterstützt und der Zusammenhalt in der Nachbarschaft gestärkt werden.

- ‚Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten‘: Dieses Programm fördert die Kommunen bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demographischen Wandels in den Gebieten, die von städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen in besonderem Maße betroffen sind.

In Rheinland-Pfalz wurden mit dem Programmjahr 2020 die drei folgenden Programmbezeichnungen eingeführt:

- ‚Lebendige Zentren – Aktive Stadt‘ zur Erhaltung und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne
- ‚Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt‘ für eine quartiersbezogene, integrative und soziale Stadtentwicklung
- ‚Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Nachhaltige Stadt‘ zur Gestaltung lebenswerter Quartiere

Allen drei Programmen wird das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) zu Grundlage gelegt. Das besondere Städtebaurecht bildet den rechtlichen Rahmen für den Einsatz der Städtebauförderungsmittel (vgl. § 164a BauGB) und definiert die Kernaufgaben für den Schwerpunkt der Finanzmittel (vgl. § 164b Abs. 2 BauGB). Die Städtebauförderungsmittel können für eine Vielzahl an Maßnahmen zum Einsatz kommen. Hierzu zählen beispielsweise Vorbereitungsmaßnahmen und Managementleistungen, Maßnahmen des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur, Grunderwerb und Baumaßnahmen, Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie Maßnahmen des Denkmalschutzes oder Gemeinbedarfseinrichtungen.

Unter Beteiligung der Bürgerschaft ist ein sogenanntes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für ein abzugrenzendes Fördergebiet zu erstellen. Sanierungsziele und Maßnahmen sind als individuelle Entwicklungsstrategie festzulegen.

### 3. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept

Nach der Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung ist die Erstellung eines ISEKs die Grundlage für alle Programme der Städtebauförderung. Ein ISEK muss demnach einen konkreten Gebietsbezug aufweisen, integrierte Ziele der Stadtentwicklung definieren und Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele aufweisen. Hierzu zeigt es Handlungsfelder und Probleme für einen konkreten Teilraum ebenso wie Lösungsstrategien auf, wobei auch regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sind.

Ein ISEK stellt folglich ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument für lokale Problemlagen und deren angepasste Lösungsansätze dar, weswegen es keinen Anspruch erheben darf, universalgültig und unreflektiert übertragbar zu sein. Vielmehr bezieht es sich auf ein konkretes Teilgebiet einer Kommune und stimmt teilräumliche Planungen mit den übergeordneten räumlichen Ebenen von Kommune und Region ab. Es verfolgt einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz, welcher soziale, städtebauliche, kulturelle, ökonomische und ökologische Handlungsfelder betrachtet. Anpassungserfordernisse werden begründet, Ziele und Handlungsschwerpunkte beschrieben. Die zu entwickelnden, lösungsorientierten Maßnahmen reichen oftmals über die originären Tatbestände der Städtebauförderung hinaus. Hinsichtlich der Umsetzung müssen die Maßnahmen im ISEK zeitlich und inhaltlich wegen der langen Laufzeit der Gesamtmaßnahme von bis zu zwölf Jahren priorisiert werden. Dabei ist es

wichtig, Impulse für die Stadtentwicklung zu setzen und durch sogenannte Leuchtturmprojekte ein Exempel in der Umsetzung zu statuieren und eine Aufbruchstimmung unter den Akteuren zu initiieren. Dabei ist es jedoch auf eine kontinuierliche Fortschreibung angelegt und auch angewiesen, denn aufgrund der zeitlichen Umsetzungsperspektive dient ein ISEK als langfristiger Orientierungsrahmen für die kommunale Entwicklung.

Dem kommunikativen und vernetzenden Aspekt kommt bei der Aufstellung eines ISEK und der späteren Umsetzung der Gesamtmaßnahme eine besondere Beachtung zu, denn es entsteht unter Einbeziehung der Öffentlichkeit, z.B. durch Öffentlichkeitsveranstaltungen, formelle Beteiligungsverfahren, digitale Beteiligungsangebote etc. Zudem werden sowohl verwaltungsinterne als auch externe Akteure eingebunden und (stärker) miteinander vernetzt.

Zur Erstellung des ISEKs werden gemäß § 140 BauGB zunächst städtebauliche Untersuchungen durchgeführt: Diese Bestandsaufnahme und -analyse, sogenannte Vorbereitende Untersuchungen (VU) im Sinne des § 141 BauGB, erfolgt zu den Themen Städtebau, Nutzungsstruktur, öffentlichen Flächen etc. Hieran schließt sich eine Stärken-Schwächen-Analyse zur kommunalen Situation an, aus welcher ein Zielsystem sowie Handlungsfelder der kommunalen Sanierungsmaßnahme abgeleitet werden. Zur Erreichung dieser Ziele müssen konkrete Maßnahmen definiert werden, welche in einem Rahmenplan visualisiert werden, der den perspektivischen Zielzustand der kommunalen Entwicklung darstellt. Aufgrund der Umsetzungsorientierung

des ISEKs sind die Maßnahmen untereinander hinsichtlich ihrer geplanten Realisierung zu priorisieren und mit einer Zeitschiene zu hinterlegen. Um die Investitionen der Stadt planen zu können, müssen zudem noch alle Kosten der Maßnahmen sowie begleitender Planungen in der sogenannten Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) festgehalten werden, welche sich über den gesamten Umsetzungszeitraum der Fördermaßnahme erstreckt. Diese Kosten- und Finanzierungsübersicht ist jährlich fortzuschreiben, da sich hinsichtlich der geplanten Umsetzung von öffentlichen Maßnahmen immer wieder Änderungen ergeben (können); z.B. muss die geplante Umsetzung einer Maßnahme zeitlich nach hinten geschoben werden, weil sich der dafür notwendige Grunderwerb verzögert.

Zusätzlich sind das ISEK und damit die Umsetzung der Gesamtmaßnahme einer Evaluierung im laufenden Verfahren zu unterziehen, um Nachbesserungsbedarf durch veränderte Rahmenbedingungen oder neue Entwicklungen abzubilden. Auch nach Abschluss der Förderperiode soll ein Monitoring über den Erfolg und die Verstetigung der Entwicklungsdynamik Auskunft geben, denn eine zentrale Bestrebung ist es in jedem ISEK, Akteursnetzwerke zu stärken oder gar zu initiieren, um damit das vorhandene endogene Entwicklungspotenzial in der Stadt langfristig und nachhaltig freizusetzen.

Die Erarbeitung des ISEKs erfolgt unter schriftlicher Beteiligung der von der Maßnahme Betroffenen nach § 137 BauGB sowie unter Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB. Die Erkenntnisse aus diesen Beteiligungsschritten fließen in

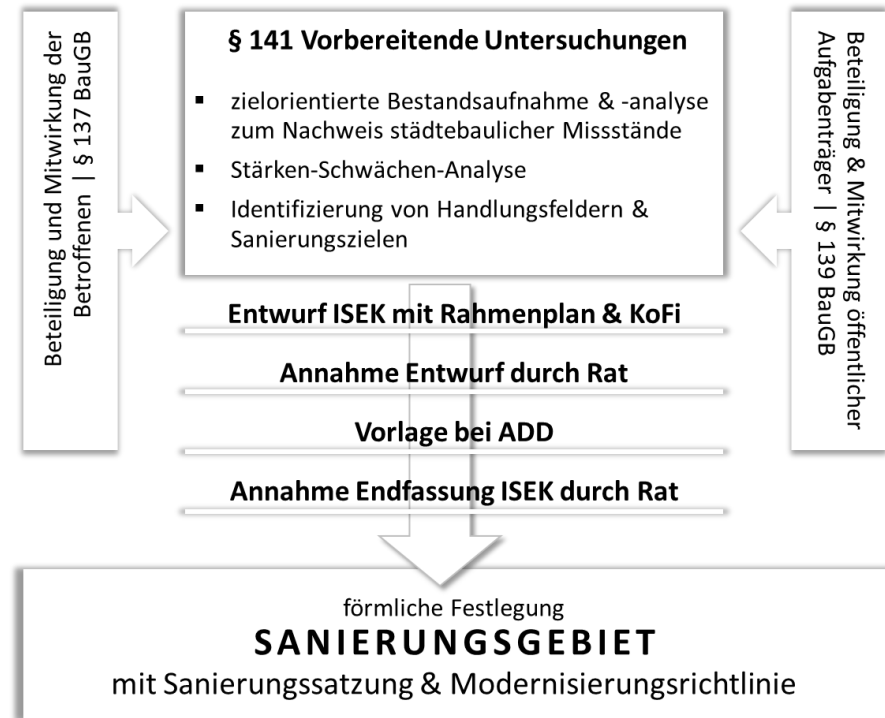


Abb. Projektablauf ISEK (Quelle BBP Kaiserslautern, 2024)

die Erarbeitung des ISEKs mit ein und werden im Endbericht transparent dargelegt.

Das ISEK bedarf der Anerkennung durch das Land Rheinland-Pfalz, durch das Ministerium des Innern und für Sport. Dieser geht eine Prüfung durch die zuständige Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) voraus. Bevor dieser Schritt eingeleitet werden kann, muss der Stadtrat von Kirchen (Sieg) das ISEK (Stand: Entwurf) annehmen. Im Rahmen der Anerkennung können Auflagen oder notwendige Änderungen / Ergänzungen formuliert werden, welche für die Endfassung

einzuarbeiten sind. Auch werden die Verfahrenswahl der Gesamtmaßnahme sowie das auszuweisende Fördergebiet abgestimmt. Auf dieser Basis kann die Endfassung des ISEKs ausgearbeitet werden, die vom Stadtrat anzunehmen ist. Folgend werden noch die Sanierungssatzung sowie die Modernisierungsrichtlinie für die privaten Modernisierungsmaßnahmen ausgearbeitet und das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Nach Bekanntmachung im Mitteilungsblatt geht es in die Umsetzung der Gesamtmaßnahme.

#### **4. Die Stadt Kirchen (Sieg)**

Die Stadt Kirchen (Sieg) (vgl. Abb) liegt im Landkreis Altenkirchen, im Norden von Rheinland-Pfalz an der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen. Sie ist Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde, der sie neben sechs weiteren Ortsgemeinden auch angehört. Die Stadt ist ein anerkannter Luftkurort. Am 31.12.2023 belief sich die Bevölkerung auf 8.443 Einwohner. Kirchen (Sieg) liegt am Fuße des Westerwaldes im Siegtal, welches die Stadt topografisch prägt. Ursprünglich auf einem Bergrücken am linksseitigen Siegufer gelegen, hat sich der Stadtkern talwärts in den Siegbogen ausgedehnt. Dort verlaufen auch die wichtigen überörtlichen Erschließungsstraßen wie die Bahntrasse und die Bundesstraße 62, die den Stadtkern durchtrennen.

Der Regionale Raumordnungsplan der Region Mittelrhein-Westerwald klassifiziert die Stadt Kirchen (Sieg) als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum mit den Städten Betzdorf und Wissen.

Die Bodenfläche der Stadt Kirchen (Sieg) beträgt 39,8 km<sup>2</sup>, mit einer Siedlungsdichte von 212 Einwohner je km<sup>2</sup>. Die Stadt Kirchen (Sieg), die am 06.11.2004 zur Stadt erhoben wurde umfasst, neben der Kernstadt, die sechs Stadtteile Freusburg, Herkersdorf, Katzenbach, Offhausen, Wehbach und Wingendorf.

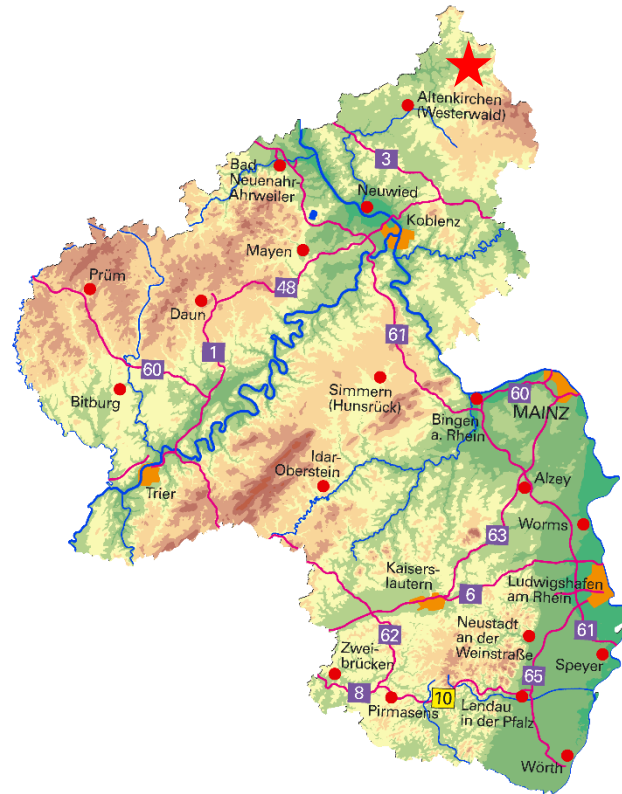


Abb. Lage der Stadt Kirchen (Sieg) in Rheinland-Pfalz (roter Stern) (Quelle: LVer-m-Geo Rheinland-Pfalz, 2025)

#### 4.1. Verkehrliche Anbindung

Durch Kirchen (Sieg) verläuft die B 62, welche beginnend an der B 256 bei der rheinland-pfälzischen Ortschaft Roth, durch das Siegtal nach Siegen und von dort über das Rothaar-Gebirge durch Hessen bis nach Thüringen führt.

Über die B 62 sind von der Stadt Kirchen (Sieg) aus in 4 km bzw. 19 km oder 7 Min. bzw. 22 Min. Fahrtzeit die südwestlich liegenden kooperierenden Mittelzentren Betzdorf und Wissen erreichbar.

Die nächste Autobahn, die A 45 ist über die B 62 in nordöstlicher Richtung bei Siegen innerhalb von 17 km oder 19 min erreichbar. Über

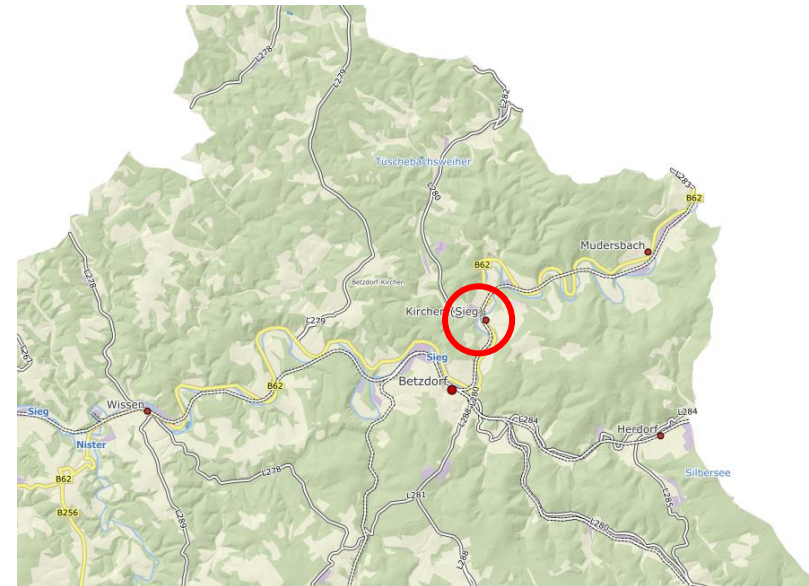


Abb. Verkehrliche Anbindung der Stadt Kirchen (Sieg) (rot markiert) (Quelle: LVer-m-Geo Rheinland-Pfalz, 2025)

diese ist eine überregionale Anbindung in das Ruhrgebiet und nach Süddeutschland gegeben.

Den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) betreffend, liegt der Landkreis Altenkirchen im Gebiet des Zweckverbandes Rheinland-Pfalz Nord in Koblenz. Mit ihrem Bahnhof liegt die Stadt Kirchen (Sieg) an der Siegstrecke, an welcher der Rhein-Sieg-Express (RE 9) von Aachen nach Siegen sowie die Westerwald-Sieg-Bahn (RB 90) von Limburg über Siegen nach Kreuztal verkehren. Zudem hält in Kirchen (Sieg) die Rothaarbahn (RB 93) von Betzdorf via Siegen nach Bad Berleburg.

Hinsichtlich des sonstigen ÖPNVs gehört der Landkreis Altenkirchen zum Verkehrsverbund Rhein-Mosel (VRM). Die Westerwaldbus GmbH bietet in Kirchen (Sieg) neben sieben Buslinien, ergänzt um eine Nachtbuslinie, ein umfängliches Angebot mit zahlreichen Anbindungen insbesondere ins benachbarte Betzdorf an.

#### 4.2. Medizinische Ausstattung

Im Stadtzentrum in der Siegsschleife befindet sich das DRK-Krankenhaus Kirchen mit insgesamt 279 Planbetten. Behandlungsschwerpunkte sind u.a. die Gastroenterologie, die Gynäkologie, die Kardiologie oder auch die Pneumologie. Daneben werden diverse chirurgische Fachdisziplinen und Palliativmedizin angeboten.

Die weitere ärztliche Versorgung in der Stadt Kirchen (Sieg) ist mit einer Gemeinschaftspraxis für Innere Medizin und Allgemeinmedizin und weiteren zwei ortsansässigen Allgemeinmedizinern sowie drei Zahnärztinnen und Zahnärzten ordentlich. Ergänzt wird das Angebot durch einen Orthopäden, eine Herz- und Gefäßpraxis sowie drei Praxen für Naturheilkunde bzw. Heilpädagogik und einen Logopäden. Die pharmazeutische Versorgung übernehmen zwei Apotheken. Für die gesundheitliche Prävention und Rehabilitation stehen zwei Krankengymnasten, eine Massage- und eine Ergotherapiepraxis, eine Physiotherapiepraxis und ein Chiropraktiker zur Verfügung. Außerdem befinden sich noch ein Augenoptiker und ein Hörgeräteakustiker in der Stadt.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. Stadtbüro Kirchen (Sieg): Informationsbroschüre Kirchen an der Sieg, Endlich ankommen!, 2024

## 5. Fachplanerische Rahmenbedingungen und Grundlagen

### 5.1. Übergeordnete Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung

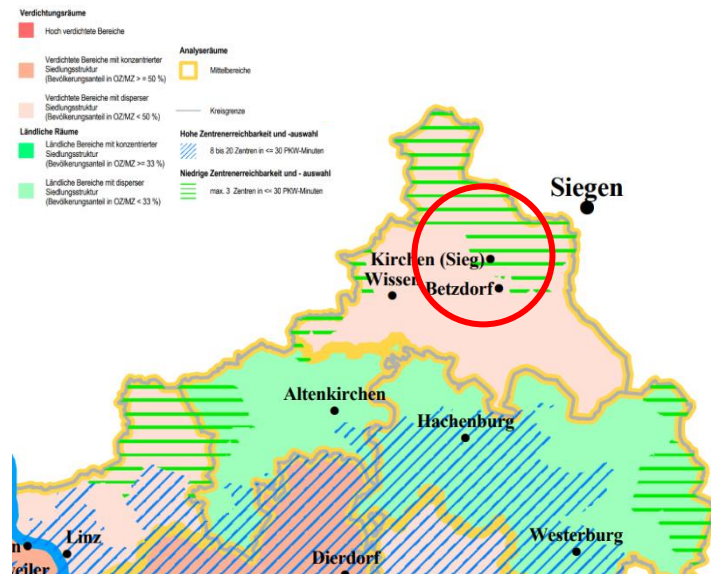


Abb. Lage der Stadt Kirchen (Sieg) (rot markiert) in der Karte der Raumstrukturgliederung des LEP IV (Quelle: LEP IV, 2008, S. 40)

Das vierte Landesentwicklungsprogramm für Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2008 bildet den koordinierenden fach- und ressortübergreifenden räumlichen Ordnungsrahmen für die Entwicklung des Landes. Vor dem Hintergrund der Herausforderung des demografischen Wandels und der Globalisierung sind die Sicherung der Daseinsvorsorge, die Entwicklung von Räumen und die Siedlungsentwicklung inhaltliche Schwerpunkte. Die Stadt Kirchen (Sieg) ist entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm dem verdichteten Raum mit disperser

Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in Oberzentrum/Mittelzentrum weniger als 50 %) und niedriger Zentrenreichbarkeit und -auswahl mit maximal drei Zentren in unter 30 PKW-Minuten Entfernung zuzuordnen.

Der seit Dezember 2017 verbindliche Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP Mittelrhein-Westerwald), mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) weist die Stadt Kirchen (Sieg) als freiwilliges kooperierendes Mittelzentrum mit den Städten Wissen und Betzdorf aus.

Der Bereich Siegerland / Altenkirchen wird u. a. wegen seiner relativen Monostruktur (Metallverarbeitung, Maschinenbau) und des notwendigen weiteren Strukturwandels als besonders planungsbedürftiger Raum eingestuft. Zielvorgabe ist ein Ausbau der interkommunalen Kooperation im Landkreis sowie eine Intensivierung der Kontakte zur Universität Siegen zwecks Stärkung der Technologie- und Dienstleistungsbereiche.

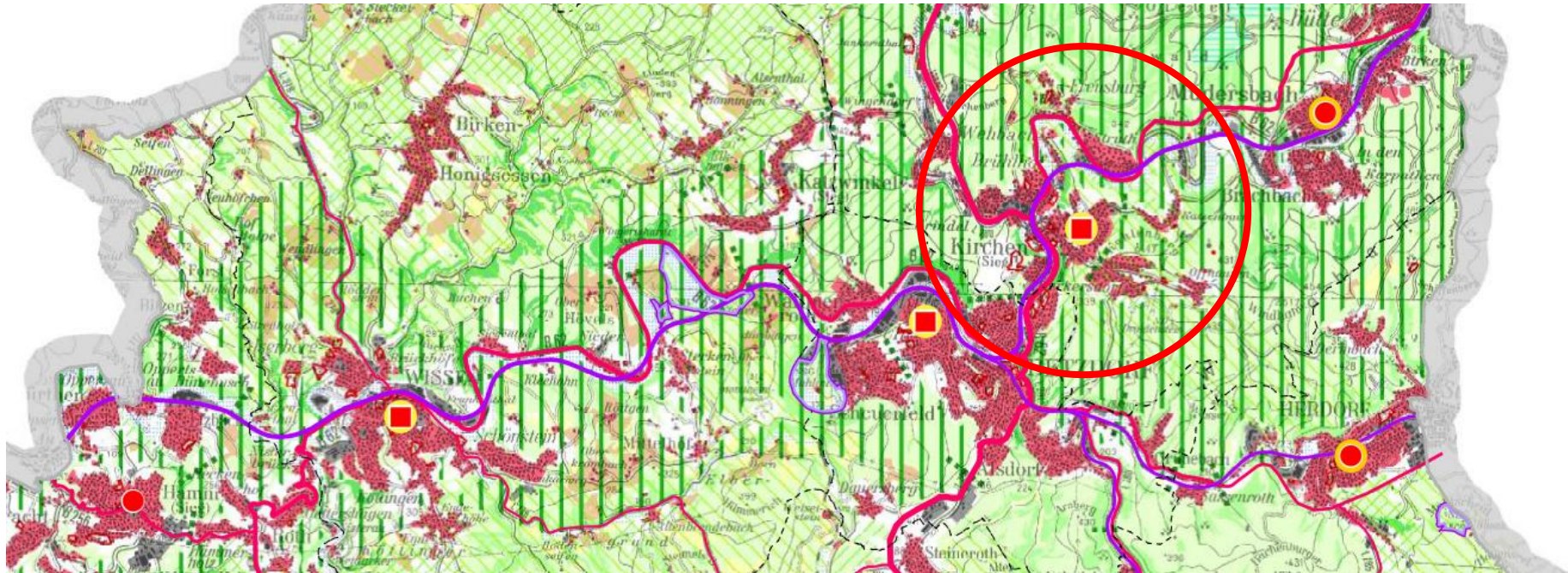


Abb. Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Mittelrhein-Westerwald (Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, 2017)

## 5.2. Bebauungspläne der Stadt Kirchen (Sieg)

In der Stadt Kirchen (Sieg) gibt es mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne. Die folgend genannten Bebauungspläne liegen vollständig oder teilweise im Untersuchungsgebiet.

Der Bebauungsplan „Krankenhaus und Umgebung“ befindet sich vollständig im Untersuchungsgebiet und wurde unter anderem mit dem Ziel aufgestellt, die städtebauliche Entwicklung im Kern der Stadt südlich der B 62 neu zu ordnen. Die erste Änderung des Bebauungsplans befasste sich mit einem Teilbereich des Bebauungsplans und diente der besseren Nutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche zwischen Sieg und der Bahnhofstraße in der Siegschleife nördlich des vorhandenen Klinikums.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hauptstraße“ liegt zum Teil im Untersuchungsgebiet und hatte das Ziel, die städtebauliche Entwicklung im Kern der Stadt nördlich der B 62 neu zu regeln. Die erste Änderung des Bebauungsplans diente vorwiegend einer erforderlichen Überarbeitung des Bereichs der heutigen Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen und der Kreisparkasse Altenkirchen. Die zweite Änderung des Bebauungsplans Hauptstraße hebt lediglich einen Teil des Bebauungsplans auf.

Der Bebauungsplan „Unterer Baumschulweg“ liegt teilweise im Untersuchungsgebiet und wurde aufgestellt, um ersatzweise für ein Planfeststellungsverfahren als Rechtsgrundlage für den Ausbau der Kreisstraße K 97 für diesen Bereich zu dienen.



Abb. Bebauungspläne der Stadt Kirchen (Sieg) (Quelle: LVermGeo Rheinland-Pfalz, 2025)

### 5.3. Wasserrechtliche Rahmenbedingungen

Die Innenstadt von Kirchen (Sieg) wird im Westen durch die Sieg, ein Gewässer 1. Ordnung, begrenzt. Das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet (vgl. Abb) überlagert sogar teilweise die westliche Bebauung. Hiervon sind Teile des Krankenhauses, die Rettungswache und das Blockheizkraftwerk sowie im Norden das Umspannwerk betroffen. Ebenfalls befindet sich ein recht neu gebautes Wohnheim in diesem Bereich, welches jedoch zum Hochwasserschutz in aufgeständerter Bauweise errichtet wurde.

Weiterhin fließt der Klotzbach, ein Gewässer 3. Ordnung, von Osten nach Westen durch die Stadt. Er mündet im Bereich der Brücke der Kirchstraße in die Sieg. Vom Klotzbach geht im Stadtgebiet die größte Gefährdung im Starkregenfalls aus, insbesondere da er in weiten Strecken verrohrt ist und durch dicht bebaute Areale fließt. In diesen Bereichen ist kein Rückhaltepotential gegeben. Die Klotzbachstraße erlitt hierdurch im Starkregenfall bereits deutliche Beschädigungen.

Weiterhin verläuft von Norden der Asdorfer Bach, ein Gewässer 2. Ordnung, unmittelbar östlich des Luna-Parks in die Sieg. Im Einmündungsbereich hat sich durch Anlandungen ein kleines Areal gebildet, in welchem die Sieg zugänglich ist.

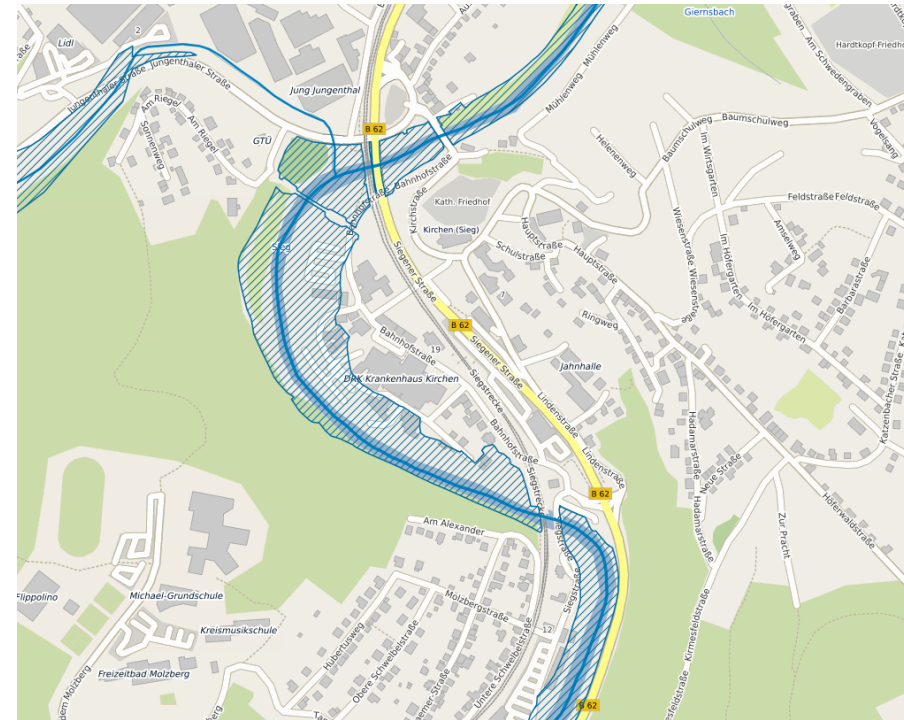


Abb. Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet in Kirchen (Sieg) (Quelle: LVermGeo Rheinland-Pfalz, 2025)

## B. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

### 1. Untersuchungsgebiet

Der Stadtrat Kirchen (Sieg) hat in seiner Sitzung am 04.09.2024 den Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB gefasst. Er wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ist in nebenstehender Karte dargestellt. Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 26 ha.

