Vorbereitende Untersuchung (VU) und Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Stadtkern Selters

Entwurf vom 15. Juli 2021

PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

Impressum

Herausgeber

Stadt Selters (Westerwald)
Herr Stadtbürgermeister Rolf Jung
Rheinstraße 22
56242 Selters
www.stadt-selters.de

Autoren

PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO
Huckarder Straße 8-12
44147 Dortmund
Tel. 0231 9732073
Fax 0231 9732074
info@stadtbuero.com
www.stadtbuero.com
Fabian Lollert, Carsten Schäfer, Lisa Vinnytska

Dortmund/ Selters: Juli 2021

Eine Vorbemerkung zum Sprachgebrauch:
Die deutsche Sprache bietet keine flüssigen Begriffe, die den weiblichen und männlichen Akteuren gleichermaßen gerecht werden. Entweder wird der Text langatmig oder die Lesbarkeit leidet darunter. Um die ohnehin vielschichtige Materie nicht noch unnötig zu belasten, passt sich dieses Konzept dem gängigen Sprachgebrauch an. Wenn vom Bürger oder Verwaltungsmitarbeiter die Rede ist, so schließt dies die Bürgerin oder die Mitarbeiterin ebenso ein. Die weiblichen Beteiligten und Betroffenen werden um Verständnis gebeten.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 6

1.1 Hintergrund 6

1.2 Methode 7

1.3 Sanierungsprozess 2000 bis 2019 8

2 Planungskontext 11

2.1 Lage im Raum 11

2.2 Übergeordnete Planungen 12

2.3 Gutachten, Konzepte, Satzungen 14

2.4 Aktuelle Entwicklungen/ Planungen 15

3 Stadtkern Selters 17

3.1 Historische Entwicklung 17

3.2 Stadtstruktur und Städtebau 17

3.3 Bevölkerungsdaten 20
- 3.3.1 Einwohnerzahl 20
- 3.3.2 Altersstruktur 21
- 3.3.3 Bevölkerungsbewegung 22
- 3.3.4 Nationalität 24
- 3.3.5 Zusammenfassung Statistik 24

3.4 Gebäudebestand 25
- 3.4.1 Gebäudetypologie 25
- 3.4.2 Nutzungen 26
- 3.4.3 Leerstände 27
- 3.4.4 Gebäudezustand 27
- 3.4.5 Denkmalschutz 29

3.5 Wohnstruktur 30

3.6 Soziale, kulturelle, Bildungs- und Freizeitinfrastruktur 30

3.7 Einzelhandel 32

3.8 Grün- und Freiraumstruktur 33

3.9 Verkehrserschließung 34

3.10 Klima 36

4 Beteiligung 39

4.1 Zukunftswerkstatt Selters 39

4.2 Akteursgespräche 40

4.3 Werkstattgespräch 41

4.4 Eigentümerbefragung 41

4.5 Perspektivveranstaltung 43

5 Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT-Analyse) 45

5.1 Bevölkerungs- und Altersstruktur, Versorgung 45

5.2 Freiräume, Plätze und Ökologie 46

5.3 Miteinander, Kultur und Soziales 46

5.4 Bauen, Wohnen und Erneuerbare Energien 47

5.5 Mobilität 47

6 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 49

6.1 Leitbild, Entwicklungsziele und Handlungsfelder 49
- 6.1.1 Leitbild 49
- 6.1.2 Handlungsfelder, Zielsystem 49

6.2 Maßnahmenplan 54
- 6.2.1 Freiraum, Plätze und Ökologie 55
- 6.2.2 Mobilität 68
- 6.2.3 Bauen und Wohnen 85
- 6.2.4 Miteinander, Kultur und Soziales 92
- 6.2.5 Prozesssteuerung 98

7 Maßnahmen-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan 106

8 Verfahrensrechtliche Abwägung 110

8.1 Notwendigkeit der Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach BauGB 110

8.2 Darstellung der Sanierungsvoraussetzungen 111

8.3 Abgrenzung des Fördergebietes 112

8.4 Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens 112

8.5 Sanierungsrechtliche Vorschriften 114

8.6 Zeitliche Umsetzung der Sanierung 114

9 Ausblick und Umsetzungsempfehlungen 116

9.1 Inhaltliche Fokussierung des Gesamtprozesses 116

9.2 Anwendung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens 118

9.3 Aufbau funktionsfähiger Projektstrukturen zur Umsetzung des Gesamtprozesses 118

9.4 Die nächsten Schritte und das weitere Verfahren 120

1 Einleitung

1 Einleitung

Die Stadt Selters liegt im Westerwald, ca. 20 km nördlich von Montabaur im Sayntal. Die etwa 3.000 Einwohner zählende Gemeinde besitzt seit dem Jahr 2000 Stadtrechte und ist Sitz der Verwaltung der gleichnamigen Verbandsgemeinde, zu der noch weitere 20 Ortsgemeinden zählen. Selters ist in der Region ein wichtiger Arbeitsplatzstandort und bietet ein umfangreiches Infrastruktur- und Versorgungsangebot. Die Stadt hat sich zu einem Mittelpunkt auch über das Gebiet der Verbandsgemeinde Selters hinaus entwickelt, der Stadtkern besitzt auch dadurch eine wichtige Funktion.

1.1 Hintergrund

Eine Sanierung des Stadtkerns der Stadt Selters war schon in den 1970er Jahren als notwendig diskutiert worden, aber erst mit der Entlastung vom Durchgangsverkehr durch die Realisierung der beiden Verbindungsspangen Rhein-/ Bahnhofstraße im Jahr 1996 und Sayn-/ Rheinstraße im Jahr 1999 konnte eine durchgreifende Sanierung des Stadtkerns in Angriff genommen werden.
Im Oktober 2000 erfolgte die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz. Ein Jahr später wurde nach Abschluss vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB eine Sanierungssatzung durch die Stadt Selters beschlossen und auf dieser Grundlage ein Sanierungsverfahren gem. § 136 BauGB im sogenannten „umfassenden Verfahren“ durchgeführt.
Hauptziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Stadtkern Selters“ war die Stärkung und Weiterentwicklung der Bedeutung der Stadt Selters als Wohn-, Arbeits- und Einkaufsstandort sowie ihrer zentralörtlichen Funktion.
Im Rahmen der Gesamtmaßnahme wurden der öffentliche Raum sowie Straßen und Plätze im Kernbereich erneuert. Insbesondere das Umfeld des Marktplatzes wurde aufgewertet. An diversen Stellen im Stadtkern sind 80 öffentliche Stellplätze geschaffen worden. Darüber hinaus wurden öffentliche Baumaßnahmen wie das „Stadthaus“ (Rheinstr. 22) oder die Sanierung des Gebäudes „Kirchstr. 10 a+b“ als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen realisiert. Zusätzlich sind ca. 15 private Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und gefördert worden. In der Summe wurden Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von etwas über 5,2 Mio. Euro realisiert. Mit dem Anfang 2019 durch rechtskräftige Aufhebung der Sanierungssatzung beendeten Verfahren wurden grundsätzlich Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung des Stadtkerns geschaffen.
Eine erste Analyse der aktuellen Situation als Grundlage zur „Bewerbung zur Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm als Folgemaßnahme zur ‚Stadtkernsanierung‘“ hat ergeben, dass weiterhin strukturelle, bauliche und funktionale Defizite bestehen. Diese müssen beseitigt bzw. abgemildert werden, um den Stadtkern in seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich für die Verbandsgemeinde sowie das nähere Umland zu sichern und zu stärken.
Handlungserfordernisse werden v.a. aufgrund des demographischen Wandels, des vorhandenen gewerblichen Leerstands, der noch bestehenden Defizite im Gebäudebestand, der Einschränkungen in der Versorgung mit ausreichenden Stellplätzen sowie auch im Zustand von öffentlichen Grün- und Freiflächen gesehen.
Ein auf Grundlage dieser Erstbewertung gestellter Antrag der Stadt auf Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm wurde im September 2019 positiv beschieden. Der Förderzeitraum wurde mit 10 Jahren, das Fördermittelvolumen mit 5 Mio. Euro veranschlagt.
Um das Städtebauförderprogramm umsetzen zu können, bedarf es einer umfangreicheren Untersuchung. Die vorliegende Vorbereitende Untersuchung und das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept sind die Grundlage für die weitere Sanierungstätigkeit. Die Konzeptinhalte bauen auch auf den Ergebnissen des Prozesses „Zukunftswerkstatt Selters“ aus dem Jahr 2020 auf, in dem eine breit angelegte Beteiligung der Selterser Bevölkerung konkrete Handlungsbedarfe ermittelt hat.

1.2 Methode

Die Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchung und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgte in der Zeit zwischen Januar und Juli 2021. Neben umfangreichen Analysen und Primärerhebungen erfolgte eine möglichst breite Beteiligung örtlicher Akteure sowie der Gebäudeeigentümer im Untersuchungsgebiet. Die Arbeitsmethodik basierte in Absprache mit der Stadt Selters auf folgenden Arbeitsschritten:

Aufbereitung und Analyse öffentlich zugänglicher Statistikdaten:	Die Verbandsgemeindeverwaltung Selters hat Daten für die Parameter Einwohner, Alter, Ausländer sowie Wanderung, Umzüge und natürliche Bevölkerungsbewegung zusammengestellt. Diese Daten wurden ergänzt durch im Internet verfügbare Daten des Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz.
Sichtung bestehender planerischer Aussagen, Gutachten und Konzepte	Gesichtet wurden insbesondere die Arbeitsergebnisse der „Vorbereitenden Untersuchung Stadtkern Selters“ von 2001, der „Bewerbung zur Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm als Folgemaßnahme zur ‚Stadtkernsanierung‘“ von 2019 sowie die Ergebnisse der „Zukunftswerkstatt Selters“ aus dem Jahr 2020. Eine Internetrecherche komplettierte die Aussagen und Hinweise zur Bestandsaufnahme.
Interviews mit örtlichen Akteuren	Im Februar und März 2021 wurden insgesamt sieben Gespräche mit örtlichen Akteuren geführt. Als Gesprächspartner wurden Vertreter örtlicher Vereine und Initiativen, Vertreter örtlicher Unternehmen, aktive Bewohner und Eigentümer sowie Vertreter relevanter Fachverwaltungsstellen aufgesucht.
Gebäudeerhebung	Im März 2021 wurde eine flächendeckende Erhebung des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet Stadtkern Selters vorgenommen. Die Gebäude wurden hinsichtlich des Gebäudetyps, der Nutzung sowie des augenscheinlich erkennbaren Zustands relevanter Bauteile erhoben und mit Fotos dokumentiert.
Eigentümerbefragung	Die Immobilieneigentümer im Untersuchungsgebiet „Stadtkern Selters“ wurden Mitte März 2021 schriftlich zu ihrer Immobilie befragt. Mit dem weitestgehend standardisiert aufgebauten Fragebogen wurden Aspekte wie der Zustand der Immobilie sowie geplante Investitionsabsichten und eine Einschätzung des Standortes abgefragt.
Werkstattgespräch	Gemeinsam mit örtlichen Akteuren und Einrichtungen sowie relevanten Vertretern der Stadtverwaltung wurde im Rahmen eines Werkstattgespräches am 07. Juni 2021 insbesondere der Entwurf des Leitbildes und des Maßnahmenprogramms diskutiert.
Perspektivveranstaltung	Die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt sowie des Erarbeitungsprozesses der Vorbereitenden Untersuchung sowie des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden der Öffentlichkeit am 06. September 2021 im Rahmen der Perspektivveranstaltung präsentiert.
Einbindung der Politik	Der Stadtrat der Stadt Selters wurde am 22. Februar 2021 über den Arbeitsprozess informiert und das Arbeitsergebnis wurde dem Haupt-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Selters am 30. August 2021 sowie dem Stadtrat am 20. September 2021 als Endergebnis vorgestellt.

1.3 Sanierungsprozess 2000 bis 2019

Im Oktober 2000 wurde die Stadt Selters in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen. Beurteilungsgrundlage für das umfassend durchgeführte Sanierungsverfahren bildeten die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB, die im März 2001 abgeschlossen wurden. Das ca. 7,87 ha große Sanierungsgebiet „Stadtkern Selters" wurde im Oktober 2001 mit einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB festgelegt.
Hauptziel der Sanierungsmaßnahme war es, die Bedeutung der Stadt Selters als Wohn-, Arbeits- und Einkaufsstandort zu stärken und weiter zu entwickeln. Letztlich sollte die zentralörtliche Funktion grundsätzlich erhalten und sich möglichst weiter entfalten können.
Im Detail wurden folgende Zielsetzungen formuliert, die zur Verbesserung der Attraktivität des Stadtkerns beitragen sollten:

- Schaffung einer attraktiven Fußwegeverbindungen zur Verbesserung der Anbindung der großflächigen Einkaufseinrichtungen an den Stadtkern zur Erzeugung wechselseitiger Synergieeffekte.
- Umgestaltung des Marktplatzbereiches unter Einbeziehung der tangierenden Straßen zu einem „Stadtplatz" mit Aufenthalts- und Kommunikationsqualität.
- Erhaltung, Modernisierung und Ergänzung der historischen Baustrukturen von ortsbildprägenden Gebäuden sowie Schaffung von wertigen und barrierefreien Wohnungen im Ortszentrum.
- Aufwertung der innerstädtischen landschaftsbezogenen Freiräume, bei deutlicher Einbeziehung des ortsbildprägenden Saynbaches.
- Schaffung von Parkraum.
- Erweiterung des Angebotes an Gemeinbedarfseinrichtungen.

Im Verlauf des Sanierungsverfahrens, das von Ende 2001 bis zur rechtskräftigen Aufhebung der Sanierungssatzung am 28.02.2019 umgesetzt wurde, ist eine Vielzahl von Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 5.289.477,00 Euro realisiert worden.

- ***Erschließungsmaßnahmen***: Nach der Erneuerung der leitungsgebundenen Infrastruktur wurden Straßen, Wege und Plätze im Sanierungsgebiet altstadtgerecht wiederhergestellt und insbesondere auch die Straßen- und Platzbeleuchtung an das Gestaltungsprinzip angepasst.

Fotos 1 und 2: Umgestalteter Stadtkern im Bereich Rhein-/ Bahnhofstr. sowie Rhein-/ Kirchstr.

- ***Ruhender Verkehr***: 64 öffentlich gewidmete Stellplätze wurden in Kooperation mit dem Eigentümer auf dem Gelände des Saynbachcenters geschaffen, wodurch das innenstadtnahe Stellplatzangebot für Kunden und Besucher des Saynbachcenters sowie der Kernstadt deutlich verbessert wurde.
- ***Fußläufige Anbindung der Innenstadt an das Saynbachcenter***: Die Wegebeziehung zwischen Stadtkern und Saynbachcenter wurde durch einen neuen und zusätzlichen Fußweg im Bereich der bestehenden Brücke über den Saynbach sowie die Schaffung einer Arkade im Erdgeschoss des Gebäudes „Bahnhofstraße 8". Hierdurch konnte eine sichere und attraktive Wegebeziehung geschaffen werden.

Fotos 3 und 4: Umgestalteter Stadtkern im Bereich Rhein-/ Bahnhofstr. sowie Rhein-/ Kirchstr.

- ***Gemeinbedarfseinrichtungen***: Zwei Bestandsgebäude wurden im Rahmen des Sanierungsverfahrens für öffentliche Zwecke umgebaut und saniert.
  Das städtebaulich bedeutsame Gebäude „Rheinstraße 22" konnte von der Stadt 2007 erworben werden und wurde in den Jahren 2010 und 2011 durchgreifend saniert und für die Nutzung als Stadthaus umgebaut. Heute befinden sich hier das Büro des Stadtbürgermeisters, Sitzungs- und Veranstaltungsräume sowie die Stadtbücherei. Die Räumlichkeiten können unter anderem von Bürgern für Familienfeierlichkeiten angemietet werden und werden bis an die Auslastungsgrenze genutzt.
  Das 1830 erbaute und unter Denkmalschutz stehende Gebäude „Kirchstraße 10 a+b" vereint die evangelische Pfarrkirche sowie das Gemeindehaus und das ehemalige Rathaus der Stadt Selters. Die beiden kommunalen Gebäudeteile Kirchstraße 10 a+b sind Nebengebäude der Evangelischen Kirche und wurden im Zuge der Sanierung bis auf die tragenden Wände entkernt. Das gesamte Gebäude wurde barrierefrei durch neu eingebaute Aufzüge erschlossen, so dass nun auch die Evangelische Kirche für die Kirchenbesucher barrierefrei zugänglich ist. Der westliche Gebäudeteil wird für die Jugendarbeit der Verbandsgemeinde und von der Stadt für städtische Angebote umfangreich genutzt. Zusätzlich wurde eine von außen zugängliche öffentliche Unisextoilette mit Wickeltisch geschaffen, die barrierefrei erschlossen ist.

Fotos 5 und 6: Stadthaus und Gebäude Kirchstraße 10 a+b

- ***Private Modernisierungen***: Im Verlauf der Sanierungsmaßnahme wurden rund 15 Gebäude auf Grundlage der städtischen Modernisierungsrichtlinie durchgreifend modernisiert und instandgesetzt.

Fotos 7 und 8: Beispiele privater Modernisierungsmaßnahmen

2 Planungskontext

2 Planungskontext

Nachfolgend werden die planerischen Rahmenbedingungen erläutert, die zur Einordnung der Situation sowie der Vorgaben für die weitere Entwicklung der Stadt Selters von Bedeutung sind.

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Selters ist der namensgebende Ort für die Verbandsgemeinde Selters und gleichzeitig Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung. Selters gehört zum Westerwaldkreis und liegt im Regierungsbezirk Koblenz. In etwa 20 km Entfernung befindet sich Montabaur, bis nach Koblenz sind es ca. 30 km.
Landschaftsräumlich liegt Selters im Übergang zwischen dem hohen und dem niederen Westerwald. Der Verlauf des Saynbach, der das Stadtgebiet fast mittig durchquert, ist prägend für das Stadtbild Selters. Darüber hinaus formen der Bruchfloß und der Kälberbach das Siedlungsgebiet und durchschneiden die land- und forstwirtschaftlich genutzte hügelige Landschaft.
Die Verkehrsanbindung der Stadt Selters ist vorrangig über die Straße gesichert. Durch den Ortskern verläuft die L 304 und die L 305 tangiert den Ortskern. Über beide Landesstraßen lassen sich nordwestlich (Dierdorf) und südwestlich (Ransbach - Baumbach) Auffahrten der BAB 3 innerhalb weniger Kilometer erreichen, so dass eine sehr gute überörtliche Erschließung für den motorisierten Verkehr besteht.
Das Netz öffentlicher Verkehrsmittel ist auf den Busverkehr beschränkt. Selters liegt zwar an der Bahnstrecke Siershahn - Altenkirchen, die vorhandenen Gleisanlagen wurden aber in den 1980er Jahren für den Personenverkehr stillgelegt und dienen nur noch dem Gütertransport. Eine überregionale Zuganbindung besteht ab Montabaur, das über einen ICE-Anschluss verfügt.

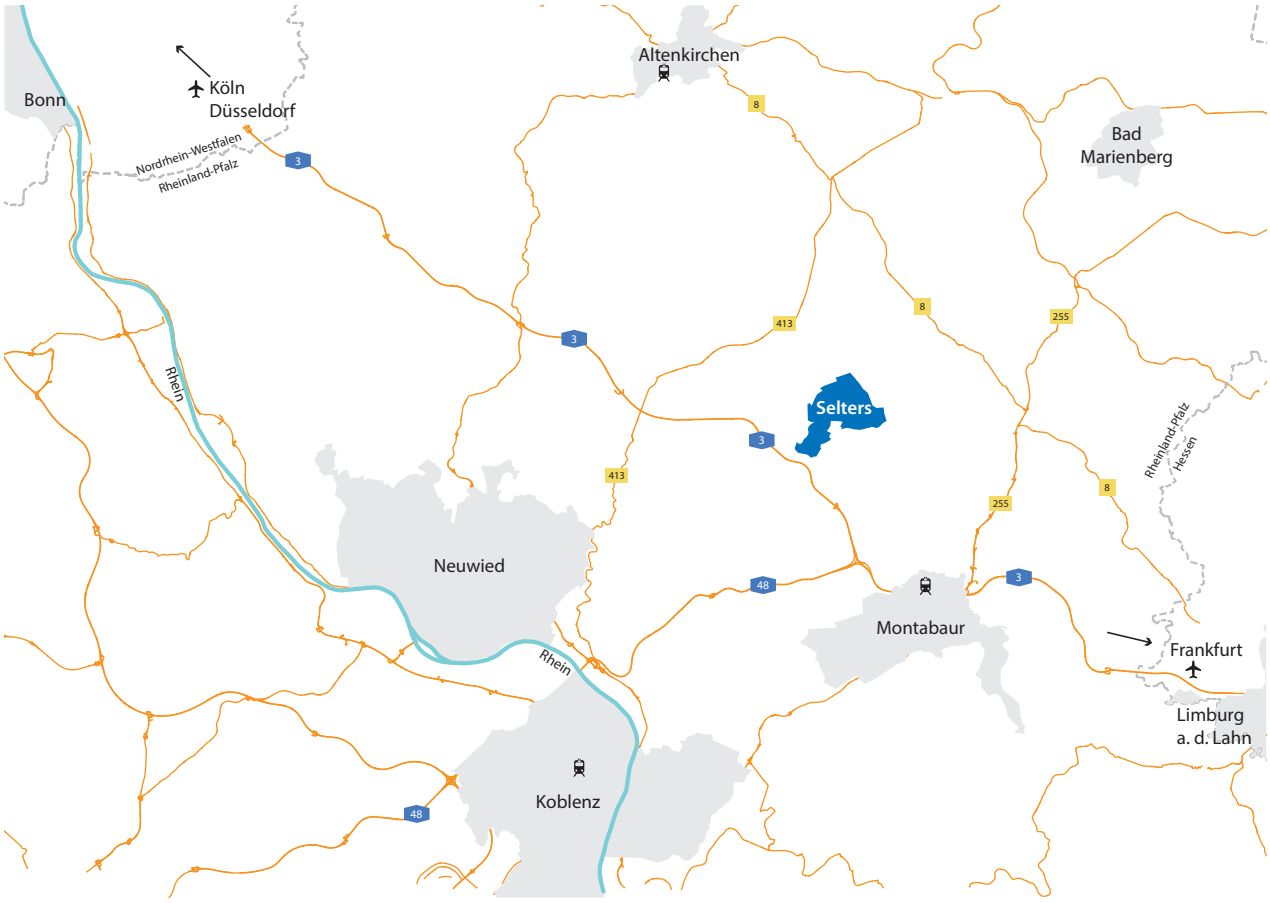


Abbildung 1: Lage im Raum - Stadt Selters

2.2 Übergeordnete Planungen

Die weitere Entwicklung des Stadtkerns der Stadt Selters wird auch wesentlich bestimmt durch die Vorgaben der übergeordneten Planungen, d.h. der Landes- und Regionalplanung sowie der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung. Nachfolgend werden die wesentlichen Kernaussagen mit Relevanz für den Stadtkern zusammengefasst.

Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) aus dem Jahr 2008 ist ein koordinierender, fach- und ressortübergreifender räumlicher Ordnungsrahmen für die Entwicklung des Landes Rheinland-Pfalz und wird regelmäßig fortgeschrieben. Als wesentliche Herausforderungen und Handlungsfelder für die weitere Entwicklung des Landes wurden die Folgen des demographischen Wandels, eine nachhaltige Entwicklung v.a. mit Blick auf die Folgen des Klimawandels sowie auch die Förderung des Mittelstands mit wirtschaftlicher Innovation herauskristallisiert.
Die Stadt Selters befindet sich im Mittelbereich der Stadt Montabaur. Dieser wird als verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur definiert und als Region mit geringem demographischen Problemdruck charakterisiert. Selters liegt am Rande des Entwicklungsbereiches Koblenz/ Mittelrhein/ Montabaur.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 2017 konkretisiert die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) für die Region Mittelrhein-Westerwald.
Die Stadt Selters ist als Grundzentrum im monozentralen Nahbereich definiert. Der Nahbereich ist weitestgehend deckungsgleich mit der Abgrenzung des Verbandsgemeindegebietes und umfasst insofern alle 21 Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Selters. Grundzentren haben gemäß der Erläuterung des Landesentwicklungsprogramms in besonderem Maße zur Sicherung der Nahversorgung beizutragen, sie sichern das erreichte Niveau der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Standortgemeinde und ihren Nahbereich und tragen zur Aufrechterhaltung der besiedelten Kulturlandschaft.
Selters ist dem Mittelbereich Montabaur zugeordnet, in dem sich ein Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt in Funktionsergänzung zum hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied und zum Raum Diez/Limburg entwickeln soll. Insofern kann Selters von der dynamischen wirtschaftlichen Eigenentwicklung des Bereichs Montabaur profitieren.

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters ist 1998 als 4. Novellierung verabschiedet worden. Der Stadtkern wird weitestgehend als gemischte Baufläche dargestellt. Das Saynbachcenter mit dem Bestand an großflächigem Einzelhandel ist als Sonderbaufläche festgelegt. Der Verlauf des Saynbachs ist außerhalb des engeren Kernbereiches als Grünfläche ausgewiesen. (vgl. Abbildung 2)

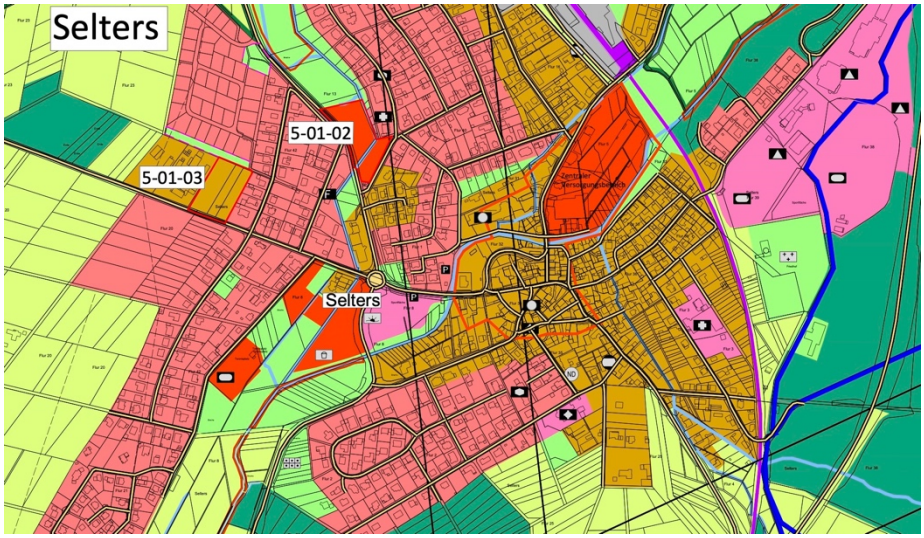


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters, Stadtgebiet Selters

Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet zur Vorbereitung der weiteren Sanierung des Stadtkerns sind insgesamt sieben Bebauungspläne rechtskräftig gültig zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne decken den zentralen Stadtkern sowie v.a. die westlich angrenzenden Bereiche lückenlos ab (vgl. Abbildung 3).

- Bebauungsplan „Gänsstück“, rechtskräftig seit Januar 1975, regelt die Bebauung des Bereichs zwischen der Sayntraße und dem Hahnweg westlich der Altbebauung an der Amtstraße.
- Bebauungsplan „Gänsstück II“, rechtskräftig seit März 1978, schließt westlich an den Bebauungsplan „Gänsstück“ an und ist die Grundlage für die Entwicklung der Wohnbebauung an den Straßen „Im Gänsstück“ und „Hahnweg“.
- Bebauungsplan „Rheinstraße/ Bahnhofstraße“, rechtskräftig seit Februar 1998, ist die Grundlage für die bauliche Entwicklung des Bereiches zwischen der Bahnhofstraße im Osten, der Rheinstraße im Süden und dem Verlauf des Saynbaches im Norden und legt die Bebauung für das Umfeld der Verbindungsspange Rheinstraße/ Bahnhofstraße fest.
- Bebauungsplan „Mühlberg“, rechtskräftige Fassung aus 1998, ordnet die Neubebauung des Bereiches zwischen der Godderter Landstraße im Westen, dem Mühlenweg im Osten, der Rheinstraße im Süden und der Nordstraße im Norden.
- Bebauungsplan „Saynstraße/ Rheinstraße“, rechtskräftig mit der Änderung vom Juni 2009, regelt zum einen die Bebauung im Bereich zwischen der Saynstraße im Süden, der Fußwegeverbindung zwischen Saynstraße und Rheinstraße sowie der Bebauung zwischen dem die Saynstraße und den Hahnweg verbindenden Fußweg im Westen, der Fußwegeverbindung zwischen der Amtsstraße und der Straße Im Gänsstück im Süden sowie der Amtsstraße im Osten. Zudem werden die Flächen des John-Peter-Altgeld-Platzes und des Erlebnis-Fließgewässer-Spielplatzes Bruchfloß sowie des Landschaftsparks „Saynbach“ überplant.
- Bebauungsplan „Stadtkern/ Marktplatz“ “, rechtskräftig seit Juli 2004, ordnet die städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen der Rheinstraße im Norden, einer Linie zwischen Heidestraße und Bleichgasse im Osten, der Saynstraße im Süden und der Wegeverbindung zwischen Saynstraße und Rheinstraße im Westen.
- Bebauungsplan „Rheinstraße/ Mühlberg“, rechtskräftig seit März 2009, regelt die Neubebauung des Bereichs zwischen der Straße Mühlenweg und der Rheinstraße.

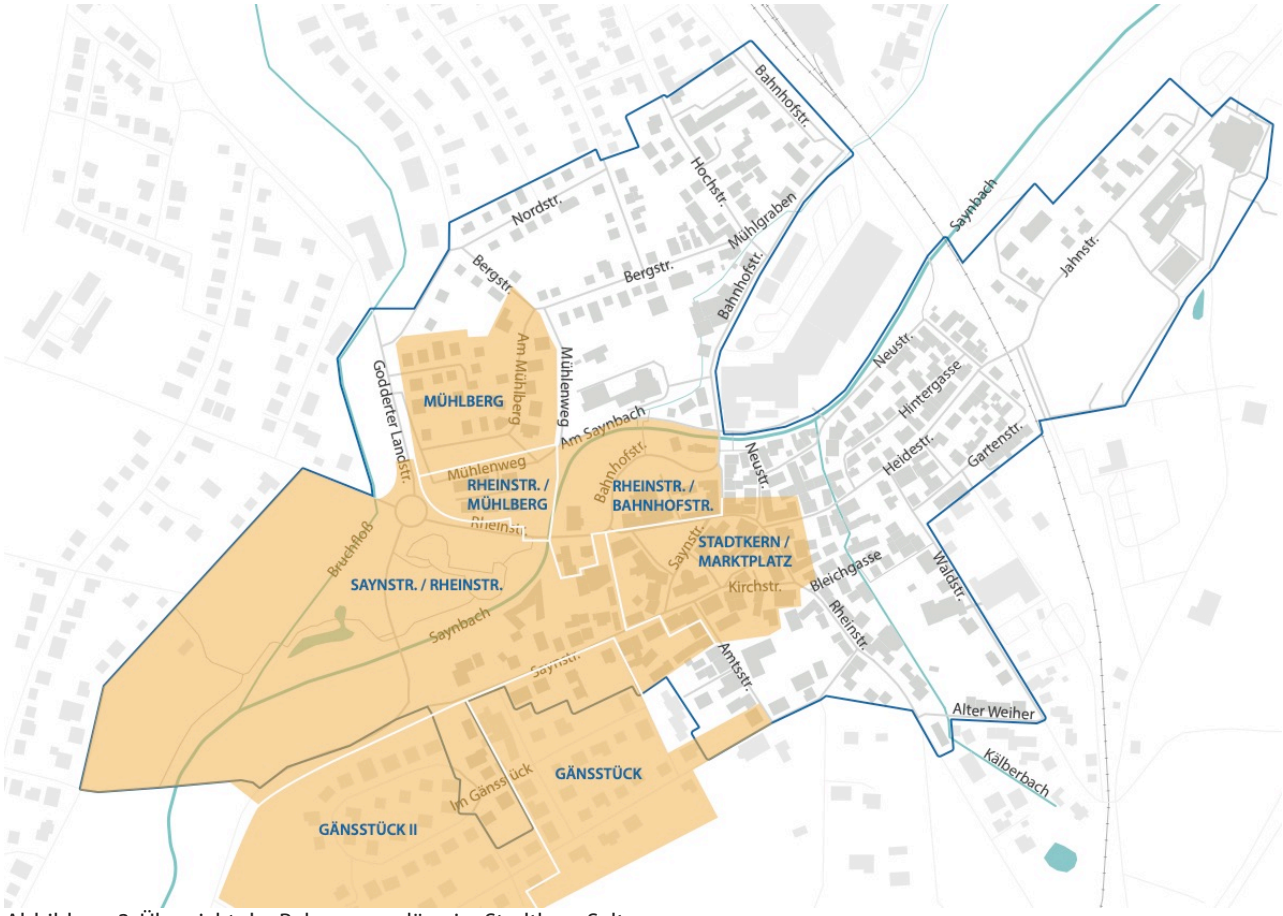


Abbildung 3: Übersicht der Bebauungspläne im Stadtkern Selters

2.3 Gutachten, Konzepte, Satzungen

Für den Bereich Stadtkern bestehen mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Selters und der Erweiterung der Vorkaufssatzung „Stadtkern Selters“ zwei für die weitere Stadtkernsanierung relevante planerische Grundlagen.

- ***Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Selters***: Das Konzept aus dem Jahr 2015 ist eine Grundlage zur zielgerichteten Steuerung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde. Es ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und dient der gezielten Einzelhandelsansiedlungssteuerung als auch zur geordneten Entwicklung des Einzelhandelsbestandes. Der Einzelhandelsbestand in der Stadt Selters hat, entsprechend der Einordnung der Stadt als Grundzentrum, auch eine Versorgungsbedeutung für die Verbandsgemeinde.
  Als zentraler Versorgungsbereich für die Stadt Selters wird das Saynbachcenter sowie der historisch gewachsene Ortskern beschrieben, die keinen in sich geschlossenen Standort markieren sondern trotz der räumlichen Nähe voneinander distanziert sind.
  Daneben besteht am östlichen Ortseingang im Bereich Luisenstraße/ Hammermühler Weg ein autoorientierter Nahversorgungsstandort mit einer hohen Versorgungsrelevanz, der dem zentralen Versorgungsbereich deutlich Konkurrenz macht.

- ***Erweiterung der Vorkaufssatzung „Stadtkern Selters“***: Die Satzung ist im Juni 2020 in Kraft getreten und regelt ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB zur Wahrung der gesamtstädtischen Interessen des Grundzentrums Selters und zur Sicherung des Grunderwerbs für die zukünftige geordnete Entwicklung und ist damit eine wesentliche Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung im Rahmen des vorgesehenen Sanierungsverfahrens.

2.4 Aktuelle Entwicklungen/ Planungen

Zwei eng aufeinander abgestimmte bauliche Neuentwicklungen sind im Stadtkern von Selters vorgesehen. Beide werden das Gesicht und auch die Funktionen im Bereich nördlich des historischen Stadtkerns verändern und können zu einer zusätzlichen Belebung des Stadtkerns beitragen.

- ***Quartier Saynbachaue***: Für den Bereich nördlich des Marktplatzes angrenzend zum Verlauf des Saynbachs wurde eine städtebauliche Konzeption zur Realisierung von wertigem und barrierefreien Wohnraum im Ortskern und zur Erlebbarmachung des Wasserelementes entlang des Saynbachs sowie des dort aktuell noch verrohrten Mühlgrabens erarbeitet. Eine attraktive Fußwegeverbindung soll die neue Wohnnutzung mit dem historischen Stadtkern verknüpfen. Dort soll ausreichend Raum für begleitende Gastronomie- sowie Dienstleistungsnutzungen entstehen.
  Außerdem ist die Realisierung einer Mobilitätsstation vorgesehen, die Angebote des öffentlichen Nahverkehrs, Ladestationen für E-Mobilität sowie ausreichend Stellplätze für durch die Bebauung wegfallende Parkstände vorhalten soll. Das Vorhaben ist langfristig geplant und soll den Stadtkern nachhaltig beleben.

Fotos 9 und 10: Bereich „Quartier Saynbachaue“ sowie Alte Mühle

- ***Mühleneck/ Alte Mühle***: Rund um die in Teilen brach liegende Alte Mühle an der Bahnhofstraße plant ein privater Investor die Realisierung verschiedener Wohnformen. Die ehemalige Backfabrik soll als Veranstaltungsfläche für kulturelle, öffentliche aber auch private Anlässe umgestaltet werden. Auch dieses Vorhaben will das „Wassermotiv“ betonen und den alten Mühlgraben reaktivieren. Mit der Investition wird das derzeit untergenutzte Areal aufgewertet und mit neuen Nutzungen belebt. Hierdurch wird eine neue Funktionalität geschaffen, die das Areal zu einem Bindeglied zwischen Wohngebiet, Innenstadt und Saynbachcenter macht.
  Das Vorhaben ist in die städtebauliche Konzeption für das Projekt „Quartier Saynbachaue“ integriert, beide Maßnahmen ergänzen sich.

3 Stadtkern Selters

3 Stadtkern Selters

3.1 Historische Entwicklung

Erste Besiedlungen im Raum Selters lassen sich auf die Jungsteinzeit datieren. Die Ursprünge von Selters als Siedlung liegen Anfang des 10. Jahrhunderts. Selters gehört damit zu den frühesten Siedlungen im Westerwald. Die Siedlung bzw. ihr historischer Kern entstand in günstiger Lage am Saynbach und an der Kreuzung mehrerer, historisch wichtiger Straßen.
Schon früh waren in Selters Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen auch für die umliegenden Gebiete lokalisiert. Seit Beginn des 18. Jahrhunderts war Selters Sitz der Verwaltung und Sitz der (niederen) Gerichtsbarkeit mit Zuständigkeit für Selters und benachbarte Siedlungsbereiche. Die Industrialisierung sowie die mit ihr verbundenen Auswirkungen auf gesellschaftliche Entwicklungen finden früh in Selters Niederschlag. Um 1880 wurde Selters an das Schienennetz angeschlossen und eine Straßenbeleuchtung eingerichtet. Bis zur Jahrhundertwende wurde eine Wasserver- und -entsorgung eingerichtet, die Straßen elektrisch beleuchtet und ein Krankenhaus errichtet. Administrative Veränderungen nach 1950 waren die Auflösung des Amtsgerichts im Jahr 1966, die Ernennung von Selters als Sitz der neugebildeten Verbandsgemeinde Selters im Zuge der Verwaltungsreform 1972 und die Verleihung der Stadtrechte im Jahr 2000.

Fotos 11 und 12: Amtsstraße mit historischer Bebauung sowie Verbandsgemeindeverwaltung Selters

3.2 Stadtstruktur und Städtebau

Stadtstruktur

Der Siedlungskern der Stadt Selters liegt an der Kreuzung mehrerer historischer Straßen sowie am Saynbach. Räumlich erstreckt sich der Siedlungskern in der Talebene des Saynbachs. Im Osten wird der Stadtkern durch den Damm der Eisenbahnlinie Altenkirchen - Montabaur bzw. das dazugehörige Eisenbahnviadukt über die L304 begrenzt. In nördliche und südliche Richtung steigen Hanglagen an. In westlicher Richtung öffnet sich die Tallage entlang des Saynbaches (Saynbachaue).
Das eigentliche historische Stadtzentrum mit dem Marktplatz und dem historischen Gebäudebestand befindet sich überwiegend südlich des Saynbachs.
Hauptdurchgangsstraße ist die Bahnhofstraße. Diese kreuzt den Siedlungskern an den großflächigen Einzelhandelsnutzungen des Saynbachcenters und quert dort auch den Saynbach. Die Straße verläuft nördlich des historischen Stadtzentrums und geht über in die Rheinstraße.

Abbildung 4: Stadtstruktur Stadt Selters

Prägend für das Zentrum von Selters sind die oberflächigen Wasserläufe: Der Saynbach durchquert den gesamten Stadtkern in Ost-West-Richtung und stellt damit ein wesentliches Element der Stadtlandschaft dar. Aus südöstlicher Richtung fließt der Kälberbach nach Norden und mündet im Bereich der Neustraße in den Saynbach. Der Mühlgraben fließt aus nordöstlicher Richtung parallel zur L 304 und mündet im Bereich des Standorts der Verbandsgemeindeverwaltung Selters in den Saynbach. Der Bruchfloß fließt aus nordwestlicher Richtung parallel zur K136 und mündet westlich des Stadtkerns im Bereich der Saynbachaue in den Saynbach.

Fotos 13 und 14: Saynbach sowie Kälberbach

Nördlich der Bahnhofstraße befinden sich weitere Siedlungsflächen. Dazu zählen Wohnflächen, aber auch die großflächigen Gewerbeflächen, die zu einem Großteil zum Firmengelände der Firma Schütz gehören. Auch der ehemalige Bahnhof befindet sich hier. 1984 wurde der Bahnhof mit der Stilllegung des Personenverkehrs der Holzbachtalbahn geschlossen. Aktuell wird die Schienentrasse noch vom Güterverkehr genutzt.

Die Stadt Selters ist in den letzten Jahrzehnten nach Einwohnern und in der Fläche gewachsen. Neue Industrie- und Wohngebiete wurden entwickelt. Die neuen Wohn- und Gewerbeflächen wurden schwerpunktmäßig in nördlich des Stadtzentrums realisiert. Daneben wurden auch westlich des Saynbachs bzw. der L304 Wohnflächen realisiert. Die Stadt hat sich zum geschäfts- und industriemäßigen Mittelpunkt für das Gebiet der Verbandsgemeinde Selters und darüber hinaus entwickelt.

Städtebauliche Analyse

Aus nordöstlicher Richtung kommend erfolgt der Eintritt in den Stadtkern von Selters mit Durchfahrt unter dem Bahnviadukt. Auf der linken Seite der Bahnhofstraße öffnen sich in Richtung Tallage des Saynbachs die großflächigen Einzelhandelsflächen des Saynbachcenters inklusive der Stellplatzflächen. Rechts der Bahnhofstraße zeigen sich hingegen überwiegend Wohnnutzungen. Im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße folgen auf der rechten Seite die Gebäude im Bereich der alten Mühle sowie das Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Selters. Im Bereich der alten Mühle weisen einige Gebäuden Mängel in der Bausubstanz auf. Auf der linken Seite der Bahnhofstraße ist der Gebäudekomplex des ehemaligen Schwinn-Kaufhauses verortet, der heute insbesondere durch einen großen Dienstleistungsbetrieb (Fitnessstudio) genutzt wird.

Fotos 15 und 16: Bahnviadukt am östlichen Stadteingang sowie Bahnhofstraße im Übergang zum historischen Stadtkern

Nach der Querung des Saynbachs über die Bahnhofstraße schließt südlich der historische Stadtkern an. Dieser wird durch eine überwiegend geschlossenen, zwei- bis dreigeschossige Bauweise und vergleichsweise schmale Straßenquerschnitte sowie einer Vielzahl stadtbildprägender Gebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert charakterisiert. Der Stadtkern zeichnet sich durch einen kleinteiligen Stadtgrundriss aus. Es überwiegen Wohn- und Geschäftshäuser. Prägende Nutzungen sind Dienstleistung und Wohnen. Durch die Aufgabe von Einzelhandelsgeschäften sind in einige Gebäuden die Erdgeschosszonen ungenutzt. Neben diesen Teilleerständen existieren wenige Gebäude, die vollständig, also auch in den oberen Geschoßen, leer stehen. Die Leerstände werden teilweise begleitet von Mängeln der Bausubstanz (vgl. auch Kapitel 3.4.3).

