

INTERKOMMUNALES ENTWICKLUNGSKONZEPT

DIE WESTZIPFELREGION



TEIL E: VERTIEFUNG HÖNGEN – HEILDER – SAEFFELEN

PLANUNGSGRUPPE **MWM**
STÄDTEBAU UND VERKEHRSPLANUNG

Interkommunales Entwicklungskonzept „Die Westzipfelregion“

Gangelt | Heinsberg | Selfkant | Waldfeucht

Bericht Teil E: Vertiefung Höngen – Heilder – Saeffelen

Auftraggeber

Gemeinde Gangelt

Gemeinde Selfkant

Gemeinde Waldfeucht

Stadt Heinsberg

Bearbeitung

Planungsgruppe MWM

Dipl.-Ing. Bernd Niedermeier

Julian Ueckert, M. Sc.

Dipl.-Ing. Robert Moersheim

Kasia Barow

Bianca Begner

In enger Abstimmung und mit tatkräftiger Unterstützung durch

die Verwaltungen der Gemeinden Gangelt, Selfkant, Waldfeucht und der Stadt Heinsberg

Februar 2017

Für eine bessere Lesbarkeit wird im folgenden Bericht nicht stets die weibliche und männliche Form einer Formulierung verwendet. Gleichwohl wird auf die Gleichberechtigung von Männern und Frauen hingewiesen und dementsprechend darauf, dass in den Fällen der Wiedergabe der männlichen Form auch die der weiblichen gemeint ist.

INHALT

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	5
1 Vertiefung Höngen – Heilder – Saeffelen	9
1.1 Einleitung und Methodik	9
1.2 Öffentlichkeitsbeteiligung	11
2 Ortsteile und Untersuchungsgebiet Höngen / Heilder / Saeffelen	13
2.1 Räumliche Lage und Funktionen	13
2.2 Historie und Siedlungsentwicklung	16
2.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	26
3 Bestandsaufnahme und Analyse	28
3.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	28
3.2 Städtebauliche Struktur	30
3.3 Geltendes Planungsrecht	31
3.3.1 Flächennutzungsplan	31
3.3.2 Bebauungspläne	33
3.3.3 Landschaftsplan	34
3.4 Bau- und Bodendenkmäler	35
3.5 Gebäude- und Flächennutzungen	36
3.5.1 Höngen / Heilder	37
3.5.2 Saeffelen	39
3.6 Tangierende Kooperationen, Planungen, Konzepte	42
3.6.1 Erlebnisraum „Westzipfel“ Isenbruch	42
3.6.2 Dorfgemeinschaftshaus Saeffelen	43
3.6.3 Haus der Kinder – Anbau der Mensa	44
3.6.4 Umbau Kulturhaus und Alte Schule Höngen, Kirchstraße 13	44
3.6.5 Gewerbecenter Alte Molkerei	45
3.6.6 Feuerwehr und Rettungswache Höngen-Saeffelen	45
3.6.7 Wohnpark „Am Saeffelbach“ Höngen	46
3.6.8 Grundschule Saeffelen – Energetische Sanierung des Gebäudes	46
3.6.9 Asylunterkunft Laaker Weg	46

4	HÖNGEN, HEILDER UND SAEFFELN IM STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL	47
4.1	Höngen / Heilder	48
4.1.1	Historischer Ortskern	48
4.1.2	Haus der Kinder mit Freizeit- und Sportanlagen	49
4.1.3	Heilder	51
4.2	Saeffeln	52
4.2.1	Historischer Ortskern – Dorfanger	53
5	Leitbild und Entwicklungsziele	55
5.1	Umsetzung interkommunaler Leitziele in Höngen, Heilder und Saeffeln	55
5.2	Leitbild für Höngen, Heilder und Saeffeln	56
5.3	Entwicklungsziele Höngen, Heilder und Saeffeln	57
6	Gesamtschau der Maßnahmen	63
6.1	Interkommunale Maßnahmen	66
6.2	Quartiersspezifische Maßnahmen	74
7	Schlussbetrachtung	89
	Anlagen und Pläne	90

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abb. 1:	Aufbau und Ablauf des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes „Die Westzipfelregion“	9
Abb. 2:	Lage der vier Vertiefungsbereiche innerhalb der Westzipfelregion	10
Abb. 3:	Impressionen aus der Bürgerwerkstatt Höngen / Heilder / Saeffelen	11
Abb. 4:	Infoplakat zur Bürgerwerkstatt Höngen / Heilder / Saeffelen	11
Abb. 5:	Lage der Ortsteile im Gemeindegebiet	13
Abb. 6:	St. Lambertuskirche	14
Abb. 7:	Jugendzentrum Alte Schule	14
Abb. 8:	Gewerbecenter Alte Molkerei, Heilder	15
Abb. 9:	Selfkantstraße mit Marienkapelle im Hintergrund	15
Abb. 10:	Ortszentrum Saeffelen mit Pfarrkirche St. Lucia	15
Abb. 11:	Ortszentrum Saeffelen, Selfkantstraße	15
Abb. 12:	Freigelegte Prospektionsfläche, östlicher Bereich NW 2007/1001	16
Abb. 13:	Römischer Keramikfund, 1. Jahrhundert	16
Abb. 14:	Auszug Höngen, Heilder, Saeffelen aus: Tranchotkarte (1801-1828), Selfkant	18
Abb. 15:	Auszug Höngen, Heilder, Saeffelen aus: Neuaufnahme (1891-1912), Selfkant	19
Abb. 16:	Übersichtskarte „Operation Blackcock“	20
Abb. 17:	Britische Panzer mit aufgesessener Infanterie auf der jetzigen Selfkantstraße in Saeffelen	21
Abb. 18:	Britische Sherman-Panzer mit aufgesessener Infanterie auf der Heerstraße in Höngen	21
Abb. 19:	23. April 1949: Landdrost Dassen hisst die niederländische Flagge am Amtsgebäude	22
Abb. 20:	Niederländischer Wachposten vor dem Amtsgebäude, April 1949	22
Abb. 21:	Die „Demarkationslinie“ in Saeffelen-Heilder im Jahr 1949.	22
Abb. 22:	Ein niederländischer Grenzbeamter vor dem einstigen Grenzübergang Heilder-Saeffelen	22
Abb. 23:	Brücke zwischen Saeffelen und Höngen über die sog. „Transitstraße“ N 274	23
Abb. 24:	Warentransporte aus dem Selfkant am 1. August 1963 am Grenzübergang Heilder-Saeffelen	23
Abb. 25:	Gesamtschule Gangelt-Selfkant „Haus der Kinder“, Baujahr 1971	24
Abb. 26:	Rettungswache 7 des Kreises Heinsberg und Feuerwehr Selfkant, Löscheinheit Höngen Saeffelen	24
Abb. 27:	Ehem. Eingang Löwensafari Tüddern	24
Abb. 28:	Im Löwengehege	24

Abb. 29:	Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Höngen / Heilder	26
Abb. 30:	Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Saeffelen	27
Abb. 31:	Verteilung der Einwohner nach Ortsteilen	28
Abb. 32:	Veränderung der Einwohnerzahlen in den Ortsteilen der Gemeinde Selfkant 2006 – 2016	29
Abb. 33:	Ausschnitt Plan E2.1 – Baustruktur (Vertiefung Höngen / Heilder)	30
Abb. 34:	Ausschnitt Plan E2.2 – Baustruktur (Vertiefung Saeffelen)	31
Abb. 35:	Entwurf Neuaufstellung Flächennutzungsplan Selfkant, Auszug Höngen, Heilder, Saeffelen	32
Abb. 36:	Bebauungspläne in Höngen	33
Abb. 37:	Bebauungspläne in Saeffelen	33
Abb. 38:	Landschaftsplan II/5 Selfkant, Auszug, Kreis Heinsberg, rechtskräftig seit 1989	34
Abb. 39:	Bau- und Bodendenkmäler in Höngen	35
Abb. 40:	Bau- und Bodendenkmäler in Saeffelen	36
Abb. 41:	Legende zu Plan E3.1: Gebäude- und Flächennutzungen	37
Abb. 42:	Ausschnitt Plan E3.1 – Gebäude- und Flächennutzungen (Vertiefung Höngen / Heilder)	37
Abb. 43:	Ausschnitt Plan E3.2 – Gebäude- und Flächennutzungen (Vertiefung Saeffelen)	39
Abb. 44:	Langjähriger Leerstand einer Gaststätte im Ortskern	41
Abb. 45:	Langjähriger Leerstand (Bauruine) im Ortskern, Hofanlage	41
Abb. 46:	Darstellung der Elemente des Westzipfels	42
Abb. 47:	Planung Feuer- und Rettungswache Höngen-Saeffelen	45
Abb. 48:	Feuer- und Rettungswache Höngen-Saeffelen in den Abendstunden	45
Abb. 49:	Westzipfelschule in Saeffelen	46
Abb. 50:	Legendenauszug aus Pläne E4.1 / E4.2	47
Abb. 51:	Ausschnitt Plan E4.1 – Stärken-Schwächen-Profil (Vertiefung Höngen / Heilder)	48
Abb. 52:	Friedhof im Ortskern; prägende Grünstruktur als Denkmal-Gesamtanlage (Ensemble)	49
Abb. 53:	Kirchstraße mit engen Gehwegen	49
Abb. 54:	Kirchstraße mit zum Teil gut in Wert gesetzter historischer Bausubstanz	49
Abb. 55:	Zufahrt zum Friedhof Höngen, funktionales und gestalterisches Defizit	49
Abb. 56:	Interkommunaler Schulstandort: Haus der Kinder	50
Abb. 57:	Schulhofbereiche bieten keine bedarfsgerechten Spiel- und Bewegungsangebote	50
Abb. 58:	Freifläche hinter dem Schulgebäude mit Bolzplatz	50

Abb. 59:	Schuleingangsbereich und Schützenplatz mit gestalterischen sowie funktionalen Defiziten	50
Abb. 60:	Sportanlage an der Gesamtschule	51
Abb. 61:	„Elterntaxis“ vor der Gesamtschule – ein ganz normaler Schultag zu Unterrichtsende	51
Abb. 62:	Gewerbecenter Alte Molkerei mit derzeit sieben Gewerbeeinheiten	51
Abb. 63:	Mangelhafte Gestaltung der Randbereiche der Außenanlagen	51
Abb. 64:	Alter Sportplatz, Entwicklungspotenzial für Wohn-/ Mischbebauung	52
Abb. 65:	Knotenpunkt Selfkantstraße / Am Sportplatz / An der Mühle – ungeordnete Situation und Störung des Ortsbildes	52
Abb. 66:	Ausschnitt Plan E4.2 – Stärken-Schwächen-Profil (Vertiefung Saeffelen)	52
Abb. 67:	Gabelung Grenzstraße / Pfarrer-Jäger-Straße als signifikante Dorfplatzgestaltung	53
Abb. 68:	Hohe Verkehrsbelastung auf der Ortsdurchfahrtsstraße, Selfkantstraße (L 228)	53
Abb. 69:	Ursprünglicher Dorfanger als attraktive, gepflegte Freifläche im Ortskern	54
Abb. 70:	Unmaßstäbliche Bebauung im Ortskern im Schatten der historischen Pfarrkirche St. Lucia	54
Abb. 71:	Pfarrzentrum St. Lucia als Treffpunkt der Bevölkerung / Daseinsvorsorgeeinrichtung	54
Abb. 72:	Grenzstraße 6, aus einem Leerstand wird langfristig eine Bauruine	54
Abb. 73:	Plan E5 – Strukturkonzept Vertiefungsbereich Höngen – Heilder	57
Abb. 74:	Plan E5 – Strukturkonzept Vertiefungsbereich Saeffelen	58
Abb. 75:	Entwicklungsziele im Bereich des historischen Ortskerns von Höngen	58
Abb. 76:	Entwicklungsziele im Bereich des Haus der Kinder / Frei- und Sportanlagen / Familienzentrum	60
Abb. 77:	Entwicklungsziele im Bereich des Ortskerns Saeffelen	61
Abb. 78:	Ausschnitt aus Plan E6.1 – Maßnahmen (Vertiefung Höngen / Heilder)	63
Abb. 79:	Ausschnitt aus Plan E6.2 – Maßnahmen (Saeffelen)	64
Abb. 80:	Gliederung der Maßnahmen gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht	65
Abb. 81:	Beispielseiten aus dem Gestaltungsleitfaden Radevormwald	68
Abb. 82:	Beispiel Info- / Leitsystem (Stadt Baesweiler)	69
Abb. 83:	Beispiel Infosteile (Wiehl–Bielstein)	69
Abb. 84:	Beispiel Homepage des Citymanagementvereins Radevormwald e. V.	71
Abb. 85:	Erste Visualisierung, Vorher-nachher-Vergleich Fassade Haus der Kinder	77
Abb. 86:	Flurstücke 137 und 139 in Saeffelen	79
Abb. 87:	Bestandsgebäude Saal, Blick auf die Bühne	80
Abb. 88:	Bestandsgebäude, Innenraum mit Einrichtung	80

Abb. 89:	Visualisierung Umgestaltung	81
Abb. 90:	Erste Gestaltungsideen für das Dorfzentrum von Saeffelen	82
Abb. 91:	Erste Visualisierung, Vorher-nachher-Vergleich Dorfgemeinschaftshaus Saeffelen	85
Abb. 92:	Umsetzung Fassaden- und Hofprogramm in Euskirchen (oben) und Alsdorf (unten)	87
Abb. 93:	Zeitungsausschnitt zum Verfügungsfonds in Wipperfürth	88
Abb. 94:	Die Bürgermeister Herbert Corsten, Wolfgang Dieder, Heinz-Josef Schrammen und Bernhard Tholen (von links) ziehen an einem Strang	89
Tab 1:	Auszug aus Anlage E3.1 – Tabelle Gebäude- und Flächennutzungen Höngen / Heilder	38
Tab 2:	Auszug aus Anlage E3.2 – Tabelle Gebäude- und Flächennutzungen Saeffelen	40

1 VERTIEFUNG HÖNGEN – HEILDER – SAEFFELEN

1.1 Einleitung und Methodik

Die Städte und Gemeinden des ländlichen Raums stehen vor großen Herausforderungen. Insbesondere kleinere Kommunen sind von den Auswirkungen des demographischen Wandels betroffen. Die Gemeinden der Westzipfelregion (vgl. Interkommunales Entwicklungskonzept „Die Westzipfelregion Teil A: überörtliche Zusammenarbeit“) sind ebenfalls mit dem gesellschaftlichen Alterungsprozess konfrontiert. U. a. sind es Abwanderung aus und Alterung der Bevölkerung in den Ortskernen, die es zunehmend erschweren, die Daseinsvorsorge aufrecht zu erhalten.

Ein fortschreitender Funktions- und Attraktivitätsverlust der zentralen Ortslagen (als Versorgungs-, Arbeits-, Kultur- und Bildungsstandorte) zeichnet sich ab. Dieser Attraktivitätsverlust führt im schlimmsten Fall zu einer Verstärkung der Abwanderung, sodass von einer sich selbst verstärkenden, negativen Kausalkette gesprochen werden kann. Mit der Absicht, diesen Negativtrend zu durchbrechen und sich den Herausforderungen gemeinsam zu stellen sowie ihre Kräfte zu bündeln, haben die vier Projektkommunen Gangelt, Heinsberg, Selfkant und Waldfeucht beschlossen ein interkommunales Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Auf Basis interkommunaler Abstimmungsprozesse, v. a. auch mit der Einwohnerschaft, wurde eine übergreifende Analyse der Region vorgenommen und ein interkommunales Leitbild mit differenzierten Zielsetzungen in verschiedenen Handlungsfeldern entwickelt (vgl. IEK Teil A).



Abb. 1: Aufbau und Ablauf des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes „Die Westzipfelregion“

Quelle: Planungsgruppe MWM 2016.

Diese gemeinsam getragenen Zielsetzungen gilt es nun auf lokaler bzw. auf Ortsteilebene zu operationalisieren (IEK Bericht Teile B – E). Dabei rücken zwangsläufig die Ortslagen in den Fokus der Betrachtungen, die für das jeweilige Gemeindegebiet zentrale Funktionen wahrnehmen und für die ein vordringlicher Handlungsbedarf identifiziert wurde. Dementsprechend erfolgte ein Abgleich mit

den Zielen der Landesplanung. Gemäß den Zielsetzungen einer nachhaltigen Raumentwicklung soll sich die Siedlungstätigkeit und Funktionsstärkung von Gemeinden vorrangig auf bestehenden Siedlungsschwerpunkten vollziehen. Diesen Vorgaben folgend, wurden im Rahmen des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes der Zentralort Gangelt, die Heinsberger Ortsteile Kirchhoven und Oberbruch sowie die zusammenhängenden Ortsteile Höngen, Heilder und Saeffelen der Gemeinde Selfkant in die vertiefende Betrachtung einbezogen.

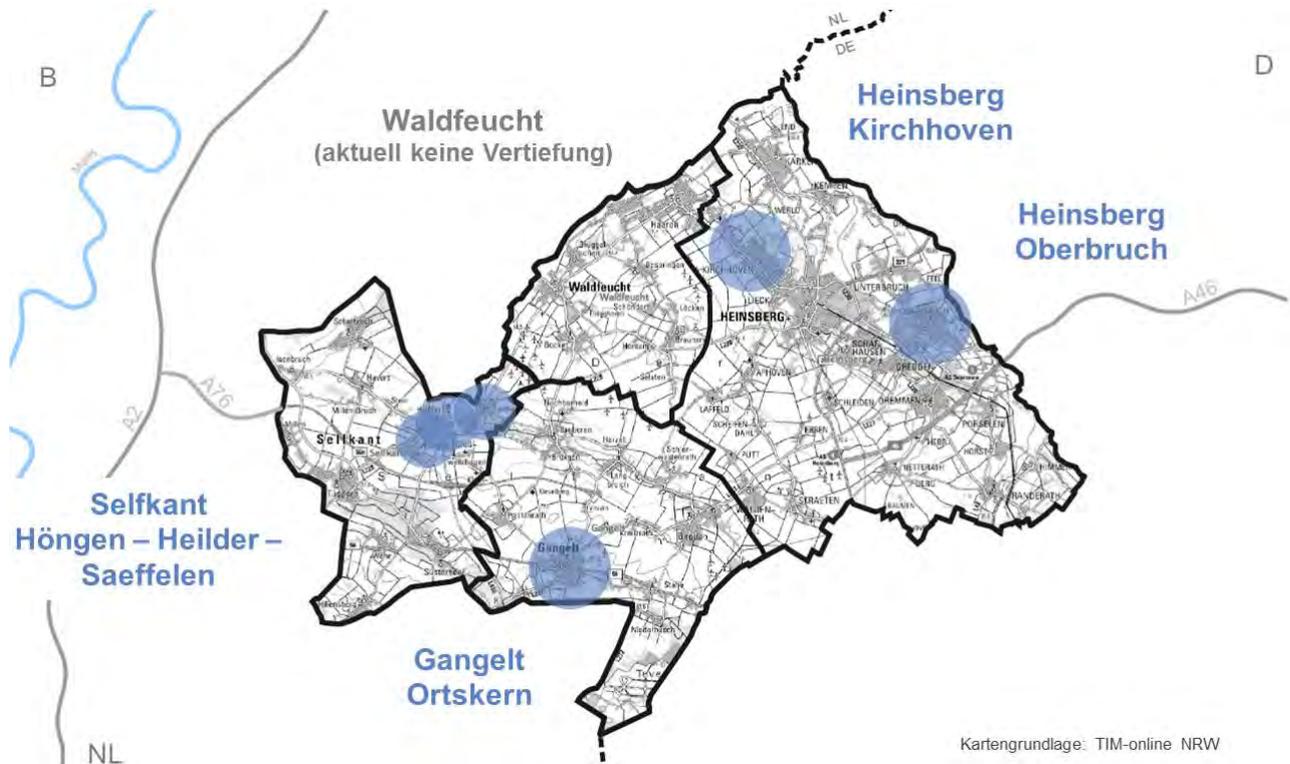


Abb. 2: Lage der vier Vertiefungsbereiche innerhalb der Westzifelregion

Quelle: Planungsgruppe MWM; Kartengrundlage: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW.

Die Ortsteile stellen im Gesamtgefüge der Westzifelregion heute wichtige wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentren dar, deren Funktionsfähigkeit angesichts der genannten Herausforderungen gefährdet ist. Aus diesem Grund sollen sie als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge nachhaltig gesichert und gestärkt werden. Von diesen fokussierten Bemühungen wird auch die Bewohnerschaft in den übrigen Ortsteilen profitieren. Die Sicherung von zentralörtlichen Funktionen in den genannten vier Ortslagen ist eine ganzheitliche Aufgabe, die eng mit der städtebaulichen Entwicklung verknüpft ist. Der im Planungsprozess zu führende Diskurs muss es erlauben, tradierte Nutzungskonzepte in Frage zu stellen und Neuausrichtungen bis hin zur Konzentration von Einrichtungen andenken zu können. Die interkommunalen Zielsetzungen sind also nur zu erreichen, wenn es gelingt, sektorale Betrachtungsweisen hinter sich zu lassen und räumlich vernetzt zu denken.

Die nachfolgenden Kapitel zeigen auf, welche Besonderheiten die Ortsteile Höngen und Saeffelen mit dem Bindeglied des Ortes Heilder im Selfkant aufweisen, welche Defizite aber auch Potenziale ermittelt und welche konkreten Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen auf den jeweiligen Ortsteilebenen, auf Basis der übergeordneten Entwicklungsperspektive, erarbeitet wurden.

1.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Um die verschiedenen Blickwinkel bereits im Bearbeitungsprozess unmittelbar berücksichtigen zu können, ist ein umfangreicher Beteiligungs- und Dialogprozess Kernbaustein der Planung. Das bedeutet, dass durch verschiedenste Kanäle, von großen Veranstaltungen bis zu Sprechstunden oder Informationsaustausch im Internet die verschiedensten Formate angeboten werden.

Der Vertiefungsprozess in den Ortslagen war, ebenso wie die interkommunale Strategieentwicklung, von einer intensiven Kommunikation und regen Öffentlichkeitsbeteiligung gekennzeichnet. Im Rahmen der Konzeptentwicklung bildeten insgesamt vier Bürgerwerkstätten einen ersten aber sehr wichtigen Auftakt zur aktiven Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Übergang zwischen Bestandsanalyse und der Diskussion erster Lösungsansätze konnten so Ideen und Kritik aus der Öffentlichkeit und von lokalen Akteuren aufgenommen und in den nächsten Schritten berücksichtigt werden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass diese nicht als Störung des Fachplanungsprozesses zu verstehen, sondern ganz im Gegenteil, zu seiner Qualifizierung beitragen.



Abb. 3: Impressionen aus der Bürgerwerkstatt Höngen / Heilder / Saeffelen
Fotos: Planungsgruppe MWM 2016.



Abb. 4: Infoplakat zur Bürgerwerkstatt Höngen / Heilder / Saeffelen
Quelle: Planungsgruppe MWM 2016.

„Zukunft gemeinsam gestalten!“ war die Einladung von Herrn Bürgermeister Corsten zur Bürgerwerkstatt am 15. November 2016 überschrieben. Rund 100 Teilnehmer brachten sich aktiv für die Gestaltung ihres jeweiligen Ortes ein. Aufgrund der hohen Teilnehmerzahl von Bürger/innen aus Saeffelen wurden drei Arbeitsgruppen gebildet, eine Gruppe, die sich mit der Entwicklung der Ortsteile Höngen / Heilder beschäftigte und zwei Gruppen, die über die Zukunft des Ortsteiles Saeffelen und besonders auch über die ehemaligen Gaststätte und deren künftigen Nutzung als Dorfge-

meinschaftshaus diskutierte. Es wurde lebhaft erörtert, welche Stärken und Schwächen aus Sicht der Bürger der jeweilige Ortsteil vorweist und welche Maßnahmen geeignet wären, eine positive Entwicklung einzuleiten. Darüber hinaus konnte die Veranstaltung auch dazu beitragen, das interkommunale Leitbild mit den zugehörigen Leitzielen (vgl. Bericht Teil A, Kapitel 5) zu konsolidieren. Eine vollständige Dokumentation zur Bürgerwerkstatt ist dem Bericht als Anlage (E1) beigefügt.

2 ORTSTEILE UND UNTERSUCHUNGSGBIET HÖNGEN / HEILDER / SAEFFELN

2.1 Räumliche Lage und Funktionen



Abb. 5: Lage der Ortsteile im Gemeindegebiet
Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2016.

Die zu untersuchenden Ortsteile liegen in zentraler bis östlicher Lage des Gemeindegebietes Selfkant.

Nachbarorte von Saeffelen sind Heilder im Westen, Groß- und Kleinwehrhagen im Süden, Breberen (Gemeinde Gangelt) und Bocket (Gemeinde Waldfeucht) im Osten sowie der unmittelbar an Saeffelen angrenzende Ort Spaanshuisken (Gemeinde Echt-Susteren, NL) im Norden. Südlich an das Gemeindegebiet von Saeffelen angrenzend liegt das Naturschutzgebiet Saeffeler Bruch (NSG 2.1.3) mit dem Saeffelbach.

Nachbarorte von Höngen sind Heilder im Nordosten, Groß- und Kleinwehrhagen im Osten, Tüddern im Westen sowie Havert mit Stein im Nordwesten. Zwischen den Ortsteilen Heilder und Höngen befindet sich das Naturschutzgebiet Höngener Bruch (NSG 2.1.3), durch das ebenfalls der Saeffelbach fließt. Südlich von Höngen befindet sich die „Westerheide“, ein weitläufiges Waldgebiet mit dem Naturschutzgebiet „Tüdderner Fenn“ (NSG 2.1.4).

Die Orte Saeffelen, Heilder und Höngen werden durch die Ortsdurchgangsstraße L 228 miteinander verbunden. Die Landesstraße verbindet weiterhin die Orte Tüddern und Sittard in den Niederlanden. In östlicher Richtung führt die L 228 nach Heinsberg und stellt über die L 221 die Verbindung zur Autobahn BAB 46 (Anschlussstelle Heinsberg) dar.

Perspektivisch wird mit der Fertigstellung der B 56n (vgl. IEK Bericht Teil A, Kapitel 3.4.4) eine Verbesserung der Anbindung entstehen.

Die beiden Ortsteile Höngen und Saeffelen übernehmen zentrale Funktionen im gesamtgemeindlichen Verbund. Höngen ist ausgewiesener Siedlungsschwerpunkt mit rund 1.350 Einwohnern und zeichnet sich durch eine kleinteilige Nahversorgung im Zentrum aus. Mit der interkommunalen Gesamtschule Gangelt-Selfkant ist Höngen darüber hinaus ein gewichtiger Schulstandort im Selfkant.



Abb. 6: St. Lambertuskirche
Fotos: Planungsgruppe MWM 2016.



Abb. 7: Jugendzentrum Alte Schule

Heilder ist eine kleine Siedlung zwischen Höngen und Saeffelen mit rund 270 Einwohnern. Neben sozialen Einrichtungen wie einer Wohnstätte der Lebenshilfe Heinsberg und privaten Seniorenheimen bietet Heilder mit dem Gewerbestandort Alte Molkerei, einem Handwerks- und Dienstleistungszentrum sowie der landwirtschaftlichen Warenzentrale vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten.



Abb. 8: Gewerbecenter Alte Molkerei, Heilder
Fotos: Planungsgruppe MWM 2016.



Abb. 9: Selfkantstraße mit Marienkapelle im Hintergrund

Saeffelen ist wie Höngen ausgewiesener Siedlungsschwerpunkt mit ca. 1.000 Einwohnern. Neben einer Grundschule verfügt der Ort über eine kleinteilige Versorgung mit z. B. einem Hausarzt, zwei Bioläden (Barkenhof, Demeter-Biohofladen) sowie über eine Gaststätte.



Abb. 10: Ortszentrum Saeffelen mit Pfarrkirche St. Lucia
Fotos: Planungsgruppe MWM 2016.



Abb. 11: Ortszentrum Saeffelen, Selfkantstraße

2.2 Historie und Siedlungsentwicklung

Die Geschichte von Selfkant geht bis auf die ersten Besiedlungen durch Kelten und Römer zurück, was zahlreiche archäologische Funde in der Region belegen. So erinnert ein vorgeschichtliches Hügelgräberfeld in der Westerheide zwischen Tüddern und Süsterseel an die Kelten. Die früheste Erwähnung eines Ortes „Teuderion“, dem heutigen Tüddern, stammt aus dem Jahre 150 n. Chr. Er ist in einer Karte des römischen Astronomen und Geographen Ptolemäus genannt. Des Weiteren ist im sog. Itinerarium Antonini¹ der Name Theudurum angegeben. Die Römerstraße verlief in der Rodenbachniederung zwischen Tüddern und Sittard. Hier ist sie bodenfundlich als erstes gesichert worden. Aus den Feldfluren des Selfkants sind uns weitere zahlreiche Hofstellen bekannt: so bei Haverth, Hillensberg, Höngen, Millen, Süsterseel und Wehr.²

In den letzten Jahren wurden im Rahmen des Neubaus der B 56n in der Feldflur zwischen Tüddern und Millen Bodenprospektionen im Auftrag des Landesbetriebes StraßenNRW durchgeführt (NW 2007/1001).³ Neben Funden aus der Bronze- und früheren Eisenzeit ist die Römerzeit (1. bis 3. Jahrhundert) im Wesentlichen durch Gräben in der östlichen Hälfte des Grabungsareals vertreten. Der parallele Verlauf bzw. die rechtwinklige Anordnung der Gräben lassen auf ein System von Feld- oder Flurbegrenzungen schließen. Derartige Grabensysteme gehören zu den bislang eher seltenen römischen Befunden. Die in den Gräben gefundene Gefäßkeramik lässt darauf schließen, dass das Grabensystem im Umfeld eines Wirtschaftshofes (*villa rustica*) bestand.