Das Untersuchungsgebiet umfasst weite Teile des Stadtzentrums im Siegbogen und erstreckt sich von der nördlichen Siegbrücke entlang der Straßenzüge der Klotzbach- und der Hauptstraße im Osten sowie der Bahnhofstraße im Westen bis zur südlichen Siegbrücke. Ergänzt wird das Untersuchungsgebiet mit dem Park „Am Riegel“ nördlich der Sieg.

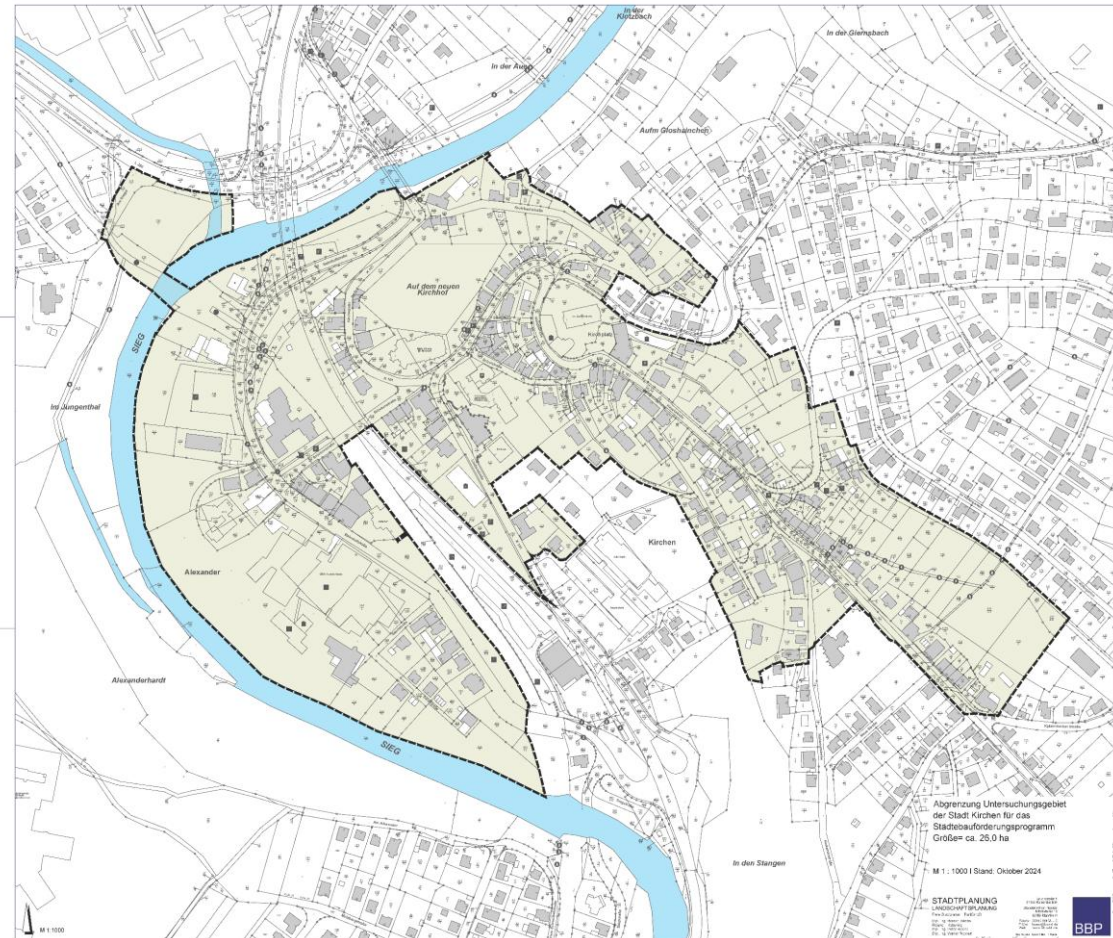


Abb. Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Kirchen (Sieg) (Quelle: eigene Darstellung, Kaiserslautern, 2024)

## 2. Bestandsaufnahme und -analyse im Untersuchungsgebiet

### 2.1. Nutzungen Hauptgebäude

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden im Untersuchungsgebiet die vorgefundenen Nutzungen nach Wohnen, Mischnutzung (bestehend aus Wohnen in Verbindung mit Gewerbe / Dienstleistung) und Gewerbe differenziert. Ergänzend erfolgten Kennzeichnungen für Leerstand, Laden-Leerstand, Gastronomiebetrieb, Arzt/ Physio-/ Ergotherapeut und Apotheke. Nebengebäuden wurden nicht tiefergehend nach ihren Nutzungen untersucht bzw. dargestellt. Die Auswertung der Bestandsaufnahme zeigt, dass in Kirchen (Sieg) der östliche Bereich entlang der Hauptstraße überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Um die Kirchen, zentral im Untersuchungsgebiet, lässt sich eine Mischung aus Gebäuden für den öffentlichen Zweck, Wohnnutzung und Mischnutzung vorfinden. Entlang der Klotzbachstraße im Norden des Untersuchungsgebiets befindet sich überwiegend Wohnnutzung. Südlich der B 62 befindet sich das Krankenhaus, Gewerbe, Mischnutzung und im östlichen Bereich vereinzelt Wohnnutzung. In diesem Bereich liegen auch die Apotheken und ein großer Teil der weiteren medizinischen Versorgung der Stadt sowie der gastronomischen Angebote. Weitere gastronomische Angebote konzentrieren im Bereich der Kirchen sowie

zentral und am östlichen Rand der Hauptstraße. Leerstände und Laden-Leerstände konzentrieren sich im Zentrum des Untersuchungsgebiets auf die Schul- und Brückenstraße, weitere befinden sich in der Kirch-, der Linden-, der Haupt- und der Klotzbachstraße.

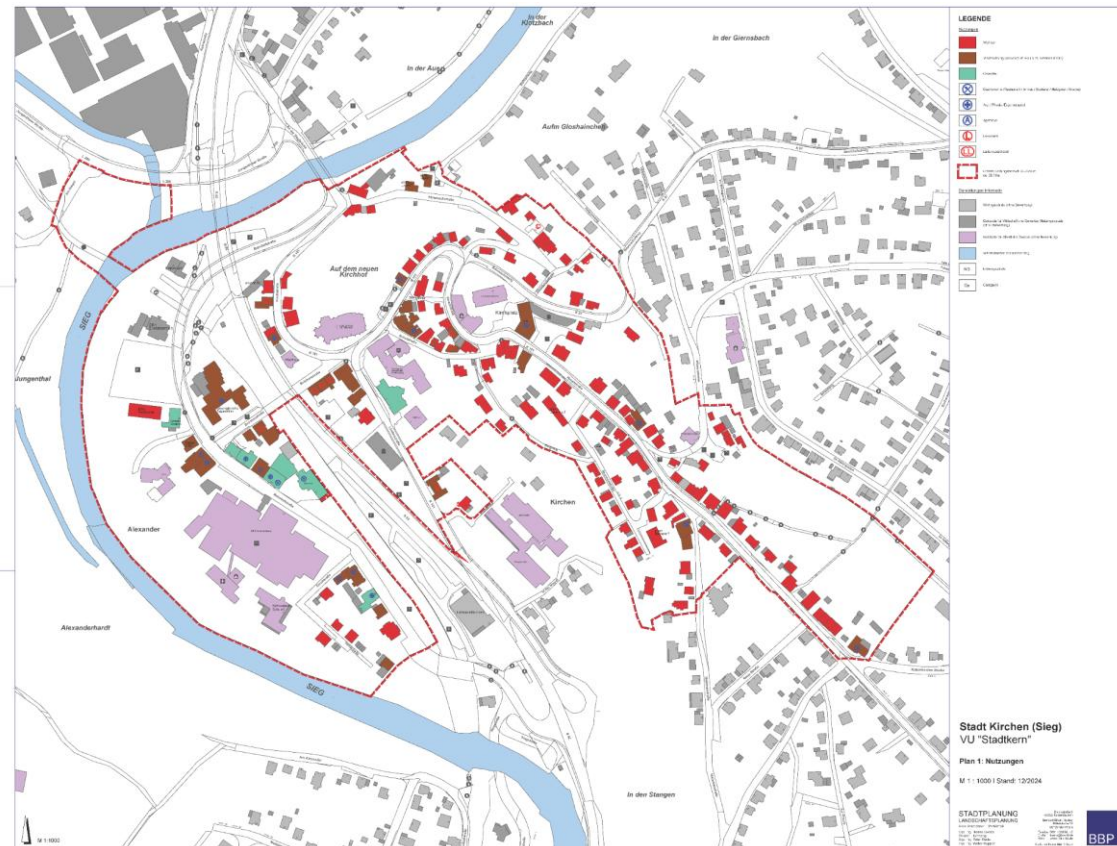


Abb. Nutzungen im Untersuchungsgebiet in Kirchen (Sieg) (Quelle: eigene Darstellung, Kaiserslautern, 2024)

## 2.2. Bausubstanzbewertung / Einschätzung Modernisierungsbedarf Hauptgebäude

Zur Beurteilung der Bausubstanz wurde das äußere Erscheinungsbild aller Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet erfasst und bewertet. Modernisierungstatbestände, die sich aus der technischen Gebäudeausstattung ergeben, zum Beispiel notwendige Erneuerungen der Heizungsanlage oder der sanitären Einrichtungen, können dementsprechend nicht valide im Rahmen von Ortsbegehungen eingeschätzt werden. Darüber hinaus wurden Nebengebäude, die meist im Sinne einer dauerhaften Wohn- und Gewerbenutzung unbewirtschaftet sind, sowie nicht zugänglich bzw. nicht einsehbare Grundstücksbereiche nicht bewertet. Im Falle von Modernisierungsvorhaben sind daher weitere einzelfallbezogene Betrachtungen anzustellen.

Die erfasste Bausubstanz wurde entsprechend der nachstehenden Kategorien bewertet, wobei Merkmale wie der Standard der Fenster, Erneuerungsbedarf an der Dacheindeckung, Risse in Fassade und Sockel usw. betrachtet wurden:

Von den rund 181 erfassten Hauptgebäuden weisen 16,6 % einen hohen Modernisierungsbedarf und 48,6 % einen mittleren Modernisierungsbedarf auf. 34,8 % der analysierten Gebäude befinden sich in einem gu-

ten Zustand und weisen keinen Modernisierungsbedarf auf. Damit zeigt sich insgesamt ein durchgreifender Modernisierungsbedarf in der Gebäudesubstanz. Schwerpunkte befinden sich im Zentrum des Untersuchungsgebiets in der Nähe der beiden Kirchen, in der Sieg-schleife im Krankenhausumfeld und entlang der Hauptstraße.

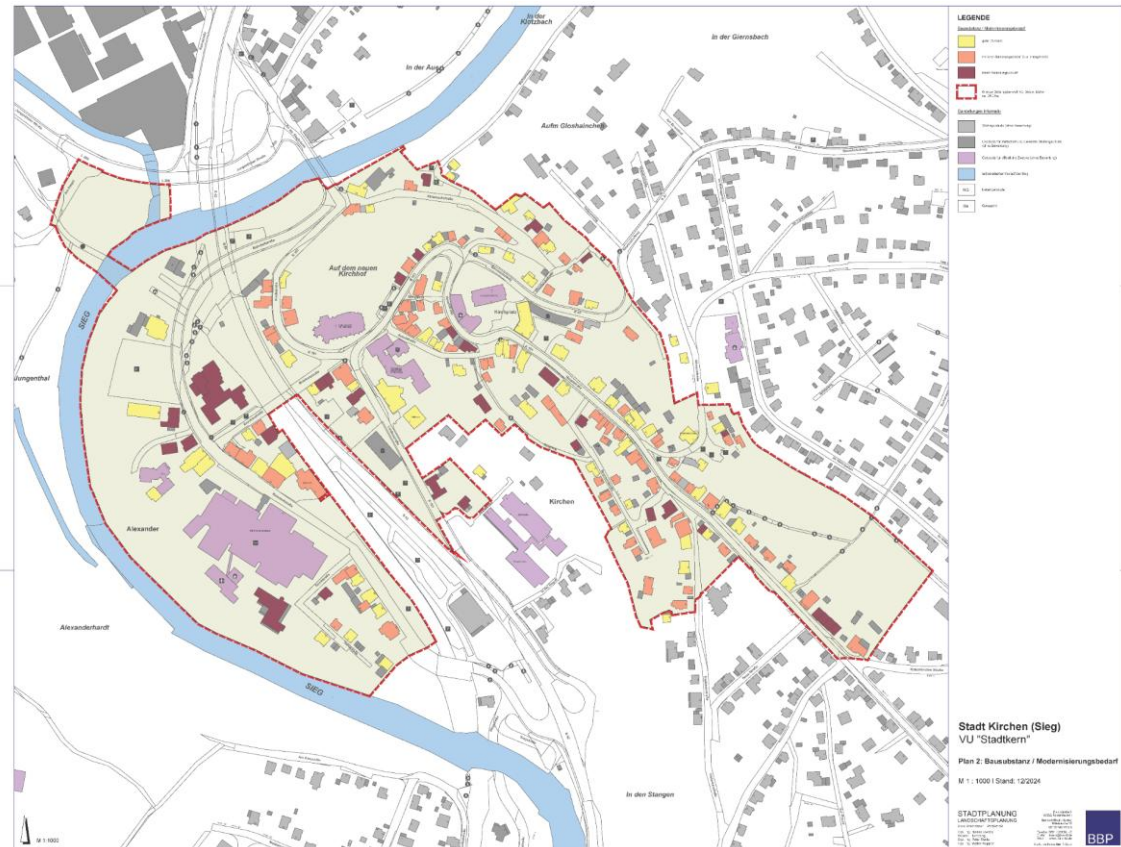


Abb. Bewertung der Bausubstanz im Untersuchungsgebiet in Kirchen (Sieg) (Quelle: eigene Darstellung, Kaiserslautern, 2024)

- guter Zustand

Es liegen keine oder nur sehr geringe bauliche oder gestalterische Mängel am Gebäude vor. Der Gesamteindruck des Gebäudes ist nicht durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder anderweitige Beschädigungen beeinträchtigt. Die Förderfähigkeit von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden dieser Kategorie muss im Einzelfall geprüft werden. Sie begründet sich zumeist aus der inneren (technischen) Ausstattung des Gebäudes, welche durch die äußere Inaugenscheinnahme im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht zu erfassen ist.

- mittlerer Sanierungsbedarf



Abb. Gebäude in der Hauptstraße in gutem Zustand (Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) 10/2024)

Die unter der vorstehend erläuterten Kategorie erläuterten Mängel treten bei Gebäuden mit mittlerem Sanierungsbedarf in einem abgemilderten Ausmaß hinsichtlich des Grades und / oder der Anzahl der Schäden auf. Sie weisen vor allem hinsichtlich ihrer energetischen Ausstattung Mängel auf. Ihr Zustand ist modernisierungsbedürftig und die durchzuführenden Maßnahmen sind in der Regel förderfähig.



Abb. Gebäude in der Hauptstraße mit mittlerem Sanierungsbedarf (Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) 10/2024)

- hoher Sanierungsbedarf

Gebäude in dieser Kategorie weisen deutliche Mängel in ihrer Bausubstanz auf. Zum Teil sind die Gebäude hinsichtlich ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung eingeschränkt. Es besteht ein deutlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, um die Gebäude wieder auf den Standard für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu bringen.



Abb. Gebäude in der Hauptstraße mit hohem Sanierungsbedarf (Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) 10/2024)

Manche Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf weisen so schwere Mängel auf, dass die Frage besteht, ob diese Gebäude überhaupt für eine dauerhafte Nutzung wiederherzustellen sind. Dies ist im Einzelfall zu prüfen und oft nur mit beträchtlichen finanziellen Mitteln möglich, denn nicht selten bestehen sogar statische Mängel. Mehrheitlich ist die Bausubstanz daher leider als abbruchwürdig einzustufen. Die zu beräumenden Grundstücke sind als Neuordnungsbereiche anzusehen.



Abb. Gebäude in der Klotzbachstraße mit hohem Sanierungsbedarf und sehr schweren Mängeln (Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) 10/2024)

### 2.3. Denkmalschutz & Stadtbild

Das innere Erscheinungsbild eines Ortes bzw. einer Stadt wird maßgeblich dadurch geprägt, wie die Gebäude vom öffentlichen (Straßen-) Raum aus wahrgenommen werden. Eine geschlossene Bauweise, beispielsweise bei einer Blockrand- oder einer Reihenbebauung, entfaltet eine starke Trennwirkung zwischen dem öffentlichen Raum („vor der Tür“) und dem privaten (Frei-)Raum in den rückwärtigen Grundstücksbereichen („hinters Haus“). Die straßenseitigen Fassaden fassen und begrenzen den öffentlichen (Straßen-)Raum; die Gebäude schirmen die privaten Bereiche vor dieser Öffentlichkeit ab und bieten geschützte Rückzugsräume.

Die Bebauungsstruktur in Kirchen (Sieg) ist in der Umgebung der Kirchen von Bauweise geprägt, die zwischen dicht und aufgelockert bis offen variiert. Im unteren Teil der Hauptstraße, von der evangelischen Martin-Luther-Kirche ausgehend, ist eine eher geschlossene Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern vorzufinden, welche im weiteren Verlauf der Straße nach Osten zu einer offenen Bebauung wird.

In der Schul-, Brücken- und Kirchstraße sowie im westlichen Teil der Lindenstraße herrscht eine geschlossene Bebauung vor, welche die Raumkante der Straße sehr klar fassen. Vereinzelt ist die eigentlich geschlossene Bebauung in diesem Bereich durch Baulücken oder Freiflächen unterbrochen. In den weiteren Straßen des Untersuchungsgebiets prägt eine offene Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern den Straßenraum. In den Straßen und Bereichen mit einer

offenen Bebauung rücken die Gebäude von der Straße ab und besitzen im vorderen Teil des Grundstücks einen Vorgarten. Im Siegbogen stehen mit dem Krankenhaus zwei größere Wohnanlagen als Sonderbauten des Geschosswohnungsbau.

Besonders positiven Einfluss auf die Wahrnehmung des Straßenbildes nehmen stadtbildprägende sowie denkmalgeschützte Gebäude. Als stadtbildprägend werden vor allem historische Gebäude eingestuft, welche nicht durch Umbaumaßnahmen bzw. Umgestaltungen in ihrem äußeren Erscheinungsbild drastisch verändert wurden.

In Kirchen (Sieg) stehen eine Vielzahl an stadtbildprägenden Gebäuden. Im besonderen Maße stadtbildprägend sind in der Regel Kirchen, wie die katholische Pfarrkirche St. Michael an der Kirchstraße und die evangelische Martin-Luther-Kirche im unteren Teil der Hauptstraße, welche zentral im Untersuchungsgebiet liegen. Beide Kirchen wirken teilweise durch die umgebende Bebauung zugebaut, sind aber trotzdem durch ihre erhöhten Lagen in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets zu sehen. Weitere stadtbildprägende Gebäude verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet. Häufungen befinden sich im Umfeld der Kirchen, entlang der Bahnhofstraße und dem mittleren Bereich der Hauptstraße.

Im Untersuchungsgebiet liegen weiterhin eine Großzahl von denkmalgeschützten Gebäuden (gemäß Nachrichtlichem Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Altenkirchen der GDKE (Stand 10/2024)). Dazu zählen die katholische Pfarrkirche St. Michael, die evangelische Martin-Luther-Kirche, mehrere Gebäude in der Bahnhof-, Haupt-, Kirch-

und Lindenstraße. Zu den geschützten Gebäuden gehören mehrere Wohnhäuser, Villen und Fachwerkbauten. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich unter anderem auf die angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Bei Bauvorhaben sind gegebenenfalls eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, welche bei der zuständigen Genehmigungsbehörde (Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Altenkirchen) einzuholen sind.



Abb. stadtbildprägendes und denkmalgeschütztes Gebäude in der Hauptstraße  
(Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) 10/2024)

Neben der positiven Wirkung ortsbildprägender Gebäude unterliegt das Stadtbild auch negativen Einflüssen: einerseits durch das unattraktive Erscheinungsbild baufälliger Gebäude (vgl. vorstehendes Kapitel), andererseits durch gestalterisch überformte Gebäude. Gestalterische Überformungen entstehen zumeist aus Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, wenn bei der energetischen Sanierung zum Beispiel Fassadengliedernde Elemente, wie Gewände und Gesimse, durch eine nachträgliche Außendämmung überdeckt werden.



Abb. gestalterisch v.a. im Erdgeschoss stark überformtes Gebäude in der Kirchstraße  
(Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) 10/2024)

Aber auch Fassadenverkleinerungen zum Witterschutz überdecken das ursprüngliche Fassadenbild und wirken optisch als Störelemente. Werden bei Umbaumaßnahmen die Proportionen und Achsen der Fassadenöffnungen missachtet, resultiert hieraus ebenfalls ein im negativen Sinne auffälliges Erscheinungsbild des Gebäudes. Insbesondere bei der nachträglichen Errichtung von Dachgauben, bei der Aufstockung von Gebäuden und der Einrichtung von Läden mit großformatigen Schaufenstern in den Erdgeschossen kommt es zu Störungen der Fassadengliederung und damit im Gesamterscheinungsbild des Gebäudes.

Eine hohe Anzahl von überformten Gebäuden lässt sich entlang der Haupt-, der Brunnen-, der Schul-, der Kirch- und der Brückenstraße finden.

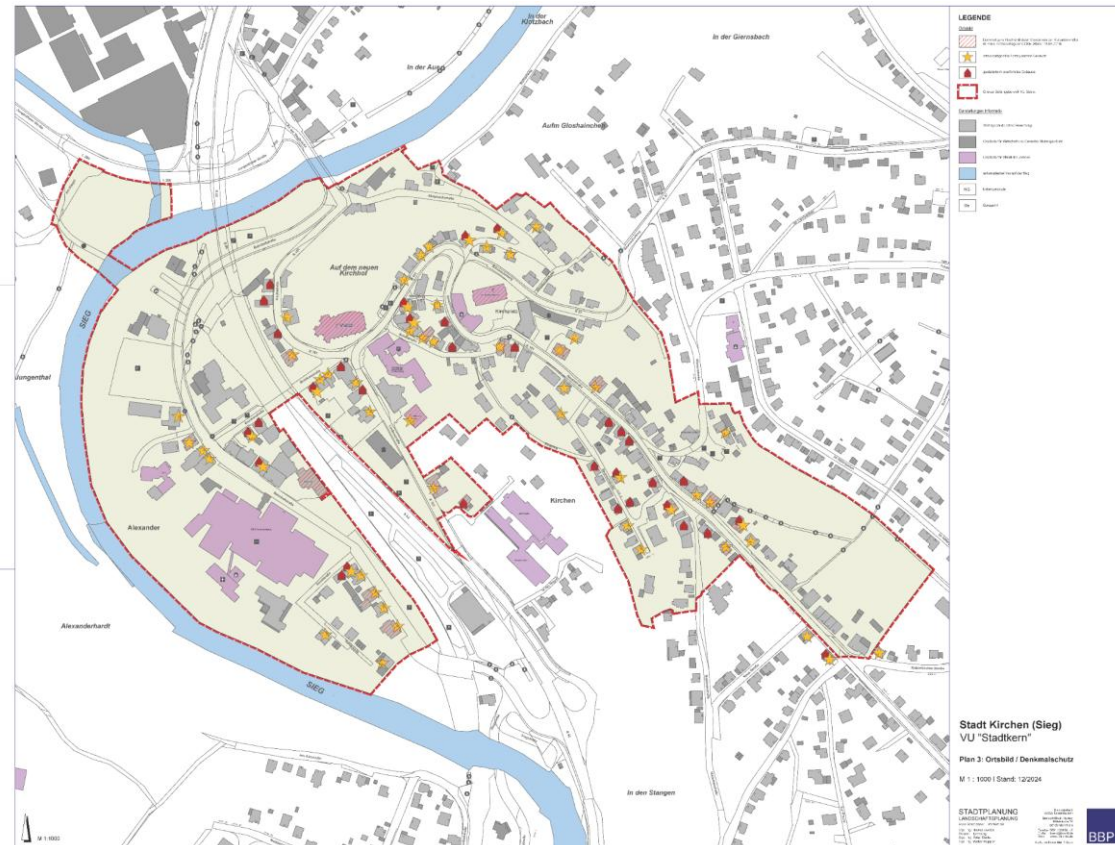


Abb. Stadtbild und Denkmalschutz im Untersuchungsgebiet in Kirchen (Sieg) (Quelle: eigene Darstellung, Kaiserslautern, 2024)

## 2.4. Verkehr

Die Bundesstraße 62 verläuft von Norden nach Süden in einer Tiefenlage durch die Stadt und stellt eine Trennwirkung zwischen dem westlichen Kernstadtbereich mit dem Krankenhaus und dem Bahnhof sowie dem östlichen dar. Diese Trennwirkung wird durch die nahezu parallel verlaufenden Bahnlinien der Siegstrecke verstärkt. Für Fußgänger existieren nur wenige Überquerungsmöglichkeiten dieses Bereichs: zentral über die Brückenstraße, im Norden über die Bahnhofstraße und im Süden über die Fußgängerbrücke zwischen der Lindenstraße und der Bahnhofstraße.

Die Haupteerschließungsstraßen im Untersuchungsgebiet stellen die B 62 sowie die K 101 (Hauptstraße / Höferwaldstraße) und die K 97 (Baumschulweg) dar. Diese Straßen unterliegen der Trägerschaft des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, weswegen Maßnahmen an oder im unmittelbaren Bereich dieser zwingend mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen sind. Die weiteren Straßen im Gebiet verzweigen sich in Sammel- und Anliegerstraßen. Sie sind in Trägerschaft der Stadt Kirchen (Sieg). Für einige bestehen Ausbaupläne. Die meisten Anliegerstraßen, wie die Klotzbach- und die Hadamarstraße sind nur für Anlieger frei gegeben. Grundsätzlich ist die erlaubte Geschwindigkeit in den meisten Seitenstraßen und Teilen der Hauptstraße auf 30 km/h begrenzt. Der Bereich der Bahnhofstraße, zwischen Bahnhof und Krankenhaus, ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, was sich in der Verkehrsraumgestaltung widerspiegelt.



Abb. Beispiel für fehlende Gehwege, hier in der Schulstraße (Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) 10/2024)

Der Verkehr in der Stadt ist durch die topographischen Gegebenheiten nordöstlich der B 62 geprägt. Durch die ansteigenden Höhenverhältnisse dominiert hier der motorisierte Individualverkehr (MIV) den Straßenraum. Das Straßenbild ist durch das markante Breitenverhältnis der asphaltierten Fahrbahn zu den anliegenden Seiten- und Gehwegflächen geprägt. In den Haupt- und Erschließungsstraßen befinden sich überwiegend beidseitige, aber schmale Gehwege. An wenigen engen Stellen, wie zum Beispiel in der Hauptstraße auf Höhe der evangelischen Martin-Luther-Kirche existieren nur einseitige Gehwege.

In den Anliegerstraßen wie zum Beispiel der Schulstraße oder der Klotzbachstraße fehlen Gehwege teils einseitig oder sogar vollständig. Durch die bewegte Topographie, den teils starken Verkehr in Verbindung mit den unattraktiven Fußwegen stellt der PKW (noch) die dominante Mobilitätsform in der Stadt dar. Der Radverkehr verläuft im Untersuchungsgebiet im Mischverkehr, da bis auf wenige Radwege Richtung Nordosten, keine separaten Radwege oder Schutzstreifen existieren. So wirken sich neben der bewegten Topographie auch das hohe Verkehrsaufkommen negativ auf die Attraktivität des Radfahrens in der Stadt aus.

