

LEBENDIGES ZENTRUM DIEZ

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG UND INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DAS FÖRDERGEBIET „KERNSTADT DIEZ“



Gefördert von:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Rheinland-Pfalz
MINISTERIUM DES INNERN
UND FÜR SPORT



Wir machen's einfach:
Stadtentwicklung

IMPRESSUM

Lebendiges Zentrum Diez

Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Entwicklungskonzept für das Fördergebiet
„Kernstadt Diez“

Auftraggeber

VG Diez

Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt

Louise-Seher-Straße 1

65582 Diez



Bearbeitet von

STADT BERATUNG Dr. Sven Fries GmbH

Landauer Straße 58

67346 Speyer

Tel.: +49 6232 87093-00

info@stadtberatung.info



Projektbearbeitung

Dr. Dipl.-Ing. Rebecca Körnig-Pich (Projektleitung)

M. Sc. Lea Neumann (Stv. Projektleitung)

M. Sc. David Schwarz

M. A. Franziska Kosel

B. Sc. Melissa Maurer

Quelle der Bilder und Karten:

Sofern nicht anders angegeben: STADT BERATUNG Dr. Sven Fries GmbH

INHALT

GRUSSWORT	4
1. EINLEITUNG	6
1.1 Das Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“	6
1.2 Das Fördergebiet	7
1.2.1 Ausgangssituation	7
1.2.2 Räumlicher Kontext und begründete Gebietsabgrenzung.....	7
1.3 Aufbau des Konzeptes.....	9
1.3.1 Vorbereitende Untersuchungen	9
1.3.2 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	9
2. METHODISCHES VORGEHEN	11
2.1 Projektorganisation	11
2.2 Methoden.....	12
3. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG	14
3.1 Historische Entwicklung und Siedlungsgeschichte	14
3.2 Sozialstrukturanalyse.....	15
3.2.1 Bevölkerungsstruktur, Mobilitätstendenz und Altersstruktur	15
3.2.2 Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur und soziale Infrastruktur.....	19
3.3 Städteplanerische Analyse.....	20
3.3.1 Planungsrechtliche Aspekte	20
3.3.2 Nutzungsstruktur	22
3.3.3 Baustruktur/Stadtgestalt	27
3.3.4 Bausubstanz.....	29
3.3.5 Freiräume und Grünflächen.....	31
3.3.6 Klimaschutz und -anpassung.....	34
3.3.7 Verkehr, Mobilität.....	36
3.3.8 Tourismus.....	41
3.4 Zentrale Erkenntnisse aus der Beteiligung	43
3.4.1 Auftaktveranstaltung.....	43
3.4.2 Digitale Befragung der Öffentlichkeit.....	44
3.4.3 Jugendbeteiligung	45
3.4.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)	46
3.4.5 Infoveranstaltung: Perspektiven für Diez	47
3.5 Fazit der Vorbereitenden Untersuchung	49
3.6 Begründete Notwendigkeit einer Maßnahme Lebendige Zentren	52
4. INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	55

4.1 Handlungsfelder und Ziele	55
4.1.1 Städtebauliche Gestaltung.....	55
4.1.2 Grünflächen und Klima.....	56
4.1.3 Mobilität	58
4.1.4 Wirtschaft und Tourismus	59
4.2 Städtebaulicher Rahmenplan und Maßnahmenkatalog	61
4.3 Hinweise zur Umsetzung.....	95
4.3.1 Steuerung des Umsetzungsprozesses	95
4.3.2 Evaluation und Fortschreibung des ISEKs.....	95
ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	97
ANHANG.....	99

GRUSSWORT

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Diez ist eine Stadt mit Geschichte, Vielfalt und einem großen Potenzial für die Zukunft. Unsere Innenstadt, deren Gebäudebestand fast vollständig unter Denkmalschutz steht, ist ein wertvolles mittelalterliches Erbe, das wir bewahren und gleichzeitig zukunftsorientiert weiterentwickeln möchten – für die Menschen, die hier leben, für diejenigen, die unsere Stadt besuchen und kennenlernen wollen und für die Umwelt.

Gemeinsam mit Ihnen, den Bewohnerinnen und Bewohnern, haben wir in den vergangenen Monaten Ideen gesammelt, Herausforderungen benannt und Lösungen erarbeitet. Dabei standen Fragen wie „Wie können wir unsere Innenstadt attraktiver gestalten?“, „Wie schaffen wir mehr Grünflächen und Begegnungsorte?“ oder „Wie bewältigen wir die Herausforderungen des Klimawandels?“ im Mittelpunkt.

Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) bietet die einmalige Chance, gemeinsam eine klare Vision für unsere Stadt zu entwickeln und konkrete Maßnahmen zu planen, die unser Lebensumfeld noch lebenswerter machen.

Das ISEK ist mehr als ein Konzept – es ist unser gemeinsamer Fahrplan in die Zukunft. Es verbindet die Modernisierung der städtischen Infrastruktur mit dem Ziel, den Charme und die Identität von Diez zu bewahren. Besonders wichtig ist mir, dass wir diese Pläne nicht nur auf dem Papier entwickeln, sondern sie Schritt für Schritt umsetzen.