Nach der Keramik zu urteilen, wurden die Gräben spätestens gegen Mitte des 1. Jahrhunderts angelegt und bestanden bis mindestens in die erste Hälfte des 3. Jahrhunderts n. Chr. hinein. Damit existierten sie phasenweise zeitgleich mit dem nur ca. 1 km entfernten *vicus Theudacum* oder *Theudorum*, dem heutigen Tüddern. Daher vermutet man, dass der Ort Millen ursprünglich dieser Wirtschaftshof gewesen sein könnte und der Ortsname aus dem Lateinischen kommt: mille passus = tausend Schritte von der römischen Ansiedlung Tüddern.⁴



Abb. 12: Freigelegte Prospektionsfläche, östlicher Bereich NW 2007/1001

Fotos: Archiv Moersheim, K. 2007.



Abb. 13: Römischer Keramikfund, 1. Jahrhundert

¹ vgl. Bischofs, K. (1974): Selfkant, Grenzland. Geilenkirchen: Gatzert, S. 21.

² vgl. Hostenbach, W. (ohne Jahr): Früheste Besiedlung des Selfkantgebiets (Manuskript).

³ vgl. Artemus GmbH (2007): Archäologische Sachstandsermittlung 1. Bauabschnitt B 56n – niederl. Grenze bis L 410, Auftraggeber: Landesbetrieb StraßenNRW, NL Mönchengladbach.

⁴ vgl. Moersheim, G. (2000): Millen, 1000 Jahre Geschichte, Kap. I: Die Geschichte Millens und der Millener Kirche im Früh- und Hochmittelalter. Selfkant: Förderkreis Millener Kirche e. V. (Hrsg.), S. 13.

Im Mittelalter, etwa ab dem Jahre 1380, war der heutige Selfkant verwaltungsmäßig im Amt Millen gebunden. Nicht nur die Ortschaften der jetzigen Gemeinde Selfkant, auch die gesamten Ortschaften der heutigen Gemeinden Gangelt und Waldfeucht wurden über das Amt Millen durch einen Amtsvogt, dem auch die Gerichtsbarkeit unterstand, verwaltet.⁵

Der sowohl für die Ortschaft als auch für den Selfkant („Saefelkant“) namensgebende Saeffelbach (auch Saeffeler Bach) durchquert den Selfkant von Ost nach West und mündet bei Isenbruch in den Rodebach. Dieser bildet seit dem Wiener Kongress – ab den Zeiten der preußischen Herrschaft bis heute – zwischen Tüddern und Isenbruch die Staatsgrenze zu den Niederlanden. Diese Grenze wurde 1816 festgesetzt, was u. a. zur geographischen Isolation des Ortes Millen sowie zur Abtrennung der Stadt Sittard von Deutschland führte. Wie deutlich sich diese Trennung Millens auswirkte, zeigen die Bevölkerungszahlen: hatte Millen im Jahr 1804 noch 1.025 Einwohner, reduzierte sich diese Zahl bis heute auf 370 Einwohner (Stand 2000).⁶

Viele Ortsteile der heutigen Gemeinde Selfkant sind bereits in der Tranchotkarte (1801 – 1828) erkennbar (Abb. 14). Vor allem Saeffelen sticht durch seinen damals ausgeprägten Anger sowie dem damals schon aus den Niederlanden von Norden hereinragenden Ortsteil Spaanshuisken hervor.

Historie Saeffelen:

Der Ortsname erscheint im Jahre 1136 in der Form „Safla“. Saeffelen gehörte zur Waldgemeinschaft des großen Echterbuschs, den nach der Überlieferung Pippin II. von Aquitanien (687 – 714) der Gemeinde Echt (NL) geschenkt hat. Der Ort findet eine erste Erwähnung in einer Urkunde des Erzbischofs Bruno von Köln aus dem Jahre 1136. Die heutige Kirche, ein schlichter Backsteinbau der Jahre 1846/49, wurde am 9. Mai 1852 konsekriert.

Historie Heilder:

Heilder, eine Siedlung auf der Heide, wie der Ortsname besagt, wird im 15. Jahrhundert als Heylare erwähnt. Hey oder Hei ist die mundartliche Bezeichnung für Heide; lar bezeichnet eine Wohnstätte; demnach ist der Ort eine Heidesiedlung. Heilder hat eine Marienkapelle, die 1951 errichtet wurde. Noch während der Aufnahme der Tranchotkarte 1801 – 1828 wird deutlich, dass Siedlungstätigkeit bis zu dieser Zeit nur Richtung Bruch („pat“) erfolgt war. Die Bebauung nördlich der heutigen Selfkantstraße erfolgte erst im 20. Jahrhundert.

Historie Höngen:

Höngen, mundartlich „Hüenge“ genannt, liegt am südlichen Ufer des Saeffelbaches. Die Anwesenheit des Suffixes -ingen (Rückführung von Hoengen auf Hoingen oder Huningen) weist auf eine fränkische Siedlung hin. Mehrere Einzelfunde aus der Römerzeit in und um Höngen lassen jedoch auf eine frühere Ansiedlung schließen. So ist wohl mit aller Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass auf der Bird (südlichster Siedlungsbereich) eine römische Siedlung bestanden hat.

⁵ vgl. Meuffels Millen W. (2000): 1000 Jahre Geschichte, Kap. VI: Das Millener Geschlecht und die Geschichte Millens im Spätmittelalter und in der frühen Neuzeit, Selfkant: Förderkreis Millener Kirche e. V. (Hrsg.), S. 64.

⁶ ebenda, S. 68.



Abb. 14: Auszug Höngen, Heilder, Saeffelen aus: Tranchotkarte (1801-1828), Selfkant
 Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2016.

Die Kirche wird zuerst im Jahre 1217 erwähnt; das alte Lambertuspatronat jedoch deutet auf eine frühere Gründung hin. Die im Jahre 1278 genannte Kapelle gehörte noch zur Mutterkirche Gangelt und wurde im Jahre 1550 als Pfarrkirche genannt. Die Kirche stammte aus den Jahren 1832/33, der Chor wurde im Jahre 1866 erbaut. Sie wurde im Kriege zerstört und in neuzeitlichem Stile wieder aufgebaut. 1951 führte der „Niederlandsche Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek“ eine Grabung durch, bei der eine Saalkirche aus Kieselsteinmauerwerk nachgewiesen wurde.⁷

Zwischen Anfang des 19. Jahrhunderts und Anfang des 20. Jahrhunderts sind Siedlungserweiterungen in den Ortschaften kaum wahrzunehmen (vgl. Abb. 15). Höngen bleibt mit seinem Ortskern weitgehend isoliert von Heilder im Norden sowie von den straßendorf-ähnlichen Höngener Ortsteilen Bird, Laak und Krouw.

Heilder beschränkte sich wie in der französischen Besatzungszeit auch um 1900 noch auf einige Wohnhäuser und Bauernhöfe oberhalb des Bruches entlang der Hauptstraße. In der Rechtskurve Richtung Saeffelen befand sich auch die erste Kapelle in Heilder.

Lediglich in Saeffelen ist aufgrund der Planvergleiche „Tranchot – Neuaufnahme“ im Innenbereich auf dem bisherigen Anger eine neue Siedlungstätigkeit mit Zuwegungen auszumachen. Auch eine geringe Siedlungserweiterung Richtung Süden und Westen ist erkennbar.

⁷ Details zu den historischen Angaben Saeffelen, Heilder, Höngen: vgl. Bischofs, K. (1974): Selfkant, Grenzland. Geilenkirchen: Gatzert, S. 145, 152.

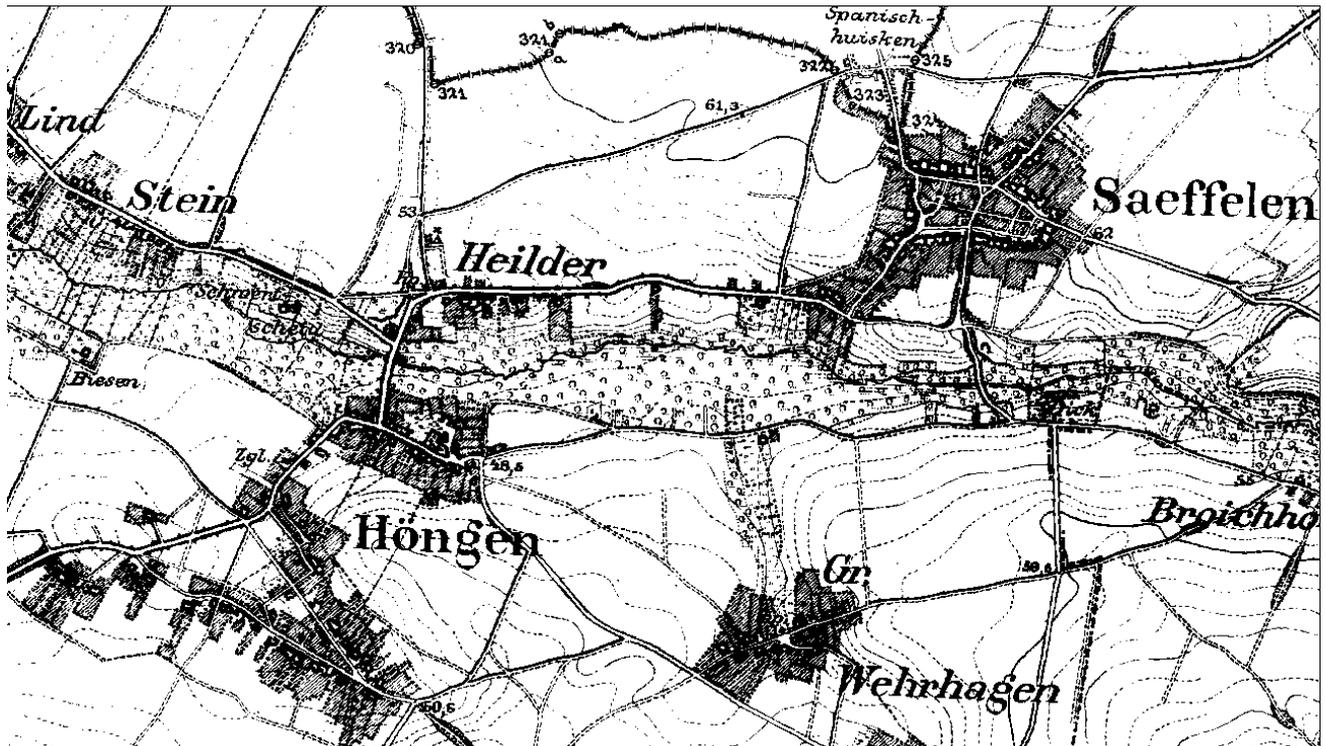


Abb. 15: Auszug Höngen, Heilder, Saeffelen aus: Neuaufnahme (1891-1912), Selfkant
 Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2016.

Deutlich erkennbar jedoch ist der Fortschritt, was die Wegverbindungen betrifft. Anfang des vorigen Jahrhunderts ist – besonders erstmalig in Saeffelen, das bisher durch den Anger dominiert wurde, aber auch in Höngen und Heilder – die bis heute vorhandene Straßenverbindung (heutige L 228) bereits gut abzulesen.

Mit dem deutschen Angriff auf Polen wurde am 1. September 1939 der Zweite Weltkrieg eingeleitet. Es sollte jedoch noch bis zum 18. September 1944 dauern, bevor der Selfkant selbst Frontgebiet wurde. An diesem Tag rückten die Amerikaner über Hillensberg in den Selfkant ein. Während Tündern, Wehr und Süsterseel besetzt wurden, blieben die Orte Isenbruch, Schalbruch, Havert, Stein, Höngen, Saeffelen sowie Groß- und Kleinwehrhagen in deutscher Hand. Erst Mitte Januar 1945 bewegte sich mit der Operation „Blackcock“ die Frontlinie zugunsten der Amerikaner.⁸

⁸ Stelten (1983), Herausg. Gemeinde Selfkant, Selfkant gestern & heute, Geilenkirchen: Gaten, S. 15.



Abb. 16: Übersichtskarte „Operation Blackcock“

Quelle: Stelten, A. (1983): Selfkant gestern & heute. Gemeinde Selfkant (Hrsg.). Geilenkirchen: Gatzert, S. 16.



Abb. 17: Britische Panzer mit aufgesessener Infanterie auf der jetzigen Selfkantstraße in Saeffelen
Foto: Imperial War Museum, London / England in: Stelten, A. (1983): Selfkant gestern & heute. Gemeinde Selfkant (Hrsg.). Geilenkirchen: Gatzen, S 17.



Abb. 18: Britische Sherman-Panzer mit aufgesessener Infanterie auf der Heerstraße in Höngen
Foto: Imperial War Museum, London / England in: Stelten, A. (1983): Selfkant gestern & heute. Gemeinde Selfkant (Hrsg.). Geilenkirchen: Gatzen, S 18.

Aufgrund der besonderen Lage am „Flaschenhals von Sittard“⁹ besitzt der Selfkant eine wechselhafte Territorialgeschichte. Neben den Herrschaften durch Heinsberg (1282) und die Franzosen (1794) ist in der jüngeren Geschichte v. a. die Auftragsverwaltung durch die Niederlande nach dem Zweiten Weltkrieg zu nennen.

Nach mehreren politischen Verhandlungen der Siegermächte¹⁰, ließ sich die Annexion nicht verhindern. Am Samstag, dem 23. April 1949 war – nachdem niederländische Militärpolizisten das Amtsgebäude in Tüddern durchsucht und die niederländische Flagge gehisst hatten – die Abtrennung vollzogen.¹¹

Ab 1957 wurden zwischen den Niederlanden und der Bundesrepublik Deutschland erste Verhandlungen über die Rückgabe des Gebietes aufgenommen. Nach langwierigen Abstimmungen erfolgte erst am 1. August 1963 die Rückgliederung des Selfkants zur Bundesrepublik Deutschland. Es wurden die alten Gemeinden Havert, Hillensberg, Höngen, Millen, Süsterseel, Tüddern und Wehr gebildet, die sich zum Amt Selfkant zusammenschlossen.¹²

Die Fotos auf den folgenden Seiten schildern eindrucksvoll den 23. April 1949 sowie den 1. August 1963. Die Bildquellen entstammen dem Archiv der Gemeinde Selfkant sowie dem Privatarchiv Hans Zimmermann und sind dem Bildband Selfkant gestern & heute (1983) entnommen.

⁹ vgl. Bischofs, K. (1974): Selfkant, Grenzland. Geilenkirchen: Gatzen, S. 7.

¹⁰ vgl. Deutschland-Kommuniqué in London am 7. Juni 1948; Sitzung des Sechsmächteausschuss in Paris am 8. März 1949.

¹¹ Stelten, A. (1983): Selfkant gestern & heute. Gemeinde Selfkant (Hrsg.). Geilenkirchen: Gatzen, S. 24.

¹² vgl. Homepage des Zipfelbundes (2016): Geschichte. <<http://www.zipfelbund.de/selfkant/geschichte>>. abgerufen am 24.11.2016.



Abb. 19: 23. April 1949: Landdrost Dassen hisst die niederländische Flagge am Amtsgebäude



Abb. 20: Niederländischer Wachposten vor dem Amtsgebäude, April 1949



Abb. 21: Die „Demarkationslinie“ in Saeffelen-Heilder im Jahr 1949.
Die alte wie die neue Grenze blieb vom 23. April bis 8. Mai 1949 hermetisch geschlossen

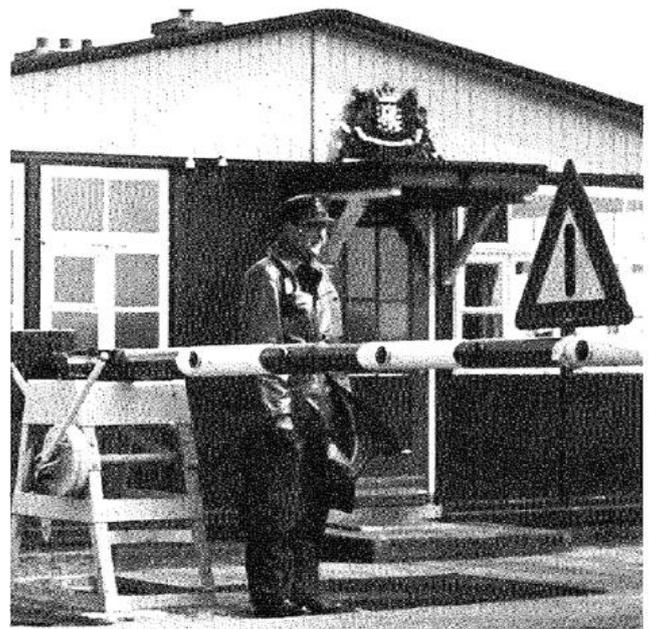


Abb. 22: Ein niederländischer Grenzbeamter vor dem einstigen Grenzübergang Heilder-Saeffelen



Abb. 23: Brücke zwischen Saeffelen und Höngen über die sog. „Transitstraße“ N 274 zur Entlastung von Sittard wurde während der niederl. Auftragsverwaltung eine Entlastungsstraße zwischen Schinveld und Koningsbosch gebaut, kurz vor der Rückgliederung wurde diese Straße im Selfkant „kreuzungsfrei“ gemacht

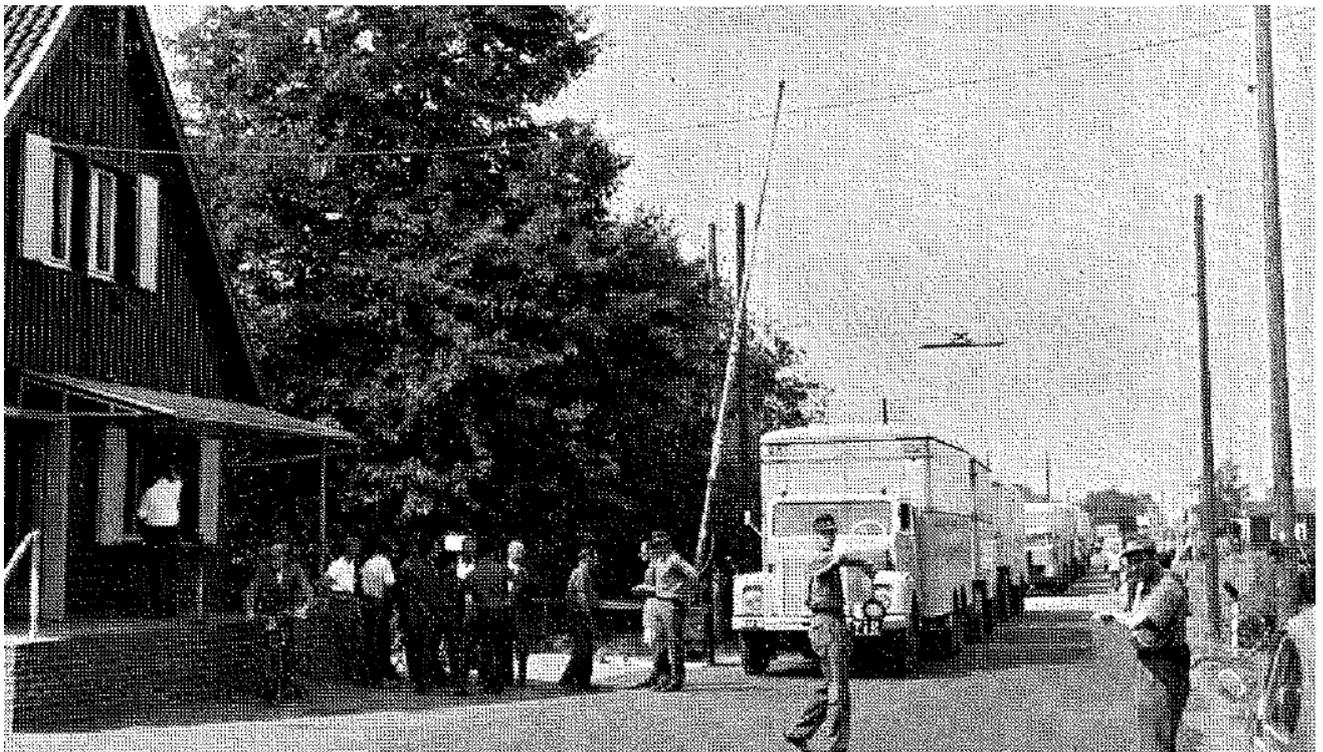


Abb. 24: Warentransporte aus dem Selfkant am 1. August 1963 am Grenzübergang Heilder-Saeffelen

In den 1960er Jahren nach der Rückgliederung setzte ein nie gekannter Aufschwung bzw. nachträglicher Aufholprozess ein. Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens wurden neue Straßen und Wegetrassen errichtet. Die Ortsteile erhielten eine Sammelwasserversorgung und die ersten Orte wurden an ein zentrales, öffentliches Abwassernetz angeschlossen.

Mit der Verwaltungs- und Gebietsreform in Nordrhein-Westfalen und der damit zusammenhängenden Gründung der Gemeinde Selfkant wurde erst 1969 auch der zuvor der Gemeinde Waldfeucht zugehörige Ortsteil Saeffelen in das neue Gemeindegebiet einbezogen.

In fast allen Orten wurden neue Baugebiete erschlossen. Die soziale Infrastruktur wurde verbessert, Gemeinbedarfseinrichtungen errichtet und 1969 ein neues Rathaus in Tüddern gebaut, welches 2008/2009 saniert, umgebaut und erweitert wurde.



Abb. 25: Gesamtschule Gangelt-Selfkant „Haus der Kinder“, Baujahr 1971
Fotos: Planungsgruppe MWM 2016.



Abb. 26: Rettungswache 7 des Kreises Heinsberg und Feuerwehr Selfkant, Löscheinheit Höngen Saeffelen

Die touristisch einmalige Sensation im Selfkant war die Eröffnung des Löwensafari-Parks in Tüddern. Er wurde 1968 als erster Safaripark Deutschlands eröffnet. Die Gemeinde wollte ihre Bestrebungen auf den Ausbau als Naherholungsgebiet gerichtet sehen. Die „Löwensafari“ befand sich in der Westerheide zwischen Tüddern und Süsterseel und nutzte max. 35 ha inkl. Parkplätze und See.

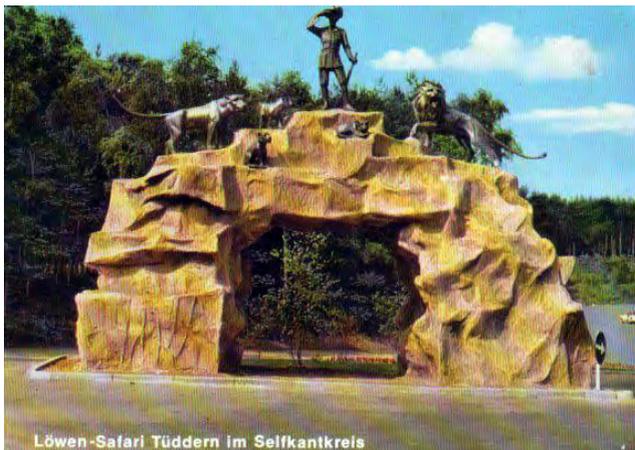


Abb. 27: Ehem. Eingang Löwensafari Tüddern
Foto: © Dirk Petzold, info@zoo-ag.de.

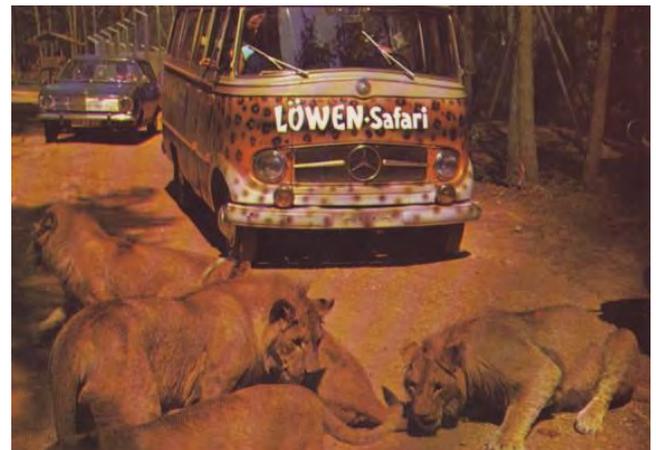


Abb. 28: Im Löwengehege
Foto: © Dirk Petzold, info@zoo-ag.de.

Sie bot neben einigen Safarigehegen (Löwen, Tiger, Paviane – später zur Savanne umgebaut) und dem "Daktari-Land" (klassischer Tierpark-Bereich mit Gehege- und Käfigansammlung, hier auch zeitweise junge Elefanten, Flusspferde und Schimpansen) hauptsächlich eine Westernstadt mit einfachen Freizeitattraktionen. Anfangs wurde der Park durch Rosenberg + Althoff betrieben, in den 1970ern übernahm Familie Weinheimer den Betrieb und renovierte ihn grundlegend. 1985 starb der langjährige Direktor Johann Weinheimer im Alter von 68 Jahren. Danach wurden immer mehr Tiere verkauft und die Pflege des Parks zunehmend vernachlässigt. Die Umbauversuche ab 1988 zu einem Fuß-Safari und Affenland scheiterten. 1990 mussten die Betreiber Konkurs anmelden und die Löwensafari wurde geschlossen.

Dennoch blieb – neben dem Vorantreiben des Wohnungsbaus, der Verbesserung der Nahversorgung und der Stärkung des Gewerbes – die Naherholung und der Tourismus ein wesentlicher Schwerpunkt in der Entwicklung der Gemeinde. Dies führte im Jahr 2008 zur Gründung eines Zweckverbands „Der Selfkant – Freizeit- und Tourismusregion“ gemeinsam mit den Gemeinden Gangelt und Waldfeucht mit dem Ziel, ihre landschaftlichen, kulturellen und kulinarischen Stärken und Potenziale gemeinsam verstärkt in Wert zu setzen und diese zu vermarkten.¹³

Mit 16 Ortsteilen verfügt die Gemeinde Selfkant heute (Stand 30.09.2016) über 10.558 Einwohner. Nahezu ein Viertel der Gesamtbevölkerung (24 %) leben in Höngen, Heilder und Saeffelen.

¹³ vgl. Aachener Zeitung (2013): Tourismus in der Region „Der Selfkant“ hat an Schwung gewonnen. <<http://www.aachener-zeitung.de/lokales/heinsberg/tourismus-in-der-region-der-selfkant-hat-an-schwung-gewonnen-1.541336>>. abgerufen am 24.11.2016.

2.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Im Rahmen der Erarbeitung des IEK wurden zunächst die gesamten Ortsteile Höngen, Heilder, Saeffelen betrachtet. Wichtige Themenfelder wie Historie, Demographie oder Wirtschaft erfordern eine gesamtäumliche Betrachtung.