Fotos 17 und 18: historischer Stadtkern (Rheinstraße)

Der historische Marktplatz liegt nicht nur zentral im Stadtkern, er übernimmt auch eine bedeutende Funktion. Die dreieckig geformte, gepflasterte und von Bäumen gerahmten Platzfläche ist ein wichtiger Aufenthalts- und Veranstaltungsort. Der Platz wird bestimmt durch das Gebäude der evangelischen

Pfarrkirche. Nördlich und südöstlich ist der Marktplatz von der Rheinstraße bzw. Saynstraße begrenzt. Angesiedelt sind hier und direkt am Platz einige Gastronomieangebote, aber auch Dienstleistungen und Einzelhandelsnutzungen. Der Kernbereich mit einer hohen Nutzungs- und funktionalen Dichte konzentriert sich auf ein Gebiet mit einer Größe von ca. 2,5 Hektar um den Marktplatz und östlich des Marktplatzes. Östlich der Rheinstraße, südlich der Kirchstraße und westlich der Amtsstraße geht der Stadtkern in Wohngebiete über.

Fotos 19 und 20: Marktplatz mit evangelischer Pfarrkirche sowie Wochenmarkt auf dem Marktplatz

Insbesondere nördlich der Bahnhofstraße bricht der typische Stadtgrundriss des historischen Stadtkerns auf. Zum Saynbach sind großflächige Stellplatzflächen prägend. Diese große Lücke in der Bebauung durchbricht die Raumkanten, was die städtebauliche Situation wenig definiert. Der Uferbereich des Saynbachs ist dicht, z.T. mit einem hohen Pflanzen bewachsen, wodurch die Wahrnehmbarkeit des Bachverlaufs eingeschränkt ist. Südlich der Bahnhofstraße dominieren Stellplatzflächen sowie teilweise wenig ansehnliche Gebäuderückseiten. Die Bebauung ist hier eher ungeordnet und wenig attraktiv. Es zeigt sich Potenzial für eine umfassende gestalterische und funktionale Aufwertung.
Westlich des Marktplatzes und nördlich der Saynstraße folgt ein Bereich, der durch die Mischnutzung aus Wohnen sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben geprägt wird. Auffällig aus Sicht der Rheinstraße sind teilweise wenig ansehnliche Gebäudefassaden und -rückseiten.
In der Verlängerung der Bahnhofstraße führt eine Fußverbindung von der Rheinstraße zur Saynstraße. Der Fußverbindung zwischen Rheinstraße und Saynstraße ist weder beschildert noch hervorgehoben. Zwischen Marktplatz und Fußweg liegt ein ungeordneter größerer privater Stellplatzbereich.
In westlicher Richtung führt die Rheinstraße dann nördlich des John-Peter-Altgeld-Platzes und in Richtung des Bachtals des Saynbachs aus dem Stadtkern hinaus.

3.3 Bevölkerungsdaten

Eine Grundlage für die Analyse des Gebiets sind die Bevölkerungsdaten. Sie helfen, die allgemeine aktuelle Situation sowie Besonderheiten des Standortes zu erkennen und über Zeitreihenvergleiche Tendenzen zu ermitteln.
Das Untersuchungsgebiet Stadtkern Selters wurde mit den Daten der Einwohnermeldestatistik der Verbandsgemeinde Selters analysiert. Ergänzend wurden die Daten für die gesamte Stadt Selters, die Verbandsgemeinde Selters und den Westerwaldkreis anhand der verfügbaren Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz aufbereitet. Gegenübergestellt werden die Zahlen der Jahre 1999, 2009, 2014 und 2019.

3.3.1 Einwohnerzahl

Im Jahr 2019 hatte die Stadt Selters eine Bevölkerung von 2.814 Einwohner. Im Untersuchungsgebiet Stadtkern Selters wohnten etwa 1.200 Menschen. Damit wohnen im Gebiet ca. 42 % der Einwohner der Gesamtstadt Selters. Die Einwohnerzahl sowohl in der Stadt als auch im Stadtkern zeigt eine Wachstumstendenz im betrachteten Zeitraum von 1999 bis 2019. Die Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet Stadtkern Selters ist in diesem Zeitraum um rd. 5 % gestiegen. Gleichzeitig ist in der gesamten Stadt die

Bevölkerungszahl um ca. 2 % gestiegen. Demgegenüber sind die Zahlen in der Verbandsgemeinde und im Westerwaldkreis konstant geblieben bzw. leicht rückläufig.
Die steigende Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet lässt sich teilweise durch die Entwicklung des Wohngebiets im Bereich Mühlenweg / Am Mühlberg / Alte Molkerei erklären. Dieses Wohnquartier besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, die im betrachteten Zeitraum gebaut wurden.

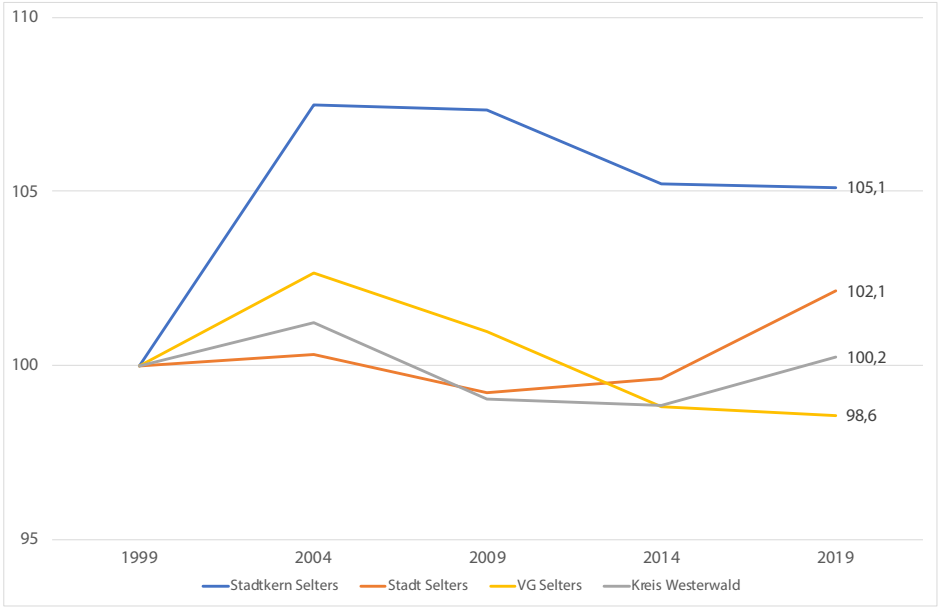


Abbildung 5: Einwohnerentwicklung zwischen 1999 und 2019 jeweils für Stadtkern Selters, Stadt Selters, Verbandsgemeinde Selters und Kreis Westerwald im Vergleich auf Basis von Daten der Verbandsgemeinde Selters, eigene Darstellung

3.3.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur wurde anhand von acht Altersgruppen betrachtet. Je nach Lebensphase bestehen unterschiedliche Erwartungen und Ansprüche an das Alltagsleben und damit auch an den Wohnort. So ist z.B. für die Altersgruppe der 0- bis 5-Jährigen das Betreuungs- sowie Spielplatzangebot von größerer Bedeutung, die Altersgruppe der 35- bis 49-Jährigen ist beruflich und/oder privat etabliert und weist auch bezüglich des eigenen Wohnortes Beständigkeit auf und 65- bis 79-Jährige sind aus dem Erwerbsleben ausgeschieden, meist noch sehr aktiv und suchen Betätigungsfelder und -angebote, während über 80-Jährige im heutigen Verständnis der Senioren als Zielgruppe für Unterstützungsleistungen (Dienstleistungen, Pflege) zu bewerten sind.
Das Untersuchungsgebiet war im Jahr 2019 ähnlich strukturiert wie die Gesamtstadt. Im Vergleich zur Verbandsgemeinde Selters und Westerwaldkreis hat die Stadt und Stadtkern größere Anteile an Kindern und Jugendlichen aufgewiesen. Der Anteil der unter 19-jährigen im Stadtkern Selters liegt mit etwa 24 % über dem der Verbandsgemeinde und des Kreises (18 % bzw. ca. 19 %). Für den Zeitraum 1999 bis 2019 zeigt sich jedoch ein negativer Trend: Der Anteil der Kinder und Jugendliche ist sowohl im Stadtkern als auch in der Gesamtstadt um ca. 5 Prozentpunkte gesunken.
Im Vergleich zum Jahr 1999 hat sich im Stadtkern Selters der Anteil der 50- bis 64-jährigen um 4 Prozentpunkte erhöht und lag im Jahr 2019 bei etwa 20 %. Diese Tendenz ist in der Verbandsgemeinde und im Westerwaldkreis noch deutlicher zu beobachten: Hier ist der Anteil dieser Altersgruppe um ca. 7 bzw. ca. 9 Prozentpunkte gestiegen.
Daneben hat der Anteil der über 65-jährige im Untersuchungsgebiet und in der Stadt Selters um rund 2 bzw. 5 Prozentpunkte zugenommen. Diese Entwicklung ist ebenfalls in der Verbandgemeinde und im Kreis nachvollziehbar: Hier hat der Anteil dieser Altersgruppe um mehr als 5 Prozentpunkte zugenommen und macht mehr als 20 % der Bevölkerung aus.

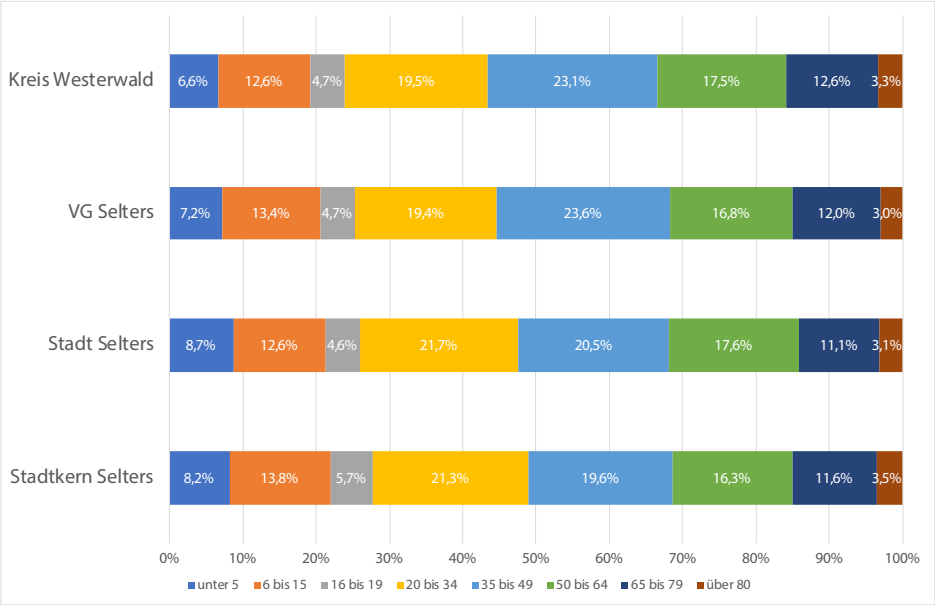


Abbildung 6: Altersstruktur1999 jeweils für Stadtkern Selters, Stadt Selters, Verbandsgemeinde Selters und Kreis Westerwald im Vergleich auf Basis von Daten der Verbandsgemeinde Selters, eigene Darstellung

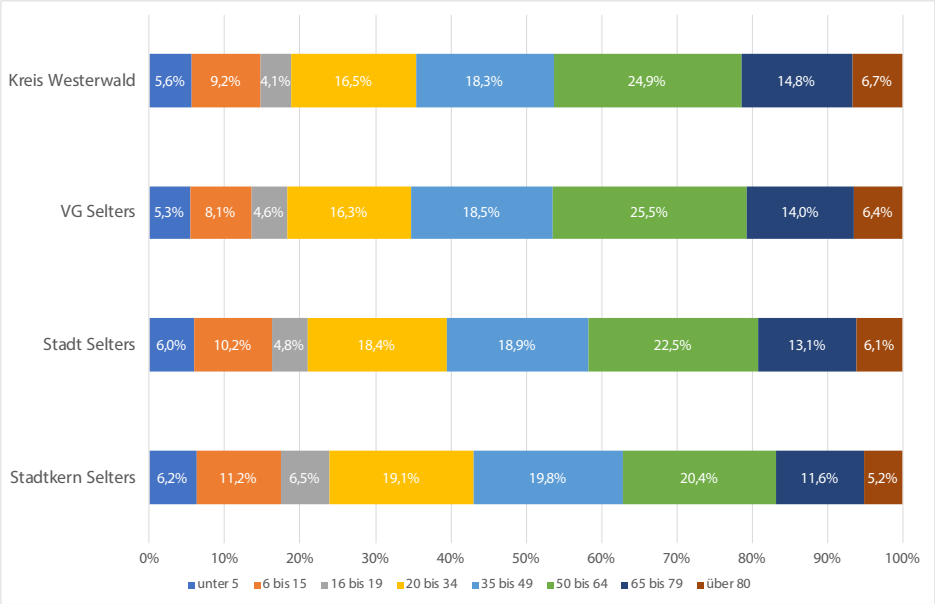


Abbildung 7: Altersstruktur 2019 jeweils für Stadtkern Selters, Stadt Selters, Verbandsgemeinde Selters und Kreis Westerwald im Vergleich auf Basis von Daten der Verbandsgemeinde Selters, eigene Darstellung

3.3.3 Bevölkerungsbewegung

Zur näheren Betrachtung der Bevölkerungsbewegung werden natürlicher Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo analysiert.
Der natürliche Saldo bildet die Differenz zwischen Lebendgeborenen und der Zahl der Sterbefälle. 2019 war dieser Saldo im Untersuchungsgebiet im negativen Bereich bei -1 Person (bzw. -0,1 % der Einwohner). Ein negativer Trend ist ebenfalls in der Verbandsgemeinde und im Westerwaldkreis zu sehen (-0,2 % bzw. -0,3 %). Der natürliche Saldo in der Stadt Selters liegt allerdings im positiven Bereich bei +2 Personen (entspricht 0,1 % der Bevölkerung).

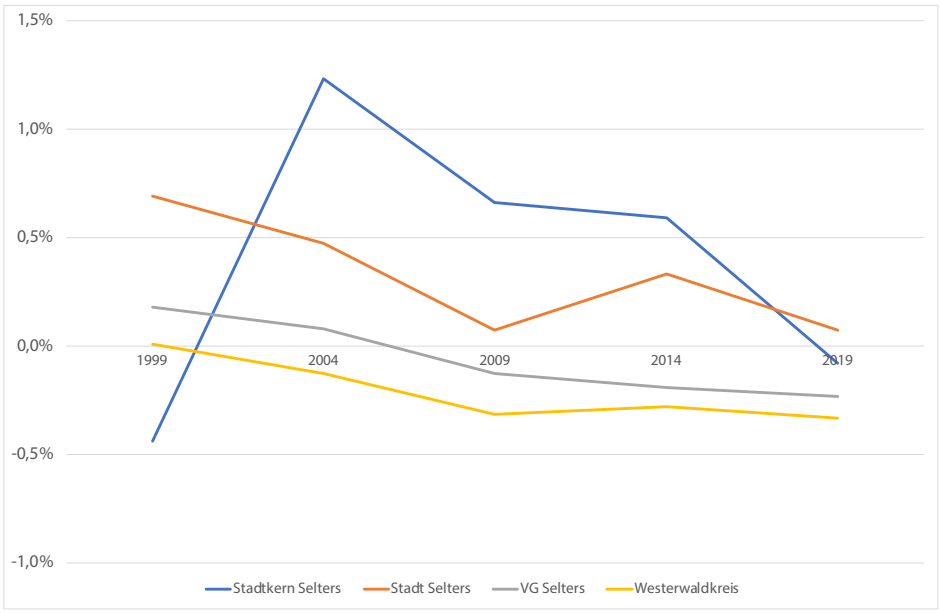


Abbildung 8: Natürliche Bevölkerungsbewegung zwischen 1999 und 2019 jeweils für Stadtkern Selters, Stadt Selters, Verbandsgemeinde Selters und Kreis Westerwald im Vergleich auf Basis von Daten der Verbandsgemeinde Selters, eigene Darstellung

Die zweite Komponente der Analyse der Bevölkerungsbewegung ist der Wanderungssaldo. Dieser Saldo zeigt die Differenz zwischen den Zu- und Fortzügen über die Gemeindegrenze. Für die betrachteten Gebiete ist ein positiver Trend nachzuzeichnen. Der Wanderungssaldo liegt im Untersuchungsgebiet bei +6 (entspricht 0,5 % der Bevölkerung) und in der Stadt bei +39 (entspricht 1,4 % der Bevölkerung).
Der Gesamtsaldo liegt damit in allen betrachteten Räumen im positiven Bereich. Nach der anfänglichen Abnahme ist seit 2009 dank des Anstiegs des Wanderungssaldos eine allmählich positive Entwicklung zu beobachten.

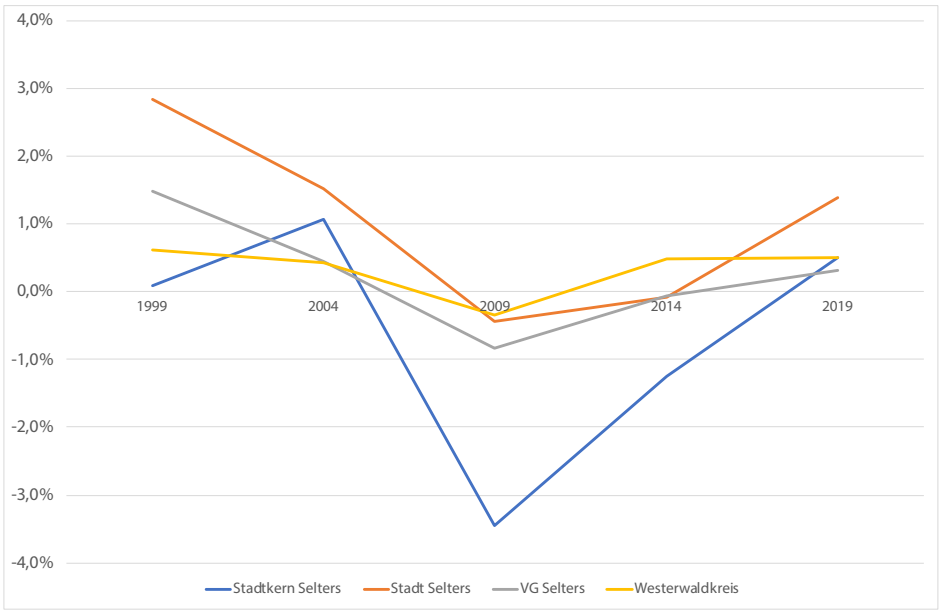


Abbildung 9: Wanderungssaldo zwischen 1999 und 2019 jeweils für Stadtkern Selters, Stadt Selters, Verbandsgemeinde Selters und Kreis Westerwald im Vergleich auf Basis von Daten der Verbandsgemeinde Selters, eigene Darstellung

Außerdem besteht in der Stadt Selters ein positiver Pendlersaldo: es pendeln +1.857 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Selters ein (Stand 30.06.2019). Andererseits ist der Pendlersaldo im Westerwaldkreis negativ (-12.022 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte). Diese Daten liegen für die Verbandsgemeinde Selters nicht vor.

3.3.4 Nationalität

Der Anteil der ausländischen Einwohner liegt sowohl in der Stadt Selters als auch im Untersuchungsgebiet weit über den Werten der Verbandsgemeinde und des Kreises. 2019 betrug der Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet über 37 % und in der Gesamtstadt 19 %. Zugleich machten die Ausländer etwa 8 % der Bevölkerung der Verbandsgemeinde, der Ortsgemeinden gleicher Größenklasse sowie des Westerwaldkreises aus.
Von insgesamt 521 Ausländer im Untersuchungsgebiet sind 54 % türkischer Herkunft. Damit ist diese Nationalität am stärksten vertreten.
Der Zeitreihenvergleich ist in diesem Fall mangels verfügbarer Daten nicht möglich.

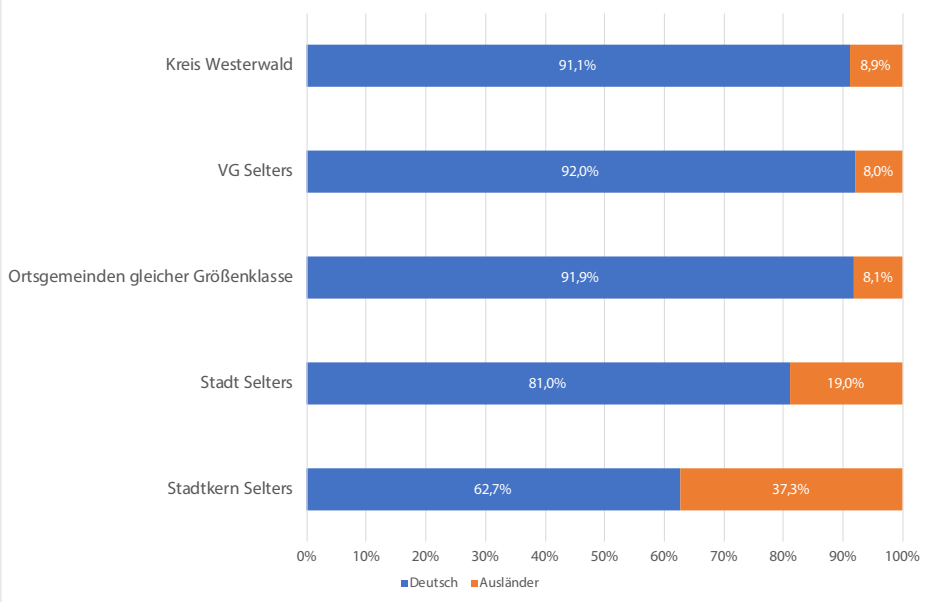


Abbildung 10: Anteil ausländischer Einwohner 2019 jeweils für Stadtkern Selters, Stadt Selters, Verbandsgemeinde Selters und Kreis Westerwald sowie Ortsgemeinde gleicher Größenklasse im Vergleich auf Basis von Daten der Verbandsgemeinde Selters, eigene Darstellung

3.3.5 Zusammenfassung Statistik

positive Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet und der Stadt Selters

Die Einwohnerzahlen haben sich sowohl im Untersuchungsgebiet als auch in der Stadt Selters positiv entwickelt. Demgegenüber ist die Entwicklung der Bevölkerungszahl in der Verbandsgemeinde Selters und im Westerwaldkreis konstant geblieben bzw. rückgängig.

junge Altersstruktur, aber allmähliche Alterung der Bevölkerung

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist im Untersuchungsgebiet und in der Stadt Selters höher als in der Verbandsgemeinde und im Kreis. Betrachtet man die Entwicklung der letzten zehn Jahre, so lässt sich aber auch hier ein Trend zur Alterung der Bevölkerung erkennen.

positiver Wanderungs- und Pendlersaldo

Seit 2009 ist ein positiver Wanderungssaldo im Untersuchungsgebiet Stadtkern Selters sowie in der Gesamtstadt zu sehen. Dieser Trend entspricht auch den Entwicklungen in der Verbandsgemeinde und im Westerwaldkreis. Gleichzeitig zeigt sich in allen untersuchten Räumen eine negative Entwicklung des natürlichen Saldos.
Darüber hinaus lässt sich ein überdurchschnittlich positiver Pendlersaldo in der Stadt Selters erkennen. Dies kann durch die hohe Mitarbeiterzahl des Unternehmens Schütz mit Sitz in Selters erklärt werden.

höherer Anteil ausländischer Einwohner

Im Vergleich zur Verbandsgemeinde und zum Westerwaldkreis weist sowohl der Stadtkern als auch die Stadt Selters einen deutlich höheren Anteil an ausländischen Einwohnern auf.

3.4 Gebäudebestand

Die Analyse des Gebäudebestandes erfolgt auf Grundlage einer flächendeckenden Erhebung im Untersuchungsgebiet Stadtkern Selters im Frühjahr 2021. Die Gebäude wurden hinsichtlich des Gebäudetyps, der Nutzung sowie des augenscheinlich erkennbaren Zustands relevanter Bauteile erhoben und mit Fotos dokumentiert. Die Erhebung erfolgte ausschließlich in Form einer Betrachtung der Gebäude von außen und vorrangig von öffentlichen Flächen.
Das Untersuchungsgebiet zählt 360 Hauptgebäude. Die Nebengebäude wurden nur dann berücksichtigt, wenn sie im Erscheinungsbild und in ihrer augenscheinlichen Funktion keine untergeordnete Rolle spielen. Anhand dieser Kriterien wurden 27 Nebengebäude (z.B. Garagen oder Nebenanlagen) erhoben. Auf sechs Grundstücken befanden sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Baustellen bzw. die Objekte waren nicht zugänglich.

3.4.1 Gebäudetypologie

Der Gebäudebestand wurde in folgenden Gruppen unterteilt:

Freistehendes Einfamilienhaus / Doppelhaus

Die 1- bis 2-geschossigen Gebäude befinden sich primär im weiteren Umfeld des Marktplatzes und des historischen Stadtkerns, hauptsächlich im nördlichen Bereich in der Hochstraße, Bergstraße, Nordstraße und Am Mühlberg, östlich in der Neustraße, Heiderstraße und Gartenstraße sowie westlich in der Saynstraße und Im Gänsstück. Die Architektur und Größe solcher Gebäude sowie die Grundstückflächen sind stark unterschiedlich. Die Grundstücke verfügen meistens über eine Grün- bzw. Gartenfläche sowie Garage oder Schuppen.

Fotos 21 und 22: Mehrfamilienhäuser an der Bahnhof- sowie Einfamilienhaus an der Waldstraße

Mehrfamilienhaus

Die z.T. 3- und mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser befinden sich oftmals näher zum historischen Stadtkern in der Rheinstraße, Kirchstraße, Saynstraße sowie Amtsstraße. Sie sind teilweise auch im nördlichen (z.B. in der Bergstraße) und im westlichen Bereich der Untersuchungsgebietes zu finden. Aufgrund der dichteren Bebauung des historischen Stadtkerns Selters verfügen die Mehrfamilienhäuser meistens über kleinere Grundstücksflächen. Diese Flächen sind außerdem häufig gepflastert und ggf. als Parkflächen benutzt.

Geschäftshaus mit Einzelhandel und Dienstleistungen

Die Geschäftshäuser sind durch eine Mischnutzung charakterisiert. Die gewerblichen Flächen befinden sich überwiegend in den Erdgeschossen der Gebäude, meist mit Wohnen in den Obergeschossen. Die

Standorte solcher Gebäude sind hauptsächlich in der Nähe des Marktplatzes zu finden. Die Gestaltung der Fassaden und die Größe der Gebäude sind divergent.

Historisches Gebäude mit Fachwerk

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt zwölf Gebäude mit Fachwerk (einschließlich Nebengebäude). Trotz der geringeren Anzahl solcher Objekte sind diese ein Zeugnis der historischen Entwicklung der Stadt Selters.

Fotos 23 und 24: Fachwerkgebäude an der Kirchstraße sowie Gebäude mit Trachyt-Fassade an der Amtsstraße

Historisches Gebäude mit Trachyt

Es befinden sich 48 Gebäude mit Trachyt im Untersuchungsgebiet. Dieser Naturwerkstein wurde u.a. im Westerwald abgebaut und ist daher in der Herstellung der Fassadenplatten häufig benutzt. Die Bauten mit Trachyt sind prägend für das Erscheinungsbild im Untersuchungsgebiet „Stadtkern".

Sonstige Gebäudetypen

Diese Kategorie umfasst 27 Gebäude und sind in der Hauptsache Nebengebäude oder Garagen.

3.4.2 Nutzungen

Die Nutzungen im Untersuchungsgebiet sind in folgenden Kategorien unterteilt worden:

- ***Wohnen***: Wohnen stellt die größte Nutzungskategorie dar, insgesamt 299 Gebäude dienen der Wohnnutzung. Im historischen Stadtkern befinden sich oftmals in den Erdgeschossen auch Einheiten für Dienstleistungen, Einzelhandel, Praxen etc.
- ***Dienstleistung***: Räumlichkeiten für die Nutzungskategorie Dienstleistung befinden sich in 33 Gebäuden und konzentrieren sich hauptsächlich im Umfeld des Marktplatzes und Saynbachcenters, d.h. in der Rheinstraße und Bahnhofstraße.
- ***Gastronomie***: Die gastronomischen Angebote im Untersuchungsgebiet sind primär in der unmittelbaren Nähe des Marktplatzes zu finden. Diese Nutzungskategorie umfasst Bäckereien, chinesische, italienische und Grill-Restaurants, Eiscafé sowie Imbisse.
- ***Einzelhandel (Grundversorgung und längerfristige Waren)***: Die Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in insgesamt acht Gebäuden (sowohl Grundversorgung als auch längerfristige Waren). Sie sind gleichfalls hauptsächlich in der Nähe des Marktplatzes, aber auch vereinzelt in der Rheinstraße und Bahnhofstraße zu finden.
- ***Öffentliche Gebäude***: Diese Nutzungskategorie umfasst u.a. die Gebäude der Stadt- und Verbandsgemeindeverwaltung Selters an der Rhein- bzw. Bahnhofstraße, das Krankenhaus an der Waldstraße sowie die Evangelische Kirche am Marktplatz. Insgesamt befinden sich im Untersuchungsgebiet 13 Gebäuden mit öffentlichen Nutzungen.
- ***Sonstiges***: Diese Kategorie umfasst z.B. Abstell- und Lagerräume, Garagen oder Werkstätten, die sich in freistehenden Gebäuden befinden. Diese Nutzungen findet man in 29 Objekten im Untersuchungsgebiet.

Ausführliche Informationen zu den Nutzungen im Stadtkern Selters sind auch in den Kapiteln 3.5, 3.6 und 3.7 erläutert.

Abbildung 11: Verteilung der Nutzungen im Erdgeschoss, auf Grundlage der Gebäudeerhebung

3.4.3 Leerstände

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden elf leerstehende Ladenlokale im Untersuchungsgebiet identifiziert. Diese ehemals gewerblich genutzten Flächen befinden sich hauptsächlich in der Nähe des Marktplatzes, aber auch vereinzelt in der Heidestraße, Bahnhofstraße und Rheinstraße (vgl. Abbildung 11). Da die Gebäudeerhebung nur nach Inaugenscheinnahme von Außen erfolgte, können keine gesicherten Aussagen zu Leerständen in Wohneinheiten getroffen werden.

3.4.4 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand wurde auf Grundlage einer von Außen getätigten Inaugenscheinnahme beurteilt. Es wurden dadurch lediglich die Gebäudeteile bewertet, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Beurteilt wurden folgende relevante Bauteile:

- ***Fassaden***: Fachwerk, Anstrich, Putz, Mauerwerk
- ***Dach und Dachaufbauten***: Verwitterungsgrad der Dacheindeckungen, Patina, Dachsenkungen oder -einstürze, Eindeckung, Zustand der Regenrinnen und Fallrohre, Verblechungen
- ***Fenster und Türen***: Verglasung, Rahmen, Dichtungen, Bauart, Dämmung, Gliederung und Materialien der Fenster, energetischer Zustand der Fenster, Fensterverkleidungen

Der Zustand der Gebäude wurden anhand der folgenden drei Kategorien bewertet:

- ***Guter baulicher Zustand***: Es besteht kein Modernisierungsbedarf an Fassade, Fenster, Türen oder Dach, bzw. die Schäden sind geringfügig, d.h. es sind allenfalls kleine optische Mängel zu entdecken, die aller Voraussicht nach keine negativen Auswirkungen auf die bauliche Substanz haben.
- ***Mäßiger baulicher Zustand***: Es besteht geringerer oder mittlerer Sanierungsbedarf aufgrund von erkennbaren Mängeln bzw. Schäden an der einsehbaren Bausubstanz.

- ***Fassade***: mangelhafter bzw. verwitterter Anstrich, leichte Putzschäden und -risse, leichte Verformungen des Fachwerks, Fugenabrisse, einzelne fehlende Platten und Verkleidungen, leichte Schäden am Mauerwerk, leichte Feuchtigkeitsschäden, Dämmung nicht nach modernen Standards sowie weitere, kleinere Schäden.
- ***Dach und Dachaufbauten***: mangelhafte bzw. verwitterte Dacheindeckung, leichte Schäden und weitere, kleinere Mängel.
- ***Fenster und Türen***: technisch in Ordnung, aber nach veraltetem Dämmstandard, Verglasung und Rahmen mit leichten Schäden, Dichtungen schadhaft sowie weitere, kleinere Schäden.

- ***Schlechter baulicher Zustand***: Aufgrund der gravierenden Mängel, die die Bausubstanz offensichtlich (nach äußerer Betrachtung) schon beeinträchtigt haben, besteht ein großer Sanierungsbedarf.
  - ***Fassade***: abgängige Anstriche und Verkleidungen, starke und großflächige Putz- und Mauerwerksschäden, starke Feuchtigkeitsschäden, Zerstörungen am Fachwerk, defekte Schwellhölzer, lose und fehlende Gefache und/oder weitere, größere Schäden.
  - ***Dach und Dachaufbauten***: hoher Verwitterungsgrad der Dacheindeckung mit Fehlstellen, mangelhafte Verblechung von Kehlen, schadhafte Entwässerung.
  - ***Fenster und Türen***: abgängige und schadhafte Fenster und Türen, Verglasung und Rahmen schadhaft, Fehlstellen an Wasserschenkeln, Dichtungen schadhaft.

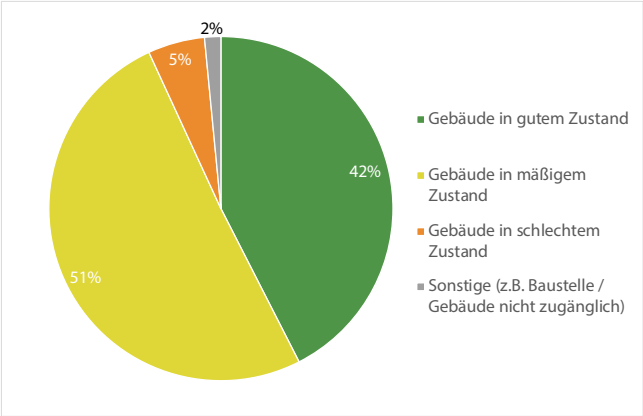


Abbildung 12: Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet, auf Grundlage der Gebäudeerhebung

Bei der Erläuterung der Ergebnisse der Gebäudeerhebung muss berücksichtigt werden, dass die Gebäude nur aufgrund deren Erscheinung bewertet wurden. Im Laufe der detaillierteren Betrachtung einzelner Objekte im Nachgang kann die Beurteilung abweichen bzw. sich evtl. auch weiterer Sanierungsbedarf offenbaren.
Von 393 Gebäude wurde bei 167 ein guter baulicher Zustand festgestellt (entspricht 42 % der Immobilien). Diese Gebäude befinden sich im gesamten Untersuchungsgebiet, wenngleich sich im Bereich Mühlenweg / Am Mühlberg / Alte Molkerei ein höherer Anteil an Gebäuden in gutem Zustand findet, da dieses Wohngebiet erst in den letzten 20 Jahren entwickelt wurde.
Ein mäßiger baulicher Zustand wurde für 199 Gebäude (51 %) ermittelt. Da ein hoher Anteil an Gebäuden zu Beginn des letzten Jahrhunderts errichtet wurde, besteht im Untersuchungsgebiet ein gewisser Sanierungsbedarf. Wie bereits erwähnt, handelt es sich in diesem Fall um einen geringen oder mittleren Modernisierungsbedarf. (vgl. Kapitel 4.4)
Schließlich ist 21 Gebäuden ein schlechter baulicher Zustand zu attestieren. Diese Anzahl einspricht ca. 5 % der Immobilien im Untersuchungsgebiet Stadtkern Selters.

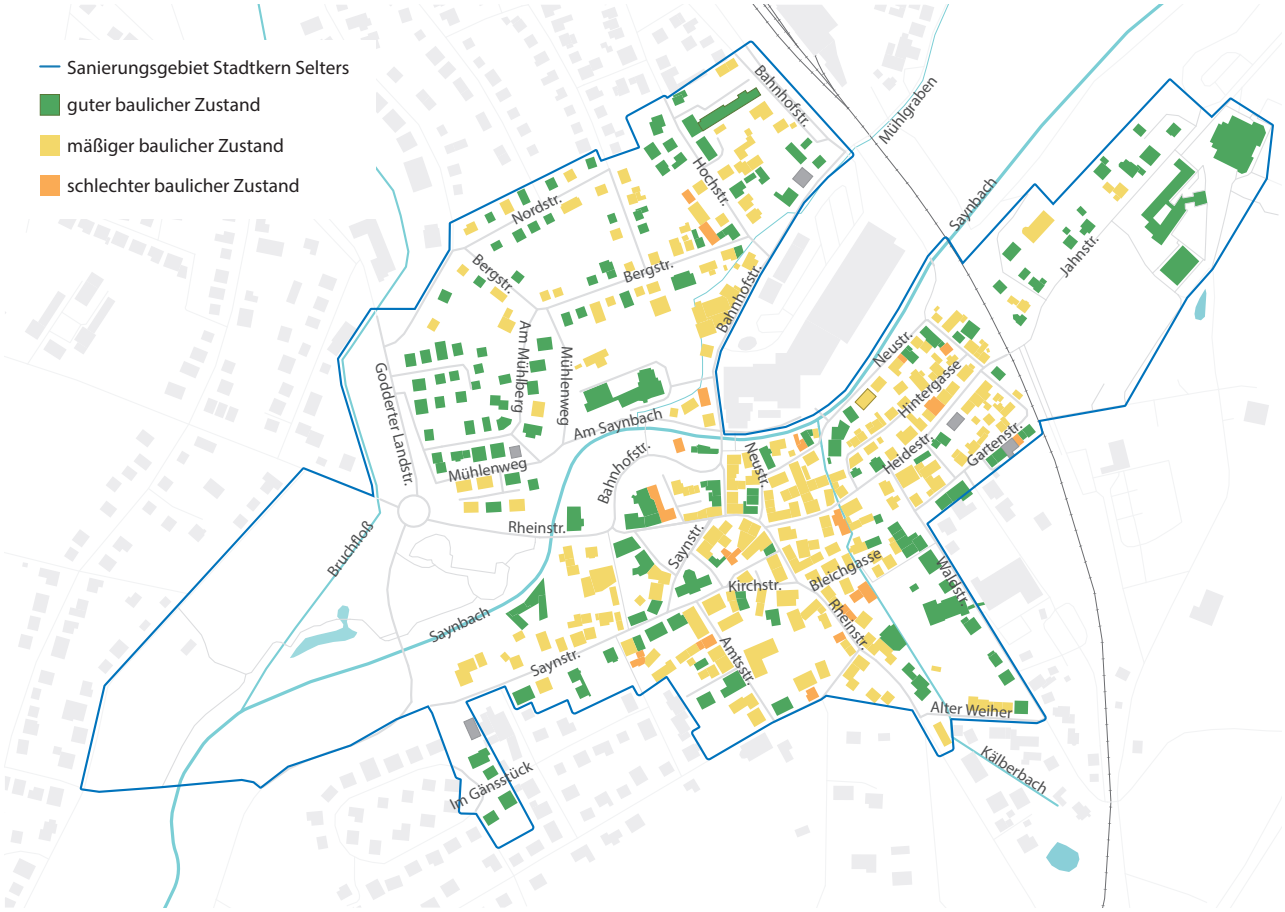


Abbildung 13: Baulicher Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet, auf Grundlage der Gebäudeerhebung

3.4.5 Denkmalschutz

In Selters gibt es nur eine geringe Anzahl denkmalgeschützter Objekte, aber eine Reihe von historischen Gebäuden, die Ende des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts gebaut wurden. (vgl. Kapitel 3.5)
Denkmalgeschützt sind drei Gebäude im historischen Stadtkern Selters:

- Die evangelische Pfarrkirche und das Gemeindehaus in der Kirchstraße 10, 10a und 10b mit Bogenfenster und Holzmaßwerk. Diese Gesamtanlage wurde um das Jahr 1830 erbaut und liegt direkt am Marktplatz. 2018 wurde das Gebäude im Zuge des abgeschlossenen Sanierungsverfahrens saniert.
- Das Gebäude in der Bahnhofstraße 11 liegt in zentraler Lage und wurde im Jahr 1881 errichtet. Die besondere Fassade ist aus roten und gelben Ziegeln gebaut und hat eine geschichtliche, städtebauliche und kulturelle Bedeutung.
- Die Kelleranlage in der Bahnhofstraße 8 war ehemals in jüdischem Besitz. Die Ausführung des Schachtes weist darauf hin, dass es sich um eine Kellermikwe handelt. Diese Anlage ist ein Zeugnis des Landjudentums im Westerwald und hat folglich eine geschichtliche und religiöse Bedeutung.

Abbildung 14: Kirchstraße 10 sowie Fassadendetail Bahnhofstraße 11

3.5 Wohnstruktur

Die Wohnstruktur im Untersuchungsgebiet Stadtkern Selters wurde anhand der statistischen Daten und der Ergebnisse der Eigentümerbefragung analysiert (vgl. Kapiteln 3.3 und 4.4).
In der Stadt Selters werden ca. 18 % der Gesamtfläche als Siedlungsfläche genutzt. Dazu gehören Wohnbau-, Industrie- und Gewerbe- sowie Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Der Anteil der Siedlungsflächen ist damit deutlich höher als in den Ortsgemeinden gleicher Größenklasse, in der Verbandsgemeinde sowie im Westerwaldkreis.
Nach Angaben der befragten Eigentümer wurde mehr als die Hälfte der Gebäude im Untersuchungsgebiet vor 1930 errichtet. Ein Drittel der Immobilien wurde im Zeitraum von 1950 bis 1980 gebaut, was der Entwicklung des historischen Stadtkerns der Stadt Selters entspricht. Darüber hinaus weist dieser hohe Anteil an historischen Gebäuden auf einen möglichen Sanierungsbedarf aufgrund veralteter Bausubstanz und Haustechnik hin.
Nach den Ergebnissen der Befragung befinden sich vier Fünftel der Gebäude in Einzeleigentum. Zwei Drittel der Gebäude wurden in den letzten 20 Jahren von den aktuellen Eigentümern (sowohl durch Kauf als auch durch Erbschaft) erworben. 24 % der Umfrageteilnehmer gaben an, dass ein Eigentumsübergang in der näheren Zukunft vorgesehen ist.

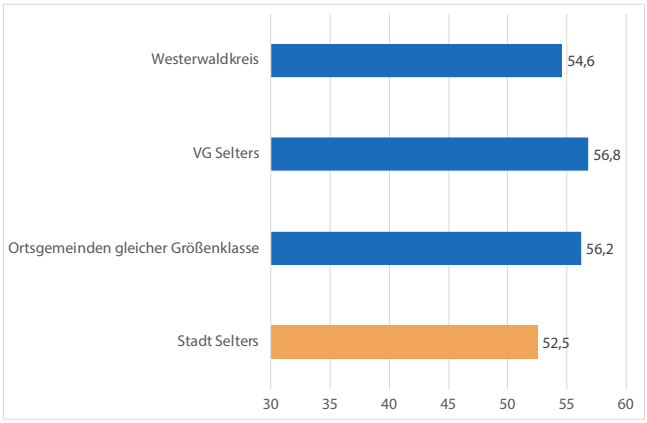


Abbildung 15: Wohnfläche pro Einwohner im Vergleich, Stand 31.12.2019, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Die Wohnfläche pro Einwohner beträgt in der gesamten Stadt Selters 52,5 Quadratmeter. Dieser Wert liegt leicht unter dem in den Ortsgemeinden gleicher Größenklasse, in der Verbandsgemeinde und im Westerwaldkreis. Stand 31.12.2019 wiesen 543 Gebäude in der Gesamtstadt Selters eine Wohnung auf (entspricht ca. 68 % der Gebäude), 137 Gebäude hatten zwei Wohnungen (entspricht ca. 17 % der Immobilien) und 120 Gebäude zählten drei und mehr Wohnungen (entspricht 15 % der Immobilien).
Nach Angaben der befragten Eigentümer haben mehr als die Hälfte der Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet eine Wohnfläche von mehr als 76 Quadratmeter.
Die Stadt Selters weist somit eine vergleichsweise hohe bauliche Verdichtung auf und hat im Vergleich zu anderen, vergleichbaren Gemeinden in der Region einen höheren Anteil von Geschosswohnungen. Die Wohnflächenausstattung ist im Vergleich geringer.