Mein Dank gilt allen, die sich mit Herzblut und Engagement an diesem Prozess beteiligt haben: den Bürgerinnen und Bürgern, den Vereinen, den politischen Gremien und der Verwaltung. Ihre Beiträge machen deutlich, wie viel in unserer Stadt steckt – und wie groß die Bereitschaft ist, gemeinsam etwas zu bewegen.

Der Prozess geht weiter – und die Möglichkeit zur Beteiligung auch. Lassen Sie uns diesen Weg entschlossen weitergehen und Diez als lebens- und lebenswerte Stadt gestalten – für uns alle und die kommenden Generationen. Ich freue mich darauf, auch die nächsten Schritte mit Ihnen gemeinsam zu gehen.

Herzlichst,

Annette Wick

Bürgermeisterin der Stadt Diez

1 EINLEITUNG

1. EINLEITUNG

1.1 Das Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“

Die Städtebauförderung ist ein gemeinsames Programm von Bund und Ländern zur Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Diese Finanzhilfe wird auf Grundlage des Artikel 104b Grundgesetz in Verbindung mit § 164b Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung zwischen Bund und Ländern gewährt. Den rechtlichen Rahmen für den Einsatz der Fördermittel stellt die räumliche Festlegung des Fördergebiets nach § 171b Baugesetzbuch (BauGB) dar.

Nach einer Neustrukturierung und Anpassung an aktuelle stadtentwicklungspolitische Herausforderungen im Jahr 2020 konzentriert sich das Förderinstrument auf drei statt vorher sechs Programme. Neben den Programmen „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ ist nun das Programm „Lebendige Zentren“ ein Teil der Städtebauförderung. In diesem Programm steht die Rolle der Innenstädte als multifunktionale und identitätsstiftende Zentren im Vordergrund. Das übergeordnete Ziel ist die Stärkung und Vitalisierung der Innenstädte:

„Die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von Lebendigen Zentren werden eingesetzt für städtebauliche Gesamtmaßnahmen zur Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und zum Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen, zur Profilierung und Standortaufwertung sowie zum Erhalt und zur Förderung der Nutzungsvielfalt. Ziel ist ihre Entwicklung zu attraktiven, multifunktionalen und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft, Kultur und Bildung.“ (Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/2024, S. 8 f.)

Dieses Ziel hat auch die Stadt Diez, weshalb sie sich mit Erfolg im Januar 2023 mit dem Gebiet „Kernstadt Diez“ um eine Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ beworben hat. Das Förderprogramm soll dazu beitragen, den stattfindenden Strukturwandel in innerstädtischen Zentren auch mit einem besonderen Augenmerk auf historische Altstädte und den vorherrschenden Denkmalschutz aktiv und attraktiv zu gestalten.

Das Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ fördert aktuell 80 Prozent der zuwendungsfähigen Umsetzungskosten mit Mitteln des Bundes und der Länder. Den Eigenanteil von 20 Prozent sowie nicht zuwendungsfähige Kosten übernimmt die Kommune. Die Fördermittel können insbesondere wie folgt eingesetzt werden:

- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes
- Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses
- Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume)
- Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel
- Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge

- Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich der Förderung alternativer Mobilitätsformen zur besseren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie Nahversorgung
- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung

1.2 Das Fördergebiet

1.2.1 Ausgangssituation

Die Stadt Diez hat im Dezember 2020 durch eine Bürgerbefragung den Planungsprozess für eine langfristige Stadtentwicklungsplanung für den gesamten Stadtbereich eingeleitet. Ein wesentlicher Bestandteil hierbei ist die Funktionsstärkung der Diezer Innenstadt. Das Büro STADT BERATUNG Dr. Sven Fries GmbH wurde deshalb im Januar 2022 beauftragt, in einer ersten Grobuntersuchung sowohl Problembereiche als auch spezifische Potenziale für die weitere funktionale und bauliche Entwicklung der Diezer Innenstadt aus externer fachlicher Sicht zu beleuchten. Dabei wurden Handlungsoptionen und Maßnahmenbündel zur Verbesserung identifizierter städtebaulicher Mängel herausgearbeitet, die zusammen mit einem übersichtsartigen Maßnahmenplan und einem Kostengerüst Voraussetzung für die Prüfung der Aufnahme in das städtebauliche Förderprogramm der Bundes- und Landesregierung darstellten. Auf Grundlage dieser Grobanalyse wurde die Stadt Diez mit dem Gebiet „Kernstadt Diez“ in die Städtebauförderung aufgenommen.

Im Anschluss daran wurden die nächsten Schritte der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und der Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) eingeleitet. Dafür wurden die gesammelten Erkenntnisse durch zusätzliche Analysen weiter ausdifferenziert. Wichtige Erkenntnisse lieferten zudem verschiedene Beteiligungsformate, Schlüsselpersonengespräche sowie Ortsbegehungen. Als zentrale Herausforderungen, an die es sich anzupassen gilt, haben sich die Sicherung der Attraktivität und Vitalität der historischen Diezer Altstadt sowie der vorherrschende Strukturwandel im Hinblick auf das innerstädtische Dienstleistungsangebot herauskristallisiert.