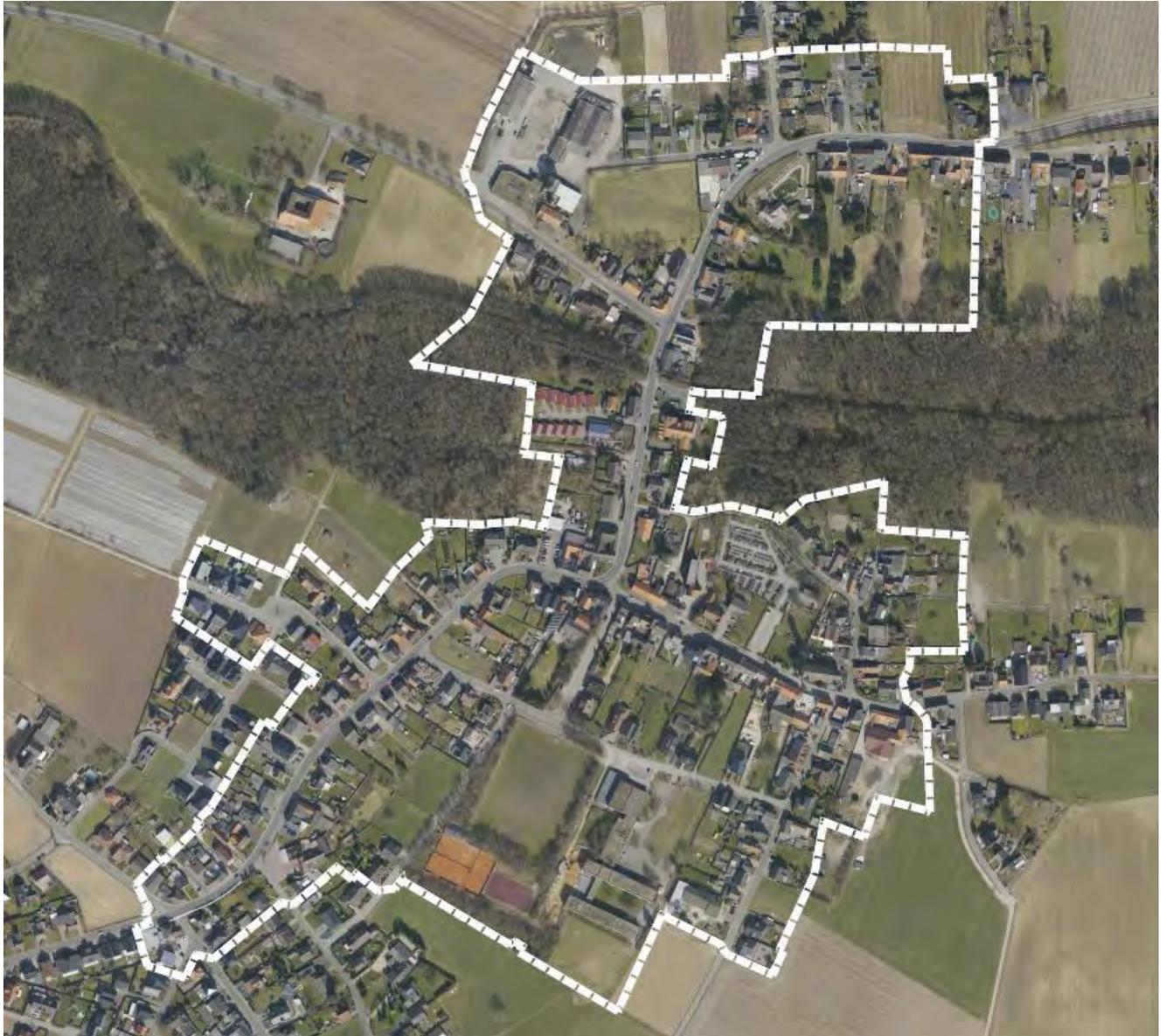


Abb. 29: Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Höngen / Heilder

Quelle: Planungsgruppe MWM; Luftbild: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 239 / 2016.



Abb. 30: Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Saeffelen
 Quelle: Planungsgruppe MWM; Luftbild: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 239 / 2016.

Für die in Abb. 29 und Abb. 30 dargestellten Untersuchungsbereiche soll eine integrierte städtebauliche Analyse vorgenommen werden, die den Einrichtungen der Daseinsvorsorge besondere Aufmerksamkeit zukommen lässt. Innerhalb dieser Umgriffe befinden sich

in Höngen und Heilder u. a.

- der historische Ortskern im Umgriff der Kirch- und Lambertusstraße
- die interkommunal bedeutsame Bildungseinrichtung Gesamtschule Gangelt-Selfkant mit dem „Haus der Kinder“ (Abteilung I – Unterstufe mit den Jahrgangsstufen 5 – 7),
- soziale Einrichtungen wie das Familienzentrum Katholischer Kindergarten Höngen, das Jugendzentrum Alte Schule und die Wohnstätte der Lebenshilfe Heinsberg,
- gewerbliche Einrichtungen wie das Gewerbecenter Alte Molkerei sowie weitläufige Sport- und Freizeitanlagen im Bereich Prunkweg / Pfarrer-Meising-Straße,

in Saeffelen u. a.

- der historische Ortskern des ehem. Angerdorfes an der St. Lucia Pfarrkirche, begrenzt durch die Selfkantstraße / Heinsberger Straße / Lindenstraße und Am Dorfanger“,
- die Katholische Grundschule Selfkant II „Westzipfelschule“, Schulteil Saeffelen,
- das Pfarrzentrum St. Lucia Saeffelen
- sowie Nischenangebote zur Nahversorgung (Biohofladen, Barkenhof Feinkost).
- Feuer- und Rettungswache Höngen-Saeffelen an der L 228

3 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

3.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

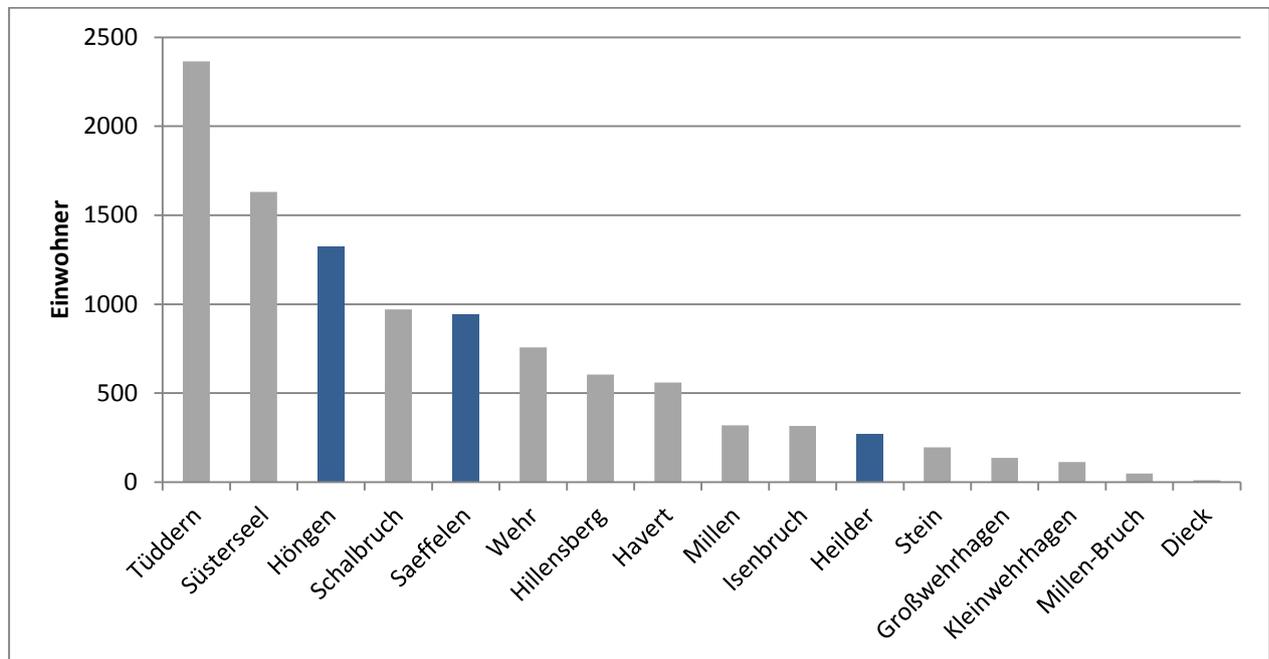


Abb. 31: Verteilung der Einwohner nach Ortsteilen

Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten der Gemeinde Selfkant (Stand 30.09.2016).

Zum Stichtag 30. September 2016 lebten 2.536 Personen in den Ortsteilen Höngen, Heilder und Saeffelen, davon 1.322 in Höngen, 271 in Heilder und 943 in Saeffelen. Gemessen an der Einwohnerzahl der Gemeinde lebt somit ein Viertel der Gesamtbevölkerung in Höngen, Heilder und Saeffelen.

In den vergangenen zehn Jahren konnte von den drei zu untersuchenden Ortsteilen Heilder anteilig den höchsten Einwohnerzuwachs mit elf Prozent verzeichnen (absolut +26 Einwohner) (vgl. Abb. 32). Höngen hat ebenfalls einen positiven Saldo (+9 % / 72 Einwohner). Lediglich in Saeffelen stagniert die Bevölkerungszahl in den letzten zehn Jahren (0 % / -4 Einwohner). Im Durchschnitt ist die Bevölkerung in der Gesamtgemeinde um drei Prozent gewachsen (+350 Einwohner). Dies hat v. a. mit der Ausweisung neuer Baugebiete besonders in Isenbruch, Höngen und Tüddern in den letzten fünfzehn bis zwanzig Jahren zu tun.

Andere, vornehmlich kleine Ortschaften weisen demgegenüber eine zum Teil stark negative Entwicklung auf.

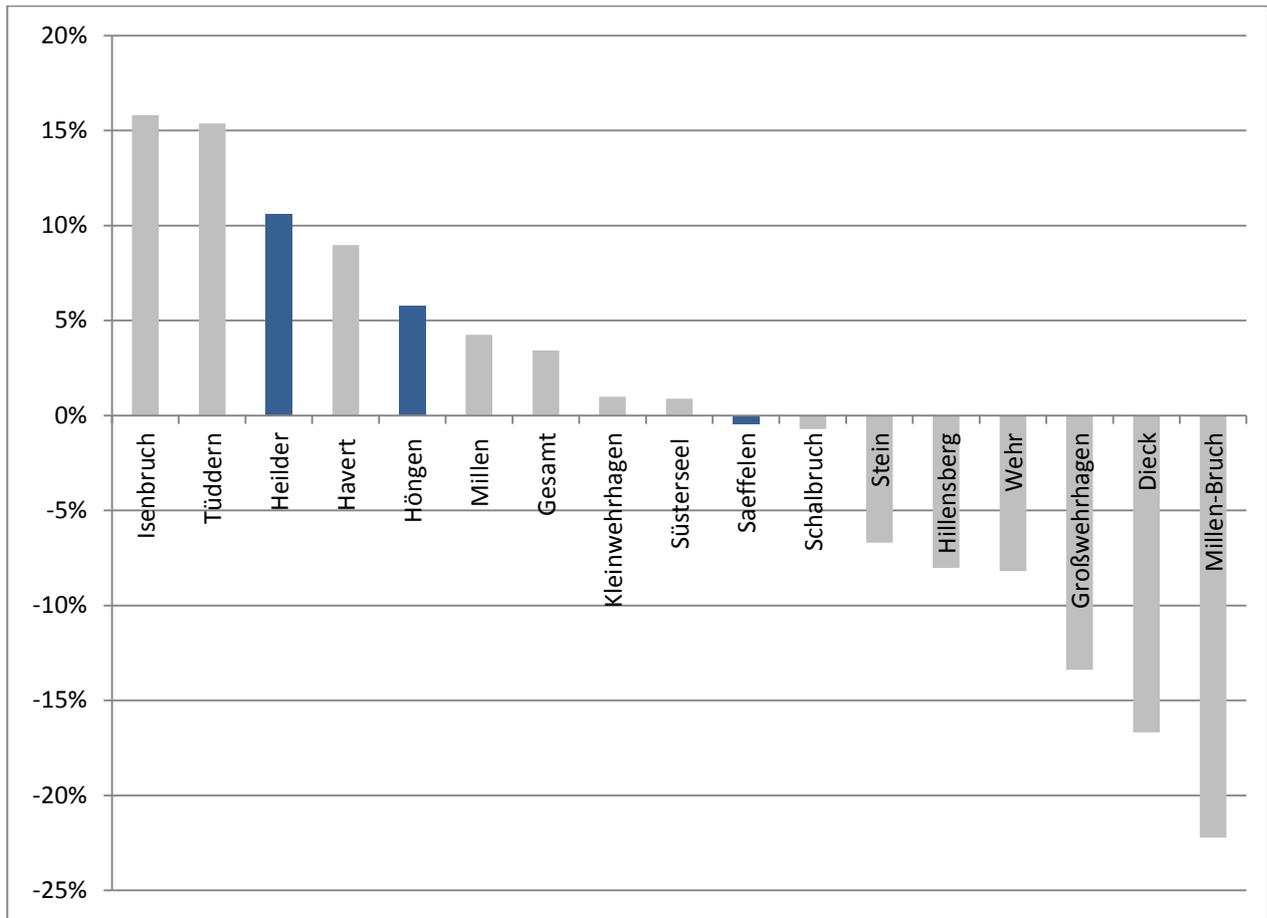


Abb. 32: Veränderung der Einwohnerzahlen in den Ortsteilen der Gemeinde Selfkant 2006 – 2016
 Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten der Gemeinde Selfkant (Stand 30.09.2016).

Weitere Bevölkerungsstatistiken wie Altersstrukturen, natürliche Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungswanderungen sowie Angaben zur ausländischen Bevölkerung liegen auf Ortsteilebene nicht vor. Statistische Auswertungen auf Ebene der Gesamtgemeinde Selfkant sind dem Teil A: Überörtliche Zusammenarbeit des IEK „Westzipfelregion“, Kap. 3.2 zu entnehmen.

3.2 Städtebauliche Struktur



Abb. 33: Ausschnitt Plan E2.1 – Baustruktur (Vertiefung Höngen / Heilder)

Quelle: Planungsgruppe MWM; Luftbild: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 239 / 2016.

Zur Analyse der Baustruktur kann das stadtplanerische Instrument des Schwarzplanes herangezogen werden. Dieser Plan differenziert ausschließlich zwischen bebauten und unbebauten Flächen, sodass die Morphologie der Ortsteile Höngen und Heilder sichtbar wird.

Der historische Siedlungskern von Höngen (Kirchstraße) wird anhand der dichten Bebauung und des Umrisses der St. Lambertus Kirche mitsamt der Freifläche des Friedhofs sichtbar. Hier finden sich noch einige Strukturen, die auf Vorkriegsbebauung schließen lassen. Besonders auffällig sind der Gebäudekomplex von Gesamtschule, Sporthalle und Schützenheim sowie die an das Schulgelände westlich und südlich angrenzenden Freiflächen (Sportanlagen und Entwicklungsflächen). In den Randbereichen des Planausschnittes ist zumeist Einfamilienhausbebauung der Nachkriegszeit, vereinzelt aus der Zwischenkriegszeit, erkennbar. Im Nordwesten stehen die ehemalige Molkerei und das Gut Schwertscheid als große Baustrukturen heraus. Als größter unbebauter Bereich fällt das Höngener Bruch und der Saefelbach zwischen Höngen und Heilder ins Gewicht.



Abb. 34: Ausschnitt Plan E2.2 – Baustruktur (Vertiefung Saeffelen)

Quelle: Planungsgruppe MWM; Luftbild: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 239 / 2016.

In Saeffelen sind anhand des „Schwarzplans“ die Strukturen des ursprünglichen Angerdorfes deutlich erkennbar. Charakteristisch sind die zentral gelegene Freifläche, umgeben von dichter Bebauung (Selfkantstraße / Heinsberger Straße / Lindenstraße / Am Dorfanger). Hier findet sich überwiegend Vorkriegsbebauung. Die Siedlungsdichte nimmt nach Süden hin ab und entwickelt sich in Richtung Westen zu einem Straßendorf. An der heutigen Engstelle der L 228 findet sich der Eingangsbereich zum historischen Siedlungskern. Im Südosten ist Einfamilienhausbebauung vorzufinden, die zum Teil aus der Zwischenkriegszeit stammt. Zumeist handelt es sich jedoch um Nachkriegsbebauung sowie Neubebauung, vornehmlich für Wohnzwecke. Die groß eingezeichneten Grundrisse im Osten und Südosten sind Gebäude eines Aussiedlerhofes und der Grundschule „Westzipfelschule“. Im äußersten Westen des Planausschnittes ist die Feuer- und Rettungswache gut erkennbar.

3.3 Geltendes Planungsrecht

3.3.1 Flächennutzungsplan

Kenntnisse über das vorhandene Planungsrecht, Bindungen und zukünftige Vorhaben im Untersuchungsgebiet sind von entscheidender Bedeutung für die weitere Arbeit. Denn nur so kann konzeptionell reagiert, können Planungsspielräume ausgelotet und Anpassungsbedarfe im Hinblick auf neue strategische Weichenstellungen erkannt werden.

Der zurzeit gültige Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Für Höngen / Heilder sowie für Saeffelen wird der derzeitige Verfahrensstand dargestellt.

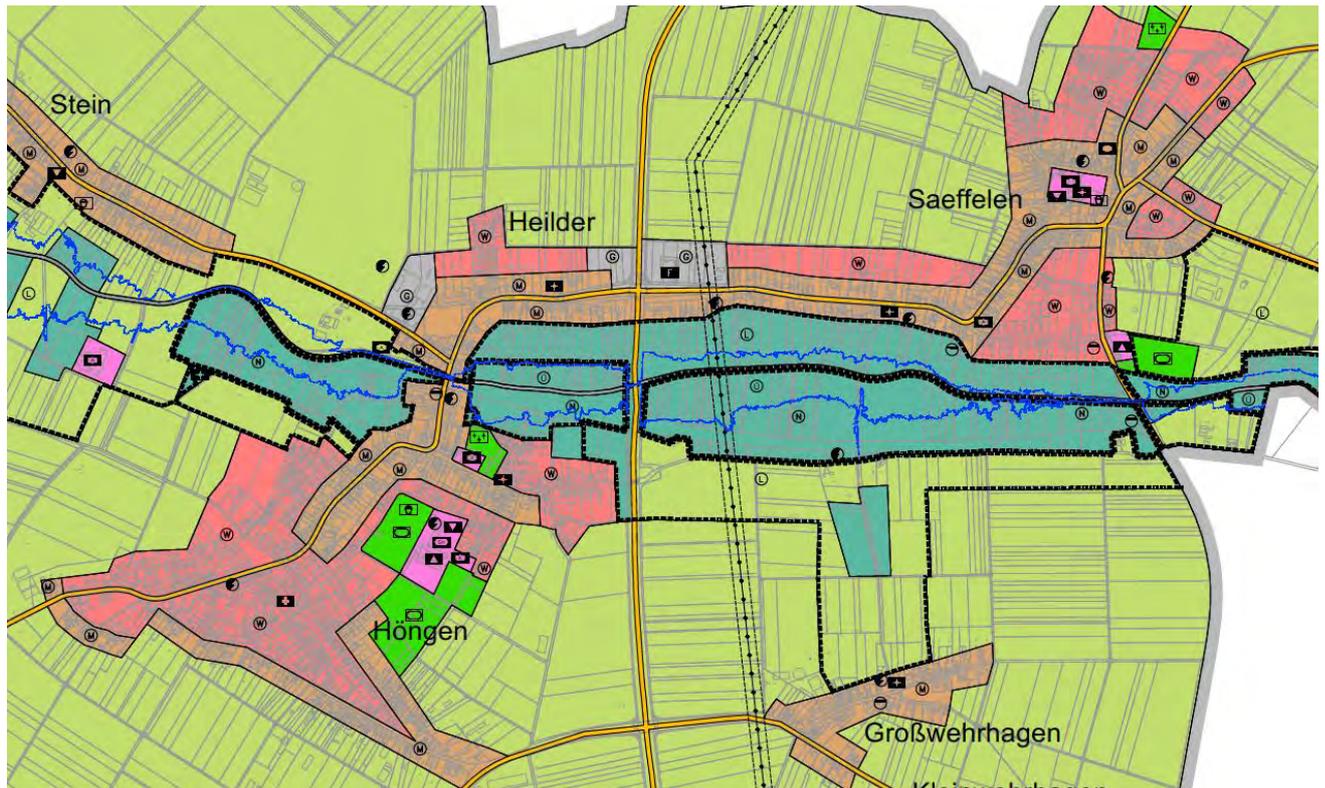


Abb. 35: Entwurf Neuaufstellung Flächennutzungsplan Selfkant, Auszug Höngen, Heilder, Saeffelen
 Quelle: Gemeinde Selfkant 2015, Bearbeitung VDH Projektmanagement Erkelenz, Stand 24.11.2016.

Grundlegende Erläuterungen:

	Wohnbauflächen		Flächen für den Gemeinbedarf
	Gemischte Bauflächen		Flächen für die Landwirtschaft
	Gewerbliche Flächen		Wald
	Sondergebiet		

3.3.2 Bebauungspläne

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die rechtskräftigen und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne in den Untersuchungsbereichen. Diese sind in der nachfolgenden Aufstellung aufgeführt.

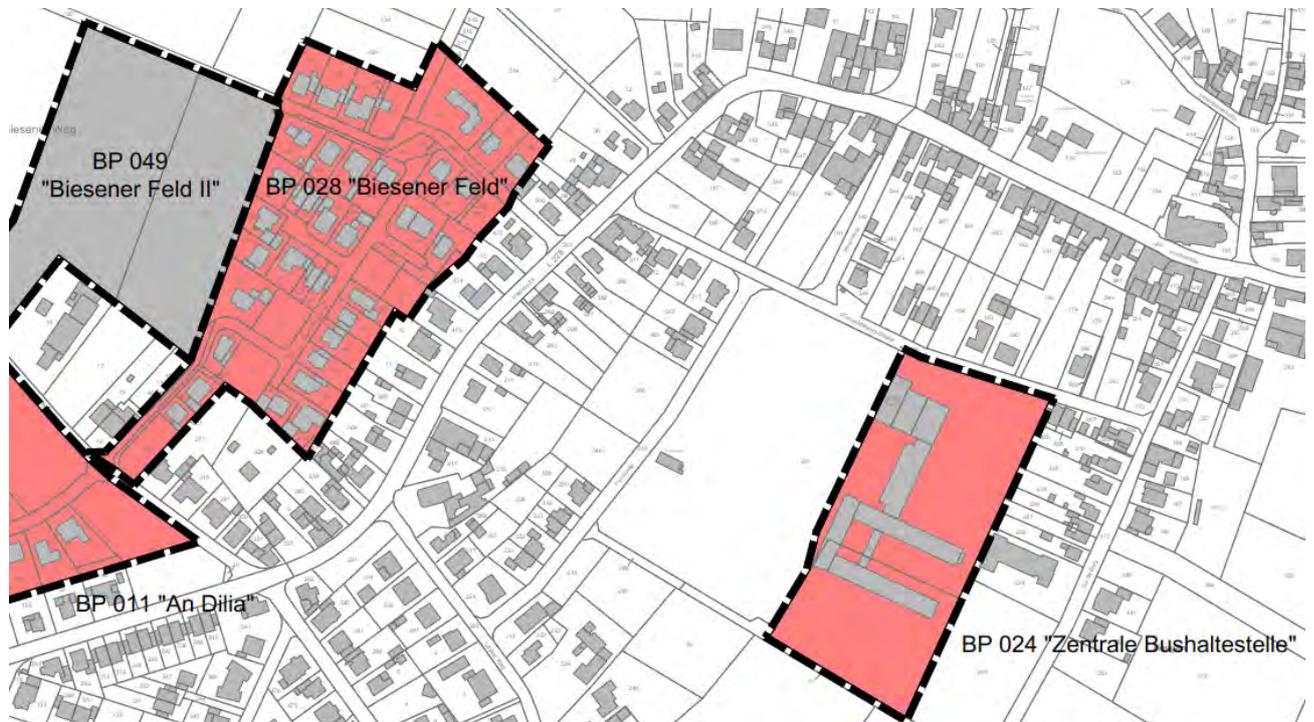


Abb. 36: Bebauungspläne in Höngen

Quelle: Planungsgruppe MWM 2017 nach Informationen der Gemeinde Selfkant; Kartengrundlage Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 239 / 2016.



Abb. 37: Bebauungspläne in Saeffeln

Quelle: Planungsgruppe MWM 2017 nach Informationen der Gemeinde Selfkant; Kartengrundlage Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 239 / 2016.

3.4 Bau- und Bodendenkmäler

In Heilder sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Höngen:

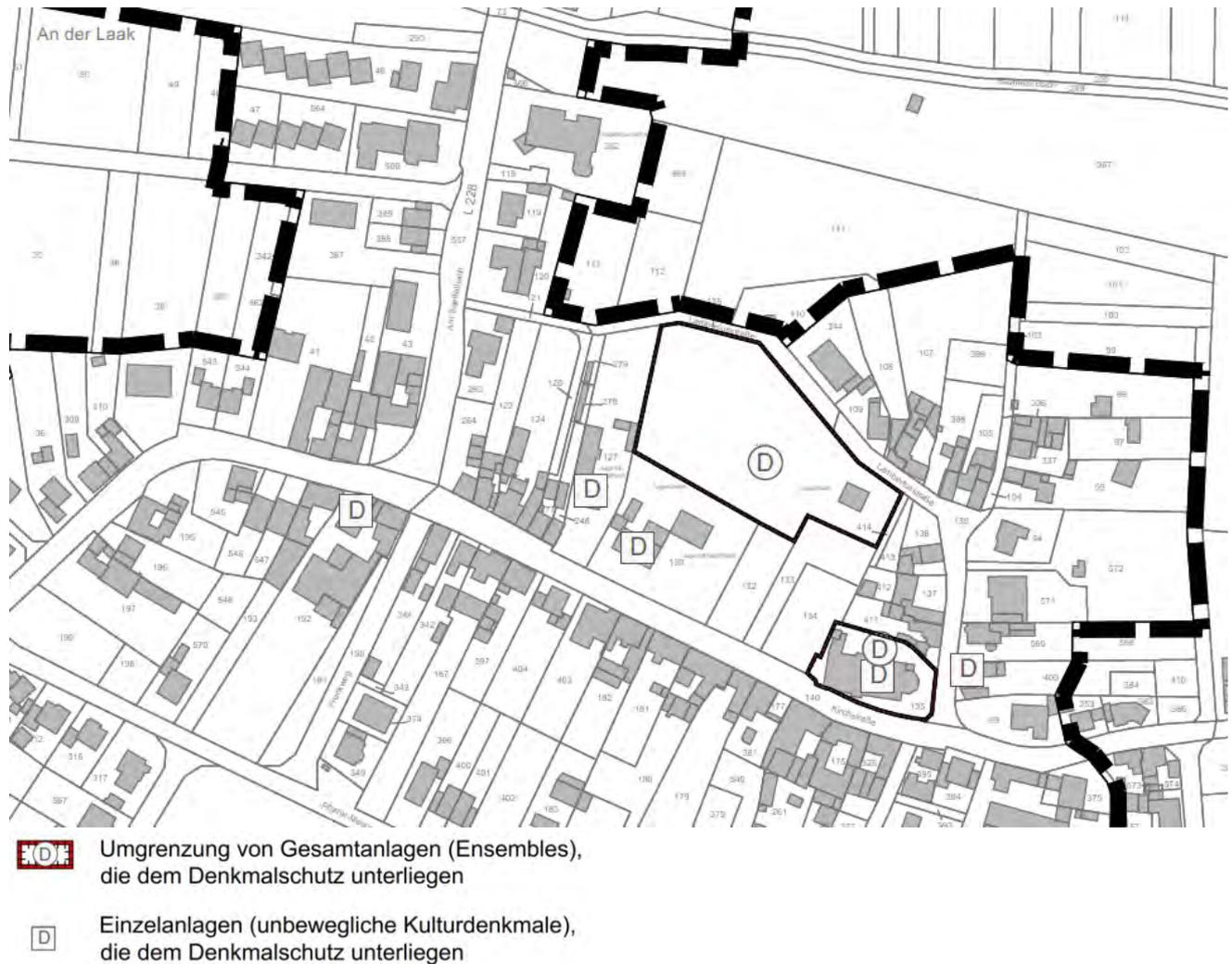


Abb. 39: Bau- und Bodendenkmäler in Höngen

Quelle: Planungsgruppe MWM 2016 nach Informationen der Gemeinde Selfkant.

Eine Übersicht über Bau- und Bodendenkmäler in Höngen gibt Abb. 39. Hier spiegelt sich die Bedeutung des alten, historischen Ortskerns von Höngen wider. So ist die erhaltene und restaurierte „Alte Schule“, die ehemalige Volksschule, die jetzt als Jugendzentrum genutzt wird ebenso als Denkmal verzeichnet wie die St. Lambertus Pfarrkirche, die gleichzeitig als Ensemble (Gesamtanlage) geschützt ist. Neben weiteren privaten Wohnhäusern (Höfen) ist der gesamte Bereich des Friedhofes als Gesamtanlage (Ensemble) unter Denkmalschutz gestellt.

Saeffelen:



D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Abb. 40: Bau- und Bodendenkmäler in Saeffelen

Quelle: Planungsgruppe MWM 2016 nach Informationen der Gemeinde Selfkant.

Neben der Pfarrkirche St. Lucia und dem gegenüberliegenden zweigeschossigen Pfarrhaus sind in Saeffelen drei private historische Hofanlagen / Wohnhäuser aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung unter Denkmalschutz gestellt.

Eine vollständige Liste aller Denkmäler und Bodendenkmäler im Untersuchungsbereich findet sich in Anlage E2.

3.5 Gebäude- und Flächennutzungen

2016 wurde zur Untersuchung der Ortsteilfunktionen und der Nutzungsstruktur in Höngen / Heilder und Saeffelen eine Kartierung vorgenommen. Die entsprechenden Pläne zeigen die Gebäude- und Flächennutzungen in den Untersuchungsbereichen, differenziert nach Wohn- und Geschäftsbebauung (mit Nebengebäuden), reiner Geschäfts-/ Dienstleistungsbebauung, Wohnbebauung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Gewerbenutzungen sowie Grün- und Landwirtschaftsflächen. Leerstände, Spielplätze und Parkplätze wurden besonders gekennzeichnet. Gewerbliche Nutzungen sind zusätzlich nummeriert und in den zugehörigen Tabellen genauer beschrieben. In Höngen / Heilder wurden **43 Nichtwohnnutzungen**, in Saeffelen **26 Nichtwohnnutzungen** gezählt. Die Legenden der Pläne sind identisch.