3.6 Soziale, kulturelle, Bildungs- und Freizeitinfrastruktur

Die Stadt Selters verfügt über eine Vielzahl von öffentlichen Einrichtungen aus unterschiedlichen Bereichen wie Behörden, Kultureinrichtungen, Gesundheitsangeboten sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die allesamt im oder unmittelbar am Stadtkern gelegen sind.

- ***Verwaltung***: Im Stadtkern befindet sich neben der Verbandsgemeindeverwaltung auch das Stadthaus, das die Stadtverwaltung der Stadt Selters beherbergt.

Fotos 25 und 26: Stadthaus sowie Jugendhaus

- ***Bildung***: Zwei Schulformen sind mit der Oberwaldschule (Grundschule) und der integrierten Gesamtschule Selters (IGS-Selters), die ab dem Schuljahr 2017/2018 auch die Sekundarstufe II anbietet, vorzufinden.
- ***Kinderbetreuung***: Zwei Kindertagesstätten haben mit der evangelischen Kindertagesstätte Plumpaquatsch und der Kindertagesstätte Sonnenschein ihren Standort im bzw. am Stadtkern. Hinzu kommt noch der Kinderhort Abenteuerland, der Betreuungsangebote für Schulkinder bis zum Alter von 14 Jahren vorhält.

Fotos 27 und 28: evangelische Kindertagesstätte „Plumpaquatsch“ sowie IGS Selters

- ***Kultur***: Das Stadthaus ist nicht nur Sitz der Stadtverwaltung und Bürostandort des Stadtbürgermeisters. Hier ist auch die Stadtbücherei untergebracht. Ferner können Räumlichkeiten in dem barrierefreien Gebäude von Bürgern und Initiativen für kleinere Veranstaltungen gemietet werden.
  Darüber hinaus ist die Festhalle ein wesentlicher Veranstaltungsort.
  Dieser wird z.B. vom „Forum Selters“, eine seit 2010 existierenden Kreis an vielfältiger Kulturförderung in der Region Selters interessierter Menschen, für Veranstaltungen genutzt. Auch das Stadthaus sowie ein ehemaliger kleiner Steinbruch wird für eintrittsfrei angebotene kulturelle Veranstaltungen sowie Kleinkunst genutzt.
  Das Museum Selters Mu*Se ist ein Museumsraum in der Oberwaldschule zum Thema Landleben im Westerwald. Die Räume haben in den Sommermonaten einmal im Monat geöffnet sowie bieten Termine nach Vereinbarung.
- ***Jugend***: Das Jugendhaus liegt am Marktplatz und bietet regelmäßige Angebote zur Unterhaltung sowie Ferienangebote an. Die wöchentlichen Angebote werden von der Jugendpflege der Verbandsgemeinde Selters und der Stadt Selters angeboten.
- ***Gesundheit***: Das evangelische Krankenhaus wird als Verbundkrankenhaus mit Dierdorf betrieben und verfügt über die Hauptfachabteilungen Innere Medizin, Intensivstation, Neurologie mit einer Schlaganfall-Einheit, Neuropsychologie, Radiologie, Therapiepraxen mit Logopädie, sowie Ergotherapie und Physiotherapie.
- ***Sport und Freizeit***: Zur Infrastruktur der Bereiche Sport und Freizeit zählen die Dreifachsporthalle IGS Selters und das Oberwaldstation. Der John-Peter-Altgeld-Platz hält einen Skaterplatz, eine Streetballfläche sowie einen Bolzplatz vor und wird insbesondere von Jugendlichen frequentiert. Weitere Elemente der Freizeitinfrastruktur sind die Rad- und Wanderrouten. Durch die Stadt Selters führen zwei

Radrouten: Der Westerwald-Rundweg WW1 und die Saynbachroute (auch Saynbach-Radrundweg genannt). Beide Touren sind beschildert sowie werden über relevante Plattformen wie „radwanderland Rheinland-Pfalz“ oder den Tourismusverband Westerwald vermarktet. Zudem laufen diverse Routen für Wanderer durch Selters: Der Hauptwanderweg 4, der Plusweg von Bad Honnef - Koblenz sowie der 3 km lange Rundweg Oasenweg des Westerwald-Vereins, der Europäische Fernwanderweg E1, der Schönstatt-Pilgerweg von Betzdorf (Sieg) nach Schönstadt und der Erlebnisweg Kannenbäckerland des Tourismusverbands Westerwald. Auch gibt es zahlreiche Nordic Walking Wege, die als Nordic Walking Park der Verbandsgemeinde Selters zusammengefasst sind.

Abbildung 16: Soziale, kulturelle, Bildungs- und Freizeitinfrastruktur

3.7 Einzelhandel

Die Stadt Selters verfügt über gute Versorgungmöglichkeiten. In zentraler Lage der Stadt Selters befindet sich das „Saynbachcenter“, ein großes Einkaufszentrum, das über Angebote in verschiedenen Einzelhandelsbereichen verfügt. Hier sind ein großer Supermarkt, ein discountorientierter Fachmarkt u.a. mit Haushaltswaren u.ä., ein Gartencenter und verschiedene Bekleidungs- und Textilgeschäfte angesiedelt. Nordöstlich außerhalb der Zentrumlage haben im Industriegebiet zwischen Hammermühlerweg und Luisenstraße L304 zwei Discount-Lebensmittelmärkte und ein Getränkehandel ihren Standort.
Die Gebäudezuschnitte im historischen Zentrum südlich der Bahnhofstraße im Bereich des Marktplatzes bieten Raum für kleinere Ladenflächen. Hier sind überwiegend Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe angesiedelt.
Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Verbandsgemeinde Selters 2015 wurden Verkaufsflächen in der Stadt Selters und der Verbandsgemeinde Selters erhoben. Die Erhebung zeigt, dass ein Großteil der Verkaufsflächen im Gebiet der Verbandsgemeinde Selters in der Stadt Selters liegen. Die Stadt Selters besitzt vor allem bezogen auf die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs sowie eingeschränkt auch für die Sortimente des mittelfristigen Bedarfs eine wichtige Bedeutung für die

Versorgung des direkten Umlands. Bis zu den nächsten Mittelzentren besteht eine Fahrentfernung von etwa 15 Minuten, so dass die Stadt Selters für die Nachfrager einen gut erreichbaren Standort darstellt. Den Wochenmarkt auf dem Marktplatz gibt es seit 2014. Er findet jeweils donnerstags in den Nachmittagsstunden statt. Der Markt wird sehr gut angenommen und von Besuchern aus dem gesamten Gebiet der Verbandsgemeinde Selters besucht. Mit knapp 20 Ständen ist der Markt der größte Markt in der Region.
Die Angebote in Selters haben eine erkennbare Bindung regionaler Kaufkraft zur Folge. Diese Bindung sorgt für die Attraktivität der Stadt als Handelsstandort und die Magnetwirkung gegenüber der Umgebung.

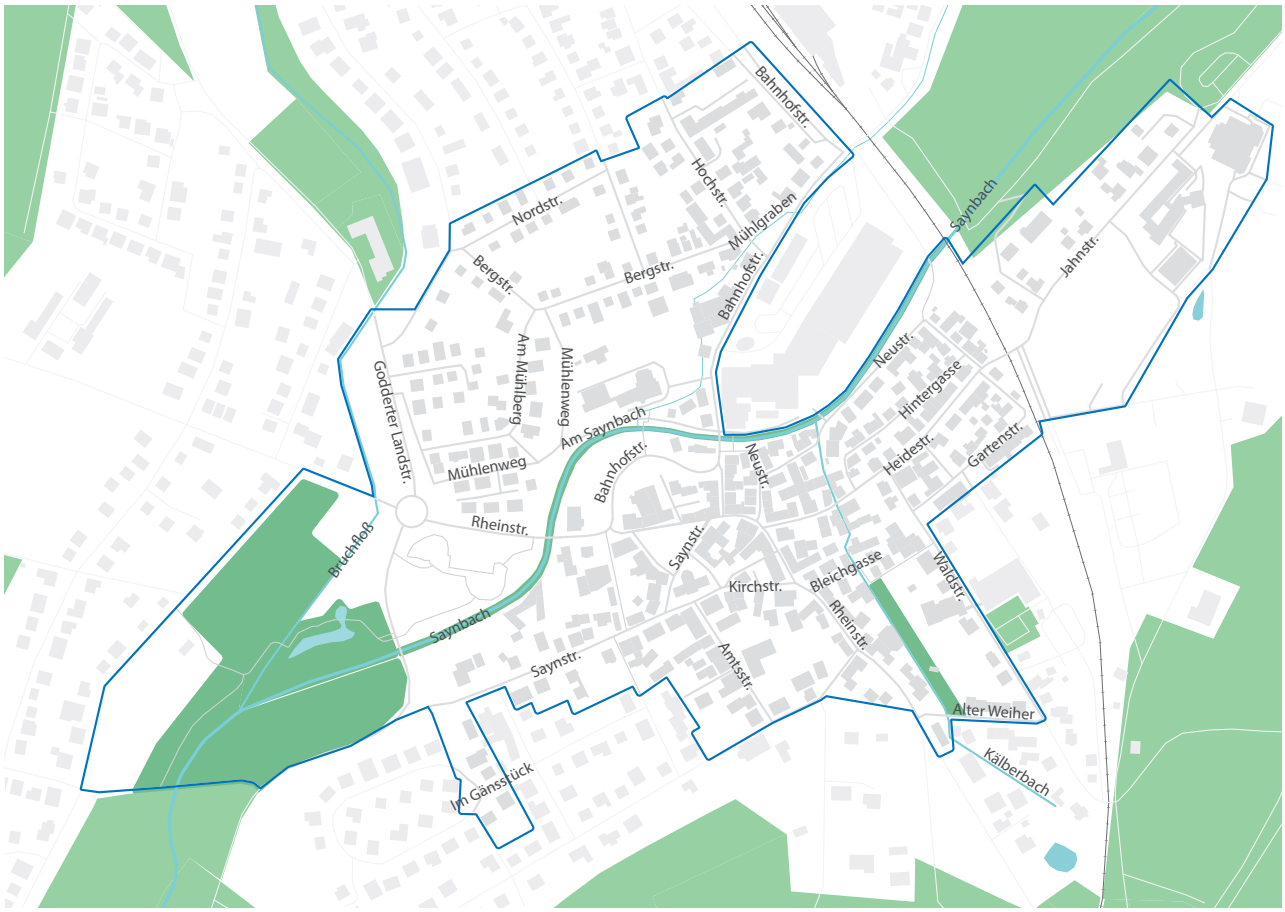


Abbildung 17: Grün- und Freiraumstrukturen

3.8 Grün- und Freiraumstruktur

Durch den Ortskern fließen der Saynbach, der Kälberbach und der derzeit kein Wasser führende Mühlgraben. Entlang des Saynbaches befinden sich unter anderem mehrere Verkehrsflächen sowie öffentliche und private Grün- und Freiflächen mit Aufwertungsbedarf. Aber auch der Gewässerrand selbst hat Potenzial für eine gestalterische und funktionale Aufwertung. Im Bereich des John-Peter-Altgeld-Platzes wird aktuell eine Aufwertung des Saynbachs vorbereitet, die aus Mitteln der Aktion blau plus finanziert wird.
Der Kälberbach fließt aus südlicher Richtung kommend in den Saynbach. Er ist stark durch private Grundstücksflächen und insbesondere Bebauung eingeengt. Im Bereich des Stadtkerns verläuft er fast durchgehend in einem Betonbett sowie teilweise verrohrt und ist deshalb kaum wahrnehmbar und zugänglich. Insbesondere zwischen der Bleichgasse und dem Saynbach ist der Kälberbach aufgrund der engen Baustruktur nicht ausreichend erlebbar.
Der Mühlgraben, der im Bereich der Industrie- und Gewerbeflächen am östlichen Stadteingang vom Saynbach abzweigt und bis zur im Untersuchungsgebiet liegenden alten Mühle parallel zum Saynbach

geführt wird, verläuft nur abschnittsweise offen. Im Bereich der Verbandsgemeindeverwaltung mündet der Mühlgraben aus einem Rohr wieder in den Saynbach.
Die Aufwertung der sogenannten „blau-grünen" Infrastruktur im Nahbereich der Selters prägenden Bäche bietet nicht nur stadtgestalterisch und in punkto Naherholung ein großes Potential. Auch als Maßnahme zur Klimafolgenanpassung würde die Aufwertung der Gewässerläufe zu einer Verbesserung des Kleinklimas (Kaltluftabfluss) führen und vor der zunehmenden sommerlichen Überhitzung schützen.

3.9 Verkehrserschließung

Straßen

Die Stadt Selters liegt verkehrsgünstig am Knotenpunkt mehrerer Landes- und Kreisstraßen und ist damit gut an das regionale Straßennetz angebunden. Die Landesstraßen 267, 304 und 305 führen in die Richtungen Dierdorf bzw. Niederahr, Ellenhausen bzw. Maxsain und Herschbach. Die Landesstraße 305 führt als Umgehungsstraße östlich am Stadtgebiet von Selters vorbei. Der nächste Anschluss an das überregionale Straßennetz die Anschlussstelle Dierdorf der Bundesautobahn A 3 Frankfurt – Köln.
Die Landesstraße 304 verläuft über die Bahnhofstraße als klassifizierte Straße durch den Stadtkern von Selters und ist die am stärksten befahrene Straße im Stadtkern. Mit dem Bau der Umgehungsstraße und die Neuordnung der innerörtlichen Erschließung in den 1990er Jahren wurde die Verkehrsbelastung im engeren Stadtkern reduziert und verträglicher abgewickelt. Neben der Bahnhofstraße tragen v.a. die Saynstraße, die Rheinstraße, die Hochstraße und im nordwestlichen Bereich die Godderter Landstraße zur internen Erschließung des Stadtkerns bei.
Im Rahmen der bisherigen Stadtkernsanierung wurden im Bereich des Markplatzes Straßenabschnitte der Rheinstraße und der Saynstraße umgebaut. Somit stellt sich der Bereich mit dem Marktplatz, der Fußgängern vorbehalten ist und den umliegenden Straßenräumen, die weniger Raum für den motorisierten Verkehr bereitstellen und zum anderen ausreichend Flächen für Fußgänger und für Außengastronomie bieten, als verkehrsberuhigter Kern- und Geschäftsbereich dar.

Fuß- und Radwege

Für Fußgänger erschließt sich Selters über ein gutes, aber in Teilen lückenhaftes Fußwegenetz. Im historischen Stadtkern können die Fußgänger abseits der Hauptverkehrsachsen die vom motorisierten Verkehr nur gering frequentierten und langsam befahrenen Straßenräume der Nebenstraßen mit nutzen. Mit dem Marktplatz und einigen Wegabschnitten stehen den Fußgängern ferner eigene Flächen zur Verfügung, die nur von ihnen genutzt werden können.

Fotos 29 und 30: Brücke über den Saynbach an der Verbandsgemeindeverwaltung sowie am Saynbachcenter

Der Saynbach lässt sich auf vier Fußgängerbrücken queren. Damit ist eine Anbindung des historischen Stadtkerns insbesondere mit den nördlich gelegenen Bereichen wie dem Saynbachcenter gewährleistet. Eine Querung der Bahnhofstraße wird an einigen Stellen durch Mittelinseln und Zebrastreifen erleichtert. Das Fußwegenetz am Saynbach ist westlich des Stadtkerns im Bachtal des Saynbachs gut ausgebaut. Die Wegeverbindung endet in östlicher Richtung bereits am John-Peter-Altgeld-Platz. In Teilen, etwa im Zugang des John-Altgeld-Platzes von der Bahnhofstraße oder in Form des steilen Wegstücks des Mühlenwegs als Fortsetzung der Straße Am Saynbach, fallen Einschränkungen im Hinblick auf

Barrierefreiheit auf. Barrierefreie Übergänge vermissen aber auch viele Straßen insbesondere in den nördlich des historischen Stadtkerns gelegenen Wohngebieten. Hierdurch die ist die Fußwegeanbindung der Wohnbereiche an den Stadtkern erschwert.

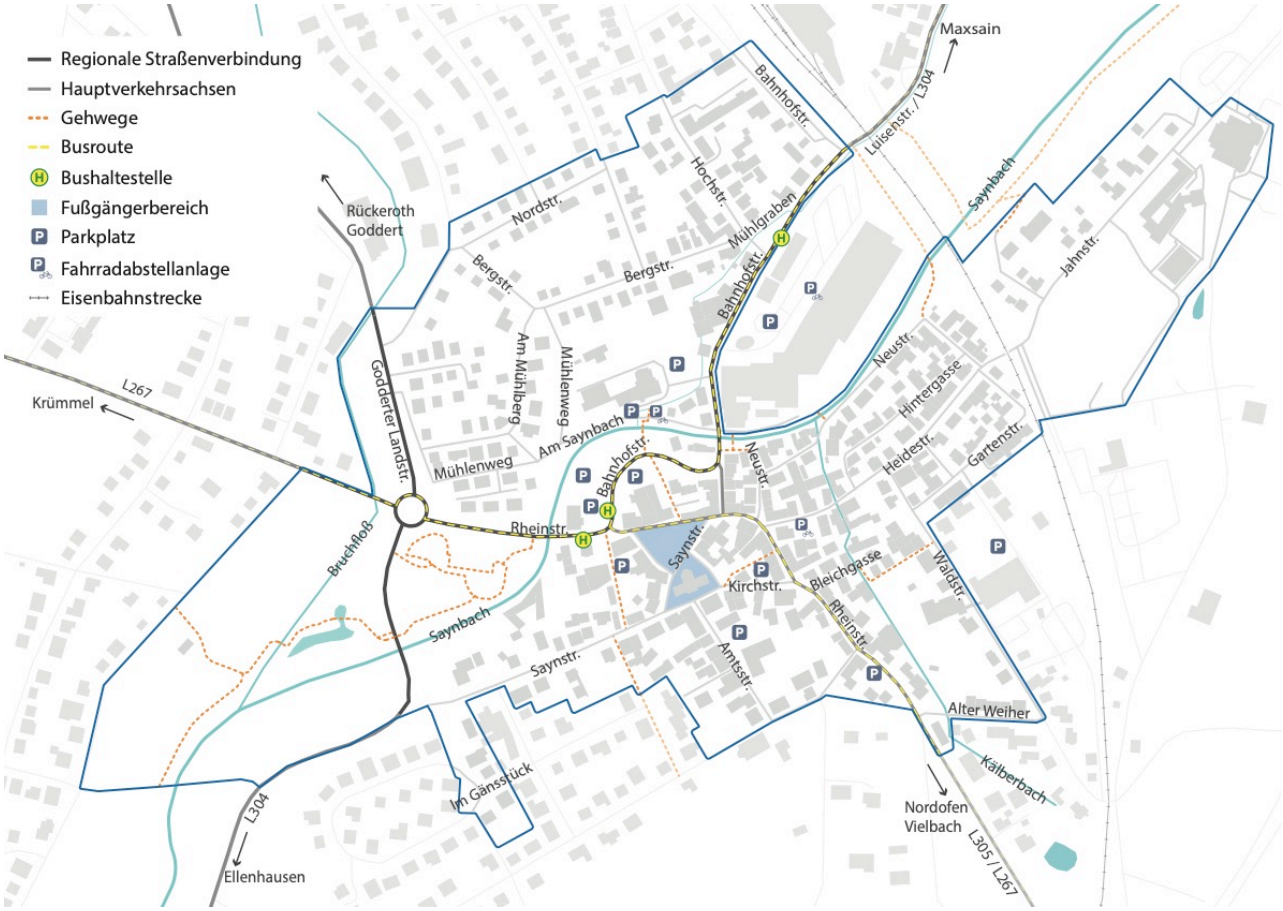


Abbildung 18: Verkehrserschließung

Das Radwegenetz ist hingegen als eher mangelhaft zu bezeichnen. Es gibt keine separat geführte Radwegeinfrastruktur. Auf den Nebenstraßen ist dies zwar nicht zwingend erforderlich, auf stark befahrenen Straßen wie der Bahnhofstraße ist dies allerdings als kritisch zu bewerten. Nachteilig ist zudem ein Mangel an qualifizierten Radwegeverbindungen in umliegende Gemeinden außerhalb des Stadtkerns. Durch den Stadtkern laufen einige touristische Fuß- und Radwegerouten, die durch eine bessere Ausgestaltung für die Nutzer attraktiver wären und zu einer weiteren Belebung des Stadtkerns beitragen könnten (vgl. Kapitel 3.6).

ÖPNV

Selters ist durch die Buslinien 115, 431, 464, 968 sowie die Schulbusse 432 und 435 an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Linien ermöglichen Direktverbindungen bis nach Dierdorf, Höhr-Grenzhausen, Hachenburg, Hartenfels, Koblenz und Montabaur. Im Stadtkern von Selters befinden sich mit den Haltestellen „Saynbachcenter“ und „Markt“ zwei Haltepunkte. Die beiden Haltestellenbereiche des Haltepunkts „Markt“ befinden sich etwas auseinandergerückt an der Rhein- bzw. der Bahnhofstraße. Bei allen Haltepunkten handelt es um einfach gestaltete Haltestellen mit Beschilderung. Überwiegend sind auch Sitzgelegenheiten verfügbar. Lediglich bei der Haltestelle „Markt“ ist auch eine Überdachung vorhanden. Eine gestalterische Aufwertung und eine bessere Ausstattung v.a. mit Witterungsschutz erscheint sinnvoll.
Selters verfügt über keinen direkten Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr. Die östlich des Stadtkerns über den Damm und das Eisenbahnviadukt verlaufende Schienentrasse wird seit den 1980er

Jahren nur noch vom Güterverkehr genutzt. Die nächst gelegenen Zustiegspunkte zum Schienenverkehr für Nutzer aus der Stadt Selters bestehen in Montabaur bzw. Siershahn.

Fotos 31 und 32: Haltestelle „Saynbachcenter“ sowie Haltestelle „Markt“

Ruhender Verkehr

Im Gebiet finden sich umfangreiche Stellplatzkapazitäten für Fahrzeuge. Große Stellplatzanlagen gibt es an der Bahnhofstraße südlich des Saynbachufers und im Saynbachcenter. Weitere öffentliche und private Stellplätze kleinerer Größenordnung finden sich über das Betrachtungsgebiet verteilt. Größere Fahrradabstellanlagen sind bislang lediglich in Form von Radabstellbügeln im Bereich des Saynbachcenters, am Saynbach südlich des Verwaltungsgebäudes der Verbandsgemeinde Selters und des Stadthauses vorzufinden.

Fotos 33 und 34: Stellplätze im Saynbachcenter sowie Stellplätze an der Bahnhofstraße

3.10 Klima

Für die Stadt Selters bestehen keine eigenen Klimakonzepte. Die Folgen des erkennbaren Klimawandels betreffen aber auch die Stadt Selters. Anpassungen an die schon bestehenden Folgen des Klimawandels bzw. ein präventives Handeln zur Vorsorge der erwartbaren Folgen des Klimawandels sind auch für die Erneuerung des Stadtkerns Selters ein wichtiges Themenfeld.
Das Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen bei der Forschungsanstalt für Waldökologie und Forstwirtschaft hat in einer rheinland-pfalz-weiten Untersuchung den Klimawandel bis in die aktuelle Zeit untersucht.
Die Tendenzen lassen sich aus den Daten seit dem Beginn der systematischen Aufzeichnung der Wetterdaten seit dem Ende des 19. Jahrhunderts wie folgt zusammenfassen:

- deutlicher Temperaturanstieg, sogar über den bundesdeutschen Durchschnitt hinaus, bei gleichzeitigem Anstieg der Sommertage (d.h. Tage mit über 25 Grad Celsius) und Rückgang der Frosttage, v.a. in den Höhenlagen
- Zunahme der mittleren Niederschlagsmengen, insbesondere im Frühjahr sowie Winter
- Zunahme von Hitzewellen sowie
- Verlängerung und früherer Beginn der Vegetationsperiode

Für den Westerwald sind diese deutlichen Tendenzen grundsätzlich übertragbar. Ein Temperaturanstieg von 1,6 Grad Celsius im Zeitraum zwischen 1881 und 2020 gilt auch für den Westerwald, die Niederschlagsmengen ist mit 6 % leicht stärker angewachsen als im Landesschnitt (5 %).

Im Stadtkern Selters ist aufgrund der Tallage eine höhere Temperatur und eine geringere Luftfeuchtigkeit wahrnehmbar. Insbesondere in den wärmeren Sommermonaten führt dies innerhalb der dichten Bebauung und des auch dadurch verhältnismäßig hohen Versiegelungsgrades zu einer erhöhten thermischen Belastung. Die den Stadtkern durchlaufenden Gewässer übernehmen hier eine wichtige regulierende Wirkung. Schattenspendende Durchgrünung ist im Stadtkern in der engen Bebauung als weiteres Korrektiv nur in einem geringen Maße vorhanden.

4 Beteiligung

4 Beteiligung

Die aktive Mitnahme und Einbindung örtlicher Akteure wie z.B. privater Eigentümer, gewerblich Tätiger u.a. sowie der Bewohner in die Planung und möglichst später auch in die Umsetzung von Projekten und Maßnahmen der Stadt(teil)entwicklung ist nicht nur vor dem Hintergrund, dass durch die Beteiligung die Gesamtmaßnahme eine breite Akzeptanz und Unterstützung erfahren wird, von großer Bedeutung. Dies ist auch von Relevanz, da die örtlichen Akteure und Betroffenen „ihren" Stadtteil bzw. das jeweilige Stadtgebiet am besten kennen und Problemlagen sehr eindeutig aufzeigen können.
Zudem kann durch die „Mitnahme" der Vielfalt der Akteure für das Gesamtvorhaben nicht nur Eigeninitiative und die Bereitschaft für private Investitionen geweckt werden. Es wird darüber hinaus ein breiter Konsens für die Gesamtmaßnahme entwickelt, was Wert und Erfolg eines integrierten Entwicklungskonzeptes steigen lässt.
Die Stadt Selters verfolgt eine konsequente Beteiligung der örtlichen Akteure mit großer Überzeugung. Schon im Vorfeld der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchung und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Stadtkern wurde der Prozess „Zukunftswerkstatt Selters" gestartet, der wichtige Inputs für die Erarbeitung der Konzepte liefert. Parallel zur Erstellung der Konzepte sind weitere Beteiligungsangebote umgesetzt worden, um möglichst vielen potenziellen Interessierten die Möglichkeit der Mitwirkung zu bieten. Nachfolgend werden die unterschiedlichen Formate und Termine dargestellt und erläutert.

4.1 Zukunftswerkstatt Selters

Am 24. August 2020 startete der Prozess Zukunftswerkstatt Selters mit der Auftaktveranstaltung. Im Rahmen des vom Büro Stadt-Land-plus GmbH begleiteten Bürgerbeteiligungsprozesses waren interessierte Selterser aufgerufen, über die Entwicklung der Stadt Selters in den nächsten 10 bis 15 Jahren gemeinsam zu diskutieren und konkrete Ideen für die nahe Zukunft von Selters zu erarbeiten. Am 05. September 2020 fand eine Stadterkundung statt. Zu den vier Themen „Freiräume, Plätze und Ökologie", „Miteinander, Kultur und Soziales", „Bauen, Wohnen und Erneuerbare Energien" sowie „Mobilität" wurden Rundgänge gemeinsam mit interessierten Bürgern durchgeführt. Die Erkenntnisse dieser Ortserkundung wurden nachfolgend in jeweils zwei Workshops Ende September sowie Anfang/ Mitte Dezember 2020 vertieft. Zusätzlich wurde am 08. Oktober 2020 ein Jugendworkshop durchgeführt.
Die Vorschläge wurden in jeder Arbeitsgruppe priorisiert und zusätzlich unterteilt in „Leuchtturmprojekte" sowie „Starterprojekte". Drei der vier Leuchtturmprojekte sind für die weitere Stadtkern-Entwicklung von Bedeutung: „Landschaftspark am Saynbach", „Nachbarschaftsplatz Neustraße 13" sowie „Barrierefreies Selters". Die zusätzlich definierten Starterprojekte sind mit „Bordmitteln" eher kurzfristig realisierbar und teilweise auch nur auf ehrenamtliches Engagement angewiesen.
Insgesamt wurden 143 Ideen zur weiteren Stadtentwicklung zusammengetragen. Der Prozess der Zukunftswerkstatt ist nicht als einmalige Episode vorgesehen. Vielmehr sollen die Bürger auch zukünftig kontinuierlich in die Stadtentwicklung der Stadt Selters einbezogen werden.

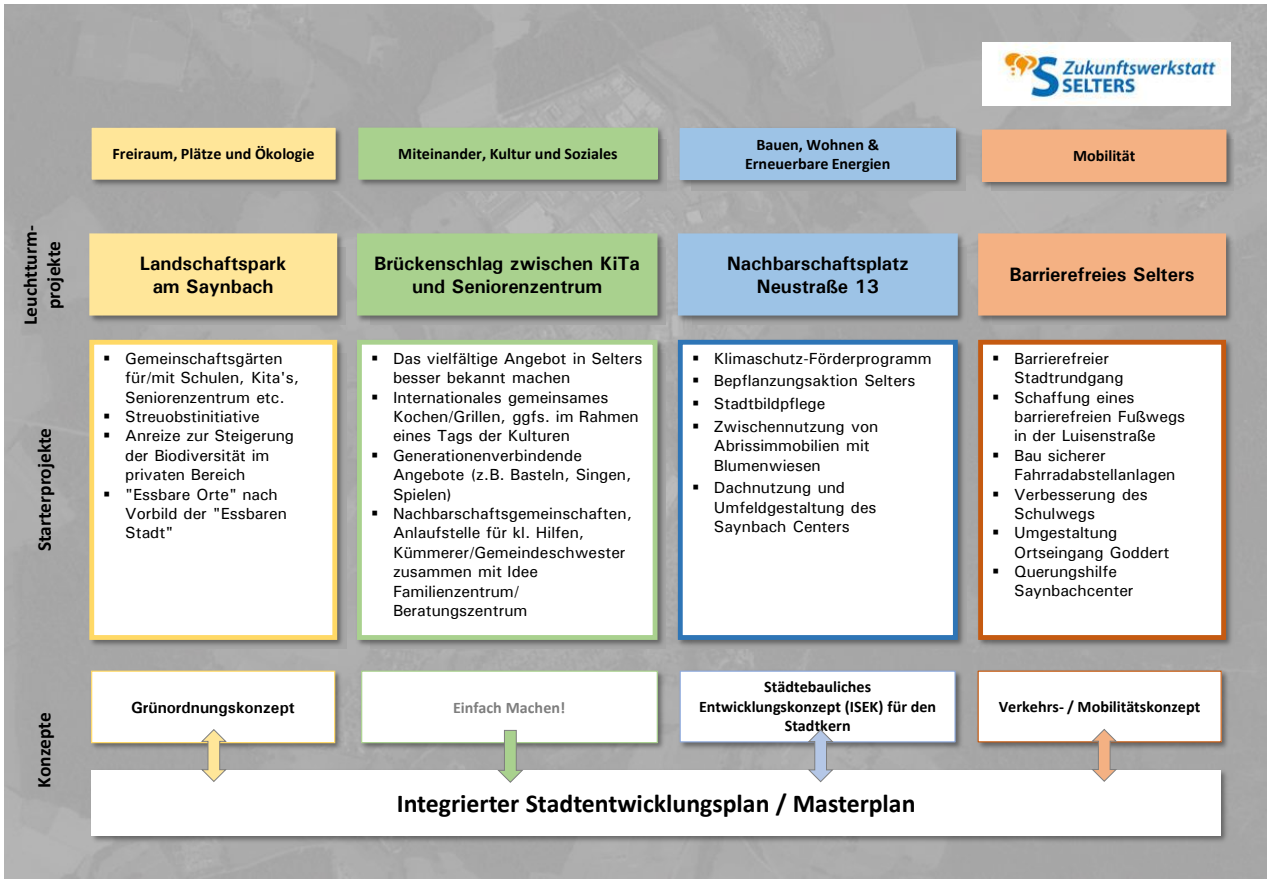


Abbildung 19: Leuchtturm- und Starterprojekte als Ergebnis der Zukunftswerkstatt Selters, Veröffentlichung der Stadt Selters

4.2 Akteursgespräche

Im Februar und März 2021 wurden insgesamt sieben Gespräche mit örtlichen Akteuren geführt. Dazu zählten beispielsweise Vertreter örtlicher Gemeinbedarfseinrichtungen, Vertreter örtlicher Vereine, örtliche Gewerbetreibende, örtliche Immobilieneigentümer sowie Vertreter der Verbandsgemeindeverwaltung. Ziel der Akteursgespräche war es, die bisherige Entwicklung des Stadtkerns der Stadt Selters zu reflektieren, die aktuelle Situation aus deren Expertensicht zu erfassen sowie Entwicklungspotentiale zu ermitteln.
Mehrheitlich übereinstimmend äußerten die Akteure insbesondere folgende Aspekte zum Stadtkern Selters:

- Der Stadtkern hat in den vergangenen Jahren zusehends seine Bedeutung als Geschäftszentrum eingebüßt. Gleichzeitig wird der Stadtkern immer noch als Mittelpunkt der Stadt Selters wahrgenommen und ist v.a. durch die Sanierung und Belebung des Marktplatzes weiterhin ein zentraler Treffpunkt im Stadtgebiet. Insbesondere der Wochenmarkt ist attraktiv und belebt den Stadtkern.
- Der öffentliche Raum im Stadtkern hat - bis auf den Marktplatz - nur wenig Aufenthaltsqualität aufgrund einer geringen Gestaltungsqualität und insbesondere des sehr geringen Grünanteils innerhalb der dicht Baustrukturen im Stadtkern. Ein mehr an Begrünung würde aus Sicht der Akteure nicht nur im Hinblick auf gestalterische Fragen sondern auch hinsichtlich der zunehmenden Folgen des Klimawandels eine Aufwertung des Stadtkerns darstellen.
- Als Wohnort ist der Stadtkern derzeit nur bedingt attraktiv. Dies hängt auch mit dem Zustand der Gebäude zusammen. Es bestehen preisgünstige Wohnraumangebote, die entsprechend nachgefragt sind.
- Die Verkehrssituation im Stadtkern ist v.a. für Fußgänger und Radfahrer verbesserungswürdig. Barrierefreiheit und eine bessere Infrastruktur für Radfahrer könnten die Vorzüge des Stadtkerns Selters, insbesondere die kurzen Wege, noch verstärken.

- Eine weitere Belebung des Stadtkerns wäre aus Sicht der Akteure wünschenswert. Gastronomische Nutzungen wie auch Veranstaltungen wurden hier häufig genannt. Darüber hinaus könnte nach Meinung der Akteure auch die Ansiedlung zusätzlicher, höherwertiger Einzelhandelsangebote, z.B. mit Vertrieb regionaler Produkte, den Stadtkern weiter beleben.

4.3 Werkstattgespräch

Am 07. Juni 2021 wurde mit ausgewählten Akteuren, vorrangig den Personen, mit denen auch bilaterale Gespräche geführt wurden, ein Werkstattgespräch durchgeführt, in dem das Leitbild, die Zielsetzungen und insbesondere das Maßnahmenprogramm im Entwurf diskutiert wurde. Die Akteure betonten v.a. die Bedeutung von Begrünungsmaßnahmen und sahen einen Qualitätsgewinn in der Gestaltung des Landschaftsparks am Saynbach als multifunktionalen Ort, an dem nicht nur Naherholungsaspekte berücksichtigt werden, sondern auch Raum für Veranstaltungen und Feste für Familien, Kinder und Jugendliche geschaffen werden sollte. Darüber besteht der Wunsch nach begrünten und v.a. auch beschatteten Begegnungsorten im Stadtkern, die nicht nur zum Verweilen einladen, sondern auch einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas leisten.

4.4 Eigentümerbefragung

Im Zeitraum März und April 2021 wurde eine schriftliche Eigentümerbefragung durchgeführt. Die Befragung verfolgte folgende Ziele:

- Sanierungs- und Beratungsbedarf erkennen
- Informationen über bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden sammeln
- Investitionsbereitschaft erfassen
- Ergebnisse der Gebäudeerhebung ergänzen
- Stärken und Schwächen des Stadtkerns erkennen
- Stimmungsbild und Erwartungen der Eigentümer aufnehmen

Alle Eigentümer von Immobilien im Untersuchungsgebiet erhielten schriftlich den stark standardisierten Fragebogen, der im Anhang einsehbar ist. Da die Befragung vor der Entscheidung zur Erweiterung des Untersuchungsgebietes in Richtung Westen (bis zum Bruchfloß und der Straße Rückersteg) durchgeführt wurde, sind Immobilieneigentümer im Bereich Mühlenweg / Am Mühlberg / Alte Molkerei nicht eingebunden worden. Hier befinden sich aber nur Gebäude, die frühestens Ende der 1990er Jahre errichtet wurden. Aus diesem Grund wurde die Befragung für diesen Bereich des Untersuchungsgebietes nicht ergänzend durchgeführt.
Insgesamt wurden 284 Fragebögen von der Stadt Selters unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung versandt. Aufgrund der geringen Rücklaufquote wurden die Eigentümer im Rahmen einer Nachfassaktion erneut postalisch kontaktiert. In der Summe konnte eine Rücklaufquote von 46 % erreicht werden. Der Rücklauf ist flächendeckend gleich verteilt und 87 % der eingegangenen Fragebögen waren ausreichend ausgefüllt und damit vollständig auswertbar. Die Ergebnisse der Befragung sind insofern zuverlässig und liefern als Stichprobe ein repräsentatives Bild über den Immobilienbestand im gesamten Untersuchungsgebiet.
Die Auswertung der Befragung erfolgt anonym und gebündelt. Eine Auswertung für die jeweilige Einzelimmobilie ist nicht erfolgt und wird auch nicht durchgeführt.

In der Befragung wurden u.a. folgende Informationen abgefragt: Lage, Verwaltung und Alter der Immobilie, Bauzustand und Sanierungsbedarf am Gebäude und an den Wohnungen, Angaben zu gewerblichen Nutzungen, Vermietungssituation sowie Investitionsabsichten.
Vier Fünftel der Gebäude befinden sich in Einzeleigentum. Zwei Drittel der Gebäude wurden in den letzten 20 Jahren von den aktuellen Eigentümern (sowohl durch Kauf als auch durch Erbschaft) erworben.

Nach Angaben der Befragten wurde mehr als die Hälfte der Gebäude vor 1930 errichtet. Dies entspricht der Entwicklung des historischen Stadtkerns der Stadt Selters. Darüber hinaus weist dieser hohe Anteil an historischen Gebäuden auf einen möglichen Sanierungsbedarf aufgrund veralteter Bausubstanz und Haustechnik hin.

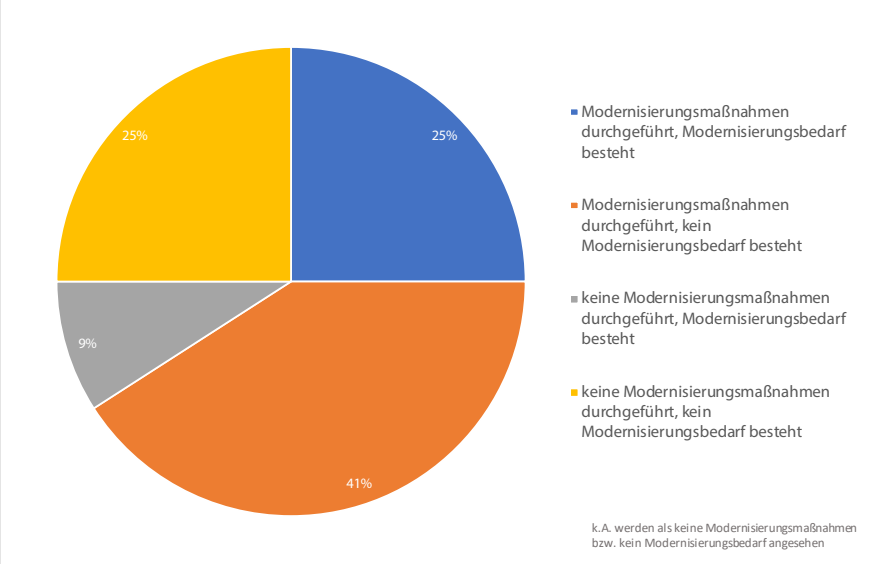


Abbildung 20: Anteil (keine) Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und (kein) Modernisierungsbedarf besteht, auf Basis Ergebnisse Eigentümerbefragung März/ April 2021, eigene Darstellung

34 % der Befragten sehen aktuell Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf an ihren Immobilien. Dies gilt sowohl für Immobilien, die in den letzten 20 Jahren bereits saniert wurden, als auch für solche, die noch nicht saniert wurden. Ein Viertel der Teilnehmer an der Befragung sieht kein Sanierungsbedarf an ihrem Gebäude, obwohl keine Maßnahmen in den letzten 20 Jahren durchgeführt wurden. Mehr als 40 % der Gebäude sind bereits modernisiert, sodass nach Ansicht der Eigentümer derzeit kein Modernisierungsbedarf besteht.

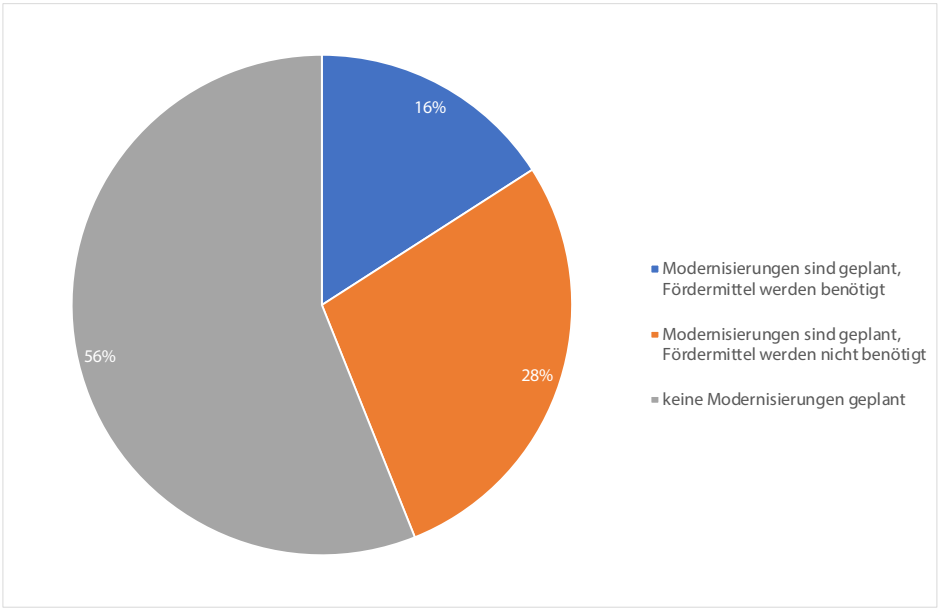


Abbildung 21: Anteil (keine) Modernisierungen sind geplant, Fördermittel werden (nicht) benötigt, auf Basis Ergebnisse Eigentümerbefragung März/ April 2021, eigene Darstellung

Des Weiteren planen 44 % der befragten Immobilieneigentümer konkrete Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude. 16% von ihnen gaben an, dass sie dafür die Fördermittel benötigen

würden. Die Eigentümer, die Modernisierungsbedarf sehen oder bereits Renovierungsarbeiten planen, könnten von einem Beratungsangebot profitieren.

Neben Informationen zum Sanierungsbedarf und Investitionsabsichten haben die Eigentümer ihre Sicht auf die Stärken und Probleme des Stadtkerns Selters geäußert.
Die Befragten weisen darauf hin, dass eine der Vorteile ihres Immobilienstandortes die zentrale Lage ist. Auch einen ruhigen Standort und die Nähe zu zentralen Einrichtungen und Geschäften wurden häufig genannt. Unter den Standortproblemen wurde mehrfach eine unzureichende Anzahl von Parkplätzen erwähnt. Ähnlich ist die Einschätzung für die Gewerbeflächen: Die Eigentümer sehen in der zentralen Lage und Erreichbarkeit einen der Vorteile ihres Standorts. Als größtes Problem am Standort wurde ebenfalls der Mangel an verfügbaren Parkplätzen genannt.
Darüber hinaus stimmen 55 % der Befragten zu, dass der Stadtkern ein gutes Gastronomieangebot bietet. Etwa 40 % meinen, dass der Standort durch Grün- und Wasserelemente attraktiv ist. Andererseits sind mehr als 80 % der Befragten der Meinung, dass der Stadtkern alte Wohnbausubstanz mit Erneuerungsbedarf aufweist. Laut ca. 40 % der Teilnehmer der Befragung hat der Untersuchungsraum ein Imageproblem.