1.2.2 Räumlicher Kontext und begründete Gebietsabgrenzung

Die Stadt Diez liegt im Rhein-Lahn-Kreis und grenzt im Osten an die Stadt Limburg in Hessen. Im Zuge der Gebietsreform von 1969 wurden der frühere Unterlahnkreis und der Loreleykreis zum Rhein-Lahn-Kreis zusammengelegt und die zentral gelegene Kurstadt Bad Ems zum Kreissitz bestimmt. Damit verlor Diez seine Funktion als Kreisstadt.

Aus der Randlage ergibt sich für die Kommunal- und Regionalplanung die Herausforderung zu einer ständigen, die Landesgrenzen überschreitenden Abstimmungs- und Koordinationsaufgabe. In den Landesentwicklungsplänen (LEP) von Rheinland-Pfalz (LEP IV) und Hessen wird deshalb dieser Situation durch die Einstufung der Stadt als „Mittelzentrum in Doppelfunktion“ mit Limburg Rechnung getragen, wobei Diez im Verbund mit dem hessischen MZ Limburg teilweise oberzentrale Einrichtungen vorhält. Entsprechend der Raumstrukturkategorisierung des LEP IV ist die Stadt Diez mit ca. 11.000 Einwohnenden als Mittelzentrum (MZ) für einen monozentralen ländlichen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) von ca. 45.000 Einwohnern ausgewiesen. Sie ist somit Versorgungsmittelpunkt für die umliegenden Ortsgemeinden in der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Durch die ICE-Strecke und die BAB 3 ist der Raum Limburg-Diez verkehrsgünstig an die Ballungsgebiete Rhein-Main und Köln-Bonn angebunden.

Das Fördergebiet „Kernstadt Diez“ wurde auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Grobkonzept hinsichtlich der Problembereiche und Mängel im Stadtgebiet wie in folgender Abbildung dargestellt beschlossen:



Abbildung 1: Verortung des Fördergebiets in der Stadt Diez

Das Fördergebiet umfasst das historische Diezer Zentrum mit einem mittelalterlichen Fachwerkhaukern um den Platz Alter Markt und das Grafenschloss sowie die Stadterweiterung bis zum Aar-Ufer und ist architektonisch und baulich klar abgrenzbar. Im Süden begrenzt die Bahnlinie das Gebiet.

Ein großer Teil des Gebäudebestands ist unter Denkmalschutz und umfasst die Denkmalzonen Altstadt Diez, das holländische Viertel der Neustadt Diez sowie die Bahnhofstraße/Wilhelmstraße. Hier wurden im Rahmen der Grobanalyse insbesondere bauliche, aber auch strukturelle Probleme festgestellt. Ebenso ist das Bahnhofsareal in das Fördergebiet mit aufgenommen, da der Gesamtzustand des Bahnhofsgebäudes renovierungsbedürftig ist und als „Eintrittspforte“ für mit der Bahn anreisende Stadtbesucher dringend umgestaltet und aufgewertet werden sollte.

Bis auf den Bahnhofs- und Lahnuferebereich überlappt sich die Abgrenzung des Fördergebiets zum größten Teil auch mit dem zentralen Einzelhandelsversorgungsbereich, der im Diezer Einzelhandelskonzept von 2010 festgelegt wurde. Insgesamt umfasst das Gebiet eine Fläche von rund 25 Hektar und 374 Gebäude.

1.3 Aufbau des Konzeptes

1.3.1 Vorbereitende Untersuchungen

Die Vorbereitende Untersuchung ist Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK). Sie ist als detaillierte Bestandsaufnahme Beurteilungsgrundlage für die Förderfähigkeit im Sinne der angestrebten Städtebauförderung und ist zur Vorbereitung der beabsichtigten Sanierung erforderlich. Die Analyse ist gemäß § 141 Absatz 1 BauGB notwendig, „um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“. Als Bestandteil des ISEKs soll sie also den Sanierungsbedarf aufzeigen und damit auch die Umsetzung der im ISEK erarbeiteten Maßnahmen vorbereiten.

Betrachtungsgegenstand der vorbereitenden Analyse ist neben der historischen Entwicklung und einer Sozialstrukturanalyse auch eine mehrschichtige städteplanerische Analyse. Diese widmet sich den Themen Nutzungen, Baustruktur und -substanz, Freiräume und Klima sowie Mobilität und Tourismus.

Diese komplexe, multidimensionale Herangehensweise erfordert den zusätzlichen Input einer Vielzahl von Akteuren sowie die Schaffung guter Bedingungen für Kommunikation und Partizipation aller Betroffenen auf der Stadt- und Gebietsebene. Somit wird ein detailliertes Bild des Fördergebiets gezeichnet. Basierend auf diesen gesammelten Erkenntnissen können im Anschluss passgenaue Maßnahmen entwickelt werden.