Bestand:

Gebäude- und Flächennutzung

	Wohnbebauung (mit Nebengebäuden)		Landesstraße
	Wohn- / Geschäftsbebauung (mit Nebengebäuden)		Erschließungsstraßen
	Dienstleistungen / Banken (mit Nebengebäuden)		Parkplätze
	Gastronomie / Freizeit		Grünfläche
	Gemeinbedarf		Wald
	Handwerk / Gewerbe / Industrie		Wasserfläche
	Leerstand		Entwicklungsfläche (u.a. Baulücken, Brachland und Landwirtschaft innerorts)
			1 - 43 Nutzungstabelle siehe Anlage

Abb. 41: Legende zu Plan E3.1: Gebäude- und Flächennutzungen

Quelle: Planungsgruppe MWM 2016.

3.5.1 Höngen / Heilder

Abb. 42: Ausschnitt Plan E3.1 – Gebäude- und Flächennutzungen (Vertiefung Höngen / Heilder)

Quelle: Planungsgruppe MWM; Kartengrundlage Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 239 / 2016.

Grün- und Freiräume

Prägende Grün- und Freiräume innerhalb des Untersuchungsgebietes finden sich im Süden zwischen Prunkweg und Gesamtschule (Spiel- und Sportanlagen) sowie im historischen Ortskern (weitläufiger Friedhof). Zentral gelegene Naherholungsräume gibt es nicht, doch unmittelbar nördlich im

Bereich des Saeffelbaches lädt das Höngener Bruch mit langen Wegen in beiden Richtungen entlang des Baches zum Spaziergehen ein.

Wohnen

Der Plan Gebäude- und Flächennutzungen verdeutlicht, dass der Untersuchungsbereich fast ausschließlich von Wohnnutzung geprägt ist. Schwerpunkte sind daher nicht auszumachen. Im Ortsinneren werden einige Gebäude sowohl zu Wohn- als auch zu gewerblichen Zwecken, meist im Erdgeschoss, genutzt.

Gemeinbedarf

Das Gebäude der Gesamtschule Gangelt-Selkant in Selkant-Höngen (Pfarrer-Meising-Straße) ist 1969 errichtet worden. Der Schulkomplex besteht aus zwei Gebäuden: einem Flachdachbau mit Verwaltung, Aula, Sanitäreinrichtungen etc. und zwei zweigeschossigen Gebäudeteilen ebenfalls mit Flachdach, in dem die Klassen und Fachräume untergebracht sind. Die Schule wurde ursprünglich für ca. 16 Klassen mit über 400 Schülern konzipiert. Heute werden im „Haus der Kinder“ 360 Schüler in 12 – 14 Klassen unterrichtet (vgl. Anlage E3.1, Nr. 6). Aufgrund der Entwicklungen in den Gemeinden Gangelt und Selkant und einem gemeinsamen Schulentwicklungsgutachten haben die beiden Gemeinderäte im Jahr 2011 beschlossen, die beiden Hauptschulen und die Realschule des gemeinsamen Zweckverbandes Gangelt-Selkant aufzulösen und mit Wirkung zum 1. Juli 2012 zu einem Gesamtschulverband zusammenzuschließen. Träger des Gesamtschulverbandes sind die Kommunen Gangelt und Selkant.

Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen sind:

Nr.	Beschreibung / Name der Einrichtung
1	Katholische Pfarrkirche St. Lambertus
5	Katholisches Familienzentrum / Kita St. Lambertus
25	Jugendzentrum Alte Schule
26	Treffpunkt „Eine Welt“ / Pfarrhaus
27	Katholisches Jugendheim
43	Marienkappelle Heilder

Tab 1: Auszug aus Anlage E3.1 – Tabelle Gebäude- und Flächennutzungen Höngen / Heilder
Quelle: Planungsgruppe MWM 2017.

Gewerbe und Dienstleistungen

Gewerbe, Dienstleistungen und gastronomische Angebote sind im Teiluntersuchungsbereich Höngen entlang der Heerstraße und Am Saeffelbach, teilweise auch an der Kirchstraße, ausschließlich in Kombination mit Wohnen in den oberen Geschossen der Gebäude (braun gekennzeichnete Flächen) konzentriert. Zum Zeitpunkt der Nutzungskartierung fanden sich dort u. a. zwei Banken, ein Florist, zwei Frisöre, eine Kfz-Werkstatt, eine Sanitär-Heizungsfirma, mehrere Physiotherapie-Praxen, ein Antiquitäten-Geschäft, ein Hotel, mehrere Gaststätten und Restaurants. In Heilder wurde aus der alten Molkerei, die später lange Jahre durch die Raiffeisen-Waren-Zentrale (RWZ) Rhein-Main eG. betrieben wurde, das Gewerbecenter Alte Molkerei. Hier haben sich (Stand: Aufnahme Nutzung: 20.06.2016) sieben Handwerker und Dienstleister niedergelassen. Die RWZ hat sich auf eine Fläche neben der Molkerei mit Büro und Warenlager beschränkt.

Des Weiteren befinden sich in Heilder u. a. zwei private Seniorenheime, ein Restaurant, ein Schau-stellerbetrieb sowie eine Möbelschreinerei.

Entwicklungsflächen und Leerstände

Von Bedeutung für die weitere Ortsentwicklung sind auch Leerstände. Entlang der Kirchstraße wurden am Tag der Nutzungskartierung (20.06.2016) zwei leerstehende Ladenlokale verzeichnet. In der Zwischenzeit ist an der Heerstraße noch ein weiterer Leerstand hinzugekommen. Im Wesentlichen liegt diese Leerstandsproblematik in der wachsenden lokalen und regionalen Konkurrenz für kleinere Geschäfte durch die Realisierung größerer Fachmarktzentren und Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel, die sich fast ausschließlich an den Rändern der Ortskerne finden.

Neben vereinzelt Baulücken innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur fallen v. a. große zusammenhängende zumeist landwirtschaftlich genutzte Flächen ins Gewicht, die als potenzielle Entwicklungsflächen in die Bestandskartierung aufgenommen wurden (z. B. Höngen: größere Bereiche am Prunkweg, kleinere Flächen an der Heerstraße sowie an der Straße Op de Berg; Heilder: Alter Sportplatz, kleinere Flächen nördlich der Selfkantstraße). Diese Flächen sind überwiegend als Bauflächen bereits in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes enthalten.

3.5.2 Saeffelen



Abb. 43: Ausschnitt Plan E3.2 – Gebäude- und Flächennutzungen (Vertiefung Saeffelen)

Quelle: Planungsgruppe MWM; Kartengrundlage Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 239 / 2016.

Grün- und Freiräume

Prägende Grün- und Freiräume innerhalb des Untersuchungsgebietes sind lediglich im Bereich des historischen Ortskerns als Restflächen des ehemaligen Dorfkerns zu finden (westlich des Pfarrhauses, südlich und östlich der Kirche).

Wohnen

Der Plan Gebäude- und Flächennutzungen verdeutlicht, dass der Untersuchungsbereich ebenso wie in Höngen fast ausschließlich von Wohnnutzung geprägt ist. Schwerpunkte sind daher nicht auszumachen. Einige Gebäude werden sowohl zu Wohn- als auch zu gewerblichen Zwecken, meist im Erdgeschoss, genutzt.

Gemeinbedarf

Bereits im Jahr 1976 wurden die Schulstandorte Saeffelen und Schalbruch zu einer gemeinsamen Schule zusammengeführt. Seit 2009 wurde im Rahmen eines Schülerwettbewerbes ein neuer Name für die beiden Schulteile gesucht: Seitdem heißt die Schule „Westzipfelschule“. Im Standort Saeffelen (vgl. Anlage E3.2, Nr. 25) lernen derzeit etwa hundert Schulkinder. Es werden Schulkinder aus den folgenden Orten des Selfkants aufgenommen, die im Rahmen des „Schulbezirks“ vorgesehen sind: Schalbruch, Isenbruch, Havert, Millen-Bruch, Höngen, Heilder, Saeffelen, Klein- und Großwehrhagen. Im Rahmen der vorgesehenen Kapazitäten wurden darüber hinaus in den vergangenen Jahren auch immer wieder Schulkinder aus angrenzenden Kommunen (z. B. Gemeinde Waldfeucht, Gemeinde Gangelt) aufgenommen.

Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen sind:

Nr.	Beschreibung / Name der Einrichtung
1	Feuerwache und Rettungsdienst
19	Pfarrkirche St. Lucia
20	Pfarrbüro St. Lucia
21	Pfarrzentrum St. Lucia und Bücherei

Tab 2: Auszug aus Anlage E3.2 – Tabelle Gebäude- und Flächennutzungen Saeffelen
Quelle: Planungsgruppe MWM 2017.

Gewerbe und Dienstleistungen

Gewerbe, Dienstleistungen und gastronomische Angebote sind im Teiluntersuchungsbereich Saeffelen entlang der Selfkantstraße konzentriert, nahezu ausschließlich – bis auf einen Baubetrieb und eine Tankstelle – in Kombination mit Wohnen in den oberen Geschossen der Gebäude (braun gekennzeichnete Flächen). Zum Zeitpunkt der Nutzungskartierung fanden sich dort u. a. eine Möbelschreinerei, eine Sanitär-Heizungsfirma, eine Hausarzt-Praxis, ein Hofladen, ein Restaurant sowie ein Imbiss.

Entwicklungsflächen und Leerstände

Von Bedeutung für die weitere Ortsentwicklung sind auch Leerstände. Im historischen Ortskern sind mehrere leerstehende Gebäude zu verzeichnen (Stand: 20.06.2016, Aufnahmedatum). Einer dieser Leerstände ist die ehemalige Gaststätte von Cleef-Wolters. Dieser Leerstand soll perspektivisch zu einem Dorfgemeinschaftshaus umgebaut werden. Der Rat der Gemeinde Selfkant hat im Dezember 2016 beschlossen, diese Immobilie anzukaufen und im Rahmen der Städtebauförderung zu sanieren.

Bezogen auf die privaten Leerstände in den Ortskernen ist zu beobachten, dass vermehrt Gebäude durch ältere alleinstehende Personen bewohnt werden und die Nachnutzung ungeklärt ist. Für Kaufinteressierte spielen bei der Immobilienauswahl neben dem Kaufpreis insbesondere die Qualität der

Bausubstanz, die Raumaufteilung und der Energieverbrauch eine wesentliche Rolle, weshalb Bestandsimmobilien in den Ortskernen wenig attraktiv sind. Die Leerstandsproblematik verschärft sich daher zusehends.

Neben vereinzelten Baulücken innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur fallen v. a. große zusammenhängende zumeist landwirtschaftlich genutzte Flächen ins Gewicht, die als potenzielle Entwicklungsflächen in die Bestandskartierung aufgenommen wurden (z. B. Flächen im nördlichen rückwärtigen Bereich der Selfkantstraße sowie Flächen westlich entlang der Straße Zum Schützenbruch - K 15). Diese Flächen sind ebenfalls als Bauflächen bereits in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes enthalten.

Der Anstieg von Leerständen bei Gewerbeimmobilien ist oftmals verbunden mit einem zunehmenden Gebäudeverfall, was zu einer Verschärfung der bereits heute unbefriedigenden städtebaulichen Situation, nicht nur in den Untersuchungsbereichen, beiträgt. Weiterhin vermindern sich durch die Leerstandsproblematik und die damit einhergehende Ausdünnung von Einrichtungen der Nahversorgung bzw. Daseinsvorsorge die Lebensqualität und damit letztlich auch die Bleibebereitschaft der Bewohner. Diese Faktoren und Entwicklungen behindern weiterhin eine positive touristische Entwicklung, welcher im Selfkant eine hohe Bedeutung beigemessen wird. Die Ausweisung neuer Baugebiete setzt somit sowohl eine monetäre als auch ästhetische Abwärtsspirale im historischen Ortskern in Gang, welcher es frühzeitig entgegenzuwirken gilt. In Zukunft muss das Thema Innenentwicklung weiter fokussiert und vorangetrieben werden.



Abb. 44: Langjähriger Leerstand einer Gaststätte im Ortskern

Fotos: Planungsgruppe MWM 2016.



Abb. 45: Langjähriger Leerstand (Bauruine) im Ortskern, Hofanlage

3.6 Tangierende Kooperationen, Planungen, Konzepte

3.6.1 Erlebnisraum „Westzipfel“ Isenbruch

Seit dem 20. Juni 2015 bietet der „Erlebnisraum Westzipfel“ einen attraktiven Anlaufpunkt im Radroutennetz. Entlang des Rodebachs können Besucher "grenzwandeln" um schließlich im äußersten Westzipfel Platz zu nehmen.

Als Anlaufstelle und Rastpunkt im Radroutennetz liegt das Schwergewicht der Geländegestaltung auf den Interessen der Fahrradfahrer. Hier sind ein Zugang für Radfahrer zur Straße sowie die Anbindung an das Radwegenetz (Wegweisung) von deutscher und niederländischer Seite vorgesehen.

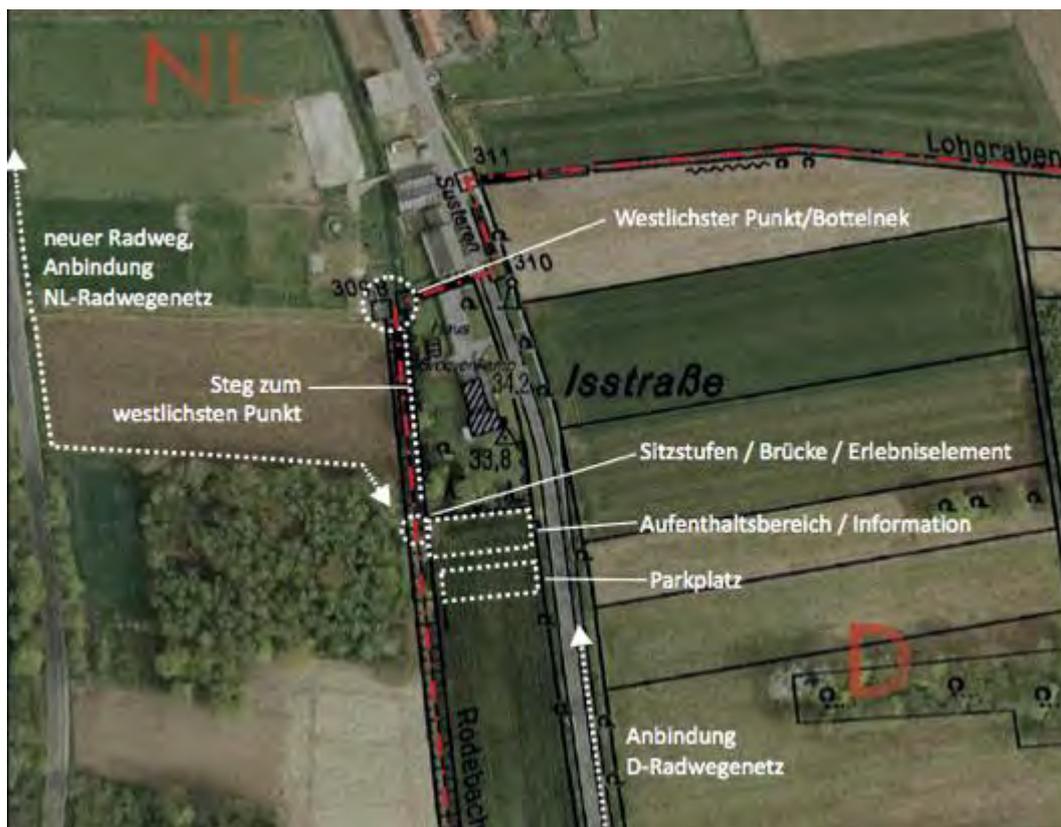


Abb. 46: Darstellung der Elemente des Westzipfels

Quelle: Huchel visualmedia Werbeagentur GmbH (2013): Erlebnisraum Westzipfel. <<http://www.selfkant-online.de/item/3032-erlebnisraum-westzipfel.html>>. abgerufen am 13.01.2017.

Ein zweiter straßenseitiger Zugang erschließt einen separaten Parkplatz mit einfacher Schotterfläche. Neben Parkmöglichkeiten für Pkw und Wohnmobile (nur Parken) bietet er genügend Raum als Park- und Wendemöglichkeit für einen Reisebus (Seniorenfahrten). Südlich des Parkgeländes gibt eine in diesem Vorhaben nicht erschlossene Erweiterungsfläche eine zukünftige Perspektive für einen nicht versiegelten Bedarfsparkplatz für größere Veranstaltungen. Hier bietet sich die zukünftige Option, bei größeren Veranstaltungen den geschotterten Parkplatz als erweiterte Aktionsfläche zu nutzen und den Parkraum temporär auf die Optionsfläche auszuweiten. Entlang der deutschen Uferseite des Rodebachs wird ein Holzbohlensteg eingerichtet, der zum westlichsten Punkt führt. Hier befinden sich zwei „West-Balkone“ die als Plattformen in die Bachmitte hinein ragen. Dort markiert die Balkonbrüstung als rote Wand den Grenzverlauf. Das sporadische Auftauchen als rote Fläche macht eine Lokalisierung der Grenze möglich und symbolisiert gleichzeitig ihre heutige Durch-

lässigkeit und ihr Verschwinden in der Landschaft. Die Farbe Rot steht für die gemeinsame Nationalfarbe der beiden Nachbarländer Deutschland und Niederlande.

End- und Höhepunkt des Stegs ist der „Zipfelbalkon“. Hier visualisieren zwei rote, rechtwinklig zueinander stehende Balkonbrüstungen den äußersten westlichsten Zipfel. Ein weit sichtbarer Mast ragt als Zeichen aus der Zipfelecke und signalisiert den westlichsten Punkt in der Bachmitte. Die Plattform mit ihrer Brüstung bietet die Möglichkeit, sich als Besucher tatsächlich in den äußersten Westzipfel zu stellen und damit für diesen Moment „die/der Westlichste“ in Deutschland zu sein (vgl. Deckblatt IEK Westzipfelregion).

Die Kosten zur Planung und Errichtung des Erlebnisraumes Westzipfel wurde über eine direkte Förderung in Höhe von 80 Prozent bewilligt. Die Fördermittel konnten nur durch eine von LEADER unterstützte, eigene Initiative beim Wirtschaftsministerium des Landes NRW erreicht werden.

3.6.2 Dorfgemeinschaftshaus Saeffelen

Inmitten von Kirche, Grünanlagen, Dorfplatz und Bücherei liegt die ehemalige Gaststätte mit Saalbetrieb.

Der Gebäudekomplex besteht aus einem Hauptgebäude, das dem Ende des 19. Jahrhunderts zugeschrieben wird, einem nach dem Zweiten Weltkrieg angebauten Saal sowie einem aus der Nachkriegszeit stammenden Nebengebäude mit sanitären Anlagen.

Die Gaststätte war Heimat des Dorfgeschehens für die Dorfvereine. Kirmes, Konzerte, Basare, Nikolausveranstaltungen, St. Martinsabende, Vorstandversammlungen sämtlicher Vereine sowie das Proben der musizierenden Vereine der Ortschaft fanden im Saal respektive in der Gastwirtschaft statt. Seit der Geschäftsaufgabe der Gastwirtschaft steht den Bürgern und Vereinen kein geeigneter Veranstaltungsraum mehr im Ortskern zur Verfügung.

Die Schließung der Gastwirtschaft und des Saalbetriebes liegt darin begründet, dass

- die Unterhaltungskosten für den Saalbetrieb aufgrund der desolaten Gebäudestruktur sehr hoch sind (keinerlei Dämmung),
- die Heizungsanlage erneuert werden muss,
- der Saal wegen seiner Größe und Zustandes nicht vermietet werden konnte,
- das Gebäude nicht barrierefrei zu betreten ist,
- die sanitären Anlagen in einem bekümmerten Zustand sind und
- Gastwirtschaften in der ursprünglichen Form nur noch mäßig besucht werden.

Der jetzige Zustand des Bauwerks in der Mitte des Dorfes ist ein städtebaulicher Missstand. Nach der Aufgabe des letzten Pächters der Gaststätte wird das Gebäude derzeit nicht genutzt und unterhalten. Die Gemeinde Selfkant ist zwischenzeitlich Eigentümerin der Liegenschaft.

Die Dorfgemeinschaft ist sehr engagiert, wenn es um die Reaktivierung der ehemaligen Gaststätte zum Dorfgemeinschaftshaus geht. Besonders deutlich wurde dies im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung am 15. November in der Bürgerwerkstatt im Rathaus Selfkant (vgl. Anlage E1). Schwerpunkt der Anregungen war das Fehlen von Gemeinschaftsräumen, welche sich vormals in der ehemaligen Gaststätte von Cleef / Wolters konzentrierte.

Der Ort Saeffelen verfügt von jeher über ein vorbildliches und gut funktionierendes Gemeinwesen mit qualitativ hervorragenden musikalischen Vereinen, das sich über das Quartier hinaus einen sehr guten Ruf erarbeitet hat.

Neben wöchentlichen Probenabenden der musizierenden Vereine (Spielmannszug, Musikverein und Gesangverein) sollen dort regelmäßig im Jahr Gemeinschaftsveranstaltungen stattfinden. Das Dorfgemeinschaftshaus soll an einen Dachverein der Ortsvereine vermietet werden, der die Unterhaltung des Gebäudes sicherstellt. Dabei werden die laufenden Ausgaben wie z. B. Heizkosten, Stromkosten, Versicherung vom Verein / Betreiber übernommen. Dieser deckt die Ausgaben mit Einnahmen aus Vermietung/Verpachtung für private Feiern, Einnahmen aus Dorfveranstaltungen, Getränkeerlösen sowie Vereinsbeiträgen. Insgesamt ist das Dorfgemeinschaftshaus nicht rentierlich, die dargestellten Einnahmen werden lediglich die erforderlichen Ausgaben decken.

Des Weiteren sind die Vereine stets bemüht, Nachwuchs für ihre Vereine zu generieren. Flüchtlinge suchen stets Anschluss am kulturellen Leben in ihrem neuen Lebensumfeld. Durch ein Dorfzentrum können Vereine und Flüchtlinge zueinander finden. Die Dorfvereine und Bürger im Quartier wollen auch einen Beitrag zur Integration leisten. Musik verbindet Menschen auf allen Ebenen unabhängig von ihrer Herkunft, ihrem Aussehen und ihrer Sprache. Vereine bieten zudem zahlreiche kostenlose Musikausbildungen an. So ist es möglich, als Trompeter im Musikverein oder Sänger im Kirchenchor seiner musikalischen Begabung nachzugehen und einen ersten sozialen Kontakt herzustellen.

3.6.3 Haus der Kinder – Anbau der Mensa

Das gemeinsame Mittagessen hat einen hohen pädagogischen Stellenwert im Bereich der Ganztagschule und geht über die vordergründige Einnahme von Nahrung hinaus. Beim gemeinsamen Essen geht es darum, ein Gemeinschaftsgefühl und soziale Zugehörigkeit aufzubauen.

Der neue Anbau der Mensa wurde auf der westlichen Seite zwischen vorderem und hinterem Schulteil errichtet, sodass sowohl die Schüler aus dem vorderen Schulgebäude als auch die aus dem hinteren Gebäude unmittelbar in die Mensa zum Mittagessen gelangen können. Die Gestaltung der Mensa und auch das Essensangebot sind den Bedürfnissen der Kinder und Jugendlichen angepasst. Sie hat eine Cafeteria-Atmosphäre, die auch zum Verweilen und Kommunizieren einlädt und ist damit ein Treffpunkt für die Kinder und Jugendlichen während der Mittagspause.

3.6.4 Umbau Kulturhaus und Alte Schule Höngen, Kirchstraße 13

Die Gemeinde Selfkant hat 2007 / 2008 aus Mitteln des ILEK-Programms die ehemalige Volksschule in Höngen, Kirchstraße 13, renoviert und zu einem Haus der Kultur umgenutzt. Die großflächig vorhandenen bituminösen Flächen wurden aufgenommen, teilweise erfolgte eine Eingrünung, erforderliche Parkplätze wurden mit Pflastersteinen befestigt. Der vordere Gebäudeteil wird seitdem zu Kulturzwecken genutzt (u. a. Heimstatt des Kulturvereins Selfkant), der hintere Gebäudeteil dient, wie bisher, als teiloffenes Jugendzentrum.

Die ehemalige Volksschule ist ein Baudenkmal. Sie ist bedeutend für die Gemeinde Selfkant. Sie wurde laut einer Inschrift am Gebäude 1911 errichtet. 1954, unter niederländischer Auftragsverwaltung, erfolgte eine Erweiterung auf der Rückseite. Daher gliedert sich der Baukörper in zwei Teile, einen vorderen, quer gelagerten früheren Wohnbau (traufständig mit Schweifgiebel in der linken Haushälfte) und einen rückwärtigen Klassentrakt, der gestalterisch weitgehend einheitlich wirkt, da die niederländische Erweiterung in angepasster Formensprache erfolgte.

3.6.5 Gewerbecenter Alte Molkerei

Der Altbau des Molkereigebäudes stammt aus den 1920er Jahren, die Erweiterung (v. a. rückwärtiger Gebäudetrakt) wurde Anfang der 1960er Jahre vorgenommen. Nach Aufgabe des Molkereibetriebs wurden die Gebäude von der Raiffeisen-Waren-Zentrale (RWZ) Rhein-Main eG. genutzt. Später wurde die Molkerei in ein modernes Gewerbecenter umgewandelt, in dem sich bis heute sieben Handwerker und Dienstleister niedergelassen haben. Die RWZ betreibt weiterhin ein Büro und Warenlager auf einer benachbarten Fläche (Stand: 20.06.2016 Aufnahmedatum).

Das Betriebsgelände des Gewerbecenters umfasst insgesamt ca. 20.000 m². Seit Mitte 2016 stehen weitere Flächen zur Anmietung zur Verfügung, z. B. Hallen mit Größen von ca. 500 m² mit der Möglichkeit eine Bürofläche einzubauen sowie kleinere Einheiten mit ca. 150 m² beheizbarer Fläche als Lager- oder Produktionsstätte mit jeweils einem Büroraum. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Büroflächen ab einer Größenordnung von 50 m² anzumieten.

3.6.6 Feuerwehr und Rettungswache Höngen-Saeffelen

Die Einheit Höngen-Saeffelen entstand 2003 durch den Zusammenschluss der vormals eigenständigen Löschgruppen Höngen und Saeffelen und ist Bestandteil des 2. Zuges der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Selfkant im Kreis Heinsberg.

2001 beschlossen die beiden Löschgruppen Höngen und Saeffelen, auf freiwilliger Basis als Pilotgruppe im Selfkant, die Voraussetzungen für einen Zusammenschluss zu erarbeiten. Gemeinsame Aktivitäten zum Kennenlernen und Übungsabende schufen die Grundlage für eine fruchtbare Zusammenarbeit, sodass im Jahre 2003 per Mitgliederbeschluss die Gründung der neuen Einheit Höngen-Saeffelen besiegelt wurde.



Abb. 47: Planung Feuer- und Rettungswache Höngen-Saeffelen

Quelle: K3 Planungsstudio Selfkant.



Abb. 48: Feuer- und Rettungswache Höngen-Saeffelen in den Abendstunden

Quelle: K3 Planungsstudio Selfkant.

Im August 2009 erhielt ein Planungsentwurf zum Neubau die Zustimmung des Rates, und im März 2010 erfolgte der Spatenstich am strategisch günstig gelegenen Kreisverkehr der L 228 / L 410 zwischen den Ortsteilen Saeffelen und Höngen. Bereits am 23. Oktober 2010 wurde Richtfest gefeiert. Seit dem 6. Juni 2011 ist die angegliederte Rettungswache bereits 24-stündig besetzt, womit die medizinische Notfallversorgung in Selfkant und Waldfeucht durch die Verkürzung der Anfahrtswege eine erhebliche Verbesserung erfährt. Einweihung war am 23.07.2011 und seit dem 01.08.2011 werden die Einsätze der Löscheinheit von hier gefahren.

3.6.7 Wohnpark „Am Saeffelbach“ Höngen

In der seniorenrechtlichen Wohnanlage „Am Saeffelbach“ in Höngen leben seit etwa zehn Jahren mehrere Generationen miteinander in individueller Unabhängigkeit. Der Wohnpark spricht Singles, Paare jeden Alters und rüstige ältere Menschen gleichermaßen an. Ein nachbarschaftliches und harmonisches Zusammenleben wird „Am Saeffelbach“ gelebt. Der Innenhof ist ein Treffpunkt für die Wohngemeinschaft. Des Weiteren steht ein gemeinschaftlicher Raum mit Teeküche zur Verfügung. Dieser kann auch für kleinere, private besondere Anlässe genutzt werden.