Angebote für mobilitätseingeschränkte und sehbehinderte Menschen sind teilweise im Untersuchungsgebiet vorzufinden. Bordsteinabsenkungen sind mitunter im Bereich von Ampeln und Straßenübergängen wie im Bereich der Lindenstraße anzutreffen. Taktile Elemente fehlen dahingegen gänzlich im Untersuchungsgebiet.

Für den öffentlichen Personennahverkehr befinden sich mehrere Bushaltestellen und der Bahnhof im Untersuchungsgebiet. Der Bahnhof liegt an der Bahnhofstraße südwestlich der B 62, drei Bushaltestellen verteilen sich im Untersuchungsgebiet.

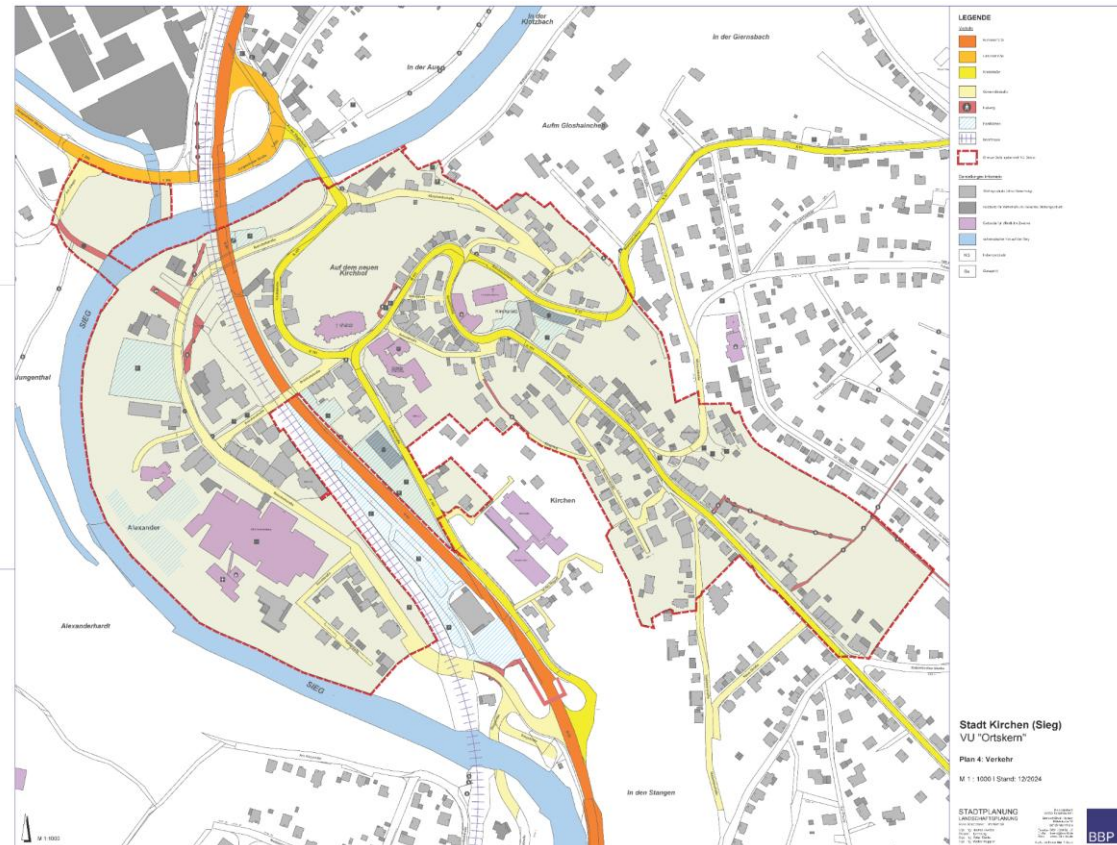


Abb. verkehrliche Situation im Untersuchungsgebiet in Kirchen (Sieg) (Quelle: eigene Darstellung, Kaiserslautern, 2024)

Für den Parkverkehr befinden sich im Untersuchungsgebiet mehrere große öffentliche Parkplätze sowie Parkhäuser bzw. -garagen. Diese liegen im Westen im Bereich des Krankenhauses und der Bahnhofstraße sowie vor allem in der Lindenstraße.

## 2.5. Freiraum & Klima

Im Rahmen der Analyse zur Freiraumsituation des Untersuchungsgebiet wurden zentrale klimarelevante und stadtoökologische Aspekte kartiert und bewertet. Die Darstellung umfasst bedeutende Grün- und Freiräume, Bereiche mit erhöhtem Versiegelungsgrad und Hitzeentwicklung, relevante Überschwemmungs- und Starkregenabflussflächen sowie Zonen mit hoher Verkehrs- und Lärmbelastung.

Das „obere Klotzbachtal“ ist ein bedeutender Grün- und Freiraum, das als naturnaher Landschaftsraum eine wichtige klimatische Ausgleichsfunktion für das Siedlungsgebiet übernimmt. Ergänzend dazu bietet die Grüninsel zwischen Wiesenstraße, Baumschulweg und Hauptstraße sowie der Luna-Park wertvolle Erholungsräume mit kühlender Wirkung, insbesondere in den Sommermonaten.

Starkregenabfluss- und Überschwemmungsbereiche sind vor allem entlang dem Klotzbach, ein Gewässer der dritten Ordnung, zu beobachten. Diese konzentrieren sich insbesondere entlang der Klotzbachstraße sowie im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße hinter den straßenseitig gelegenen Gebäuden. Diese Zonen sind zudem durch eine ungünstige Geländetopographie geprägt und stellen ein lokales Risiko bei Starkregenernissen dar.

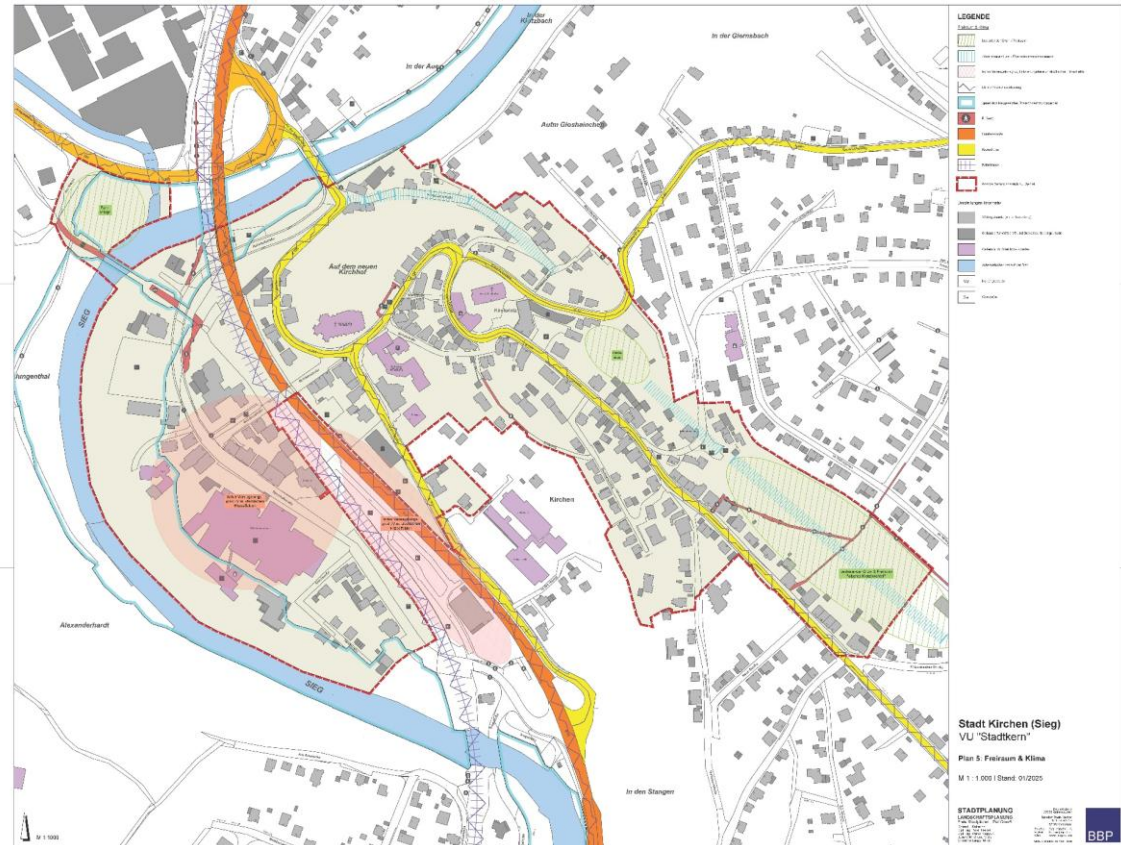


Abb. Freiraum- & klimatische Situation im Untersuchungsgebiet in Kirchen (Sieg) (Quelle: eigene Darstellung, Kaiserslautern, 2024)

Im Bereich der Fußgängerzone, rund um das Krankenhaus sowie im Umfeld des Bahnhofs entstehen in den Sommermonaten aufgrund des hohen Versiegelungsgrades vermehrt anthropogene Hitzeeffekte. Die Gebäude sowie die Flächenbefestigungen heizen sich durch die

Sonneneinstrahlung auf und geben die gespeicherte Wärme wiederum in die Umgebung ab. Hierdurch weisen sie eine geringe nächtliche Abkühlung auf. In Verbindung mit einer mangelnden Durchlüftung kommt es zu Stauungseffekten der erwärmten Luft, sogenannte Hitzinseln. Die vorhandene Stadtbegrünung kann hier nur wenig Abhilfe leisten, da die Pflanzbereiche (Beete, Baumscheiben, etc.) nur sehr gering bemessen sind (vgl. Abb). In der Folge entwickeln sich insbesondere die Stadtbäume schlecht, werden krankheits- und schädlinganfällig und büßen nicht zuletzt ihre Verkehrssicherheit und damit ihren Nutzen für das Mikroklima ein. Eine verminderte Aufenthaltsqualität und gesundheitliche Belastungen der Bewohner sind die Folgeerscheinung.

Lärm- und Verkehrsbelastungen konzentrieren sich entlang der Hauptverkehrsachsen – insbesondere an der Bundesstraße, der Kreisstraße sowie der Bahntrasse. Diese Bereiche sind geprägt durch ein hohes Verkehrsaufkommen und entsprechende akustische sowie luftschadstoffbezogene Beeinträchtigungen.

Entlang der Sieg ist zudem ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, das durch Hochwasserereignisse beeinflusst ist. Das Gebiet ist eigentlich von Bebauung freizuhalten. Hier rücken jedoch Teile des Krankenhauses, die Rettungswache und ein Wohnheim sowie die großen Parkplatzanlagen des Krankenhauses in den Überschwemmungsbereich hinein.



Abb. mangelhafte Pflanzbereiche (Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) 10/2024)

### 3. Stärken-Schwächen-Analyse

Als Fazit der Bestandsaufnahme kristallisieren sich die Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes von Kirchen (Sieg) heraus: Die Gesundheitsversorgung ist durch das Krankenhaus, die angesiedelten Ärzte, Therapeuten und Apotheken als gut einzustufen. Die Daseinsvorsorge ist durch Discounter, Bäckereien und einen Metzger im Untersuchungsgebiet gegeben. Durch die gegebene Topographie und die räumliche Verteilung (insbesondere Bäckerei und Metzgerei in den Randbereichen) ist die Versorgungslage jedoch hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit im Stadtgebiet als mittelmäßig einzustufen. Die evangelische Martin-Luther-Kirche und die katholische Kirche St. Michael stellen Wahrzeichen im Mittelpunkt der Innenstadt dar. Die beiden Kirchengemeinden weisen jedoch gestalterische sowie substanzielle Defizite auf. Außerdem sind die Wahrnehmungen der Kirchen trotz ihrer erhöhten Stellung im Untersuchungsgebiet durch die umgebende Bebauung sowie die Verkehrsbeziehungen eingeschränkt. Während der vergleichsweise hohe Anteil an historischer und stadt-bildprägender Bausubstanz einerseits eine Stärke des Untersuchungsgebietes darstellt, ist in der Bausubstanz zugleich eine deutliche Schwäche zu finden, denn über den gesamten Untersuchungsbereich verteilen sich insbesondere bei privaten Wohn- und Mischgebäuden ein mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf. Zudem sind zahlreiche (Teil-)Leerstände, vor allem Ladenleerstände, sichtbar. Im Hinblick auf die Bausubstanz sowie die demografischen und strukturellen Entwicklungen droht sich die Leerstands-situation zu verschlechtern,

sofern Modernisierungen der Bausubstanz unterbleiben. (Teil-)Leerstände schlagen sich besonders negativ im Stadtbild nieder und entfalten eine nachteilige Wirkung auf deren umgebende Bebauung. Ein ähnlicher Negativ-Effekt entsteht auch durch gestalterisch überformte Gebäude, da sie das Stadtbild abwerten. Imageschäden des Straßenzuges und darüber hinaus können die Folgen sein.

Durch die Bundesstraße und die Zugsanbindung ist die Stadt überörtlich gut angebunden. Allerdings ist sie dadurch auch einer starken Verkehrs- und damit Lärmbelastung ausgesetzt. Zusätzlich schafft diese Verkehrsstrasse aus Bahn und Bundesstraße eine elementare Trennung zwischen dem westlichen Stadtkern im Siegbogen und dem östlichen Innenstadtbereich. Der Fuß- und Radverkehr sind durch die topographischen Gegebenheiten im Stadtgebiet mäßig attraktiv. Schmale Gehwege und unübersichtliche Straßenräume schmälern die Attraktivität weiterhin. Weitere Defizite bestehen im Straßenraum hinsichtlich der Barrierefreiheit. Installationen wie beispielsweise abgesenkte Bordsteine, taktile Bodenindikatoren und Umgehungen von Treppenanlagen sind im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden.

Der öffentliche Raum ist stark versiegelt, es dominiert die optische Wahrnehmung von Fahrzeugen und durch die mangelhafte Ausstattung mit Grünstrukturen bzw. Straßenbegleitgrün leidet auch die klein-klimatische Situation. Die vorhandenen Grünstrukturen, wie der Park „Am Riegel“, die Siegsschleife und das obere Klotzbachtal, stellen zwar grundsätzlich Stärken bzw. Potentiale im Innenstadtbereich dar, doch die Aufenthaltsqualität ist als eingeschränkt einzustufen.

## C. BETEILIGUNG

### 1. Bürgerbeteiligung

Am 12.03.2025 fand die Auftaktveranstaltung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) inklusive Bürgerbeteiligung statt. Die Veranstaltung diente dazu, den Teilnehmenden einen umfassenden Überblick über die Städtebauförderung, die bisherigen Untersuchungen, das ISEK, die ermittelten Handlungsfelder sowie die geplanten Zielsetzungen und Maßnahmen zu vermitteln. Weiterhin wurden die Hintergründe und Zielsetzungen der Beteiligungsformate erläutert. Im Folgenden werden die wesentlichen Erkenntnisse / Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zusammengefasst.

Zu Beginn der Veranstaltung wurde das Konzept des ISEK erläutert, wobei insbesondere das Ziel des Konzepts und die Struktur des Programms im Vordergrund standen. Zur besseren Übersicht erhielten die Teilnehmenden eine Darstellung zur vorliegenden Projektstruktur und wurden außerdem in die wesentlichen Fragen eingeführt, die im Zusammenhang mit der Förderung von privaten Eigentümern und der Umsetzung des ISEK von Bedeutung sind. Dabei wurden folgende Fragen behandelt:

- Wie werden private Eigentümer gefördert?
- Was wird gefördert?
- Wann kann die Förderung beantragt werden?
- Was müssen Sie tun?

Im Anschluss an diese Einführung wurde das etwa 26,0 ha große VU-Gebiet vorgestellt. Eine detaillierte Analyse dieses Gebiets, die Aspekte wie Nutzung, Bausubstanz, Stadtbild, Verkehr und Klima umfasste, bildet die Grundlage für die weitere Planung. Die Ergebnisse dieser Analyse wurden tabellarisch in einer Stärken-Schwächen-Analyse zusammengefasst. Aufbauend auf der Analyse wurden Handlungsfelder formuliert, die als zukünftige Schwerpunktbereiche für die Stadtentwicklung dienen sollen.

Für den Antrag auf Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung wurden seinerzeit die folgenden fünf Maßnahmen formuliert:

1. Innenstadt Erlebnis Sieg
2. Bahnhof- und Brückenstraße
3. Quartier Austraße
4. Quartier Klotzbachstraße
5. Wohn- und Erlebnisraum Grünes Klotzbachtal
6. Quartier Brunnenstraße
7. Parkanlage Am Riegel

Diese werden in Teilen im Rahmen des Entwicklungskonzepts aufgegriffen. Die Maßnahmen „Quartier Austraße“ und „Quartier Brunnenstraße“ fallen gegenüber der Antragstellung weg. Das „Quartier Austraße“ befindet sich nach den Abstimmungen der Stadt Kirchen (Sieg) mit der ADD über den Zuschnitt des Untersuchungsbereichs außerhalb, sodass diese Maßnahme nicht mehr weiterverfolgt werden kann. Demgegenüber wird bei der Maßnahme „Quartier Brunnen-

straße“ aufgrund der örtlichen Situation nicht jene Entwicklungsfähigkeit gesehen, wie sie im Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung formuliert wurde. In diesem Bereich werden primär Straßenausbaumaßnahmen und weniger Potentiale zur Quartiersentwicklung gesehen. Die Maßnahme „Wohn- und Erlebnisraum Grünes Klotzbachtal“ wird in veränderter Form fortgeführt: Von einer Nachverdichtung in diesem Bereich wird ausdrücklich und insbesondere mit Blick auf die Hochwasser- und Starkregenvorsorge Abstand genommen.

Zudem wurde der Aufbau einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) erläutert, um den Teilnehmenden einen Überblick und einen Ausblick zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme zu geben. Weiterhin erfolgte die Vorstellung der beiden Beteiligungsformate nach dem Baugesetzbuch, die im Rahmen des ISEK vorgesehen sind., um die Teilnehmenden insbesondere auf die schriftliche Betroffenenbeteiligung vorzubereiten. Aber auch die Behördenbeteiligung gemäß § 139 BauGB, bei der die relevanten Behörden mit folgenden Fragen einbezogen werden, wurde vorgestellt:

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

Zum anderen wurde die sogenannte Betroffenenbeteiligung gemäß § 137 BauGB thematisiert. Hierbei werden die Eigentümer und Anwohner des Gebiets gebeten, einen Fragenbogen auszufüllen, der sich mit folgenden Aspekten beschäftigt:

- Grundstück und Gebäude
- Freiraumsituation im Umfeld
- Verkehrssituation im näheren Umfeld
- Nutzungen im Umfeld

Beide Beteiligungsformate erfolgten im Zeitraum vom 12.03.2025 bis 14.04.2025. Deren Auswertung erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum ISEK fand zunächst eine Meinungsabfrage (vgl. Abb) statt, bei der die Teilnehmenden die Gelegenheit hatten, ihre Wahrnehmungen und Einschätzung zur aktuellen Situation der Stadt zu teilen. Die Teilnehmenden konnten grünen Klebepunkte an den Stellen im Stadtgebiet anbringen, die sie positiv bewerten, und rote Klebepunkte an negativ empfundenen Bereichen. Im Gespräch wurden von einigen diese Einschätzungen erläutert.



Abb. Meinungsabfrage zu Beginn der Auftaktveranstaltung (Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) am 12.03.2025)

Zur tieferen Auseinandersetzung mit den Stärken und Schwächen der Stadt wurden mit Fokus auf den Untersuchungsbereich jeweils anhand von Leitfragen Anregungen gesammelt.

### STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ABFRAGE

Welche **Schwächen** hat Kirchen ?

Was stört Sie in Kirchen ?

Welche Orte gefallen Ihnen in Kirchen nicht ?

Welche Orte meiden Sie in Kirchen ?

Was fehlt Ihnen in Kirchen ?

Welche Nutzungen fehlen Ihnen in der Innenstadt von Kirchen ?

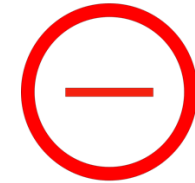


Abb. Leitfragen zur Identifizierung der Schwächen von Kirchen (Sieg) (Quelle: eigene Darstellung, Kaiserslautern, 2025)

Die Bürgerinnen und Bürger identifizierten eine Reihe von Schwächen, die die Stadtentwicklung von Kirchen derzeit prägen. Ein zentrales Anliegen war das Fehlen eines klaren Stadtzentrums sowie die zahlreichen Ladenleerstände, die die Attraktivität des Stadtkerns mindern. In diesem Zusammenhang wurde auch die Bedeutung einer lebendigen Gastronomie hervorgehoben, da einige gastronomische Betriebe schließen und damit das Angebot für die Bürger eingeschränkt wird. Die Nachfrage nach besseren Einkaufsmöglichkeiten wurde ebenfalls betont.



Abb. Themensammlung zu den Schwächen der Stadt Kirchen (Sieg) bei der Auftaktveranstaltung (Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) 12.03.2025)

Ein weiteres Problemfeld betrifft die Verkehrssituation, insbesondere die Pkw-Dominanz in der Bahnhofstraße und die Überlastung der Park-and-Ride-Anlage (P+R) am Bahnhof. Die Erreichbarkeit des Luna-Parks wurde ebenfalls als verbesserungswürdig wahrgenommen, ebenso wie die Notwendigkeit, die Fußwegeverbindungen innerhalb des Stadtkerns zu verbessern. Bedenken wurden auch hinsichtlich des Heizkraftwerks geäußert, ebenso wie zum Zustand des Klotzbachtals, das einer Aufwertung bedarf. In Bezug auf die städtebauliche Planung wurde die Notwendigkeit von Bebauungsplänen für Mischnutzungen angesprochen, um eine nachhaltige und lebendige

Stadtstruktur zu fördern. Ein weiteres drängendes Thema war die Situation des Krankenhauses und die drohende Arbeitsplatzverlagerung im Kontext einer möglicherweise unzureichenden Zusammenarbeit mit dem Kreis. Auch die Gestaltung des Friedhofs wurde als verbesserungswürdig eingestuft.

Trotz dieser Schwächen wurden auf zahlreiche Stärken identifiziert, die als Potenziale für die zukünftige Stadtentwicklung aufgegriffen werden können.

### STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ABFRAGE

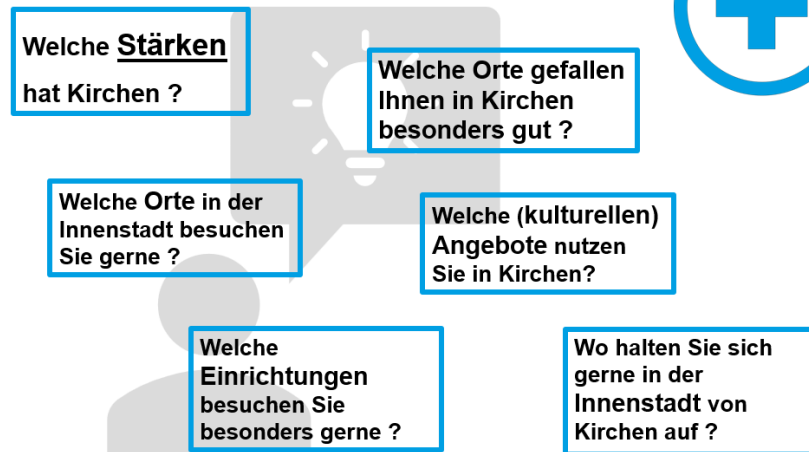


Abb. Leitfragen zur Identifizierung der Stärken von Kirchen (Sieg) (Quelle: eigene Darstellung, Kaiserslautern, 2025)



Abb. Themensammlung zu den Stärken der Stadt Kirchen (Sieg) bei der Auftaktveranstaltung (Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) 12.03.2025)

Zu den zentralen Stärken zählen die günstigen Wohnbedingungen, die Ausstattung der Stadt sowie die gute Anbindung an die Natur durch die Lage an der Sieg. Diese Faktoren machen die Stadt besonders attraktiv für Wohnraumsuchende.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Lage in der Großregion, die eine Anbindung an größere Städte wie Siegen, Köln und Bonn ermöglicht und damit die Attraktivität für Pendler erhöht. Die Nähe zur Universität Siegen wurde ebenfalls als Vorteil angesehen, da sie die Stadt für Studierende und akademische Fachkräfte interessant macht.

Das Krankenhaus wurde ebenfalls als Stärke genannt, da es eine zentrale Rolle in der Gesundheitsversorgung spielt. Zudem wurde das vielfältige Kulturangebot in der Region positiv hervorgehoben, einschließlich des Vereinslebens und der Kulturangebote in der nahen Umgebung. Auch der Wandertourismus wurde als eine wertvolle Ressource erkannt, die zur weiteren Entwicklung der Stadt beitragen kann.

Darüber hinaus wurden Ideen und Vorschläge für die zukünftige Entwicklung der Stadt Kirchen (Sieg) gesammelt, die als wertvolle Impulse für die weitere Planung dienen sollen.

#### IDEENFINDUNG

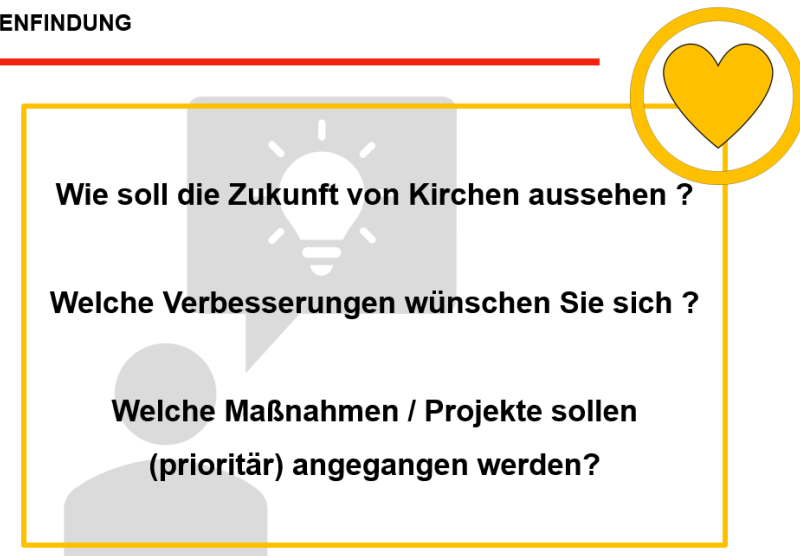


Abb. Leitfragen zur Ideenfindung für die zukünftige Entwicklung der Stadt Kirchen (Sieg) (Quelle: eigene Darstellung, Kaiserslautern, 2025)



Abb. Themensammlung zur zukünftigen Entwicklung der Stadt Kirchen (Sieg) (Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) 12.03.2025)

Diese Ergebnisse spiegeln die vielfältigen Perspektiven und Anliegen der Bürgerinnen und Bürger wider und bieten eine wertvolle Grundlage für die zukünftige Planung. Im Rahmen der Ideenfindung wurden zahlreiche kreative Vorschläge von den Teilnehmenden gemacht, die sowohl die Verbesserung der Lebensqualität als auch die Schaffung neuer Impulse für den Stadtkern von Kirchen betreffen. Besonders hervorgehoben wurden Konzepte zur Entwicklung von Wohnbebauung, insbesondere durch Anpassung der Bebauungspläne. Dabei wurden auch die Möglichkeit einer Stadtbegrünung sowie die Nutzung

von Baulücken für Streuobstwiesen in Betracht gezogen, um das Stadtbild zu bereichern.

Die Umgestaltung des Friedhofs in eine Parkanlage wurde als eine Möglichkeit zur Aufwertung des öffentlichen Raums diskutiert. Ebenso wurde die Idee geäußert, den Luna-Park und den Siegbogen miteinander zu verbinden, um einen attraktiven Grünzug zu schaffen. Eine weitere Idee war es, das Flanieren entlang des Wassers zu fördern und somit die Lebensqualität zu steigern.

Für die Schaffung von Wohnraum wurden Vorschläge zu Wohnungsbaugesellschaften und Wohngemeinschaften für Senioren sowie zu Studierenden-Wohnheimen unterbreitet, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Auch die Aufstockung der P+R-Anlage sowie die Verlagerung des Busverkehrs aus der Bahnhofstraße wurden als Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur genannt. Die Idee, die Bahnhofstraße zu einer Fußgängerzone umzuwandeln, stieß ebenfalls auf Zustimmung. Ein weiterer Vorschlag betraf die Schaffung eines Kreisels im südlichen Stadteingang, um den Verkehrsfluss zu verbessern. Zudem wurde ein Erlebnis-Spielplatz im Klotzbachtal angeregt, der sowohl für die jüngere Generation als auch für Touristen eine attraktive Anlaufstelle darstellen könnte. Die Tourismusinfrastruktur für Wanderer wurde als weitere mögliche Idee identifiziert.