1.3.2 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) gibt die „Leitplanken der Gebietsentwicklung“ für die kommenden rund zehn Jahre vor und ist Fördervoraussetzung bei Städtebauförderprojekten:

„Voraussetzung für die Förderung (...) ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind.“ (Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/2024, S. 5)

Dazu ist es notwendig, auf Basis der vorbereitenden Analyse in den zentralen Entwicklungsfeldern Ziele abzuleiten und Maßnahmen auszuarbeiten. Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Steuerung und das Zentrenmanagement rundet das weitreichende Konzept ab.

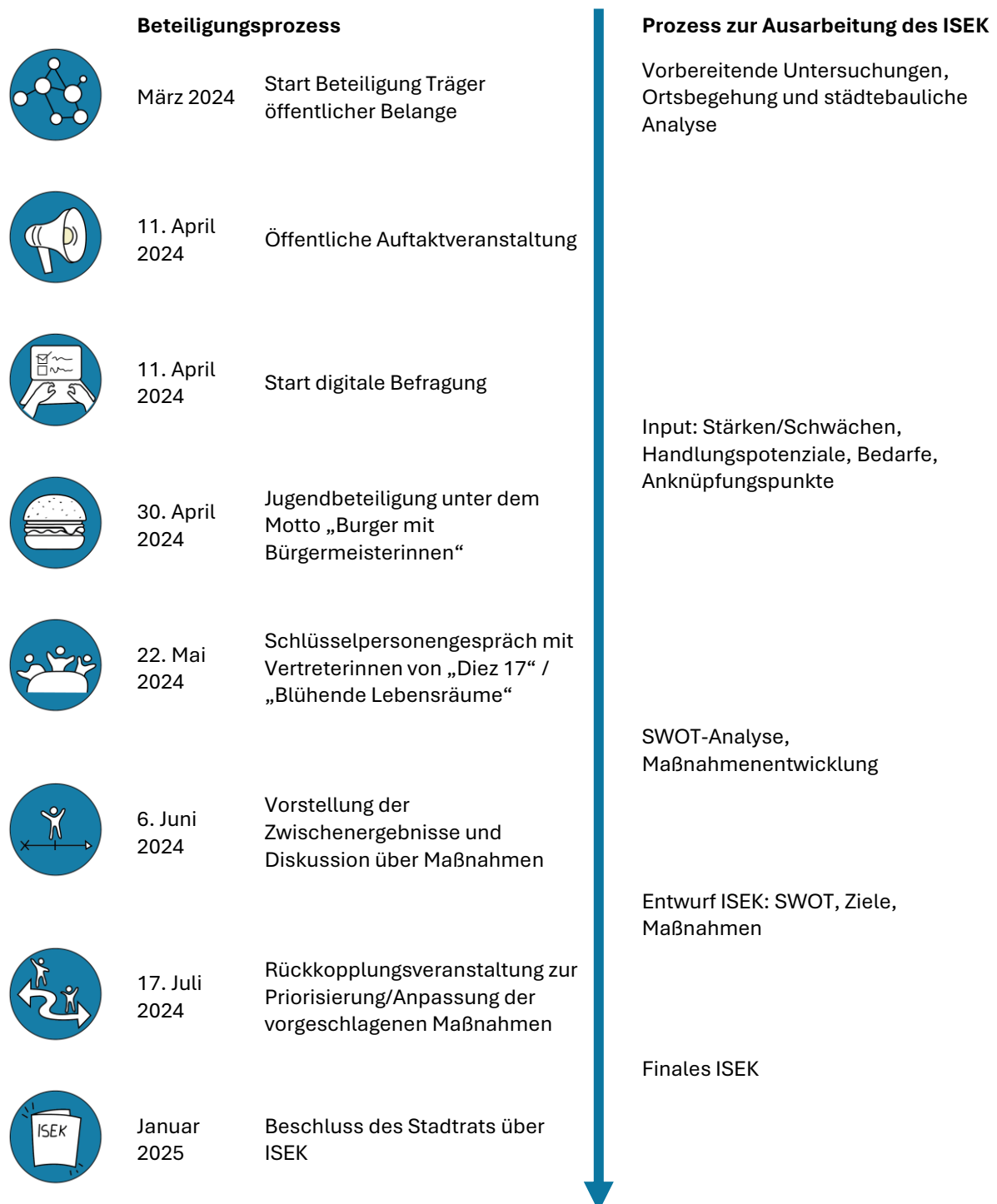
Das ISEK darf allerdings nicht zu starr ausgelegt und interpretiert werden. Zu schnell verändern sich die gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen. Aus diesen Gründen ist es wichtig, das ISEK in regelmäßigen Abständen fortzuschreiben. Dabei sollen die einzelnen Maßnahmen noch einmal auf Realisierbarkeit und Notwendigkeit hin überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

2 METHODISCHES VORGEHEN

2. METHODISCHES VORGEHEN

2.1 Projektorganisation

Bei der Aufstellung von integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten ist es unerlässlich, dass Akteure aus Verwaltung und Zivilgesellschaft kontinuierlich in den Prozess eingebunden werden. Im Prozess des Projekts „Lebendiges Zentrum Diez“ fand hierzu eine enge Abstimmung mit den zuständigen Akteuren auf Seiten der Stadt und der Verbandsgemeinde statt. Neben Veranstaltungen und einer Umfrage zur Beteiligung der breiten Öffentlichkeit wurden zielgruppenspezifische Formate gewählt, um u. a. mit Jugendlichen und lokalen Initiativen und Akteuren ins Gespräch zu kommen. So entstand ein reger Austausch aus unterschiedlichen Perspektiven.