Der Wohnpark in Selfkant-Höngen bietet ein naturnahes Wohnen sowie im ländlichen Stil gebaute eingeschossige, barrierefreie Häuser, angelegt als Hofanlage mit einer großen, gemeinschaftlichen Innenfläche.

3.6.8 Grundschule Saeffelen – Energetische Sanierung des Gebäudes



Abb. 49: Westzipfelschule in Saeffelen
Foto: Gemeinde Selfkant 2016.

Im Altbau der Grundschule Saeffelen wurden die Fenster erneuert. Es erfolgte eine Wärmedämmung der Fassaden und des Daches nach Energieeinsparverordnung (EnEV), sodass im gesamten Gebäude eine energetische Verbesserung erfolgt ist. Die Material- und Arbeitskosten sind gesamt zu Lasten der Gemeinde erfolgt.

Weitere, künftige Baumaßnahmen (Anbauten, Verbesserung der Barrierefreiheit) sind im Rahmen der Fördermaßnahme „Gute Schule 2020“ vorgesehen.

3.6.9 Asylunterkunft Laaker Weg

Im Zuge der Aufgabe einer Lehrerwohnung am Laaker Weg, wurde diese energetisch saniert und renoviert und zu Asylunterkünften umgebaut.

4 HÖNGEN, HEILDER UND SAEFFELN IM STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL

Die bisherige Analyse deckte bereits einige Stärken und Potenziale der Ortsteile Höngen, Heilder, Saeffelen auf. Diese Ortsteile besitzen aufgrund ihrer ausgeprägten Wohnfunktionen und zusätzlich Höngen als der weiterführende Bildungsstandort im Selfkant (Gesamtschule Gangelt-Selfkant „Haus der Kinder“) bedeutende weiche Standortfaktoren. Neben diesen Stärken existieren jedoch auch Schwächen und Defizite, die eine nachhaltige Entwicklung empfindlich stören. Im Folgenden wird eine detaillierte städtebauliche Stärken-Schwächen-Analyse vorgenommen, die wichtige Grundlage der späteren Maßnahmenentwicklung sein wird.

Im Stärken-Schwächen-Profil, getrennt nach Höngen / Heilder und Saeffelen, welches zusammen mit der Bürgerschaft entwickelt wurde, wird durch einfache Symbolsprache ein Überblick über die im Untersuchungsraum ermittelten städtebaulichen Stärken und Defizite gegeben. Anhand der Pläne lassen sich Schwerpunktbereiche identifizieren, die nachfolgend näher betrachtet werden.

Stärken

-  örtliches Gewerbe
-  stadtbildprägende / historische Bausubstanz (z. T. Ensemblewirkung)
-  Nachverdichtungspotential
-  zentral gelegene soziale Infrastruktur
-  bedeutende / prägende Grünstruktur
-  zentrumsnahe Naherholungs-/ Freizeitinfrasturktur
-  gute ÖPNV-/ SPNV-Anbindung
-  signifikante Gestaltung
-  Daseinsvorsorgeeinrichtung

Schwächen

-  Stadtbildstörung / unangepasste Architektur
-  ungeordnete Situation / funktionale Defizite
-  mangelnde Aufenthaltsqualität
-  Gestaltungs-/ Pflegedefizit
-  hohe Verkehrsbelastung
-  unattraktive / fehlende bzw. nicht barrierefreie Gehwege / Wegeverbindung
-  gefährlicher Schulweg
-  funktionale Defizite am Bauwerk / Gebäude
-  Mindernutzungen / Leerstände

Abb. 50: Legendenauszug aus Pläne E4.1 / E4.2

Quelle: Planungsgruppe MWM 2016.

4.1 Höngen / Heilder

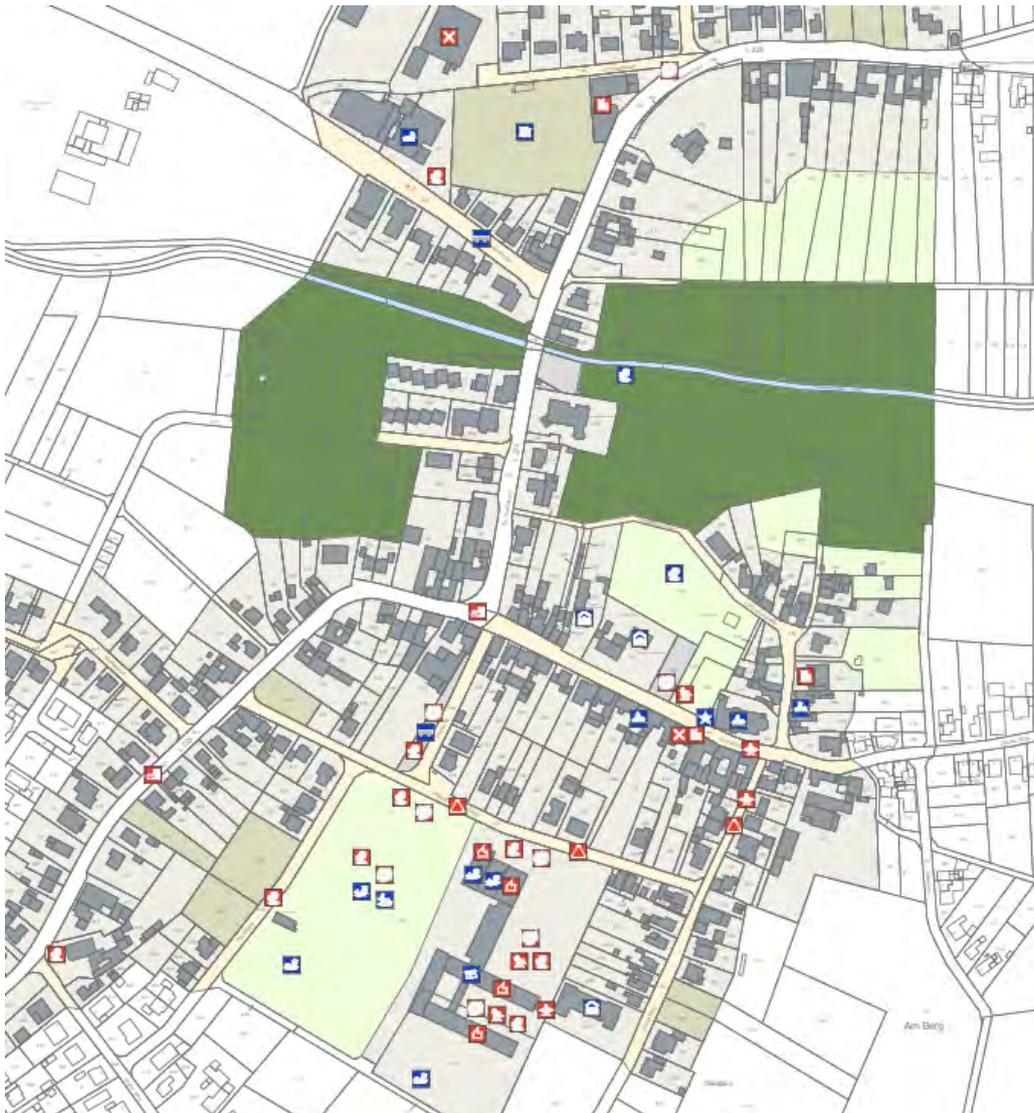


Abb. 51: Ausschnitt Plan E4.1 – Stärken-Schwächen-Profil (Vertiefung Höngen / Heilder)

Quelle: Planungsgruppe MWM 2016; Kartengrundlage Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 239 / 2016.

4.1.1 Historischer Ortskern

Der historische Ortskern rund um die Gesamtdenkmalanlagen der Lambertuskirche und des Friedhofes ist ortsbildprägend und identitätsstiftend. Mangelhaft stellt sich jedoch die Wegeführung im Bereich der oberen Kirchstraße dar. Die Gehwege sind schmal und weisen deutliche Defizite hinsichtlich Begehrbarkeit und Barrierefreiheit auf. Da in diesem Bereich Zweirichtungsverkehr möglich ist, sind auch Fahrbeziehungen problematisch.

An der Kirchstraße befinden sich zentrale soziale Einrichtungen zur Daseinsfürsorge: ein Jugendzentrum, das katholische Jugendheim sowie das Pfarrhaus, die als Stärken aufgenommen wurden. Die südliche meist geschlossene Fassadenfront der Kirchstraße prägt den zentralen dörflich-historischen Charakter, der vereinzelt durch einen baulichen Maßstabsbruch gestört wird. In der Straße Op de Berg Richtung Süden wird die Situation für den Fußgänger prekär; v. a. für Kinder, die

zu Fuß zur Kita am südlichen Ortszentrumsrand gehen müssen. Diese Wegeverbindung macht einen tristen Eindruck und ist nicht barrierefrei ausgestaltet.

Stärken



Beispielfotos



Abb. 52: Friedhof im Ortskern; prägende Grünstruktur als Denkmal-Gesamtanlage (Ensemble)

Schwächen



Abb. 53: Kirchstraße mit engen Gehwegen



Abb. 54: Kirchstraße mit zum Teil gut in Wert gesetzter historischer Bausubstanz

Fotos: Planungsgruppe MWM 2016.



Abb. 55: Zufahrt zum Friedhof Höngen, funktionales und gestalterisches Defizit

4.1.2 Haus der Kinder mit Freizeit- und Sportanlagen

Höngen ist der bedeutendste Schulstandort der Gemeinde Selfkant, da im Ortsteil die einzige weiterführende Schule, die Gesamtschule Gangelt-Selfkant mit dem „Haus der Kinder“, betrieben wird.

Die Schule an der Pfarrer-Meising-Straße ist 1969 errichtet worden. Der Schulkomplex besteht aus zwei Gebäuden: einem Flachdachbau mit Verwaltung, Aula, Sanitäreinrichtungen und zwei zweigeschossigen Gebäudeteilen ebenfalls mit Flachdach, in dem die Klassen und Fachräume untergebracht sind. Ursprünglich geplant und konzipiert wurde die „Selfkantschule“ als Hauptschule für ca. 16 Klassen mit rund 400 Schülern. 2011 schlossen sich die Gemeinden Gangelt und Selfkant zu einem Schulzweckverband zusammen. Seit 1. Juli 2012 wurde aus der Hauptschule Höngen die

interkommunale Gesamtschule, Abteilung I mit dem Namen „Haus der Kinder“. Hier sind die Jahrgangsstufen 5 – 7 untergebracht. Alle weiteren Jahrgänge werden in Gangelt im „Haus der Jugendlichen“ (Stufen 8 – 10) sowie im „Haus der jungen Erwachsenen“ (Stufen 11 – 13) unterrichtet.

Als städtebauliche Mängel wurden u. a. ein hoher Sanierungsbedarf, v. a. nach energetischen Gesichtspunkten und Defizite im Bereich Barrierefreiheit festgestellt. Hinsichtlich der öffentlichen Nutzbarkeit müssen außerdem flexible Raumangebote geschaffen bzw. verbessert werden. Die derzeit monoton gestalteten Außenanlagen gilt es neuzugestalten, zu gliedern und aufzuwerten.

Stärken



Beispielfotos:



Abb. 56: Interkommunaler Schulstandort: Haus der Kinder

Schwächen



Abb. 57: Schulhofbereiche bieten keine bedarfsgerechten Spiel- und Bewegungsangebote



Abb. 58: Freifläche hinter dem Schulgebäude mit Bolzplatz

Fotos: Planungsgruppe MWM 2016.



Abb. 59: Schuleingangsbereich und Schützenplatz mit gestalterischen sowie funktionalen Defiziten



Abb. 60: Sportanlage an der Gesamtschule
Fotos: Planungsgruppe MWM 2016.



Abb. 61: „Elterntaxis“ vor der Gesamtschule – ein ganz normaler Schultag zu Unterrichtsende

4.1.3 Heilder

Nördlich des Höngener Bruches und des Saeffelbaches – eine für die beiden Ortsteile bedeutende Grünstruktur (NSG 2.1-3 Höngener und Saeffeler Bruch) – schließt sich der Ortsteil Heilder an, der zum einen durch die Raiffeisenstraße (K 2), zum anderen durch die Selfkantstraße (L 228) geprägt ist. Das historische Gebäude der alten Molkerei wurde erfolgreich – nach einer Zwischennutzung als Asylantenheim – durch eine Privatinitiative renoviert und saniert. Mittlerweile haben sich sieben Firmen angesiedelt (Handwerk und Dienstleistung). Weitere Gewerbeeinheiten im Hauptgebäude und in den rückwärtigen Hallen sind noch verfügbar.

Stärken



Beispielfotos:



Abb. 62: Gewerbecenter Alte Molkerei mit derzeit sieben Gewerbeeinheiten
Fotos: Planungsgruppe MWM 2016.

Schwächen



Abb. 63: Mangelhafte Gestaltung der Randbereiche der Außenanlagen



Abb. 64: Alter Sportplatz, Entwicklungspotenzial für Wohn-/ Mischbebauung
Fotos: Planungsgruppe MWM 2016.



Abb. 65: Knotenpunkt Selfkantstraße / Am Sportplatz / An der Mühle – ungeordnete Situation und Störung des Ortsbildes

Der alte Sportplatz in Heilder, der nunmehr über Jahrzehnte brach liegt, stellt eine optimale Innenentwicklungsfläche für eine Wohn- / Mischbebauung dar. Laut Aussagen der Gemeinde ist angedacht, den Planungsfortschritt zur Bebauung mit Privatinvestoren zu leisten. Des Weiteren weist der Bereich am Knotenpunkt oberhalb des Sportplatzes durch unmaßstäbliche und ortsuntypische Gebäude, sowie durch mobile Bauten und Großanhänger gestalterische und funktionale Defizite auf.

4.2 Saeffelen

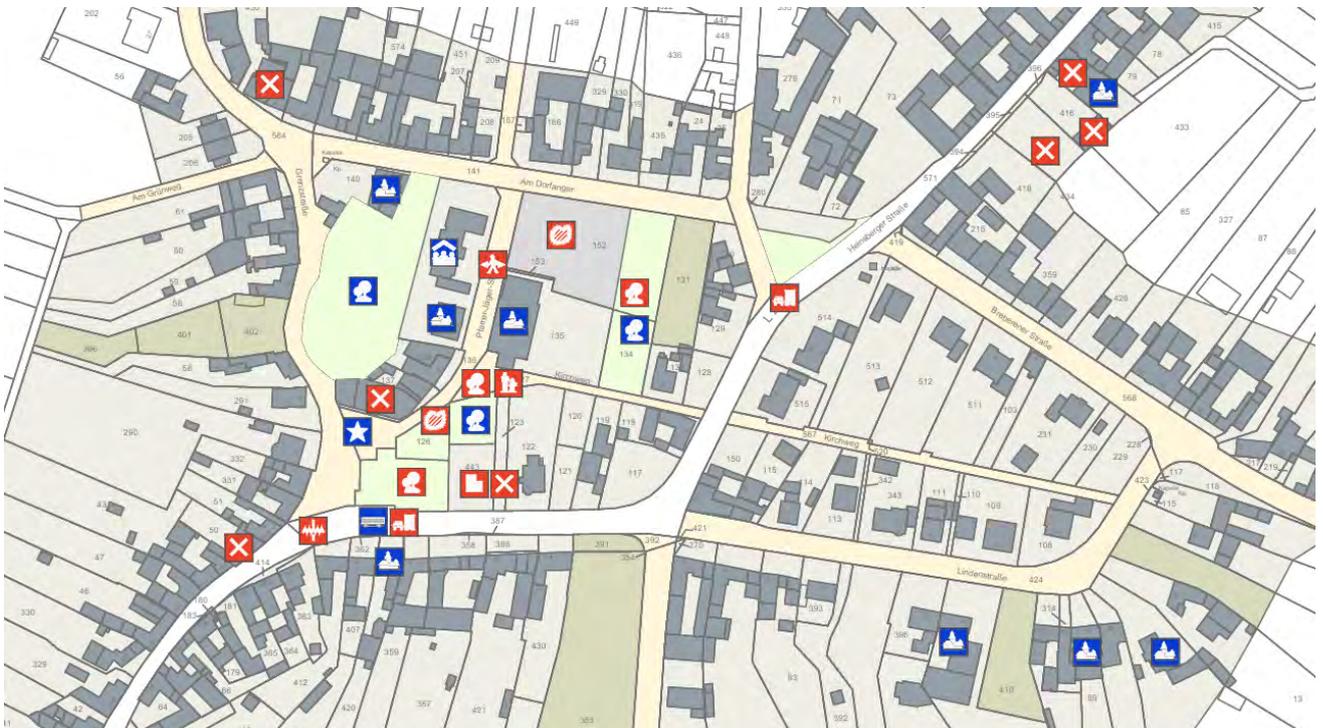


Abb. 66: Ausschnitt Plan E4.2 – Stärken-Schwächen-Profil (Vertiefung Saeffelen)
Quelle: Planungsgruppe MWM 2016; Kartengrundlage Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 239 / 2016.

4.2.1 Historischer Ortskern – Dorfanger

Der historische Ortskern von Saeffelen ist geprägt durch den ehemaligen Dorfanger, der auch heute noch deutlich in der Siedlungs- und Bebauungsstruktur ablesbar ist. Historisch begrenzt ist er durch die Selfkantstraße, den Lindenweg, der Breberener Straße, der Straße Am Dorfanger sowie der Grenzstraße. Der Rest des ursprünglichen Angers im Bereich an der Kirche ist zwar in Teilen noch als prägende Grünstruktur erhalten, weist allerdings größere Gestaltungsdefizite auf.

Innerhalb dieser Angerstruktur finden sich noch einige Beispiele ortsbildprägender historischer Bau- substanz, jedoch auch einige Leerstände, besonders derzeit verdichtet an der Heinsberger Straße. Die Aufenthaltsqualität im unmittelbaren Bereich der L 228 ist erheblich beeinträchtigt. Primär ur- sächlich ist ein hohes Verkehrsaufkommen v. a. in Engstellen an der Heinsberger Straße und süd- lich des direkten Ortskerns. Der motorisierte Verkehr und insbesondere der Schwerlastverkehr füh- ren zu einer hohen Belastung mit Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen. Insgesamt kann von einer städtebaulichen Zäsur gesprochen werden.

Stärken



Schwächen



Beispielfotos:



Abb. 67: Gabelung Grenzstraße / Pfarrer-Jäger-Straße als signifikante Dorfplatzgestaltung
Fotos: Planungsgruppe MWM 2016.



Abb. 68: Hohe Verkehrsbelastung auf der Ortsdurch- fahrtsstraße, Selfkantstraße (L 228)



Abb. 69: Ursprünglicher Dorfanger als attraktive, gepflegte Freifläche im Ortskern



Abb. 70: Unmaßstäbliche Bebauung im Ortskern im Schatten der historischen Pfarrkirche St. Lucia



Abb. 71: Pfarrzentrum St. Lucia als Treffpunkt der Bevölkerung / Daseinsvorsorgeeinrichtung
Fotos: Planungsgruppe MWM 2017.



Abb. 72: Grenzstraße 6, aus einem Leerstand wird langfristig eine Bauruine

5 LEITBILD UND ENTWICKLUNGSZIELE

5.1 Umsetzung interkommunaler Leitziele in Höngen, Heilder und Saeffelen

Aufgabe einer nachhaltigen Ortsentwicklung für Höngen, Heilder, Saeffelen, im Sinne der interkommunalen Entwicklung (vgl. interkommunales Leitbild, Bericht IEK Teil A, Kapitel 5) ist es, die strategischen Ebenen miteinander zu verzahnen und die Zielsetzungen lokal möglichst gut zu verankern. Es gilt also, das Handeln aller Akteure entsprechend auszurichten und mit möglichst effizientem Ressourceneinsatz eine Entwicklung zum gegenseitigen Nutzen (ob privater oder öffentlicher Akteur) in die Wege zu leiten. Bei der Konkretisierung des Leitbildes für Höngen, Heilder, Saeffelen (vgl. Kap. 5.2) spielen folgende Handlungsfelder und Leitziele der interkommunalen Konzeption eine herausragende Rolle:

Handlungsfeld 1: Interkommunales Management

- Stärkung der zentralörtlichen Funktionen und Sicherung der Daseinsvorsorge durch Bündelung von Kräften und Ressourcen
- Intensivierung der Zusammenarbeit zur Koppelung verschiedener Förderprogramme (v. a. Integrierte Ländliche Entwicklung, LEADER, VITAL.NRW)
- Entwicklung gemeinsamer Strategien zur finanziellen Sicherung der Kommunen
- Weiterentwicklung von E-Government-Strukturen

Handlungsfeld 2: Ortskernsicherung

- Städtebauliche Inwertsetzung und Attraktivitätssteigerung von Dorfzentren und Ortskernen zur Verbesserung der Lebensqualität sowie des Innen- und Außenimages
- Innerörtliche Verkehrsberuhigung und Rückbau von Verkehrsflächen zur (Re)Vitalisierung der Ortskerne
- Abbau und Vermeidung von Leerständen und Brachen sowie Findung bedarfsorientierter Nutzungen
- Sicherung, Neunutzung und klimafreundliche Anpassung von (historischer) Bausubstanz

Handlungsfeld 3: Bildung

- Entwicklung einer generationengerechten Bildungslandschaft mit vielfältigen Angeboten zum „lebenslangen Lernen“
- Gezielte interkommunale Bündelung von Bildungsangeboten zur Entfaltung von Synergien
- Förderung des Erfahrungsaustauschs / Wissenstransfers durch stärkere Vernetzung nach innen und außen
- Quartiersöffnung und Flexibilisierung der vorhandenen Einrichtungen und damit erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit

Handlungsfeld 4: Wirtschaftsstandort und Tourismus

- Weiterentwicklung des grenzüberschreitenden Arbeitsmarktes
- Förderung wohnortnaher Beschäftigung
- Heben touristischer Potenziale durch Qualitätsverbesserungen und Kapazitätserweiterungen bestehender Einrichtungen, Angeboten und Produkten
- Erlebarmachung der historischen und kulturellen Besonderheiten, v. a. in den Ortskernen (Mühlen, Gutshöfe, Territorialgeschichte etc.)
- Entwicklung gemeinsamer Vermarktungskonzepte / Bildung einer eindeutigen regionalen Marke

Handlungsfeld 5: Umwelt, Freizeit und Naherholung

- Sicherung, Ergänzung und Verbesserung der Freizeitlandschaft, v. a. für Kinder und Jugendliche
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Naturschutz, Landwirtschaft und Siedlungsentwicklung und Schutz des naturräumlichen Potenzials

Handlungsfeld 6: Gesellschaft, Kultur und Identität

- Sicherung der Zuzüge, v. a. jüngerer Bevölkerungsgruppen als eine Antwort auf den demographischen Wandel
- Schaffung von bedarfsgerechten Freizeit- und Kulturangeboten sowie Begegnungsräumen, v. a. für die Jugend
- Dauerhafte Bewahrung des identitätsstiftenden Kultur- und Brauchtumsschatzes
- Stärkere Vernetzung und Professionalisierung von Vereins- und Integrationsinitiativen

Handlungsfeld 7: Wohnortnahe Versorgung

- Sicherung der Nahversorgung, auch in peripheren Ortslagen
- Stärkung der Vernetzung zwischen Einrichtungen im Gesundheitssektor und Ausbau der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit

Handlungsfeld 8: Mobilität

- Ergänzung und Flexibilisierung des ÖPNV-Angebots, v. a. in peripheren Ortslagen
- Sicherstellung einer uneingeschränkten Mobilität für alle Generationen
- Vernetzung lokaler Funktionsräume

5.2 Leitbild für Höngen, Heilder und Saeffelen

Auf Basis der Ergebnisse der interkommunalen sowie ortsteilbezogenen Bestandsanalysen wurde unter Einbezug von Bürgerschaft und Multiplikatoren das Leitbild formuliert, das die Entwicklungsperspektiven für Höngen, Heilder und Saeffelen auf den Punkt bringen soll.

Leitbild für Höngen, Heilder, Saeffelen
<p>Die Ortslagen Höngen, Heilder und Saeffelen verstehen sich als ein Ganzes und leben damit die Philosophie der interkommunalen Zusammenarbeit im Kleinen.</p> <p>Hier befindet sich der Ankerpunkt der interkommunalen Bildungszusammenarbeit in der Gemeinde Selfkant, der in vorbildlicher Weise mit außerschulischen Lernorten und Kultureinrichtungen verknüpft ist.</p> <p>Durch eine gelungene städtebauliche Aufwertung der historischen Ortskerne und eine funktionsräumliche Verknüpfung unter Einbeziehung der naturräumlichen Potenziale positioniert sich der Ortsteil als attraktiver Wohnstandort mit Zukunft.</p> <p>Bedarfsgerechte Treffpunkte schaffen das Fundament für ein breit gefächertes Kultur- und Freizeitangebot. Ehrenamtliches Engagement ist nicht nur eine leere Worthülse sondern wird von der Dorfgemeinschaft aktiv gelebt.</p>

5.3 Entwicklungsziele Höngen, Heilder und Saeffelen

Ein Schritt hin zur Operationalisierung und Spezifizierung des Leitbilds und der Leitziele entsprechend der Ausgangssituation im jeweiligen Vertiefungsbereich, ist die Verräumlichung und zeichnerische Aufarbeitung in Form eines Strukturkonzeptes. Dieses stellt die Planungsabsichten im Gesamtzusammenhang des Untersuchungsraumes in abstrahierter Form dar und verfolgt einen integrierten Ansatz, der städtebauliche, freiraumplanerische und infrastrukturelle Entwicklungsüberlegungen genauso berücksichtigt wie verkehrliche Zielsetzungen im Bereich der öffentlichen Straßen und Plätze. Ferner werden Querschnittsthemen wie Barrierefreiheit oder Demographie mitgedacht. In der Plansprache benutzt es dazu einen Mix aus symbolhafter sowie flächiger Darstellung.

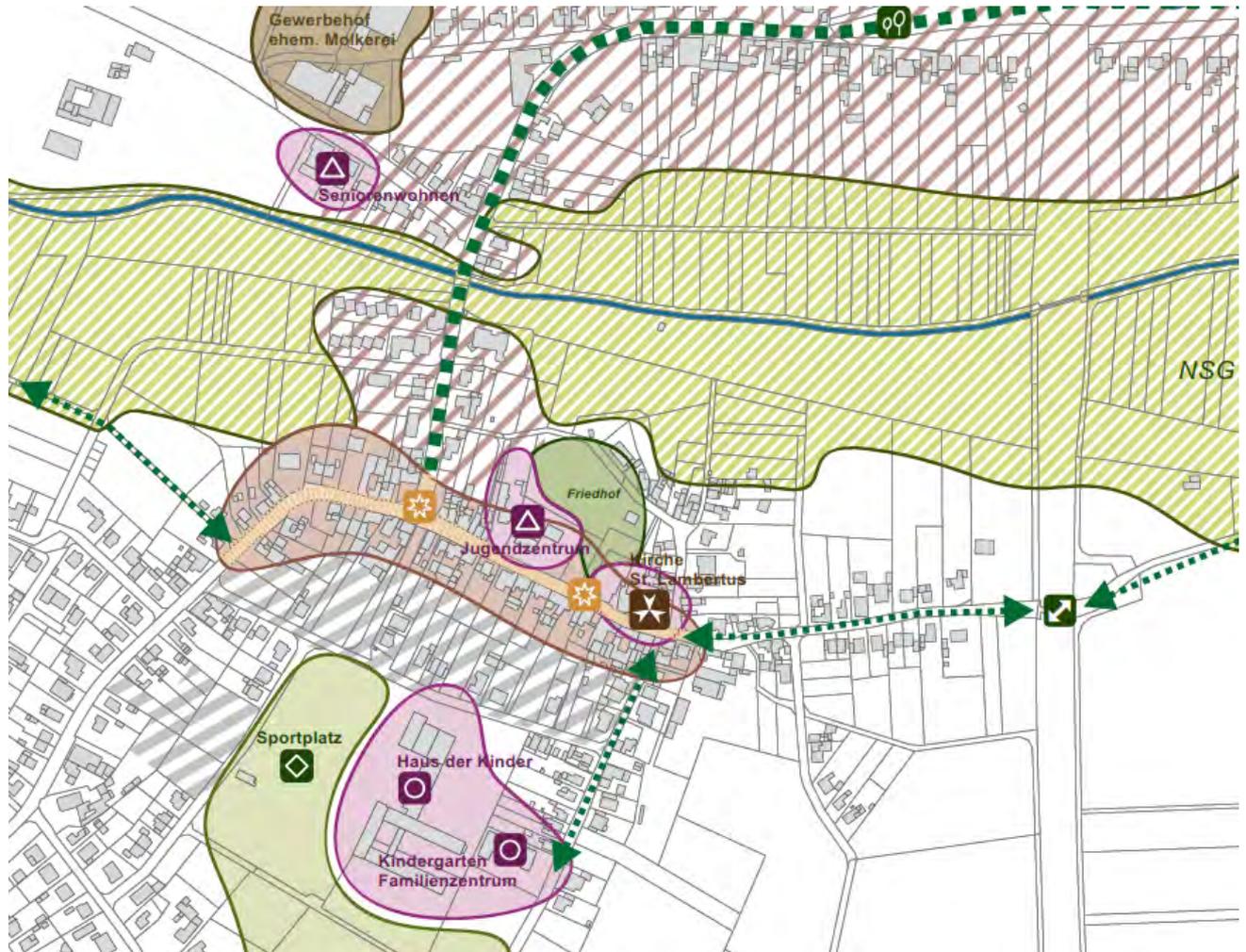


Abb. 73: Plan E5 – Strukturkonzept Vertiefungsbereich Höngen – Heilder
Quelle: Planungsgruppe MWM 2017.