Abbildung 22: Wortwolke der von den Immobilieneigentümern genannten Wünsche zum Standort Stadtkern, auf Basis Ergebnisse Eigentümerbefragung März/ April 2021, eigene Darstellung

Entsprechend der Beurteilung der Stärken und Standortproblemen wünschen sich die Befragten mehr Parkmöglichkeiten im Stadtkern. Auch die Aufwertung der Grün- und Freiflächen, die Modernisierung der Gebäude sowie die Verkehrsberuhigung wurden von den Teilnehmern häufig als Wünsche für die Weiterentwicklung des Stadtkerns genannt.
Die Einschätzung der Eigentümer zu den Stärken und Schwächen des Stadtkerns Selters ergänzt die Grundlage für die Erarbeitung der Handlungsfelder für die Weiterentwicklung des Untersuchungsgebietes.

4.5 Perspektivveranstaltung

Am 06. September 2021 ist in der Festhalle der Stadt Selters als Abschluss der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie als Zwischenbilanz des Prozesses „Zukunftswerkstatt Selters“ eine öffentliche Veranstaltung geplant. Alle Interessierte haben die Möglichkeit, sich die Arbeitsergebnisse im Rahmen einer Messe anzuschauen, erläutern zu lassen und darüber untereinander und mit den Fachleuten zu diskutieren.

5 Stärken-Schwächen-Analyse

5 Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT-Analyse)

Aufbauend auf den Ergebnissen der Analyse in Kapitel 3 sowie der ergänzenden Aussagen aus der Beteiligung (vgl. Kapitel 4) werden nachfolgend im Sinne einer Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT-Analyse) die wesentlichen Stärken (Strengths), Schwächen (Weaknesses), Chancen (Opportunities) und Risiken/ Trends (Threads/ Trends) als Bewertung der Analyse für das Untersuchungsgebiet Stadt Selters zusammengefasst. Aus den Bewertungen der SWOT-Analyse leiten sich die im Kapitel 6.1 dargestellten strategischen Zielsetzungen ab. Zudem sind die Erkenntnisse aus der SWOT-Analyse auch Grundlage für die Maßnahmen, die in Kapitel 6.2 beschrieben sind. Die SWOT-Analyse ist insofern ein wichtiger Zwischenschritt zwischen Analyse und Konzeptentwicklung.

Untergliedert ist die SWOT-Analyse in fünf Themenfelder:
1. Bevölkerungs- und Altersstruktur, Versorgung
2. Freiräume, Plätze und Ökologie
3. Miteinander, Kultur und Soziales
4. Bauen, Wohnen und Erneuerbare Energien
5. Mobilität

5.1 Bevölkerungs- und Altersstruktur, Versorgung

Stärken	Schwächen
• Leicht positive Einwohnerentwicklung • Stabiler Anteil junger Einwohnergruppen • Geringe natürliche Bevölkerungsbewegung • Gute Grundversorgung • Gute Gesundheitsversorgung • Attraktiver Wochenmarkt	• Wachsender Anteil der über 45-Jährigen • Zu wenig (Außen) Gastronomie
Chancen	**Risiken**
• Junge Bevölkerungsstruktur möglicher Aufhänger für weitere Entwicklung	• Erhöhter Bedarf zur Integration von Einwohnern anderer Nationalitäten

5.2 Freiräume, Plätze und Ökologie

Stärken	Schwächen
• Unmittelbare Nähe zur Natur (Lage mitten im Grün) • Wasserspielplatz am Landschaftspark • Wasserläufe (Saynbach, Kälberbach, Bruchfloß, Mühlgraben)	• Wenig Begegnungsorte im Stadtkern außerhalb von Gastronomie • Wenig Grün im Stadtkern • Hohe Versiegelung • Geringe ökologische Qualität der Freiflächen
Chancen	**Risiken**
• Vorhandene Freiflächen und Wasserläufe bieten Möglichkeiten zur Aufwertung der Grünstrukturen und zur Anpassung an erwartbare Klimafolgen	• Dichte Bebauung und hohe Versiegelung verschärfen Folgen des Klimawandels

5.3 Miteinander, Kultur und Soziales

Stärken	Schwächen
• Gute Infrastrukturausstattung • Bildungs-, Betreuungseinrichtungen • Wochenmarkt als Treffpunkt • Stadtbücherei • Kostenfreie Kulturangebote • Überschaubares Gemeinwesen („man kennt sich“) • Aktive Bürgerschaft	• Wenige öffentliche Veranstaltungen • Wenig ausgeprägtes Vereinsleben • Ehrenamtliches Engagement nicht in der Breite vorhanden • Zu wenig Angebote für Familien/ Kinder • Zu wenig Angebote für Jugendliche/ junge Erwachsene
Chancen	**Risiken**
• Hohe Identifikation mit dem Wohnort • Bildungs- und Betreuungseinrichtungen als Standortvorteil für Familien • Kulturelle Angebote (Kulturforum) • Großes soziales Engagement (Backes e.V., Seniorennachmittage etc.) • Unterschiedliche Kulturen	• Erhöhter Bedarf zur Integration von Einwohnern anderer Nationalitäten

5.4 Bauen, Wohnen und Erneuerbare Energien

Stärken	Schwächen
• Attraktives Stadtbild • Historische Gebäude mit Fassaden aus regionaltypischem Trachyt-Stein • kompakte Siedlungsstruktur • Preisgünstiger Wohnraum • Attraktiver Wohnstandort für Berufspendler durch Nähe zu größeren Nachbarstädten	• Wenig attraktive Ortseingänge • Erkennbar renovierungsbedürftige Gebäude • Geringe Flächenpotentiale für die Erschließung von neuem, bedarfsgerechten Wohnraum • Steigender Wohnraumanspruch der Zielgruppen Familien und Senioren • Erscheinungsbild von Wohngebäuden z.T. verbesserungswürdig
Chancen	**Risiken**
• Hoher Wohnanteil im Vergleich zu anderen Innenstädten der Region	• Relativ einseitiges Wohnraumangebot durch ausbleibende Modernisierung und fehlende Anpassung des Wohnraums

5.5 Mobilität

Stärken	Schwächen
• Kompakte Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen • Sehr gute (über)regionale Straßenverkehrsanbindung	• Vorhandene Lücken im Fuß- und Radwegesystem • Teilweise zu wenig Parkplätze, insbesondere bei Veranstaltungen • Eingeschränkte Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, insbesondere fehlende Schienenanbindung • Hoher Anteil motorisierten Individualverkehrs im Stadtkern • Erhöhte Geschwindigkeit in verkehrsberuhigten Straßen
Chancen	**Risiken**
• Erhöhung des Anteils der Fußgänger und Radfahrer durch Verbesserung der Wegebeziehungen	• Dominanz des motorisierten Verkehrs schränkt Aufwertung der städtebaulichen Attraktivität des Stadtkerns ein

6 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

6 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist ein strategisches Planungsinstrument, das aufbauend auf einem Leitbild konkrete Ziele für die künftige Entwicklung des Stadtkerns von Selters beschreibt und die Maßnahmen benennt, die nach Abstimmung mit der Stadt Selters und den Akteuren vor Ort als hilfreich zur weiteren Aufwertung und Stärkung des Stadtkerns erkannt wurden.

6.1 Leitbild, Entwicklungsziele und Handlungsfelder

Das Leitbild beschreibt die gewünschte zukünftige Situation im Stadtkern von Selters. Die darauf aufbauenden Zielsetzungen in den jeweiligen Handlungsfeldern sind Maßstab für die Aufwertungsstrategie. Sie dienen ferner dem Monitoring und der darauf aufbauenden Evaluierung der Zielerreichung im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

6.1.1 Leitbild

Die weitere Entwicklung des Stadtkerns der Stadt Selters soll mit folgendem Leitbild erfolgen:

> **„DAS GRÜNE UND DAS BLAUE:** Der Stadtkern Selters ist lebendige Mitte und Begegnungsort einer kompakten Stadt. Attraktive Wohnangebote, ein breites Versorgungsangebot, kurze Wege, einladende Aufenthaltsmöglichkeiten auf öffentlichen Flächen, die Nähe zu Grünflächen und Wasserläufen sowie eine engagierte Stadtgesellschaft machen den Stadtkern lebenswert.“

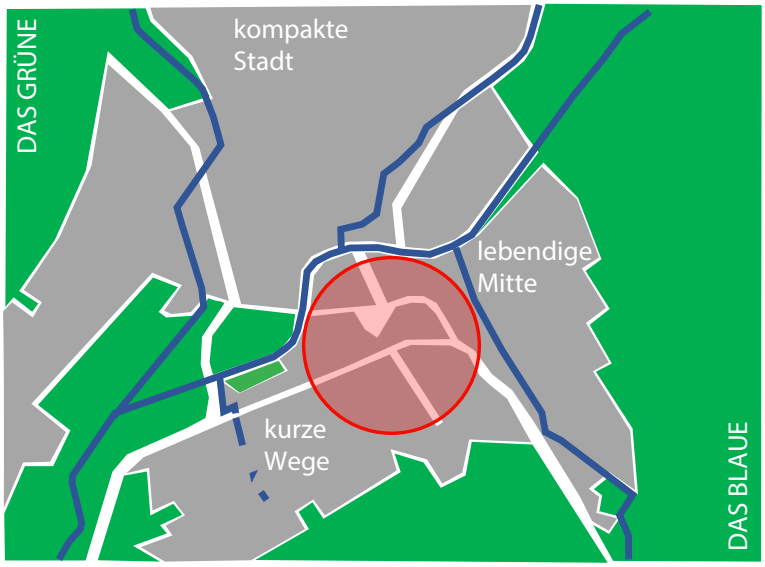


Abbildung 23: Räumliches Leitbild Stadtkern Selters

6.1.2 Handlungsfelder, Zielsystem

Für das Untersuchungsgebiet Stadtkern Selters lässt sich vor dem Hintergrund des dargestellten Leitbildes und abgeleitet aus den vorhergehenden Analyseschritten folgendes Zielsystem als Basis für die weiteren Entwicklungsschritte zur Fortsetzung der Sanierung des Stadtkerns der Stadt Selters formulieren. Die Ziele beschreiben den gewünschten Zustand nach Abschluss des Sanierungsprozesses:

Handlungsfeld	Wirkungsziel	Ergebnisziele
I Freiraum, Plätze und Ökologie	Öffentliche Grünflächen und der öffentliche Raum werten das Stadtbild auf, dienen als Begegnungsorte und liefern einen Beitrag zur Abdämpfung der Klimafolgen.	• Der Mühlgraben ist als Wasserelement wieder erlebbar • Die Grünanlage Bahnhofstraße/ Hochstraße ist als Aufenthaltsfläche aufgewertet und weist eine komfortable Bushaltestelle auf. • Vom Marktplatz führt eine attraktive Wegeverbindung über den Saynbach bis zum Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung • Durch die Erschließung des Saynbaches wird das Fließgewässer im Stadtbild präsenter und eine zusätzliche Wegverbindung geschaffen. • An der Kirchstraße wird eine neue Begegnungsfläche mit Begrünung geschaffen. • Durch die Reaktivierung des Europa-Brunnens hat der Marktplatz an Attraktivität gewonnen. • Im eng bebauten Stadtkern wird direkt am Saynbach-Ufer ein Nachbarschaftsplatz geschaffen. • Der im Stadtkern wenig wahrnehmbare Kälberbach wird im Bereich Heidestraße erlebbar gemacht. • Gezielte Ergänzungen mit Bewegungsangeboten erhöhen die Attraktivität des John-Peter-Altgeld-Platzes für Jugendliche • Der Landschaftspark Saynbach wird zielgerichtet und behutsame zu einem multifunktionalen, naturnahen und generationsübergreifenden Erholungs- und Veranstaltungsort weiterqualifiziert • Erhalt der Attraktivität des Erlebnis-Fließgewässer-Spielplatzes durch behutsame und natursensible Ergänzung der Ausstattung • Durch Offenlegung eines Quellwasserverlaufs im Bereich „Im Gänsstück“ wird das Wasserelement inszeniert, können die Klimafolgen gedämpft und parallel eine neue Fußwegeanbindung geschaffen werden.

Handlungsfeld	Wirkungsziel	Ergebnisziele
II Mobilität	Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr sind im Stadtkern Selters optimiert.	• Das Mobilitätskonzept ist eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung einer zukunftsweisenden Mobilität • Die zentralen Fußwegeverbindungen im Stadtkern sind barrierefrei nutzbar • Das Wohngebiet „Im Gänsstück“ ist fußläufig besser erreichbar. • Das Wohngebiet „Mühlberg“ ist barrierefrei für Fußgänger erreichbar. • Gestalterische und funktionale Aufwertung der Bleichgasse in ihrer Bedeutung als Wohnumfeld und Teil einer zentralen Fußwegeverbindung. • Verbesserung der Wegeverbindung zwischen Marktplatz und Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung sowie dem Saynbachcenter für Fußgänger und Radfahrer. • An zentralen Stellen im Stadtkern wurden zielgerichtet Radabstellanlagen installiert. • An der Saynstraße im direkten Umfeld des Marktplatzes wurden zusätzliche Stellplatzkapazitäten im eng bebauten Stadtkern geschaffen. • In direkter Nähe zu Stadthaus wurden zusätzliche Stellplatzkapazitäten im eng bebauten Stadtkern geschaffen. • Direkt am Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung wurde als Ersatz für wegfallende Stellplätze neue Parkplatzkapazitäten realisiert. • Zur Verknüpfung verschiedener Verkehrsangebote ist im unmittelbaren Umfeld des Marktplatzes eine Mobilitätsstation errichtet worden. • Durch die Sicherung des Hanges am Rande des Kreisverkehrs am westlichen Eingang des Stadtkerns ist der darunter verlaufende Fußweg gesichert. • Mit der Realisierung eines Kreisverkehrs ist der südliche Stadteingang gestalterisch aufgewertet und die Durchfahrtgeschwindigkeit reduziert worden. • Der südliche Abschnitt der Rheinstraße ist analog zum engeren Stadtkern umgestaltet und bietet zusätzliche Qualitäten für Fußgänger und Radfahrer. • Eine neue Fußwegeverbindung zwischen der Bergstraße und der Bahnhofstraße verbessert die fußläufige Anbindung des Stadtkerns aus nördlicher Richtung. • Der Fußweg entlang des Kälberbaches zwischen der Bleichgasse und der Straße Alter Weiher ergänzt das Wegesystem und inszeniert den Kälberbach.

Handlungsfeld	Wirkungsziel	Ergebnisziele
III Bauen und Wohnen	Der Gebäudebestand und die Wohnnutzungen sind zielgerichtet durch Neubauten und Modernsierungen aufgewertet worden	• Charakteristische bauliche Merkmale des Stadtkerns konnten durch die konsequente Anwendung einer Gestaltungs- und Erhaltungssatzung erhalten und z.T. wieder herausgearbeitet werden. • Interessierte und handlungsfähige private Hauseigentümer wurden finanziell bei der Modernisierung ihrer Gebäude unterstützt. • Neubauvorhaben werten den Stadtkern auf.
IV Miteinander, Kultur und Soziales	Der Sanierungsprozess wird aktiv von der Bürgerschaft und den Akteuren im Stadtkern sowie in der Stadt Selters begleitet. Die Sportinfrastruktur ist aufgewertet.	• Durch den Verfügungsfonds sind Engagement und Miteinander der Bewohner und Akteure gefördert worden. • Ein aktives Netzwerk aus örtlichen Akteuren hat sich etabliert und selbsttragende Strukturen wurden geschaffen. • Der Stadtkern ist durch weitere öffentliche Veranstaltungen zusätzlich belebt worden. • Öffentliche Grünflächen werden durch bürgerschaftliches Engagement begrünt, belebt und gepflegt. • Die Dreifachsporthalle ist gezielt saniert worden.
V Prozesssteuerung	Der Sanierungsprozess wird zielgerichtet gesteuert, aktiv beworben und bietet vielfältige Möglichkeiten der Beteiligung und Mitwirkung.	• Eine lokale Anlaufstelle für die Bewohner und Akteure im Stadtkern wird eingerichtet. • Bewohner und Akteure werden aktiv gestaltend an der Umsetzung des Maßnahmenprogramms und dessen Weiterentwicklung eingebunden. • Die Eigentümer können fachlich fundierte Erstberatungen in Immobilienfragen in Anspruch nehmen. • Zur Unterstützung der Verwaltung wird die Gesamtmaßnahme durch externe Expertise begleitet. • Der Prozess zur weiteren Aufwertung des Stadtkerns wird zielgerichtet in die öffentliche Wahrnehmung transportiert, um die Entwicklung transparent zu vermitteln. • Zur Überprüfung der Zielerreichung ist eine Evaluation sowie ein regelmäßiges Monitoring durchgeführt worden. • Mit der Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und einer Vorbereitenden Untersuchung nach Vorgaben der Förderung der städtebaulichen Erneuerung des Landes Rheinland-Pfalz wird der weitere Handlungsbedarf im Stadtkern Selters aufgezeigt sowie breit abgestimmte Strategien, Konzepte und Maßnahmen zur weiteren strategischen und nachhaltigen Entwicklung des Stadtkerns definiert, zeitlich getaktet und mit Kosten beziffert.

Querschnittsziele

Beteiligung/ Mitwirkung	Bewohner, Institutionen und Initiativen nehmen aktiv gestaltend an der Umsetzung des Sanierungsverfahrens und dessen Weiterentwicklung teil.
Klima/ Ökologie	Die baulichen Maßnahmen werden mit Blick auf ökologische Nachhaltigkeit und dem Erfordernis des Klimaschutzes realisiert.
Digitalisierung	Digitale, „smarte“ Lösungen werden im Rahmen der Programmrealisierung berücksichtigt.
Barrierefreiheit	Bei der Konzeption und Realisierung der Maßnahmen werden die Anforderungen an Barrierefreiheit bzw. -armut (in baulicher, finanzieller und sozialer Hinsicht) berücksichtigt.

6.2 Maßnahmenplan

Die Maßnahmen zur weiteren Aufwertung des Stadtkerns der Stadt Selters sind Ergebnis der örtlich durchgeführten Erhebungen, Analysen des Status Quo sowie der Diskussionen mit lokalen Akteuren zur Situation im Untersuchungsgebiet. Insofern baut das Maßnahmentableau auf einer fachlich fundierten Analyse sowie der Einbindung der örtlichen Expertise auf und leitet sich aus den formulierten Zielsetzungen ab. Bauliche Handlungserfordernisse, die ggf. mit Mitteln aus der Städtebauförderung förderfähig sind, stehen dabei im Vordergrund. Im Sinne einer integrierten Strategie sind aber auch ergänzende Handlungserfordernisse in der Umsetzung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mitzudenken. Entsprechende Maßnahmen sollten im späteren Erneuerungsprozess entlang der aufgezeigten strategischen Ansatzpunkte sowie der dargestellten Zielgruppen und deren Bedarfe zielgenau entwickelt und möglichst parallel umgesetzt werden.
Insgesamt fünf Handlungsfelder zur Strukturierung des Maßnahmenprogramms werden definiert, die aufgrund der Analysen und der formulierten Zielsetzungen als relevant für die weitere Entwicklung des Stadtkerns Selters angesehen werden:

1. Freiraum, Plätze und Ökologie
2. Mobilität
3. Bauen und Wohnen
4. Miteinander, Kultur und Soziales
5. Prozesssteuerung

Die hierzu jeweils erarbeiteten Maßnahmen werden in den nachfolgenden, nach Handlungsfeldern gegliederten Kapiteln beschrieben. Die Abbildung 24 enthält eine Übersicht der einzelnen, räumlich verankerten Vorhaben.

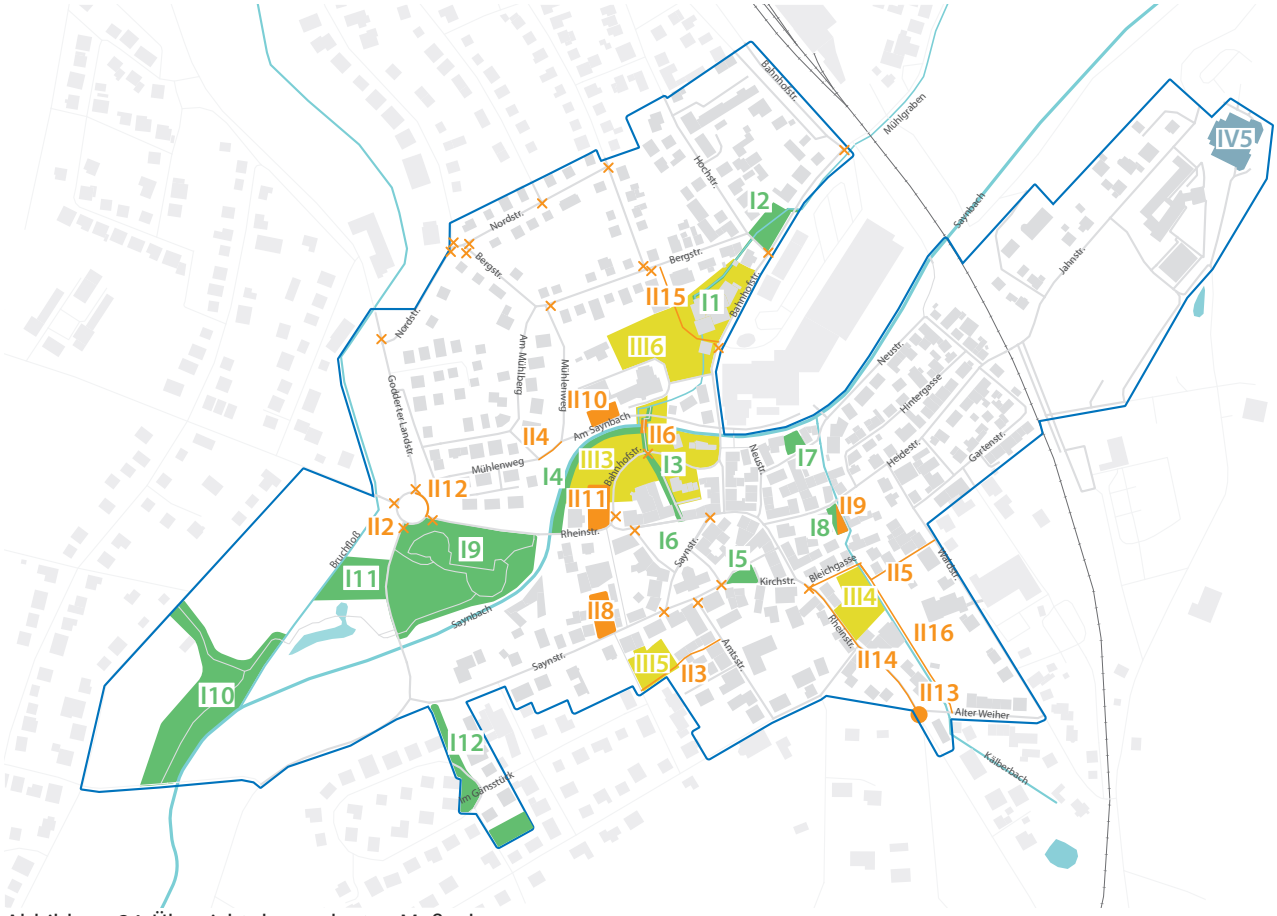


Abbildung 24: Übersicht der geplanten Maßnahmen

6.2.1 Freiraum, Plätze und Ökologie

Der Stadtkern Selters ist eng bebaut und daher auch stark versiegelt. Grünflächen oder auch Platzflächen sind nur wenige vorhanden. Ein großes Potenzial stellen die den Stadtkern durchquerenden Fließgewässer dar. Diese sind derzeit nur wenig ins Stadtbild integriert und in Teilen auch kaum erlebbar.
Durch die Maßnahmen in diesem Handlungsfeld sollen nicht nur die vorhandenen Qualitäten im Grün- und öffentlichen Raum stärker zu Geltung gebracht werden. Es geht auch um die Schaffung zusätzlicher Begegnungs- und Aufenthaltsflächen. Und insbesondere steht auch die Anpassung an Klimafolgen im Vordergrund. Zusätzliche Begrünungen helfen durch Beschattung und Verdunstung den Stadtkern abzukühlen. Die Fließgewässer können zusätzlich zu einer Senkung der Temperaturen beitragen. Und nicht zuletzt sollen die direkt an den Stadtkern angrenzenden Grün- und Freiflächen als wohnungsnahes Erholungspotenzial gehoben werden, um den Bewohner des Stadtkerns in unmittelbarer Nähe einen attraktiven Zugang zu Grünflächen zu bieten.
Im Rahmen des Handlungsfelds werden hier aufgeführten Maßnahmen empfohlen und in den folgenden Steckbriefen näher erläutert. Die Maßnahmen sind in der nachfolgenden Abbildung 25 dargestellt.

I 1	Erschließung/ Öffnung „Mühlgraben“	I 7	Nachbarschaftsplatz Neustraße 13
I 2	Gestaltung Grünanlage Bahnhofstraße/ Hochstraße	I 8	Gestaltung Wasserzugang Kälberbach
I 3	Neugestaltung Promenade Bahnhofstraße-VGV/ Saynbach	I 9	Aufwertung „John-Peter-Altgeld-Platz“
I 4	Ausbau und Gestaltung der Flächen entlang des Saynbach	I 10	Landschaftspark „Saynbach“
I 5	Platzfläche Kirchstraße	I 11	Ergänzung der Ausstattung des „Erlebnis-Fließgewässer-Spielplatz Bruchfloß“
I 6	Europabrunnen	I 12	Wasser- und Wegeverbindung „Im Gänsstück/ Saynstraße“

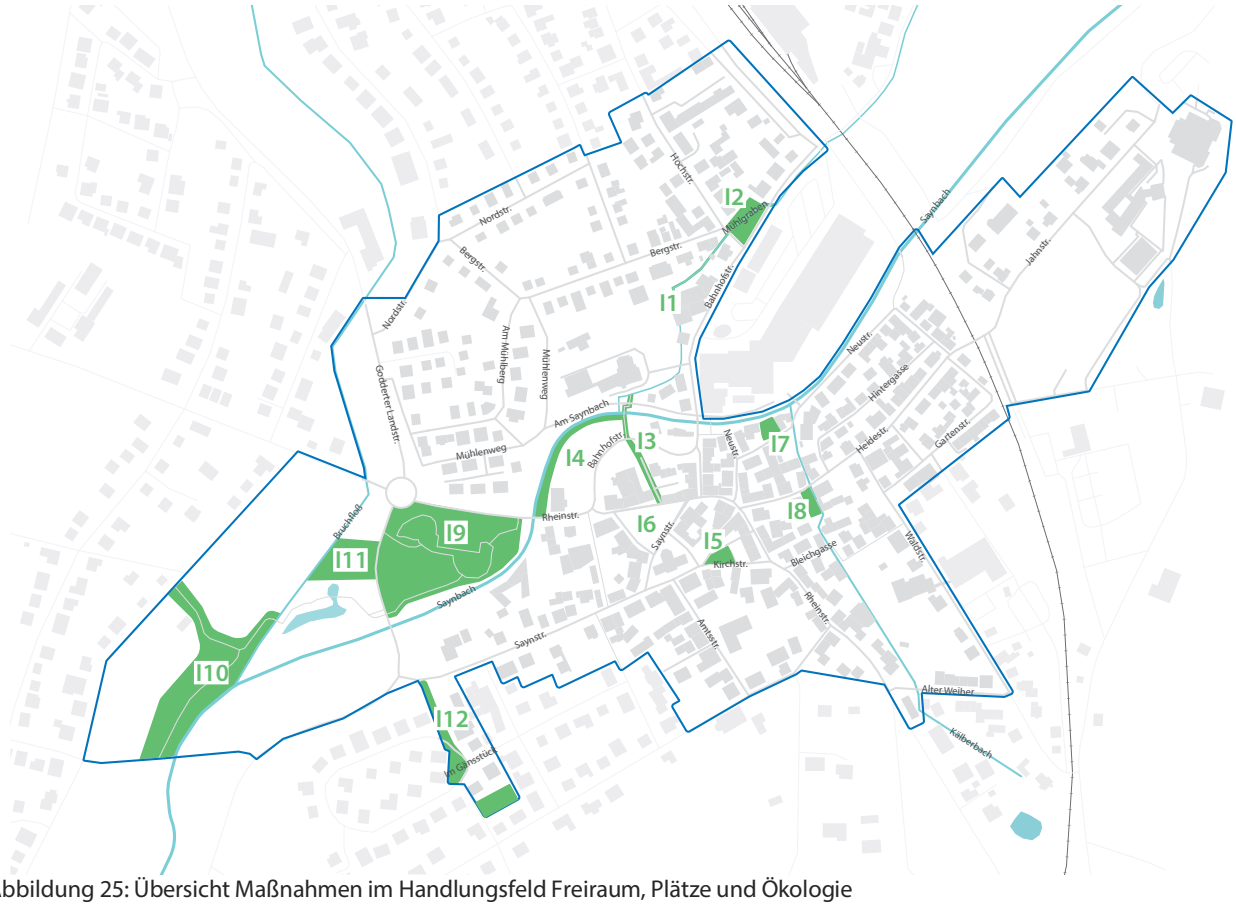


Abbildung 25: Übersicht Maßnahmen im Handlungsfeld Freiraum, Plätze und Ökologie

Maßnahme I 1: Erschließung/ Öffnung „Mühlgraben“

Abbildung 26: Mühlgraben parallel zur Bahnhofstraße

Abbildung 27: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)

Öffentliche Grünflächen und der öffentliche Raum werten das Stadtbild auf, dienen als Begegnungsorte und liefern einen Beitrag zur Abdämpfung der Klimafolgen.

Ergebnisziel(e)

Der Mühlgraben ist als Wasserelement wieder erlebbar.

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Der „Mühlgraben“ läuft parallel zur Bahnhofstraße bzw. zur L304 und mündet im Bereich des Gebäudes der Verbandsgemeinde Selters in den Saynbach. Die Maßnahme sieht vor, den bislang kein Wasser führenden Verlauf zwischen der Einmündung Hochstraße bis zur alten Mühle wieder zu reaktivieren. Eine oberirdische Führung macht den Wasserlauf erlebbar, steigert die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und hat eine positive Wirkung auf das Stadtbild. Der Wasserlauf sollte möglichst sichtbar und weitgehend zugänglich gestaltet werden und über eine hohe gestalterische Qualität verfügen. Die Maßnahme hat einen Beitrag zur Klimaanpassung, da von ihr ein kühlender Effekt auf die Umgebungstemperatur ausgeht.
Die Öffnung des Mühlgrabens steht in Verbindung mit folgenden Maßnahmen:

- der Neugestaltung der Grünanlage Bahnhofstraße/ Hochstraße. Eine oberirdische Führung des Mühlgrabens auch in diesem Bereich trägt maßgeblich zur Aufwertung der Fläche bei.
- auch im Rahmen der Entwicklungsprojekte Quartier „Mühleneck" und Quartier Saynbachaue ist beabsichtigt, mit der oberirdischen Führung der Wasserläufe die Gestaltungsqualität dieser neuen Stadträume zu erhöhen.

Klimaaspekt(e)

Förderung von Wasser als Gestaltungselement und Element der Klimaanpassung, Kleinklimatische Verbesserung im direkten Wohnumfeld

Projektlaufzeit

2025-2026

Projektverantwortliche

Stadt Selters

Gesamtkosten

75.000 Euro

Weitere Finanzmittel

Aktion Blau Plus Gewässerentwicklung in Rheinland-Pfalz

Förderprogramm(e)

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)

Querverweis

I 2 Neugestaltung der Grünanlage Bahnhofstraße/ Hochstraße
III 6 Quartier Mühleneck/ Alte Mühle

Maßnahme I 2: Gestaltung Grünanlage Bahnhofstraße/ Hochstraße

Abbildung 28: Blick auf die Grünfläche

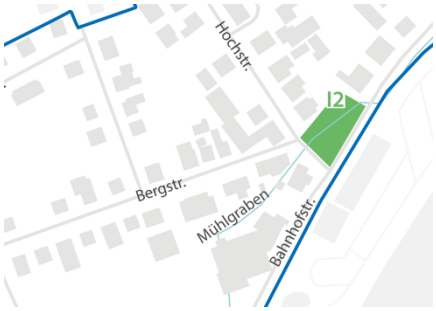


Abbildung 29: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Öffentliche Grünflächen und der öffentliche Raum werten das Stadtbild auf, dienen als Begegnungsorte und liefern einen Beitrag zur Abdämpfung der Klimafolgen.
Ergebnisziel(e)	Die Grünanlage Bahnhofstraße/ Hochstraße ist als Aufenthaltsfläche aufgewertet und weist eine komfortable Bushaltestelle auf.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Die Grünanlage an der Ecke Bahnhofstraße/ Hochstraße besteht aus einer Grünfläche mit dem Bushaltestellenbereich „Saynbachcenter“. Die Bushaltestelle ist eine von zwei Haltepunkten des Busverkehrs im Stadtkern. Elemente der Aufwertung sind eine Neugestaltung der Grünanlage durch die Ausstattung mit neuen Sitzgelegenheiten, die oberirdische Führung des Mühlgrabens sowie die Erneuerung des Bushaltestellenbereichs, u.a. durch neue Ausstattungselemente wie einer Überdachung sowie Sitzgelegenheiten. Der Bushaltestellenbereich soll beidseitig aufgewertet werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite gibt es lediglich ein Bushaltestellenschild und aufgrund der knappen Flächenverfügbarkeit keinen Gestaltungsspielraum. Daher soll der Bereich verlegt werden, sodass genügend Raum für weitere Ausstattungselemente, insbesondere eine Überdachung, zur Verfügung gestellt werden kann. Die Maßnahme dient insofern der Steigerung der Attraktivität der Grünfläche, der Aufwertung des nordöstlichen Stadteingangs sowie der Verbesserung des Haltepunkts des öffentlichen Personennahverkehrs.
Klimaaspekt(e)	Erhalt und klima- sowie ökologisch-gerechte Qualifizierung von Freiflächen, Förderung klimafreundlicher Mobilität; Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Erhöhung des Entsieglungsgrades, kleinklimatische Verbesserung im direkten Wohnumfeld
Projektlaufzeit	2025-2026
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	146.000 Euro
Weitere Finanzmittel	
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	I 1 Erschließung/ Öffnung „Mühlgraben“

Maßnahme I 3: Neugestaltung Promenade Bahnhofstraße-VGV/ Saynbach

Abbildung 30: Blick auf die derzeitige Wegeverbindung

Abbildung 31: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)

Öffentliche Grünflächen und der öffentliche Raum werten das Stadtbild auf, dienen als Begegnungsorte und liefern einen Beitrag zur Abdämpfung der Klimafolgen.

Ergebnisziel(e)

Vom Marktplatz führt eine attraktive Wegeverbindung über den Saynbach bis zum Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung.

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Der Bereich zwischen dem Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung und dem Marktplatz verändert sich in Zukunft stark. Hier soll - sowohl südlich als auch nördlich der Bahnhofstraße - das neue Quartier Saynbachaue entstehen.
Zur Anbindung des Quartiers sowie zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen generell ist eine Promenade als prägendes städtebauliches Element vorgesehen. Diese Achse ist in nord-südlicher Ausrichtung vom Gebäude der Verbandsgemeinde über den Marktplatz bis zur evangelischen Kirche geplant. Die Promenade soll einen Charakter ähnlich einer Fußgängerzone erhalten und daher über eine sehr hohe gestalterische Qualität verfügen. Durch die Neubauten des geplanten Quartiers Saynbachaue und die in den Erdgeschosszonen parallel zu der Promenade vorgesehenen gewerblichen Nutzungen wird die Promenade städtebaulich gefasst bzw. belebt.
In der Mitte wird die Promenade von der Bahnhofstraße gekreuzt. Gestaltung und Verkehrsregelung in diesem Bereich (z.B. Einengung Bahnhofstraße, Aufpflasterung, Bevorrechtigung des Fuß- und Radverkehrs) sollten so erfolgen, dass der Rad- und Fußgängerverkehr durch den Verkehrsfluss nicht zu stark beeinträchtigt wird.
Die Promenade führt über den Saynbach, hier ist der Bau einer neuen Brücke erforderlich, um die Promenade als qualifizierte Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer nutzbar zu machen.

Klimaaspekt(e)

Vernetzung von öffentlichen Räumen, Förderung klimafreundlicher Mobilität

Projektlaufzeit

2024-2026

Projektverantwortliche

Stadt Selters

Gesamtkosten

420.000 Euro

Weitere Finanzmittel

Förderprogramm(e)

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)

Querverweis

I 4 Ausbau und Gestaltung der Flächen entlang des Saynbachs
II 6 Brücke über Saynbach
III 3 Quartier Saynbachaue

Maßnahme I 4: Ausbau und Gestaltung der Flächen entlang des Saynbach

Abbildung 32: Uferbereich Saynbach aktuell

Abbildung 33: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Öffentliche Grünflächen und der öffentliche Raum werten das Stadtbild auf, dienen als Begegnungsorte und liefern einen Beitrag zur Abdämpfung der Klimafolgen.
Ergebnisziel(e)	Durch die Erschließung des Saynbaches wird das Fließgewässer im Stadtbild präsenter und eine zusätzliche Wegverbindung geschaffen.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Entlang der Bahnhofstraße, südlich des Saynbachs, ist die Entwicklung des neuen Quartier Saynbachaue geplant. Hierdurch werden die Flächen südlich des Saynbaches ein neues Gesicht erhalten. Gleichzeitig besteht die Zielsetzung, die Fließgewässer im Stadtkern stärker erlebbar zu machen und die Fuß- und Radwegeverbindungen zu verbessern. Der Bereich von der Rheinstraße auf Höhe der Nassauischen Sparkasse bis hin zur Brücke über den Saynbach bzw. die geplante Promenade zwischen Marktplatz und dem Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung bietet sich an, um hier nicht nur den Saynbach besser ins Stadtbild zu integrieren, sondern auch einen Lückenschluss der Wegeverbindung von der Wiesenstraße über den Landschaftspark Saynbach und den John-Peter-Altgeld-Platz bis hin zum Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung und letztlich zum Saynbachcenter zu realisieren. Die Maßnahme umfasst Wegebau sowie die Ausrüstung mit Beleuchtungs- und Ausstattungselementen. Mit diesem Lückenschluss geht eine Aufwertung des innerstädtischen Fuß- und Radwegenetzes einher.
Klimaaspekt(e)	Vernetzung von öffentlichen Räumen, Förderung klimafreundlicher Mobilität, Förderung von Wasser als Gestaltungselement und Element der Klimaanpassung
Projektlaufzeit	2025-2026
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	152.000 Euro
Weitere Finanzmittel	Aktion Blau Plus Gewässerentwicklung in Rheinland-Pfalz
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	I 3 Neugestaltung Promenade Bahnhofstraße-VGV/ Saynbach II 6 Brücke über Saynbach III 3 Quartier Saynbachaue

Maßnahme I 5: Platzfläche Kirchstraße

Abbildung 34: Gebäude Kirchstraße 6

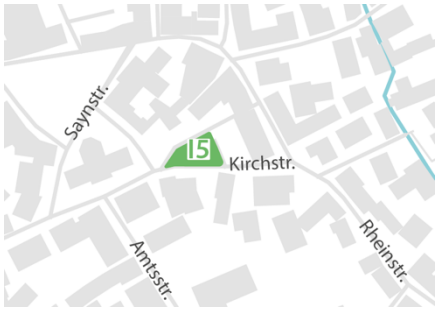


Abbildung 35: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Öffentliche Grünflächen und der öffentliche Raum werten das Stadtbild auf, dienen als Begegnungsorte und liefern einen Beitrag zur Abdämpfung der Klimafolgen.
Ergebnisziel(e)	An der Kirchstraße wird eine neue Begegnungsfläche mit Begrünung geschaffen.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Das Grundstück Kirchstraße 6 befindet sich in zentraler Lage an der Kirchstraße in unmittelbarer Nähe zur Evangelischen Kirche und dem Marktplatz. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein leerstehendes Gebäude, das eine geringwertige Bausubstanz aufweist und daher nicht mehr über Nutzungsperspektive verfügt. Das Grundstück bietet sich aufgrund der zentralen Lage zur Gestaltung eines städtischen Platzbereiches an. Auf der Fläche sollen nach der Freiräumung Aufenthaltsbereiche mit einem möglichst hohen Grünanteil entstehen. Hierdurch soll nicht nur die Aufenthaltsqualität im Stadtkern erhöht werden. Durch die Realisierung von Grünelementen kann die Platzfläche darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur Steigerung des Grünanteils im Stadtkern und damit auch zur Milderung der Folgen des Klimawandels leisten. Überlegenswert ist auch die Schaffung vertikaler Grünelemente. Gegebenenfalls können auch die Fassaden umliegender Gebäude einbezogen werden. Grundstück und Gebäude befinden sich noch nicht im städtischen Eigentum, entsprechende Absprachen sind aber mit dem derzeitigen Eigentümer getroffen. Der Abriss und die Umgestaltung zu einer Platzfläche bedeuten einen städtebaulichen Eingriff. Der Entwurf der neuen Platzsituation muss sich in das vorhandene, historische Stadtbild behutsam einfügen. Es ist daher zu prüfen, ob existierender Raumkanten oder die Wirkung der Fassaden umliegender Gebäude in der Gestaltung berücksichtigt werden können.
Klimaaspekt(e)	Klima- sowie ökologisch-gerechte Qualifizierung von Freiflächen, Steigerung des Grünanteils, kleinklimatische Verbesserung im direkten Wohnumfeld
Projektlaufzeit	2025-2026
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	180.000 Euro
Weitere Finanzmittel	
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	

Maßnahme I 6: Europa-Brunnen

Abbildung 36: Europa-Brunnen

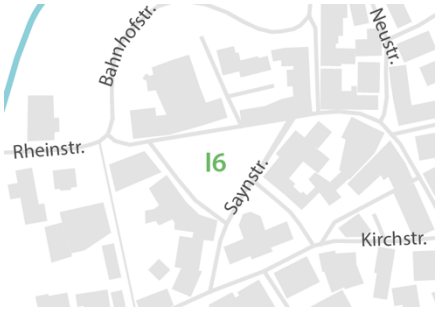


Abbildung 37: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Öffentliche Grünflächen und der öffentliche Raum werten das Stadtbild auf, dienen als Begegnungsorte und liefern einen Beitrag zur Abdämpfung der Klimafolgen.
Ergebnisziel(e)	Durch die Reaktivierung des Europa-Brunnens hat der Marktplatz an Attraktivität gewonnen.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Der Europa-Brunnen wurde im Jahr 2006 mit der Unterstützung privater Sponsoren errichtet. Er ist in die Bodenpflasterung in der Mitte des Marktplatzes eingelassen und besteht aus einer leicht gewölbten kreisförmigen Steinfläche, die mit Lichtstrahlern und Auslässen für das Wasserspiel ausgestattet ist. Der hochwertig gestaltete Brunnen verfügt über die Wappen der Stadt Selters, des Landes Rheinland-Pfalz und der Bundesrepublik Deutschland sowie die 11 Sterne der Europäischen Union. Der Brunnen ist nicht nur als Gestaltungselement auf dem Marktplatz von zentraler Bedeutung. In dem eng bebauten Stadtkern hat der Brunnen nicht nur an besonders heißen Sommertagen eine wichtige, temperaturregulierende Funktion und kann dazu beitragen, die Folgen des Klimawandels zu dämpfen. Zudem ist der Brunnen als Wasserspiel auch attraktiv für Kinder, wodurch Familien den Marktplatz als Aufenthaltsbereich nutzen können. Letztlich profitieren die umliegenden Gastronomie-, sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Derzeit ist dieser zentrale und stadtbildprägende Brunnen nicht funktionsfähig, eine Reparatur der Wasserversorgung ist notwendig.
Klimaaspekt(e)	Förderung von Wasser als Gestaltungselement und Element der Klimaanpassung, ggf. gewisse kleinklimatische Verbesserung
Projektlaufzeit	2023
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	50.000 Euro
Weitere Finanzmittel	
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	

Maßnahme I 7: Nachbarschaftsplatz Neustr. 13

Abbildung 38: Gebäude Neustraße 13

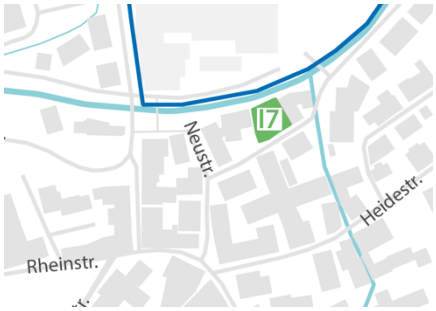


Abbildung 39: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Öffentliche Grünflächen und der öffentliche Raum werten das Stadtbild auf, dienen als Begegnungsorte und liefern einen Beitrag zur Abdämpfung der Klimafolgen.
Ergebnisziel(e)	Im eng bebauten Stadtkern wird direkt am Saynbach-Ufer ein Nachbarschaftsplatz geschaffen.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Die Neustraße verläuft im Ortskern südlich parallel des Saynbachs. Auf dem Grundstück Neustraße 13 steht ein Bestandsgebäude, das aufgrund von Baumängeln ungenutzt ist und leer steht. Das direkte Umfeld des Grundstücks ist eng bebaut, die Bewohner haben nur sehr kleine Freiflächen am Haus. Das gesamte Wohnquartier weist nur eine geringe Durchgrünung auf. In der Zukunftswerkstatt Selters ist die Idee geboren, auf dem Grundstück Neustraße 13 einen Nachbarschaftsplatz zu gestalten. Dieser soll insbesondere den Bewohnern in der direkten Nachbarschaft als Begegnungsfläche dienen. Neben der Gestaltung von Begegnungsflächen mit Sitzmöglichkeiten und einer möglichst intensiven Begrünung wird ein wesentliches Element der Platzgestaltung die Schaffung eines Zugangs zum Saynbach sein. Hierzu ist eine entsprechende Gestaltung des Uferbereichs vorgesehen. Das Gebäude Neustraße 13 befindet sich im Besitz der Stadt Selters und muss für die Umgestaltung des Grundstücks perspektivisch abgebrochen werden.
Klimaaspekt(e)	Klima- sowie ökologisch-gerechte Qualifizierung von Freiflächen, Förderung von Wasser als Gestaltungselement und Element der Klimaanpassung, Steigerung des Grünanteils, kleinklimatische Verbesserung im direkten Wohnumfeld
Projektlaufzeit	2023ff.
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	150.000 Euro
Weitere Finanzmittel	Aktion Blau Plus Gewässerentwicklung in Rheinland-Pfalz
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.3.4 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	

Maßnahme I 8: Gestaltung Wasserzugang Kälberbach

Abbildung 40: Kälberbach neben Gebäude Heidestraße 6

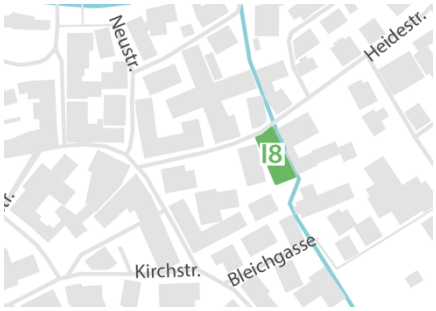


Abbildung 41: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Öffentliche Grünflächen und der öffentliche Raum werten das Stadtbild auf, dienen als Begegnungsorte und liefern einen Beitrag zur Abdämpfung der Klimafolgen.
Ergebnisziel(e)	Der im Stadtkern wenig wahrnehmbare Kälberbach wird im Bereich Heidestraße erlebbar gemacht.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Der Kälberbach läuft parallel zur Rheinstraße durch den Ortskern von Selters. Insgesamt ist er im Stadtbild wenig präsent. Der Bachverlauf ist im Stadtkern hauptsächlich in einem künstlich begrenzten Bachbett oder teilweise auch verrohrt geführt. Im Bereich der Heidestraße kreuzt der Kälberbach den Straßenverlauf. Hier befindet sich ein untergenutzter Gebäudekomplex mit einer schlechten Bausubstanz. Anstelle der alten und eher kleinen Hofanlage soll ein Zugang zum Kälberbach mit einer kleinen Aufenthaltsfläche entstehen. Hierdurch kann der in diesem Bereich in Teilen oberirdisch verlaufende Kälberbach stärker geöffnet und das Wassererlebnis entsprechend inszeniert werden. In die Gestaltung sollte möglichst auch der angrenzende Straßenraum der Heidestraße einbezogen werden. Auf dem Grundstück sind neben einem Wasserzugang zusätzlich neue Parkmöglichkeiten vorgesehen.
Klimaaspekt(e)	Klima- sowie ökologisch-gerechte Qualifizierung von Freiflächen, Förderung von Wasser als Gestaltungselement und Element der Klimaanpassung, ggf. kleinklimatische Verbesserung im direkten Wohnumfeld
Projektlaufzeit	2024ff.
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	27.000 Euro
Weitere Finanzmittel	
Förderprogramm(e)	Aktion Blau Plus Gewässerentwicklung in Rheinland-Pfalz
Querverweis	II 9 Stellplatz „Heidestraße“

Maßnahme I 9: Aufwertung „John-Peter-Altgeld-Platz“

Abbildung 42: John-Peter-Altgeld-Platz

Abbildung 43: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)

Öffentliche Grünflächen und der öffentliche Raum werten das Stadtbild auf, dienen als Begegnungsorte und liefern einen Beitrag zur Abdämpfung der Klimafolgen.