2.2 Methoden

Die erkenntnisleitende Bestandsaufnahme basierte unter anderem auf bereits existierenden Planungen, Erhebungen, Konzepten und sonstigen Unterlagen. Zu diesen Veröffentlichungen zählen:

- Abschlussbericht Altstadtanierung
- Bauleitpläne (FNP und Bebauungspläne)
- Bestandsstatistik Diez
- Biodiversitätsstrategie (inkl. Maßnahmenplan 2022 und 2024)
- Bürgerideen Stadtentwicklung (2020)
- Einzelhandelskonzept Stadt und VG Diez inkl. Fortschreibung (2010 und 2019)
- Familienstatistik Diez
- Gestaltungssatzung
- Grobkonzept (2022)
- Klimaschutzkonzept VG-Diez
- Lärmaktionsplan 2016
- Liegenschaftskarte
- Luftbilder/Orthofotos
- Mobilitätskonzept (IKS Mobilitätsplanung)
- Stadtentwicklung Diez / Entwurfskonzepte (Marco Schefczik)
- Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rhein-Lahn-Kreis

Aufbauend auf den vorliegenden Sozialdaten, welche in geeigneter Form aufbereitet und zusammengefasst wurden, konnte eine Sozialstrukturanalyse erstellt werden. Diese hat das Ziel, das Projektgebiet hinsichtlich der Sozialstruktur möglichst vollständig zu erfassen und zu beschreiben. Durch diesen Überblick ist es möglich, erste Rückschlüsse auf die räumlichen Bedarfe der Bürgerschaft zu ziehen.

Weitergehend wurden durch das Büro STADT BERATUNG Dr. Sven Fries GmbH im Rahmen einer Ortsbegehung eigene Kartierungen zu verschiedenen Themenschwerpunkten mit zugehöriger Fotodokumentation erarbeitet. Darüber hinausgehende Erkenntnisse zur Bestandssituation ergaben sich aus dem Austausch mit lokalen Akteuren und der Bürgerschaft im Rahmen verschiedener Beteiligungsformate.

Dabei muss sichergestellt werden, dass die durchgeführten Beteiligungsaktionen tatsächlichen Einfluss auf das Planungsergebnis haben. Um für diese komplexe Planungsaufgabe möglichst viele Bürgerinnen und Bürger zu gewinnen, wurden im Prozess unterschiedliche Beteiligungsmethoden angewandt. Parallel zu den Vor-Ort-Veranstaltungen für verschiedene Zielgruppen wurde so auch eine Online-Befragung konzipiert. Zusätzlich sind in Diez die lokalen Akteure, ihre Interessen und Planungen für die Innenstadt von großer Bedeutung, weshalb zudem ein direkter Austausch mit diesen Schlüsselpersonen stattfand. Ziel dieser Vorgehensweise war es zum einen, ein breit gefächertes Bild des Untersuchungsgebietes aus verschiedenen Perspektiven zu bekommen, und die Bürgerschaft zum anderen so früh wie möglich zu aktivieren. Des Weiteren erhofft man sich durch die frühzeitige Einbindung unterschiedlicher Akteure eine höhere Akzeptanz der Untersuchungsergebnisse und der darauf aufbauenden Handlungsansätze. Parallel zur Beteiligung der breiten Öffentlichkeit wurden die Träger öffentlicher Belange einbezogen und auf Grundlage des Grobkonzeptes um Stellungnahme zum Stadtentwicklungsprozess gebeten. Zusammengefasst werden die Ergebnisse der Beteiligungsformate in Form einer textlichen Dokumentation in Kapitel 3.4.

Die zentralen Ergebnisse aus allen Teilbereichen sind in themenbezogenen Bestands- und Analysekarten sowie im Textteil der beschreibenden Kapitel eingearbeitet.