In einer abschließenden Diskussion über die langfristige Zukunft von Kirchen wurden verschiedene Fragen aufgeworfen. Wird Kirchen in 20 Jahren ein Wohnvorort von Siegen sein? Wird es ein modernes

Arztzentrum oder gar eine neue Nutzung des Krankenhauses geben? Welche Möglichkeiten bieten sich für eine Bebauung im Siegbogen? Und wer wird in 20 Jahren im Stadtkern wohnen und welche Angebote wird sie bereitstellen? Diese Fragen verdeutlichen die Unsicherheit, aber auch die Chancen, die vor der Stadt liegen. Es wird deutlich, dass die Stadt ihre Stärken und Potenziale ausbauen und gleichzeitig die bestehenden Schwächen angehen muss, um sich als lebendige, zukunftsfähige Stadt weiterzuentwickeln.

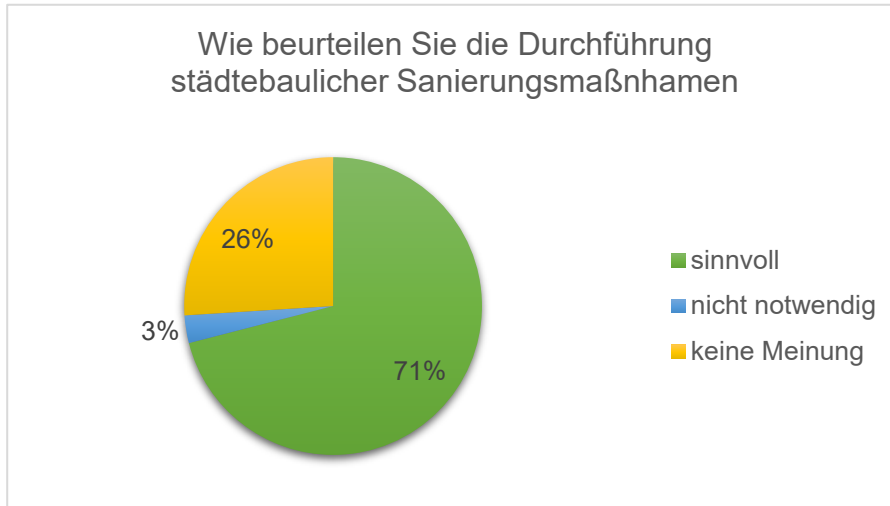
Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung haben eine Vielzahl von wertvollen Erkenntnissen und Ideen geliefert, die nun in die weitere Planung des ISEK einfließen werden. Die identifizierten Schwächen und Herausforderungen bieten Ansatzpunkte für gezielte Verbesserungen, während die Stärken und Ideen die Grundlage für eine erfolgreiche Stadtentwicklung bilden. Die gesammelten Vorschläge und Ideen eröffnen zahlreiche Perspektiven für die Zukunft von Kirchen und ermöglichen es, einen nachhaltigen und lebenswerten Stadtkern zu gestalten.

Zum Abschluss der Veranstaltung wurden die nächsten Schritte erläutert, die nun im Rahmen des ISEK folgen werden. Hierzu gehören unter anderem die Auswertung der Ergebnisse der Beteiligungsprozesse und die Integration der gesammelten Ideen und Anregungen in die weiteren Planungsprozesse. Die Auftaktveranstaltung bildete somit einen wichtigen Schritt in der partizipativen Gestaltung der Stadtentwicklung und trug dazu bei, die Bürger aktiv in den Prozess einzubinden.

## 2. **Betroffenenbeteiligung**

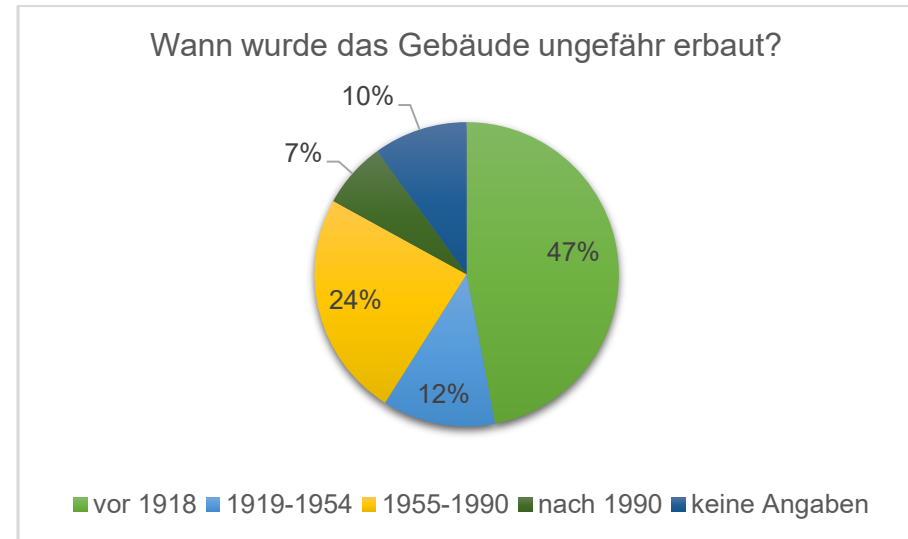
Um den Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet einschätzen zu können, wurden von den Eigentümern und Bewohnern im Untersuchungsgebiet nähere Informationen zum aktuellen Zustand der Gebäude und Grundstücke sowie dem Umfeld eingeholt. Gemäß § 137 BauGB werden die Eigentümer von Gebäuden und Grundstücken im Untersuchungsgebiet ebenso wie die Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen, welche im Untersuchungsgebiet wohnen oder Grundstücke bzw. Immobilien besitzen, um Mitwirkungen gebeten. Nach § 138 BauGB sind sie gegenüber der Kommune oder ihrem Beauftragten sogar zur Auskunft verpflichtet. Nachfolgend werden die zentralen Aussagen aus den Fragebögen wiedergegeben. Die Gliederung entspricht dem thematischen Aufbau des Fragebogens.

## 2.1. Teil A – Angaben zu Grundstück und Gebäude



Insgesamt haben 105 Betroffene an der Umfrage teilgenommen. Davon finden 71% die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in der Stadt Kirchen (Sieg) sinnvoll, 3% für nicht notwendig, 26% haben keine Meinung dazu (n:98).

Auf die Frage hin, ob der Adressat Eigentümer oder Mieter des Grundstücks inklusive des Gebäudes ist, haben 65% der Befragten angegeben, dass sie Eigentümer sind, 34% gaben an Mieter zu sein und 1% haben keine Angaben dazu gemacht (n:105).

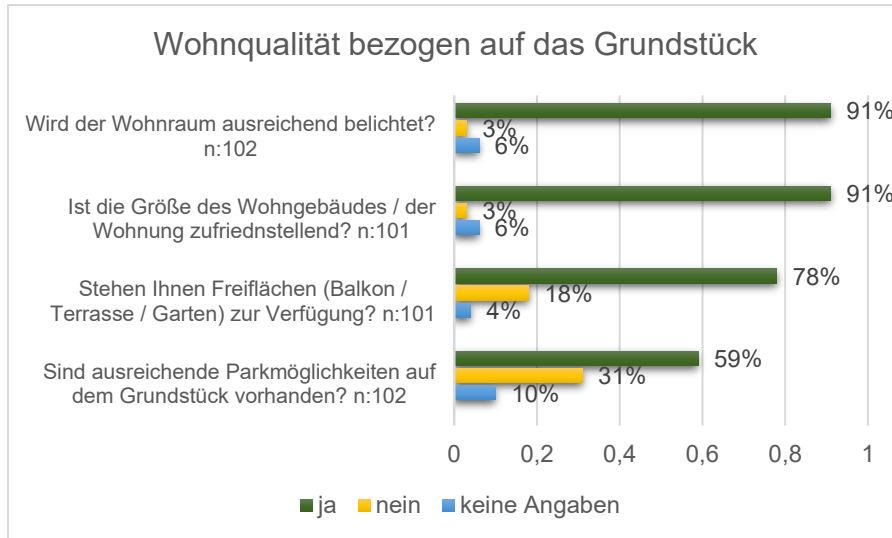


Hinsichtlich des Baualters der Gebäude konnte zwischen den vier Baualtersklassen

- vor 1918
- zwischen 1919 und 1954
- zwischen 1955 und 1990
- nach 1990

unterschieden werden. Im vorstehenden Kreisdiagramm ist der jeweilige Anteil des Gebäudealters dargestellt. 47% der Gebäude der Teilnehmenden wurden vor 1918 erbaut und 12% zwischen 1919-1954. 24% der Gebäude wurden zwischen 1955-1990 und 7% nach 1990 erbaut. 10% der Teilnehmenden haben keine Angaben dazu gemacht (n:107).

Im vorstehenden Kreisdiagramm ist die Nutzung der Gebäude dargestellt (Mehrfachnennung n:134). Der Großteil der Befragten (71%) nutzt die Gebäude zum Wohnen, 18% als Gewerbe und 11% geben



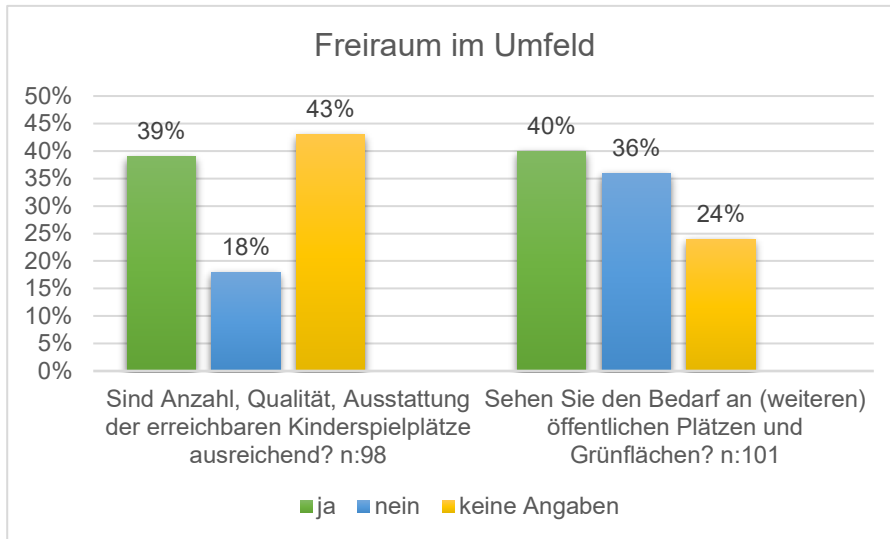
an, dass das Gebäude leer steht. Etwa 34% der Befragten haben eine Wohneinheit und 37% mehrere Wohneinheiten im Gebäude. Bei 10% der Befragten gibt es nur eine Gewerbeeinheit und bei 7% mehrere Gewerbeeinheiten im Gebäude. Im vorstehend abgebildeten Kreisdiagramm haben 11% der Befragten angegeben, dass das Gebäude leer steht. Bei 4% steht eine leerstehende Wohnung im Gebäude, bei 3% stehen mehrere Wohnungen leer, bei 3% steht eine Gewerbeeinheit leer und bei 1% stehen mehrere Gewerbeeinheiten im Gebäude leer (Mehrfachnennung n: 134).

## 2.2. Teil B – Beurteilung der Wohnqualität

Hinsichtlich der Wohnqualität wurden, bezogen auf das Grundstück, verschiedene Aspekte abgefragt.

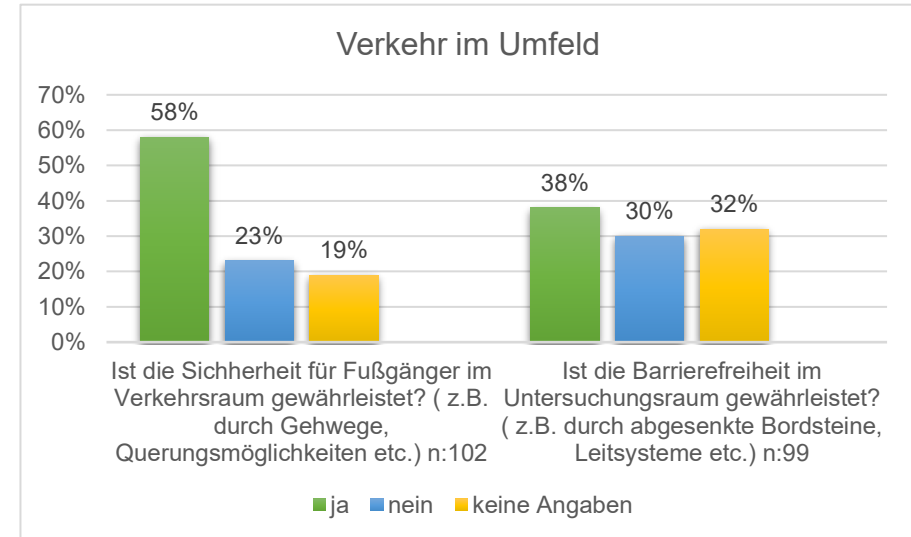
91% der Teilnehmenden gaben an, dass der Wohnraum ausreichend belichtet wird. Die Größe des Wohngebäudes/ der Wohnung wird mehrheitlich als zufriedenstellend beurteilt (91%). Die Frage, ob Freiflächen wie Balkon/ Terrasse/ Garten zur Verfügung stehen, beantwortete die Mehrheit mit ja (78%). 59% der Teilnehmenden haben ausreichende Parkmöglichkeiten und 31% keine ausreichenden Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück.

### 2.3. Teil C – Angaben zum Umfeld ihres Anwesens



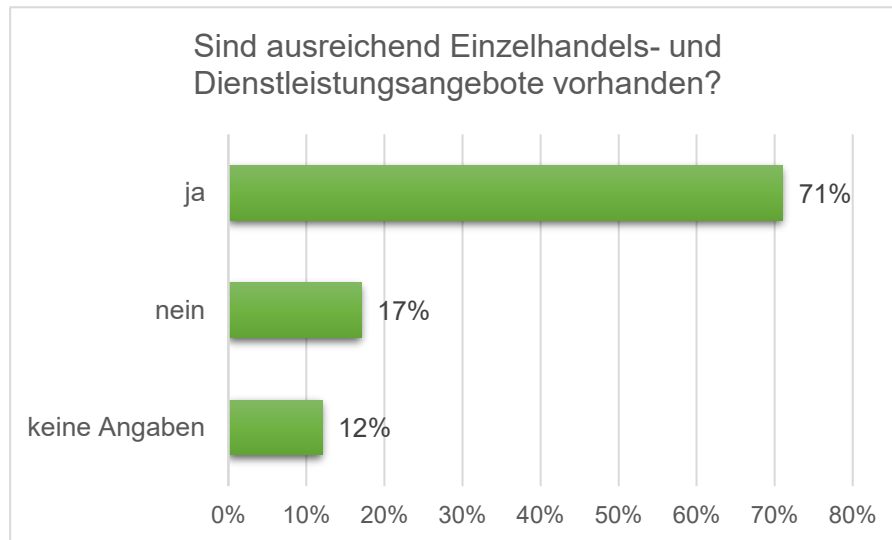
Zum Freiraum im Umfeld wurden die Aspekte Kinderspielplätze und weitere Bedarf an öffentlichen Plätzen und Grünflächen betrachtet. Insgesamt beurteilen die Befragten die Anzahl, Qualität und Ausstattung der Kinderspielplätze überwiegend als ausreichend (39%). Nur wenige der gesamten Befragten, empfinden diese als nicht ausreichend (18%). 43% haben dazu keine Angaben gemacht. Demgegenüber sieht der Großteil der Befragten (40%) einen Bedarf an (weiteren) öffentlichen Plätzen und Grünflächen gegeben, während 36% keinen Bedarf sehen. Der Unterschied zwischen beiden Gruppen ist somit relativ gering, was darauf hinweist, dass die Meinung in der Bevölkerung hierzu geteilt sind. Zwar überwiegt der Wunsch nach mehr öffentlichen Freiräumen, jedoch zeigt sich auch ein signifikanter Anteil, der mit dem aktuellen Angebot offenbar zufrieden ist.

Im Folgenden werden Fragen zum Verkehr im Umfeld, insbesondere zu dem Themen Sicherheit für Fußgänger und Barrierefreiheit abgefragt.



Während 58% der Befragten die Sicherheit für Fußgänger im Verkehrsraum, als gewährleistet ansehen und lediglich 23% Handlungsbedarf sehen, stellt sich die Situation im Hinblick auf die Barrierefreiheit deutlich differenzierter dar. Lediglich 38% der Befragten gaben an, dass die Barrierefreiheit im Untersuchungsgebiet gewährleistet sei, während 30% dies verneinten und dringenden Verbesserungsbedarf sehen. Auffällig ist zudem der hohe Anteil von 32%, die keine Angaben gemacht haben.

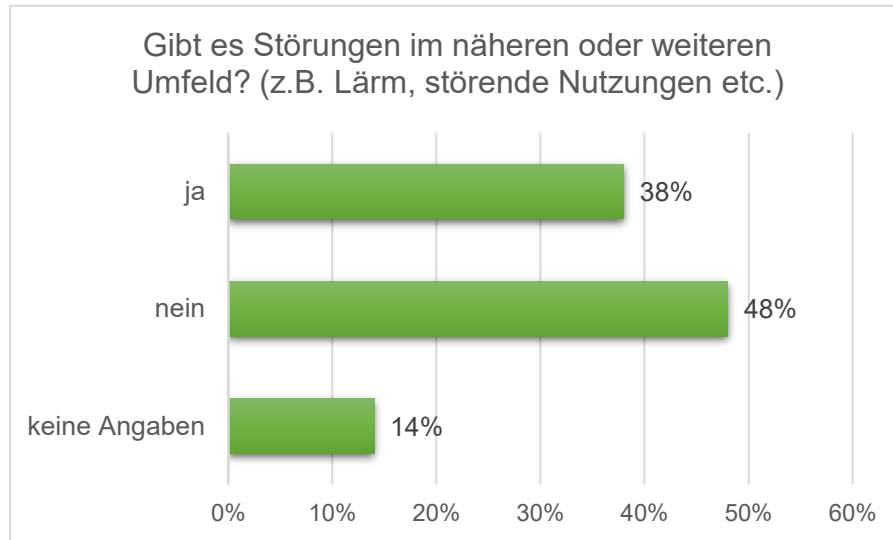
Hinsichtlich des Angebotes an Einzelhandel und Dienstleistungen geben 17% der Befragten an, keine ausreichende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in erreichbarer Nähe zu haben. Für 71% der Befragten sind Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ausreichend vorhanden (n:98).



In einem separaten Feld konnten die Befragten zusätzlich zu den Antwortmöglichkeiten: ja, nein und keine Angabe ihre Handlungsbedarfe aufschreiben. Von insgesamt 105 ausgefüllten Fragebögen wurden in 19 Fragebögen folgende Punkte vermehrt aufgezählt:

- Ärztehaus
- Bäckerei
- Bistro
- Dienstleister
- Einzelhandel (täglichen Bedarf, Lebensmittel)
- Tante-Emma-Laden
- Gastwirtschaft
- fehlende ÖPNV-Verbindungen zu den vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten
- fußläufige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote

Zur weiteren Frage nach Störungen im Umfeld gaben von insgesamt 105 Teilnehmenden 38% an, im näheren oder weiteren Umfeld Störungen vorzufinden. 48% der Teilnehmenden empfanden keine Störungen im näheren oder weiteren Umfeld (n:100).



14% wollten dazu keine Angaben geben. Weiterhin konnten die Befragten zusätzlich zu den Antwortmöglichkeiten ja, nein und keine Angabe ihre Handlungsbedarfe aufschreiben. Von insgesamt 105 ausgefüllten Fragebögen wurden in 39 Fragebögen folgende Punkte vermehrt aufgezählt:

- Verkehrslärm/ Verkehrsbelastung/ Durchgangsverkehr (insbesondere Schwerlastfahrzeuge), z.B. Wiesenstraße und Hauptstraße, Kirchstraße → 30er-Zone einführen
- Hadamarstraße (Anliegerstraße) wird als Durchgangstraße genutzt
- willkürliches parken auf Waldwegen im Umfeld des Ottoturms
- Falschparker, Parkverbote werden nicht eingehalten z.B. Hollywood Pub, Hauptstraße, Wiesenstraße
- Kindergarten (ehem. Kath.): Ausbau ohne Anwohnerbeteiligung mit nicht annähernd ausreichend Parkflächen für Angestellte und Besucher, Verkehrsräume in umliegenden Straßen nicht mehr ausreichend nutzbar (Müllabfuhr, Schulbus der Kindergartenkinder etc.)
- Kindergarten Lärmbelästigung, rücksichtsloses Herumlärmen, kein üblicher Kinderlärm
- Vandalismus, Lärm und Ruhestörung im Bahnhofsbereich von Parkdeck Lindenstraße
- Bahnlärm
- Bahnübergangunterführung dreckig

## 2.4. Teil D – offenes Feld für weitere Themen

Zum Abschluss des Fragebogens wurde den Betroffenen die Gelegenheit gegeben, weitere Anregungen oder möglichen Handlungsbedarf offen zu formulieren. Hierzu wurden die beiden Fragestellungen „Welche weiteren Anregungen möchten Sie uns noch mit auf den Weg geben? Wo sehen Sie noch Handlungsbedarf im Stadtkern von Kirchen (Sieg)?“ als Aufhänger formuliert. Von insgesamt 105 ausgefüllten Fragebögen wurden in 50 Fragebögen entsprechende Angaben gemacht.

Ein häufig geäußelter Wunsch der Befragten ist die Aufwertung/Schaffung attraktiver öffentlicher Plätze durch mehr Aufenthaltsflächen wie einen zentralen Marktplatz für Veranstaltungen oder Aufenthaltsflächen entlang des Siegfufers und an Bachläufen. Besonders betont wurden die Sanierung von Hausfassaden, die Beseitigung von Leerständen und verwahrlosten Gebäuden. Auch die Sanierung der Mauer um die Kirche St. Michael wurde angeregt. Ergänzend wird der Wunsch nach mehr qualitativen Grünflächen mit möglichen Grillplätzen, Ruhezonen und Sitzgelegenheiten geäußert, die zum Verweilen einladen und die Aufenthaltsqualität im Stadtkern erhöhen sollen.

Zahlreiche Rückmeldungen der Befragten betreffen die Verkehrsführung und -beruhigung. Kritisiert werden überhöhte Geschwindigkeiten und damit ausgehender Verkehrslärm, insbesondere in der Hauptstraße, Wiesenstraße, Kirchstraße und im Baumschulweg. Häufig wird eine Ausweitung von Tempo 30-Zonen (bzw. eine zeitlich be-

grenzte 30er-Zone von 22:00 bis 06:00 Uhr) und Einbahnstraßen gefordert sowie bauliche Maßnahmen zur Verkehrsführung vor allem in der Haupt- und Wiesenstraße. Des Weiteren wird ein LKW-Durchfahrtsverbot in der Kirchstraße verlangt. Auch die unübersichtliche Verkehrssituation an Kreuzungen wie der Wiesenstraße/Hauptstraße wird als gefährlich wahrgenommen. Ergänzend wird der Mangel an Parkmöglichkeiten, insbesondere im Zusammenhang mit dem Krankenhaus, als unzureichend beschrieben.

Deutlich wird auch der Wunsch nach einer inklusiven Stadtgestaltung. Gefordert werden barrierefreie Spielplätze, bessere Gehwege für mobilitätseingeschränkte Personen sowie eine Überarbeitung gefährlicher oder unzugänglicher Bushaltestellenbereiche (z.B. an der Gertruden-Apotheke, kath. Kirche). Kritisiert wird außerdem der Zustand von Gehwegen. Genannt wird insbesondere der Wunsch, Bürgersteige auszubessern und die Gehweganbindung von Bürgersteigen zu den Häusern herzustellen, da diese teilweise nicht vorhanden ist. Auch ein Jugendzentrum und ein Ausbau der Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche wurden angeregt.

Einige Befragten sehen Handlungsbedarf bei der Regenwasserbewirtschaftung (u.a. unzureichende Sinkkästen, Rückhaltebecken), beim Winterdienst und der Pflege von öffentlichen Flächen. Zudem fordern sie Maßnahmen zum Hochwasserschutz an der Sieg.

Der Erhalt und Ausbau wohnortnaher Versorgung (Einkaufsmöglichkeiten z.B. „Tante-Emma-Laden“ oder Dienstleister) wird als wichtig

erachtet, ebenso wie die Schaffung von Wohnraum für Familien. Zudem wird der Wunsch nach gastronomischen Angeboten (Gaststätte) und einer besseren medizinischen Versorgung (z.B. Erhalt des Krankenhauses, Ärztehaus) geäußert. Auch der Umgang mit leerstehenden Gebäuden wird mehrfach thematisiert, insbesondere mit Blick auf Nutzung, Sanierung oder Rückbau, um das Stadtbild aufzuwerten und neue Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen.

Insgesamt zeigen die Rückmeldungen ein breites Interesse der Bürger an einer lebenswerten, familienfreundlichen und nachhaltigen Stadtentwicklung, mit konkreten Vorschlägen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Sicherheit und Versorgung im Stadtkern.

Insgesamt spiegeln die Rückmeldungen den Wunsch nach einer funktionalen, sicheren und lebenswerten Stadt wider. Besonders deutlich wird der Bedarf an Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums, zur Verkehrsberuhigung und zur barrierefreien Gestaltung des Stadtkerns.

## 2.5. Mitwirkungsbereitschaft

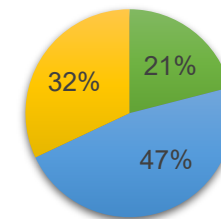
Hinsichtlich der Ausarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurde zum Abschluss nach der Mitwirkungsbereitschaft gefragt:

53% der Befragten möchte weiterhin bei der Ausarbeitung des ISEKs beteiligt sein und 33% wollen nicht weitergehend bei der Ausarbeitung beteiligt werden. 14% haben keine Angaben gemacht (n:102).

Darüber hinaus wurde nach der weiteren Beratung zur finanziellen Förderung im Sanierungsgebiet gefragt:

21% der Befragten wünschen eine Beratung zu den finanziellen Förderungen und 47% möchten keine Beratung. Weitere 32% haben keine Angaben gemacht (n:101).

In einem Sanierungsgebiet können Sie eine finanzielle Förderung erhalten, wenn Sie Ihr Gebäude modernisieren. Wünschen Sie hierzu eine weitere Beratung?



■ ja ■ nein ■ keine Angaben

### 3. Behördenbeteiligung

Gemäß § 139 BauGB werden die öffentlichen Aufgabenträger, Behörden und Träger öffentlicher Belange, frühzeitig an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Von Gesetzes wegen sind sie zur Unterstützung der Kommunen bei der Vorbereitung wie auch der Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme verpflichtet. Daher wurden mit Schreiben vom 12.03.2025 öffentliche Aufgabenträger und anerkannte Naturschutzverbände aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 14.04.2025 abzugeben. Insgesamt gingen 29 Stellungnahmen ein, deren Ausführungen zur Kenntnis zu nehmen bzw. im Rahmen der Gesamtmaßnahme zu berücksichtigen sind. Den Aufgabenträgern wurden ein Plan mit Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes zur Verfügung gestellt. Es wurden insbesondere zu folgenden Fragen um eine Stellungnahme gebeten.

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

Die gesamte Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen („Synopse“) ist dem Bericht als Anhang beigefügt. Nachfolgend werden die wichtigsten Ausführungen aufgegriffen.

#### 3.1. Hinweise der DB AG – DB Immobilien

Die DB AG – DB Immobilien teilt Hinweise zu Abstandsflächen, Bauarbeiten, Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen, Immissionen, Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer, Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen, Planung von Solaranlagen/Photovoltaikanlagen, widerrechtlichem Betreten der Bahnanlagen, Bepflanzungen, Fahrwegen zur Bahnseite, Zugang zu Bahnanlagen, Leitungen, Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen, Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn mit. Die Hinweise sind bei nachgelagerten / konkretisierenden Planungsstufen (Bauleitung / Objektplanung) zu berücksichtigen.