Ergebnisziel(e)

Gezielte Ergänzungen mit Bewegungsangeboten erhöhen die Attraktivität des John-Peter-Altgeld-Platzes für Jugendliche.

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Der John-Peter-Altgeld-Platz liegt am Saynbach westlich des Stadtkerns. Er dient der temporären Nutzung durch größere Veranstaltungen wie die Kirmes. Darüber hinaus sind auf einem Teil der Platzfläche eine Skateranlage, ein Streetball-Platz sowie ein kleiner Fußball-/ Bolzplatz angelegt. Diese Angebote werden gut insbesondere von Kindern und Jugendlichen genutzt.
Die Maßnahme sieht eine Ausstattung des Platzes mit zusätzlichen Bewegungsangeboten für Kinder und Jugendliche vor. Infrage kommen hier zeitgemäße und bei der Zielgruppe beliebte Bewegungsangebote. Dabei könnte es sich um Elemente für Trendsportarten wie Parkour oder Calisthenics handeln. Vorstellbar ist natürlich auch eine weitere Ergänzung von Elementen für Skater. Die Zielgruppe ist in der Umsetzungsphase sowohl bei der Auswahl sowie bei der Ausgestaltung der Elemente (z.B. über ein Graffiti-Projekt) zu beteiligen.

Klimaaspekt(e)

keine

Projektlaufzeit

2023-2024

Projektverantwortliche

Stadt Selters

Gesamtkosten

100.000 Euro

Weitere Finanzmittel

Förderprogramm(e)

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)

Querverweis

Maßnahme I 10: Landschaftspark „Saynbach“

Abbildung 44: Landschaftspark Saynbach

Abbildung 45: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)

Öffentliche Grünflächen und der öffentliche Raum werten das Stadtbild auf, dienen als Begegnungsorte und liefern einen Beitrag zur Abdämpfung der Klimafolgen.

Ergebnisziel(e)

Der Landschaftspark Saynbach wird zielgerichtet und behutsame zu einem multifunktionalen, naturnahen und generationsübergreifenden Erholungs- und Veranstaltungsort weiterqualifiziert.

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Westlich des Stadtkerns ist der Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft durch weitläufige Wiesenflächen charakterisiert, durch die der Saynbach fließt. In dem Bereich mündet zudem der Bruchfloß in den Saynbach. Der Landschaftsbereich ist durch Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer erschlossen, welche die westlichen Wohngebiete an den Stadtkern anbinden. Zusätzlich grenzen die Sportanlagen sowie das Clubhaus des Tennisclubs (TC) Selters an die Grünflächen. Und nicht zuletzt befindet sich hier der stadtweit und z.T. auch darüber hinaus attraktive „Erlebnis-Fließgewässer-Spielplatz Bruchfloß“. Die Fußwege sind befestigt, beleuchtet und z.T. mit Sitzmobiliar ausgestattet.
Der Landschaftsraum soll auch in Zukunft weitgehend extensiv zu Naherholungszwecken nutzbar bleiben. Es ist aber vorgesehen, eine zielgerichtete und behutsame Qualifizierung als Landschaftspark vorzunehmen. Es soll ein naturnaher und generationsübergreifender Erholungsort entwickelt werden, der über Aufenthaltsbereiche und Bewegungsangebote verfügt. Insbesondere soll dabei nach Möglichkeit auch die Zielgruppe Senioren berücksichtigt werden, z.B. durch die Installation von geriatrischen Bewegungsgeräten. Weiterhin wurde die Realisierung von Aufenthalts- und Treffmöglichkeiten für Jugendliche gewünscht.
In den Sommermonaten könnte der Park zusätzlich als Raum für Veranstaltungen und Feste etwa mit Angeboten für Kinder, Jugendliche und Familien genutzt werden. In diesem Zusammenhang wurde die Einrichtung einer kleinen Bühne sowie eines zumindest zeitweilig aktiven kleinen Gastronomiebetriebs vorgeschlagen. Hier ist möglicherweise eine Vereinbarung mit dem Tennis-Club Selters möglich.

Klimaaspekt(e)

Klima- sowie ökologisch-gerechte Qualifizierung von Freiflächen

Projektlaufzeit

2025-2026

Projektverantwortliche

Stadt Selters

Gesamtkosten

125.000 Euro

Weitere Finanzmittel

Aktion Blau Plus Gewässerentwicklung in Rheinland-Pfalz

Förderprogramm(e)

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)

Querverweis

Maßnahme I 11: Ausstattung „Erlebnis-Fließgewässer-Spielplatz Bruchfloß“

Abbildung 46: Erlebnis-Fließgewässer-Spielplatz Bruchfloß

Abbildung 47: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Öffentliche Grünflächen und der öffentliche Raum werten das Stadtbild auf, dienen als Begegnungsorte und liefern einen Beitrag zur Abdämpfung der Klimafolgen.
Ergebnisziel(e)	Erhalt der Attraktivität des Erlebnis-Fließgewässer-Spielplatzes durch behutsame und natursensible Ergänzung der Ausstattung.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Der Erlebnis-Fließgewässer-Spielplatz Bruchfloß existiert seit dem Jahr 2018 südwestlich des John-Peter-Altgeld-Platzes. Leitmotiv der Gestaltung war es, einen Fließbach in einen Spielplatz zu integrieren und gleichzeitig ein Feucht-Biotop zu erhalten, in dem Lebensraum für Wassertiere sowie Libellen geschaffen wurde. Die Maßnahme sieht eine Ergänzung weiterer Spielgeräte auf dem Spielplatz vor. Der Spielplatz soll dabei seinen Charakter als naturnaher Spielbereich beibehalten. In Anbetracht der ökologischen Funktion des Bereichs sollte es sich um eine behutsame Erweiterung handeln. Die Zielgruppe Kinder ist bei der Planung des Bereichs zu beteiligen.
Klimaaspekt(e)	Klimagerechte und ökologische Qualifizierung von Freiflächen
Projektlaufzeit	aller Voraussicht nach nicht innerhalb der Programmlaufzeit
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	100.000 Euro
Weitere Finanzmittel	N.N.
Förderprogramm(e)	
Querverweis	

Maßnahme I 12: Wasser- und Wegeverbindung „Im Gänsstück/ Saynstraße“

Abbildung 48: ehemaliger Spielplatz Im Gänsstück

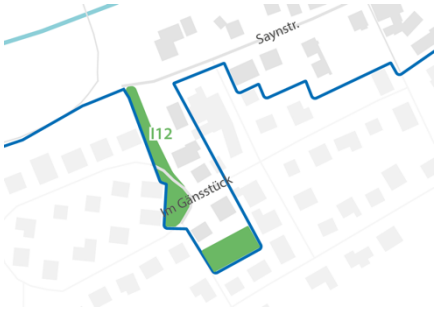


Abbildung 49: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Öffentliche Grünflächen und der öffentliche Raum werten das Stadtbild auf, dienen als Begegnungsorte und liefern einen Beitrag zur Abdämpfung der Klimafolgen.
Ergebnisziel(e)	Durch Offenlegung eines Quellwasserverlaufs im Bereich „Im Gänsstück“ wird das Wasserelement inszeniert, können die Klimafolgen gedämpft und parallel eine neue Fußwegeanbindung geschaffen werden.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Von der Erhöhung „Wacht“ verläuft von Süden nach Norden in Richtung Saynbach eine Wasserquelle durch das Wohngebiet „Im Gänsstück“. Das Quellwasser wird derzeit unterirdisch in Rohren bis zum Saynbach geführt. Auf dem zu einer Streuobstwiese umgestalteten, ehemaligen öffentlichen Spielplatz für das Wohngebiet „Im Gänsstück“ (am Hahnweg) bestehen Zugänge zu dem Quellwasser. Um das Wasserelement stärker in das Stadtbild zu integrieren und zur Klimafolgenanpassung nutzbar zu machen, ist vorgesehen, das Quellwasser auf öffentlichen Flächen oberirdisch zu führen. Der Wasserlauf soll dabei als Erlebnis inszeniert werden. Die Offenlegung würde auch aus Gründen der Klimaverbesserung (kühlende Wirkung) erfolgen. Das Spielplatzgelände sowie ergänzende Flächen an den Erschließungsstraßen im Wohngebiet „Im Gänsstück“ bieten sich hierfür an. Zwischen der Straße „Im Gänsstück“ und der Saynstraße könnte ein noch in Privatbesitz befindliches Grundstück zu diesem Zweck entwickelt werden. Im weiteren Verlauf kann das Wasser dann ab dem Kreuzungsbereich Saynstraße im bestehenden Seitengraben geführt werden. Zudem könnte parallel zum Wasserlauf eine neue fußläufige Anbindung des Wohngebietes geschaffen werden. Die Wegeverbindung würde insbesondere der Verbindungsoptimierung der Wohngebiete südlich der Saynstraße mit dem Landschaftspark „Saynbach“ dienen.
Klimaaspekt(e)	Vernetzung von öffentlichen Räumen, Förderung von Wasser als Gestaltungselement und Element der Klimaanpassung, Förderung klimafreundlicher Mobilität
Projektlaufzeit	aller Voraussicht nach nicht innerhalb der Programmlaufzeit
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	176.000 Euro
Weitere Finanzmittel	
Förderprogramm(e)	Aktion Blau Plus Gewässerentwicklung in Rheinland-Pfalz
Querverweis	

6.2.2 Mobilität

Selters besticht durch die kompakte Stadtstruktur, weshalb die Wege innerhalb der Stadt und insbesondere des Stadtkerns sehr kurz sind. Selters ist insofern als „Stadt der kurzen Wege" zu bezeichnen. Aktuell dominiert aber auch im Stadtkern noch der motorisierte Verkehr. Fußwege- und v.a. Radwegeverbindungen sind insbesondere lückenlos kaum vorhanden. Der motorisierte Verkehr wird aber auch in Zukunft in der Stadt Selters von Bedeutung sein, da Selters als Grundzentrum für die umliegenden Ortsgemeinden ein wichtiger Anlaufpunkt ist. Die Wege über die Stadtgrenze hinaus sind hauptsächlich mit motorisierten Verkehrsmitteln komfortabel zurückzulegen. Aus diesem Grund gilt es, im Stadtkern auch zukünftig ausreichend Stellplatzkapazitäten vorzuhalten.
Aufgabe dieses Handlungsfeldes ist es, Maßnahmen zur Verbesserung der Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr sowie für den ruhenden Verkehr zu entwickeln. Attraktive, offensichtliche und möglichst direkte Achsen für Fußgänger und Radfahrer sollen weiter qualifiziert und ausgebaut werden, um den Fuß- und Radverkehr als Alternative zum Autoverkehr im Nahbereich zu stärken.
Dazu werden die hier aufgeführten Maßnahmen empfohlen und in den folgenden Steckbriefen näher erläutert. Die Maßnahmen sind in der nachfolgenden Abbildung 50 dargestellt.

II 1 Integriertes Mobilitätskonzept
II 2 Verbesserung der Barrierefreiheit
II 3 Fußweg „Amtsstr./ Im Gänsstück"
II 4 Fußweg „Mühlenweg"
II 5 Ausbau und Neugestaltung Bleichgasse und Fußweg zur Waldstraße
II 6 Radabstellanlagen
II 7 Brücke über Saynbach
II 8 Stellplatz „Saynstraße"
II 9 Stellplatz „Heidestraße"
II 10 Stellplatz „Am Saynbach"
II 11 Mobilitätsstation Bahnhofstraße
II 12 Gestaltung Kreisverkehr
II 13 Kreisverkehrsanalage „Alter Weiher"
II 14 Ausbau Rheinstraße
II15 Fußweg Bergstraße-Bahnhofstraße
II 16 Fußweg entlang Kälberbach

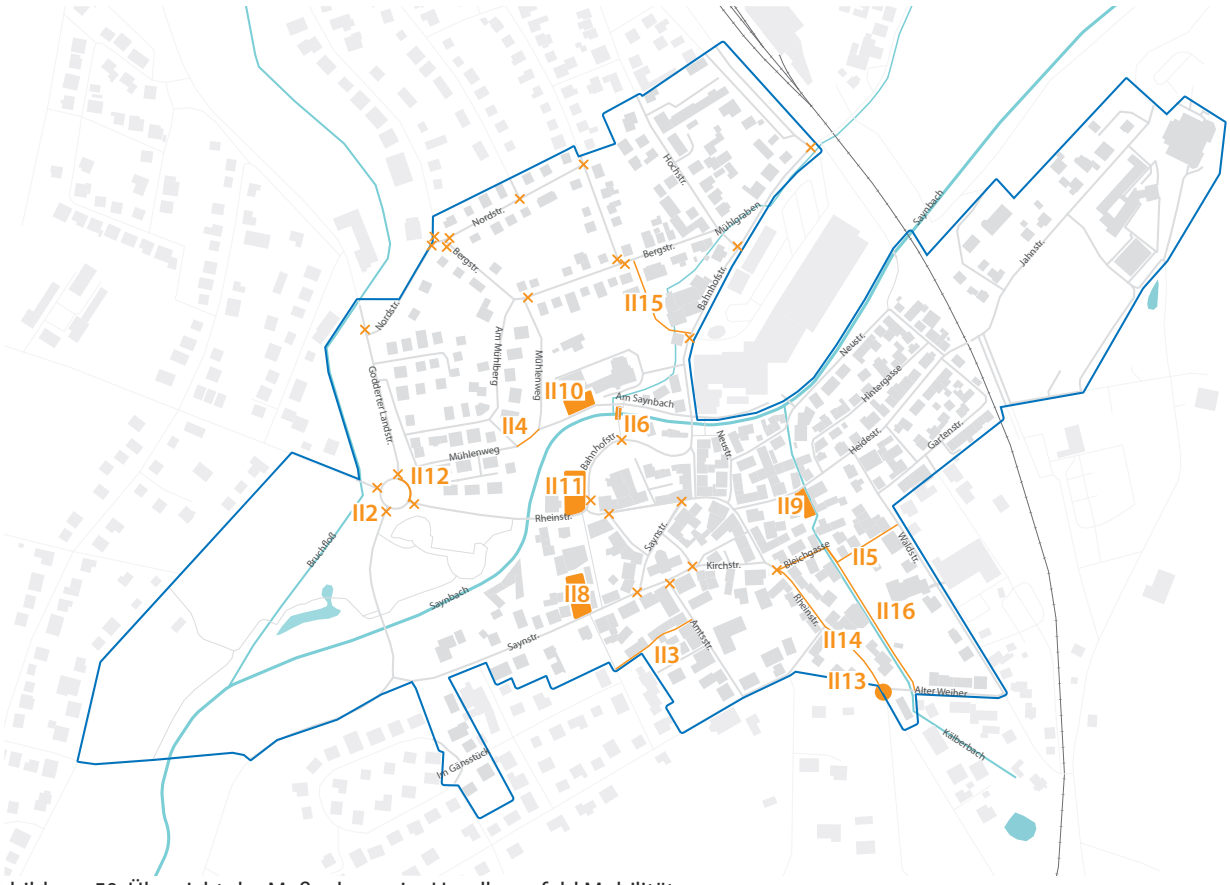


Abbildung 50: Übersicht der Maßnahmen im Handlungsfeld Mobilität

Maßnahme II 1: Integriertes Mobilitätskonzept

Abbildung 51: Verkehrsbelastung an Markttagen

Abbildung 52: Fußwegeverbindungen

Wirkungsziel(e)

Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr sind im Stadtkern Selters optimiert.

Ergebnisziel(e)

Das Mobilitätskonzept ist eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung einer zukunftsweisenden Mobilität.

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept beinhaltet zielgerichtete Analysen für eine allgemeine und insbesondere städtebaulich ausgerichtete Strategie- und Maßnahmenempfehlung. Darüber hinausgehende, detaillierte verkehrsplanerische Betrachtungen sind im Rahmen der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nicht möglich. Hierzu bedarf es einer zusätzlichen Expertise. Das vorgeschlagene Integrierte Mobilitätskonzept soll umfassend die einzelnen Verkehrsarten berücksichtigen und so alle relevanten verkehrlichen Aspekte der weiteren Entwicklung des Stadtkerns von Selters begutachten. Damit ist das Mobilitätskonzept nicht nur eine strategische Grundlage für die Entwicklung einer zukunftsweisenden Mobilität innerhalb des Stadtkerns und möglichst auch darüber hinaus. Es liefert zudem wichtige Beurteilungsgrundlagen z.B. für den Bedarf der vorgesehenen neuen Stellplatzkapazitäten und liefert Empfehlungen für den Ausbau des Rad- und Fußwegesystems sowie für ein abgestimmtes Beschilderungssystem. Im Einzelnen soll das Integrierte Mobilitätskonzept insbesondere die folgenden Bausteine umfassen: Parkraumbedarfsanalyse, Beschilderungs-/ Fußgänger-/ Parkleitsystem (Konzept), integrierte Betrachtung Rad- und Fußverkehr, Abstellanlagen, Verkehrsberuhigung, Weiterentwicklung des ÖPNV.

Klimaaspekt(e)

Konzeptionelle Vorbereitung einer nachhaltigen Mobilität

Projektlaufzeit

2022-2023

Projektverantwortliche

Stadt Selters

Gesamtkosten

75.000 Euro

Weitere Finanzmittel

Förderprogramm(e)

Städtebauförderung (Ziff. 8.2.2 VV-StBauE Rh-Pf)

Querverweis

I2 Gestaltung Grünanlage Bahnhofstraße/ Hochstraße
I3 Neugestaltung Promenade Bahnhofstraße-VGV/ Saynbach
I4 Ausbau und Gestaltung der Flächen entlang des Saynbach
I12 Wasser- und Wegeverbindung Im Gänsstück/ Saynstraße
II2 Verbesserung der Barrierefreiheit
II3 Fußweg Amtsstraße/ Im Gänsstück
II4 Fußweg Mühlenweg
I6 Brücke über Saynbach
II7 Radabstellanlagen
II8 Stellplatz Saynstraße
II9 Stellplatz Heidestraße
II10 Stellplatz Am Saynbach
II11 Mobilitätsstation Bahnhofstraße
II13 Kreisverkehrsanlage Alter Weiher
II14 Ausbau Rheinstraße
II15 Fußweg Bergstraße/ Bahnhofstraße

Maßnahme II 2: Verbesserung der Barrierefreiheit

Abbildung 53: Querungshife Bsp. Rheinstraße

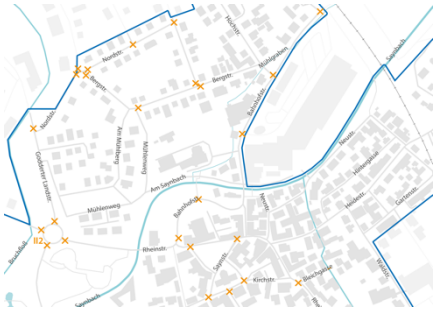


Abbildung 54: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr sind im Stadtkern Selters optimiert.
Ergebnisziel(e)	Die zentralen Fußwegeverbindungen im Stadtkern sind barrierefrei nutzbar.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Die Verkehrsinfrastruktur in Selters ist sehr auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet. Ohne Auto ist die Mobilität eingeschränkt: Fußgänger finden viele Barrieren vor, wie hohe Bordsteinkanten, fehlende Querungshilfen über vielbefahrene Straßen oder auch schmale und z.T. zugeparkte Gehwege. Vor allem Senioren, behinderte Menschen, aber auch Familien mit Kinderwagen usw. haben hier Probleme. Im Rahmen der Zukunftswerkstatt ist das Leuchtturmprojekt „Barrierefreies Selters“ entwickelt worden. Insgesamt 30 Stellen sind im Stadtkern und im direkten Umfeld identifiziert worden, an denen die Barrierefreiheit verbessert werden müsste, um entsprechend komfortable Wegeverbindungen innerhalb des Stadtkerns zu erstellen. Zusätzlich ist die Anbindung des John-Peter-Altgeld-Platzes an die Rheinstraße als wichtige Maßnahme zur Barrierefreiheit benannt worden. Hier befindet sich aktuell eine Treppenanlage als Verbindung des Fußweges entlang des Saynbaches zur Rheinstraße.
Klimaaspekt(e)	Förderung klimafreundlicher Mobilität
Projektlaufzeit	2023-2027
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	460.000 Euro
Weitere Finanzmittel	
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	

Maßnahme II 3: Fußweg „Amtstraße/ Im Gänsstück“

Abbildung 55: Bestandssituation Fußweg

Abbildung 56: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr sind im Stadtkern Selters optimiert.
Ergebnisziel(e)	Das Wohngebiet „Im Gänsstück“ ist fußläufig besser erreichbar.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Zwischen der Amtsstraße und dem zwischen der Saynstraße und dem Hahnweg verlaufenden Fußweg besteht ein schmaler, städtischer Grundstücksstreifen, der als Wegeverbindung aktiviert werden könnte, um von der Straße „Im Gänsstück“ eine durchgehende Fußwegeverbindung bis zur Amtsstraße zu erstellen. Diese Wegeverbindung ermöglicht dann eine komfortable Fußwegeanbindung des Wohnbereiches rund um die Straße „Im Gänsstück“ an den engeren Stadtkern mit dem Marktplatz und den umliegenden Angeboten. Nördlich angrenzend soll zudem das Grundstück Saynstraße 11-13 neu entwickelt werden. Im Zuge der Realisierung der Maßnahme III 5 Wohnquartier Saynstraße könnte die Fußwegeverbindung errichtet und mit der Entwicklung auf dem Grundstück abgestimmt werden.
Klimaaspekt(e)	Förderung klimafreundlicher Mobilität
Projektlaufzeit	2025-2026
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	43.000 Euro
Weitere Finanzmittel	
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	III 5 Wohnquartier Saynstraße

Maßnahme II 4: Fußweg „Mühlenweg“

Abbildung 57: Bestandssituation Mühlenweg

Abbildung 58: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr sind im Stadtkern Selters optimiert.
Ergebnisziel(e)	Das Wohngebiet „Mühlberg“ ist barrierefrei für Fußgänger erreichbar.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Das Wohngebiet „Mühlberg“ liegt erhöht westlich direkt an den engeren Stadtkern angrenzend. In der Verlängerung der Straße „Am Saynbach“ führt der „Mühlenweg“ als direkte Verbindung zwischen dem Wohnquartier und dem Stadtkern. Durch die erhöhte Lage des Wohnquartiers weist der Mühlenweg eine deutliche Steigung auf. In der Vergangenheit wurde zur Erleichterung für Fußgänger ein Geländer am Straßenrand installiert. Diese Maßnahme reicht aber nicht aus, um die Topographie zu überwinden. Daher soll am Rand der Straße Mühlenweg eine Treppenanlage realisiert werden, die es den Fußgängern erleichtert, die vorhandene Steigung zu überwinden. Zu diesem Zweck müssen private Grundstücksanteile erworben werden.
Klimaaspekt(e)	Förderung klimafreundlicher Mobilität
Projektlaufzeit	2025-2026
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	40.000 Euro
Weitere Finanzmittel	
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.3.1 und 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	

Maßnahme II 5: Ausbau und Neugestaltung Bleichgasse und Fußweg zur Waldstraße

Abbildung 59: Fußweg Bleichgasse-Waldstraße

Abbildung 60: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)

Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr sind im Stadtkern Selters optimiert.

Ergebnisziel(e)

Gestalterische und funktionale Aufwertung der Bleichgasse in ihrer Bedeutung als Wohnumfeld und Teil einer zentralen Fußwegeverbindung.

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Die Bleichgasse dient zwar vorrangig der Erschließung der anliegenden Wohnbebauung. Im direkten Umfeld der Bleichgasse sind aber weitere Maßnahme vorgesehen, wodurch die Bleichgasse in diesem Bereich des Stadtkerns eine zentrale Rolle für die weitere Entwicklung spielt.
Sie ist ein wichtiger Abschnitt einer Fußwegeverbindung zwischen der Rheinstraße und der Waldstraße und damit auch Teil einer wesentlichen Wegeverbindung zwischen Stadtkern und Krankenhaus. Darüber hinaus quert der Kälberbach die Bleichgasse, wenngleich der Bachlauf z.T. verrohrt bzw. in einem befestigten Bett verläuft. Die angedachte Aufwertung des Fußweges entlang des Kälberbaches (Maßnahme II 16) ist mit der Bleichgasse und dem Fußweg zur Waldstraße verknüpft. Somit fungiert die Bleichgasse hier als wichtige Verbindung in Richtung Rheinstraße. Außerdem grenzt das geplante Wohnquartier „Kälberbach“ (Maßnahme III 4) direkt an die Bleichgasse und die beschriebenen Fußwege. Durch eine Aufwertung der Bleichgasse und des Fußweges zur Waldstraße wird das Umfeld der Wohnnutzung an der Bleichgasse aufgewertet, kann die geplante Neubaumaßnahme Wohnquartier „Kälberbach“ in die Bleichgasse integriert werden und zudem auch der Zugang zum Kälberbach besser erlebbar gemacht werden.

Klimaaspekt(e)

Förderung klimafreundlicher Mobilität, Förderung von Wasser als Gestaltungselement und Element der Klimaanpassung, ggf. kleinklimatische Verbesserung im direkten Wohnumfeld

Projektlaufzeit

2026-2027

Projektverantwortliche

Stadt Selters

Gesamtkosten

95.000 Euro

Weitere Finanzmittel

Förderprogramm(e)

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)

Querverweis

II 1 Integriertes Mobilitätskonzept
II 16 Fußweg entlang Kälberbach
III 4 Wohnquartier „Kälberbach“

Maßnahme II 6 Brücke über Saynbach

Abbildung 61: derzeitige Brücke über den Saynbach

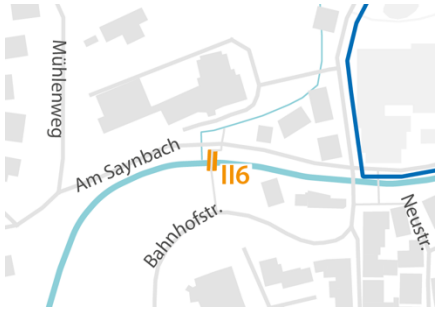


Abbildung 62: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr sind im Stadtkern Selters optimiert.
Ergebnisziel(e)	Verbesserung der Wegeverbindung zwischen Marktplatz und Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung sowie dem Saynbachcenter für Fußgänger und Radfahrer.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Südlich des Gebäudes der Verbandsgemeinde Selters befindet sich bereits aktuell eine Fußgängerbrücke über den Saynbach. Geplant ist hier eine neue Promenade, die vom Marktplatz durch das neue Quartier Saynbachaue bis zum Gebäude der Verbandsgemeinde und zum neuen Quartier Mühleneck/ Alte Mühle führen soll. Die vorhandene Brücke kann in ihrer jetzigen Form den künftigen Anforderungen nicht gerecht werden, da sie insbesondere zu schmal ist. Für die geplante Fußgänger- und Radwegeachse bedarf es einer wertigen und breiteren Brücke. Die neue Brücke sollte über die gesamte Länge über eine Mindestbreite verfügen, die eine Überquerung des Saynbachs von Fußgängern und Radfahrer gleichzeitig ermöglicht. Mit der Brücke (und der neuen Promenade) und soll die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr verbessert werden.
Klimaaspekt(e)	Vernetzung von öffentlichen Räumen, Förderung klimafreundlicher Mobilität
Projektlaufzeit	2025-2026
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	100.000 Euro
Weitere Finanzmittel	
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	I 3 Neugestaltung Promenade Bahnhofstraße-VGV/ Saynbach I 4 Ausbau und Gestaltung der Flächen entlang des Saynbach III 3 Quartier Saynbachaue III 6 Quartier Mühleneck/ Alte Mühle

Maßnahme II 7: Radabstellanlagen

Abbildung 63: Radabstellbügel Rheinstraße

Abbildung 64: Beschilderung von Radwegen und -routen

Wirkungsziel(e)	Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr sind im Stadtkern Selters optimiert.
Ergebnisziel(e)	An zentralen Stellen im Stadtkern wurden zielgerichtet Radabstellanlagen installiert.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Das Wegenetz in der Stadt Selters ist vorrangig für den Autoverkehr optimiert. Für Radfahrer finden sich kaum separate Wegeführungen und zudem auch nur wenige Abstellmöglichkeiten für das eigene Fahrrad. Im Bereich des Marktplatzes, am Stadthaus und z.T. im Saynbachcenter sind vereinzelte Abstellanlagen für Fahrräder installiert. Gleichzeitig besteht ein ausgeschildertes, regionales und touristisches Radwegenetz. So werden z.B. der Westerwald-Rundweg WW1 sowie die Saynbachroute (auch Saynbach-Radrundweg genannt) beschildert und über relevante Plattformen wie „radwanderland Rheinland-Pfalz“ oder den Tourismusverband Westerwald vermarktet. Um die Nutzung des Verkehrsmittels Fahrrad im Stadtkern Selters attraktiver zu machen, ist die gezielte Installation von Radabstellanlagen geplant. Die genaue Verortung der Radabstellanlagen konzeptionell mit dem Integrierten Mobilitätskonzept (Maßnahme II 1) vorbereitet.
Klimaaspekt(e)	Förderung klimafreundlicher Mobilität
Projektlaufzeit	2022-2028
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	97.000 Euro
Weitere Finanzmittel	
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	II 1 Integriertes Mobilitätskonzept

Maßnahme II 8: Stellplatz „Saynstraße“

Abbildung 65: Saynstraße auf Höhe der geplante Stellplatzanlage

Abbildung 66: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr sind im Stadtkern Selters optimiert.
Ergebnisziel(e)	An der Saynstraße im direkten Umfeld des Marktplatzes wurden zusätzliche Stellplatzkapazitäten im eng bebauten Stadtkern geschaffen.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Die Stellplatzversorgung ist in dem dicht bebauten historischen Stadtkern Selters v.a. bei größeren, auch regional Besucher anziehenden Veranstaltungen wie etwa dem Wochenmarkt als kritisch zu beurteilen. Mit Blick auf die geplante und auch gewünschte Entwicklung neuer Wohnangebote kann es zu einer weiteren Verdichtung des Stellplatzangebotes kommen. Es ist daher vorgesehen, dezentral zusätzliche Stellplatzkapazitäten zu schaffen, um die Nachfrage besser abdecken zu können. An der Saynstraße bietet sich die Schaffung zusätzlicher Stellplätze an, da diese zum einen in direkter Nähe zum Marktplatz und damit zum engeren Zentrum des Stadtkerns liegen und zum anderen über die Saynstraße sehr gut erschlossen werden können. Hierfür muss die Stadt Selters Grundstücke aufkaufen und bestehende Immobilien rückbauen. Das Integrierte Mobilitätskonzept (Maßnahme II 1) wird den Stellplatzbedarf vorab genau ermitteln.
Klimaaspekt(e)	Dezentrale Bündelung von Stellplatzkapazitäten zur Vermeidung von Parksuchverkehr
Projektlaufzeit	2024-2025
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	477.000 Euro
Weitere Finanzmittel	
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.3.1, 8.3.4, 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	II 1 Integriertes Mobilitätskonzept

Maßnahme II 9: Stellplatz „Heidestraße“

Abbildung 67: untergenutzte Immobilie Heidestraße

Abbildung 68: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr sind im Stadtkern Selters optimiert.
Ergebnisziel(e)	In direkter Nähe zu Stadthaus wurden zusätzliche Stellplatzkapazitäten im eng bebauten Stadtkern geschaffen.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	An der Heidestraße befinden sich neben dem Stadthaus, das die Stadtverwaltung und die Bücherei beherbergt und auch als Veranstaltungsort eine wichtige Rolle spielt, auch ein Hotel- und Gaststättenbetrieb. Zudem befindet sich die Heidestraße nur unweit von der Rheinstraße und dem Marktplatz entfernt. In diesem Bereich ist die Stellplatzversorgung aufgrund der dichten historischen Bebauung als schwierig zu beurteilen. Es bietet sich an, öffentlich nutzbare Stellplätze zu schaffen, die dem gesamten Stadtkernbereich letztlich zu gute kommen. Das in den Fokus genommene Grundstück ist derzeit durch einen leerstehenden Gebäudekomplex belegt, der deutlichen Sanierungsbedarf aufweist. Zudem befindet sich das Grundstück direkt am Kälberbach. Mit der Freilegung des Grundstücks könnte ein Zugang zum Wasser geschaffen werden (vgl. Maßnahmen I 9 Gestaltung Wasserzugang Kälberbach) und gleichzeitig der Stellplatzbedarf im Stadtkern z.T. befriedigt werden. Hierfür muss die Stadt Selters das in Rede stehende Grundstück aufkaufen und die bestehende Immobilie rückbauen. Das Integrierte Mobilitätskonzept (Maßnahme II 1) wird den Stellplatzbedarf vorab genau ermitteln.
Klimaaspekt(e)	Dezentrale Bündelung von Stellplatzkapazitäten zur Vermeidung von Parksuchverkehr, Freilegung des vorhandenen Bachlaufes
Projektlaufzeit	2024-2025
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	235.000 Euro
Weitere Finanzmittel	
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.3.1, 8.3.4, 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	II 1 Integriertes Mobilitätskonzept

Maßnahme II 10: Stellplatz „Am Saynbach“

Abbildung 69: Bereich zur Erweiterung der Stellplatzkapazitäten

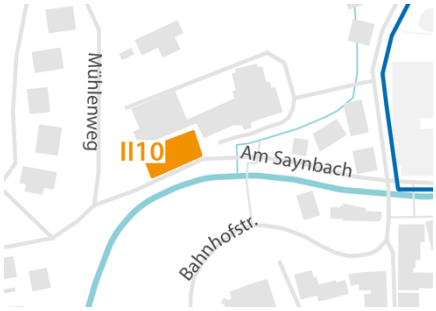


Abbildung 70: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr sind im Stadtkern Selters optimiert.
Ergebnisziel(e)	Direkt am Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung wurde als Ersatz für wegfallende Stellplätze neue Parkplatzkapazitäten realisiert.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Zur Versorgung des Stellplatzbedarfs im Umfeld des Gebäudes der Verbandsgemeindeverwaltung sind aktuell Stellplätze an der Straße „Am Saynbach“ angeordnet. Mit der Entwicklung des Bereiches im Zuge der Realisierung des „Quartier Saynbachaue“ werden einige der Stellplätze neu überplant. Dies bedeutet in letzter Konsequenz, dass erforderliche Stellplatzkapazitäten entfallen müssten. Um den reibungslosen Betrieb der Verbandsgemeindeverwaltung aufrecht halten zu können, sollen vorhandene Stellplatzbereiche direkt am Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung zielgerichtet erweitert werden. Zudem ist die Errichtung von mind. zwei E-Ladesäulen für die Versorgung von E-Mobilen vorgesehen. Den genauen Stellplatzbedarf wird vorab das Integrierte Mobilitätskonzept (Maßnahme II 1) ermitteln.
Klimaaspekt(e)	Bündelung von Stellplatzkapazitäten zur Vermeidung von Parksuchverkehr, Schaffung von Lademöglichkeiten für E-Mobilität
Projektlaufzeit	2024-2025
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	123.000 Euro
Weitere Finanzmittel	
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	II 1 Integriertes Mobilitätskonzept

Maßnahme II 11: Mobilitätsstation Bahnhofstraße

Abbildung 71: Blick auf den möglichen Standort der Mobilitätsstation

Abbildung 72: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr sind im Stadtkern Selters optimiert.
Ergebnisziel(e)	Zur Verknüpfung verschiedener Verkehrsangebote ist im unmittelbaren Umfeld des Marktplatzes eine Mobilitätsstation errichtet worden.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Die Entwicklung des „Quartier Saynbachaue“ bietet die Chance, den Bereich an der Bahnhofstraße sowohl städtebaulich und stadtgestalterisch als auch funktional neu zu ordnen. Durch die Realisierung zusätzlicher Wohn- und Dienstleistungsflächen müssen die vorhandenen, ebenerdigen Stellplatzkapazitäten weichen. Es ist aber vorgesehenen, eine Mobilitätsstation in das „Quartier Saynbachaue“ als städtebaulich markantes Gebäude zu integrieren. Diese soll dazu dienen, verschiedene Verkehrsangebote zu verknüpfen. Zum einen ist sie als Ersatz für die aufgelösten Stellplatzkapazitäten geplant, die in Form einer Parkpalette/ eines Parkhauses neu erstellt werden sollen. Zum anderen ist die Abdeckung der Bedarfe umweltfreundlicher Mobilität vorgesehen. Radabstellmöglichkeiten für private Räder in Form von Bügeln und auch Fahrradboxen sollen entstehen. Lademöglichkeiten sowohl für E-Bikes als auch E-Autos sollen eingeplant werden. Und der ÖPNV-Haltepunkt „Marktplatz“ soll aufgewertet werden und mehr Komfort für die Nutzer des Busverkehrs bieten. Grundsätzlich soll das Gebäude barrierefrei geplant werden. Die Realisierung soll als private Investition erfolgen. Den genauen Stellplatzbedarf wird vorab das Integrierte Mobilitätskonzept (Maßnahme II 1) ermitteln.
Klimaaspekt(e)	Bündelung von Stellplatzkapazitäten zur Vermeidung von Parksuchverkehr, Schaffung von Lademöglichkeiten für E-Mobilität, Stärkung des ÖPNV, Verbesserung der Verknüpfung verschiedener Verkehrsangebote
Projektlaufzeit	2026-2027
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	20.000 Euro (Vergabeverfahren)
Weitere Finanzmittel	
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	II 1 Integriertes Mobilitätskonzept

Maßnahme II 12: Gestaltung Kreisverkehr

Abbildung 73: Blick auf den Kreisverkehr

Abbildung 74: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)

Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr sind im Stadtkern Selters optimiert.

Ergebnisziel(e)

Durch die Sicherung des Hanges am Rande des Kreisverkehrs am westlichen Eingang des Stadtkerns ist der darunter verlaufende Fußweg gesichert.

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Der Kreisverkehr, der die Dierdorfstraße Landstraße, die Godderter Landstraße, die Saynstraße und die Rheinstraße verknüpft, ist der wesentliche Eingang in den Stadtkern Selters aus westlicher Richtung. Der Kreisverkehr ist sehr einladend gestaltet. An der nordöstlichen Seite des Kreisverkehrs steigt das Gelände zum Wohnquartier „Mühlberg“ an. An dem Höhenversprung ist ein gestalteter Schriftzug „Selters“ angebracht, der die Besucher der Stadt Selters begrüßt und als Merkmal für den Stadteingang prägend ist.
Die den Schriftzug tragende Hangkante weist statische Probleme auf, eine Sicherung des Hanges ist notwendig, um den von der Godderter Landstraße in die Rheinstraße verlaufenden Bürgersteig zu sichern. Nach der Hangsicherung kann auch der Schriftzug weiterhin an der Stelle verbleiben und den Eingang in die Stadt Selters und den Stadtkern Selters markieren.