Abb. 74: Plan E5 – Strukturkonzept Vertiefungsbereich Saeffelen
Quelle: Planungsgruppe MWM 2017.

Ziele im Bereich des historischen Ortskerns von Höngen

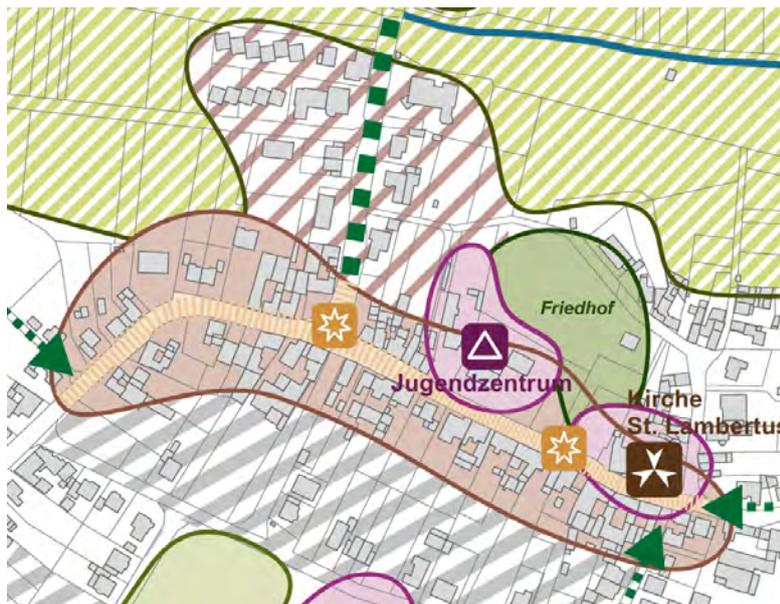


Abb. 75: Entwicklungsziele im Bereich des historischen Ortskerns von Höngen
Quelle: Planungsgruppe MWM 2017.

Der historische Ortskern von Höngen soll als wichtiger Ankerpunkt der Daseinsvorsorge auch für die umliegenden Ortsteile qualifiziert werden. Die Entwicklungsabsichten zielen also auf die dauerhafte Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionen der Daseinsvorsorge (z. B. Jugendzentrum, Jugendheim) sowie auf eine Vitalisierung der Ortsmitte ab. Hiermit einhergehen werden die Aufwertung öffentlicher Räume und die Inwertsetzung historischer Siedlungsstruktur und Bausubstanz. Die passenden Rahmenbedingungen werden durch einen ortskerngerechten Rückbau des Straßenraumes Kirchstraße geschaffen, der bisher überdimensioniert war.

Darüber hinaus gilt es, den Kreuzungsbereich Heerstraße / Am Saeffelbach / Kirchstraße sowie den zentralen Platzbereich um die Kirche / Kriegerdenkmal durch Umgestaltung aufzuwerten. Auch Fußverbindungen in den Freiraum sollen aufgewertet sowie barrierefrei gestaltet werden, um die Verzahnung der unterschiedlichen Bruchlandschaften mit dem Siedlungsbereich zukünftig zu verbessern. Im Folgenden sind die Entwicklungsziele für den Teilbereich des historischen Ortskerns detailliert aufgeführt:

-  Stärkung und Sicherung Ortskernbereiche mit zentralen Funktionen
 - v. a. Sicherung und Attraktivitätssteigerung des historischen Ortskerns von Höngen (u. a. durch ein Leerstandsmanagement)

-  Sicherung und Ausbau Bildungs- / Kultur- und Sozialeinrichtungen
 - dauerhafte Sicherung und Ausbau des historischen Ortskern mit seinen Funktionen der Daseinsvorsorge (z. B. Jugendzentrum, Jugendheim)

-  Ortskerngerechter Rückbau und Aufwertung des zentralen Straßenraumes Kirchstraße
 - Gliederung und Aufwertung des öffentlichen (Straßen-)Raumes einschließlich Ordnung des ruhenden Verkehrs
 - Einheitliche Ausstattung mit Mobiliar (Berücksichtigung eines Gestaltungskanons für Höngen, Heilder und Saeffelen)
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität
 - Schaffung von Barrierefreiheit

-  Aufwertung Stadtraum / Platzanlagen
 - Umgestaltung / Verkehrsberuhigung des Kreuzungsbereiches Heerstraße / Am Saeffelbach / Kirchstraße zur visuellen und funktionalen Stärkung der Eingangssituation des Ortskerns
 - Umgestaltung der Kirchstraße zu einem attraktiven Begegnungsraumes mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bürgerschaft und Besucher
 - Platzgestaltung / -aufweitung des Ortsmittelpunktes an der Lambertuskirche / Kriegerdenkmal
 - Vermeidung von Verkehren und Neuordnung des ruhenden Verkehrs

Ziele im Bereich Haus der Kinder / Frei- und Sportanlagen / Familienzentrum

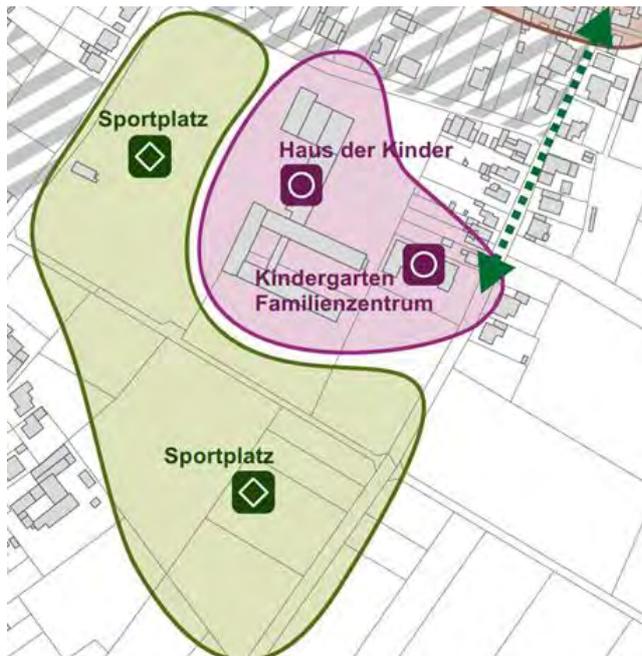


Abb. 76: Entwicklungsziele im Bereich des Haus der Kinder / Frei- und Sportanlagen / Familienzentrum

Quelle: Planungsgruppe MWM 2017.

Im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes sieht das Strukturkonzept die Sicherung und den Ausbau der Bildungs- / Kultur- und Jugendeinrichtungen vor. In erster Linie sollen neben der bedarfsgerechten Sanierung der Gebäude im Haus der Jugendlichen die Erweiterung und der Aufbau von pädagogischen, bildungsbezogenen Angeboten vollzogen und weiterentwickelt werden. Die Außenanlagen sind anzupassen und die Barrierefreiheit in und an den Gebäuden soll verbessert werden. Bei der Konkretisierung und genauen Maßnahmendefinition gilt es, die Bevölkerung (v. a. Schulkinder, Lehrer, Eltern, Vereine) einzubeziehen.

Die Spiel- und Sportanlagen westlich der Schule müssen noch stärker in das Gemeinwesen sowie in das dörfliche Leben einbezogen werden.



Sicherung und Ausbau Bildungs- / Kultur- und Sozialeinrichtungen

- Erweiterung der pädagogischen und Aufbau von bildungsbezogenen Angeboten über die Ortsteilgrenzen hinaus
- Sicherung und Erweiterung von Sport-, Freizeit- und Kulturangeboten
- Weitere Öffnung zum Quartier und für die Öffentlichkeit von Schulgebäuden (Mensa, Aula, Foyer etc.) und Sporthallen
- Umgestaltung und Aufwertung von Außenanlagen, insbesondere Entsiegelung und Aufwertung der Schulhöfe



Bildungseinrichtung (Schulgebäude, Sporthallen, Familienzentrum)

- Bedarfsgerechte Anpassung und Sanierung der Gebäude, u. a. Erhöhung der Nutzungsflexibilität, Barrierefreiheit und energetische Ertüchtigung



Stärkung der Fußwegebeziehung



Ausbau und Ergänzung Naherholungs- und Freizeitbereiche / Sporteinrichtungen westlich des Hauses der Kinder



Sicherung, Aufwertung und Ergänzung Grün-/ Freizeit- und Sportanlagen

Ziele im historischen Ortskern von Saeffelen

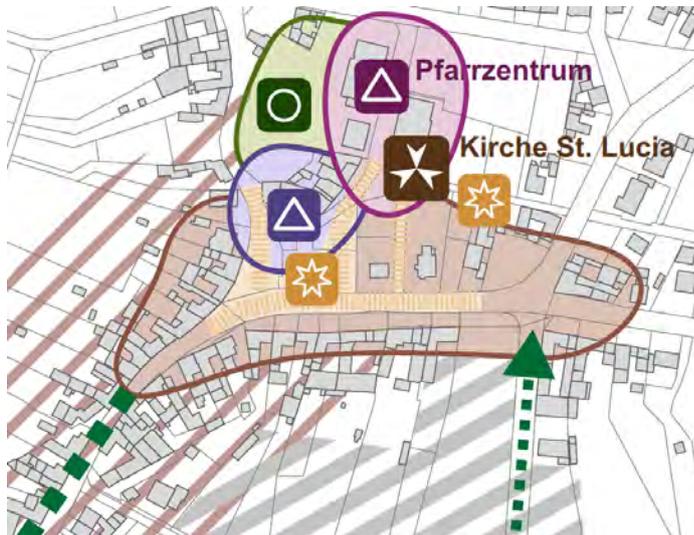


Abb. 77: Entwicklungsziele im Bereich des Ortskerns Saeffelen
Quelle: Planungsgruppe MWM 2017.

Der historische Ortskern des Angerdorfes Saeffelen soll mit dem Pfarrzentrum und v. a. mit dem neuen Dorfgemeinschaftshaus als wichtiger Ankerpunkt der Daseinsvorsorge langfristig gestärkt werden. Die Entwicklungsabsichten zielen also auf die dauerhafte Sicherung des historischen Ortskerns mit den o. g. Funktionen der Daseinsvorsorge sowie auf eine (Re-) Vitalisierung der Ortsmitte ab, die insbesondere die Aufwertung öffentlicher Räume impliziert (z. B. Aufwertung des Dorfplatzes, Rückbau der Selkantstraße, Aufwertung der zentralen Fußwege).

Die Sicherung des erhaltenswerten Freiraumes „Dorfanger“ westlich des Pfarrzentrums ist von hoher Bedeutung. Darüber hinaus gilt es, die historische Siedlungsstruktur und Bausubstanz zu sichern und zu erhalten.

- Stärkung und Sicherung Ortskernbereiche mit zentralen Funktionen
 - v. a. Sicherung und Attraktivitätssteigerung des historischen Ortskerns von Saeffelen (u. a. durch ein Leerstandsmanagement)

- Sicherung und Ausbau Bildungs- / Kultur- und Sozialeinrichtungen
 - dauerhafte Sicherung und Ausbau des historischen Ortskern mit seinen Funktionen der Daseinsvorsorge (besonders Pfarrzentrum)

- △
 Pfarrzentrum St. Lucia Saeffelen

- △
 Ausbau und Vernetzung Bürger-/ Kultureinrichtungen

- △
 Dorfzentrum Saeffelen (Begegnungsstätte / Dorfgemeinschaftshaus)



Ortskerngerechter Rückbau und Aufwertung des zentralen Straßenraumes

- Gliederung und Aufwertung des öffentlichen (Straßen-)Raumes einschließlich Ordnung des ruhenden Verkehrs (bes. Rückbau und Umgestaltung der zentralen Selfkantstraße)
- Einheitliche Ausstattung mit Mobiliar (Berücksichtigung eines Gestaltungskanons für Höngen, Heilder und Saeffelen)
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Pfarrer-Jäger-Straße, Grenzstraße, Fußwege im Ortskern)
- Schaffung von Barrierefreiheit



Aufwertung Stadtraum / Platzanlagen

- Umgestaltung / Verkehrsberuhigung des Kreuzungsbereiches Selfkantstraße / Pfarrer-Jäger-Straße / Grenzstraße
- Umgestaltung der Kirchstraße zu einem attraktiven Begegnungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bürgerschaft und Besucher
- Platzgestaltung / -aufweitung des Ortsmittelpunktes östlich der Pfarrkirche St. Lucia
- Vermeidung von Verkehren und Neuordnung des ruhenden Verkehrs



Weiterentwicklung historische Frei- und Grünanlagen

- Stärkere Öffnung des verbliebenen Freiraumes des historischen Angers



Stärkung der Fußwegebeziehung

- Ausbau und Aufwertung der Fußwegebeziehungen im Bereich der südlichen Selfkantstraße
- Ausbau und Aufwertung des Schulweges aus dem Ortskern

6 GESAMTSCHAU DER MAßNAHMEN

In den Zielkonzepten für Höngen / Heilder und Saeffelen (vgl. Plan E5) wurden in der Gesamtschau die städtebaulichen Zielsetzungen abstrahiert dargestellt. Darauf aufbauend wurden konkrete Maßnahmen entwickelt, die die vorhandenen Qualitäten sichern und fördern sowie den aufgezeigten Mängeln entgegenwirken.

Maßnahmen Höngen / Heilder:

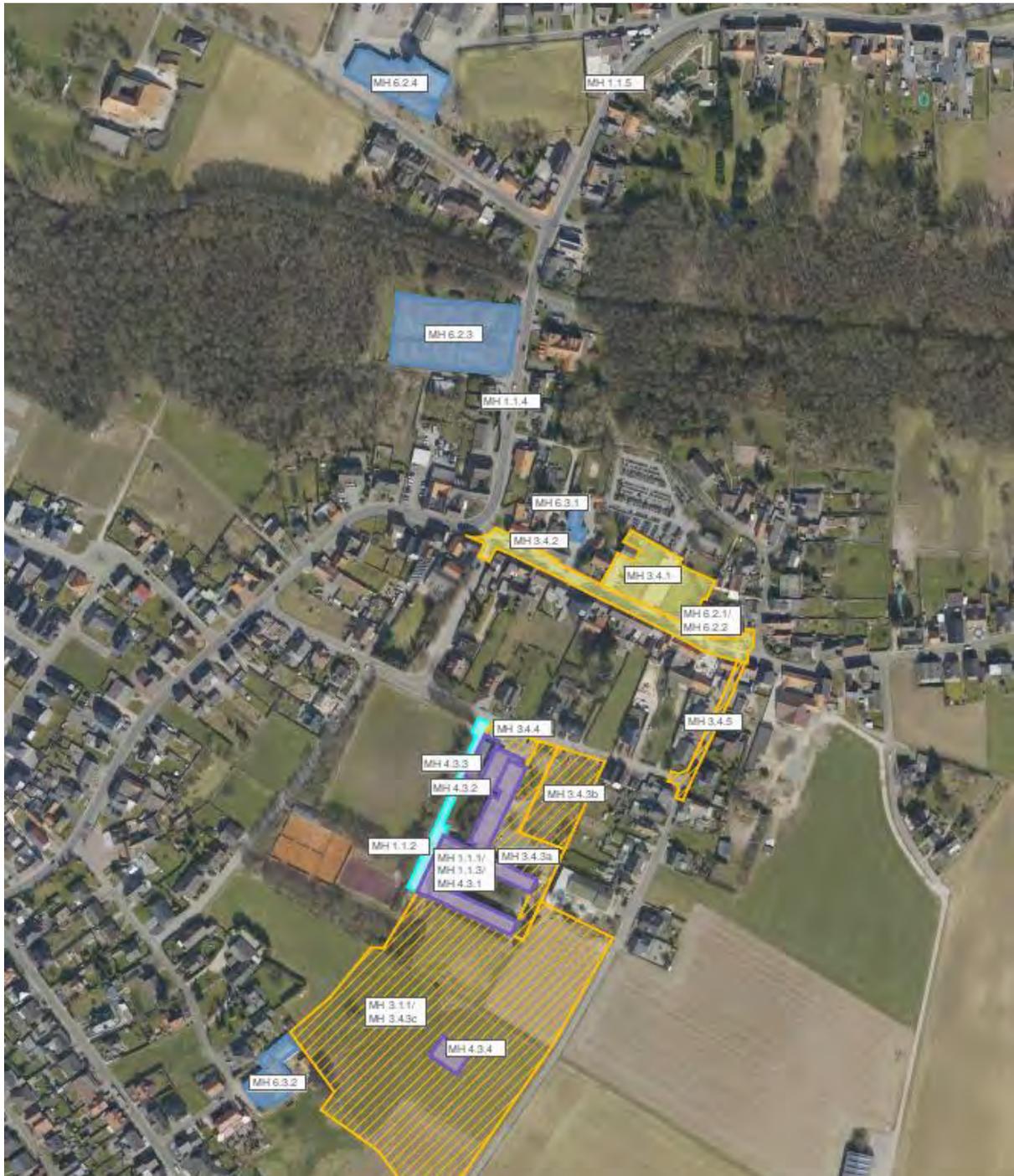


Abb. 78: Ausschnitt aus Plan E6.1 – Maßnahmen (Vertiefung Höngen / Heilder)

Quelle: Planungsgruppe MWM, Luftbild: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 239 / 2016.

Maßnahmen Saeffelen:



Abb. 79: Ausschnitt aus Plan E6.2 – Maßnahmen (Saeffelen)

Quelle: Planungsgruppe MWM, Luftbild: Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg, 239 / 2016.

Die Pläne für Höngen / Heilder und Saeffelen (vgl. Plan E6.1 und E6.2) verorten insbesondere die bestimmten Räumen zugeordneten Maßnahmen. Die in den jeweiligen Plänen aufgeführten Einzelmaßnahmen sind entsprechend den übergeordneten Zielsetzungen in Themenfelder gegliedert und mit Ordnungsnummern versehen. Eine Übersicht der Gesamtmaßnahme in tabellarischer Form ist der Anlage E4 „Gesamtkostenübersicht“ zu entnehmen. Zusätzlich wurde für jede Maßnahme ein sogenanntes Maßnahmenblatt mit detaillierter Beschreibung und den wichtigsten Fakten erstellt.

Die Maßnahmen lassen sich in folgende Maßnahmenkategorien gliedern und farblich voneinander abgrenzen:¹⁴

M 1 ff. Kosten, die den Gemeinden entstehen

→ nicht zuwendungsfähig **oder** Gegenstand anderer Förderprogramme

M 2 ff. Vorbereitung der Gesamtmaßnahme

→ Vorbereitungsmaßnahmen, städtebauliche Planung, Vergütung sonstiger Beauftragter

M 3 ff. Ordnungsmaßnahmen

→ Bodenordnung, Freilegung von Grundstücken, Erschließung (Verkehrs-/ Freianlagen)

M 4 ff. Baumaßnahmen nach § 148 BauGB (Gebäude)

→ Modernisierung priv. Gebäude, Standortaufwertung, Gemeinbedarfsreinrichtungen

M 5 ff. Besondere städtebauliche Maßnahmen

→ Verfügungsfonds, Zwischenfinanzierung, Öffentlichkeitsarbeit/ -beteiligung

M 6 ff. Ergänzende Maßnahmen

→ Kosten anderer öffentlicher Träger, Kosten privater Investoren

Abb. 80: Gliederung der Maßnahmen gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht

Quelle: Planungsgruppe MWM 2016.

Zu den vorbereitenden Maßnahmen zählen z. B. städtebauliche Planungen und Gutachten, städtebauliche Wettbewerbe, Beratungsleistungen für private Bauherren oder die Einrichtung eines Quartiersmanagements. Außerdem werden hier Planungsleistungen aufgeführt, die als vorbereitende Untersuchungen vorliegen und die Voraussetzung für die Beantragung der Städtebauförderung sind. Ein Großteil dieser Vorbereitungsmaßnahmen wird in interkommunaler Abstimmung bearbeitet, um einen Know-how-Transfer zwischen den Projektkommunen zu ermöglichen und um Synergieeffekte zu nutzen.

Die Ordnungsmaßnahmen setzen sich zusammen aus Erschließungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Umgestaltung öffentlicher Räume wie etwa die Umgestaltung Dorfmitte Höngen (MH 3.4.1) oder die Entwicklung des Dorfplatzes in Saeffelen (MS 3.4.1a-b).

Zu den Baumaßnahmen gehören private Baumaßnahmen wie Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten ebenso wie die energetische Sanierung von öffentlichen Hochbauten wie dem Haus der Kinder (MH 4.3.1).

Als besondere städtebauliche Maßnahmen firmieren Maßnahmen, die der Öffentlichkeitsarbeit und der Begleitung der Sanierungsmaßnahme dienen.

¹⁴ Die Maßnahmennummern sind mit unterschiedlichen Buchstaben versehen, die Aufschluss über die Ortslage geben:
 M (ohne weiteren Buchstaben): überörtliche Maßnahmen, gemeinsame Organisation / Durchführung / Umsetzung
 MG: Maßnahmen im Vertiefungsbereich Gangelt
 MK: Maßnahmen im Vertiefungsbereich Heinsberg – Kirchhoven
 MO: Maßnahmen im Vertiefungsbereich Heinsberg – Oberbruch
 MH: Maßnahmen im Vertiefungsbereich Selfkant – Höngen
 MS: Maßnahmen im Vertiefungsbereich Selfkant – Saeffelen

Als ergänzende Maßnahmen werden private Investitionen und kommunale Maßnahmen nachrichtlich dargestellt, die als flankierende Maßnahmen Teil des durch die Städtebauförderung ausgelösten Investitionsvolumens sind.

Zusätzlich unterscheiden die Maßnahmenpläne zwischen Priorität A und Priorität B. Für alle Maßnahmen mit Priorität A werden im Rahmen einer ersten Antragstellungsphase zwischen 2017 bis 2020 Mittel bei der Städtebauförderung beantragt. Maßnahmen mit der Priorität B sind gleichbedeutende Einzelmaßnahmen der Gesamtmaßnahme. Diese werden in einer zweiten Förderphase bzw. im Rahmen der Fortschreibung des IEK zum Antragsjahr 2021 näher betrachtet und sind in den Maßnahmenplänen schraffiert dargestellt.

Nachfolgend werden die Kernbausteine des Umsetzungsprogramms mit Fokus auf den Vertiefungsbereich Höngen – Heilder – Saeffelen in beschriebener Form kurz vorgestellt.

6.1 Interkommunale Maßnahmen

Fortschreibung Interkommunales Entwicklungskonzept, Projektmanagement (M 2.1.2)

Auf Grundlage des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes haben die Gemeinden Gangelt, Selfkant und die Stadt Heinsberg Gesamtanträge auf Zuwendung nach der Förderrichtlinie Stadterneuerung 2008 NRW für die Jahre 2017 – 2020 bei der Bezirksregierung Köln eingereicht.

In den Folgejahren ist zur Begleitung des gesamten Prozesses neben der Fortschreibung und Aktualisierung des IEK die Ausarbeitung der notwendigen Unterlagen zur jeweiligen Anmeldung der Maßnahmen zur Antragstellung bei der Städtebauförderung erforderlich.

Außerdem ist im Rahmen der Fortschreibung die Überarbeitung und Anpassung des Konzeptes (Struktur- und Gestaltungskonzept) sowie des Umsetzungsprogramms notwendig.

Interkommunale Öffentlichkeitsarbeit (M 2.2.1)

Bereits im Rahmen des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes wurde durch die Integration und Partizipation lokaler Akteure der nötige Rückhalt, aber auch die nötige Leistungsfähigkeit generiert, um das Konzept erfolgreich auf- und umzusetzen. Diese intensive Öffentlichkeitsinformation und -beteiligung ist gerade auch in der Umsetzungsphase entscheidend zur Akzeptanzbildung, aber auch, um die Planungsbelange und Anregungen z. B. der Anwohner rechtzeitig und umfassend berücksichtigen zu können. Um auch weiterhin eine intensive interkommunale Öffentlichkeitsarbeit zu gewährleisten, ist die Bewerbung und Durchführung von Bürgerwerkstätten, Planungswettbewerben / Gutachterverfahren, die Erstellung von Flyern / Infoblättern sowie verschiedene Marketing- und Imagemaßnahmen erforderlich.

Als Informationsgrundlage hat sich ein beidseitig bedrucktes Faltblatt bewährt, das z. B. an die Haushalte der jeweiligen Gemeinde / des jeweiligen Quartiers verteilt wird oder Veranstaltungsteilnehmern ausgehändigt werden kann. Der Flyer erläutert in unterschiedlichen Phasen den jeweiligen Sachstand der Planung in allgemeinverständlichen Worten.

Entscheidend für das Gelingen einer ganzheitlichen Aufwertung einer Kommune ist die aktive Mitwirkung und Mitgestaltung durch private Akteure. So war bereits der anfängliche Planungsprozess im Rahmen des IEK von einer intensiven Beteiligung und Information der Öffentlichkeit geprägt. Ein Instrument, um Bürgerinnen und Bürger die konstruktive Beteiligung zu ermöglichen und damit die

Planung zu qualifizieren, sind Planungswerkstätten (Tagesveranstaltung) oder Foren (Abendveranstaltung) über den gesamten Planungszeitraum (Förderzeitraum) sowie Planungswettbewerbe und Gutachterverfahren. Sie sollten immer dann stattfinden, wenn komplexere bauliche oder sonstige Maßnahmen anstehen.

Die guten Erfahrungen mit „Stadtplanung im Dialog“ liegen darin begründet, dass zum einen so die Vermittlung der komplexen Planinhalte für Bürgerschaft und Interessierte gelingt und Beschlussfähigkeit mit Konsens über den Weg des Verstehens und Mitwirkens erreichbar sind. Andererseits fließen Planungsaspekte, Wünsche und Vorstellungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit und engagierter Akteure mit ein.

Neben der Information und Beteiligung der Bevölkerung ist es wichtig, das Image der Kommunen der Westzipfelregion mit Hilfe eines aufeinander abgestimmten Maßnahmenbündels aufzuwerten. Ein Image kann aber nur dann glaubhaft vermittelt werden, wenn die Quartiere und damit die Bewohner als dessen lokale Akteure zu einer gemeinsamen Identität gefunden haben. Identitätsbildung und die Entwicklung eines von allen getragenen Wertegerüsts stehen also ebenso im Vordergrund.

Bezug zu interkommunalen Leitzielen

(vgl. IEK Bericht, Teil A, Kap. 5)

- Entwicklung gemeinsamer Vermarktungskonzepte / Bildung einer eindeutigen regionalen Marke
- Stärkung der Identifikation mit der Region

Interkommunaler Gestaltungsleitfaden (M 2.3.1)

Neben der Qualität und der vielfältigen Mischung der verschiedenen Funktionen (Wohnen, Handel und Dienstleistung, Kultur) spielt insbesondere ein gepflegtes Erscheinungsbild und architektonisch qualitätsvolles Ambiente eine Schlüsselrolle für die Attraktivität und Identität eines Stadt- oder Ortskerns.

Dabei werden – aufbauend auf den charakteristischen Elementen der ortsbildprägenden Bebauung – in den Stadt- und Ortsteilen Kirchhoven, Oberbruch, Gangelt, Höngen, Heilder und Saeffelen in Form eines Gestaltungsleitfadens Empfehlungen für die bauliche Gestaltung von Gebäuden ausgesprochen. Dieser Leitfaden dient als Orientierungsrahmen für die Beratung von privaten Grundstücks- und Immobilieneigentümerinnen / -eigentümern, interessierten Bürgerinnen / Bürgern sowie Gewerbetreibenden und soll anhand von Positivbeispielen Perspektiven für eigene Baumaßnahmen aufzeigen. Durch plakative Negativbeispiele kann zudem ein Bewusstsein dafür geschaffen werden, wie sich Fehlplanungen und unsensible Gestaltungselemente auf das gesamte Ortsbild auswirken können.

Ziel ist der Erhalt und die gestalterische Weiterentwicklung des jeweilig stadt- und ortsteiltypischen Charakters.



Abb. 81: Beispielseiten aus dem Gestaltungsleitfaden Radevormwald
Quelle: Stadt Radevormwald / Planungsgruppe MWM.

Zu bearbeiten sind u. a. folgende Themen: Äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen (Dächer und Dachaufbauten; Fassaden und Fassadengliederung; Haustüren, Fenster und Schaufenster; Materialien und Farbgestaltung; Fassadenbeleuchtung etc.) Werbung und Werbeanlagen (z. B. Schriftzüge, Ausleger); Sondernutzungen (Außengastronomie und Mobiliar; Einzelhandel).