3 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

3. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

3.1 Historische Entwicklung und Siedlungsgeschichte

1329 erhielt Diez erstmals das Stadtrecht. Der mittelalterliche Charakter der Stadt ist heute noch in weiten Teilen sichtbar: Zwischen Grafenschloss und Lahn erstreckt sich die Altstadt mit dem Alten Markt als damaligem Handelsplatz, engen Gässchen, Fachwerkhäusern und als Begrenzung die noch in Teilen erhaltene Stadtmauer. Der Einfluss niederländischer Händler und Baumeister in Diez zeigt sich maßgeblich in der Architektur der Stadterweiterung im 17. Jahrhundert. Ab 1690 entstand auf regelmäßigem Grundriss angelegt ein neuer Stadtteil außerhalb der Stadtmauer – die Neustadt. Unter strengen Bauvorgaben errichtet, ist heute noch immer ein einheitliches Stadtbild im sogenannten „Holländischen Viertel“ vorzufinden. Maßgeblich geprägt ist die Neustadt durch den zu Beginn des 18. Jahrhunderts kanalisierten Verlauf der Aar. Zentrale Plätze, die im Zuge der Stadterneuerung entstanden, sind der heutige Marktplatz und der Ernst-Scheuern-Platz.

Fast der gesamte Gebäudebestand der Diezer Innenstadt und damit der Großteil des Fördergebiets ist in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz als historisch wertvoll und schutzwürdig aufgeführt und steht unter Denkmalschutz. Die mittelalterliche „Altstadt Diez“ mit der Diezer Burg, die „Neustadt Diez“ und die Denkmalzone „Bahnhofsstraße/Wilhelmstraße“ sind als separate Denkmalzonen ausgewiesen. Letztere umfasst drei klassizistische Wohnbauten aus der Zeit um 1850 sowie sieben Villen im westlichen Abschnitt der Bahnhofstraße, die um 1870 kurz nach Eröffnung des Bahnhofs entstanden. Folgende Karte stellt den Denkmalschutz laut Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rhein-Lahn-Kreis dar.

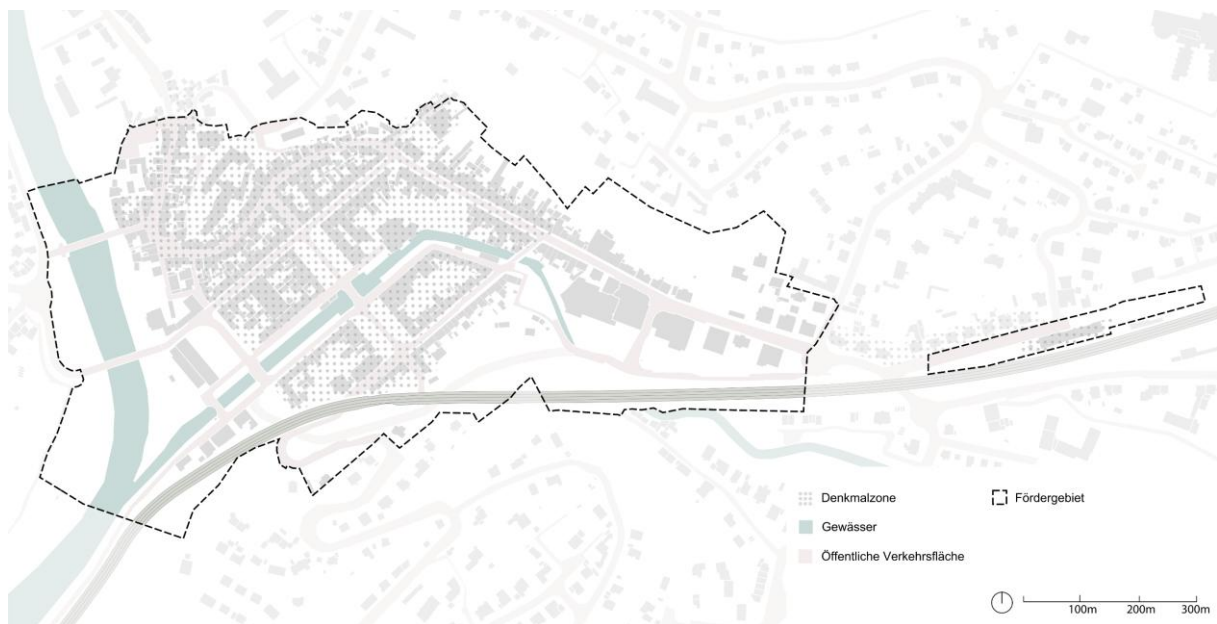


Abbildung 2: Denkmalschutz

3.2 Sozialstrukturanalyse

Für die Einschätzung der demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen sowie der Entwicklungsvoraussetzungen der Stadt Diez sind Daten und Kennziffern wichtig, beispielsweise zur Bevölkerungsentwicklung, zum Arbeitsmarkt und zum Wohnungsbedarf. Die offizielle Datenlage erlaubt dabei jedoch keine kleinräumige sozio-ökonomische Differenzierung einzelner Stadtteile oder die separate Betrachtung des Untersuchungsgebietes im Vergleich zu den restlichen Stadtteilen. Die Beschreibung der Sozialstruktur bezieht sich daher auf das gesamte Gebiet Diez Stadt. An bestimmten Stellen werden zudem Vergleiche mit dem gesamten Rhein-Lahn-Kreis herangezogen, um eine bessere Einordnung der Daten zu ermöglichen. Der Analyse liegen Daten der Regionaldatenbank Deutschland der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder sowie Daten der Stadt zugrunde (Stichtag 31.12.2021).