Klimaaspekt(e)

Sicherung des begrünten Hanges und Erhalt der Bepflanzung

Projektlaufzeit

2022-2023

Projektverantwortliche

Stadt Selters

Gesamtkosten

50.000 Euro

Weitere Finanzmittel

Förderprogramm(e)

Städtebauförderung (Ziff. 8.3.5 VV-StBauE Rh-Pf)

Querverweis

Maßnahme II 13: Kreisverkehrsanlage „Alter Weiher“

Abbildung 75: Ortseingangssituation Rheinstraße (Süden)

Abbildung 76: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)

Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr sind im Stadtkern Selters optimiert.

Ergebnisziel(e)

Mit der Realisierung eines Kreisverkehrs ist der südliche Stadteingang gestalterisch aufgewertet und die Durchfahrtgeschwindigkeit reduziert worden.

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Die Zufahrt aus südlicher Richtung in den Stadtkern verläuft über die Rheinstraße, die von der L305 abzweigt. Die Straße weist aufgrund der topographischen Situation ein Gefälle auf, so dass sowohl stadtein- wie auch stadtauswärts mit einer erhöhten Geschwindigkeit gefahren wird. Dies wurde 2018 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, durchgeführt durch einen Bachelor-Studenten der Hochschule Koblenz, mit einer Verkehrszählung mit Geschwindigkeitsmessung nachgewiesen. Die Messergebnisse zeigten, dass die Geschwindigkeiten im Durchschnitt deutlich erhöht waren und z.B. auf Höhe der Einmündung der Straße „Alter Weiher“ stadteinwärts bei 57 Km/h sowie stadtauswärts bei 61 km/h lagen.
Um die Geschwindigkeit in der Rheinstraße, die einen engen Querschnitt aufweist und z.B. für Fußgänger nur schmale Bürgersteige bereit hält, zu reduzieren und damit insbesondere auch die Verkehrssicherheit zu erhöhen, ist die Gestaltung eines Kreisverkehrs im Ortseingangsbereich auf Höhe der Einmündung der Straße „Alter Weiher“ in der Überlegung. Die Straße „Alter Weiher“ ist die wesentliche Zufahrtstraße zum Krankenhaus, das an der Waldstraße liegt. Eine Änderung der Kreuzungssituation könnte auch für die Erreichbarkeit des Krankenhauses eine Optimierung darstellen.
Die Maßnahme soll mittelfristig vorbereitet und umgesetzt werden und ist nicht Teil des Maßnahmenpaketes, das mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln realisiert werden soll.

Klimaaspekt(e)

Reduktion von Verkehrsemissionen durch Verringerung der Geschwindigkeit

Projektlaufzeit

aller Voraussicht nach nicht innerhalb der Programmlaufzeit

Projektverantwortliche

Stadt Selters

Gesamtkosten

450.000 Euro

Weitere Finanzmittel

Förderprogramm(e)

Querverweis

II1 Integriertes Mobilitätskonzept

Maßnahme II 14: Ausbau Rheinstraße

Abbildung 77: Rheinstraße von Einmündung Bleichgasse in Richtung Süden

Abbildung 78: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr sind im Stadtkern Selters optimiert.
Ergebnisziel(e)	Der südliche Abschnitt der Rheinstraße ist analog zum engeren Stadtkern umgestaltet und bietet zusätzliche Qualitäten für Fußgänger und Radfahrer.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Die Rheinstraße durchquert als eine der zentralen Erschließungsstraßen den Stadtkern von der Einmündung Bahnhofstraße im Westen, entlang des Marktplatzes bis zur Ortseinfahrt auf Höhe der Einmündung der Straße „Alter Weiher“ im Süden und verbindet den Stadtkern mit der L305. Von der Bahnhofstraße bis zur Einmündung der Bleichgasse ist die Straße im Verlauf der bis 2019 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen gestalterisch aufgewertet worden. Im engeren Stadtkern zeigt sich die Rheinstraße mit einem deutlich durch eine gepflasterte Entwässerungsrinne abgesetzten Fahrbahnbereich und breiten, aber fast niveaugleichen Fußgängerflächen vor den die Straße säumenden Gebäuden. Der noch nicht umgestaltete Abschnitt der Rheinstraße in Richtung Süden zum Ortseingang ist noch mit einer strikten Trennung der Fahrbahn und des Bürgersteiges durch ein Hochbord gestaltet. Hier dominiert der breite Fahrbahnbereich, während die Fußgängerflächen sehr schmal ausgestaltet sind. Die Gestaltung des Straßenabschnittes korrespondiert nicht mit dem historischen Stadtgrundriss und veranlasst zudem zu einer höheren Durchfahrtgeschwindigkeit. Um die Rheinstraße in diesem Teil des Stadtkerns gestalterisch an den schon aufgewerteten Bereich anzupassen, soll die Rheinstraße entsprechend der schon umgesetzten Gestaltungsprinzipien ausgebaut werden. Die Umgestaltung würde zudem das Umfeld der vorgesehenen Entwicklung des Wohnquartiers „Kälberbach“ in Wert setzen. Die Maßnahme soll mittelfristig vorbereitet und umgesetzt werden und ist nicht Teil des Maßnahmenpaketes, das mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln realisiert werden soll.
Klimaaspekt(e)	Reduktion von Verkehrsemissionen durch Verringerung der Geschwindigkeit
Projektlaufzeit	aller Voraussicht nach nicht innerhalb der Programmlaufzeit
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	600.000 Euro
Weitere Finanzmittel	KAG-Beiträge
Förderprogramm(e)	
Querverweis	II1 Integriertes Mobilitätskonzept

Maßnahme II 15: Fußweg Bergstraße-Bahnhofstraße

Abbildung 79: Möglicher Zugang zum geplanten Fußweg von der Bergstraße

Abbildung 80: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr sind im Stadtkern Selters optimiert.
Ergebnisziel(e)	Eine neue Fußwegeverbindung zwischen der Bergstraße und der Bahnhofstraße verbessert die fußläufige Anbindung des Stadtkerns aus nördlicher Richtung.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Im Bereich der Alten Mühle ist eine private Investition vorgesehen, die rund um das historische Mühlengebäude ein neues Quartier mit Wohnnutzung, Dienstleistungsangeboten sowie Veranstaltungsräumen schaffen soll. Die städtebauliche Neuordnung bietet die Chance, über das Gelände eine direkte Fußwegeverbindung von der Bergstraße zur Bahnhofstraße zu gestalten. Dies würde das neue Quartier durchlässiger und besser erreichbar machen sowie zugleich den bestehenden, nördlich angrenzenden Wohngebieten eine direkte Wegeverbindung zum Saynbachcenter und darüber hinaus an den Stadtkern ermöglichen. Die Maßnahme wird privat getragen und soll mittelfristig vorbereitet und umgesetzt werden. Sie ist nicht Teil des Maßnahmenpaketes, das mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln realisiert werden soll.
Klimaaspekt(e)	Förderung klimafreundlicher Mobilität
Projektlaufzeit	aller Voraussicht nach nicht innerhalb der Programmlaufzeit
Projektverantwortliche	Privat
Gesamtkosten	130.000 Euro
Weitere Finanzmittel	Privat
Förderprogramm(e)	
Querverweis	II1 Integriertes Mobilitätskonzept III 6 Quartier Mühleneck/ Alte Mühle

Maßnahme I 16: Fußweg entlang Kälberbach

Abbildung 81: Beginn des Fußweges in der Bleichgasse

Abbildung 82: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr sind im Stadtkern Selters optimiert.
Ergebnisziel(e)	Der Fußweg entlang des Kälberbaches zwischen der Bleichgasse und der Straße Alter Weiher ergänzt das Wegesystem und inszeniert den Kälberbach.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Aktuell gibt es im Bereich des Kälberbachs bereits einen Fußweg, der aber über keinen (einheitlichen) Belag verfügt und dementsprechend aufgewertet werden soll. Insgesamt soll Fußgängern eine attraktive Verbindung am Bachlauf zwischen Alter Weiher und dem Fußweg zwischen Bleichgasse und Waldstraße bereitgestellt werden. Im Zusammenhang mit der Qualifizierung der Wegeführung ist auch die bereits oberirdisch verlaufende Führung des Kälberbachs in diesem Bereich besser erlebbar zu machen.
Klimaaspekt(e)	Vernetzung von öffentlichen Räumen, Förderung von Wasser als Gestaltungselement und Element der Klimaanpassung, Förderung klimafreundlicher Mobilität
Projektlaufzeit	aller Voraussicht nach nicht innerhalb der Programmlaufzeit
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	125.000 Euro
Weitere Finanzmittel	
Förderprogramm(e)	Aktion Blau Plus Gewässerentwicklung in Rheinland-Pfalz
Querverweis	I 8 Gestaltung Wasserzugang Kälberbach III 4 Wohnquartier Kälberbach

6.2.3 Bauen und Wohnen

Der Stadtkern von Selters bietet auf engem Raum alles Notwendige für ein gutes Wohn- und Lebensumfeld. Auch die historische Bausubstanz stellt ein großes Potenzial dar und das attraktive Stadtbild sollte in seiner heutigen Form erhalten bleiben. Dieses besondere Umfeld kann nachhaltig ein Standortfaktor für den Stadtkern sein und vielen Nutzungen einen adäquaten, fast einzigartigen Rahmen bieten.
Mit gezielten Investitionen soll der Stadtkern weiter aufgewertet werden. So wird z.B. die vorgesehene Realisierung neuer und den aktuellen Ansprüchen genügenden Wohnflächen den Stadtkern zusätzlich beleben. Der Gebäudebestand ist in weiten Teilen in einem guten Zustand. Trotzdem sind Modernisierungen der Gebäude, die zum Großteil aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg stammen, auch mit Blick auf energetische Aspekte, einer Erneuerung von Fassaden oder Fragen der Barrierefreiheit, sinnvoll. Hier sollen die privaten Eigentümer nicht nur mit Fördermitteln, sondern auch mit Beratungsleistungen unterstützt und in die Lage versetzt werden, selbst aktiv zu werden, um in ihre Immobilien zu investieren.
Die Maßnahmen dieses Handlungsfeldes sind in der nachfolgenden Abbildung 83 dargestellt.

III 1	Gestaltungs- und Erhaltungssatzung	III 4	Wohnquartier Kälberbach
III 2	Private Modernisierung	III 5	Wohnquartier Saynstraße
III 3	Quartier Saynbachaue	III 6	Quartier „Mühleneck“/ „Alte Mühle“

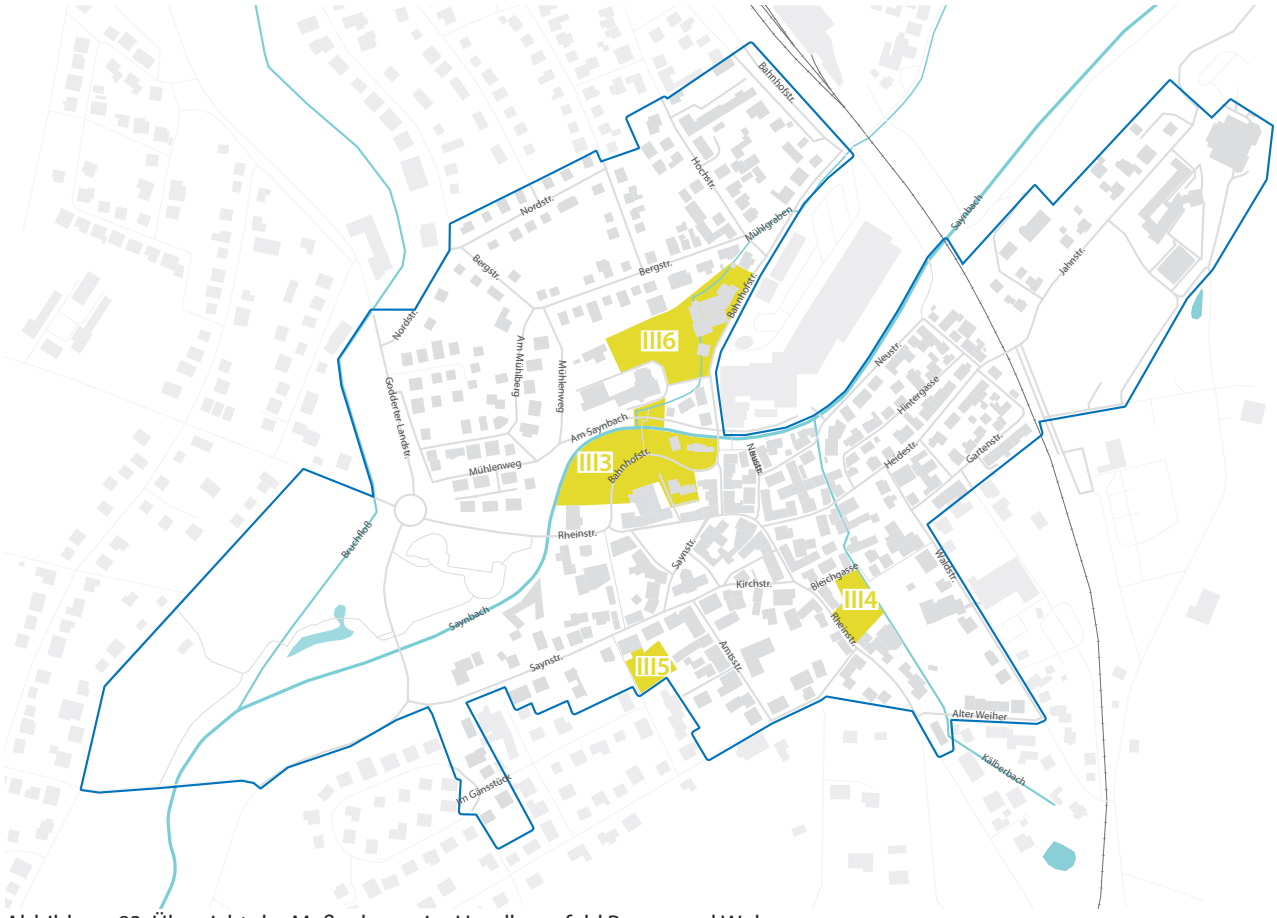


Abbildung 83: Übersicht der Maßnahmen im Handlungsfeld Bauen und Wohnen

Maßnahme III 1: Gestaltungs- und Erhaltungssatzung

Abbildung 84: historische Bebauung mit Trachyt-Sichtmauerwerk

Abbildung 85: Jugendhaus, Teil der ev. Pfarrkirche/ Gemeindehaus (Rathaus)

Wirkungsziel(e)

Der Gebäudebestand und die Wohnnutzungen sind zielgerichtet durch Neubauten und Modernsierungen aufgewertet worden

Ergebnisziel(e)

Charakteristische bauliche Merkmale des Stadtkerns konnten durch die konsequente Anwendung einer Gestaltungs- und Erhaltungssatzung erhalten und z.T. wieder herausgearbeitet werden.

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Der Stadtkern mit seiner kleinteiligen baulichen Struktur und mit den historischen Gebäuden ist das Aushängeschild der Stadt Selters. Mit der Aufstellung einer Gestaltungssatzung wird das Ziel verfolgt, die charakteristischen baulichen Merkmale des Stadtkerns zu erhalten und dort wieder hervorzuholen, wo diese immer noch strukturell vorhanden, aber nicht mehr sichtbar sind. Mit Hilfe der Satzung sollen die traditionelle Baukultur und typische Gestaltungselemente, wie etwa der Einsatz von Trachyt als Baustoff, die kleinteilige Parzellenstruktur oder alte Baufluchten in Selters erhalten werden. Die Satzung ist die Grundlage für alle Beteiligten, insbesondere die privaten Eigentümer, diese Besonderheiten des Stadtkerns zu kommunizieren und zu bewahren.
Bei Neubauten im Ortskern oder baulichen oder gestalterischen Veränderungen für An- und Umbauten an Gebäuden sind diese mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung abzugleichen und hinsichtlich ihrer gestalterischen Wirkung auf das Ortsbild zu überprüfen. Für Veränderungen, die nicht angezeigt werden müssen, wie dem Anstrich von Fassaden, ist der Eigentümer selbst verpflichtet, auf die Einhaltung der Gestaltungssatzung zu achten. Die bestehenden Gebäude unterliegen dabei dem Bestandsschutz.
Die Satzung sollte um eine Gestaltungsfibel oder Elemente einer solchen ergänzt werden, um die typischen Gestaltungsmerkmale und stadtbildprägenden Elemente genauer zu erläutern und beispielhaft darzustellen.
Auf Grundlage der Aussagen der Satzung sind die vorhandenen Bebauungspläne im Sanierungsgebiet zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Aussagen der Satzung sind zudem in neu aufzustellenden Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Klimaaspekt(e)

Projektlaufzeit 2022

Projektverantwortliche Stadt Selters

Gesamtkosten 20.000 Euro

Weitere Finanzmittel

Förderprogramm(e) Städtebauförderung (Ziff. 8.2.2 VV-StBauE Rh-Pf)

Querverweis III 2 Private Modernisierungen

Maßnahme III 2: Private Modernisierung

Abbildung 86: realisierte private Modernisierung

Abbildung 87: realisierte private Modernisierung

Wirkungsziel(e)	Der Gebäudebestand und die Wohnnutzungen sind zielgerichtet durch Neubauten und Modernsierungen aufgewertet worden
Ergebnisziel(e)	Interessierte und handlungsfähige private Hauseigentümer wurden finanziell bei der Modernisierung ihrer Gebäude unterstützt.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stellen einen wesentlichen Bestandteil städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen dar. Umfassende Modernisierungen und Instandsetzungen, insbesondere von älteren Gebäuden, ist für die privaten Eigentümer vielfach ohne die Unterstützung durch Fördermittel nicht möglich. Um im Stadtkern von Selters Städtebaufördermittel zur Förderung privater Maßnahmen einzusetzen, bedarf es einer von der Gemeinde beschlossenen Modernisierungsrichtlinie. Bei der Erstellung der Richtlinie sowie bei der Umsetzung des Förderprogramms kann auf umfassende Vorerfahrungen zurückgegriffen werden, die durch das Modernisierungsprogramm 2009 bis 2019 gesammelt wurden. Es sind nur Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden förderfähig, die sich im Sanierungsgebiet befinden. Das Maßnahmenbudget wird die Umsetzung von ca. 2-3 privaten Maßnahmen pro Jahr ermöglichen. Als Ergebnis der Eigentümerbefragung (vgl. Kapitel 4.4) wird deutlich, dass nicht nur ein Drittel der Eigentümer zum Zeitpunkt der Befragung Bedarf zur Modernisierung ihrer Immobilie gesehen haben, sondern auch über 40 % eine Modernisierung in naher Zukunft konkret planen sowie etwa jeder Siebte dieser Eigentümer auch Fördermittel zur Finanzierung einsetzen würden. Die interessierten Eigentümer können auf die Unterstützung der Modernisierungsberatung zurückgreifen (Maßnahme V2) und sich fachlich zu Fragen der konkreten Umsetzung sowie auch zu Fragen der Finanzierung beraten lassen. Die Modernisierungsberatung bietet Hilfestellung insbesondere im Rahmen der Städtebauförderung, gibt aber auch Impulse darüber hinaus.
Klimaaspekt(e)	Steigerung der Energieeffizienz, Einsatz energieeffizienter Gebäudetechnik, nachhaltige Energieversorgung (insb. erneuerbare Energie), Nutzung möglichst klimaschonender Baustoffe, Erhöhung des Entsieglungsgrades
Projektlaufzeit	2019-2028
Projektverantwortliche	Private Eigentümer, Modernisierungsberatung, Sanierungsberatung
Gesamtkosten	560.000 Euro
Weitere Finanzmittel	
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.4.1 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	V2 Modernisierungsberatung

Maßnahme III 3: Quartier Saynbachaue

Abbildung 88: Standort Quartier Saynbachaue

Abbildung 89: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)

Der Gebäudebestand und die Wohnnutzungen sind zielgerichtet durch Neubauten und Modernsierungen aufgewertet worden

Ergebnisziel(e)

Neubauvorhaben werten den Stadtkern auf

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Das Quartier Saynbachaue ist Teil eines visionären städtebaulichen Konzepts zur Neuordnung und Aufwertung des engeren Stadtkerns. Die städtebauliche Idee sieht vor, neuen Wohnraum zu schaffen, den Saynbach als erlebbaren Stadtraum zu integrieren, eine Mobilitätsstation zu errichten sowie eine neue attraktive Achse zwischen Marktplatz und Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung zu bilden. Dafür wird insbesondere der bestehende Stellplatz entlang der Bahnhofstraße überplant. Die neuen Wohngebäude sollen fingerartig angeordnet werden, so dass der Raum durchlässig ist. Hierdurch wird der Saynbach präsenter im Stadtbild. Neben wertigem und barrierefreiem Wohnraum für ca. 200 Personen sollen die Gebäude Raum für Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote bieten. Hier kommen Geschäfte und Gastronomiebetriebe in den Ladenlokalen sowie Büros in den oberen Geschoßen infrage. Eine neue Mobilitätsstation bietet Parkraum und Infrastruktur für alternative Verkehrsformen (z.B. E-Mobilität, Radstellplätze) (vgl. Maßnahme II 11). Eine Achse soll vom Verbandsgemeindegebäude über den Saynbach durch das Quartier über die Bahnhofstraße und den Marktplatz bis zur evangelischen Kirche geführt werden, weshalb eine zentrale Brücke errichtet werden müsste. Auch der Mühlgraben soll geöffnet werden, zudem soll ein neuer Gehweg entlang des Saynbachs am südlichen Ufer angelegt werden.
Der Erwerb und Abbruch von Bestandsgebäuden muss durch die Stadt Selters realisiert werden.
Die baurechtliche Grundlage wird erarbeitet. Das Projekt soll durch private Investoren realisiert werden. Die Auswahl der Investoren soll über ein Wettbewerbsverfahren erfolgen, mit dem auch gestalterische Qualitäten und ökologische Aspekte in der baulichen Umsetzung definiert werden sollen.

Klimaaspekt(e)

Klimagerechte Flächenentwicklung, Nutzung möglichst klimaschonender Baustoffe, Förderung von Wasser als Gestaltungselement und Element der Klimaanpassung, energieeffizienter Neubau

Projektlaufzeit

2023f.

Projektverantwortliche

Privat, Stadt Selters

Gesamtkosten

230.000 Euro

Weitere Finanzmittel

Privat

Förderprogramm(e)

Städtebauförderung (Ziff. 8.2.2, 8.3.1, 8.3.4 VV-StBauE Rh-Pf)

Querverweis

I 2 Neugestaltung Promenade Bahnhofstraße-VGV/ Saynbach
I 4 Ausbau und Gestaltung der Flächen entlang des Saynbach
II 2 Barrierefreiheit
II 4 Fußweg Mühlenweg
II 6 Brücke über Saynbach
II 10 Stellplatz Am Saynbach
II 11 Mobilitätsstation Bahnhofstraße
III 6 Quartier Mühleneck/ Alte Mühle

Maßnahme III 4: Wohnquartier Kälberbach

Abbildung 90: Bestandssituation Rheinstraße

Abbildung 91: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Der Gebäudebestand und die Wohnnutzungen sind zielgerichtet durch Neubauten und Modernsierungen aufgewertet worden
Ergebnisziel(e)	Neubauvorhaben werten den Stadtkern auf
Kurzbeschreibung der Maßnahme	An Rheinstraße südlich der Einmündung der Bleichgasse grenzt ein in die Jahre gekommener Gebäudebestand direkt an den Kälberbach. Die Fläche summiert auf ca. 1.700 qm und bietet so ein ausreichendes Potenzial, um an attraktiver Stelle ein neues Wohnquartier zu entwickeln. Der Standort befindet sich in fußläufiger Entfernung zum engeren Stadtkern und kann über einen direkten Zugang zum Kälberbach verfügen. Die Bebauung soll den Wasserlauf aufgreifen und den Übergang zum diesem attraktiver gestalten. Auf der anderen Seite des Bachlaufs entsteht eine Fußwegeverbindung. Neue und attraktive Wohnangebote mit modernen Standards, etwa in den Bereichen Energieeffizienz und Barrierefreiheit, könnten hier entstehen. Das neue Quartier muss sich behutsam in die z.T. historische und städtebaulich attraktive Umgebung einfügen. Die Gebäude sind im Besitz der Stadt Selters, müssen aber für die Flächenentwicklung abgebrochen werden. Das Vorhaben soll durch eine private Investition geschultert werden, die Auswahl eines geeigneten Investors soll durch ein Wettbewerbsverfahren erfolgen.
Klimaaspekt(e)	Klimagerechte Flächenentwicklung, klimagerechte Errichtung von Neubauten, Nutzung möglichst klimaschonender Baustoffe, energieeffizienter Neubau, Einsatz möglichst klimafreundlicher und innovativer Bauelemente wie etwa Gründächer, möglichst Erhöhung des Entsieglungsgrades, Förderung von Wasser als Gestaltungselement und Element der Klimaanpassung
Projektlaufzeit	2021-2024
Projektverantwortliche	Privat, Stadt Selters
Gesamtkosten	250.000 Euro
Weitere Finanzmittel	
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.2.2, 8.3.4 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	II 5 Ausbau und Neugestaltung Bleichgasse und Fußweg zur Waldstraße II 16 Fußweg entlang Kälberbach

Maßnahme III 5: Wohnquartier Saynstraße

Abbildung 92: Bestandssituation Saynstraße 11-13

Abbildung 93: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)	Der Gebäudebestand und die Wohnnutzungen sind zielgerichtet durch Neubauten und Modernsierungen aufgewertet worden
Ergebnisziel(e)	Neubauvorhaben werten den Stadtkern auf
Kurzbeschreibung der Maßnahme	In unmittelbarer Nähe zum Marktplatz ist die Stadt Selters im Besitz eines nicht mehr erhaltenswerten Gebäudebestandes. Die auf dem südlich der Saynstraße und westlich der Amtsstraße gelegenen Grundstück bestehende Bausubstanz weist keine Nutzungsperspektive mehr auf. Die Bestandsgebäude sollen abgebrochen und durch neue Wohnnutzungen ersetzt werden. Die Neubebauung soll modernen Standards, etwa in den Bereichen Energieeffizienz und Barrierefreiheit, gerecht werden und sich behutsam in die z.T. historische und städtebaulich attraktive Umgebung einfügen. Dazu gehört auch, dass ein an der Fläche entlang laufender Fußweg in der Planung berücksichtigt und aufgegriffen wird. Die Reaktivierung des Fußweges zwischen der Straße Im Gänsstück und der Amtsstraße ist zur Aufwertung des Stadtkerns vorgesehen (vgl. Maßnahme II 3). Das Vorhaben soll durch eine private Investition geschultert werden, die Auswahl eines geeigneten Investors soll durch ein Wettbewerbsverfahren erfolgen.
Klimaaspekt(e)	Klimagerechte Flächenentwicklung, Klimagerechte Errichtung von Neubauten, Nutzung möglichst klimaschonender Baustoffe, energieeffizienter Neubau, Einsatz möglichst klimafreundlicher und innovativer Bauelemente wie etwa Gründächer, möglichst Erhöhung des Entsieglungsgrades
Projektlaufzeit	2021-2024
Projektverantwortliche	Privat, Stadt Selters
Gesamtkosten	170.000 Euro
Weitere Finanzmittel	
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.2.2, 8.3.4 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	II 3 Fußweg Amtstraße/ Im Gänsstück

Maßnahme III 6: Quartier „Mühleneck" / Alte Mühle

Abbildung 94: Bestandssituation Alte Mühle

Abbildung 95: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)

Der Gebäudebestand und die Wohnnutzungen sind zielgerichtet durch Neubauten und Modernsierungen aufgewertet worden

Ergebnisziel(e)

Neubauvorhaben werten den Stadtkern auf

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Das Entwicklungsvorhaben rund um die historische Alte Mühle an der Bahnhofstraße ist eine durch einen privaten Investor verfolgte Maßnahme. Ziel ist die Schaffung neuer Wohn- und Dienstleistungsangebote. Die Grundzüge des Vorhabens sind in dem städtebaulichen Konzept „Quartier Saynbachaue" integriert (vgl. Maßnahme III 3). Beide Vorhaben ergänzen sich zu einem zentralen städtebaulichen Konzept für den Stadtkern der Stadt Selters.
Ausgehend von der in Teilen brach liegenden und denkmalgeschützten Gebäude „Alte Mühle" ist die Realisierung verschiedener Wohnformen geplant. Auf dem Gelände sollen Gebäude für Wohngruppen, Betreutes Wohnen und für das „Stiftungsprojekt Jugendhilfe Selters" entwickelt werden. Die in dem Komplex bestehende, ehemalige Backfabrik soll als Veranstaltungsfläche für kulturelle, öffentliche aber auch private Anlässe umgestaltet werden. Auch dieses Vorhaben will das „Wassermotiv" betonen und den alten Mühlgraben reaktivieren. Mit der Investition wird das derzeit untergenutzte Areal aufgewertet und mit neuen Nutzungen belebt. Hierdurch wird eine neue Funktionalität geschaffen, die das Areal zu einem Bindeglied zwischen dem benachbarten Wohngebiet an der Bergstraße, historischem Stadtkern und Saynbachcenter macht.

Klimaaspekt(e)

Klimagerechte Flächenentwicklung, Klimagerechte Errichtung von Neubauten, Nutzung möglichst klimaschonender Baustoffe, energieeffizienter Neubau, möglichst Erhöhung des Entsieglungsgrades, kleinklimatische Verbesserung im direkten Wohnumfeld, Förderung von Wasser als Gestaltungselement und Element der Klimaanpassung

Projektlaufzeit

2023f.

Projektverantwortliche

Privat

Gesamtkosten

ca. 6 Mio. Euro

Weitere Finanzmittel

Privat

Förderprogramm(e)

Querverweis

I 1 Erschließung/ Öffnung „Mühlgraben"
II 15 Fußweg Bergstraße-Bahnhofstraße
III 3 Quartier Saynbachaue

6.2.4 Miteinander, Kultur und Soziales

Entsprechend der Stadtgröße und auch der kompakten Stadtstruktur besteht eine geringe Anonymität in der Stadt Selters, d.h. man kennt sich. Viele Bürger engagieren sich auch für ihr Gemeinwesen. Hierdurch besteht z.B. auch ein recht reges Kulturleben. Gleichzeitig ist eine Erkenntnis u.a. auch aus der Zukunftswerkstatt, dass das ehrenamtliche Engagement nicht in der Breite vorhanden ist und das Vereinsleben vergleichsweise wenig ausgeprägt ist. Zudem wünschen sich einige Selterser mehr öffentliche Veranstaltungen und insbesondere Angebote für Familien sowie Kinder und auch Jugendliche bzw. junge Erwachsene.
Für die Programmumsetzung werden einige Maßnahmen empfohlen, die das ehrenamtliche Engagement unterstützen und stärken können. Außerdem bietet sich mit dem vorgesehenen Stadtkernmanagement (s. Handlungsfeld Prozesssteuerung) zukünftig eine Kümmererfunktion an, die u.a. die Vernetzung der Akteure aktiv initiieren kann. Über das Stadtkernmanagement ist es auch denkbar, dass über die hier beschriebenen Maßnahmen im weiteren Prozess zusätzliche Ideen in die Realisierung kommen. Maßnahmen, die verortet werden können sind, in der Abbildung 96 dargestellt.

IV 1 Verfügungsfonds
IV 2 Vernetzung der Akteure
IV 3 Veranstaltungen
IV 4 urban gardening
IV 5 Sanierung Dreifachsporthalle IGS Selters

Abbildung 96: Übersicht der Maßnahmen im Handlungsfeld Miteinander, Kultur und Soziales

Maßnahme IV 1: Verfügungsfonds

Abbildung 97: Verfügungsfondsaktion

Abbildung 98: Flyer zur Bewerbung eines Verfügungsfonds

Wirkungsziel(e)

Der Sanierungsprozess wird aktiv von der Bürgerschaft und den Akteuren im Stadtkern sowie in der Stadt Selters begleitet. Die Sportinfrastruktur ist aufgewertet.

Ergebnisziel(e)

Durch den Verfügungsfonds sind Engagement und Miteinander der Bewohner und Akteure gefördert worden.

Kurzbeschreibung der Maßnahme

In Selters besteht ein verhaltenes ehrenamtliches Engagement. Auch das Vereinsleben ist nach Einschätzung der örtlichen Akteure eher gering ausgeprägt. Gleichzeitig ist ein Teil der Bürgerschaft sehr aktiv, was sich z.B. in dem recht vielfältigen Kulturangebot ablesen lässt.
Zur Unterstützung dieses Engagements und zur Intensivierung der bürgerschaftlichen Aktivitäten soll ein Verfügungsfonds eingerichtet werden. Aus dem Verfügungsfonds soll privates Engagement in Bezug auf neue, zusätzliche eigene Projektideen, kleinere Investitionen, Mitmachaktionen, Imagekampagnen oder Veranstaltungen u. ä. finanziell unterstützt werden, sofern sie dem Gemeinwohl dienen. Hierdurch sollen die Bürger für eine aktive Mitwirkung an der weiteren Entwicklung des Stadtkerns begeistert werden. Eine Einbeziehung privater Sponsorengelder oder anderer privater Mittel in die Finanzierung der Maßnahmen ist dabei ausdrücklich erwünscht. Die Geschäftsführung übernimmt das Stadtkernmanagement. Zur Realisierung des Verfügungsfonds sind folgende Aufgaben umzusetzen:

- Erarbeitung einer Förderrichtlinie als Grundlage zur Einrichtung eines Verfügungsfonds, Festlegung der Fördergrundsätze, -gegenstände und -voraussetzungen
- Gründung eines Entscheidungsgremiums zur Vergabe der Mittel (Mitglieder möglichst aus dem Kreis der im Stadtkern engagierten Akteure)
- Geschäftsführung durch das Stadtkernmanagement
- Aktivierung lokaler Akteure, Grundstücks- und Immobilieneigentümer, Vereine und Initiativen, engagierte Privatpersonen etc. zur Entwicklung von Verfügungsfondsprojekten
- Beratung und Unterstützung bei der Beantragung durch das Stadtkernmanagement.

Klimaaspekt(e)

Förderung insbesondere auch von Projektideen mit klimarelevanten Inhalten

Projektlaufzeit

2022-2028

Projektverantwortliche

Stadt Selters, Stadtkernmanagement, Bürger, private Initiativen, Vereine

Gesamtkosten

ca. 14.000 Euro

Weitere Finanzmittel

-

Förderprogramm(e)

Städtebauförderung (Ziff. 8.5.2 VV-StBauE Rh-Pf)

Querverweis

V 1 Stadtkernmanagement

Maßnahme IV 2: Vernetzung der Akteure

Abbildung 99: Netzwerktreffen

Abbildung 100: Netzwerktreffen

Wirkungsziel(e)	Der Sanierungsprozess wird aktiv von der Bürgerschaft und den Akteuren im Stadtkern sowie in der Stadt Selters begleitet. Die Sportinfrastruktur ist aufgewertet.
Ergebnisziel(e)	Ein aktives Netzwerk aus örtlichen Akteuren hat sich etabliert und selbsttragende Strukturen wurden geschaffen.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	In Selters besteht ein bürgerschaftliches Engagement, das auf Ehrenamt aufbaut. Verschiedene Vereine und Initiativen kümmern sich aktiv um das Gemeinwesen. Aber das ehrenamtliche Engagement ist nach Auskunft der örtlichen Akteure noch auf wenige Schultern verteilt und das Vereinsleben als Beispiel eher wenig ausgeprägt. Hier könnten mit Unterstützung des geplanten Stadtkernmanagements Impulse für eine Intensivierung der ehrenamtlichen Arbeit gesetzt werden. Die Zusammenarbeit der örtlichen Akteure, Initiativen und Vereine soll auch im Hinblick auf die Zeit nach Ablauf des Sanierungsprozesses gefördert und unterstützt werden. Ziel ist die Bildung möglichst nachhaltig wirksamer und selbsttragender Arbeits- und Kooperationsstrukturen, die sich auch zukünftig aktiv und engagiert um den Stadtkern kümmern. Denkbar ist z.B. realisierte Projekte, wie etwa urban gardening-Maßnahmen, weiterhin zu betreuen oder Veranstaltungen und Events eigenverantwortlich zu organisieren sowie auch nach Ablauf der Sanierung neue Ideen im Verbund unterschiedlichster Aktiver umzusetzen.
Klimaaspekt(e)	-
Projektlaufzeit	2022-2028
Projektverantwortliche	Stadt Selters, Stadtkernmanagement, Bürger, private Initiativen, Vereine
Gesamtkosten	-
Weitere Finanzmittel	-
Förderprogramm(e)	-
Querverweis	V 1 Stadtkernmanagement

Maßnahme IV 3: Veranstaltungen

Abbildung 101: Stadtteilveranstaltung

Abbildung 102: Nachbarschaftsfest

Wirkungsziel(e)

Der Sanierungsprozess wird aktiv von der Bürgerschaft und den Akteuren im Stadtkern sowie in der Stadt Selters begleitet. Die Sportinfrastruktur ist aufgewertet.

Ergebnisziel(e)

Der Stadtkern ist durch weitere öffentliche Veranstaltungen zusätzlich belebt worden.

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Der Marktplatz in Selters ist als zentrale öffentliche Fläche in einem attraktiven städtebaulichen Umfeld prädestiniert als Ort für öffentliche Veranstaltungen, die den Stadtkern beleben. Der Wochenmarkt beweist die Anziehungskraft und ist auch über die Stadtgrenzen hinaus ein echter Magnet. Der Wochenmarkt dient dabei nicht nur der Versorgung, donnerstags ist der Stadtkern auch ein wichtiger Treffpunkt und Ort der Geselligkeit.
Ein Ergebnis der Zukunftswerkstatt ist der Wunsch nach mehr öffentlichen Veranstaltungen im Stadtkern von Selters. Auch im Rahmen der Beteiligung im Zuge der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchung und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde dieser Wunsch häufig geäußert. Der Stadtkern soll ein lebendiger Mittelpunkt der Stadt Selters bleiben.
Verschiedene Formate und thematische Aufhänger sowie auch unterschiedliche Aktive zur Realisierung von Veranstaltungen schweben den Seltersern vor. So sind etwa Veranstaltungen für unterschiedliche Altersgruppen, d.h. generationenübergreifende Angebote denkbar. Auch ein „Tag der Kulturen“ i.S. eines Integrationsfest wurde genannt.
Als Ort für Feste und Veranstaltungen bietet sich nicht nur der Marktplatz an. Denkbar sind auch kleinere Events innerhalb von Nachbarschaften oder kulturelle Angebote im Landschaftspark Saynbach.
Unterstützt werden könnte die Initiierung und Vorbereitung von Veranstaltungen durch das geplante Stadtkernmanagement.

Klimaaspekt(e)

-

Projektlaufzeit

2022-2028

Projektverantwortliche

Stadt Selters, Stadtkernmanagement, Bürger, private Initiativen, Vereine

Gesamtkosten

-

Weitere Finanzmittel

-

Förderprogramm(e)

-

Querverweis

V 1 Stadtkernmanagement

Maßnahme IV 4: essbare Stadt, urban gardening

Abbildung 103: Vorbereitung eines Pflanzbeetes

Abbildung 104: Begutachtung eines Pflanzbeetes

Wirkungsziel(e)

Der Sanierungsprozess wird aktiv von der Bürgerschaft und den Akteuren im Stadtkern sowie in der Stadt Selters begleitet. Die Sportinfrastruktur ist aufgewertet.

Ergebnisziel(e)

Öffentliche Grünflächen werden durch bürgerschaftliches Engagement begrünt, belebt und gepflegt.

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Der Stadtkern von Selters ist eng bebaut, aus diesem Grund auch eher stark versiegelt und weist insbesondere auch aus Sicht der Bewohner eine nur geringe Begrünung auf. Grünflächen sind dabei nicht nur zur Aufwertung des Stadtbildes von Bedeutung. Insbesondere im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels übernehmen Grünflächen auch eine wichtige Bedeutung zur Abkühlung der Umgebungstemperatur oder auch, in Abhängigkeit der Bepflanzung, als Schattenspender. Zusätzlich können Grünflächen auch dazu genutzt werden, dass bürgerschaftliche Initiativen die Flächen für eigene Aktivitäten nutzen. Entweder werden z.B. Patenschaften für die Grünflächen übernommen und die Bereiche ehrenamtlich gestaltet und gepflegt. Es wäre aber auch denkbar i.S. des urban gardening Nutzpflanzen im öffentlichen Raum zu kultivieren. Die Ernte ist entweder für die Initiativen bestimmt oder für die Allgemeinheit i.S. der „essbaren Stadt". Der Wunsch nach Möglichkeiten des urban gardenings wurde in der Zukunftswerkstatt formuliert.
Im Rahmen dieser Maßnahme sollen Initiativen gefördert werden, die öffentliche Grünräume zum urban gardening nutzen möchten. Derzeit finden sich im Untersuchungsgebiet keine dieser Angebote; bei gegebener Nachfrage könnten Flächen für die Beete des urban gardening auf öffentlichen Grünflächen bereitgestellt werden. Durch die regelmäßige Nutzung wird die soziale Kontrolle der Freiräume verbessert und gleichzeitig die soziale Teilhabe in der Nachbarschaft und die Vernetzung im Stadtkern gestärkt sowie Bildungsaspekte gefördert.
Die Umsetzung dieser Maßnahme setzt die Initiative von Bewohner voraus. In direkter Kooperation werden dann geeignete Flächen gesucht und geprüft. Schließlich sollte möglichst eine Nutzungsvereinbarung zwischen der Stadt Selters und den Nutzern abgeschlossen werden.

Klimaaspekt(e)

Erhöhung der Biodiversität, Anreize zu/Förderung von Verhaltensänderungen, Umweltbildung

Projektlaufzeit

2022-2028

Projektverantwortliche

Stadt Selters, Stadtkernmanagement, Bürger, private Initiativen, Vereine

Gesamtkosten

-

Weitere Finanzmittel

-

Förderprogramm(e)

-

Querverweis

V 1 Stadtkernmanagement

Maßnahme IV 5: Sanierung Dreifachsporthalle IGS Selters

Abbildung 105: Bestandssituation Alte Mühle

Abbildung 106: Lage der Maßnahme

Wirkungsziel(e)

Der Sanierungsprozess wird aktiv von der Bürgerschaft und den Akteuren im Stadtkern sowie in der Stadt Selters begleitet. Die Sportinfrastruktur ist aufgewertet.

Ergebnisziel(e)

Die Dreifachsporthalle ist gezielt saniert worden.

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Die Dreifachsporthalle an der Jahnstraße 22 ist Teil des Gesamtkomplexes der Integrierten Gesamtschule Selters. Das Sporthallengebäude wurde 1978 erbaut und bedarf einer gezielten Sanierung des Sportbodens sowie die Realisierung eines barrierefreien Bads und soll aus energetischen Gründen mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet werden.
Im Jahr 2019 wurden im Rahmen einer Kontrollprüfung Beschädigungen in der Unterkonstruktion sowie starke Verformungen des Sportbodens entdeckt. Der Sportboden soll deshalb samt Unterkonstruktion erneuert werden. Zusätzlich sollen im Bereich der Ausziehtribüne Verstärkungen im Boden integriert und eine neue Spielfeldmarkierung angebracht werden.
Die Umkleiden und Sanitäranlagen befinden sich im Obergeschoss und sind nur über Treppen von der Hallenebene erreichbar. Aus diesem Grund ist ein barrierefreies Bad mit Umkleidemöglichkeit auf der Hallenebene geplant. Hierzu sollen vorhandene Lehrerumkleiden entsprechend umgebaut werden.
Im Jahr 2018 erfolgte die energetische Sanierung des Daches der Sporthalle. Hierbei wurde eine neue LED-Beleuchtung zur Energieeinsparung eingebaut. Das Sporthallendach soll nun zusätzlich mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet werden, um die gesamte Sporthalle mit Strom aus regenerativer Energie versorgen zu können.