#### 3.2. Hinweise zu leitungsgebundener Infrastruktur

##### 3.2.1. Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. In Teilbereichen des Sanierungsgebietes befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten Telekomkabel freigelegt werden, so ist unverzüglich der zuständige Ansprechpartner zu verständigen. Sollten im Sanierungsgebiet Änderungen an den Telekommunikationslinien notwendig werden, sind dem Unternehmen die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 169 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Vorhabensträger müssen für ihre Baumaßnahmen einen Bauablaufzeitenplan aufstellen und zur Berücksichtigung der Belange der Telekom Deutschland GmbH abzustimmen, damit Bauvorbereitung,

Ausschreibung von Tiefbauleistungen, Materialbestellung, Kabelverlegung usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für Baumaßnahmen der Telekom Deutschland GmbH wird eine Vorlaufzeit von mindestens drei Monaten benötigt. Fragen der Kostenerstattung sind rechtzeitig vor Baubeginn in Form einer Kostenübernahmevereinbarung zu regeln. Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom sind nicht zulässig. Vor Baubeginn ist eine rechtsverbindliche Einweisung einzuholen. Hinsichtlich der Klotzbachstraße äußert die Telekom, dass sie die dortigen Rohranlagen erneuern werden, wenn die Klotzbachstraße ausgebaut wird.

### **3.2.2. PLEdoc GmbH**

Im Plangebiet befinden sich Ferngasleitungen der PLEdoc GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Maßnahmen im Berührungsbereich der Ferngasleitungen Abstimmungen zu treffen sind. Außerdem kann bei den weiteren Planungen der Altverlauf der Ferngasleitungen unberücksichtigt bleiben. Jedoch darf das Herausschneiden der Rohre nur durch den Betreiber der Ferngasleitung veranlasst werden.

### **3.3. Hinweise zur Denkmalpflege**

Die GDKE weist auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG, welcher bei Maßnahmen an einem Kulturdenkmal oder in der relevanten Umgebung eines solchen eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich macht. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung.

## **3.4. Hinweise zu Boden und Baugrund**

### **3.4.1. Kreisverwaltung Altenkirchen**

Bei allen Bodenarbeiten sind die einschlägigen Vorgaben wie z.B. DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten. Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine kartierte Altlast (Nr. 13207063-5502/000-02). Weitere Altlasten sind nicht vollständig auszuschließen. Der Hinweis ist bei konkretisierenden Planungsstufen (Bauleitplanung / Projektplanung) zu berücksichtigen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist auf eine Überflutungsgefahr hin, weil sich ein Teil des Planungsgebiets innerhalb der Flussaue der Sieg befindet. Weiter wird darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein tagesnaher Hohlräume in Folge (nicht dokumentierten) Altbergbaus nicht ausgeschlossen werden kann.

### **3.4.2. Landesbetrieb Mobilität Diez**

Das Untersuchungsgebiet liegt teilweise im Bereich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Kirchen. In diesem Kontext wird auf die Bauverbotszonen von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straße sowie das grundsätzliche Verbot der Anlage von direkten Zufahrten zu den freien Strecken hingewiesen (§§ 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz, § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz).

### **3.4.3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

Ein Teilbereich des Sanierungsgebietes liegt im Osten auf der kartierten Altablagerungsstelle „Kirchen, Wiesenstraße“ mit der Erhebungsnummer 132 07 063-0224 (Flur 5, Flurstück 255/3). Bei der genannten Fläche handelt es sich um eine alllastverdächtige Fläche, die von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Obere Abfallbehörde aufgrund der Erfassungsbewertung als alllastverdächtig eingestuft wurde. Der Hinweis ist bei konkretisierenden Planungsstufen (Bauleitplanung / Projektplanung) berücksichtigt.

Im Westen tangiert das Sanierungsgebiet den kartierten Altstandort „ehemaliges Betriebsgelände DB AG am Bahnhof, Kirchen-Wehbach“ mit der Erhebungs-Nr. 132 07 063-5502. Der Hinweis ist bei konkretisierenden Planungsstufen (Bauleitplanung / Projektplanung) zu berücksichtigen.

Es existiert eine Sanierungsanordnung, die an die Stadt Kirchen gerichtet ist. Außerdem erfolgte zur Vermeidung von Schadstoffauswaschungen im Bereich des ehemaligen Gleisbettes die Sanierung mittels Sicherung der Bodenkontamination durch eine dauerhaft zu erhaltende Oberflächenversiegelung sowie einer geordneten Ableitung der Oberflächenwässer.

Bei dem ehemaligen Betriebsgelände handelt es sich um eine alllastverdächtige Fläche, die von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Obere Abfallbehörde aufgrund der Erfassungsbewertung als alllastverdächtig eingestuft wurde.

Folgende Ausführungen sind bei konkretisierenden Planungsstufen (Bauleitplanung / Projektplanung) zu berücksichtigen.

Für alle Verdachtsflächen gilt:

Nutzungen/Bebauungen von Altablagerungen, Altlasten und weiteren Verdachtsflächen sind generell problematisch. Beeinträchtigungen (z.B. Standsicherheitsprobleme, aufwendigere Entsorgung von Aushubmassen, Deponiegasbildung, Grundwasserverunreinigungen etc.) sind nicht auszuschließen. Weiterhin ist zu beachten, dass durch die Nutzungsänderung eine später erforderlich werdende Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf.

### **3.5. Hinweise zu Außengebietswasser / Starkregen**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz teilt mit, dass aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebietes die Errichtung von Bauvorhaben untersagt ist. Im Einzelfall kann die SGD Nord, Montabaur, im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG gegeben sind. Der Hinweis ist bei konkretisierenden Planungsstufen (Bauleitplanung / Projektplanung) zu berücksichtigen.

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist daraufhin, dass nach den Sturzflutgefahrenkarten des Landes im Plangebiet durch die vorhandenen Gewässer eine Überflutungsfahr nach Starkregenereignissen besteht. Bei einem

außergewöhnlichen Starkregen (Starkregenindex 7), welches ungefähr einem 100-jährlichen Ereignis entspricht (ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m<sup>2</sup>) in einer Stunde), werden dabei Wassertiefen von bis zu 200 cm bei Fließgeschwindigkeiten bis über 2 m/s erreicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 2 WHG jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Bei Baugrunduntersuchungen für eine mögliche Bebauung ist die Versickerungsfähigkeit ebenfalls zu überprüfen. Bei Neubauten sollte nach Möglichkeit eine Zisterne zur Brauchwassernutzung vorgesehen werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist der Einbau einer Retentionszisterne vorzusehen, um das anfallende Niederschlagswasser gepuffert an den Mischwasserkanal abgeben zu können. Der Hinweis ist bei konkretisierenden Planungsstufen (Bauleitplanung / Projektplanung) zu berücksichtigen.

### **3.6. Hinweise des Landesamts für Geologie und Bergbau zu Bergbau / Altbergbau**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz teilt allgemeine Hinweise und Empfehlungen zu Bergbau / Altbergbau mit, die bei konkretisierenden Planungsstufen (Bauleitplanung / Projektplanung) berücksichtigt werden.

### **3.7. Hinweise des Landesamts für Geologie und Bergbau zum Geologiedatengesetz**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Die Übermittlungspflicht sollte auf den Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) übertragen werden.

### **3.8. Hinweise der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Sieg)**

Die Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Sieg) plant im Untersuchungsgebiet zum einen in der Klotzbachstraße die Erneuerung der Kanalisation und der Wasserleitung; zum anderen in der Bahnhofstraße die Verlegung einer neuen Wasserleitung von der Kreuzung Kirchstraße bis zur Einmündung Brückenstraße. Die Erneuerung der Klotzbachstraße stellt eine Maßnahme des ISEK dar.

Weitere Baumaßnahmen können auf den Fahrbahn- und Gehwegbereich nicht ausgeschlossen werden. Sollte es zu weiteren Baumaßnahmen kommen, sind diese mit der Sanierungsmaßnahme abzustimmen.

## D. ENTWICKLUNGSKONZEPT

### 1. Handlungsfelder der zukünftigen Stadtentwicklung

In der Stadtentwicklung zeigen sich grundsätzlich sehr allgemeine Herausforderungen, denen sich die Städte stellen müssen. Vor allem die Anpassung an den Klimawandel und die Verbesserung Widerstandsfähigkeit gegen extreme Wetterereignisse betrifft ausnahmslos alle Städte. In innerstädtischen und zum Teil hochverdichteten Bereichen spielen die öffentlichen Räume die tragende Rolle im Klimaschutz: Hierfür sind Grünflächen zu erhalten, aufzuwerten und insgesamt das Stadtgrün zu fördern, um das Mikroklima zu verbessern und den Wasserhaushalt durch Evapotranspiration zu unterstützen. Zugleich profitieren das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität von der Begrünung der öffentlichen Räume.

Darüber steht die Stadt Kirchen (Sieg) vor den folgenden Herausforderungen:

- Baukultur und Denkmalschutz: Erhalt und Pflege der Bausubstanz und des baukulturellen Erbes
- Projektentwicklung und Wohnen: Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebotes durch nachhaltige Wohnprojekte
- Handel und Gewerbe: Unterstützung lokaler Wirtschaft und Gewerbe zum Erhalt / zur Schaffung von Arbeitsplätzen
- Bürgerdialog: Förderung der aktiven Beteiligung der Bürger an der Stadtentwicklung

### 2. Zielsetzungen der zukünftigen Stadtentwicklung

Abgeleitet von den ermittelten Defiziten, Schwächen und Handlungsbedarfen lassen sich übergeordneten Sanierungsziele für die zukünftige Stadtentwicklung von Kirchen (Sieg) definieren. Der Fokus liegt dabei auf die Zukunftsfähigkeit der Innenstadt. Die Sanierungsziele greifen ineinander, was sich auch in den einzelnen Maßnahmen widerspiegelt. Vor allem die ökologischen Maßnahmen, welche der Steigerung der Klimaresilienz dienen, treten in der Regel nicht als eigenständige Maßnahme auf. Vielmehr sind die ökologischen Ansprüche bzw. das Ziel, die Klimaresilienz zu verbessern, bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen, sodass ökologische Maßnahmen mit den Maßnahmen anderer Zielrichtungen kombiniert werden (müssen).

Die nachhaltige Stadtentwicklung erfordert ein ausgewogenes Zusammenspiel von Tradition und Innovation. Ein zentraler Ansatzpunkt sind der Erhalt und die behutsame Modernisierung historischer Bausubstanz. Durch gezielte Modernisierungen und energetische Sanierungen bestehender Wohngebäude wird nicht nur der Energieverbrauch gesenkt, sondern auch das Wohnklima deutlich verbessert. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Schaffung von Grünflächen. Parks, Gemeinschaftsgärten und andere naturnahe Bereiche fördern die Erholung, stärken das soziale Miteinander und tragen zur Verbesserung der Luftqualität bei.

Die Verbesserung der Infrastruktur spielt ebenfalls eine entscheidende Rolle. Der Ausbau moderner Verkehrsverbindungen sowie die

Gestaltung sicherer und attraktiver Fußgängerzonen erhöhen die Lebensqualität und fördern eine nachhaltige Mobilität.

Soziale Integration wird durch Wohnprojekte unterstützt, die eine gemischte Bevölkerungsstruktur ermöglichen und Räume für Begegnung schaffen. Barrierefreiheit ist dabei ein integraler Bestandteil: Öffentliche Räume und Gebäude werden so gestaltet, dass sie für alle Menschen – unabhängig von körperlichen Einschränkungen – zugänglich sind.

Die Anpassung urbaner Räume an die Herausforderungen des Klimawandels ist ein zentrales Ziel der Stadtentwicklung. Ein wesentlicher Bestandteil dabei ist der Ausbau grüner Infrastruktur. Der Erhalt und die Förderung von Grünflächen, Parks und urbanen Gärten tragen nicht nur zur Verbesserung des Mikroklimas bei, sondern leisten auch einen wichtigen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Bindung. Ergänzend dazu spielt die sogenannte blaue Infrastruktur eine bedeutende Rolle. Die Integration von Wasserflächen wie Teichen, Flüssen oder Regenwasserrückhaltebecken wirkt kühlend auf das Stadtklima und verbessert gleichzeitig die Wasserqualität. Zur aktiven Klimaanpassung gehören Maßnahmen wie die gezielte Schaffung kühlender Grünflächen sowie der Ausbau der Widerstandsfähigkeit gegenüber extremen Wetterereignissen wie Starkregen oder Hitzewellen.

### 3. Maßnahmen

Aus den Handlungsfeldern und individuellen Zielsetzungen ergibt sich ein umfassendes Maßnahmenpaket zu deren Umsetzung, welches öffentliche und private Vorhaben bündelt. Der Rahmenplan (vgl. Kapitel 4) fasst diese Maßnahmen zusammen. Nachfolgend werden die geplanten Maßnahmen beschrieben. Dabei erfolgen auch eine Priorisierung der Maßnahme hinsichtlich ihrer Umsetzung sowie der Querverweis zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (vgl. Kapitel 5).

Die Maßnahmen werden nach ihrer Umsetzungspriorität in kurz-, mittel- und langfristig eingeteilt:

- Kurzfristig (1–3 Jahre): sofort umsetzbare Projekte mit kurzer Laufzeit
- Mittelfristig (3–5 Jahre): Projekte mit längerer Vorbereitungszeit, z. B. Grunderwerb
- Langfristig: Komplexe Bauvorhaben mit intensiver Vorbereitungs- und Planungsphase

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht bildet das entscheidende Planungs- und Umsetzungsinstrument bei der Stadtkernsanierung. In ihr sind alle öffentlichen Maßnahmen enthalten, nach festgelegten Kostengruppen aufgesplittet und mit eindeutigen Nummern zur Zuordnung und Jahresantragstellung versehen. Bei den Maßnahmenbeschreibungen sind die einzelnen Kostengruppen sowie KoFi-Nummern für die einzelnen Projektbausteine aufgeführt.

### 3.1. M[1] Innenstadt-Erlebnis Sieg

#### 3.1.1. Maßnahmenbeschreibung

Das Potenzial ihrer Lage am Fluss schöpft die Stadt Kirchen (Sieg) nur unzureichend aus. Die Sieg ist kaum zugänglich, bisweilen kaum wahrnehmbar in der Stadt. Dabei rundet der Siegbogen die Innenstadt im Westen ab.

Das Flussufer ist gegenwärtig von der Innenstadt aus nicht öffentlich zugänglich. Unterdessen bieten die vorhandenen Freiflächen ein enormes Potenzial für die Naherholung der Bürgerinnen und Bürger der Stadt und den Tourismus. Zugleich stellen die Freiflächen den Überflutungsraum der Sieg dar, sodass Nutzungen hierauf Rücksicht nehmen und Gestaltungselemente hochwasserresilient herzustellen sind. Konkret soll ein Spazierweg mit Aufenthaltszonen zum Flanieren, Agieren und Verweilen angelegt werden. Sportangebote sollen Bewegungsanreize liefern. Aufenthaltsbereiche sollen zum Zusammenkommen, Ausruhen und Entspannen einladen.

Ein Brückenschlag auf die westliche Uferseite, wie bereits in den 1970er bis 1990er Jahren vorhanden, würde das System komplettieren und auch den Luna-Park (vgl. M[5]) einbinden. Diese Möglichkeit würde sich jedoch außerhalb des Fördergebietes befinden und bedarf der wasserrechtlichen Überprüfung. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie dem Rahmenplan findet sich diese Idee daher vorerst nicht wieder.



Abb. Sogenannte Krankenhaus-Brücke in den 1990er Jahren (Quelle: Heimatverein Kirchen)

#### 3.1.2. Ziele

- Sieg erlebbar machen
- Zugänglichkeit der Sieg herstellen
- Aufenthaltsbereich(e) und Bewegungsanreize an der Sieg schaffen
- Spazierweg anlegen
- Überflutungsraum schaffen bzw. beibehalten
- Hochwasserschutzmaßnahmen ergreifen

Die mangelnde Wahrnehmung der Sieg in der Innenstadt rührt auch daher, dass sich das gesamte Krankenhausareal zwischen der Sieg und der weiteren Bebauung der Innenstadt und insbesondere des aufgrund seiner Nutzungen stark frequentierten Bereiches befindet (vgl. Bestandsaufnahme Nutzungen, Kapitel 2.1). Die Krankenhausgebäude sind nach Osten hin zur Bahnhofstraße ausgerichtet, wohingegen sie der Sieg ihre Rückseite kehren. Dieser Bereich ist wenig ansprechend gestaltet und beherbergt zahlreiche Parkflächen, welche großzügig ausfallen und rein funktional gestaltet sind.

Hinzu kommt zu dieser räumlichen Barriere der in Teilen als sanierungsbedürftig zu beurteilende Zustand der Bausubstanz. Insbesondere das Gebäude Sandstraße 8 (vgl. nebenstehendes Foto) aus den 1970er Jahren weist massive Bauschäden auf, aufgrund dessen es nicht mehr voll genutzt werden kann. Darüber hinaus befindet es sich innerhalb des Überschwemmungsbereichs der Sieg und wirkt als Störfaktor im Stadtbild.

Würde dieser städtebauliche Missstand beseitigt, käme dies nicht nur der Stadtsilhouette zugute, sondern würde auch Raum für die Anbindung des Sieg-Erlebnis-Raumes an die Innenstadt, konkret über die Sandstraße, frei geben. Die frei gewordene Fläche sollte aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht mehr bebaut, sondern stattdessen in die Gestaltung des Freiraumes einbezogen werden. Die Parkplätze, welche sich im Bereich hinter dem Gebäude befinden, sollten auf die frei gewordene Fläche verlagert werden. Damit würden sie zum einen aus Hochwasserschutzgründen weiter vom Sieg-Ufer entfernt und



Abb. Gebäude Sandstraße 8 (Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) 10/2024)

zum anderen besser angebunden werden. Der verbleibende Freiraum zur Nachbarbebauung verfügt über einen bedeutenden Baumbestand. Dieser sollte erhalten und die Freifläche zum Aufenthalt, für Pausen und als „grüner“ Schulungsraum im Kontext des Krankenhauses aufgewertet werden.

Weiterhin sind im gesamten Bereich der künftigen Freianlage Blühflächen anzulegen, Baumpflanzungen vorzunehmen und zum Aufenthalt „Picknick-Spots“ mit hochwasserresilientem Stadtmobiliar (Bänke und Tische) anzubieten.

Für den unmittelbaren Aufenthalt am Wasser können Sitzstufen am Ufer angelegt werden:



Abb. Sitzstufen am Wasser in Friedrichshafen (Quelle: <https://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de/gute-beispiele/freiraum-und-stadtklima/geisenheim-rheinufergestaltung-suh/sitzstufenanlage-strandbereich-und-platzgestaltungen.html>; Zugriff: 20.06.2025)

Einzelne Bereiche des Ufers können auch über Stufen ohne weitere Befestigungsanlagen zugänglich gemacht werden:



Abb. Zugänglichkeit der Sieg in Siegen (Quelle: <https://df-zukunftswerk.eu/initiativen/siegen>; Zugriff: 20.06.2025)

Diese Maßnahmen sind vor dem Hintergrund des Gewässer- und Naturschutzes mit den zuständigen Behörden abzustimmen, denn die Ansprüche des Hochwasserschutzes sind zu wahren und da Uferstreifen artenschutzrechtlich relevante Lebensräume darstellen können, ist auch die zuständige Naturschutzbehörde frühzeitig in die Planungen einzubeziehen.

Bewegungsanreize sollen unter anderem durch die Anlage eines Kleinspielfeldes sowie eines Bewegungspfades geschaffen werden. Hiermit sollen möglichst viele Zielgruppen angesprochen werden.



Abb. Kleinspielfeld im Stadtpark Kaiserslautern (Quelle: <https://www.draht-hemmer.de/referenzen/ballfangzaun/>; Zugriff: 20.06.2025)

Kleinspielfelder können in verschiedenen Größen angelegt und unterschiedlich ausgestattet werden. Die Anlage orientiert sich möglichst zur umgebenden Wohnnutzung, da insbesondere die Bewohnerinnen und Bewohnern im Umfeld als Nutzergruppe angesehen werden. Da sich das Kleinspielfeld ebenfalls noch im Überschwemmungsbe-  
reich befinden wird, ist auch hier mit der Wasserbehörde abzuklären, welche Anforderungen das Kleinspielfeld an den Hochwasserschutz erfüllen muss.

Ein Bewegungspfad bietet sich eher in einem etwas geschützten Bereich an, da sich hierdurch auch Erwachsene und ältere Leute eher trauen, die Bewegungselemente auszuprobieren.



Abb. Bewegungspfad in Reichenbach (Quelle: <https://parkanlagen-reichenbach.de/index.php?nav=chronik&id=114>; Zugriff: 20.06.2025)

Konkret empfiehlt sich der Bereich zwischen Sieg-Ufer und dem geplanten Parkhaus, im Bereich der bisherigen Heizzentrale. Die Heizzentrale wird nicht mehr benötigt, stellt einen städtebaulichen Missstand dar und sollte abgebrochen werden. Der Bereich zur Bahnhofstraße hin bietet sich daher für die Neuanlage eines Parkhauses an, denn die zahlreichen in der Fläche verteilten Parkplätze müssen zugunsten der Freiflächengestaltung und vor dem Hintergrund des

Hochwasserschutzes weichen. Die Konzentration der Stellplätze in einem Parkhaus, welches hochwasserangepasst zu bauen ist, weil es sich immer noch im Überschwemmungsbereich befinden wird, schafft hierfür die Möglichkeit. Aus ökologischen Gründen sollte das Parkhaus eine intensive Dachbegrünung erhalten und nach Bedarf und Möglichkeit mit Photovoltaik ausgestattet werden. Auch die Fassaden sollten begrünt werden.



Abb. begrüntes Parkhaus in Köln (Quelle: <https://www.growi.de/zaun-torsysteme/referenzen/fassadenbegrueung-parkhaus-cologne>; Zugriff: 27.06.2025)

### 3.1.3. Priorität

- kurzfristig     mittelfristig     langfristig

### 3.1.4. Durchführungszeitraum

2030 – 2033

Da die Umsetzung dieser Maßnahme auch von den Entwicklungen des Krankenhauses abhängt und zudem umfangreicher Grunderwerb notwendig ist, wird die tatsächlich, d.h. bauliche, Umsetzung wegen der erfahrungsgemäß langen Vorbereitungs- und Planungszeiten als langfristige Angelegenheit angesehen. Gleichwohl sollte insbesondere der Grunderwerb frühzeitig angegangen werden, um diesbezügliche Umsetzungsprobleme in zeitlicher Perspektive zu vermeiden.

### 3.1.5. Projektbeteiligte

- Stadt Kirchen (Sieg) als Projektträger
- Träger des Krankenhauses
- Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Sieg)
- Naturschutzbehörde
- Wasserbehörde
- Planungsbüro(s)
- Öffentlichkeit

### 3.1.6. Fördermöglichkeiten

- Aktion Blau Plus für Gewässerbereich
- Zuwendungen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen
- Förderung von Maßnahmen des Stadt- und Dorfgrüns

- Aktion Grün
- Kommunales Investitionsprogramm Klimaschutz und Innovation (KIPKI)
- Städtebauförderung

### 3.1.7. Kostengruppen

- Vorbereitung
- Planungsleistung
  - KG A 1.3.2 Änderung Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus und Umgebung“
- Grunderwerb
  - KG A 2.2.2 Grunderwerb für „Innenstadt Erlebnis Sieg“ ff. (Annahme: 1,05 €/qm für Grünland gemäß Bodenrichtwert)
    - KG A 2.2.2.1 Flurstück 240/8: 1.960 qm
    - KG A 2.2.2.2 Flurstück 238/31: 5.483 qm
    - KG A 2.2.2.3 Flurstück 238/30: 1.652 qm
    - KG A 2.2.2.4 Flurstück 235/8: 765 qm
    - KG A 2.2.2.5 Teilfläche von Flurstück 238/28: 3.000 qm
    - KG A 2.2.2.6 Teilfläche von Flurstück 220/12: 9.000 qm
    - KG A 2.2.2.7 Flurstück 204/1: 881 qm
    - KG A 2.2.2.8 Flurstück 204/5: 1.022 qm
- Abbruch
  - KG A 2.4.1 Abbruch Sandstraße 8  
(Annahmen: 1.000 qm Grundfläche \* 32,7 m Gebäudehöhe = 32.700 cbm umbauter Raum

- Ansatz von 20,00 € Abbruchkosten je cbm)
- KG A 2.4.2 Abbruch Heizzentrale  
(Annahmen: 700 qm Grundfläche \* 10,0 m Gebäudehöhe = 7.000 cbm umbauter Raum  
→ Ansatz von 20,00 € Abbruchkosten je cbm)
- Gestaltung
  - KG A 2.5.3 Herstellung Grünzug „Innenstadt Erlebnis Sieg“ (rund 22.000 qm)
  - KGA 2.5.4 Herstellung Kleinspielfeld „Innenstadt Erlebnis Sieg“
  - KGA 2.5.5 Anlage Bewegungspfad „Innenstadt Erlebnis Sieg“
  - KGA 2.5.6 Herstellung Parkplatz auf Fläche des ehemaligen Gebäudes Sandstraße 8
  - KGA 2.5.7 Errichtung Parkhaus in der Bahnhofstraße  
(Annahme: 197 Stellplätze zu je 17.000,00 € je Stellplatz)
- Modernisierung

### 3.1.8. Kostenschätzung

▪ Planungsleistung	50.000,00 €
▪ Grunderwerb	24.951,15 €
▪ Abbruch	794.000,00 €
▪ Gestaltung	4.599.000,00 €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>5.467.951,15 €</b>

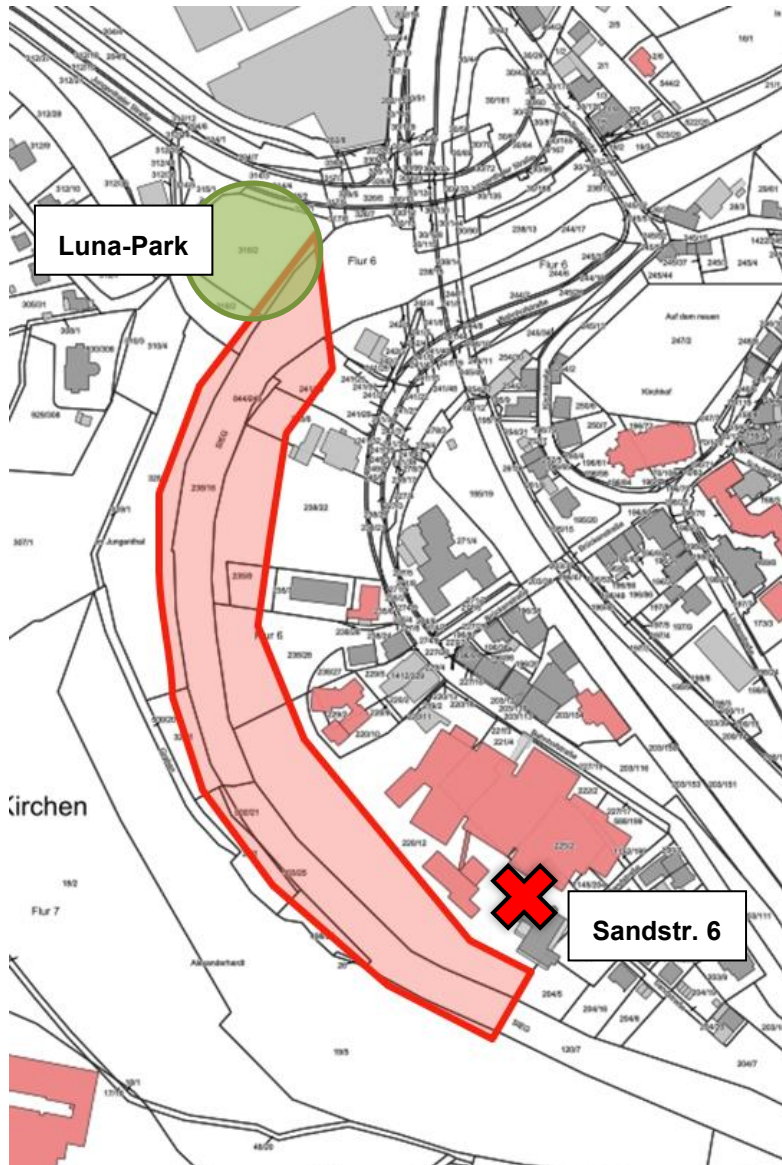


Abb. Lage der Maßnahme im Stadtgebiet (Quelle: eigene Darstellung, BBP 2025)



Abb. Ausschnitt Rahmenplan (Quelle: eigene Darstellung, BBP 2025)

## 3.2. M[2] Bahnhof- & Brückenstraße

### 3.2.1. Maßnahmenbeschreibung

Die Bahnhofstraße verläuft zwischen der nördlichen Siegbrücke und der südlichen Anbindung an die B 62 mit einem leichten Bogen in Nord-Süd-Ausrichtung. An ihr sind die meisten Frequenzbringer aus Gewerbe, Handel und Dienstleistung sowie der Bahnhof angesiedelt. Zentral geht von ihr die Brückenstraße ab, welche in Richtung Osten über die Bahntrasse sowie die B 62 zur K 101, Richtung Verbandsgemeindeverwaltung und katholische Kirche St. Michael, führt.