3.2.1 Bevölkerungsstruktur, Mobilitätstendenz und Altersstruktur

Zum Stichtag am 31. Dezember 2022 verzeichnet die Stadt Diez 11.211 Einwohnende (EW), wobei die Bevölkerungsdichte (EW je km²) 893,8 beträgt. Damit zeigt sich eine leicht positive Mobilitätstendenz: Im Vergleich zum Jahr 2021¹ zeigt sich ein Wachstum der Bevölkerung um 1,1 Prozent (+119 Einwohnende). Im Jahr 2022 sind zudem mehr Menschen zu- als fortgezogen (+217 Einwohnende; +1,9 %); dabei zeigt sich auch hinsichtlich der Zuzüge eine Steigerung um 1,9 Prozent (+217 Einwohnende) im Vergleich zu 2021 (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Bevölkerungsstruktur und -entwicklung in der Gesamtstadt und im Fördergebiet (Angaben in absoluten Zahlen und Prozent)

	2021	2022	
	EW	EW	Saldo
Diez Stadt	11.092	11.211	+119 (+1,1 %)
Zuzüge ² über die Gemeindegrenzen	1.066	1.283	+217 (+1,9 %)
Fortzüge ³ über die Gemeindegrenzen	1.015	1.066	+ 51 (+0,5 %)
Geburten (Lebendgeborene)	107	82	-25 (-0,2 %)
Sterbefälle (Gestorbene)	136	181	+45 (+0,4 %)

Was die Einwohnendenentwicklung innerhalb der letzten 15 Jahre anbelangt, lässt sich insgesamt ein positiver Entwicklungstrend in der Stadt Diez verzeichnen. Zwar zeigt sich zwischen 2008 und 2014 eine geringe Abnahme der Bevölkerung, seit 2014 steigt die Einwohnendenzahl jedoch recht kontinuierlich an. Auch im gesamten Rhein-Lahn-Kreis zeigt sich insbesondere zwischen 2008 und 2014 eine – wenn auch deutlich ausgeprägtere – Bevölkerungsabnahme,

¹ An dieser Stelle stammen die zugrundeliegenden Daten aus der Regionaldatenbank Deutschland der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder.

² Als Zuzug gilt, wenn eine Person in einer Gemeinde, in der sie nicht bereits mit einer Hauptwohnung angemeldet ist, eine Hauptwohnung bezieht und sich dort anmeldet.

³ Als Fortzug gilt, wenn eine Person innerhalb des Bundesgebiets umzieht und dieser Umzug in der Gemeinde, in der sie sich anmeldet, als Zuzug gilt oder wenn sich eine Person aus einer Gemeinde im Bundesgebiet ins Ausland abmeldet, ohne noch mit einer weiteren Wohnung in der Bundesrepublik angemeldet zu sein.

wobei der darauffolgende (Wieder-)Anstieg der Einwohnendenzahl im Verhältnis zur Stadt Diez weniger steil verläuft (vgl. Abb. 3 und 4).

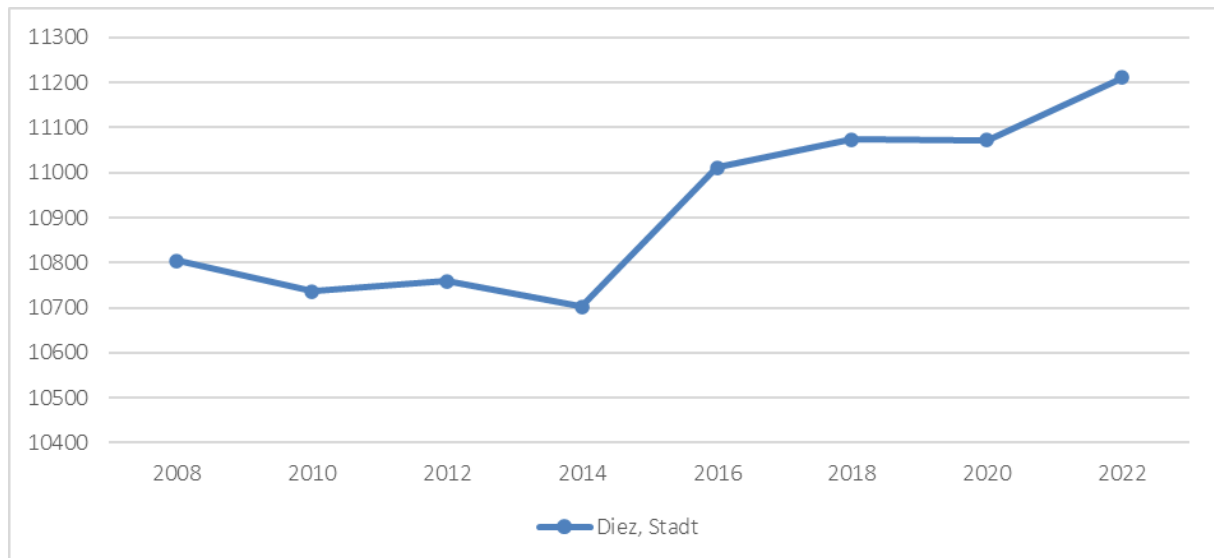


Abbildung 3: Einwohnendenentwicklung in der Stadt Diez im Zeitraum von 2008 bis 2022 (Angabe in absoluten Zahlen)