Klimaaspekt(e)

Versorgung der Sporthalle mit regenerativer Energie

Projektlaufzeit

2023-2024

Projektverantwortliche

Stadt Selters, Verbandsgemeindeverwaltung Selters

Gesamtkosten

ca. 900.000 Euro

Weitere Finanzmittel

-

Förderprogramm(e)

Sonderprogramm „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten"

Querverweis

6.2.5 Prozesssteuerung

Der Sanierungsprozess im Stadtkern Selters soll zügig durchgeführt werden, um die erhobenen städtebaulichen Missstände zu beseitigen. Hierzu ist eine effektive Koordination der Maßnahmen erforderlich. Die Stadt Selters und die Verwaltung der Verbandgemeinde sollen hierbei durch begleitende Beratungsleistungen unterstützt werden.
Gleichzeitig ist die Einbindung und Unterstützung der örtlichen Akteure und Bewohner von sinnvoll. Durch die aktive Mitwirkung und Beteiligungen der Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibenden und weitere Akteure in die Planung und Umsetzung von baulichen Maßnahmen wird die Akzeptanz erhöht. Zudem soll der gesamte Prozess und die zu realisierenden Maßnahmen durch eine verstärkte Image- und Öffentlichkeitsarbeit nach außen getragen, bekannt(er) gemacht und positiv beworben werden, auch um bürgerschaftliches Engagement und Eigeninitiative von Akteuren zu aktivieren.
Das Engagement der Akteure und Bewohner gilt es im Rahmen der Sanierung des Stadtkerns zu unterstützen, zu koordinieren und zu ergänzen. Hierzu sind vorhandenen Arbeitsstrukturen qualitativ weiterzuentwickeln und durch ein professionelles Vor-Ort-Management zu begleiten.
Die Immobilieneigentümer sollen eine Unterstützung bei der Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen erfahren. Nicht zuletzt ist das Handlungsprogramm durch eine Evaluation und ein Monitoring zu begleiten, um die Zielerreichung bewerten und die Umsetzung zielgerichtet durchführen zu können.

V 1	Stadtkernmanagement
V 2	Modernisierungsberatung
V 3	Sanierungsberatung
V 4	Image- und Öffentlichkeitsarbeit
V 5	Evaluation und Monitoring
V 6	Vorbereitende Untersuchung und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Maßnahme V 1: Stadtkernmanagement

Abbildung 107: Aufsuchende Aktivierung

Abbildung 108: Beteiligungsaktion

Wirkungsziel(e)

Der Sanierungsprozess wird zielgerichtet gesteuert, aktiv beworben und bietet vielfältige Möglichkeiten der Beteiligung und Mitwirkung.

Ergebnisziel(e)

Eine lokale Anlaufstelle für die Bewohnenden wird eingerichtet.
Bewohner und Akteure werden aktiv gestaltend an der Umsetzung des Maßnahmenprogramms und dessen Weiterentwicklung eingebunden.

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Der weitere Entwicklungsprozess des Stadtkerns der Stadt Selters soll durch ein Stadtkernmanagement gebündelt und koordiniert werden. Zentrale Arbeitsaufgabe für das Stadtkernmanagement ist die partizipative und kooperative Prozessgestaltung. In der Stadt Selters besteht ein ausgeprägtes bürgerschaftliches und institutionelles Engagement. Das Stadtkernmanagement begleitet die gesamte Netzwerkarbeit vor Ort, bindet die örtlichen Akteure in die Umsetzung ein und wird aufsuchend sowie beratend tätig. Es wird mit festen Ansprechpartnern besetzt und verfügt über eine zentrale Adresse in Selters, die als Anlaufstelle für Bewohner und Akteure dient. Weiterhin unterstützt das Stadtkernmanagement die Stadt sowie die Verbandsgemeindeverwaltung Selters bei der Umsetzung der Gesamtmaßnahme, begleitet diese fachlich, entwickelt ein Monitoring- und Evaluationssystem mit, dokumentiert kontinuierlich den Prozess und bereitet fachlich Einzelmaßnahmen (z. B. Erarbeitung der Förderrichtlinien für den Verfügungsfonds) vor. Zudem gehört die Öffentlichkeitsarbeit zum Tätigkeitsspektrum des Stadtkernmanagements, d. h. Pressearbeit, Aufbau und Pflege einer Internetpräsenz, Vorbereitung von Informationsmaterialien (z. B. Flyer und Plakate) sowie die Koordination und Durchführung von Veranstaltungen und Beteiligungsverfahren.
Das Stadtkernmanagement ist mit einer Person, die über eine stadtplanerische Qualifikation verfügt, besetzt. Ergänzt wird die zentrale Funktion durch die Modernisierungsberatung (V 2). Nach Außen tritt das Vor-Ort-Büro als ein Arbeitsteam auf.
Die Vor-Ort-Arbeit sollte sich in die örtlichen Akteursstrukturen einbinden und möglichst arbeitsteilig mit den vorhandenen Initiativen, Vereinen und Einrichtungen zusammenarbeiten. Es soll Kommunikationsstrukturen etablieren, die auch nach Abschluss der Gesamtmaßnahme Bestand haben sollten.

Klimaaspekt(e)

Beratung, Unterstützung und Vermittlung; Information und Umweltbildung

Projektlaufzeit

2022-2028

Projektverantwortliche

Stadt Selters, externer Dienstleister

Gesamtkosten

ca. 175.000 Euro

Weitere Finanzmittel

-

Förderprogramm(e)

Städtebauförderung (Ziff. 8.5.2 VV-StBauE Rh-Pf)

Querverweis

Maßnahme V 2 Modernisierungsberatung
Maßnahme V 3 Image- und Öffentlichkeitsarbeit
Maßnahme V 5 Evaluation und Monitoring
Maßnahme IV 1 Verfügungsfonds

Maßnahme V 2: Modernisierungsberatung

Abbildung 109: Arbeit der Modernisierungsberatung

Wirkungsziel(e)	Der Sanierungsprozess wird zielgerichtet gesteuert, aktiv beworben und bietet vielfältige Möglichkeiten der Beteiligung und Mitwirkung.
Ergebnisziel(e)	Die Eigentümer können fachlich fundierte Erstberatungen in Immobilienfragen in Anspruch nehmen.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Die Gebäude im Stadtkern von Selters sind zu einem erkennbaren Teil in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Zudem ist davon auszugehen, dass auch die Wohnungsausstattung sowie die Wohnungszuschnitte häufig nicht den aktuellen Anforderungen entsprechen. Ähnlich ist die Situation bei einigen Geschäftsräumen. Auch eine energetische Sanierung des Gebäudebestands oder die Sicherstellung barrierefreier Zugänge sind Maßnahmen, die den Gebäudebestand in Selters aufwerten und langfristig qualifizieren werden. Um das Potenzial der Bestandsbebauung im Stadtkern wieder stärker in Wert zu setzen, sollen die privaten Immobilieneigentümer durch eine umfassende immobilien- und wohnungswirtschaftliche Beratung zu eigenen Investitionen in den Bestand aktiviert werden. Diese (Erst-) Beratung übernimmt die Modernisierungsberatung. Wichtige Beratungsthemen sind z. B. energetische Maßnahmen, barrierefreier Umbau oder die Anpassung der Ladenlokale. Für die Modernisierungsberatung ist ein qualifiziertes externes Büro zu beauftragen, das einen festen Mitarbeiter abstellt. Diese Person sollte in aufsuchender Arbeit agieren. Mit der Modernisierungsförderung steht dabei eine finanzielle Unterstützung der Eigentümer/innen durch die Städtebauförderung zur Verfügung. Daneben existieren weitere öffentliche Förderprogramme (z. B. KfW), zu denen durch eine Beratung der Zugang erleichtert werden kann. Für eine weitergehende Begleitung möglicher Sanierungs- oder Umbauarbeiten ist die Beauftragung eines eigenen Architekten durch die Eigentümer notwendig.
Klimaaspekt(e)	Beratung und Vermittlung von Wissen zur energetischen Sanierung von (Wohn)Gebäuden
Projektlaufzeit	2022-2028
Projektverantwortliche	Stadt Selters, externer Dienstleister
Gesamtkosten	ca. 83.000 Euro
Weitere Finanzmittel	-
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.5.2 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	Maßnahme III 1 Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Maßnahme III 2 Private Modernisierung Maßnahme V 1 Stadtkernmanagement Maßnahme V 4 Image- und Öffentlichkeitsarbeit Maßnahme V 5 Evaluation und Monitoring

Maßnahme V 3: Sanierungsberatung

Abbildung 110: Arbeitssituation Sanierungsberatung

Wirkungsziel(e)	Der Sanierungsprozess wird zielgerichtet gesteuert, aktiv beworben und bietet vielfältige Möglichkeiten der Beteiligung und Mitwirkung.
Ergebnisziel(e)	Zur Unterstützung der Verwaltung wird die Gesamtmaßnahme durch externe Expertise begleitet.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Die Sanierung des Stadtkerns Selters ist eine komplexe Gesamtmaßnahme. Die Vorbereitung von Maßnahmen, die Beantragung der Fördermittel, die Abstimmung mit dem Fördermittelgeber, Abrechnungsfragen etc. erfordern nicht nur fachliche Expertise sondern binden auch personelle Kapazitäten. Die Verwaltung der Verbandsgemeinde soll in diesen Aufgaben unterstützt werden durch eine Sanierungsberatung. Die Sanierungsberatung soll während der Laufzeit der Städtebaufördermaßnahme die Prozessumsetzung fachlich begleiten und unterstützen. Für die Sanierungsberatung ist ein qualifiziertes externes Büro zu beauftragen, das einen festen Mitarbeiter abstellt. Die Sanierungsberatung wird im Einzelnen u.a. bei der Erstellung der jährlichen Förderanträge sowie die Aktualisierung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht unterstützen, aber auch die Förderabwicklung privater Modernisierungen nach der Modernisierungsrichtlinie begleiten etc.
Klimaaspekt(e)	Beratung, Unterstützung und Vermittlung; Information und Umweltbildung
Projektlaufzeit	2021-2028
Projektverantwortliche	Stadt Selters, externer Dienstleister
Gesamtkosten	ca. 160.000 Euro
Weitere Finanzmittel	-
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.2.4 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	Maßnahme V 1 Stadtkernmanagement Maßnahme V 2 Modernisierungsberatung Maßnahme V 3 Image- und Öffentlichkeitsarbeit Maßnahme V 4 Evaluation und Monitoring

Maßnahme V 4: Image- und Öffentlichkeitsarbeit

Abbildung 111: Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Selters

Abbildung 112: Logo Zukunftswerkstatt Selters

Wirkungsziel(e)	Der Sanierungsprozess wird zielgerichtet gesteuert, aktiv beworben und bietet vielfältige Möglichkeiten der Beteiligung und Mitwirkung.
Ergebnisziel(e)	Der Prozess zur weiteren Aufwertung des Stadtkerns wird zielgerichtet in die öffentliche Wahrnehmung transportiert, um die Entwicklung transparent zu vermitteln.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Die Berichterstattung über Aktivitäten und Erfolge des Sanierungsprozesses soll zum positiven Außenbild des Stadtkerns von Selters und zu seiner Identitätsbildung beitragen und diese zu kommunizieren. Die aktive Öffentlichkeitsarbeit soll vom Stadtkernmanagement in enger Abstimmung mit den relevanten Stellen koordiniert werden. Auch die örtlich aktiven Vereine und Initiativen sowie alle anderen engagierten Akteure sind mit einzubeziehen, um das vorhandene ehrenamtliche Engagement für Selters entsprechend zu würdigen und weitere Aktive für diesen Prozess zu gewinnen. Die Arbeit an der Außenwahrnehmung ist eine längerfristige Aufgabe, die von Vielen getragen werden muss und v. a. auch durch die Veröffentlichung von Umsetzungserfolgen sowie die Berichterstattung über das in Selters bestehende Engagement angegangen werden kann. Auch eine gezielte Imagekampagne ist denkbar, wäre aber mit den örtlichen Akteuren abzustimmen und gemeinsam anzugehen. In die Image- und Öffentlichkeitsarbeit ist der Stadtbürgermeister der Stadt Selters eng einzubinden. Hierzu soll im Einzelnen u.a. eine regelmäßige Presse- und Öffentlichkeitsarbeit über die Entwicklung in Selters in enger Abstimmung mit den relevanten Stellen durchgeführt, eigene Medien für den Entwicklungsprozess (z. B. Newsletter) etabliert, öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen und Aktionen in Ergänzung zu den schon bestehenden und gut angenommen Veranstaltungen in Selters durchgeführt, eine wiedererkennbare Wort-Bild-Marke (etwa das bestehende Logo der Stadt Selters) verwendet sowie ein Baustellenmarketing, das die Öffentlichkeit bei Bauprojekten informiert und mit den Bauprojekten verbundene Einschränkungen kommuniziert, durchgeführt werden.
Klimaaspekt(e)	Information und Umweltbildung, Anreize zu/Förderung von Verhaltensänderungen
Projektlaufzeit	2022-2028
Projektverantwortliche	Stadtkernmanagement, Stadt Selters
Gesamtkosten	ca. 49.000 Euro
Weitere Finanzmittel	-
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.2.2 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	V 1 Stadtkernmanagement

Maßnahme V 5: Evaluation und Monitoring

Abbildung 113: Workshopbasierte Evaluation

Wirkungsziel(e)

Der Sanierungsprozess wird zielgerichtet gesteuert, aktiv beworben und bietet vielfältige Möglichkeiten der Beteiligung und Mitwirkung.

Ergebnisziel(e)

Zur Überprüfung der Zielerreichung ist eine Evaluation sowie ein regelmäßiges Monitoring durchgeführt worden.

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Integrierte Projekte der Stadterneuerung sind Prozesse, die über einen längeren Zeitraum durchgeführt werden und in deren Umsetzungszeiträumen sich häufig die Rahmenbedingungen der Maßnahmen verändern. Um die Zielsetzungen des Gesamtprozesses nicht aus den Augen zu verlieren, ist es wichtig, in regelmäßigen Zeitabständen den Grad der Zielerreichung des Gesamtprozesses zu ermitteln und auch zu hinterfragen. Dies soll im Rahmen eines prozessbegleitenden Monitorings erfolgen. Folgende Leitfragen stehen hierbei u. a. im Vordergrund:

- Wurden die Maßnahmen gemäß den Prioritäten und der zeitlichen Abfolge durchgeführt?
- Aus welchen Gründen ist es zu zeitlichen Verschiebungen gekommen?
- Haben sich Einzelmaßnahmen als nicht realisierbar herausgestellt, und wenn ja, was sind die Gründe dafür?
- Haben sich wichtige Rahmenbedingungen verändert, die es bei der weiteren Arbeit zu berücksichtigen gilt?
- Konnten Bürger sowie Schlüsselpersonen wie gewünscht eingebunden werden?

Ein indikatorengestütztes Monitoringsystem ist ein wichtiges Hilfsmittel zur Identifizierung von aufkommenden Problemen in der Programmumsetzung. Der „Erfolg" der Gesamtmaßnahme ist jedoch nicht ausschließlich über die Auswertung von Daten zu ermitteln. Auch qualitative Einschätzungen (z. B. Interviews mit beteiligten Akteuren) bewerten die Ergebnisse der Gesamtmaßnahme. Zu diesem Zweck gilt es, eine Gesamtevaluation des Prozesses am Ende der Programmumsetzung durchzuführen. Dies sollte durch einen externen, in der Evaluation erfahrenen, Dienstleister erfolgen.

Klimaaspekt(e)

Einbezug auch von klima- und umweltrelevanten Themen in Evaluation und Monitoring

Projektlaufzeit

2028

Projektverantwortliche

Stadtkernmanagement, Stadt Selters

Gesamtkosten

ca. 40.000 Euro

Weitere Finanzmittel

-

Förderprogramm(e)

Städtebauförderung (Ziff. 8.5.2 VV-StBauE Rh-Pf)

Querverweis

V 1 - Stadtkernmanagement

Maßnahme V 6:	**Vorbereitende Untersuchung und Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**

Abbildung 114: Konzepterstellung

Wirkungsziel(e)	Der Sanierungsprozess wird zielgerichtet gesteuert, aktiv beworben und bietet vielfältige Möglichkeiten der Beteiligung und Mitwirkung.
Ergebnisziel(e)	Mit der Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und einer Vorbereitenden Untersuchung nach Vorgaben der Förderung der städtebaulichen Erneuerung des Landes Rheinland-Pfalz wird der weitere Handlungsbedarf im Stadtkern Selters aufgezeigt sowie breit abgestimmte Strategien, Konzepte und Maßnahmen zur weiteren strategischen und nachhaltigen Entwicklung des Stadtkerns definiert, zeitlich getaktet und mit Kosten beziffert.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Die Stadtkernsanierungsmaßnahme „Stadtkern Selters“ wurde Anfang 2019 beendet und die seit 2001 geltende Sanierungssatzung aufgehoben. Es konnten eine Vielzahl von Maßnahmen zur Stärkung des Stadtkerns erfolgreich umgesetzt werden. So wurden etwa Straße, Wege und Plätze erneuert, private Gebäude modernisiert und Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen. Aufgrund des weiteren Handlungsbedarfes wurde der Stadtkern 2019 in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau aufgenommen. Bereits im Rahmen der Bewerbung wurden eine Reihe städtebaulicher Missstände festgestellt, wie z.B. gewerbliche Leerstände, fehlende Stellplätze, Sanierungsbedarfe in der Gebäudesubstanz, Bedarf an barrierefreien Wohnungen, gestalterische und funktionale Defizite im Wohnumfeld oder auch im öffentlichen Raum. Die Erarbeitung einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) dient dazu, den planerischen Handlungsbedarf aus einer fundierten Analyse abzuleiten und in einer breit getragenen Entwicklungsstrategie zusammenzufassen. Die Erarbeitung der nun vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgte durch die PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO als externer Dienstleister entsprechend der Vorgaben des Landes Rheinland-Pfalz.
Klimaaspekt(e)	Integration von Umwelt- und Klimathemen in den Konzepten (sowohl in Analyseteil als auch Handlungskatalog)
Projektlaufzeit	2021
Projektverantwortliche	Stadt Selters
Gesamtkosten	ca. 75.000 Euro
Weitere Finanzmittel	-
Förderprogramm(e)	Städtebauförderung (Ziff. 8.2.1 VV-StBauE Rh-Pf)
Querverweis	-

7 Maßnahmen-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan

7 Maßnahmen-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan

Projekt	Priorität	Beteiligte	geschätzte Kosten in Euro	Förderzugang (insb. VV-StBauE Rh-Pf)	Möglicher kommunaler Eigenanteil in Euro	Investitionen Privater in Euro	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
HF Freiräume, Plätze und Ökologie (vgl. S. 55)														
I 1 - Erschließung/ Öffnung „Mühlgraben“	3	Stadt	75.000	8.3.5	24.750	-								
I 2 - Gestaltung Grünanlage Bahnhof-/ Hochstraße	2	Stadt	145.000	8.3.5	47.850	-								
I 3 - Neugestaltung Promenade Bahnhofstr.-VGV/ Saynbach	2	Stadt	415.000	8.3.5	136.950	-								
I 4 - Ausbau und Gestaltung Flächen entlang des Saynbachs	2	Stadt	175.000	8.3.5/ (blau plus)	57.750	-								
I 5 - Platzfläche Kirchstraße	1	Stadt	175.000	8.3.5	57.750	-								
I 6 - Europa-Brunnen	1	Stadt	50.000	8.3.5	16.500	-								
I 7 - Nachbarschaftsplatz Neustraße 13	1	Stadt	145.000	8.3.5/ (blau plus)	47.850	-								
I 8 - Gestaltung Wasserzugang Kälberbach	2	Stadt	50.000	8.3.5/ (blau plus)	16.500	-								
I 9 - Aufwertung John-Peter-Altgeld-Platz	2	Stadt	100.000	8.3.5	33.000	-								
I 10 - Landschaftspark „Saynbach“	2	Stadt	125.000	8.3.5	41.250	-								
I 11 - Ergänzung Ausstattung Erlebnis-Fließgewässer-Spielplatz Bruchfloß	3	Stadt	100.000	-	-	-								
I 12 - Wasser- und Wegeverbindung Im Gänsstück/ Saynstr.	3	Stadt	175.000	-	-	-								
Zwischensumme HF Freiräume, Plätze und Ökologie			***1.455.000***		***480.150***	-								
HF Mobilität (vgl. S. 68)														
II 1 - Integriertes Mobilitätskonzept	1	Stadt	75.000	8.2.2	24.750	-								
II 2 - Verbesserung der Barrierefreiheit	1	Stadt	460.000	8.3.5	151.800	-								
II 3 - Fußweg Amtsstr./ Im Gänsstück	2	Stadt	45.000	8.3.5	14.850	-								
Zwischensumme			***580.000***		***191.400***	-								

Projekt	Priorität	Beteiligte	geschätzte Kosten in Euro	Förderzugang (insb. VV-StBauE Rh-Pf)	Möglicher kommunaler Eigenanteil in Euro	Investitionen Privater in Euro	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Übertrag			***580.000***		***191.400***	-								
II 4 - Fußweg Mühlenweg	1	Stadt	40.000	8.3.5	13.200	-								
II 5 - Ausbau/ Neugestaltung Bleichgasse/ Fußweg zur Waldstr.	2	Stadt	95.000	8.3.5	31.350	-								
II 6 - Brücke über Saynbach	2	Stadt	100.000	8.3.5	33.000	-								
II 7 - Radabstellanlagen	1	Stadt	100.000	8.3.5	33.000	-								
II 8 - Stellplatz Saynstr.	1	Stadt	450.000	8.3.5	148.500	-								
II 9 - Stellplatz Heidestr.	1	Stadt	235.000	8.3.5	77.550	-								
II 10 - Stellplatz Am Saynbach	1	Stadt	125.000	8.3.5	41.250	-								
II 11 - Mobilitätsstation Bahnhofstr.	2	Stadt/ privat	20.000	8.2.2	6.600	-								
II 12 - Gestaltung Kreisverkehr	1	Stadt	50.000	8.3.5	16.500	-								
II 13 - Kreisverkehrsanlage Alter Weiher	3	Stadt	630.000	-	-	-								
II 14 - Ausbau Rheinstr.	3	Stadt	600.000	-	-	-								
II 15 - Fußweg Bergstr.-Bahnhofstr.	3	Privat	130.000	-	-	130.000								
II 16 - Fußweg entlang Kälberbach	3	Stadt	125.000	(blau plus)	-	-								
Zwischensumme HF Mobilität			***1.795.000***		***595.350***	-								
HF Bauen und Wohnen (vgl. S. 85)														
III 1 - Gestaltungs- und Erhaltungssatzung	1	Stadt	20.000	8.2.2	6.600	-								
III 2 - Private Modernisierung	1	Stadt/ privat	490.000	8.4.1	161.700	1.470.000								
III 3 - Quartier Saynbachaue	1	Stadt/ privat	230.000	8.2.2/ 8.3.1/ 8.3.4	75.900	7.000.000								
III 4 - Wohnquartier Kälberbach	1	Stadt/ privat	245.000	8.2.2/ 8.3.1/ 8.3.4	80.850	2.000.000								
Zwischensumme			***985.000***		***325.050***	***10.470.000***								

Projekt	Priorität	Beteiligte	geschätzte Kosten in Euro	Förderzugang (insb. VV-StBauE Rh-Pf)	Möglicher kommunaler Eigenanteil in Euro	Investitionen Privater in Euro	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Übertrag			***985.000***		***325.050***	***10.470.000***								
III 5 - Wohnquartier Saynstr.	1	Stadt/ privat	170.000	8.2.2/ 8.3.1/ 8.3.4	56.100	2.000.000								
III 6 - Quartier Mühleneck/ Alter Mühle	2	Privat	-		-	6.000.000								
Zwischensumme HF Freiräume, Plätze und Ökologie			***1.155.000***		***381.150***	***18.470.000***								
HF Miteinander, Kultur und Soziales (vgl. S. 92)														
IV 1 - Verfügungsfonds	1	Stadt	14.000	8.5.2	4.620	-								
IV 2 - Vernetzung der Akteure	1	Stadt	-		-	-								
IV 3 - Veranstaltungen	1	Stadt	-		-	-								
IV 4 - essbare Stadt/ urban gardening	1	Stadt	-		-	-								
IV 5 - Sanierung Dreifachsporthalle IGS Selters	1	Stadt	900.000	Investitionspakt Sport	-	-								
Zwischensumme HF Miteinander, Kultur und Soziales			***14.000***		***4.620***									
HF Prozesssteuerung (vgl. S. 98)														
V 1 - Stadtkernmanagement	1	Stadt	175.000	8.5.2	57.750	-								
V 2 - Modernisierungsberatung	1	Stadt	85.000	8.5.2	28.050	-								
V 3 - Sanierungsberatung	1	Stadt	160.000	8.2.4	52.800	-								
V 4 - Image- und Öffentlichkeitsarbeit	1	Stadt	50.000	8.2.2	16.500	-								
V 5 - Evaluation und Monitoring	1	Stadt	40.000	8.5.2	13.200	-								
V 6 - VU/ ISEK	1	Stadt	75.000	8.2.1	24.750									
Zwischensumme HF Prozesssteuerung			***585.000***		***391.950***	*-*								
Gesamtsumme			**5.004.000**		**1.651.320**	**18.470.000**								

8 Verfahrensrechtliche Abwägung

8 Verfahrensrechtliche Abwägung

Mit dem Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen liegen hinreichende Beurteilungsgrundlagen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und die Begründung des Einsatzes des besonderen Städtebaurechts nach § 136 ff BauGB vor.
Im Folgenden wird die verfahrensrechtliche Abwägung vorgenommen sowie Empfehlungen für das anzuwendende Verfahren und die Abgrenzung des Fördergebiets formuliert.

8.1 Notwendigkeit der Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach BauGB

Die Begründung zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach BauGB misst sich insbesondere am Vorhandensein sowie der Herausarbeitung von städtebaulichen Missständen und Mängeln. Diese münden schlussendlich in einer fundierten Begründung für die Abgrenzung des vorgesehenen Sanierungsgebietes (vgl. Kapitel 8.3).
Städtebaulichen Missstände und Mängel können in Bezug auf funktionale und strukturelle Störungen innerhalb des Untersuchungsgebietes nach § 136 Abs. 2 bis 4 BauGB auftreten. Die Ergebnisse der Analyse bilden die entsprechende Beurteilungsgrundlage (vgl. Kapitel 5) und werden im Folgenden hinsichtlich der Beurteilungskriterien nach BauGB nochmals kurz zusammengefasst.

Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Substanzmängel) im Untersuchungsgebiet nach § 136 (3) Abs. 1 BauGB

Substanzmängel bestehen im Untersuchungsgebiet insbesondere in Bezug auf den baulichen Zustand einzelner Gebäude. Trotz erkennbarer Sanierungserfolge in der ersten Sanierungsphase zwischen 2001 und 2019 sind weiterhin Gebäude im Untersuchungsgebiet durch Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 Satz 1b BauGB gekennzeichnet und sind insofern modernisierungsbedürftig. Eine energetische Sanierung ist bei einer größeren Zahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung notwendig. Hier besteht nach äußerer Inaugenscheinnahme ein Handlungsbedarf aufgrund von Missständen im Sinne des § 136 Abs. 3 Satz 1h BauGB.

Funktionsfähigkeit (Funktionsmängel) des Untersuchungsgebietes nach § 136 (3) Abs. 2 BauGB

Das Untersuchungsgebiet beeinträchtigende Funktionsmängel nach § 136 Abs.3 Satz 2 BauGB bestehen in mehrfacher Hinsicht:

- ***Mobilität***: Die Versorgung mit Stellplätzen ist in der dichten Zentrumsbebauung z.T. eingeschränkt, so dass v.a. bei Veranstaltungen wie dem gut frequentierten Wochenmarkt ein deutlicher Engpass besteht. Zudem fallen größere Stellplatzkapazitäten durch eine geplante Erschließung der Flächen vorrangig durch Wohnnutzung weg. Ein Handlungsbedarf ist darüber hinaus mit Blick auf die Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs zu sehen, insbesondere hinsichtlich der Aufwertung der Haltestellensituation im Bereich Marktplatz, aber auch im Umfeld des Saynbachcenters. Nicht zuletzt sollen die Vorzüge des Stadtkerns, der fast sinnbildlich für eine Stadt der kurzen Wege stehen kann, durch eine Verbesserung der Fußwegebeziehungen gestärkt werden. Außerdem ist, auch mit Blick auf eine klimapositive Mobilität der Zukunft, der Radverkehr durch eine Aufwertung der Radwege zu fördern.
- ***Öffentlicher Grün- und Freiraum***: Im Stadtkern fehlen weitere, auch eher kleinteilig strukturierte Räume für Begegnung. Derzeit sind hier nur wenige Flächenpotenziale vorhanden, um entsprechende Angebote zu realisieren, so dass hierfür auch Eingriffe in die enge Bebauung erforderlich sind. Die vorhandenen innerörtlichen bzw. zentrumsnahen Grün- und Freiflächen verfügen nur eingeschränkt über eine einladende Gestaltung mit Qualitäten zum Aufenthalt. Darüber hinaus sind sie teilweise nur eindimensional nutzbar und sollten vielseitiger für die Nutzung, z.B. als Flächen für

Erholung und Aktivitäten sowie als Orte der Begegnung und für Veranstaltungen, aufbereitet werden. Nicht zuletzt ist das Element Wasser aufgrund der vorhandenen, den Stadtkern durchlaufenden Fließgewässer ein attraktives Potenzial, das stärker erlebbar gemacht werden soll, um der Erholung zu dienen, klimatische Funktionen zu übernehmen und auch mit Blick auf stadtgestalterische Aufwertungen neue Akzente zu setzen. Und letztlich weist der Straßenraum aktuell funktionale Defizite hinsichtlich der Barrierefreiheit auf, die nicht nur mit Blick auf den demographischen Wandel und die Verbesserung der Fußwegebeziehungen behoben werden sollten.

- ***Wohnen***: Der Stadtkern ist derzeit noch ein nachgefragter Wohnstandort, was insbesondere mit dem günstigen Preisniveau zusammenhängt. Die Wohnqualität entspricht nicht mehr in Gänze den aktuell nachgefragten Standards. Damit der Stadtkern auch zukünftig nachgefragt und belebt ist, ist die Integration neuer Wohnformen erforderlich. Hierdurch kann zudem die Innenentwicklung gestärkt und die Einwohnerzahl der Stadt Selters auf einem hohen Niveau stabilisiert werden. Zur Realisierung ist ein Eingriff in die Bestandsstrukturen erforderlich.
- ***Klimaanpassungsmaßnahmen***: Der Stadtkern von Selters ist durch seine Tallage und die dichte Baustruktur von den Folgen des Klimawandels betroffen. Schon heute sind höhere Temperaturen und eine geringe Luftfeuchte wahrnehmbar. Viele der vorgesehenen Maßnahmen, seien es Veränderungen in der Mobilität oder der Neubau klimagerecht gebauter (Wohn-)Gebäude bzw. die gezielte Sanierung des Gebäudebestandes sowie auch die Entwicklung von Grünflächen bzw. Begrünungen und die Aufwertung des Wasserelementes, helfen den Stadtkern auf die zu erwartenden Folgen des Klimawandels besser vorzubereiten.
- ***Stärkung der Zentrumsfunktion***: Der Stadtkern von Selters hat als historisches Zentrum der Stadt in seiner Bedeutung durch die Ansiedlung moderner Einzelhandelsflächen im direkten Umfeld eingebüßt. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird derzeit im am Rand des Stadtkerns gelegenen Saynbachcenter bzw. im Fachmarktstandort am östlichen Ortseingang der Stadt Selters gewährleistet. Der historische Stadtkern besitzt aber immer noch als Standort des sehr gut frequentierten Wochenmarktes, als Gastronomiestandort, Standort von Dienstleistungsanbietern und Standort der Stadtverwaltung sowie als Veranstaltungsort eine hohe Bedeutung. Diese Funktion als Mitte der Stadt Selters soll weiter gestärkt werden.

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass „städtebauliche Missstände“ im Sinne des § 136 BauGB vorliegen, die durch die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme behoben werden können. Hier kann auf die guten Erfahrungen und die routinierten Abläufe aus dem vergangenen Sanierungsverfahren in den Jahren 2001 bis 2019 aufgebaut werden.

8.2 Darstellung der Sanierungsvoraussetzungen

Ergänzend zum Vorhandensein und dem entsprechenden Nachweis städtebaulicher Missstände verlangen die Bestimmungen des § 136 eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme, an die folgende Voraussetzungen geknüpft werden:

- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darstellung der nachteiligen Auswirkungen
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzungen
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen

Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen: Der frühzeitigen Beteiligung von Bewohnern, von Gewerbetreibenden, von Interessenvertretungen und der Kommunalpolitik etc. wurde im Untersuchungsprozess sowie auch schon davor eine große Bedeutung beigemessen. Mit verschiedenen Beteiligungsaktionen (vgl. Kapitel 4) wurde die im Sinne des § 137 BauGB vorgesehene frühzeitige Erörterung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen durchgeführt. Von einer allgemeinen Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen kann aufgrund der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung geführten Gespräche und Beteiligungsaktivitäten ausgegangen werden. Eine Unterrichtung der

Öffentlichkeit zur Vorbereitenden Untersuchung findet im Rahmen der am 06. September 2021 vorgesehenen Perspektivveranstaltung statt.

Darstellung der nachteiligen Auswirkungen: Vorbereitende Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Diese dienen dann ggf. als Grundlage für den Sozialplan bzw. zur ersten Kalkulation der Kosten von Sozialplanmaßnahmen.
Von den vorgesehenen (Sanierungs-)Maßnahmen sind, außer den üblichen Beeinträchtigungen durch die beabsichtigten Baumaßnahmen, keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bevölkerung zu erwarten, da sehr zielgerichtet und kleinteilig in den Bestand eingegriffen werden soll.

Darlegung der städtebaulichen Zielsetzungen und der Finanzierbarkeit der Maßnahmen: Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme (vgl. Kapitel 3) und der Analyse der städtebaulichen Missstände (vgl. Kapitel 5 und 8.1) werden die städtebaulichen Ziele (vgl. Kapitel 6.1) entwickelt und als Grundlage für die Kalkulation eines Maßnahmen-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplanes (vgl. Kapitel 7) sowie letztlich im weiteren Prozess zur Beantragung der entsprechenden Fördermittel genommen.

Diese Darstellungen und Erläuterung im Rahmen der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen „Stadtkern Selters“ weisen im Ergebnis die Voraussetzungen zur Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß §136 BauGB nach.

8.3 Abgrenzung des Fördergebietes

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurden städtebauliche, strukturelle und funktionale Mängel festgestellt, die eine Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß §136 BauGB begründen. Ein Sanierungsgebiet ist gemäß § 142 Abs. 1 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.
Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der angestrebten Sanierungs-/ Entwicklungsziele sowie nach Abwägung der Kriterien gemäß des BauGB ist das Sanierungsgebiet wie in Abbildung 115 dargestellt abgegrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 40 ha.
Die Abgrenzung ist wie folgt zu beschreiben:

- Im Norden stellt die Nordstraße die wesentliche Grenze dar, in deren Verlängerung das Gebiet bis zur Bahnhofstraße im Osten und der Godderter Straße im Westen reicht.
- Im Osten reicht das Gebiet bis an das Saynbachcenter heran und erstreckt sich dann entlang des Bahndamms bis zur Gartenstraße und folgt danach dem Verlauf der Waldstraße nach Süden bis zur Straße Alter Weiher.
- Im Süden ist der Hahnweg die wesentliche Abgrenzung, bis der Grenzverlauf dann auf Höhe des evangelischen Kindergartens zur Saynstraße abknickt, parallel zum Gerberweg nach Süden läuft und dann dem Hahnweg in fast direkter Verlängerung wiederum bis zur Saynstraße folgt.
- Ein Linienverlauf entlang der Saynstraße, der Wiesenstraße und des Rückersteg bildet im weitesten Sinne die westliche Begrenzung.

8.4 Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet ist mit Blick auf die Sanierungsziele und das zu Grunde liegende Sanierungskonzept zu unterscheiden zwischen der Durchführung eines „umfassenden“ oder „vereinfachten Sanierungsverfahrens“ gemäß § 142 Abs. 4 BauGB. Die Entscheidung, welches Verfahren für eine städtebauliche Gesamtmaßnahme jeweils zu wählen ist, liegt nicht im freien Ermessen der Gemeinde. Sie ist abhängig von der Erforderlichkeit der Anwendung besonderer

sanierungsrechtlicher bzw. bodenrechtlicher Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156a BauGB, die nur im „umfassenden Verfahren“ zur Anwendung kommen.

Das klassische „umfassende“ Verfahren

In „umfassenden“ Sanierungsmaßnahmen besteht ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 142 Abs. 4 BauGB) nach §§ 152 bis 156a BauGB. Diese Vorschriften werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Der Vorschrift liegt der Gedanke zugrunde, dass die unmittelbar sanierungsbedingten Vorteile für die Grundstückseigentümer in Form von Bodenwertsteigerungen nicht ohne Gegenleistung bei diesen verbleiben, sondern über die Entrichtung eines Ausgleichbetrages gemäß § 154 BauGB von der Stadt abgeschöpft werden.
Die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB dann auszuschließen, wenn das besondere Bodenrecht zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist dann der Fall, wenn die Sanierungsziele und das zu Grunde liegende Sanierungskonzept wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die zur Erschwerung der Durchführung der Sanierung führen, nicht erwarten lassen.

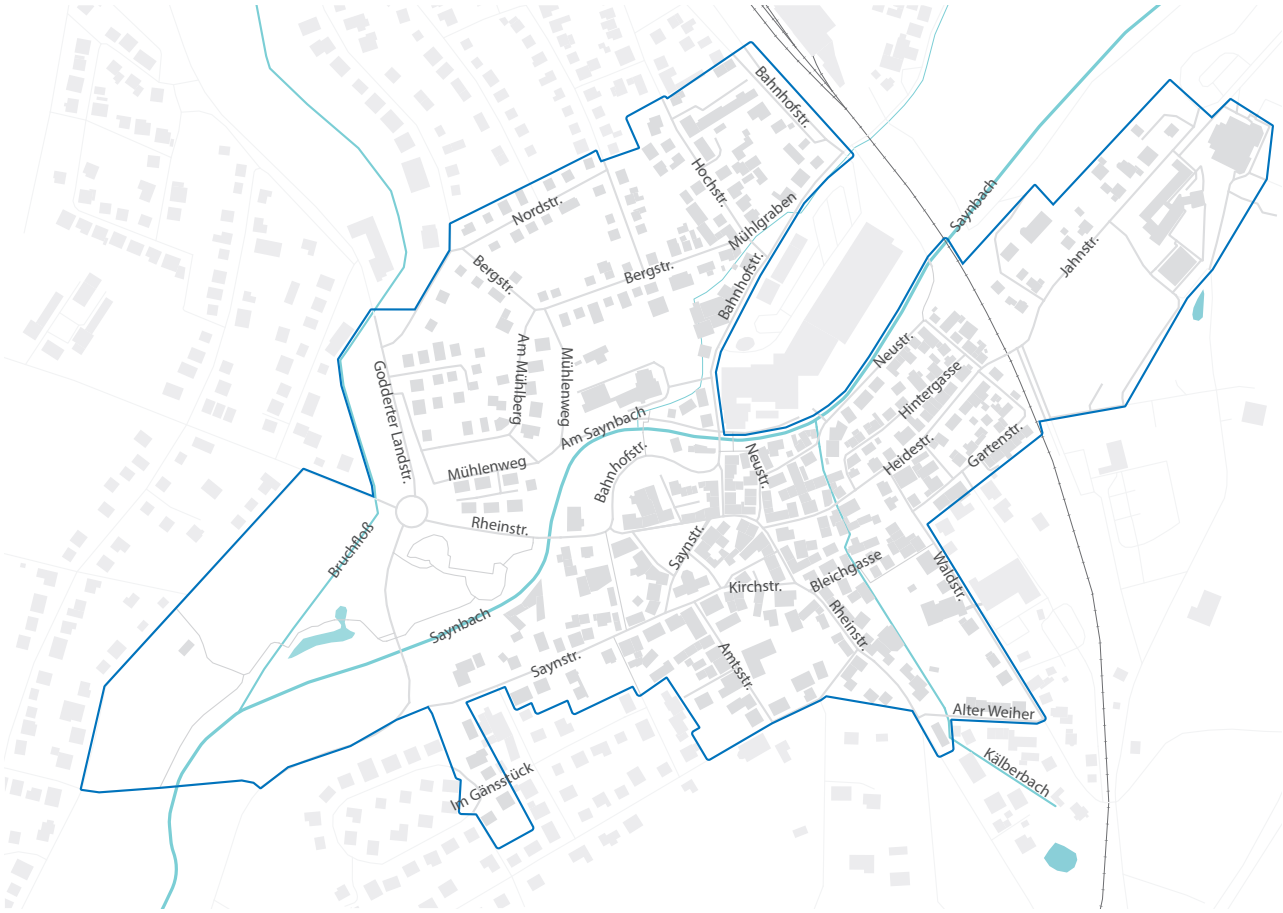


Abbildung 115: Abgrenzung des Förder-/ Sanierungsgebietes

Das „vereinfachte“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, kann die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden. Auch im Falle des vereinfachten Sanierungsverfahrens steht der

Kommune zur Durchführung der Sanierung ein individuell anzupassendes Instrumentarium zur Verfügung, welches den Bedürfnissen zur Sicherung der Sanierungsziele im Einzelfall gerecht wird.
Dies betrifft den Einsatz der Verfügungssperre nach § 144 BauGB. Hier sind im Wesentlichen zwei Varianten möglich und kann mit oder ohne Genehmigungspflicht durchgeführt werden, wenn in der Sanierungssatzung bestimmt wird, dass nur Teilabsätze des § 144 BauGB zur Anwendung kommen:

- § 144 Abs. 1 BauGB (Teilungsgenehmigung Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) - die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch.
- § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) - in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung und muss mit einem Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) abgesichert werden.

Vorschlag für ein Sanierungsverfahren für den Stadtkern Selters

Im Stadtkern Selters sind die erkannten Missstände räumlich breit gestreut, insofern ist keine großflächige strukturelle Neuordnung oder die Anlage eines neuen Teilquartiers vorgesehen. Die meisten Maßnahmen befinden sich im öffentlichen Raum. Die Fokussierung der Maßnahmen auf vorhandene bauliche Anlagen lässt keine Bodenwertsteigerungen im gesamten Sanierungsgebiet erwarten.
Die genannten Aspekte rechtfertigen kein Vollverfahren, so dass zur Umsetzung der Städtebauförderung das vereinfachte Sanierungsverfahren zur Anwendung kommen soll.

8.5 Sanierungsrechtliche Vorschriften

Neben den beschriebenen verfahrensabhängigen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „umfassenden Verfahren“ folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen.

8.6 Zeitliche Umsetzung der Sanierung

Die Stadt Selters ist im September 2019 auf Grundlage ihrer Bewerbung erfolgreich in die Städtebauförderung des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen worden. Im Bescheid zur Aufnahme ist die Durchführung der Gesamtmaßnahme auf 10 Jahre begrenzt worden, so dass spätestens im Jahr 2028 die Sanierung umgesetzt sein muss.

9 Ausblick und Umsetzungsempfehlungen

9 Ausblick und Umsetzungsempfehlungen

Der Bericht mit den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Stadtkern Selters fasst die abgestimmte Strategie für den vorgesehenen Prozess der weiteren Aufwertung des „Stadtkern Selters“ zusammen. Insofern ist der Bericht auch ein Nachschlagewerk für alle Interessierten und Betroffenen und erläutert Inhalte sowie Prioritäten für die weitere, derzeit bis zum Jahr 2028 konzipierte weitere Stadtkern-Sanierung. Der vorgesehene Gesamtprozess sollte inhaltlich, organisatorisch sowie auch hinsichtlich der kurzfristig anzugehenden Schritte strukturiert werden, um die Einzelbausteine sinnvoll aufeinander folgen zu lassen. Im Folgenden werden entsprechende Umsetzungsempfehlungen erläutert.