Die Bahnhofstraße weist vorrangig im Bereich zwischen der nördlichen Brücke und der Einmündung der Sandstraße Mängel auf: Die Straße ist in ihrer Beschaffenheit erneuerungsbedürftig; die an ihr ge-

legenen Parkflächen sind ungestaltet, teils nur provisorisch angelegt. Bei Dunkelheit stellt vor allem der nördliche Abschnitt der Bahnhofstraße aufgrund der Unübersichtlichkeit einen Angstraum dar. Die provisorischen Parkflächen bedürfen der Ordnung und Ausgestaltung. Für die weitere Straßenraumgestaltung sind die Aspekte der Radwegführung, die Sicherheit und Querungsmöglichkeiten des Fußverkehrs sowie begründende Elemente zu betrachten. Darüber hinaus sind die Anbindung des Fuß- und Radwegenetzes über die

Brücke zum Luna-Park sowie der Ruhr-Sieg-Radweg, dessen Start- bzw. Zielpunkt sich hier befindet, aufzugreifen und ebenfalls in Aufwertungsmaßnahmen einzubeziehen.

Die Brückenstraße stellt das zentrale Bindeglied zwischen dem östlichen und dem westlichen Innenstadtbereich dar, welche durch die tiefer liegende Bahntrasse sowie die B 62 eine räumliche Zäsur erfahren. Sie wurde zwar im Zuge der ehemaligen Sanierungsmaßnahme neugestaltet, weist jedoch Schäden im Belag auf. Die Bausubstanz in der Brückenstraße besteht aus historischen Wohn- und Geschäftsgebäuden, welche erhaltenswert und stadtbildprägend sowie zugleich



Abb. Brückenstraße 16-12 (Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) 10/2024)

sanierungsbedürftig sind. Die Geschäftsräume stehen zum überwiegenden Anteil leer und verschlechtern damit den Eindruck dieses Straßenabschnitts.

### 3.2.2. Ziele

- Sanierung der Bausubstanz
- Belebung der (Laden-)Leerstände
- Aufwertung und v.a. Begrünung des öffentlichen Raums
- Machbarkeitsstudie zur Sanierung Brückenstraße 1-5
- Straßenraumgestaltung
- Gestaltung der vorhandenen, teils provisorischen Parkplatzflächen

Neben der historischen Bausubstanz prägt auch der Gebäudekomplex Brückenstraße 1-5 das Stadtbild, jedoch in negativer Weise. Das Gebäude, das beherbergt eine psychiatrische Tagesklinik sowie Wohnungen. Das fünfgeschossige Gebäude verfügt im Bereich der Bahnhofstraße über ein Parkgeschoss, unbegrünte Flachdächer und ist augenscheinlich sanierungsbedürftig. Im Stadtbild nimmt es damit eine deutliche Störwirkung ein. Zur Einschätzung des erforderlichen Modernisierungsaufwandes erfordert es ein entsprechendes Gutachten, auf dessen Basis der Umgang mit der Bausubstanz zu eruiert ist. Zweifelsfrei müssen neben einer Modernisierung auch eine ökologische sowie eine gestalterische Aufwertung erfolgen.

Die eigentliche Modernisierung des Gebäudes stellt zwar eine private Maßnahme dar, da sich das Gebäude nicht im Eigentum der Stadt

Kirchen (Sieg) befindet, doch vor dem Hintergrund eines starken öffentlichen Interesses an der Aufwertung des Gebäudes und damit an der Behebung seiner Negativwirkung auf das Stadtbild sollte eine entsprechende Machbarkeitsstudie zum Umgang mit dem Gebäude von



Abb. Gebäude Brückenstraße 1-5 (Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) 10/2024)

der Stadt angestoßen werden, um die Behebung des städtebaulichen Missstands anzuschieben.

Weiterhin ist in diesem Bereich der öffentliche Raum aufzuwerten. Insbesondere Begrünungsmaßnahmen sind dringend erforderlich, um die städtischen Hitzeeffekte (vgl. vgl. Bestandsaufnahme Freiraum & Klima, Kapitel 2.5) abzumildern und einen angenehmeren Aufenthalt

auf den Flächen zu ermöglichen. Begrünungselemente sollten vor allem als Straßenbegleitgrün sowie auf dem Bahnhofsvorplatz etabliert werden.

Für die Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes sollte ein Ideenwettbewerb ausgelobt werden, um ein bestmögliches Planungskonzept zu erhalten.



Abb. Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes in Balingen nach einem Ideenwettbewerb im Rahmen der Städtebauförderung (Quelle: <https://www.balingen.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/staedtebaufoerderung/Bahnhofsareal+--Stadt eingang+Nord>; Zugriff: 20.06.2025)

In der vorhandenen Situation vor Ort sollte mit nachträglichen Begrünungselementen gearbeitet werden, da kein Vollausbau des Bahnhofsvorplatzes sowie der Bahnhofstraße als erforderlich angesehen werden. Neben der Optimierung bestehender Baumscheiben können Pflanzkübel für Sträucher und kleinere Bäume sowie großflächigere



Abb. Pflanzinseln mit Sitzgelegenheiten in Wesel (Quelle: <https://www.bau-netz-architekten.de/birke-zimmermann/2618589/projekt/2618961>; Zugriff: 20.06.2025)



Abb. Pflanzkübel für Sträucher und kleinere Bäume (Quelle: <https://www.hydro-profiline.com/pflanz-gefaesse-xxl-outdoor/>; Zugriff: 20.06.2025)



Abb. optimierte Baumscheiben in Essen (Quelle: [https://www.essen.de/meldung/presse-meldung\\_1440109.de.html](https://www.essen.de/meldung/presse-meldung_1440109.de.html); Zugriff: 20.06.2025)

Hochbeete mit Sitzgelegenheiten errichtet werden (vgl. nebenstehende Abbildungen). Diese Installationen bieten den Vorteil, dass

keine Bodeneingriffe erforderlich sind, was Kosten reduziert sowie Konflikten mit der leitungsgebundenen Infrastruktur vorbeugt.

Hinsichtlich der Stadtbegrünungselemente ist zu überprüfen, ob statt der Städtebauförderung auch anderweitige Förderprogramme, wie zum Beispiel „Maßnahmen des Stadt- und Dorfgrüns“ oder „Aktion Grün“ zum Tragen kommen. Bei der Ausgestaltung der Maßnahme sind die einschlägigen Werke wie das Weißbuch Stadtgrün als interdisziplinäre Grundlage sowie entsprechende Leitfäden und Handlungsempfehlungen zu Rate zu ziehen.

Eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit führt zudem zu einer hohen Akzeptanz der Einwohnerinnen und Einwohner Kirchens mit der Umgestaltung. Mit sozialen Einrichtungen könnten Pflanzaktionen erfolgen und für Beete Patenschaften übernommen werden. Insbesondere Beete mit essbaren Pflanzen eignen sich für ein städtisches Gärtnern und erzeugen eine hohe Identifikation mit dem Projekt (vgl. nebenstehendes Foto). Die ansässigen Gewerbetreibenden sollten ebenfalls eingebunden werden, da auch sie von der Erhöhung der Aufenthaltsqualität profitieren. Durch Spenden und Patenschaften können sie einen Beitrag zur Umsetzung leisten.

### 3.2.3. Priorität

- kurzfristig     mittelfristig     Langfristig



Abb. Hochbeet im Rahmen der Aktion „Essbare Stadt Trier“ (Quelle: eigene Aufnahme, Trier 06/2025).

### 3.2.4. Durchführungszeitraum

2027 / 2028

Die Maßnahme wird als mittelfristig eingestuft, da für die Durchführung des Ideenwettbewerbs Vorbereitungs- und Planungszeit erforderlich ist. Insgesamt stellt die Maßnahme jedoch eine eher niederschwellige dar.

### 3.2.5. Projektbeteiligte

- Stadt Kirchen (Sieg) als Projektträger
- Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Sieg)
- Fachbüro(s)
- Anlieger
- Öffentlichkeit

### 3.2.6. Fördermöglichkeiten

- Förderung von Maßnahmen des Stadt- und Dorfgrüns
- Förderung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel
- Kommunales Investitionsprogramm Klimaschutz und Innovation (KIPKI)
- Städtebauförderung

### 3.2.7. Kostengruppen

- Vorbereitung
  - KG A 1.3.1 Ideenwettbewerb Bahnhofsvorplatz
  - KG A 1.3.3 Machbarkeitsstudie Brückenstraße 1-5
- Planungsleistung
- Grunderwerb
- Abbruch
- Gestaltung
  - KG A 2.5.1 Umgestaltung und Aufwertung Bahnhofsvorplatz (rund 2.000 qm)
- Modernisierung

### 3.2.8. Kostenschätzung

▪ Planungsleistung	25.000,00 €
▪ Gestaltung	750.000,00 €
Gesamtkosten:	775.000,00 €



Abb. Lage der Maßnahme im Stadtgebiet (Quelle: BBP 2025)



Abb. Ausschnitt Rahmenplan  
(Quelle: eigene Darstellung, BBP 2025)

### 3.3. M[3] Quartier Klotzbachstraße

#### 3.3.1. Maßnahmenbeschreibung

Die Klotzbachstraße, im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, ist vorwiegend von Wohnnutzung geprägt. Eine ehemalige Zuckerwarenfabrik sowie ein Ladenleerstand sind zu finden. Im Übergang zum Mühlenweg befand sich ein Gastronomiebetrieb in einem gemischtgenutzten Gebäude. Die Bausubstanz des Quartiers gestaltet sich heterogen: von Gebäuden in gutem Zustand bis hin zu Schrottimobilien.



Abb. Ehemalige Zuckerwarenfabrik in der Klotzbachstraße, einzustufen als Schrottimobilie (Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) 10/2024)

Wegen der stark bewegten Topographie in diesem Bereich der Innenstadt ist die Klotzbachstraße bereichsweise nur einseitig angebaut.



Abb. Blick aus der Klotzbachstraße auf die ev. Lutherkirche in der Hauptstraße, links im Bild Gebäude Klotzbachstraße 3+5 (Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) 10/2024)

Die bisher freien Grundstücke eignen sich aufgrund der Hanglage auch nicht für eine innerstädtische Nachverdichtung.

Durch die eingeschnittene Lage des Straßenraums in Verbindung mit der aufgehenden Topographie sowie der Lage des hier in Rede stehenden Abschnitts am unteren Ende des Klotzbachtals führten bei Starkregenereignissen wiederholt zu Überschwemmungen. Insbesondere die Starkregenereignisse in den Jahren 2018 und 2020 führten zu Schäden am Straßenkörper, weswegen ein Teilabschnitt der Klotzbachstraße seither gesperrt ist. Daher ist im Weiteren zu prüfen, inwieweit die Klotzbachstraße als Notwasserweg erhalten bzw. für ein gefahrarmes Ableiten im Starkregenfall zu ertüchtigen ist. Für die potentiell gefährdeten Gebäude im Westen sind Schutzmaßnahmen zu eruieren und die Straße selbst ist vor Unterspülungen zu schützen. Hier sind Einfassungen der Straße denkbar, die genauen Optionen sind zu prüfen. Ob hierfür fachlich zugeschnittene Förderprogramme in Frage kommen, ist mit Beginn der Planungen abzufragen.

### 3.3.2. Ziele

- Maßnahmen zum Umgang mit und Rückhalt von Starkregen
- Straßenraumsanierung
- Modernisierung privater Bausubstanz
- Ggf. Abbruch abgängiger Bausubstanz i.V.m. Nachnutzungskonzepten

### 3.3.3. Priorität

- kurzfristig       mittelfristig       langfristig

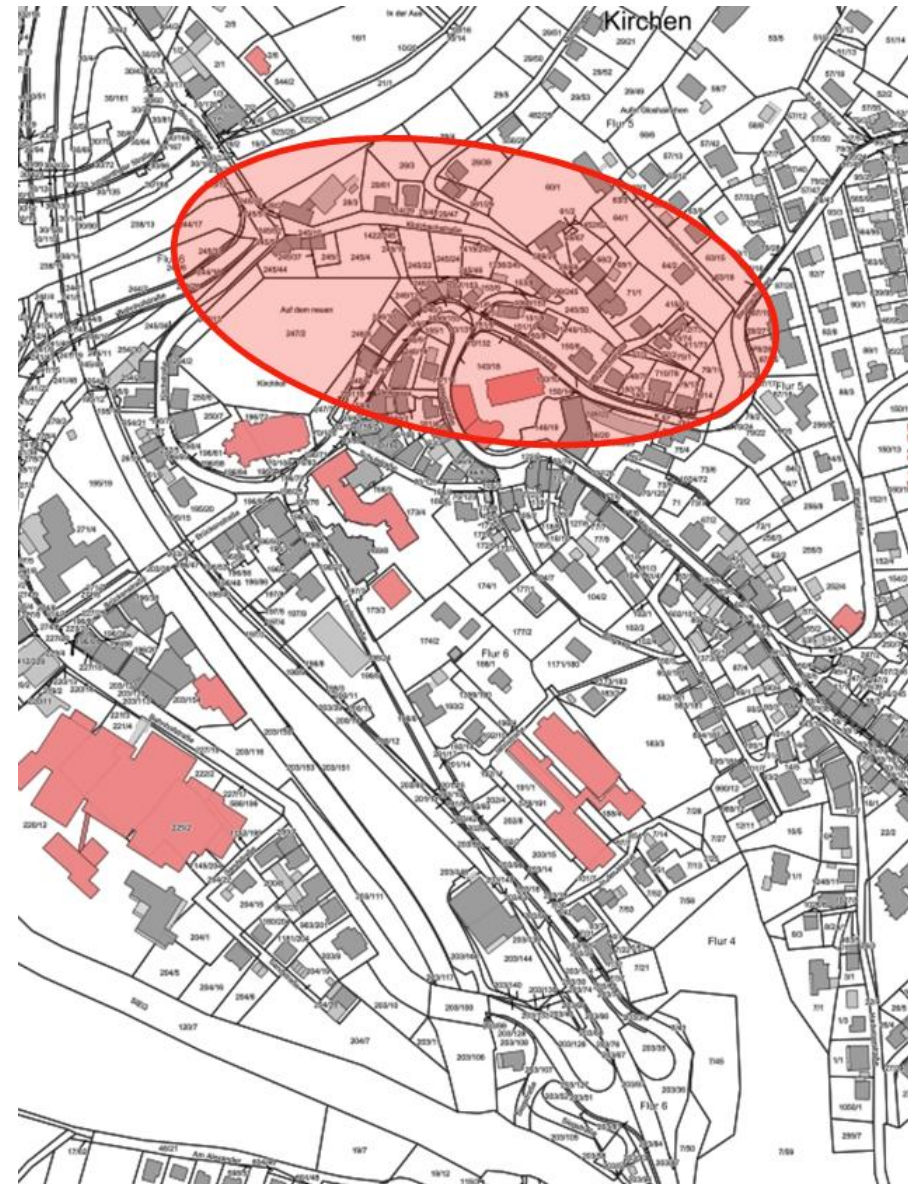


Abb. Lage der Maßnahme im Stadtgebiet (Quelle: BBP 2025)

### **3.3.4. Durchführungszeitraum**

2026

### **3.3.5. Projektbeteiligte**

- Stadt Kirchen (Sieg) als Projektträger
- Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Sieg)
- Wasserbehörde
- Fachbüro(s)

### **3.3.6. Fördermöglichkeiten**

- Zuwendungen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen

### **3.3.7. Kostengruppen**

Die Straßensanierung nach dem Starkregenereignis fällt in den kommunalen Straßenbau und ist kurzfristig anzugehen. Hier sind keine städtebaulichen Mehraufwendungen zu erwarten. Die Modernisierungen der Bausubstanz fallen in den Bereich der privaten Gebäudemodernisierungen (mittel- sowie langfristige Perspektive), da es in diesem Bereich keine städtischen Immobilien gibt. Aus diesem Grund befinden sich zu dieser Maßnahme auch keine Posten hierzu in der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

### **3.3.8. Kostenschätzung**

580.000,00 € Straßenausbaukosten (brutto, gerundet) gemäß Verbandsgemeindeverwaltung

### 3.4. M[4] Erlebnisraum Grünes Klotzbachtal

#### 3.4.1. Maßnahmenbeschreibung

Im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes befindet sich eine rückwärtig gelegene Freifläche, welche von der Bebauung entlang der Hauptstraße, der Katzenbacher Straße, der Straße Im Höfergarten sowie der Wiesenstraße umfasst wird. Durch dieses Areal verlaufen Fußwegeverbindungen, die augenscheinlich rege genutzt werden. Insbesondere die direkte Strecke zwischen der Hauptstraße und der Straße Im Höfergarten wird stark begangen.

Vor allem im östlichen Teilbereich dieses Areals fand einst Weidetierhaltung statt, die jedoch inzwischen aufgegeben werden musste. Aufgelassen Einzäunungen und kleinere Stall- bzw. Nebengebäude zeugen noch hiervon. Die Grasflächen verbuschen zunehmend. In Richtung Westen, Richtung Wiesenstraße, verstärkt sich der Bewuchs zunehmend.



Abb. links: aufgelassene Tierhaltung; rechts: Fußwegverbindung von Hauptstraße zu Im Höfergarten (Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) 10/2024)

Von Südosten fließt der Klotzbach, ein Gewässer 3. Ordnung, in nordwestlicher Richtung durch das Gebiet (vgl. nachfolgende Abbildung). Ab der Wiesenstraße verläuft er weiter zum Baumschulweg, bis er dann durch die Klotzbachstraße zur Sieg geführt wird. Bereits im Bereich der hier in Rede stehenden Freifläche wird der Klotzbach gefasst und verrohrt weitergeführt.



Abb. Verlauf des Klotzbachs ab der Katzenbacher Straße (Quelle: Wasserportal RLP, Zugriff: 05.05.2025)

### 3.4.2. Ziele

- Sicherung der Freifläche
- Herstellung von Retentionsmaßnahmen
- Anlage eines Klimapfades
- Schaffung von Aufenthalts- und Spielbereichen

Die Grünfläche ist in ihrem Fortbestand zu sichern und als Retentionsraum zu nutzen. Aufgrund der Topographie bietet sich eine kaskadische Rückhaltung in naturnahen Rückhaltebecken an. Die Verrohrung des Klotzbaches könnte rückgebaut und der gesamte Bereich aufgewertet und zum Hochwasserschutz bei Starkregen werden. Die informellen Fußwegeverbindungen sind zu erhalten und können durch eine Gesamtaufwertung des Bereichs gestärkt werden. Zum Aufenthalt können Ruhezone mit Sitzgelegenheiten, für Kinder Spielmöglichkeiten in Aktionsbereichen und zur Umweltbildung ein Klimapfad angelegt werden. Das grüne Klotzbachtal kann sich dadurch zu einem Naturerfahrungsraum entfalten, in dem das Thema Ökologie in der Stadtentwicklung gelebt und jedermann zugänglich gemacht wird.

### 3.4.3. Priorität

Priorisierung:

- kurzfristig     mittelfristig     langfristig

### 3.4.4. Durchführungszeitraum

2029

Da der Stadt Kirchen (Sieg) in diesem Bereich nur wenige Grundstücke gehören, ist für die Realisierung dieser Maßnahme umfassender Grunderwerb notwendig. Dieser ist definitiv kurzfristig bereits anzugehen, doch erfahrungsgemäß wird es erst langfristig zu einer Umsetzung der Maßnahme kommen (können), da der Grunderwerb als Vorbereitung sehr viel Zeit in Anspruch nehmen wird. Parallel dazu ist ein Bodengutachten mit Blick auf die Versickerungsfähigkeit zu erstellen und der Grünraum sollte durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans gesichert werden. Für die Planung der Rückhalteeinrichtungen ist ein entsprechendes Fachbüro einzuschalten. Die Naturschutz- sowie die Wasserbehörde sind ebenfalls frühzeitig in die Planungsüberlegungen einzubinden. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit bieten sich themenbezogene Planungswshops an.

### 3.4.5. Projektbeteiligte

- Stadt Kirchen (Sieg) als Projektträger
- Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Sieg)
- Naturschutzbehörde
- Wasserbehörde
- Fachbüro(s)
- Öffentlichkeit

### 3.4.6. Fördermöglichkeiten

- Aktion Blau Plus für Gewässerbereich
- Zuwendungen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen
- Förderung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel
- Aktion Grün
- Städtebauförderung

### 3.4.7. Kostengruppen

- Vorbereitung
  - KG A 1.3.4 Bebauungsplanaufstellung „Grünes Klotzbachtal“
  - KG A 1.3.5 Bodengutachten „Grünes Klotzbachtal“
- Planungsleistung
- Grunderwerb
  - KG A 2.2.1 Grunderwerb für „Erlebnisraum Grünes Klotzbachtal“  
(Annahme: 1,05 €/qm für Grünland gemäß Bodenrichtwert)
    - KG A 2.2.1.1 Flurstück 390/231: 159 qm
    - KG A 2.2.1.2 Flurstück 353/230: 474 qm
    - KG A 2.2.1.3 Flurstück 230/6: 2.306 qm
    - KG A 2.2.1.4 Flurstück 233/1: 800 qm
    - KG A 2.2.1.5 Flurstück 938/235: 354 qm
    - KG A 2.2.1.6 Flurstück 237/4: 452 qm
    - KG A 2.2.1.7 Flurstück 237/3: 394 qm

- KG A 2.2.1.8 Flurstück 653/239: 190 qm
- KG A 2.2.1.9 Flurstück 654/239: 538 qm
- KG A 2.2.1.10 Flurstück 347/239: 457 qm
- KG A 2.2.1.11 Flurstück 455/241: 673 qm
- KG A 2.2.1.12 Flurstück 312/241: 360 qm
- KG A 2.2.1.13 Flurstück 454/241: 280 qm
- KG A 2.2.1.14 Flurstück 453/242: 279 qm
- KG A 2.2.1.15 Flurstück 343/242: 316 qm
- KG A 2.2.1.16 Flurstück 352/161: 267 qm
- KG A 2.2.1.17 Flurstück 243/2: 338 qm
- KG A 2.2.1.18 Flurstück 243/1: 150 qm
- KG A 2.2.1.19 Flurstück 257/243: 119 qm

- Abbruch
- Gestaltung
  - KG A 2.5.8 Herstellung Grünzug „Erlebnisraum Grünes Klotzbachtal“ (rund 15.000 qm)
  - KG A 2.5.9 Herstellung Klimapfad „Erlebnisraum Grünes Klotzbachtal“
- Modernisierung

### 3.4.8. Kostenschätzung

- Planungsleistungen 30.000,00 €
  - Grunderwerb 53.051,30 €
  - Gestaltung 800.000,00 €
- Gesamtkosten: 883.051,30 €

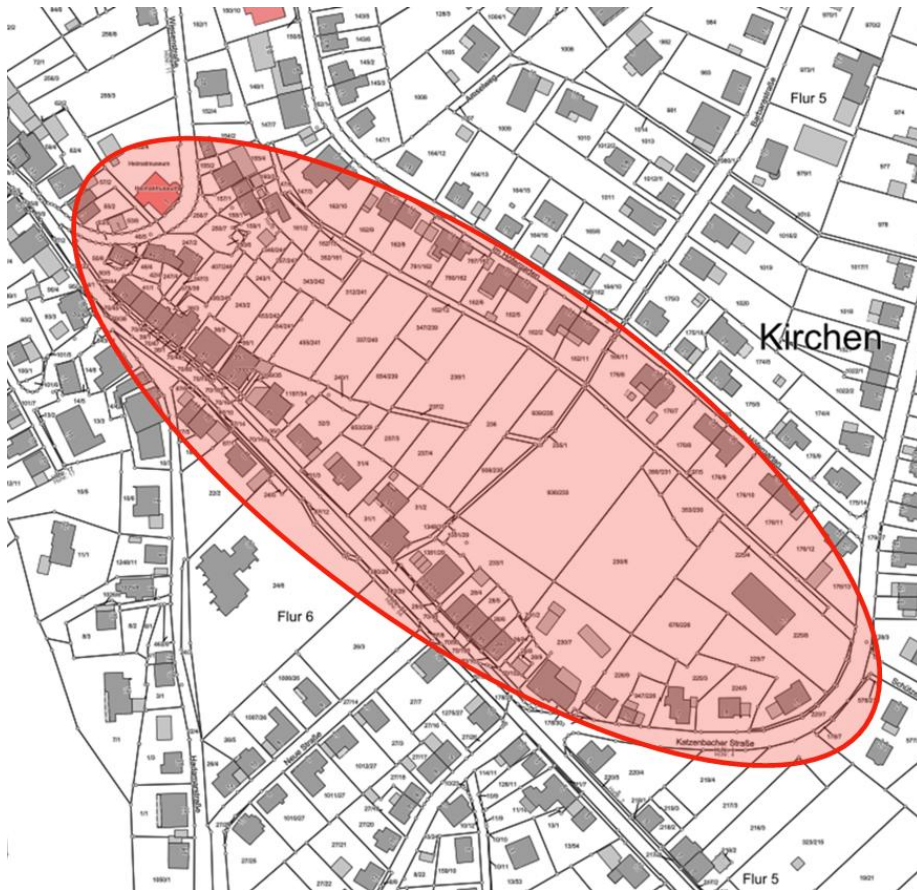


Abb. Lage der Maßnahme im Stadtgebiet (Quelle: BBP 2025)



Abb. naturnah angelegte Spiel- und Aufenthaltsfläche in Georgsmarienhütte (Quelle: <https://www.holzhauser-leben.de/ueber-uns/projekte/>; Zugriff: 20.06.2025)

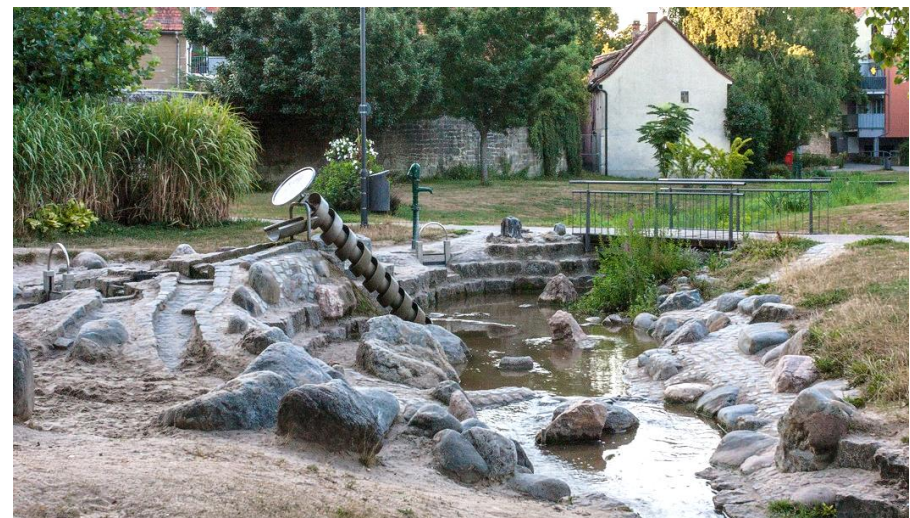


Abb. Gewässerrückhaltung in Verbindung mit einem Wasserspielplatz in Öhringen (Quelle: [https://www.steinbach-la.de/portfolio\\_page/renaturierung-bachlauf-hofgarten/](https://www.steinbach-la.de/portfolio_page/renaturierung-bachlauf-hofgarten/); Zugriff: 20.06.2025)



Abb. kaskadenförmige Rückhaltung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Lautertal (Quelle: <https://www.gemeindelautertal.de/service/aktuelles/archiv/2022/auszeichnung-des-projektes-lautertal-mit-dem-boden-staendig-preis/>; Zugriff: 20.06.2025)

Abb. Ausschnitt Rahmenplan (Quelle: eigene Darstellung, BBP 2025)

### 3.5. M[5] Parkanlage Am Riegel | Luna-Park

#### 3.5.1. Maßnahmenbeschreibung

Im Nordwesten des Untersuchungsgebietes befindet sich jenseits der Sieg die Parkanlage Am Riegel, auch Luna-Park genannt. Fußgänger und Radfahrer gelangen aus der Innenstadt über die Fuß- und Radbrücke von der Bahnhofstraße über die Sieg und von Süden in den Park. Alternativ ist die Zuwegung über die L 280 und die Straße Am Riegel von Norden möglich. Diese begrenzen den Luna-Park auch. Vom Park aus führt ein Rad- und Spazierweg in Richtung Süden entlang der die Sieg begleitenden landwirtschaftlichen Flächen.