Der Gestaltungsleitfaden wird in interkommunaler Abstimmung bearbeitet werden, um einen Know-how-Transfer zu ermöglichen und von den gegenseitigen Erfahrungen zu profitieren.

Bezug zu interkommunalen Leitzielen (vgl. IEK Bericht, Teil A, Kap. 5)

- Städtebauliche Inwertsetzung und Attraktivitätssteigerung von Dorfzentren und Ortskernen zur Verbesserung der Lebensqualität sowie des Innen- und Außenimages
- Erlebarmachung der historischen und kulturellen Besonderheiten, v. a. in den Ortskernen (Mühlen, Gutshöfe, Territorialgeschichte etc.)
- Stärkung der Identifikation mit der Region

Interkommunales Info-/ Leitsystem- und Freiraumkonzept (M 2.3.2)

Ziel eines Info-/ Leitsystems ist es, Gästen und Kunden – als wichtige Nutzergruppe – die Orientierung zu erleichtern. Es soll die Neugierde auf die Ortskerne wecken und Highlights präsentieren. So sollen mehr Besucher und Kunden für den Orts- und Stadtteile und deren touristische Angebote gewonnen werden. Gleichzeitig können historische Ortsinformationen und Themen vermittelt werden.

Es werden sehenswürdige Bauwerke, Freizeiteinrichtungen sowie lokaltypische Themen aus Vergangenheit und Gegenwart präsentiert. Außerdem wird die Einbindung weiterer außerhalb der Ortskerne liegender Anlaufpunkte angestrebt. Ein solcher Ansatz ist identitätsstiftend für die Bevölkerung und ein gewinnbringender Imagefaktor.

An ausgewählten Standorten könnten hierzu z. B. Kombinationen aus stilisiertem Ortskernplan, Piktogrammen der Highlights sowie Erschließung mit Parkmöglichkeiten angebracht werden. Denkbar sind außerdem Infotafeln zu verschiedenen Themen, die z. B. fahnenartig an Pfosten installiert sind.

Durch Bewahrung und Herausstellung bzw. Akzentuierung stadträumlicher und baulicher Qualitäten sowie Beseitigung offensichtlicher Mängel und Defizite sollen der Gesamtcharakter der Stadtteile und Ortschaften aus einem Zusammenspiel von Alt und Neu mit ihren identitätsstiftenden Eigenarten gestärkt und die Anziehungskraft weiter gesteigert werden.



Abb. 82: Beispiel Info- / Leitsystem (Stadt Baesweiler)
Quelle: Neisser Zöller Kommunikation und Design 2016.



Abb. 83: Beispiel Infosteile (Wiehl-Bielstein)
Quelle: Planungsgruppe MWM 2015.

Das interkommunale Freiraumkonzept soll daher eine Verbesserung von Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten herbeiführen und gewährleisten, dass die Auswahl bzw. Ausführung baulicher und freiräumlicher Anlagen sowie von Oberflächen, Ausstattungselementen, Straßenmöblierung, Werbeanlagen und Bereichen mit Außengastronomie diesem besonderen Anspruch an Gestaltung, Material und Detaillierung gerecht werden.

Angelehnt an die Form des interkommunalen Gestaltungsleitfadens (mit räumlicher Zuordnung) soll das interkommunale Freiraumkonzept konkrete Aussagen hinsichtlich Bestandswahrung baulicher und freiräumlicher Gestaltungselemente sowie der Auswahl von Oberflächen, Stadtmöblier, Beleuchtung, Begrünung etc. treffen und damit Orientierung für alle Akteure (gleich ob öffentlich oder privat) bieten.

Inhaltliche Kernpunkte sind:

- Kennzeichnung ortstypischer Bau-, Gestaltungs- und Freiraumelemente, die es unbedingt zu wahren oder herauszustellen bzw. zu ergänzen gilt
- ganzheitliches Oberflächen-/ Gestaltungskonzept für räumliche Kernbereiche und Verbindungsachsen für zukünftige Umbaumaßnahmen von Straßen, Platz- und Grünanlagen
- Umgang mit bestandshaltenden Übergangsbereichen bei angrenzenden Umbaumaßnahmen (Gestaltung / Anbindung)
- Festlegung eines Gestaltungskanons für Oberflächen, Ausstattungs- und Stadtmobiliarelementen, Beleuchtung und Begrünung
- horizontal und vertikal ablesbares Info-/ Leitsystem (Orientierung, Wegeführung für Besucher unter dem Gesichtspunkt Tourismus und Einkaufen)
- Empfehlung für die Gestaltung von Werbeanlagen, Möblierung, Bepflanzung an / vor privaten Geschäfts- und Gastronomiebetrieben

Bezug zu interkommunalen Leitzielen

(vgl. IEK Bericht, Teil A, Kap. 5)

- Städtebauliche Inwertsetzung und Attraktivitätssteigerung von Dorfzentren und Ortskernen zur Verbesserung der Lebensqualität sowie des Innen- und Außenimages
- Erlebarmachung der historischen und kulturellen Besonderheiten, v. a. in den Ortskernen (Mühlen, Gutshöfe, Territorialgeschichte etc.)
- Stärkung der Identifikation mit der Region
- Vernetzung lokaler Funktionsräume

Interkommunales Quartiersmanagement (M 2.5.1)

Ein Instrument, welches anhand professioneller Vorgehensweisen auf eine möglichst ganzheitliche und nachhaltig erfolgsorientierte Attraktivitätssteigerung sowie Belebung zentraler Lagen bzw. Einkaufsbereiche abzielt und damit die Maßnahmen der öffentlichen Hand sinnvoll ergänzt, ist das Quartiersmanagement. Die praktische Durchführung erfordert in der Regel den Einsatz eines Quartiersmanagers, welcher sich in Vollzeit oder auch tageweise vor Ort mit den Belangen des betreffenden Standortes beschäftigt und zudem als Moderator alle wichtigen Akteursgruppen (u. a. Einzelhändler, Immobilieneigentümer, Verwaltung, Politik, Bürger, evtl. Vereine und kulturelle Initiativen) für einen gemeinsamen, aktiv gelebten Entwicklungsprozess gewinnt. Über diesen Weg werden Projekte angestoßen, welche im Rahmen der üblicherweise ehrenamtlichen Arbeit kaum geleistet bzw. erwartet werden können.

Um eine möglichst hohe Akzeptanz der Quartiersmanagement-Initiative bei allen Standortakteuren zu erreichen, empfiehlt es sich, die Trägerschaft im privatwirtschaftlichen Bereich anzusiedeln. Denkbar ist die Gründung eines eigenständigen Quartiersmanagement-Vereins ebenso wie die bewusste und gewollte Weiterentwicklung einer bereits bestehenden Vereinsstruktur hin zu einer Standortgemeinschaft, die auch anderen privaten Akteursgruppen (s. o.) zur aktiven Mitarbeit offensteht und die Belange der drei Kommunen vertritt und eine gemeinsame Aktions- und Lernbasis schafft.

Das Spektrum des Quartiersmanagements reicht von Werbemaßnahmen bis hin zu gestalterischen Maßnahmen. Als Prozess muss auf der einen Seite die Kommunikation der privaten Akteure mit den Kommunalverwaltungen, aber auch der privaten Akteure untereinander funktionieren. Hier liegt die besondere Herausforderung für den Quartiersmanager. Typische Themenfelder, um welche sich Quartiersmanagement-Initiativen kümmern, sind: Einzelhandelsförderung, Standortimage- und Markenbildung, Leerstandsabbau und Branchenmixsteuerung, Durchführung von Aktionen und Veranstaltungen und nicht zuletzt der Anschub von Maßnahmen zur funktionalen sowie optischen Attraktivitätssteigerung (Optimierung der Erreichbarkeit, Verbesserung der Aufenthalts- und Verweilqualität etc.).

Home / News Was gibt's Neues?

Wer wir sind und was wir tun

Projekte Handlungsfelder

Mitglieder und Vorstand

Downloads Wichtige Dokumente

Kontakt So erreichen Sie uns

City Management
RADEVORMWALD e.V.

Anmeldung zum Newsletter
E-Mail Adresse
Abonnieren

zur Website

Radevormwald
Stadt auf der Höhe

zur Website

WFG
Wirtschaftsförderungsgesellschaft Radevormwald 1998 & Co. KG

zu den Geschäftsflächen

Geschäftsflächen
in der Radevormwalder
Innenstadt

zu vermieten

Wer wir sind

Der Citymanagement Radevormwald e.V. ist ein Zusammenschluss von Einzelhändlern, Dienstleistern, Gastronomen, Immobilieneigentümern, Unternehmen, Vereinen und BürgerInnen, die sich die Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt von Radevormwald zur Aufgabe gemacht haben. Das Citymanagement ist eine Säule der Innenstadtsanierung, neben den baulichen Maßnahmen, wie bspw. der Neugestaltung des Marktplatzes oder der Kaiserstraße.

Ziel des Citymanagements Radevormwald ist es, die Innenstadtakteure zusammenzubringen und die Innenstadt durch projektorientiertes Handeln mit klaren zeitlichen, finanziellen und inhaltlichen Zielen zu stärken, aufzuwerten und zu beleben.

Das Citymanagement sieht sich als eigenständige und unabhängige Organisation, welche jedoch in regem Austausch mit der Stadtverwaltung, der Wirtschaftsförderung, der Radevormwalder Werbegemeinschaft, Vereinen, Unternehmen, als auch weiteren Akteuren und Interessensgruppen steht.

Abb. 84: Beispiel Homepage des Citymanagementvereins Radevormwald e. V.

Quelle: www.citymanagement-radevormwald.de.

In den Vertiefungsbereichen Gangelt, Kirchhoven, Oberbruch sowie Höngen, Heilder, Saeffelen geht es zu Beginn der Arbeit des Quartiersmanagements darum, die Basis für die Prozessbegleitung zu schaffen, Strukturen für den Verfügungsfonds aufzubauen, Öffentlichkeitsarbeit zu installieren und Baumaßnahmen zu begleiten.

Nach Verfestigung der Handlungsstrukturen kann dann eine neue Schwerpunktsetzung, z. B. unterstützend in Richtung Interkommunale Bauberatung, vorgenommen werden (siehe hierzu Maßnahme M 2.5.2).

Um ein ganzheitliches Quartiersmanagement zu erreichen, sollen die Aufgaben in den drei Kommunen von einem Management / einem Anbieter übernommen werden.

Bezug zu interkommunalen Leitzielen

(vgl. IEK Bericht, Teil A, Kap. 5)

- Stärkung der zentralörtlichen Funktionen und Sicherung der Daseinsvorsorge durch Bündelung von Kräften und Ressourcen
- Abbau und Vermeidung von Leerstand und Brachen sowie Findung bedarfsorientierter Nutzungen
- Entwicklung gemeinsamer Vermarktungskonzepte / Bildung einer eindeutigen regionalen Marke
- Sicherung der Nahversorgung, auch in peripheren Ortslagen

Interkommunale Bauberatung (M 2.5.2)

Neben den investiven Maßnahmen an kommunalen Liegenschaften sollen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Orte auch Synergien mit und Anreize für Private geschaffen werden, wodurch eine ganzheitliche Aufwertung bzw. ein Mehrwert für das jeweilige Quartier erreicht werden kann. Dies ist von besonderer Bedeutung, da eine Vielzahl von Gebäuden funktionale wie gestalterische Mängel aufweisen. Hinzukommen Leerstände und Bausubstanz in allgemein schlechtem Zustand. Daher ist geplant eine interkommunale Bauberatung für alle drei betrachteten Kommunen zu etablieren.

Die Bauberatung soll neben umfassenden gestalterischen Empfehlungen auch Aspekte der Denkmalpflege, des Leerstandsmanagements, der energetischen Ertüchtigung sowie der Fördermittelakquise enthalten. Es ist vorgesehen, hierbei auf Fachplaner und Architekten zurückzugreifen, die die Philosophie der Gemeinde Selfkant aufnehmen und vertreten können.

Durch das Instrument der konkreten Ortsbildpflege soll mit intensiver Einzelberatung ein positives Erscheinungsbild der privaten Gebäude (-fassaden) oder Freiflächen, die von wesentlicher Bedeutung für den Gesamteindruck sind, erreicht werden. Gute realisierte Beispiele vor Ort setzen oft jene spürbare Aufwertung in Gang, die notwendig ist, um langfristig motivierend zu wirken und nachhaltige Ergebnisse zu erzielen. Das Verfahren zielt daher besonders auf eine hohe öffentliche Aufmerksamkeit und die Einbindung privater Akteure ab.

Ziel des Projektes ist die Stärkung der Baukultur durch Förderung der denkmalgerechten Sanierung (der Baudenkmale), durch hochwertige Neugestaltung ortsuntypischer Fassaden gemäß den Vorgaben des Gestaltungsleitfadens und durch beispielhaftes ‚Neues Bauen‘ mit regionalen Materialien und ‚guter‘ Architektur.

Geplant ist die Beauftragung von Experten für die Durchführung der Bauberatung vor Ort nach drei unterschiedlichen Gesichtspunkten:

1. Denkmalpflege / denkmalgerechte Sanierung und Materialien
2. praktische Bauberatung: Einbindung der verschiedenen Sanierungsaspekte über das Erscheinungsbild hinaus / Überzeugungsarbeit hinsichtlich Aufwand und Nutzen
3. Leerstands-/ Nutzungsmanagement: Aufbau eines Leerstands-Katasters, Entwicklung von Nutzungskonzepten und Beratung der Eigentümer

Im Hinblick auf eine stärkere Hebelwirkung, ist die Bauberatung mit den Instrumenten des Quartiersmanagements (M 2.5.1) zu kombinieren.

Bezug zu interkommunalen Leitzielen

(vgl. IEK Bericht, Teil A, Kap. 5)

- Städtebauliche Inwertsetzung und Attraktivitätssteigerung von Dorfzentren und Ortskernen zur Verbesserung der Lebensqualität sowie des Innen- und Außenimages
- Abbau und Vermeidung von Leerstand und Brachen sowie Findung bedarfsorientierter Nutzungen
- Sicherung, Neunutzung und klimafreundliche Anpassung von (historischer) Bausubstanz
- Sicherung der Zuzüge, v. a. jüngerer Bevölkerungsgruppen als eine Antwort auf den demographischen Wandel

Interkommunaler Fachbeirat (M 2.5.3)

Zur Umsetzung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes soll ein Interkommunaler Fachbeirat installiert werden. Diesem sollen fachliche Vertreter mit unterschiedlichen Fachrichtungen und Schwerpunkten angehören.

Dabei sollte der Fachbeirat folgende Aufgaben übernehmen:

- Ständige Beratung und fachliche Begleitung in Form von gemeinsamen Sitzungen (alle 6 Monate), wobei aufgabenbezogen nicht immer alle Fachrichtungen vertreten sein müssen
- Expertenworkshops zur Prüfung und Fortschreibung der bisher angedachten Entwicklungsziele, Maßnahmen und Prioritäten
- Entsendung der Mitglieder als Preisgerichtsmitglieder im Wettbewerbsverfahren
- Unterstützung bei der Öffentlichkeitsarbeit und politischen Beratungen

Die Sitzungen des Interkommunalen Fachbeirats können in den Räumlichkeiten der einzurichtenden Quartiersbüros stattfinden.

Bezug zu interkommunalen Leitzielen

(vgl. IEK Bericht, Teil A, Kap. 5)

- Intensivierung der Zusammenarbeit zur Koppelung verschiedener Förderprogramme (v. a. Integrierte Ländliche Entwicklung, LEADER, VITAL.NRW)
- Entwicklung gemeinsamer Strategien zur finanziellen Sicherung der Kommunen
- Förderung des Erfahrungsaustauschs / Wissenstransfers durch stärkere Vernetzung nach innen und außen

Zwischenbilanz und Dokumentation der Maßnahme (M 5.2.1)

Nach Abschluss der Umsetzung aller Maßnahmen wird eine Dokumentation der Gesamtmaßnahme Interkommunales Entwicklungskonzept „Die Westzipfelregion“ erstellt und so der Entwicklungsprozess der letzten Jahre in all seinen Facetten dargestellt.

Mit einer kurzen Ergebnisbeschreibung der einzelnen Maßnahmen werden die enge Verknüpfung der Projekte untereinander sowie die Fülle der Grundlagen, Ansatzpunkte, Handlungsebenen und Akteure / Beteiligten deutlich.

Zudem soll der Weg der Zielerreichung, die zur Schaffung einer nachhaltigen Zukunftsperspektive für die Stadt- und Ortsteile Kirchhoven, Oberbruch, Gangelt, Höngen und Saeffelen durch integrierte Lösungsansätze führte, hinsichtlich ihrer Übertragbarkeit bewertet und herausgearbeitet werden.

Letztlich dient die Dokumentation auch der Vorbereitung auf die zweite Förderphase (Priorität B) des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes „Die Westzipfelregion“.

6.2 Quartiersspezifische Maßnahmen

Umgestaltung Dorfmitte Höngen (MH 3.4.1)

Die Dorfmitte von Höngen befindet sich im Bereich Kirchstraße / Kirche St. Lambertus. Ein Teilbereich wird derzeit als Parkplatz genutzt und ist stark versiegelt, ein weiterer Bereich ist als Rasenfläche ausgestaltet. Insgesamt wirkt dieser Platz vom Straßenraum abgetrennt und ist nur eingeschränkt für Veranstaltungen nutzbar.

Durch eine neue Gestaltung der Platzfläche, im Einklang mit dem interkommunalen Gestaltungsleitfaden (M 2.3.1), soll eine multifunktional nutzbare Fläche entstehen, die für Dorffeste u. ä. Veranstaltungen nutzbar ist. Ein weiteres Ziel der Maßnahme ist es, die Dorfmitte an der Kirchstraße zu vitalisieren und der Bürgerschaft neue Aufenthaltsbereiche sowie Treffpunkte anzubieten.

Die Neuordnung und Aufwertung des Dorfplatzes wird in enger Verzahnung mit der Umgestaltungsmaßnahme Kirchstraße (MH 3.4.2) konzipiert, um einen einheitlichen Charakter zu erhalten.

Bezug zu interkommunalen Leitzielen (vgl. IEK Bericht, Teil A, Kap. 5)

- Städtebauliche Inwertsetzung und Attraktivitätssteigerung von Dorfzentren und Ortskernen zur Verbesserung der Lebensqualität sowie des Innen- und Außenimages
- Innerörtliche Verkehrsberuhigung und Rückbau von Verkehrsflächen zur (Re)Vitalisierung der Ortskerne
- Schaffung von bedarfsgerechten Freizeit- und Kulturangeboten sowie Begegnungsräumen, v. a. für die Jugend

Umgestaltung Kirchstraße (MH 3.4.2)

Die Dorfmitte von Höngen wird durch die Bereiche Kirchstraße und Kirchenumfeld St. Lambertus gebildet. Die Kirchstraße wird als Verbindungsstraße zwischen der L 228 in Höngen und dem Gangelter Ortsteil Broichhoven genutzt.

Der Straßenraum im Bereich der Höngener Ortsmitte bietet heute keinerlei Gestaltungsqualität. Die Straßenfläche weist einen rein verkehrstechnischen Ausbau auf. Unterschiedliche Gehwegbreiten und hohe Bordsteine schränken die Begehrbarkeit und Barrierefreiheit enorm ein. Zusätzlich werden Abschnitte der Gehwege für außergastronomische Angebote genutzt. Tische und Stühle verstellen so fast den gesamten Fußweg.

Die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie des Kirchenumfelds wirkt streng und separiert die unterschiedlichen Nutzungsräume stark.

Ziel der Maßnahme ist es, die Kirchstraße durch einen dorfgerechten Ausbau aufzuwerten. Eine Aufpflasterung und die Verwendung einheitlicher Materialien werden zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Orientierung beitragen sowie die Verkehrsgeschwindigkeiten in der Ortsmitte senken. Die Gehwegbereiche sind barrierefrei auszubauen, das Kirchenumfeld soll gestalterisch geöffnet werden. Insgesamt soll eine identitätsstiftende Dorfmitte in Höngen entstehen, die der Bewohnerschaft neue Aufenthaltsräume und Treffpunkte anbietet. Hierbei ist auch das außergastronomische Angebot zu berücksichtigen, dass einen wichtigen Faktor zur Belebung des Ortskerns darstellt und zukünftig gestärkt werden muss.

Diese Maßnahme wird in enger Verzahnung mit der Umgestaltungsmaßnahme „Dorfmitte Höngen“ (MH 3.4.2) konzipiert, um einen einheitlichen Charakter zu erhalten. Ferner muss die Maßnahme im Einklang mit dem zu entwickelnden Interkommunalen Gestaltungsleitfaden stehen (M 2.3.1).

Bezug zu interkommunalen Leitzielen

(vgl. IEK Bericht, Teil A, Kap. 5)

- Städtebauliche Inwertsetzung und Attraktivitätssteigerung von Dorfzentren und Ortskernen zur Verbesserung der Lebensqualität sowie des Innen- und Außenimages
- Innerörtliche Verkehrsberuhigung und Rückbau von Verkehrsflächen zur (Re)Vitalisierung der Ortskerne
- Schaffung von bedarfsgerechten Freizeit- und Kulturangeboten sowie Begegnungsräumen, v. a. für die Jugend

Haus der Kinder – Sanierung Gebäude, Verbesserung der öffentlichen Nutzbarkeit, Schaffung flexibler Raumangebote (MH 4.3.1)

Ausgangslage (vgl. Kapitel 4.1.2)

Das Gebäude der Gesamtschule Gangelt-Selkant in Selkant-Höngen (Pfarrer-Meising-Straße) ist 1969 errichtet worden. Der Schulkomplex besteht aus zwei Gebäuden: einem Flachdachbau mit Verwaltung, Aula, Sanitäreinrichtungen etc. und zwei zweigeschossigen Gebäudeteilen ebenfalls mit Flachdach, in dem die Klassen und Fachräume untergebracht sind. Die Schule wurde ursprüng-

lich für ca. 16 Klassen mit über 400 Schülern konzipiert. Heute werden dort 360 Schülerinnen und Schüler in 12 – 14 Klassen unterrichtet.

Aufgrund der Entwicklungen in den Gemeinden Gangelt und Selfkant sowie einem gemeinsamen Schulentwicklungsgutachten, haben die beiden Gemeinderäte im Jahr 2011 beschlossen, die beiden Hauptschulen und die Realschule des gemeinsamen Zweckverbandes Gangelt-Selfkant aufzulösen und mit Wirkung zum 01.07.2012 zu einem Gesamtschulverband zusammenzuschließen. Träger des Gesamtschulverbandes sind die Kommunen Gangelt und Selfkant.

Die Gesamtschule ist in drei Schulteilen untergebracht:

- Haus der Kinder, Jahrgänge 5 – 7, Schulgebäude Höngen (ehemalige Hauptschule)
- Haus der Jugendlichen, Jahrgänge 8 – 10, Schulzentrum Gangelt (ehemalige Hauptschule)
- Haus der jungen Erwachsenen, Jahrgänge 11 – 13 Schulzentrum Gangelt (ehemalige Realschule)

Die Gesamtschule Gangelt-Selfkant hat sich in der Region „Der Selfkant“ inzwischen etabliert und erfreut sich ständig wachsender Schülerzahlen. Die zunächst vorgesehene Vierzügigkeit musste bereits in einem Jahrgang auf eine Fünfzügigkeit erweitert werden.

Quartiersnutzungen

Die Gesamtschule Gangelt-Selfkant ist also wichtiger Bestandteil der Bildungslandschaft. Die Gebäude werden bereits heute durch externe Nutzungen bespielt. Außerhalb des Schulalltags stehen damit der Öffentlichkeit die Räumlichkeiten für unterschiedliche fixe und variable Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die fixen Quartiersnutzungen sind mit dem Raumprogramm der Schule abgestimmt. Es stehen angemessene Raumkapazitäten zum Erhalt des Status quo und zum Ausbau der Quartiersnutzungen zur Verfügung. Folglich ist die Zukunftsfähigkeit sichergestellt. Die variablen Nutzungen werden mit der Schulleitung besprochen und festgelegt. Hierbei wird das gesamte Gebäude unter Berücksichtigung der fixen Nutzungen und der zur Verfügung stehenden Raumkapazitäten entsprechend bespielt. Daraus ergibt sich eine Auslastung der verfügbaren Räumlichkeiten von über 80 % durch außerschulische Nutzungen in dem relevanten außerschulischen Zeitfenster. Interessenten, die eine Nutzung der Räume zu außerschulischen Zwecken planen, können sich an die Verwaltung wenden, um an der Gestaltung der Belegungspläne mitzuwirken. Anschließend erfolgt hierzu eine finale Abstimmung mit der Schulleitung.

Allen Nutzergruppen werden die Räume gebührenfrei bzw. mit Gebühren, die lediglich zur Deckung der Betriebskosten dienen, zur Verfügung gestellt. Die Gemeinde Selfkant bzw. der Schulzweckverband Gangelt-Selfkant erzielen keine Gewinne aus der Bereitstellung der Infrastruktur.

Bauliche Maßnahmen

Aus diesem Grund müssen zukünftige Maßnahmen, die am Gesamtschulgebäude durchgeführt werden, nicht nur die Themen energetische Sanierung und Barrierefreiheit im Blick haben, sondern auch eine Optimierung der Räumlichkeiten für die Ausweitung der multifunktionalen Nutzung.



Abb. 85: Erste Visualisierung, Vorher-nachher-Vergleich Fassade Haus der Kinder
Quelle: Gemeinde Selfkant 2016.

Konkret betreffen die notwendigen Um- bzw. Einbauten beispielsweise den Umbau der Aula zu einem multifunktionalen Raum für schulische und außerschulische Veranstaltungen mit Bühne, Belüftungsanlage und Beleuchtung. Im energetischen Bereich ist die Anpassung der Haustechnik, ein Austausch der Außentüren und Fenster sowie in diesem Zusammenhang eine Überarbeitung der gesamten Fassade vorgesehen. Aus ökologischer und gestalterischer Sicht soll der triste Flachdachbereich begrünt werden, wodurch gleichzeitig das Mikroklima und die Atmosphäre für die Räume im Obergeschoss deutlich verbessert wird. Alle geplanten baulichen Maßnahmen werden unter energetischen Gesichtspunkten der EnEV 2016 entsprechend durchgeführt.

Bezug zu interkommunalen Leitzielen

(vgl. IEK Bericht, Teil A, Kap. 5)

- Entwicklung einer generationengerechten Bildungslandschaft mit vielfältigen Angeboten zum „lebenslangen Lernen“
- Schaffung von bedarfsgerechten Freizeit- und Kulturangeboten sowie Begegnungsräumen, v. a. für die Jugend
- Quartiersöffnung und Flexibilisierung der vorhandenen Einrichtungen und damit erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit

Turnhalle Höngen – energetische Sanierung (MH 4.3.2)

Angrenzend an das Haus der Kinder (Pfarrer-Meising-Straße) befindet sich die Turnhalle von Höngen. Die Turnhalle soll Plattform für unterschiedlichste Sport- und Freizeitangebote der örtlichen Vereine sein. Zu den bereits existierenden Sportangeboten zählen schon heute u. a. Fußball, Tennis und Tischtennis die überörtliche Wahrnehmung erfahren. Darüber hinaus soll die Turnhalle aber auch für Dorffeste, Marktgeschehen, Versammlungen und kulturelle Veranstaltungen jeglicher Art zur Verfügung stehen.

Die Halle ist die einzige Turnhalle für die Ortsteile Höngen, Heilder und Saeffelen und ist damit stark ausgelastet. Zusätzliche Nutzungen bestehen durch Aktivitäten der Kindergärten in Höngen und

Schalbruch (v. a. in den Wintermonaten) sowie durch die Westzipfelschule in Saeffelen. Auch die Grundschule von Schalbruch hat die Möglichkeit, die Sporthalle zu nutzen.

Um den Bestand dieser wichtigen Gemeindebedarfseinrichtung langfristig zu sichern und eine Weiterentwicklung zum Treffpunkt mit überörtlicher Bedeutung zu vollziehen, müssen bauliche Anpassungen vorgenommen werden.

Ein barrierefreier Zugang zur Halle besteht, jedoch gibt es keine behindertengerechten WCs. Die Umkleidekabinen und Sanitäreinrichtungen sind in die Jahre gekommen, weshalb eine Modernisierung notwendig ist.

In energetischer Hinsicht weist der Baukörper starke Defizite auf. Bauliche Sanierungs- sowie Umbaumaßnahmen sind daher erforderlich, um den Bestand an die heutigen Anforderungen anzupassen. Dies betrifft v. a. die Bereiche Dach, Fenster und Fassade.