9.1 Inhaltliche Fokussierung des Gesamtprozesses

Wesentliche Zielsetzung der weiteren Aufwertung des Stadtkerns Selters ist die Stärkung des Zentrums als Mittelpunkt der Stadt sowie die Stärkung der Funktion als Grundzentrum und wichtiger Versorgungsbereich für die Einwohner der Verbandsgemeinde Selters. Im Vordergrund steht die Bedeutung des Stadtkerns als Kristallisationspunkt wesentlicher Angebote wie Einzelhandel, Dienstleistung, Stadt- und Verbandsgemeindeverwaltung, Kultur und Freizeit sowie Gastronomie. Aber auch die Bedeutung als Wohnstandort soll gesichert und gestärkt werden. Im Folgenden werden die wesentlichen Strategieansätze erläutert.

Stärkung des Stadtkerns als Mittelpunkt der Stadt Selters

Der Stadtkern Selters vereint alle wichtigen Funktionen eines städtischen Zentrums. Neben Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten finden sich gastronomische Betriebe, Stadt- und Verbandsgemeindeverwaltung, Betreuungseinrichtungen sowie Gesundheitsdienstleistungen. Der Marktplatz mit dem gut frequentierten Wochenmarkt belebt den Stadtkern zusätzlich. Die historische Bebauung und die den Stadtkern durchlaufenden Fließgewässer prägen nicht nur das Stadtbild, sie charakterisieren den Stadtkern und machen ihn dadurch einzigartig.
Mit den vorgesehenen Maßnahmen, wie z.B. die Entwicklung neuer Wohnflächen, die Verbesserung der Fuß- und Radwegeerschließung, die Erlebbarmachung der Wasserläufe sowie die gezielte Aufwertung öffentlicher Flächen, werden dazu beitragen, den Stadtkern nachhaltig zu stabilisieren.
Die positiven Effekte werden durch ergänzende Maßnahmen begleitet. Private Immobilieneigentümer können Unterstützung für die Modernisierung ihrer Gebäude erhalten, bürgerschaftliches Engagement wird über den Verfügungsfonds gestärkt und das vorgesehene Stadtkernmanagement wird den örtlichen Akteuren, wie den Gewerbetreibenden oder den Initiativen und Vereinen, behilflich sein bei Aktionen der Standortpromotion und -entwicklung sowie der Initiierung von Projekten u. ä.
In der Summe werden private Maßnahmen und öffentliche Unterstützung den Stadtkern stärken und langfristig in seiner Funktion als Mittelpunkt sichern helfen.

Aufwertung öffentlicher Flächen

Der Stadtkern Selters ist dicht bebaut und weist nur wenige Platz- und Grünflächen auf. Auch die den Stadtkern durchquerenden Fließgewässer sind nur wenig erschlossen und teilweise nur eingeschränkt wahrnehmbar. Sehr gute Rahmenbedingungen bietet der Stadtkern Selters für fußläufige Wegeverbindungen (Stichwort: Stadt der kurzen Wege). Die vorhandene kompakte Baustruktur und der vielfältige Bestand an relevanten Infrastruktureinrichtungen (von Verwaltung über Einzelhandel bis hin zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Dienstleistungsangeboten) ermöglichen eine fußläufige Erschließung bzw. erleichtern die Erreichbarkeit mit dem Rad. Sowohl die Kompaktheit als auch die Ausstattung mit Infrastruktur sind Qualitäten des Stadtkerns Selters, die noch weiter in Wert gesetzt werden können. Darüber hinaus bieten die vorhandenen Platz- und Grünflächen, auch entlang der den Stadtkern prägenden Wasserläufe, gepaart mit dem z. T. besonderen städtebaulichen Ambiente des Stadtkerns, ein großes Potenzial zur Ausbildung einer hohen Aufenthaltsqualität. Wohnen, Einkaufen,

Gastronomiebesuche, Kommunikation im öffentlichen Raum oder das Flanieren entlang des Saynbachs als Beispiel bieten ein Erlebnis im Stadtkern Selters, das als Besonderheit bezeichnet werden kann. Diese Vorzüge weiter zu stärken ist ein wesentliches Ziel der weiteren Aufwertung des Stadtkern Selters und soll konzeptionell, baulich sowie auch unter Einbindung des bestehenden bürgerschaftlichen Engagements angegangen werden.

Wasserläufe erlebbar machen

Drei Bachläufe durchqueren bzw. tangieren den Stadtkern Selters: Saynbach, Kälberbach und Bruchfloß. Zudem ist der Mühlgraben, der den Betrieb der Steinmühle vom 14. Jahrhundert bis in die 1960er Jahre gewährleistet hat, auch aus historischen Gründen ein wichtiger Wasserlauf, der aktuell ungenutzt ist. Das Thema Wasser ist in Selters insofern von großer Bedeutung und sollte nicht nur als Gestaltungselement, sondern auch zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Stadtkern und letztlich auch mit Blick auf Klimafolgenanpassung in den Fokus rücken. Mit verschiedenen Maßnahmen sollen die Wasserläufe zukünftig stärker erlebbar gemacht werden.

Stärkung des Wohn- und Lebensortes Stadtkern Selters

Der Stadtkern Selters ist ein funktionierender Wohnstandort. Die kompakte Baustruktur, die Ausstattung mit Einzelhandelsangeboten und öffentlicher Infrastruktur, die nahe gelegenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, aber auch die Nähe zu Naherholungsflächen zeichnen die Attraktivität des Wohnstandortes Stadtkern Selters aus.
Die Wohnfunktion ist ein wichtiger, belebender Faktor für den Stadtkern. Die Einkaufs-, Gastronomie-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie auch die Veranstaltungen profitieren durch die unmittelbare Nähe der Nachfrage. Es gilt für die Zukunft, eine konsequente Innenentwicklung durch eine weitere Stärkung der Wohnfunktion zu unterstützen.
Die Vorzüge des Stadtkerns Selters sollen im Rahmen der künftigen Entwicklung mit einem integrierten Maßnahmenbündel weiter ausgebaut und gestärkt werden. Das Portfolio umfasst Maßnahmen im öffentlichen Raum, lokale Förder- und Beratungsinstrumente zur Aufwertung des Gebäude- und Wohnungsbestandes, Projekte zur Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements sowie zur Stärkung der nachbarschaftlichen Beziehungen. Potenzielle Wohnungsbauinvestitionen und grundsätzlich laufende Bestandsinvestitionen durch private Eigentümer unterstreichen die Attraktivität des Wohnstandortes Stadtkern und werden zusammen mit dem im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept vorbereiteten Maßnahmenbündel auf lange Sicht verbesserte Rahmenbedingungen schaffen.

Klimaaspekte betonen

Für die weitere Entwicklung des Stadtkerns Selters stellen der Klimaschutz und die Klimawandelfolgenanpassung wichtige Themenbereiche dar. Bei allen Handlungsfeldern, Maßnahmen und Projektideen sind die beiden Themen mitzudenken und auf deren Auswirkungen hin zu prüfen. Wichtige Themenfelder sind Mobilität sowie Begrünung, energetische Sanierung und auch das Thema „Wasser in der Stadt“. Angesichts der kompakten Baustruktur der Stadt Selters („Stadt der kurzen Wege“) spielt die Förderung des Radverkehrs, der Fußgänger und des ÖPNV als nachhaltige und klimaschonende Fortbewegungsmöglichkeiten eine wichtige Rolle. Die dichte Bebauung und die dadurch bedingte hohe Versiegelung führen angesichts der zunehmenden Hitzeperioden zu einer thermischen Belastung des Stadtkerns. Gezielte Begrünung der Straßenzüge und öffentlichen Flächen oder begrünte Dächer und Fassaden können Hitze absorbieren, kühlen durch die Verdunstung im Sommer und wirken so präventiv auf die Bildung von Wärmeinseln. Hinzu kommt, dass der nicht verdichtete Boden eine Versickerung von Regenwasser ermöglicht. Starkregenereignisse, wie sie vermehrt auftreten, können so in ihren Ausmaßen eingeschränkt werden. Zudem sind viele Häuser im Untersuchungsgebiet im vergangenen Jahrhundert entstanden und entsprechen nicht den heutigen energetischen Standards. Eine Sanierung ist daher auch unter dem Aspekt des Schonens von Ressourcen notwendig. Die Aufwertung und Erlebmachung der vorhandenen Fließgewässer im Stadtkern können darüber hinaus einen positiven Effekt auf die

Dämpfung der zukünftig vermehrt auftretenden Hitzeereignisse haben und zur Abkühlung des Stadtkerns beitragen.

9.2 Anwendung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens

In den vorangehenden Kapiteln ist die Notwendigkeit der Sanierung von Teilbereichen des Stadtkerns dargelegt worden, die aufgrund der Komplexität des Erneuerungskonzeptes qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente erfordert. In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechtes dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete als auch notwendige Mittel.
Ein qualifiziertes öffentliches Interesse an einer städtebaulichen Sanierung besteht dadurch, dass die Erneuerung der ausgewählten Bereiche und die Aufwertung des Stadtbildes die Sicherung von Wohnraum und der stadträumlichen Qualitäten im Stadtkern zum Ziel haben. Ein attraktiv gestalteter Stadtkern gewährleistet den Erhalt eines funktionierenden Stadtkerns als Wohn- und Lebensort sowie als Versorgungsstandort, was letztlich den Akteuren im Stadtkern und dem Gemeinwohl dient. Letztlich kann der Stadtkern durch die Sanierung nachhaltig als Aushängeschild der Stadt Selters gesichert werden und trägt stärker zu einem positiven Stadterlebnis von Besuchern und Bewohnern sowie einem positiven Image der Stadt bei, als es eine noch so umfassende Marketingkampagne erreichen könnte.
Ohne die Rechtsinstrumente nach dem BauGB und die Förderung aus dem Programm „Stadtumbau" bzw. „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" wird der Stadtkern seine Lagegunst und die vorhandenen Qualitäten nicht weiter entwickeln können.

Erhöhte steuerliche Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten

Bei einem Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kann der Steuerpflichtige nach Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit der Gemeinde im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu neun Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu sieben Prozent der Herstellungskosten absetzen (§ 7h EStG). Voraussetzung ist, dass das Gebäude Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweist und sich der Eigentümer im Rahmen einer entsprechenden Vereinbarung mit der Gemeinde vorab vereinbart hat. Entsprechendes gilt bei Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Stadt verpflichtet hat. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Förderungsmitteln nicht gedeckt sind. Die erhöhte Absetzung gilt für alle Gebäude im Fördergebiet, bei denen mittelgroße oder hohe Bedarfe an Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen inklusive der energetischen Ertüchtigung festgestellt wurden.

9.3 Aufbau funktionsfähiger Projektstrukturen zur Umsetzung des Gesamtprozesses

Der integrierte Ansatz, d. h. die Berücksichtigung unterschiedlicher inhaltlicher Themen und die Notwendigkeit zur Einbindung vieler und vielfältiger Akteure erfordert klare Projektstrukturen und klare Zuständigkeiten. Der Aufbau entsprechender Arbeitsstrukturen ist eine wichtige Basis für eine erfolgreiche Umsetzung des Prozesses der weiteren Entwicklung des Stadtkerns. Gleichzeitig kann die anstehende Aufgabe nur als konzertiertes Engagement aller relevanten Akteure gelingen. Nachfolgend werden Empfehlungen für eine im Stadtkern Selters umsetzbare Projektstruktur sowie ergänzende Hinweise für den weiteren Arbeitsprozess dargestellt.

Klare Projektstrukturen und Programmkoordination

Die Realisierung von Stadterneuerungsprogrammen ist eine integriert anzugehende Aufgabenstellung. Neben baulichen Fragestellungen sind auch Aspekte des Marketings bzw. der Öffentlichkeitsarbeit und Fragen des Ehrenamtsengagements oder auch der Jugendförderung von Bedeutung. Zusätzlich zu den inhaltlichen Anforderungen gilt es, die relevanten Akteure für die Entwicklung des Stadtkerns in den Prozess einzubinden. Damit sind die Lokalpolitik, aber auch Vertreter des örtlichen Handels, der Dienstleistungsbranche, des Wohnungssektors, der Gemeinwesenarbeit sowie auch des Bildungs- und Kulturbereichs und nicht zuletzt die Bürgerschaft aktiv in den Prozess zu integrieren. Die Arbeitsstrukturen für die Umsetzung des Prozesses schließen verschiedene Akteure ein und lassen sich wie folgt beschreiben (vgl. Abbildung 116):

- Politik: Die weitere Entwicklung des Stadtkerns wird durch die Lokalpolitik begleitet. Sie fällt die notwendigen Entscheidungen für anstehende bauliche Projekte.
- Stadtverwaltung: Die Stadtverwaltung Selters übernimmt eine zentrale Rolle im weiteren Entwicklungsprozess. Insbesondere der Stadtbürgermeister sowie die Beigeordneten fungieren als wesentliche Impulsgeber und Mittler des Prozesses. Sie übernehmen in Arbeitsteilung mit der Verbandsgemeindeverwaltung auch die Funktion einer Projektleitung.
- Verbandsgemeindeverwaltung: Die Verbandsgemeindeverwaltung bereitet die Maßnahmen im öffentlichen Einflussbereich vor. Die unterschiedlichen Sachgebiete der Verbandsgemeindeverwaltung sollten im Sinne der integrierten Aufgabenbearbeitung abgestimmt zusammenarbeiten. Dies erfordert klar definierte Projektstrukturen und Zuständigkeitsbereiche. Eine zentrale, koordinierende Rolle übernimmt hierbei der Fachbereich 3 „Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen“. Der Fachbereich koordiniert die Zusammenarbeit mit den weiteren beteiligten Fachressorts je nach Erfordernis der entsprechenden Einzelmaßnahmen und stimmt somit das Verwaltungshandeln ab. Strategische Entscheidungen in Bezug auf den Prozess der Stadtkernaufwertung werden mit der Stadtspitze der Stadt Selters beraten.
- Stadtkernmanagement: Das Stadtkernmanagement begleitet und koordiniert den Prozess im Stadtkern aktiv vor Ort. Das Büro ist die zentrale Anlauf- und Kontaktstelle für Akteure und Interessierte. Von hier aus werden die Maßnahmen in Abstimmung mit der Fachverwaltung koordiniert und begleitet. Zudem finden (Einzel-)Immobilieneigentümer hier Beratung und Unterstützung für Fragen rund um die Immobilie. Bürgerschaftliches und durch Akteure getragenes Engagement wird bei Projektinhalten, die mit den lokalen Richtlinien übereinstimmen, möglichst mit Mitteln aus dem Verfügungsfonds unterstützt. Die Vergabe der Mittel wird durch ein Begleitgremium vorgenommen, dessen Tätigkeit durch das Stadtkernmanagement geschäftsführend begleitet wird. Insgesamt fördert das Stadtkernmanagement v. a. die Akteursvernetzung und stellt die Beteiligung, Aktivierung und Mitwirkung der Bürgerschaft und relevanter Akteure sicher. Hierzu werden entsprechende Veranstaltungen und thematische Projektgruppen initiiert und begleitet. Zudem hält das Stadtkernmanagement in einem aufsuchenden Ansatz Kontakt zu den relevanten Akteuren aus der Bürgerschaft, dem Handelsbereich, dem Wohnungssektor und dem Bereich der Gemeinwesenarbeit.
- Modernisierungsberatung: Die Modernisierungsberatung unterstützt Hauseigentümer bei der Modernisierung und Sanierung ihres Hauses. Die Eigentümer erhalten konkrete, individuelle Hinweise zum Erhalt und zur Aufwertung. Die individuelle Erstberatung erfolgt durch fachkundige, neutrale und unabhängige Architekten und informiert über Finanzierungsbedarfe, Finanzierungsmöglichkeiten, Fördermittel und Antragsverfahren. Hilfestellung wird bei Bedarf auch bei baurechtlichen, baukonstruktiven, gestalterischen Fragen, zur Barrierefreiheit und zur energetischen Sanierung gegeben, wobei die Beratungsleistung keine kostenpflichtigen Leistungen regulärer Dienstleister wie zum Beispiel Architektenleistungen nach HOAI umfasst.
- Sanierungsberatung: Die Sanierungsberatung unterstützt Stadt-und Verbandsgemeindeverwaltung bei der Steuerung der Gesamtmaßnahme sowie der Vorbereitung und Umsetzung von Einzelmaßnahmen.

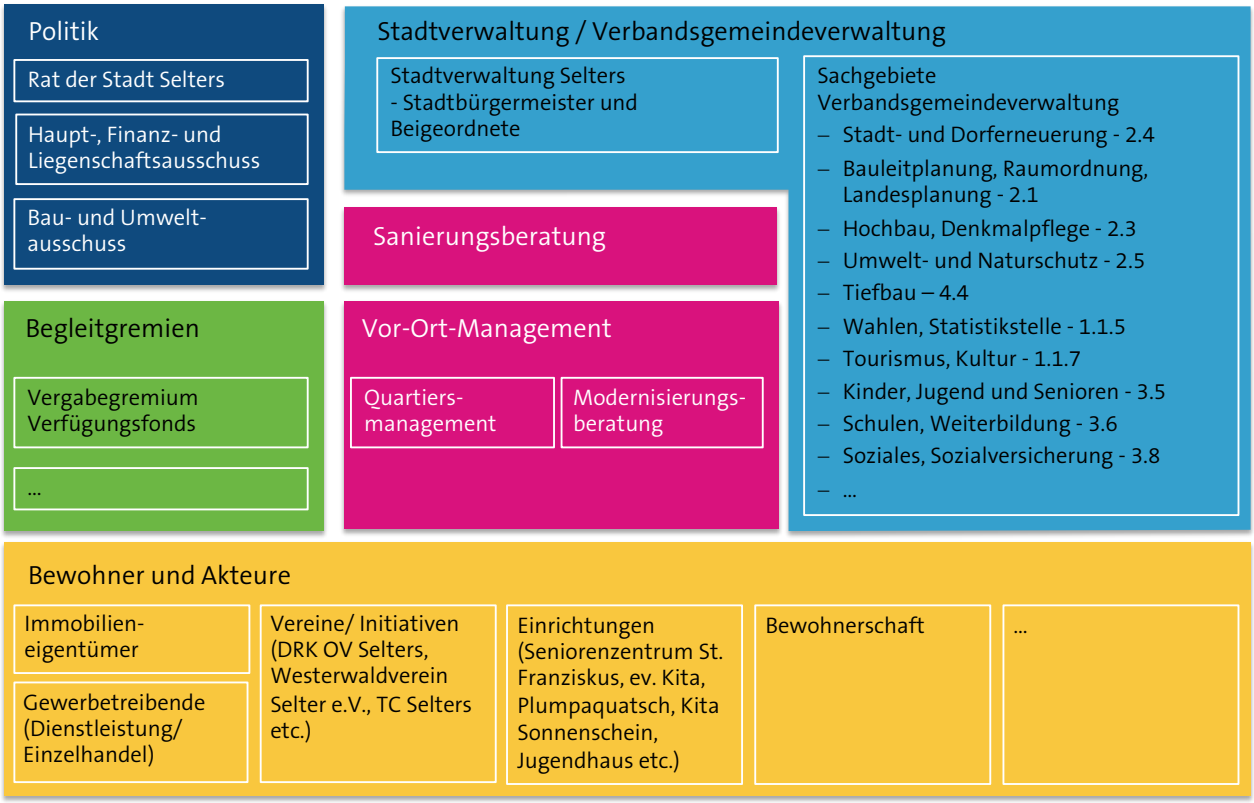


Abbildung 116: Arbeitsstruktur für den Sanierungsprozess Stadtkern Selters

Entwicklung des Stadtkerns Selters ist eine Gemeinschaftsaufgabe

Bei der Umsetzung der Gesamtmaßnahme Stadtkern Selters muss der kooperative Gedanke im Vordergrund stehen. Die Programmumsetzung ist keine hoheitliche Aufgabe der Verwaltung. Vielmehr basiert der Erfolg der Erneuerungsmaßnahme auf dem gemeinsamen Handeln aller Akteure aus dem Stadtkern Selters. Insofern muss öffentliches und privates Engagement Hand in Hand gehen. Die Maßnahmen sind nur umsetzbar, wenn es gelingt, privates Engagement einzubinden und eine Kooperations- sowie Investitionsbereitschaft herzustellen. Damit ist der private Sektor auch finanziell gefordert.

Aktivierung und Mitwirkung durch Transparenz und Offenheit

Zur Einbindung der Bürger ist es von besonderer Bedeutung, den Prozess der weiteren Entwicklung des Stadtkerns Selters transparent und offen zu gestalten. Wichtige Bausteine hierzu sind die kontinuierliche Information (Infoflyer, Presse und Informationsveranstaltung) sowie die Durchführung von kooperativen Entscheidungsfindungsprozessen z. B. in Form von städtebaulichen bzw. freiraumplanerischen Wettbewerben und grundsätzlich in Form von Beteiligungsangeboten. Insbesondere beim Thema öffentlicher Räume bildet die „Bürgersicht“ eine wichtige Entscheidungsgrundlage.

9.4 Die nächsten Schritte und das weitere Verfahren

Der Bericht des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist der Abschluss der Konzeptphase, die eine wichtige Grundlage für die Umsetzung des vorgesehenen Programms zur weiteren Aufwertung des Stadtkern Selters ist. Für den Erfolg der weiteren Zentrumsentwicklung sind konkrete Projekte wesentlich. Welche Startermaßnahmen aus dem Gesamtpaket kurzfristig mit dem Fördermittelgeber abgestimmt werden sollten, wird nachfolgend dargestellt. Darüber hinaus finden sich Hinweise für ein Monitoring bzw. die Evaluation der weiteren Entwicklung des Stadtkerns und die Prinzipien des Gesamtprozesses.

Starterprojekte aus dem Maßnahmenpaket

Die folgenden Maßnahmen sollen als Starterprojekte aus dem Maßnahmenpaket des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Stadtkern Selters zur Umsetzung prioritär bearbeitet werden, um den weiteren Aufwertungsprozess ohne zeitliche Lücke weiter zu führen:

II 1 - Integriertes Mobilitätskonzept (vgl. S.)
IV 1 - Verfügungsfonds (vgl. S.))
V 1 - Stadtkernmanagement (vgl. S. 108)
V 2 - Modernisierungsberatung (vgl. S. 111)
V 3 - Sanierungsberatung (vgl. S.)
V 4 - Image- und Öffentlichkeitsarbeit (vgl. S.)
V 6 - Vorbereitende Untersuchung und Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (vgl. S.)

Monitoring und Evaluation

Beim Monitoring geht es darum, in regelmäßigen Zeitabständen den Grad der Zielerreichung des Gesamtprozesses zu ermitteln und auch zu hinterfragen. Monitoring bietet die Möglichkeit, steuernd in den Prozess einzugreifen, wenn absehbar ist, dass formulierte Ziele nicht erreicht werden können. Als Grundlage der Programmsteuerung sind Monitoring und Evaluation gängige Praxis in der Städtebauförderung und werden vom Fördermittelgeber zum Nachweis der zielgerichteten Programmumsetzung auch eingefordert. Folgende Leitfragen stehen hierbei u. a. im Vordergrund:

- Wurden die Maßnahmen gemäß den Prioritäten und der zeitlichen Abfolge durchgeführt?
- Aus welchen Gründen ist es zu zeitlichen Verschiebungen gekommen?
- Haben sich Einzelmaßnahmen als nicht realisierbar herausgestellt, und wenn ja, was sind die Gründe dafür?
- Haben sich wichtige Rahmenbedingungen verändert, die es bei der weiteren Arbeit zu berücksichtigen gilt?
- Konnten Bürger sowie Schlüsselpersonen wie gewünscht eingebunden werden?

Zur Konkretisierung des Monitoringsystems ist es wichtig, die definierten Ziele zu operationalisieren, also messbar zu machen und einen Indikatorenkatalog zu erarbeiten. Im Kern geht es um die Erfassung, Beobachtung und Überwachung des gesamten Erneuerungsprozesses. Indikatorengestützte Monitoringsysteme können dabei auch ein wichtiges Hilfsmittel zur Identifizierung von aufkommenden Problemen sein. Zu beachten ist dabei jedoch, dass der „Erfolg" der Gesamtmaßnahme nicht ausschließlich über die Auswertung von Daten zu ermitteln ist. Auch qualitative Einschätzungen bewerten die Ergebnisse der Gesamtmaßnahme. Hier besitzt das Stadtkernmanagement eine wichtige Funktion als „Seismograf" und nimmt die Anregungen und die mögliche Kritik der Bewohner und Akteure auf.
Das kontinuierliche Monitoring bildet die Basis für die Gesamtevaluation des Prozesses. Die Vorbereitungen zur Evaluation müssen also bereits zeitnah zu Beginn der Umsetzung getroffen werden.

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist kein Selbstläufer

Der Beschluss des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgt nach Beratung in den relevanten politischen Gremien durch den Rat der Stadt Selters. Die jeweiligen städtischen Bauprojekte werden, wenn sie die Umsetzungsreife erlangt haben, ebenfalls in den zuständigen politischen Gremien einzeln beschlossen. Die Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen unterliegt einem Haushaltsvorbehalt. Die Federführung der Umsetzung des Konzeptes obliegt der Stadt Selters. Die Umsetzung wird somit jeweils durch politische Einzelentscheidungen vorangetrieben und ist generell abhängig von den verfügbaren finanziellen Mitteln.

Auf Fortschreibung ausgelegt

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Stadtkern Selters formuliert einen Rahmen für die weitere strategische Entwicklung des Stadtkerns. Dieser Prozess muss sich den wandelnden

Rahmenbedingungen jeweils anpassen und ist somit mit den in dem vorliegenden Konzept dargestellten Maßnahmen keinesfalls abschließend beschrieben. Vielmehr sind Integrierte Entwicklungskonzepte auf Fortschreibung angelegt und müssen im Prozessverlauf in ihren Aussagen dementsprechend möglichst regelmäßig überprüft und ggf. aktualisiert werden.

Anhang

Anhang

Gespräche/ Werkstätten etc.:

Akteursgespräche

22.02.21: Deutsches Rotes Kreuz, Ortsverband Selters
22.02.21: Jugendpfleger, Verbandsgemeinde Selters
22.02.21: Gewerbetreibende im Stadtkern Selters
01.03.21: Leitung Kindertagesstätte Sonnenschein
04.03.21: Gewerbetreibende im Stadtkern Selters
22.02.21: Seniorenzentrum St. Franziskus
22.03.21: Immobilieneigentümer im Stadtkern Selters

Abstimmungsgespräche Stadt Selters

21.01.21: Auftaktgespräch, Hr. Jung, Hr. Steindorf, Fr. Schneider, Hr. Hummert, Hr. Müller
17.02.21: Abstimmungsgespräch, Hr. Jung, Hr. Steindorf, Fr. Schneider, Hr. Hummert
24.02.21: Abstimmungsgespräch, Hr. Jung, Hr. Steindorf, Fr. Schneider, Hr. Hummert
31.03.21: Abstimmungsgespräch, Hr. Jung, Hr. Steindorf, Fr. Schneider, Hr. Hummert
14.04.21: Abstimmungsgespräch, Hr. Jung, Hr. Steindorf, Fr. Schneider, Hr. Hummert
28.04.21: Abstimmungsgespräch, Hr. Jung, Hr. Steindorf, Fr. Schneider, Hr. Hummert
05.05.21: Abstimmungsgespräch, Hr. Jung, Hr. Steindorf, Fr. Schneider, Hr. Hummert
12.05.21: Abstimmungsgespräch, Hr. Jung, Hr. Steindorf, Fr. Schneider, Hr. Hummert
26.05.21: Abstimmungsgespräch, Hr. Jung, Hr. Steindorf, Fr. Schneider, Hr. Hummert
02.06.21: Abstimmungsgespräch, Hr. Jung, Hr. Steindorf, Fr. Schneider, Hr. Hummert

Abstimmungsgespräche Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion

13.07.21: Abstimmungsgespräch, Fr. Hermann, Fr. Dobbertin (ADD), Hr. Jung (Stadt Selters), Hr. Müller, Hr. Wahler (Verbandsgemeindeverwaltung Selters), Hr. Jahn (MAP consulting), Hr. Schäfer (PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO)

Beteiligung

11.03.-16.04.21: Eigentümerbefragung Stadtkern Selters
19.04.-02.05.21: Nachfassaktion Eigentümerbefragung Stadtkern Selters
07.06.21: Werkstattgespräch Sanierung Stadtkern Selters
Juli/ August 21: Träger öffentlicher Belange
06.09.21: Perspektivveranstaltung Stadtkern Selters

Politik

22.02.21: Stadtrat Stadt Selters
30.08.21: Haupt-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss Stadt Selters
20.09.21: Stadtrat Stadt Selters

Quellen:

Gutachten, Konzepte, Veröffentlichungen

Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald. Koblenz, 11.12.2017

Stadt Selters: Vorbereitende Untersuchung Stadtkern Selters. Bearbeitung: Planergruppe Heichel. März 2001

Stadt Selters: Bewerbung zur Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm als Folgemaßnahme zur „Stadtkernsanierung". Bearbeitung: MAP Consult GmbH. März 2019

Industrie- und Handelskammer Koblenz und Handwerkskammer Koblenz: Versorgung im nördlichen Rheinland-Pfalz, Studie zur Einzelhandelsnahversorgung. Koblenz, Dezember 2017

Verbandsgemeinde Selters: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Selters. Bearbeitung: ISU - Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung. Mai 2015

Verbandsgemeinde Selters: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters. Bearbeitung: Pfeiffer Consult KG. Juli 1998

Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Oktober 2008

Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz: Förderung der städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE). März 2011

Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen bei der Forschungsanstalt für Waldökologie und Forstwirtschaft mit dem Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz: Themenheft Klimawandel - Entwicklungen bis heute. Trippstadt Oktober 2018

Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen bei der Forschungsanstalt für Waldökologie und Forstwirtschaft mit dem Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz: Themenheft Klimawandel - Entwicklungen in der Zukunft. Trippstadt August 2020

Internetseiten

www.infothek.statistik.rlp.de

www.geoportal.rlp.de

www.kwis-rlp.de/anpassungsportal/regionale-informationen/westerwald/

Presse

Innenstadtumbau in Selters: Vier Leuchttürme sollen im Zentrum der Stadt strahlen. Rhein-Zeitung vom 07.03.21. www.rhein-zeitung.de

Bürger legen dem Stadtrat 143 Ideen zur Stadtentwicklung vor. Westerwald-Kurier vom 25.01.21. www.ww-kurier.de

Zwei visionäre Projekte verändern die Innenstadt von Selters. Westerwald-Kurier vom 24.09.18. www.ww-kurier.de

Selters setzt Stadtkernsanierung fort. Westerwald-Kurier vom 14.02.21. www.ww-kurier.de

Planung im Stadtrat Selters vorgestellt. Westerwald-Kurier vom 23.02.21. www.ww-kurier.de

Neubaugebiet „Am Sonnenbach" in Selters wird geplant. Westerwald-Kurier vom 15.04.21. www.ww-kurier.de

Abbildung

alle Abbildung: eigene Darstellung der PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO auf Basis statistischer Daten der Verbandsgemeinde Selters

Fotos

alle Fotos: Aufnahmen der PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

Karten

alle Karten: eigene Darstellung der PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO auf Basis OSM (© OpenStreetMap-Mitwirkende" (www.openstreetmap.org/copyright)) und Erhebungen der PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

Fragebogen Eigentümerbefragung:

RÜCKANTWORT
Stadtverwaltung Selters
Rheinstraße 22
56242 Selters

BEFRAGUNG DER HAUS- UND GRUNDSTÜCKS-EIGENTÜMER/INNEN IM STADTKERN SELTERS

Ausfüllen und Einfluss nehmen
Ihre Antworten helfen, den Stadtkern und somit auch Ihren eigenen Immobilienstandort attraktiver machen zu können. Nutzen Sie bitte diese Gelegenheit, um auf die Stadtkernsanierung Einfluss zu nehmen. Ihre Mitarbeit ist eine große Unterstützung. Wir bedanken uns im Voraus ganz herzlich für die Mitarbeit.

Mitwirken und Selters attraktiver machen
Die Teilnahme an dieser Befragung ist selbstverständlich freiwillig. Um eine gesicherte Datenbasis zu erhalten, wünschen wir uns eine hohe Rücklaufquote. Wir versichern Ihnen, dass die Belange des Datenschutzes beachtet, Ihre Angaben streng vertraulich behandelt und nur zusammengefasst mit den Antworten aller Befragten ausgewertet werden. Die Befragung und Auswertung werden von der PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO im Auftrag der Stadt Selters durchgeführt.

Bitte füllen Sie pro Gebäude einen Fragebogen aus, wenn Sie mehrere Immobilien besitzen oder verwalten.

Abgabe per Freiumschlag oder im Stadthaus (Termin s. Anschreiben).

Ergebnisse diskutieren
Die Ergebnisse der Befragung werden Mitte des Jahres in einer eigenen Veranstaltung vorgestellt und mit Ihnen diskutiert. Zu dieser Veranstaltung werden Sie gesondert eingeladen.

Sollten Sie Rückfragen zum Fragebogen haben, wenden Sie sich bitte an:
Herrn Stadtbürgermeister Jung (Tel. 0170-819 42 25), Stadt Selters oder
Herrn Lollert bzw. Herrn Schäfer, PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO
(Tel. 02 31-9 73 20 73)

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
1971 – 2021 STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden
RheinlandPfalz MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT

Im Auftrag der Stadt Selters
PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

1. LAGE, EIGENTÜMER UND VERWALTUNG

Wo liegt das Gebäude? (Straße und Hausnummer)

Befindet sich das Gebäude...
- ◯ ... im Einzeleigentum?
- ◯ ... im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft?
- ◯ ... im Eigentum einer Erbengemeinschaft?
- ◯ ... im Eigentum eines Wohnungsunternehmens bzw. anderen Unternehmens?

Durch wen wird das Gebäude verwaltet?
- ◯ durch mich als Eigentümer/in
- ◯ durch einen beauftragten Verwalter/in
- ◯ durch eine Vertrauensperson

In welchem Jahr haben Sie das Eigentum erworben?

2. VERÄUSSERUNGSABSICHTEN / EIGENTUMSÜBERGANG

Wird das Gebäude in den nächsten Jahren aufgrund eines Verkaufs oder einer Vererbung voraussichtlich den Eigentümer wechseln?
- ◯ Ja, ich suche konkret einen Käufer
- ◯ Vielleicht, ich trage mich mit dem Gedanken zu verkaufen
- ◯ Nein
- ◯ Das Eigentum wird in den nächsten Jahren vererbt

3. BAUZUSTAND UND SANIERUNGSBEDARF AM GEBÄUDE

In welchem Jahr wurde das Gebäude erbaut?

Wurden an dem Gebäude in den letzten 20 Jahren umfangreichere Erneuerungsmaßnahmen oder Erweiterungen durchgeführt?
- ◯ Nein
- ◯ Ja, hinsichtlich (Mehrfachnennungen möglich):
  - ◯ Dachreparatur
  - ◯ Dachausbau
  - ◯ Fenster
  - ◯ Fassade
  - ◯ Haustür/ -eingang
  - ◯ Hausflur
  - ◯ Anbau
  - ◯ Balkone
  - ◯ Haustechnik (Heizung, etc.)
  - ◯ Energieeinsparmaßnahmen, welche und wann ausgeführt?
  - ◯ Sonstiges:

Unabhängig von einer konkreten Investitionsabsicht, besteht aktuell ein Sanierungsbedarf am Gebäude?
- ◯ Nein
- ◯ Ja, hinsichtlich (Mehrfachnennungen möglich):
  - ◯ Dachreparatur
  - ◯ Dachausbau
  - ◯ Fenster
  - ◯ Fassade
  - ◯ Hausflur
  - ◯ Anbau
  - ◯ Balkon/e
  - ◯ Haustür/ -eingang
  - ◯ Haustechnik (Heizung etc.)
  - ◯ Energieeinsparmaßnahmen (welche?):
  - ◯ Sonstiges:

4. ANGABEN ZU GEWERBLICHEN NUTZUNGEN

Wenn das Gebäude gewerbliche Flächen enthält, um welche Flächen handelt es sich:
- ◯ keine gewerblichen Flächen (→ Weiter mit Frage 5)
- ◯ Ladenflächen
- ◯ Büroflächen
- ◯ Werkstätten
- ◯ Lager/Sonstiges

Welche Stärken hat der Standort im Hinblick auf die gewerblichen Nutzungen (Lage und Erreichbarkeit etc.)?

Gibt es Standortprobleme im Hinblick auf die gewerblichen Nutzungen (z.B. Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung, fehlende Stellplätze, etc.)?

Wie ist die Vermietungssituation der gewerblichen Flächen in den letzten Jahren gewesen?
- ◯ gut vermietet
- ◯ wechselnde Nutzungen mit Zeiten des Leerstandes
- ◯ langfristiger Leerstand (über 6 Monate)
- ◯ Sonstiges:

5. ANGABEN ZUR WOHNNUTZUNG

Anzahl und Größe (ca.) der einzelnen Wohnungen

Weniger als 50 qm: _____ Wohnungen
51 bis 75 qm: _____ Wohnungen
76 und mehr qm: _____ Wohnungen

Wie sind die Wohnungen beheizt?

- ○ Erdgas
- ○ Öl
- ○ Kohle
- ○ Nachtspeicher
- ○ Einzelöfen, Baujahr _____
- ○ Zentralheizung, Baujahr _____
- ○ Etagenheizung, Baujahr _____

Wie sind die Wohnungen ausgestattet?
(Mehrfachnennungen möglich)

- ○ alle Wohnungen mit Bad und WC
- ○ nur einzelne Wohnungen mit Bad und WC
- ○ alle Wohnungen mit Balkon/Terrasse
- ○ nur einzelne Wohnungen mit Balkon/Terrasse

Sind in den Wohnungen in den letzten 20 Jahren umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden?

- ○ Nein
- ○ Ja, hinsichtlich (Mehrfachnennungen möglich):
  - ○ Heizung
  - ○ Küche, z.B. Fliesenspiegel
  - ○ Bad, Toilette
  - ○ Fußböden, Bodenbeläge
  - ○ Türen
  - ○ Balkone
  - ○ Abbau von Barrieren
  - ○ Grundrissänderungen durch Wohnungszusammenlegungen bzw. -teilungen,
  - ○ Sonstiges: _____

Unabhängig von einer konkreten Investitionsabsicht, sind die Wohnungen modernisierungsbedürftig?

- ○ Nein
- ○ Ja, hinsichtlich (Mehrfachnennungen möglich):
  - ○ Heizung
  - ○ Küche, z.B. Fliesenspiegel
  - ○ Bad, Toilette
  - ○ Fußböden, Bodenbeläge
  - ○ Türen
  - ○ Balkone
  - ○ Abbau von Barrieren
  - ○ Grundrissänderungen durch Wohnungszusammenlegungen bzw. -teilungen
  - ○ Sonstiges: _____

Gehört zum Gebäude eine Grundstücksfläche, die von den Bewohnern genutzt werden kann (Garten, Hoffläche mit Aufenthaltsqualität, Spielplatz o.ä.)?

- ○ Nein
- ○ Ja, folgender Art: _____

Welche Stärken hat der Standort im Hinblick auf die Wohnnutzung (Lage und Erreichbarkeit, Wohnumfeld, etc.)?

Gibt es Standortprobleme im Hinblick auf die Wohnnutzung (z.B. Beeinträchtigung durch angrenzende gewerbliche Nutzung, fehlende Stellplätze, fehlende oder mangelhafte Grünflächen etc.)?

Wie ist die Vermietungssituation der Wohnungen in den letzten Jahren gewesen?

- ○ gut vermietet
- ○ wechselnde Mieter mit Zeiten des Wohnungsleerstandes
- ○ längerfristiger Leerstand (über 3 Monate)
- ○ Sonstiges: _____

Bei welchen Aspekten des Vermietungsgeschäftes zeichnen sich derzeit Probleme ab?
(Mehrfachnennungen möglich)

- ○ geringe Wohnungsnachfrage insgesamt
- ○ Auswahl geeigneter Mieter
- ○ Mietzahlungsfähigkeit/Mietaußenstände
- ○ hohe Fluktuation
- ○ zunehmende Wohnungsleerstände
- ○ Überbelegung der Wohnungen
- ○ Instandhaltungs- und Modernisierungsstau
- ○ Zusammenleben und Nachbarschaft
- ○ Sonstiges: _____

6. KONKRETE INVESTITIONSABSICHTEN

Sind in den nächsten Jahren konkrete Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude geplant?

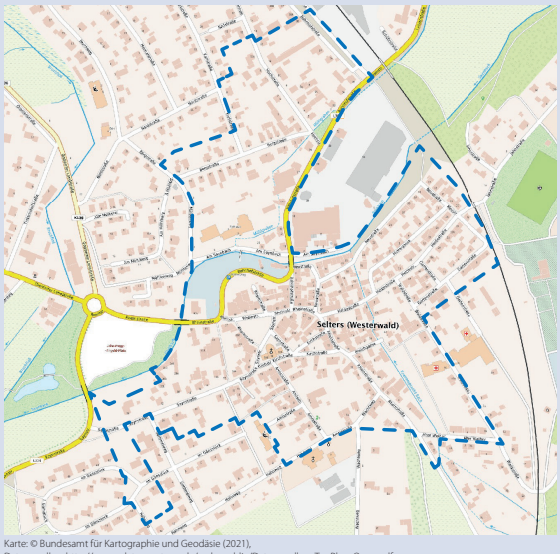
- ○ Nein
- ○ Ja, hinsichtlich (Mehrfachnennungen möglich):
  - ○ Dachreparatur
  - ○ Dachausbau
  - ○ Fenster
  - ○ Fassade
  - ○ Haustür/-eingang
  - ○ Hausflur
  - ○ Anbau
  - ○ Balkon/e
  - ○ Haustechnik (Heizung etc.)
  - ○ Energieeinsparmaßnahmen, welche?
  - ○ Sonstiges:

Sind in den nächsten Jahren konkrete Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Wohnungen geplant?

- ○ Nein
- ○ Ja, hinsichtlich (Mehrfachnennungen möglich):
  - ○ Heizung
  - ○ Küche, z.B. Fliesenspiegel etc.
  - ○ Bad, Toilette
  - ○ Fußböden, Bodenbeläge
  - ○ Türen
  - ○ Abbau von Barrieren
  - ○ Balkon/e
  - ○ Grundrissänderungen durch Wohnungszusammenlegungen bzw. -teilungen
  - ○ Sonstiges:

Sollen hierfür Fördermittel in Anspruch genommen werden (z. B. kfw-Mittel)?

- ○ Nein
- ○ Ja



Karte: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021), Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

7. STÄRKEN UND SCHWÄCHEN DES WOHN- UND GESCHÄFTSSTANDORTES STADTKERN SELTERS

Wenn Sie den Untersuchungsraum Stadtkern Selters (siehe Karte) bewerten sollten, welche Aussage trifft am ehesten zu? (Mehrfachnennungen möglich)

	trifft voll und ganz zu	trifft zu	trifft weniger zu	trifft gar nicht zu
… bietet eine gute Versorgung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten	○	○	○	○
… hat ein gutes Gastronomieangebot	○	○	○	○
… ist auch touristisch attraktiv	○	○	○	○
… ist attraktiv durch Grün- und Wasserelemente	○	○	○	○
… ist gut erreichbar	○	○	○	○
… weist alte Wohnbausubstanz mit Erneuerungsbedarf auf	○	○	○	○
… hat ein Image-Problem	○	○	○	○
… ist mir zu wenig bekannt, kann ich keine Einschätzungen zu abgeben	○	○	○	○
Sonstiges:	○	○	○	○

Bitte denken Sie zum Abschluss der Befragung ganz offen: Wie stellen Sie sich Ihr Haus und Ihr Grundstück (+ ggf. auch mit der direkten Nachbarschaft) in Zukunft vor? Welche Wünsche oder welche freie Vision haben Sie?

WIR DANKEN IHNEN FÜR IHRE MITARBEIT!