Der Luna-Park selbst ist inzwischen in die Jahre gekommen. Insbesondere das Sitzmobiliar, aber auch die wenigen Spielgeräte sind nicht mehr einladend. Insgesamt wirkt die Grünanlage verlassen und auch etwas verwildert. Die Sieg ist an einer Stelle zugänglich, wo sich eine kleine Sandbank angeschwemmt hat. Diese befindet sich westlich der Einmündung des Asdorfer Baches, ein Gewässer 2. Ordnung, welches von Norden in die Sieg fließt.

#### 3.5.2. Ziele

- Sicherung des Baumbestandes
- Erneuerung der Wege
- Erneuerung der Ruhebänke
- Ergänzung um Spiel- und Sportgeräte
- Anlage von Blühflächen und Insektenhotels
- Anbringung von Nistkästen



Abb. Impressionen aus dem Luna-Park (Quelle: eigene Aufnahme, Kirchen (Sieg) 10/2024)

#### ▪ Gestaltung des „Sieg-Strandes“

Der Baumbestand erscheint sehr imposant und wertvoll. Hier sind Pflegemaßnahmen erforderlich, um den Baumbestand gesund zu halten. Grundsätzlich täte der Parkanlage etwas mehr Lichteinfall gut, was durch den fachgerechten Rückschnitt des Baum- und Strauchbestandes erfolgen kann.

Um der Aufenthaltsfunktion wieder besser gerecht zu werden, ist in das Stadtmobiliar zu investieren. Insbesondere sogenannte Panoramabänke oder Hangsofas (vgl. nachfolgende Abbildung) laden zum

Verweilen, Ausruhen und Genießen der Landschaft ein. Sie sollten gezielt platziert werden. Ergänzend sind Picknickgruppen anzubieten, welche besonders gerne von Familien und Radtouristen für Pausen



Abb. Produktbeispiel für eine Panoramabank an einem Flussufer (Quelle: <https://hangsofa.com/stadtbank/>; Zugriff: 20.06.2025)

angenommen werden.

Auch das Angebot an Spielgeräten ist inzwischen wenig einladend und fällt dürrftig aus. Hier sollte im passenden Stil des Waldcharakters ein neues Spielangebot geschaffen werden – konzentriert an einer Stelle des Parks mit einer Kombination an verschiedenen Geräten zum Klettern und Turnen (vgl. nachfolgende Abbildung).



Abb. Waldspielfläche in Aldersbach (Quelle: <https://www.ostbayern-tourismus.de/attraktionen/waldspielplatz-aldersbach-3b100b1af8>; Zugriff: 20.06.2025)

Weiterhin sollten an geeigneten, etwas lichterem Stellen Blühflächen angelegt und Nistkästen sowie ein Insektenhotel angebracht werden, um einen Beitrag für die ökologische Vielfalt zu leisten. Die Blühfläche muss mit standortgerechten Pflanzen angelegt sowie einer Informationstafel mit Erläuterungen ausgestattet werden. Das Insektenhotel ist möglichst von der Spielfläche abgewandt zu positionieren, um möglichen Stichen der Spielenden sowie Störungen der Insekten vorzubeugen. Auch zum Insektenhotel soll es eine Informationstafel geben, um über die Themen Artenschutz und Klimawandel aufzuklären.

Der bereits entstandene kleine Sieg-Strand könnte, unter Beachtung wasserwirtschaftlicher Restriktionen, weiter ausgebaut bzw. breiter angelegt werden. Hier könnte eine kleine „Badestelle“ entstehen, um am und im Wasser zu spielen, sich abzukühlen und zu verweilen.



Abb. Strand an der Sieg (Quelle: <https://www.travelisto.net/blog/detail/schwimmen-und-baden-in-der-sieg>; Zugriff: 20.60.2025)

Insbesondere bei der Anlage der Spiel- sowie der Blühflächen ist eine gezielte Kinder- und Jugendlichenbeteiligung durchzuführen. Die anässigen Kindergärten und Schulen können hier gut eingebunden

werden. Ebenfalls sollten der Tourismusverband sowie die Naturschutz- sowie die Wasserbehörde frühzeitig in die Planungen eingebunden werden.

### 3.5.3. Priorität

kurzfristig     mittelfristig     langfristig

Diese Maßnahme sollte als Leuchtturmprojekt sehr kurzfristig angegangen und in die Umsetzung gebracht werden. Die vorbereitende Planungsphase sowie die Beteiligungsformate gestalten sich überschaubar, sodass eine schnelle Umsetzung erfolgen kann. Für die Öffentlichkeit hat ein derartiges Leuchtturmprojekt eine wichtige Signalwirkung, dass durch das ISEK und die Städtebauförderung „etwas in ihrer Stadt geschieht“.

### 3.5.4. Durchführungszeitraum

2026

### 3.5.5. Projektbeteiligte

- Stadt Kirchen (Sieg) als Projektträger
- Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Sieg)
- Naturschutzbehörde
- Wasserbehörde
- Fachbüro(s)
- Öffentlichkeit

### 3.5.6. Fördermöglichkeiten

- Aktion Blau Plus für Gewässerbereich
- Zuwendungen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen
- Aktion Grün
- Kommunales Investitionsprogramm Klimaschutz und Innovation (KIPKI)
- Städtebauförderung

### 3.5.7. Kostengruppen

- Vorbereitung
- Planungsleistung
- Grunderwerb
- Abbruch
- Gestaltung
  - KG A 2.5.2 Umgestaltung und Aufwertung „Parkanlage am Riegel“ (rund 7.000 qm)
- Modernisierung

### 3.5.8. Kostenschätzung

Gesamtkosten: 1.200.000,00 €



Abb. Lage der Maßnahme im Stadtgebiet (Quelle: BBP 2025)



Abb. Ausschnitt Rahmenplan (Quelle: eigene Darstellung, BBP 2025)

### 3.6. M[6] Betonung Kirchen & Kirchhof

#### 3.6.1. Maßnahmenbeschreibung

Die beiden Kirchen in Kirchen (Sieg), die evangelische Lutherkirche sowie die katholische Kirche St. Michael, befinden sich sehr präsent „oberhalb“ der Innenstadt – durch ihren Standort und die stark bewegte Topografie im Stadtkernbereich sind sie aus dem nahezu gesamten westlichen und südlichen Bereich gut sichtbar. Sie dienen als Wahrzeichen, zur Orientierung und Identifizierung. Nach wie vor stellen Kirchen mit ihren Vorplätzen sowie Friedhöfe stets einen besonderen Ort im Stadtbild dar und bedeuten auch stets einen Ort der Ruhe und Besonnenheit.

Inzwischen zeigt sich jedoch, dass die Flächenansprüche an Friedhöfe aufgrund der zunehmenden Anzahl an Urnenbestattungen zurückgehen. Hierdurch fallen Teilflächen von Friedhöfen regelrecht brach, was dem Gesamterscheinungsbild nicht guttut. Zugleich werden Friedhöfe immer stärker auch als ein Ort des Aufenthalts und der Naherholung wahrgenommen und rücken ins ökologische Bewusstsein. Aus diesem Grund sprach sich die Öffentlichkeit in Kirchen (Sieg) für eine Aufwertung des innerstädtischen Friedhofs aus.

Um die imposanten Kirchengebäude selbst ebenfalls besser zu präsentieren, sollten ihre Vorflächen frei von Pkws bleiben und stattdessen ebenfalls dem Aufenthalt dienen und ökologisch aufgewertet werden. Baumpflanzungen, Pflanzkübel und ein Beleuchtungskonzept mit insektenfreundlichen Strahlern sollten hier zur Inszenierung sowie

zur Verbesserung des Aufenthalts mit dem Blick auf den Klimaschutz bzw. die Minderung städtischer Hitzeeffekte zum Einsatz kommen.

#### 3.6.2. Ziele

- Inszenierung
- Aufenthalt
- Klimaschutz



Abb. Illuminiertes Kirchengebäude St. Martin in Bamberg (Quelle: <https://www.bambergguide.de/2016/11/10/beleuchtung-von-st-martin/>; Zugriff: 20.06.2025)



Abb. Friedhof als Parkanlage in Kaiserslautern (Quelle: [https://www.kaiserslautern.de/sozial\\_leben\\_wohnen/soziales\\_und\\_gesellschaft/bestattungen/friedhoeefe/index.html.de](https://www.kaiserslautern.de/sozial_leben_wohnen/soziales_und_gesellschaft/bestattungen/friedhoeefe/index.html.de); Zugriff: 20.06.2025)



Abb. nachträglich begrünter Kirchenvorplatz in Leimen (Quelle: <https://ib-eschulz.de/projects/leimen-neugestaltung-vorplatz-kirche/>; Zugriff:20.06.2025)

### 3.6.3. Priorität

kurzfristig     mittelfristig     langfristig

Die beschriebenen Teilmaßnahmen können kurzfristig in Zusammenarbeit mit den Kirchengemeinden angegangen werden. Die erforderlichen Planungen gestalten sich gering, sodass zügig eine bauliche Veränderung bzw. Verbesserung gezeigt werden kann.

### 3.6.4. Durchführungszeitraum

2027

### 3.6.5. Projektbeteiligte

- Stadt Kirchen (Sieg) als Projektträger
- Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Sieg)
- Kirchengemeinde(n)
- Fachbüro(s)
- Öffentlichkeit

### 3.6.6. Fördermöglichkeiten

- Förderung von Maßnahmen des Stadt- und Dorfgrüns
- Förderung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel
- Aktion Grün
- Kommunales Investitionsprogramm Klimaschutz und Innovation (KIPKI)
- Städtebauförderung

### 3.6.7. Kostengruppen

Kostengruppen:

- Vorbereitung
- Planungsleistung
- Grunderwerb
- Abbruch
- Gestaltung

KG A 2.5.10 Umgestaltung und Aufwertung des Friedhofs  
„Auf dem neuen Kirchhof“ (rund 2.000 qm)

KG A 2.5.11 Aufwertung und Begrünung des Vorplatzes der  
katholischen Kirche St. Michael (rund 500 qm)

KG A 2.5.12 Aufwertung und Begrünung des Vorplatzes der  
evangelischen Lutherkirche (rund 1.000 qm)

- Modernisierung

Gesamtkosten: 812.500,00 €

### 3.6.8. Kostenschätzung

Gesamtkosten: 812.500,00 €



Abb. Lage der Maßnahme im Stadtgebiet  
(Quelle: BBP 2025)

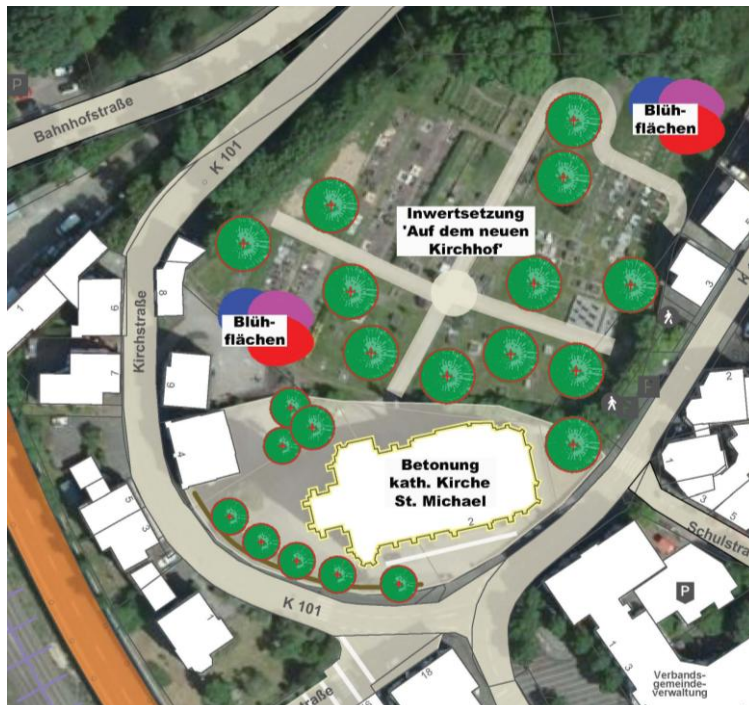


Abb. Ausschnitte Rahmenplan  
links: Ausschnitt kath. Kirche St. Michael  
rechts: Evangelische Lutherkirche  
(Quelle: eigene Darstellung, BBP 2025)

### **3.7. M[7] Straßenausbau**

#### **3.7.1. Maßnahmenbeschreibung & Priorität**

Im Untersuchungsbereich bzw. anvisierten Fördergebiet sind kommunale Straßenausbaumaßnahmen geplant. Die Verbandsgemeindeverwaltung, Fachbereich Tiefbau, hat die entsprechenden Unterlagen für die Ausbaumaßnahmen zur Verfügung inklusive Kostenschätzungen zur Verfügung gestellt.

Die Brückenstraße soll in zwei Abschnitten ausgebaut werden. Zum einen ist im oberen Teilbereich zwischen Brückenbauwerk und Einmündung „Kirchstraße“ ein Vollausbau mit der Erneuerung der Fahrbahn in Asphalt vorgesehen. Der Gehweg soll in der gleichen Optik wie im unteren Teil hergestellt werden, um eine durchgängige Gestaltung zu erreichen. Dieser Abschnitt umfasst rund 670 qm und wird von kommunaler Seite mit der Priorität 2 eingestuft.

Der untere Teilabschnitt der Brückenstraße, vom Brückenbauwerk bis zur Einmündung „Bahnhofstraße“ soll ebenfalls ausgebaut werden. Hier soll das Pflaster im Fahrbahnbereich in einem Umgriff von rund 400 qm durch eine Asphalttrag- und Deckschicht ersetzt werden.

Die Bahnhofstraße soll im Bereich zwischen Wohnheim und der Kreuzung „Kirchstraße“ ausgebaut werden. Auf einer Fläche von rund 2.500 qm sollen die Asphaltbinder- und Deckschicht der Fahrbahn abgefräst und neu aufgebracht werden. Partiiell sind Borde und Rinnen zu errichten. Dieser Maßnahme wird die Priorität 4 zugeordnet.

Weiterhin soll im Bereich der Bahnhofstraße der Parkplatz nordöstlich des Brückenbauwerks der Siegener Straße vollausgebaut werden.

Die Fahrbahn soll in Asphalt, die Parkflächen in Öko-Pflaster hergestellt werden. Diese Maßnahme umfasst eine Fläche von rund 650 qm und wird mit der Priorität 5 eingestuft.

Oberste Priorität genießt der Ausbau der Klotzbachstraße. Hier ist auf 1.600 qm ein Vollausbau notwendig, nachdem die Straße durch ein Starkregenereignis massiv beschädigt wurde.

Als weitere Maßnahme ist in der Wiesenstraße die Gestaltung des Umfeldes des Heimatmuseums angedacht. Die Parkflächen sollen in Öko- oder alternativ Natursteinpflaster hergestellt werden. Der Bereich umfasst rund 130 qm und die Maßnahme genießt die Priorität 3.

#### **3.7.2. Projektbeteiligte**

- Stadt Kirchen (Sieg) als Projektträger
- Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Sieg)
- Fachbüro(s)
- Öffentlichkeit

### 3.7.3. Kostengruppen

- Vorbereitung
- Planungsleistung
- Grunderwerb
- Abbruch
- Gestaltung

- KG A 2.5.13 Straßenausbau Brückenstraße (Vollausbau oberer Teil, Brückenbauwerk bis Einmündung Kirchstraße)  
(gem. Kostenschätzung VGV: 250.000,00 € Straßenausbaukosten (brutto, gerundet))
- KG A 2.5.14 Straßenausbau Brückenstraße (unterer Teil, Brückenbauwerk bis Einmündung Bahnhofstraße)  
(gem. Kostenschätzung VGV: 75.000,00 € Straßenausbaukosten (brutto, gerundet))
- KG A 2.5.15 Straßenausbau Bahnhofstraße (ab Wohnheim bis Kreuzung Kirchstraße)  
(gem. Kostenschätzung VGV: 270.000,00 € Straßenausbaukosten (brutto, gerundet))
- KG A 2.5.16 Herstellung Parkplatz in Bahnhofstraße (Vollausbau)  
(gem. Kostenschätzung VGV: 200.000,00 € Straßenausbaukosten (brutto, gerundet))

- KG A 2.5.17 Straßenausbau Klotzbachstraße (Vollausbau)  
(gem. Kostenschätzung VGV: 580.000,00 € Straßenausbaukosten (brutto, gerundet))
- KG A 2.5.18 Gestaltung Umfeld Heimatmuseum in Wiesenstraße (Vollausbau)  
(gem. Kostenschätzung VGV: 40.000,00 € Straßenausbaukosten (brutto, gerundet))

- Modernisierung
- Erschließungsbeiträge

- KG E 1.4.1 Straßenausbau Brückenstraße im Bereich Brückenbauwerk bis Einmündung Kirchstraße
- KG E 1.4.2 Straßenausbau Brückenstraße im Bereich Brückenbauwerk bis Einmündung Bahnhofstraße
- KG E 1.4.3 Straßenausbau Brückenstraße im Bereich Wohnheim bis Kreuzung Kirchstraße
- KG E 1.4.4 Herstellung Parkplatz in Bahnhofstraße
- KG E 1.4.5 Straßenausbau Klotzbachstraße
- KG E 1.4.6 Gestaltung Umfeld Heimatmuseum in Wiesenstraße

### 3.7.4. Kostenschätzung

Gesamtkosten: 1.415.000,00 €  
Gesamteinnahmen: 1.073.750,00 €

Der Stadt Kirchen (Sieg) kommt bei den Straßenausbaumaßnahmen ein Eigenanteil von rund 25 % der Straßenausbaukosten zu.

### 3.8. M[8] Private Modernisierungsmaßnahmen

#### 3.8.1. Maßnahmenbeschreibung

An privaten Maßnahmen steht die Modernisierung der Wohn- und Geschäftsgebäude an erster Stelle. Es sind im Stadtraum von Kirchen (Sieg) Anwesen mit Sanierungsstau zu finden. Bauwürdige Gebäude, deren Modernisierung nicht mehr wirtschaftlich ist, sollten ebenso wie marode Nebengebäude rückgebaut werden, um den Wohngebäuden mehr Belichtung und Belüftung bieten zu können. Für Leerstände gilt es Nachnutzungsmöglichkeiten zu finden. Die Zielsetzung der privaten Maßnahmen fokussiert sich demnach auf die Verbesserung der Bausubstanz sowie die Erhöhung der Wohnqualität, wozu neben der Modernisierung von Wohngebäuden eben auch der Rückbau maroder (Neben-)Gebäude sowie die Nachnutzung leerstehender Gebäude, Wohn- und Geschäftsräume zählen kann. Dabei sind die historischen Bebauungsstrukturen nach Möglichkeit zu erhalten bzw. durch Sanierungsmaßnahmen wiederzubeleben, denn sie geben der Stadt ihr individuelles Stadtbild.

Die Förderung privater Modernisierungsvorhaben erfolgt zum einen als Zuschuss bzw. Kostenerstattungsbetrag, den die Stadt Kirchen (Sieg) mit finanzieller Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz sowie des Bundes für private Gebäude innerhalb des Fördergebietes gewähren kann. Als Grundlage hierfür muss die Stadt eine Sanierungssatzung erlassen, in welcher die förderfähigen Kosten, das Fördergebiet sowie der Kostenrahmen für Zuschüsse geregelt werden.

Bei der Erstaufstellung der Kosten- und Finanzierungsansprüche wird ein Ansatz von 30.000,00 – 40.000,00 Euro je Modernisierungsmaßnahme bei einer Anzahl von insgesamt 15 bis 20 Maßnahmen über die Laufzeit der Gesamtmaßnahme gewählt. Diese Annahmen basieren auf Erfahrungswerten aus vergleichbaren Sanierungsgebieten und sind im Fortgang der Gesamtmaßnahme zu verifizieren.

#### 3.8.2. Ziele

- Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität
- Bekämpfung des Klimawandels durch energetische Sanierungen und Anpassungsmaßnahmen
- Reaktivierung von Leerständen,
- Erhalt und die Fortentwicklung der Bausubstanz
- Sicherung des kulturellen Erbes

#### 3.8.3. Priorität

kurzfristig       mittelfristig       langfristig

### 3.8.4. Durchführungszeitraum

über die gesamte Laufzeit der Gesamtmaßnahme  
Sobald das Fördergebiet formal ausgewiesen, d.h. auch die Sanierungssatzung beschlossen und bekannt gemacht sowie die Modernisierungsrichtlinie verabschiedet ist, tritt die Möglichkeit der Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen in Kraft. Dies muss so kurzfristig wie möglich erfolgen. Weiterhin bleibt die Förderung der Privatmaßnahmen fortlaufend während der Umsetzung der Gesamtmaßnahme bestehen.

### 3.8.5. Projektbeteiligte

- Stadt Kirchen (Sieg)
- Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Sieg)
- Private Bauherrschaft(en)

### 3.8.6. Fördermöglichkeiten

- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
- Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
- Städtebauförderung

### 3.8.7. Kostengruppen

- Vorbereitung
- Planungsleistung
- Grunderwerb
- Abbruch
- Gestaltung
- Modernisierung

KG A 3.1.0 Kostenansatz für die Bezuschussung privater Modernisierungsmaßnahmen auf Basis der geplanten Modernisierungsrichtlinie  
Annahme: insgesamt 20 Maßnahmen mit einem jeweiligen Kostenerstattungsbetrag von 30.000,00 € während der Gesamtlaufzeit der Sanierungsmaßnahme

### 3.8.8. Kostenschätzung

Gesamtkosten: 600.000,00 €

### 3.9. M[9] Sanierungsplanung & -beratung

Das Angebot zur Beratung privater Bauherren und Akteure durch einen Sanierungsberater aus einem Fachbüro zur Betreuung der Gesamtmaßnahme sowie zur Entlastung der Verwaltung dient ebenso der Initiierung und Unterstützung privater Modernisierungsvorhaben. Hinsichtlich der öffentlichen Maßnahmen trägt die fortlaufende Beauftragung eines Sanierungsberatungsbüros zur Vorbereitung und Veranlassung konkreter Projekte bei und begleitet deren Umsetzung im Kontext der Sanierungsmaßnahme. Die Abstimmung mit den Fördermittelgeber kann dabei ebenso wie die jährliche Antragstellung auf die Sanierungsberaterin oder den Sanierungsberater übertragen werden. Die Verbandsgemeindeverwaltung erfährt hierdurch eine wertvolle Unterstützung, Bürger und Stadt erhalten eine optimale Betreuung während des gesamten Verfahrens.

Insbesondere private Bauherrschaften profitieren von der Beratung zu Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an ihren Gebäuden sowie zu den Möglichkeiten der finanziellen Förderung und der steuerlichen Abschreibung im Rahmen der Städtebauförderung (vgl. vorstehendes Kapitel). Sie werden bei der Antragstellung unterstützt und haben im Sanierungsberater einen fortwährenden Ansprechpartner, der nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme das Vorhaben prüft und die entsprechenden Auszahlungen und Bescheinigungen veranlasst.

Aber auch im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit, z.B. bei Informationsveranstaltungen im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme und insbesondere der Förderung privater Modernisierungsvorhaben, unterstützen der Sanierungsplaner bzw. beauftragte. Diese Maßnahme, d.h. die Beauftragung geeigneter Büros ist kurzfristig anzugehen und ihr kommt durchlaufend hohe Bedeutung zu.

Ergänzend stehen für die fortlaufende Betreuung der Gesamtmaßnahme Gelder für die Öffentlichkeitsarbeit. In die Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit kann das mit der Sanierungsplanung und -beratung Fachbüro eingebunden werden, wodurch insbesondere die Verbandsgemeindeverwaltung eine wertvolle Unterstützung erfahren kann. Neben der Erstellung von Informationsmaterialien, wie beispielsweise ein Sanierungsflyer mit Informationen zu den Voraussetzungen und zum Ablauf privater Modernisierungsmaßnahmen für private Bauherren, können die Mittel auch für Informationsveranstaltungen und Events, wie zum Beispiel den Tag der Städtebauförderung, genutzt werden.

Weiterhin bedarf die Umsetzung der Gesamtmaßnahme einer Erfolgskontrolle. Für diesen Zweck empfiehlt sich eine Zwischenevaluierung, die ebenfalls durch das mit der Sanierungsplanung und -beratung Fachbüro sowie die Verbandsgemeindeverwaltung unterstützt werden sollte.

### 3.9.1. Priorität

Sanierungsplanung & -beratung sowie Öffentlichkeitsarbeit:

kurzfristig     mittelfristig     langfristig

Zwischenevaluierung:

kurzfristig     mittelfristig     langfristig

Die Beauftragung der Sanierungsplanung und -beratung sollte sehr kurzfristig erfolgen, sodass unmittelbar mit oder nach der formalen Ausweisung des Fördergebietes ein Beratungsangebot besteht.

### 3.9.2. Durchführungszeitraum

über die gesamte Laufzeit der Gesamtmaßnahme

Das Beratungsangebot als solches stellt sodann eine fortlaufende Maßnahme dar.

### 3.9.3. Projektbeteiligte

- Stadt Kirchen (Sieg)
- Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Sieg)
- Fachbüro(s)

### 3.9.4. Fördermöglichkeiten

- Städtebauförderung

### 3.9.5. Kostengruppen

Vorbereitung  
KG A 1.1.2 Öffentlichkeitsarbeit

KG A 1.5.1 Sanierungsplanung und -beratung durch beauftragtes Fachbüro

- Planungsleistung
- Grunderwerb
- Abbruch
- Gestaltung
- Modernisierung
- Sonstige Ausgaben

KG A 4.3.1 Zwischenevaluierung Fördergebiet, Zielsetzungen u Maßnahmen (Bericht)

### 3.9.6. Kostenschätzung

Gesamtkosten: 423.000,00 €

#### 4. Rahmenplan

Der Rahmenplan (vgl. Anlage 3) visualisiert die zentralen Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzepts und bildet eine planerische Synthese aus Bestandsanalyse, Mängeln und Entwicklungszielen. Als informelles Planungsinstrument ist er flexibel an veränderte Rahmenbedingungen oder sich ändernde städtebauliche Ziele der Stadt anpassbar und keine Rechtsnorm wie ein Bebauungsplan.

Er stellt die zur Zielerreichung notwendigen Maßnahmen räumlich dar und zeigt für Teilbereiche konkrete Entwicklungsziele auf. Diese werden in Form abstrahierter Strukturskizzen präsentiert und dienen als Impulse, nicht als verbindliche Planung.

Der Stadtrat beschließt den Rahmenplan als Orientierung für öffentliche Maßnahmen und zur Prüfung privater Vorhaben auf Übereinstimmung mit den Sanierungszielen. Für die Durchführung konkreter Maßnahmen ist der Rahmenplan durch weitere Planungen zu ergänzen bzw. zu konkretisieren, da er lediglich den Rahmen für die Durchführung einzelner Vorhaben vorgeben kann.

Die planerischen Aussagen erstrecken sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet. Private Modernisierungsmaßnahmen werden nicht explizit dargestellt, sie sind im gesamten Fördergebiet möglich, sofern sie den Sanierungszielen entsprechen. Eine Verpflichtung für Eigentümer entsteht daraus nicht – Maßnahmen auf privaten Flächen erfolgen nur mit deren Zustimmung.

#### 5. Kosten- und Finanzierungsübersicht | KoFi

Die voraussichtlichen Kosten der Einzelmaßnahmen werden überschlägig ermittelt und in die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) nach § 149 BauGB aufgenommen (vgl. Anlage 4). Diese Übersicht dient als zentrales Instrument zur Planung, Steuerung, Kontrolle und Koordination der städtebaulichen Erneuerung und bildet die Grundlage für die zielgerichtete Durchführung der Gesamtmaßnahme.

Sie zeigt die finanzielle Umsetzbarkeit der Gesamtmaßnahme auf, unterstützt die Abstimmung öffentlicher Investitionen und verknüpft die Maßnahmen mit zeitlichen Prioritäten. Die KoFi wird jährlich fortgeschrieben und enthält sowohl geschätzte Ausgaben als auch erwartete Einnahmen, z. B. aus Grundstücksverkäufen. Sie gibt Aufschluss über die finanzielle Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme, dient der Koordination von Investitionen der Stadt und anderer öffentlicher Aufgabenträger im Fördergebiet. Damit bildet sie die maßgebliche Grundlage für die staatlichen Förderentscheidungen. Aus der KoFi ergeben sich auch die Zeitschienen der einzelnen Maßnahmen in Rückkopplung mit deren Priorisierung, da die zu erwartenden Kosten fortlaufend nach den Einzeljahren der Gesamtmaßnahme abgebildet werden.