Bezug zu interkommunalen Leitzielen

(vgl. IEK Bericht, Teil A, Kap. 5)

- Sicherung, Neunutzung und klimafreundliche Anpassung von (historischer) Bausubstanz
- Quartiersöffnung und Flexibilisierung der vorhandenen Einrichtungen und damit erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit
- Schaffung von bedarfsgerechten Freizeit- und Kulturangeboten sowie Begegnungsräumen, v. a. für die Jugend

Dorfzentrum Saeffelen – Grunderwerb: Grundstück, Bestandsgebäude und Grünanlagen (MS 3.1.1a-b)



Abb. 86: Flurstücke 137 und 139 in Saeffelen
Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW.

Der historische Ortskern des Angerdorfes Saeffelen soll mit dem Pfarrzentrum und v.a. mit dem neuen Dorfgemeinschaftshaus als wichtiger Ankerpunkt der Daseinsvorsorge langfristig gestärkt werden.

Zur Vorbereitung der Maßnahme „MS 4.3.1 Dorfzentrum Saeffelen – Ersatzneubau und Sanierung des Bestandsgebäudes“ ist es notwendig, das Flurstück 137 mitsamt dem Bestandsgebäude sowie ein Teilstück aus Flurstück 139 zu erwerben (beide Flur 2).

Ein Wertgutachten wurde bereits erstellt, der Kauf der Immobilie durch die Gemeinde wird geringere Kosten verursachen, als der im Gutachten ermittelte Verkehrswert.

Darüber hinaus ist zur Gestaltung einer qualitätsvollen und identitätsstiftenden Dorfmitte vorgesehen, die Grünanlagen und den hier verlaufenden Fußweg neu zu ordnen und aufzuwerten (vgl. Maßnahmenbeschreibung MS 3.4.1b). Um diese gestalterischen Maßnahmen durchführen zu können, ist zuvor ein Ankauf der Grundstücke Flur 2, Flurstück 442 sowie Flur 2, Flurstück 123 vorzunehmen.

Bezug zu interkommunalen Leitzielen

(vgl. IEK Bericht, Teil A, Kap. 5)

- Städtebauliche Inwertsetzung und Attraktivitätssteigerung von Dorfzentren und Ortskernen zur Verbesserung der Lebensqualität sowie des Innen- und Außenimages
- Entwicklung einer generationengerechten Bildungslandschaft mit vielfältigen Angeboten zum „lebenslangen Lernen“
- Schaffung von bedarfsgerechten Freizeit- und Kulturangeboten sowie Begegnungsräumen, v. a. für die Jugend

Dorfzentrum Saeffelen – Teilabriss Bestandsgebäude (MS 3.3.1)

Zur Vorbereitung der Maßnahme MS 4.3.1 Dorfzentrum Saeffelen – Ersatzneubau und Sanierung des Bestandsgebäudes ist es notwendig, den nicht mehr sanierungswürdigen Teil des Gebäudes abzureißen.



Abb. 87: Bestandsgebäude Saal, Blick auf die Bühne
Fotos: Planungsgruppe MWM 2016.



Abb. 88: Bestandsgebäude, Innenraum mit Einrichtung

Der Zustand des Gebäudes, insbesondere der des Saales, ist als insgesamt marode zu bezeichnen. Das Hauptgebäude hat eine für den Ortskern prägende Bauweise / Fassade und soll auch aufgrund der noch relativ guten Bausubstanz erhalten werden. Eine energetische Sanierung des Saales ist aufgrund des hohen Aufwandes nicht rentabel. Daher sind ein Abriss und die Errichtung eines Ersatzbaus nach den geltenden EnEV-Vorgaben vorgesehen.

Bezug zu interkommunalen Leitzielen

(vgl. IEK Bericht, Teil A, Kap. 5)

- Städtebauliche Inwertsetzung und Attraktivitätssteigerung von Dorfzentren und Ortskernen zur Verbesserung der Lebensqualität sowie des Innen- und Außenimages
- Entwicklung einer generationengerechten Bildungslandschaft mit vielfältigen Angeboten zum „lebenslangen Lernen“
- Schaffung von bedarfsgerechten Freizeit- und Kulturangeboten sowie Begegnungsräumen, v. a. für die Jugend

Dorfzentrum Saeffelen – Entwicklung Dorfplatz, Aufwertung Grünanlagen und Spielplatz Kirchweg (MS 3.4.1a-c)

Die Dorfmitte ist durch ihre städtebaulichen Potenziale und zentrale Lage der wichtigste Platz im Ortsteil Saeffelen. Dieser wertvolle öffentliche Raum weist jedoch erhebliche Mängel und Defizite auf, die es dringend in Wert zu setzen gilt:

a) Entwicklung Dorfplatz

Der Vorplatz der ehemaligen Gasstätte ist derzeit als triste, hochversiegelte Parkplatz- und Straßenfläche gestaltet. Ein attraktiv gestalteter Vorplatz bzw. eine ansprechende Eingangssituation, für die geplanten vielfältigen Angebote und Veranstaltungen im zukünftigen Dorfgemeinschaftshaus (vgl. Maßnahme MS 4.3.1), fehlen.

Aus diesem Grund ist vorgesehen den öffentlichen Raum vor dem Dorfgemeinschaftshaus, gemeinsam mit dem angrenzenden Abschnitt der Pfarrer-Jäger-Straße, neu zu fassen. Der Einsatz freundlicher Oberflächen und Materialien sowie die Umsetzung eines neuen Gestaltungskanons (Grün-,

Licht-, Mobiliarkonzept) werden maßgeblich hierzu beitragen. Anforderungen an Barrierefreiheit sind dabei zwingend zu berücksichtigen, um auch mobilitätseingeschränkten Personen den Zugang zu den Räumlichkeiten des Dorfgemeinschaftshauses zu ermöglichen.



Abb. 89: Visualisierung Umgestaltung
Quelle: Planungsgruppe MWM / Landers Architekten 2016.

b) Aufwertung der Grünanlagen

Die vorhandenen Frei- / Grünbereiche im Dorfzentrum sind eine große Stärke von Saeffelen. Aufgrund funktionaler und gestalterischer Defizite wirkt der Bereich jedoch unbelebt. Es fehlen Spielangebote, Mobiliar (Sitzgelegenheiten) sowie Rückzugsorte.

Daher ist dieser wertvolle Freiraum nicht nur durch eine qualitätsvolle Gestaltung aufzuwerten, sondern es gilt vielmehr, seine multifunktionale Nutzungsmöglichkeit zu stärken und neue Nutzungskonzepte zu entwickeln, von deren Umsetzung alle Nutzergruppen (z. B. Bewohnerschaft, Nutzer des Dorfgemeinschaftshauses, Kirchgänger oder Besucher) gleichermaßen profitieren.

Der Fußweg zwischen Kirche und L 228 ist wichtige Verbindungsachse, nicht nur für Kirchenbesucher, sondern auch zwischen den nördlichen und südlichen Ortskernbereichen. Um den Fußweg aufzuwerten und in seiner Funktion als Verbindungsachse zu stärken sowie in das Ortsgefüge von Saeffelen zu integrieren, ist eine Gestaltung in Anlehnung an den Gestaltungskanon Ortskern (vgl. M 2.3.1 Interkommunaler Gestaltungsleitfaden) anzustreben. Dabei soll eine Funktionsverbesserung und verbesserte Anmutung u. a. durch eine Differenzierung in der Oberflächengestaltung sowie ergänzende Ausstattung erreicht werden.



Abb. 90: Erste Gestaltungsideen für das Dorfzentrum von Saeffelen

Quelle: Gemeinde Selfkant 2016.

c) Spielplatz Kirchweg

Der Spielplatz am Kirchweg bietet den Bewohnern von Saeffelen und auch den umliegenden Dörfern schon heute Raum für Freizeit- und Erholungszwecke. Die Gestaltung und Ausstattung kann allerdings die aktuellen Ansprüche, u. a. an Barrierefreiheit und Generationengerechtigkeit nicht mehr erfüllen. Der Spielplatz soll erhalten bleiben, jedoch auch als generationenübergreifender Treffpunkt, Freizeitgelände und Rastmöglichkeit weiterentwickelt werden.

Die gesamte Maßnahme MS 3.4.1a-c zielt darauf ab, einen qualitativ gestaltetem und grünen Begegnungsraum zu erhalten, der sowohl der Bewohnerschaft als auch den vielfältigen Nutzergruppen des Dorfgemeinschaftshauses zugutekommt. Der Dorfplatz stellt das Herzstück von Saeffelen dar und sollte daher attraktiv bzw. repräsentativ gestaltet werden.

Die gesamten Gestaltungsmaßnahmen sollen im Einklang zum interkommunalen Info- / Leitsystem und Freiraumkonzept sowie zum interkommunalen Gestaltungsleitfaden (vgl. M 2.3.1 / M 2.3.2) stehen, um eine abgestimmte und einheitliche Gestaltung zu erhalten.

Ferner ist es wichtig, die lokalen Akteure frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Explizit zu nennen ist die Dorfgemeinschaft, die Vereine und auch die Pfarrgemeinde.

Bezug zu interkommunalen Leitzielen

(vgl. IEK Bericht, Teil A, Kap. 5)

- Sicherung und Neunutzung historischer Siedlungsstruktur und Bausubstanz
- Städtebauliche Inwertsetzung und Attraktivitätssteigerung von Dorfzentren und Ortskernen zur Verbesserung der Lebensqualität sowie des Innen- und Außenimages
- Schaffung von bedarfsgerechten Freizeit- und Kulturangeboten sowie Begegnungsräumen, v.a. für die Jugend

Dorfzentrum Saeffelen – Ersatzneubau und Sanierung des Bestandsgebäudes (MS 4.3.1)

Ausgangslage

Der Ort Saeffelen ist ein Angerdorf. Inmitten von Kirche, Grünanlagen, Dorfplatz und Bücherei liegt eine ehemalige Gaststätte mit Saalbetrieb.

Der Gebäudekomplex besteht aus einem Hauptgebäude, das dem Ende des 19. Jahrhunderts zugeschrieben wird und einem nach dem 2. Weltkrieg angebauten Saal sowie einem aus der Nachkriegszeit stammenden Nebengebäude mit sanitären Anlagen.

Das Hauptgebäude wurde Mitte der 1980er Jahre mit einem neuen Dach versehen und durch den letzten Eigentümer mit neuen Fenstern und einer Dachdämmung ausgebaut.

Die Gaststätte war Heimat des Dorfgeschehens für die Dorfvereine. Kirmes, Konzerte, Basare, Nikolausveranstaltung, St. Martinsabend, Vorstandversammlungen sämtlicher Vereine sowie das Proben der musizierenden Vereine der Ortschaft fanden im Saal, respektive in der Gastwirtschaft statt. Seit der Aufgabe der Gastwirtschaft ist das dörfliche Geschehen zum Erliegen gekommen.

Die Schließung der Gastwirtschaft und des Saalbetriebes liegt darin begründet, dass

- die Unterhaltungskosten für den Saalbetrieb aufgrund der desolaten Gebäudestruktur sehr hoch sind (keinerlei Dämmung),
- die Heizungsanlage erneuert werden muss,
- der Saal wegen seiner Größe und Zustandes nicht vermietet werden konnte,
- das Gebäude nicht barrierefrei zu betreten ist,
- die sanitären Anlagen in einem sehr schlechten Zustand sind und
- Gastwirtschaften in der ursprünglichen Form nur noch mäßig besucht werden.

Der jetzige Zustand des Bauwerks in der Mitte des Dorfes ist ein städtebaulicher Missstand. Nach der Aufgabe des letzten Pächters der Gaststätte wird das Gebäude derzeit nicht genutzt und unterhalten. Die Gemeinde Siefkant ist zwischenzeitlich Eigentümer der Liegenschaft.

Die weitreichende und relativ große Grünanlage im hinteren Bereich der Gaststätte wird bereits jetzt für „Open Air-Veranstaltungen“ der Vereine genutzt und lässt sich in die Organisation der Bürgerhalle von zukünftigen Veranstaltungen einbinden.

Quartiersnutzungen

Der Ort Saeffelen verfügt von jeher über ein gut funktionierendes Gemeinwesen mit musikalischen Vereinen. Neben wöchentlichen Probenabenden der musizierenden Vereine (Spielmannszug, Musikverein und Gesangverein) sollen in dem Dorfgemeinschaftshaus regelmäßig Gemeinschaftsveranstaltungen stattfinden.

Gemeinschaftliche Veranstaltungen:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kirmes ▪ Vogelschuss ▪ Kinderfest ▪ Große Prunksitzungen Karneval ▪ Kinderkarneval ▪ Frauenkarneval ▪ Halloweenfest für Kinder ▪ Dorfkonzert der musizierender Vereine ▪ Weihnachtskonzert ▪ Seniorenbingo ▪ Seniorennachmittag | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Generalversammlungen ▪ Jahreshauptversammlungen ▪ Vereinsjubiläen ▪ Maibaumerrichtung/Tanz in den Mai ▪ Missionsbasar ▪ St. Martinsfest ▪ Nikolausveranstaltung ▪ Theater ▪ Ferienspiele für Kinder in den Ferien ▪ Lesungen ▪ Bürgerinformationsabende |
|---|---|

Neben den oben aufgelisteten Nutzungen wurde in der Vergangenheit die Räumlichkeit auch von der ortsansässigen Grundschule „Westzipfelschule“ für Aufführungen, Kinderkarneval, sonstige Schulveranstaltungen oder Infoveranstaltungen genutzt.

Betreiber

Das Bürgerhaus soll an einen Dachverein der Ortsvereine vermietet werden, der die Unterhaltung des Gebäudes sicherstellt. Dabei werden die laufenden Ausgaben

- Heizkosten,
- Stromkosten,
- Versicherung,
- Grundsteuer B,
- Wasser/Schmutzwasser,
- Reinigungsdienste/Hausmeister,
- Schornsteinfegergebühren,
- Müllgebühren,
- Steuerberatung,
- kleinere Unterhaltungsarbeiten und
- Winterdienst

vom Verein/Betreiber übernommen. Dieser deckt die Ausgaben mit Einnahmen aus Vermietung/Verpachtung für private Feiern, Einnahmen aus Dorfveranstaltungen, Getränkeerlöse sowie Vereinsbeiträgen.

Insgesamt ist das Bürgerhaus nicht rentierlich, die dargestellten Einnahmen werden die erforderlichen Ausgaben decken.

Flüchtlingsintegration

In der Flüchtlingsintegration spielen Vereine eine wichtige Rolle. Durch ein Dorfzentrum können Vereine und Flüchtlinge zueinander finden. Die Dorfvereine und Bürger im Quartier wollen auch einen Beitrag der Integration leisten. Musik verbindet Menschen auf allen Ebenen unabhängig von ihrer Herkunft, ihrem Aussehen und ihrer Sprache.

Die Idee eines gemeinsamen Kaffeekonzertes, bei dem sowohl die Vereine als auch der ein oder andere Flüchtling eine musikalische Darbietung mit Klängen aus seiner Heimat vortragen könnte, bietet die Möglichkeit, ein erstes Kennenlernen zwischen einheimischer Bevölkerung und Flüchtlingen zu organisieren.

Vereine bieten zudem zahlreiche kostenlose Musikausbildungen an. So ist es möglich, als Trompeter im Musikverein oder Sänger im Kirchenchor seiner musikalischen Begabung nachzugehen und einen ersten sozialen Kontakt herzustellen.

Ein regelmäßiger „Stammtisch für Flüchtlinge“ soll für ein gesellschaftliches Miteinander und Kennenlernen ins Leben gerufen werden.

Überörtliche Bedeutung

Das Bürgerhaus steht auch außerhalb des Quartiers für Veranstaltungen zur Verfügung. Der Saal wird politischen Parteien, Institutionen und sonstigen Vereinen außerhalb des Quartiers (SC Selfkant usw.) für überregionale Veranstaltungen zur Verfügung gestellt. Zudem soll das Gebäude für Angebote Volkshochschule oder des kath. Bildungswerkes zur Verfügung stehen. Ferner sind Rockkonzerte, Vorlesungen und Comedyabende mit überregionaler Bedeutung geplant.

Bauliche Maßnahmen

Abb. 91: Erste Visualisierung, Vorher-nachher-Vergleich Dorfgemeinschaftshaus Saeffelen
Quelle: Gemeinde Selfkant 2016.

Der Zustand des Gebäudes insbesondere des Saales ist als insgesamt marode zu bezeichnen. Das Hauptgebäude hat eine für den Ortskern prägende Bauweise und soll auch aufgrund der relativ guten Bausubstanz erhalten werden. Hier wurden, wie bereits erläutert, energetische Maßnahmen durch den letzten Eigentümer vorgenommen.

Eine energetische Sanierung des Saales ist aufgrund des hohen Aufwandes nicht rentabel. Daher ist der Abriss des Saales und Neubau nach neuesten Standards der EnEV mit folgenden Änderungen vorgesehen:

- Barrierefreier Zugang zum Gebäude (Rampe)
- Neue Sanitärräume mit Behinderten WC
- Festsaal in gleicher Größe, jedoch mit Trennwänden in 3 Räumen teilbar
- Nebenräume für die Unterbringung von Mobiliar, Instrumentarium der musizierenden Vereine und Bühnenrequisiten
- Einbindung des Dorfangers im rückwärtigen Bereich mit einem weiteren barrierefreien Zugang für Veranstaltungen wie Vogelschuss, Weihnachtsmarkt o. ä.

Bezug zu interkommunalen Leitzielen

(vgl. IEK Bericht, Teil A, Kap. 5)

- Entwicklung einer generationengerechten Bildungslandschaft mit vielfältigen Angeboten zum „lebenslangen Lernen“
- Schaffung von bedarfsgerechten Freizeit- und Kulturangeboten sowie Begegnungsräumen, v. a. für die Jugend
- Quartiersöffnung und Flexibilisierung der vorhandenen Einrichtungen und damit erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit
- Dauerhafte Bewahrung des identitätsstiftenden Kultur- und Brauchtums-schatzes

Umsetzung Modernisierung und Instandsetzung (Kofinanzierung Privater) (M 4.1.1)

Innerhalb der Sanierungsgebiete „Ortskern Höngen“ und „Ortskern Saeffelen“ fallen neben zahlreichen stadtbildprägenden Gebäuden auch solche mit funktionalen sowie gestalterischen Mängeln ins Auge. Zum Teil bestehen Defizite im Fassadenbild, die oft mit einer insgesamt vernachlässigten Bausubstanz und entsprechendem Sanierungsbedarf einhergehen.

Das BauGB bietet mit dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 ein rechtliches Instrumentarium zur Beseitigung von Missständen und Mängeln. Dabei ergibt sich nach § 164a BauGB auch die Möglichkeit, Städtebauförderungsmittel einzusetzen – auch für solche Maßnahmen, deren Durchführung auf Grundlage einer freiwilligen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen ist. Aufgrund eines hohen Anteils von Gebäuden mit schlechter Bausubstanz ist angedacht, dieses Instrumentarium in den Orten anzuwenden. Ziel ist es u. a., diese Immobilien wieder als Angebote für zeitgemäßen Wohnraum unter Berücksichtigung der Aspekte Barrierefreiheit, energetische Sanierung etc. herzurichten. Dabei gilt es, zunächst durch entsprechende Informationen und Beratungsgespräche Grundstückseigentümer zur Modernisierung und Instandsetzung anzuregen und somit städtebaulich wertvolle Bausubstanz im Programmgebiet vor weiterem Verfall zu bewahren.

Aus heutiger Sicht sind bei rund zehn Objekten hinsichtlich ihres Bauzustandes die Voraussetzungen gegeben. Auf Basis von ersten Rückmeldungen und der Erfahrung mit dem Programm werden in der ersten Untersuchungsstufe lediglich Fördermittel für ein Objekt eingeplant.

Bezug zu interkommunalen Leitzielen

(vgl. IEK Bericht, Teil A, Kap. 5)

- Städtebauliche Inwertsetzung und Attraktivitätssteigerung von Dorfzentren und Ortskernen zur Verbesserung der Lebensqualität sowie des Innen- und Außenimages
- Sicherung, Neunutzung und klimafreundliche Anpassung von (historischer) Bausubstanz

Umsetzung Fassaden- und Hofprogramm (Kofinanzierung Privater) (M 4.2.1)

Neben den Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum (Aufwertung der Straßen, Plätze und Grünflächen) spielt die Aufwertung privater Fassaden- und Freiflächen eine zentrale Rolle im Rahmen einer ganzheitlichen Aufwertung der zwei Ortschaften.

Das sogenannte Fassaden- und Hofprogramm dient daher der Unterstützung privater Akteure mit Eigentum in zentralen Lagen. Durch dieses Unterstützungsprogramm wird für Einzelgebäude sowie öffentlich nutz- bzw. einsehbare Freiräume, die von wesentlicher Bedeutung für den Gesamteindruck sind, ein Anstoß zur gestalterischen Verbesserung gegeben.

Die für das Fassadenprogramm erforderlichen kommunalen Vergaberichtlinien mit Darstellung der zugehörigen Geltungsbereiche sollen beschlossen werden. Die Richtlinien enthalten u. a. Regelungen, welche Maßnahmen gefördert und wie die Mittel beantragt bzw. ausgezahlt werden können.



Abb. 92: Umsetzung Fassaden- und Hofprogramm in Euskirchen (oben) und Alsdorf (unten)

Quelle: Planungsgruppe MWM.

Für das Fassaden- und Hofprogramm sind über fünf Jahre rund 60.000 Euro an öffentlichen Mitteln zur Unterstützung der Privatmaßnahmen vorgesehen, von denen 60 % über das Bund-Länder-Förderprogramm Kleinere Städte und Gemeinden finanziert werden.

Die Förderung wird als ein nicht zurückzahlender Zuschuss gewährt und richtet sich anteilmäßig nach den entstandenen Kosten. Der Zuschuss beträgt 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten, jedoch nicht mehr als 30 € pro Quadratmeter (ausgemessener) angewerteter Fassaden- oder Hoffläche.

Die Maßnahme ist eng gekoppelt an die interkommunale Bauberatung, die sich an die privaten Haus- und Grundeigentümer richtet (vgl. Maßnahme M 2.5.2) sowie dem bereits etablierten Regionalmanagement Vital.NRW.

Bezug zu interkommunalen Leitzielen

(vgl. IEK Bericht, Teil A, Kap. 5)

- Städtebauliche Inwertsetzung und Attraktivitätssteigerung von Dorfzentren und Ortskernen zur Verbesserung der Lebensqualität sowie des Innen- und Außenimages
- Sicherung, Neunutzung und klimafreundliche Anpassung von (historischer) Bausubstanz

Verfügungsfonds (M 5.3.1)

Um breit getragene Maßnahmen ohne große Umwege auf den Weg zu bringen, soll für die drei Ortschaften Höngen, Heilder und Saeffelen ein gemeinsamer Verfügungsfonds eingerichtet werden. Dieser finanziert sich jeweils zur Hälfte aus privaten Mitteln (z. B. Wirtschaft, Vereine) und aus öffentlichen Mitteln (Städtebauförderung / Kommune). Ziel ist es, auf der Grundlage einer Zurverfügungstellung öffentlicher Fördergelder zusätzlich privates Engagement und private Finanzmittel für die Erhaltung und Entwicklung zentraler Ortsbereiche zu aktivieren. Ein Erfolgsmerkmal dieses Förderinstrumentes ist, dass die vorhandenen finanziellen Mittel sehr flexibel, mit hoher lokaler Ausrichtung und mit einem großen Maß an Entscheidungsbefugnis seitens der privaten Akteure einzusetzen sind.



Solche Verschönerungsmaßnahmen will die Stadt zukünftig unterstützen: Idylle in der Marktstraße, liebevoll gestaltet von Gaby Vossbrecher.

Verschönerung: Stadt gibt die Hälfte dazu!

Jeder kann mitmachen: Firmen, Vereine, Privatleute

Da kann die Stadtverwaltung noch so viel planen und bauen - richtig schön, der Innenstadt aufwerten kann, sollte sich mit seinem Projekt bewerben. Wird es in der Marktstraße, wunderschön bepflanzte Blumenkübel. Über deren Verwendung entscheidet ein Gremium aus Anwohnern, Hausbesitzern

Abb. 93: Zeitungsausschnitt zum Verfügungsfonds in Wipperfürth

Quelle: Baustellenzeitung Wipperfürth September 2016.

Fördermittelempfänger und Verwalter des Verfügungsfonds ist in der Regel die Kommune, welche jedoch eine lokale Quartiersmanagement-Initiative als Fondsverwalter einsetzen kann. Über die Mittelverwendung entscheidet ein für diesen Zweck zu bildendes lokales Gremium auf der Grundlage kommunaler Richtlinien. Die Zusammensetzung dieses lokalen Gremiums ist vom Fördergeber nicht vorgegeben. Dieses soll sich vielmehr an der Situation vor Ort und den eingebrachten Finanzierungsanteilen ausrichten. Im Idealfall sollte das Gremium in ganzheitlicher Weise die verschiedenen privaten Interessensgruppen sowie die Gemeindeverwaltung repräsentieren.

Die notwendige organisatorische Vorbereitung soll das ebenfalls beantragte Quartiersmanagement (M 2.5.1) übernehmen.

Bezug zu interkommunalen Leitzielen

(vgl. IEK Bericht, Teil A, Kap. 5)

- Städtebauliche Inwertsetzung und Attraktivitätssteigerung von Dorfzentren und Ortskernen zur Verbesserung der Lebensqualität sowie des Innen- und Außenimages
- Stärkung der Identifikation mit der Region
- Dauerhafte Bewahrung des identitätsstiftenden Kultur- und Brauchtumschatzes
- Stärkere Vernetzung und Professionalisierung von Vereins- und Integrationsinitiativen

7 SCHLUSSBETRACHTUNG

Im Hinblick auf eine Verwirklichung der Gesamtmaßnahme in den Ortsteilen Höngen, Heilder und Saeffelen wurden die Maßnahmen soweit definiert, dass ein tragfähiges Kostengerüst aufgestellt und ein realistischer Umsetzungsfahrplan entwickelt ist. Das Finanzierungskonzept ist zwar mit der mittelfristigen Finanzplanung der Kommune abgestimmt, allerdings ist die Gemeinde zur Umsetzung der umfangreichen Gesamtmaßnahme auf Unterstützung durch Bund und Land angewiesen.

Zusammen mit den intensiven politischen Beratungen, der vielfältigen Öffentlichkeitsbeteiligung und den erwarteten Investitionen von Privaten liegt ein abgestimmtes und breit getragenes Zukunftsprogramm für den Vertiefungsbereich Höngen – Heilder – Saeffelen vor, das es nun konsequent umzusetzen gilt. Dieses ist eingebettet in einen regionalen Kontext, der die Zusammenarbeit zwischen den vier Kommunen Gangelt, Selfkant, Heinsberg und Waldfeucht weiter ausbaut und damit die gemeinsame Regionalentwicklung in der „Westzipfelregion“ maßgeblich unterstützen wird. Mit der Ausrichtung auf gemeinsame Ziele und der Bündelung der Aktivitäten werden knappe Ressourcen sinnvoll eingesetzt, privates Kapital mobilisiert und so eine größtmögliche Hebelwirkung erzielt.

Zu Beginn des Jahres 2017 wurde das Gesamtkonzept in den antragstellenden Projektkommunen durch die jeweiligen politischen Gremien einstimmig beschlossen. Die Bürgermeister der Westzipfelregion freuen sich nun, dieses zukunftsweisende Projekt in den nächsten Jahren verwirklichen zu können und sind bestrebt, durch engagierte und ergebnisorientierte Projektarbeit erste Umsetzungserfolge bereits im Jahr 2017 erzielen zu können.



Abb. 94: Die Bürgermeister Herbert Corsten, Wolfgang Dieder, Heinz-Josef Schrammen und Bernhard Tholen (von links) ziehen an einem Strang

Foto: Johannes Bindels, www.aachener-zeitung.de/lokales/heinsberg.

ANLAGEN UND PLÄNE

- Anlage E1: Dokumentation Bürgerwerkstatt Höngen, Heilder und Saeffelen vom 15. November 2016
- Anlage E2: Denkmal- und Bodendenkmalliste
- Anlage E3.1: Tabelle Gebäude- und Flächennutzungen Höngen / Heilder
- Anlage E3.2: Tabelle Gebäude- und Flächennutzungen Saeffelen
- Anlage E4: Gesamtkostenübersicht
-
- Plan Nr. E1.1: Luftbild mit Abgrenzung Untersuchungsgebiet Höngen / Heilder
- Plan Nr. E1.2: Luftbild mit Abgrenzung Untersuchungsgebiet Saeffelen
- Plan Nr. E2.1: Baustruktur (Schwarzplan) Höngen / Heilder
- Plan Nr. E2.2: Baustruktur (Schwarzplan) Saeffelen
- Plan Nr. E3.1: Gebäude- und Flächennutzungen Höngen / Heilder
- Plan Nr. E3.2: Gebäude- und Flächennutzungen Saeffelen
- Plan Nr. E4.1: Stärken-Schwächen-Profil Höngen / Heilder
- Plan Nr. E4.2: Stärken-Schwächen-Profil Saeffelen
- Plan Nr. E5: Strukturkonzept
- Plan Nr. E6.1: Maßnahmen Höngen / Heilder
- Plan Nr. E6.2: Maßnahmen Saeffelen