Das Baugesetzbuch verpflichtet mit § 149 BauGB die Stadt dazu, eine förmliche Kosten- und Finanzierungsübersicht entsprechend des aktuellen Planungsstandes aufzustellen. In der Regel enthält ein ISEK eine sogenannte „Erst-KoFi“ – um die finanzielle Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme nachvollziehbar zu prognostizieren.

## E. UMSETZUNG

### 1. Rechtsgrundlage des besonderen Städtebaurechts

Die Rechtsgrundlage für die Programme der Städtebauförderung stellt das besondere Städtebaurecht (Zweites Kapitel des Baugesetzbuches) dar. Es bildet den rechtlichen Rahmen für den Einsatz der Städtebauförderungsmittel (vgl. § 164a BauGB) und definiert die Kernaufgaben für den Schwerpunkt der Finanzmittel (vgl. § 164b Abs. 2 BauGB). Die geplante Beseitigung städtebaulicher Missstände, die Verbesserung und Sicherung der Wohnfunktion durch Modernisierungen, Nach- und Umnutzungen sowie die Stärkung des Standortes Innenstadt gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Konzept begründet den Einsatz des besonderen Städtebaurechts zur Beseitigung der städtebaulichen und funktionalen Missstände. Demgemäß ergibt sich die Anforderung, bei der Bewertung der städtebaurechtlichen Instrumentarien zu prüfen, welche von Gesetzes Seite vorgegebenen Zwecke sowie formellen und materiellen (Anwendungs-)Voraussetzungen die Instrumentarien mit sich bringen und welcher Realisierungsgrad zur Erfüllung der Entwicklungsziele zur Anwendung kommt.

Die Prüfung des zweckmäßigen und erforderlichen Rechtsinstruments zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme muss zum Zeitpunkt der Maßnahmen- und Gebietsfestlegung erfolgen.

Folgende Rechtsinstrumentarien kommen zur Umsetzung grundsätzlich in Betracht:

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. BauGB
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165 ff. BauGB
- Stadtumbaumaßnahmen nach §§ 171a ff. BauGB
- Maßnahmen der Sozialen Stadt nach § 171e BauGB
- Private Initiativen nach § 171f BauGB
- Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB
- Städtebauliche Gebote nach §§ 175 ff. BauGB

#### 1.1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind auf die Lösung komplexer städtebaulicher Probleme im Rahmen einer sogenannten Gesamtmaßnahme ausgerichtet. Gemäß § 136 Abs. 4 BauGB dienen sie dem Allgemeinwohl und sollen dazu beitragen, bauliche Strukturen nach sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln. Ferner tragen sie zur Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur sowie zur Anpassung der Siedlungsstrukturen an die Erfordernisse des Umweltschutzes und der Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen für Bevölkerung bei. Vorhandene Ortsteile sind zu erhalten, zu erneuern und fortzuentwickeln, wobei die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert werden soll und den Erfordernissen des Denkmalschutzes

Rechnung zu tragen ist. Ihre einheitliche Vorbereitung sowie ihre zügige Durchführung liegen im öffentlichen Interesse. Neben der Behebung städtebaulicher Missstände und Funktionsstörungen sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu berücksichtigen. Zu den sogenannten städtebaulichen Missständen zählen:

- Gebiete, in denen aufgrund der vorhandenen Bebauung oder wegen sonstigen Beschaffenheiten die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klima-anpassung nicht erfüllt sind oder
- Gebiete, die in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt sind.

Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie 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 Verkehrs-anlagen 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;
- zu berücksichtigen.

Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände hinsichtlich seiner Funktionsfähigkeit vorliegen, müssen der fließende sowie der ruhende Verkehr und die wirtschaftliche Situation sowie die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes beurteilt werden, wobei seine Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich zu berücksichtigen ist. Darüber hinaus ist seine infrastrukturelle Erschließung zu untersuchen, wozu auch die Ausstattung mit Grün- und Freiflächen sowie deren Vernetzung zählt. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind zu beachten. Aber auch die Ausstattung des Gebietes mit Spiel- und Sportplätzen sowie mit Anlagen des Gemeinbedarfs sind insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich zu bewerten.

Zur Durchführung der Sanierung stehen das umfassende (auch klassisches) Sanierungsverfahren gemäß § 142 BauGB sowie das vereinfachte Sanierungsverfahren im Sinne des § 142 Abs. 4 BauGB zur Verfügung. Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens ist die Stadt an bestimmte gesetzliche Voraussetzungen gebunden.

Unabhängig von der Wahl des Sanierungsverfahrens gelten neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet weitere sanierungsrechtliche Vorschriften. Insbesondere auf den Katalog genehmigungspflichtiger Vorhaben und Rechtsvorgänge im Sinne des § 144 BauGB sowie auf die Vorschriften zu Genehmigungen nach § 145 BauGB sei an dieser Stelle hingewiesen.

#### **1.1.1. Klassisches bzw. umfassendes Sanierungsverfahren gemäß § 142 BauGB**

Grundlage für die Wahl des umfassenden bzw. klassischen Sanierungsverfahrens ist die Erforderlichkeit, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152ff. BauGB anzuwenden. Diese Vorschriften des Dritten Abschnittes des Baugesetzbuches umfassen die §§ 152 bis 156a BauGB und regeln u.a. die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise etc. bis hin zum Ausgleichsbetrag des Eigentümers bei Abschluss der Sanierungsmaßnahme. Diese Vorschriften sind anzuwenden, wenn zu erwarten ist, dass die Durchführung der städtebaulichen Sanierung

durch sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht würde. Entsprechende, sanierungsbedingte Wertsteigerungen sind insbesondere bei großflächigen Bodenordnungsmaßnahmen zur Realisierung von Neubaumaßnahmen im Bereich Erschließung oder Hochbau zu erwarten; z.B., wenn die Ausnutzbarkeit der neugeordneten Grundstücke durch die Sanierung wesentlich erhöht würde. Dies ist im Falle der Stadtsanierung von Kirchen (Sieg) nicht zu erwarten.

#### **1.1.2. Vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB**

Die Vorschriften des Dritten Abschnittes des Baugesetzbuches (Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) umfassen die §§ 152 bis 156a BauGB und regeln u.a. die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisen etc. bis hin zum Ausgleichsbetrag des Eigentümers bei Abschluss der Sanierungsmaßnahme. Die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts ist jedoch auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und diese hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142, Abs. 4 BauGB).

Entscheidet sich die Stadt für die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens, muss sie plausibel darlegen, warum sie sich gegen die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschrif-

ten nach den §§ 152 bis 156a BauGB entschieden hat. In der Sanierungssatzung ist die Anwendung des Dritten Abschnittes nach § 142 Abs. 4 Hs. 1 BauGB auszuschließen.

## **1.2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB**

Durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen werden Orts- oder Stadtteile entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Kommune oder aber für die Entwicklung eines Landesgebietes oder einer Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt. Sie dienen dem Wohl der Allgemeinheit und insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen kommen dann zur Anwendung, wenn die angestrebten Ziele und Zwecke nicht durch städtebauliche Verträge erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Kommune oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu veräußern. Auch Enteignungen sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Bebauungsplan zugunsten der Kommune oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Aufgaben zulässig – vorausgesetzt der Antragsteller hat sich ernsthaft um den freihändi-

gen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht. Die Kommunen haben für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und, soweit eine Aufgabe nicht nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften einem anderen obliegt, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.

Die Grundstücke sind nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die sich verpflichten, dass sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme bebauen werden. Dabei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen. Zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke sind Land- oder Forstwirten anzubieten, die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Grundstücke übereignet haben oder abgeben mussten. Die Kommune muss dabei bei der Veräußerung dafür sorgen, dass die Bauwilligen die Bebauung in wirtschaftlich sinnvoller Reihenfolge derart durchführen, dass die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklung erreicht werden und die Vorhaben sich in den Rahmen der Gesamtmaßnahme einordnen. Sie hat weiterhin dafür Sorge zu tragen, dass die neu geschaffenen baulichen Anlagen entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dauerhaft genutzt werden.

Die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist für den vorliegenden Fall nicht geeignet, denn im Bereich des Ortskerns befinden sich nicht die entsprechenden (Grundstücks-)Strukturen zur Erfüllung der vorstehend erläuterten Anwendungsvoraussetzungen.

### **1.3. Stadtbau und Soziale Stadt**

Mit den §§ 171a bis 171e werden für den Stadtbau und die Soziale Stadt jeweils eigenständige Regelungen zur Verfügung gestellt. Die bisherigen städtebaulichen Vorschriften mit ihrem planerischen und durchführungsbezogenen Instrumentarium zur Steuerung der Stadtentwicklung bedürfen vielfach nicht ihres kompletten Einsatzes. Für die Bauleitplanung besteht hinsichtlich des Stadtbbaus oftmals kein Planungsanlass im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Demnach ist es beispielsweise für den Rückbau wie auch die Modernisierung und Sanierung von Gebäuden nicht zwangsläufig die Änderung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens erforderlich.

Auch das Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmenrecht kommt im Rahmen der Aufgaben des Stadtbbaus in Betracht. Die Praxis der Städtebauförderung hat sich dem Bedarf angepasst, den Stadtbau auch außerhalb von Gebieten zu fördern, die nach dem Besonderen Städtebaurecht förmlich festgesetzt sind. Allein durch Beschluss der Kommunalvertretung können Gebiete zu Stadtbaugebieten erklärt werden. Grundsätzlich bedarf es weder beim Stadtbau nach §§ 171a ff. BauGB noch bei der Sozialen Stadt nach § 171e BauGB eines

förmlichen Verfahrens und hoheitlicher Eingriffe, wie der Verfügungs- oder Veränderungssperre nach den §§ 144, 145 BauGB oder der Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 153 ff. BauGB.

#### **1.3.1. Stadtbaugebiet nach § 171b BauGB**

Stadtbaumaßnahmen stellen Maßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Gebieten dar, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten gekennzeichnet sind. Sie dienen der Allgemeinheit und sollen insbesondere dazu beitragen, die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung anzupassen. Zu diesen Funktionsverlusten zählt z.B. ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen (Wohnzwecke). Zudem sollen Stadtbaumaßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Umwelt beitragen. Innerstädtische Bereiche sollen gestärkt, nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen neuen Nutzungen zugeführt werden. Nicht mehr benötigte oder keiner anderen Nutzung zuführende Anlagen sollen zurückgebaut werden. Freigelegte oder bereits brach liegende Flächen sollen einer dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer entsprechend verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden. Innerstädtische Altbaubereiche sind nachhaltig zu erhalten.

Wesentlich für Stadtumbaumaßnahmen ist, dass sie auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, welches unter Beteiligung der Betroffenen erarbeitet wurde, sowie auf der Grundlage städtebaulicher Verträge durchgeführt wird, soweit diese erforderlich werden. Auf weitere hoheitliche Instrumente wird verzichtet, stattdessen wird ein konzeptionelles, konsensuales Vorgehen verfolgt. Stadtumbaumaßnahmen können ergänzend oder anstelle von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen werden. Sie bedürfen eines Beschlusses der Stadt, mit dem die Grenzen des Stadtumbaugebietes auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes festgelegt werden. Zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen kann die Stadt eine Satzung erlassen, um dem Stadtumbaukonzept widersprechende Maßnahmen zu vermeiden.

### **1.3.2. Maßnahmen der Sozialen Stadt nach § 171e BauGB**

Maßnahmen der Sozialen Stadt dienen der Stabilisierung und Aufwertung von Ortsteilen, die durch soziale Missstände benachteiligt sind, oder anderen Teilen des Stadtgebietes, in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht. Sie können auch anstelle oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts durchgeführt werden. Die sogenannten sozialen Missstände sind insbesondere dann gegeben, wenn ein Gebiet auf Grund der Zusammensetzung und der wirtschaftlichen Situation der in dem Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist. Ein besonderer

Entwicklungsbedarf liegt insbesondere dann vor, wenn es sich um benachteiligte inner-städtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf.

Die Kommune legt das Gebiet, in dem die Maßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss fest. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Die Grundlage stellt ein unter Beteiligung der Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger erstelltes Entwicklungskonzept dar, in dem die Ziele und Maßnahmen schriftlich dargestellt werden. Das Entwicklungs-konzept soll insbesondere Maßnahmen enthalten, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen. Bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes und bei seiner Umsetzung sollen die Beteiligten in geeigneter Form einbezogen und zur Mitwirkung angeregt werden. Eine fortlaufende Beratung und Unterstützung kann durch eine eigens einzurichtende Koordinierungsstelle erfolgen. Durch städtebauliche Verträge kann die Kommune die Verwirklichung der mit dem Entwicklungskonzept verfolgten Ziele sowie die Übernahme von Kosten mit Eigentümern und sonstigen Maßnahmenträgern sichern.

Im vorliegenden Fall werden im Stadtkern von Kirchen (Sieg) keine sozialen Missstände und damit verbundenen Benachteiligungen ge-

sehen, sodass im Hinblick auf die vorstehend geschilderten Anwendungsvoraussetzungen der Programmansatz der Sozialen Stadt als ungeeignet für die Stadtkernsanierung angesehen wird.

#### **1.4. Private Initiativen gemäß § 171f BauGB**

Nach Maßgabe des Landesrechts können unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch Gebiete festgelegt werden, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Stadt abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbe-zentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen. Zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands können durch Landesrecht Regelungen getroffen werden.

Im vorliegenden Fall geht der Anstoß der städtebaulichen Erneuerung von der Stadt Kirchen (Sieg) selbst aus. Demnach kommen private Initiativen gemäß § 171f BauGB allenfalls als ergänzende Maßnahmen in Betracht und nur sofern sie mit den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde vereinbar sind.

#### **1.5. Erhaltungssatzung gemäß § 173 BauGB**

Das Instrument der Erhaltungssatzung dient schwerpunktmäßig der Sicherung und Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1.1 BauGB), der Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung (§ 172 Abs. 1 2. BauGB) oder dient der Steuerung städtebaulicher Umstrukturierungen (§ 172 Abs. 13. BauGB).

Der Erlass einer Erhaltungssatzung würde im vorliegenden Fall zu kurz greifen, da neben der Aufwertung der städtebaulichen (Wohn-)Strukturen auch funktionale Verbesserungen in der Ortsmitte, z.B. Verbesserung des kulturellen Angebotes, im Vordergrund stehen. Der Erlass einer Erhaltungssatzung zur Realisierung der Entwicklungsziele im Bereich der Ortskernsanierung erscheint somit nicht zweckmäßig.

#### **1.6. Städtebauliche Gebote gemäß §§ 176 – 179 BauGB**

Der Kommune stehen die folgenden städtebaulichen Gebote als weitere Instrumente des besonderen Städtebaurechts zur Verfügung:

- Baugebot gemäß § 176 BauGB,
- Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB,
- Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB,
- Rückbau- oder Entsiegelungsgebot gemäß § 179 BauGB.

Plant eine Kommune den Erlass eines der vorstehenden Gebote, sollte sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sind im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten zu beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen. Sie haben die Durchführung der Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 BauGB zu dulden. Die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 BauGB setzt voraus, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Bei Anordnung eines Baugebots nach § 176 BauGB kann dabei auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden. Dies ist unter anderem insbesondere dann der Fall, wenn es sich um ein nach § 201a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

Die genannten städtebaulichen Gebote können nicht für Grundstücke angewendet werden, die sich im Eigentum eines öffentlichen Bedarfsträgers für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes befinden (vgl. § 26 Nr. 2 BauGB). Ebenso sind Grundstücke ausgenommen, für welche ein Verfahren für bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder im Sinne des § 38 BauGB eingeleitet oder durchgeführt wurde (vgl. § 26 Nr. 3 BauGB). Darüber hinaus bleiben die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, unberührt.

Das vorliegende Entwicklungskonzept bezieht sich auf den Stadtkern von Kirchen (Sieg), sodass zur Umsetzung der Maßnahme die städtebaulichen Gebote aufgrund ihrer Grundstücksbezogenheit als nicht zweckdienlich erachtet werden. Sie kommen allenfalls als ergänzende Maßnahmen in Betracht, um bestimmte Entwicklungsziele umzusetzen, welche sich auf einzelne Privatgrundstücke auswirken. Hierbei wären insbesondere an das Rückbaugesuch zur Beseitigung von Schrottimmobilien sowie das Entsiegelungsgebot zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation zu denken.

### 1.7. Fazit | Wahl des Verfahrens

Die vorgesehene städtebauliche Erneuerung des Gebietes Altstadt Kirchen (Sieg) entspricht der zentralörtlichen Funktion und den planungsrechtlichen Vorgaben für die Stadt Kirchen (Sieg), insbesondere der Vorsorgefunktion und dem Ansatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Allgemeinwohlerfordernis des § 136, Abs. 4, Nr. 3 und 4 BauGB. Die geplante Beseitigung städtebaulicher Missstände, die Verbesserung und Sicherung der Wohnfunktion durch Modernisierungen, Um- und Nachnutzungen sowie die Stärkung der Innenstadt gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Konzept begründen den Einsatz des besonderen Städtebaurechts zur Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Missstände.

Zur Unterstützung privater Baumaßnahmen bedarf es zum einen der notwendigen Steuerungselemente gemäß § 144 und 145 BauGB und

zum anderen entsprechender finanzieller Anreize. Hier kann ein Fördermitteleinsatz direkt als Baukostenzuschuss z.B. auf Basis des kommunalen Modernisierungsprogrammes erfolgen, und/oder als indirekte Förderung durch Gewährung der erhöhten Abschreibung gemäß § 7h Einkommensteuergesetz für die jeweiligen Eigentümer. Die im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen erstellte Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB weist eine zügige Umsetzbarkeit der Maßnahmen sowie deren Finanzierbarkeit im kommunalen Haushalt nach.

Eine Ausweisung des Untersuchungsgebiets als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet und der Erlass einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB erscheint somit sowohl vor dem Hintergrund des Allgemeinerfordernisses als auch der zügigen Maßnahmenumsetzung zweckmäßig, erforderlich und angemessen. Zudem wird aus den vorgenannten Gründen empfohlen, die Gesamtmaßnahme als städtebauliche Sanierungsmaßnahme auf Grundlage des § 142 Abs. 4 BauGB, d.h. im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ unter Ausschluss der Regelungen des Dritten Abschnittes, jedoch unter Anwendung des § 144 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches durchzuführen. Denn aufgrund der im Rahmenplan vorgesehenen Maßnahmen mit den Schwerpunkten im Stadtkern von Kirchen (Sieg) sowie der Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude sind erfahrungsgemäß keine wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Als Bestätigung dieser Einschätzung kann der Sachverhalt gelten, dass sich seit öffentlicher Bekanntmachung

der Sanierungsabsicht der Stadt Kirchen (Sieg) keine signifikanten Veränderungen im Grundstücksverkehr (spekulativer Grunderwerb) in der Innenstadt gezeigt haben.

In der zusammenfassenden Betrachtung des Rechtsinstrumentes der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist dieses zum Wohl der Allgemeinheit und im Sinne einer zügigen Maßnahmenumsetzung erforderlich. Aufgrund der Zielsetzungen und des Maßnahmenkataloges ergibt sich die Einschätzung, dass sanierungsbedingt keine bis allenfalls sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Daher erscheint die Anwendung der Regelungen des Dritten Abschnittes des Baugesetzbuches entbehrlich.

## **2. Durchführung der Sanierungsmaßnahme**

Die gesamte Sanierungsmaßnahme wird in der Regel auf eine Laufzeit von zehn bis zwölf Jahren ausgelegt. Vorab sind über Sanierungsverfahren sowie das Fördergebiet zu befinden sowie die örtliche Sanierungssatzung zu erlassen.

### **2.1. Sanierungssatzung**

Die Gemeinde muss das Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Hierzu muss der Gemeinderat den Beschluss über die sogenannte Sanierungssatzung im Sinne des § 142 BauGB fassen. Die Grundlage für die Erforderlichkeit einer Sanierungsmaßnahme geht in der Regel aus den vorbereitenden Untersuchungen

hervor, woraus sich das notwendige Erfordernis für die Sanierung ableiten lässt. Die Sanierungssatzung bedarf grundsätzlich keiner formalen Begründung, zur Erlangung der Rechtsverbindlichkeit muss sie ortsüblich bekannt gemacht werden (vgl. § 143 Abs. 1 BauGB).

Das Sanierungsgebiet ist in der Satzung ebenso zu bezeichnen wie die Frist, innerhalb derer die Sanierung durchgeführt werden soll. Zudem ist das gewählte Sanierungsverfahren (umfassend oder vereinfacht) darzulegen. Die Bezeichnung des Sanierungsgebietes erfordert dessen eindeutige Abgrenzung durch die Aufzählung der einzelnen Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebiets unter Angabe ihrer Flurstücksbezeichnungen und/oder durch zeichnerische Darstellung in einer geeigneten Karte, wobei die Abgrenzung durch eindeutige Linien, Straßenverläufe und u.U. Grundstücksgrenzen darzustellen ist

## 2.2. Abgrenzung des Fördergebietes

Aufgrund der Erkenntnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen sowie den definierten Maßnahmen wird empfohlen, dass Sanierungsgebiet in der gleichen Abgrenzung wie den Untersuchungsgebiet festzulegen, um die Sanierungsziele der Stadt erreichen zu können (vgl. Anlage 5).

## 2.3. Sanierungsvermerk

Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit, wobei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen sind. Das Grundbuchamt trägt in die Grundbücher dieser Grundstücke den sogenannten Sanierungsvermerk gemäß § 143 Abs. 2 BauGB ein.

Der Sanierungsvermerk stellt sicher, dass die Gemeinde von Grundstücksgeschäften innerhalb des Sanierungsgebietes in Kenntnis gesetzt wird und zur Wahrung des öffentlichen Interesses die notwendigen und zulässigen Maßnahmen ergreifen kann. Denn es bedarf zum Beispiel gemäß § 144 Abs. 2 Nr.1 BauGB einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde, wenn innerhalb eines Sanierungsgebiets ein Grundstück rechtsgeschäftlich veräußert werden soll.

Die Eintragung eines Sanierungsvermerkes kommt jedoch nicht in Betracht, wenn die Stadt in ihrer Sanierungssatzung gemäß § 142 Abs. 4 Hs. 1 BauGB die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnittes (Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) und gemäß § 142 Abs. Hs. 2 BauGB die Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) ausschließt.

Im vorliegenden Fall wird ein vereinfachtes Verfahren aber mit Anwendung des § 144 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauGB empfohlen. Die Eintragung eines Sanierungsvermerkes ist daher zu veranlassen.

### 3. Umsetzungsstrategie

Zur Sicherung einer bestmöglichen Umsetzung der Sanierungsmaßnahme bedarf es der stetigen Beobachtung und Analyse aktueller Entwicklungen innerhalb des Sanierungsgebiets und seines Umfelds, um bei der Änderung von Rahmenbedingungen oder Sachverhalten reagieren und bei Bedarf planerische Anpassungen vornehmen zu können. In die „Beobachtung“ sind vor allem die lokalen Akteure aus Stadtspitze und Verbandsgemeindeverwaltung einzubinden, da sie die Entwicklungen vor Ort, wie beispielsweise Grundstücksverkäufe, direkt mitbekommen. In die Anpassung der planerischen Aussagen sind wiederum externe Fachplaner (Sanierungsplaner) einzubinden. Die bestmögliche Betreuung und Umsetzung einer Gesamtmaßnahme kann nur erfolgen, wenn das Team aus Stadtspitze, -verwaltung und externen Dienstleistern eng miteinander zusammenarbeitet, ein intensiver kommunikativer Austausch erfolgt und die politischen Vertreter der Stadt kontinuierlich und transparent eingebunden werden. Die Öffentlichkeit wird wiederum über die gängigen Medien sowie gezielte Veranstaltungen informiert und projektbezogen beteiligt.

Durch die Einrichtung des sanierungsbezogenen Lenkungskreises in der Lokalpolitik kann die Gesamtmaßnahme auf eine breite politische Basis gestellt werden. Die enge Rückkopplung mit der Öffentlichkeit trägt zur Akzeptanz der Prozesse und Maßnahmen bei. Zusätzlich sollten Projekte, insbesondere bauliche Maßnahmen wie die Freiflächengestaltungen der Park „Am Riegel“, in maßnahmenbezogenen

Arbeitsgruppen aus beauftragten Planungsbüros, Bevölkerung und Politik mit regionalen „Knowhow“ erarbeitet werden.

Grundsätzlich ist für den Erfolg der Gesamtmaßnahme wichtig, dass sich die Stadt nicht mit Maßnahmen übernimmt, sondern sorgfältig auswählt und vorbereitet, welche Projekte zu welchen Zeitpunkten angegangen und umgesetzt werden sollen. Hierbei sind auch die Kapazitäten der Verbandsgemeindeverwaltung zu berücksichtigen, die neben der Stellung der jährlichen Fördermittelanträge auch in die Einzelmaßnahmen involviert ist. Die für die Planungsleistungen erforderlichen Ausschreibungen, die Koordination der Akteure und Planungen sowie die Abrechnung(en) können zwar auf Büros übertragen werden, doch auch dies bringt Abstimmungsbedarf mit und personellen Aufwand in der Verbandsgemeindeverwaltung mit sich. Allzu oft hat sich bereits gezeigt, dass ein „Verzetteln“ mit Einzelmaßnahmen die größte Gefahr für eine erfolgreiche Gesamtmaßnahme darstellt. In diesem Sinne ist die Stadt angehalten, den Fokus auf realistische Einzelmaßnahmen und auf eine verlässliche Zeit- und Kostenplanung Wert zu legen. Eingeschaltete Sanierungsplanungsbüros können hierbei projektsteuernd unterstützen.

#### 4. Erfolgskontrolle

Grundsätzlich sind ISEKs nach einigen Jahren Laufzeit fortzuschreiben. Dabei sind folgende Fragestellungen zu eruiieren:

- Haben sich die Rahmenbedingungen der Gesamtmaßnahme verändert?
- Haben sich die Handlungsfelder der Sanierungsmaßnahme verändert? Wenn ja, inwiefern?
- Haben sich die aufgestellten Sanierungsziele verändert? Haben sich neue Zielsetzungen (ergänzend) ergeben?
- Welche Einzelmaßnahmen wurden bereits umgesetzt? Welche Effekte konnten die Umsetzungen erzielen?
- Haben sich neue Projekte ergeben, welche im ISEK noch gar nicht enthalten waren? Falls ja, auf welcher Basis sind diese entstanden?
- Ist die Abgrenzung des Sanierungsgebietes noch zweckmäßig? Sind Gebietsänderungen / -erweiterungen notwendig?  
Hinweis: Erweiterungen bzw. Veränderungen des Sanierungsgebietes können zu diesem Verfahrensschritt in Verbindung zielgerichteten Analysen im Sinne der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB vorgenommen werden.
- Wie ist der Gesamtprozess der Gebietsentwicklung bisher zu bewerten?

Hinsichtlich der Umsetzungen der ökologischen Zielsetzungen empfehlen sich sehr konkrete Fragestellungen zur Beurteilung der Erfolgskontrolle. Demnach sollten bei den baulichen Einzelmaßnahmen die Ausgangsbedingungen sehr genau dokumentiert werden. Dies erfolgt im Wesentlichen über die Bestandsvermessung, welche die Ausgangslage für die Planungen darstellt. Auf dieser Basis sollte eine Gegenüberstellung der Situationen vor und nach der Umgestaltung erfolgen, um maßnahmenbezogen darlegen zu können, wie viele Quadratmeter Fläche entsiegelt, wie viele Bäume gepflanzt, wie viele Quadratmeter Grün-/Blühfläche angelegt wurden.

Eine maßnahmenbezogene Betrachtung der Umsetzung der ökologischen Aspekte wird gegenüber einer Pauschalbetrachtung des gesamten Gebietes als wesentlich zweckdienlicher und zielführender erachtet. Der Analyseaufwand beschränkt sich auf einen klar abgegrenzten Teilbereich, indem Veränderungen stattgefunden haben und zu dem es die erforderlichen Bestands-, Planungs- und Umsetzungs-dokumentationen gibt.

Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme ist diese insgesamt zu evaluieren. Dabei sind im Wesentlichen die nebenstehenden Fragestellungen, mit Ausnahme des Punktes zur Gebietsabgrenzung, aufzugreifen. Darüber hinaus ist darzulegen, wie der Entwicklungsprozess über die Laufzeit des Förderprogramms hinaus gewährleistet werden kann.

## **F. ANHANG**