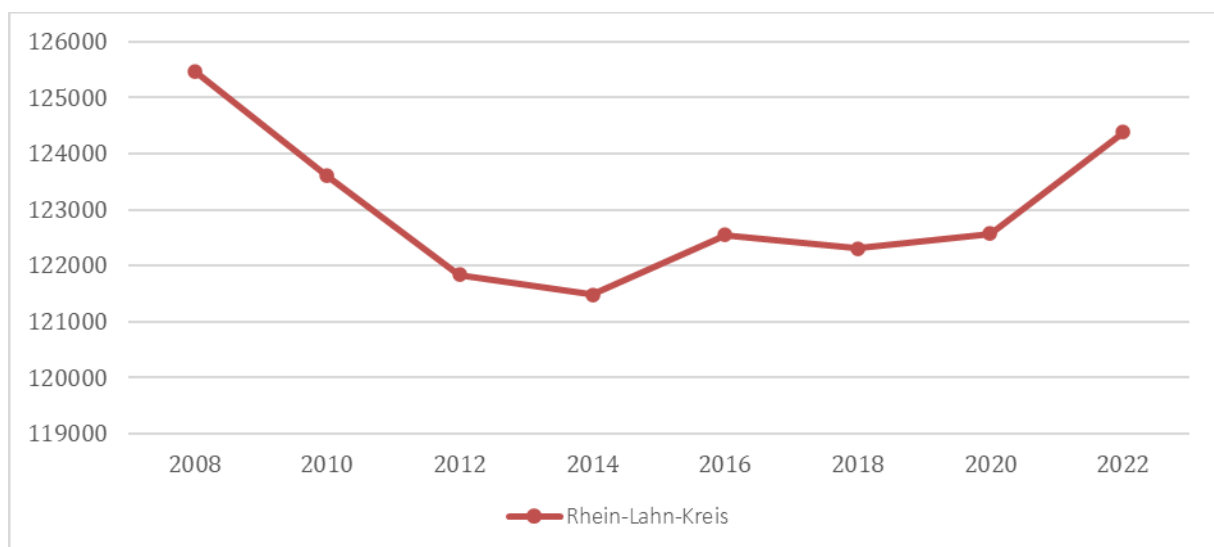


Abbildung 4: Einwohnendenentwicklung im Rhein-Lahn-Kreis im Zeitraum von 2008 bis 2022 (Angabe in absoluten Zahlen)

Altersstruktur

Zum Stichtag am 31. Dezember 2022 beträgt das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Diez 44,4 Jahre (männlich: 43,1 Jahre; weiblich: 45,7 Jahre). Zu diesem Zeitpunkt leben 620 unter 6-Jährige, 399 Kinder im Grundschulalter (6 bis 9 Jahre) und 842 ältere Kinder und Jugendliche (10 bis 17 Jahre) in der Stadt Diez. Säuglinge, Klein- und Vorschulkinder machen damit 5,5 Prozent der Bevölkerung aus; Kinder im Grundschulalter 3,6 Prozent und Kinder sowie Jugendliche zwischen 10 und 17 Jahren 7,5 Prozent. 13,7 Prozent der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Diez sind junge Erwachsene zwischen 18 und 29 Jahren. Die Altersgruppe der 30- bis 64-Jährigen macht mit 48,7 Prozent knapp die Hälfte der Diezer Bevölkerung aus.

Darüber hinaus sind 10,3 Prozent aus der Gruppe der Seniorinnen und Senioren (zwischen 65 und 74 Jahren). Der Anteil der Hochbetagten (75 Jahre und älter) beträgt 10,7 Prozent. Die Verteilung der Altersgruppen entspricht dabei weitgehend der Verteilung im Rhein-Lahn-Kreis. Lediglich der Anteil der 18- bis 29-Jährigen zeigt sich in Diez geringfügig höher, der Anteil der über 64-Jährigen etwas geringer als im gesamten Kreis (vgl. Tab. 2 sowie Abb. 5).

Tabelle 2: Altersstruktur in der Gesamtstadt und im Untersuchungsgebiet (Angaben in absoluten Zahlen und Prozent)

	unter 6 Jahre	6 bis 9 Jahre	10 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 64 Jahre	65 bis 74 Jahre	75 Jahre und älter	Gesamt
Diez, Stadt	620 (5,5 %)	399 (3,6 %)	842 (7,5 %)	1.531 (13,7 %)	5.459 (48,7 %)	1.158 (10,3 %)	1.202 (10,7 %)	11.211
Rhein-Lahn-Kreis	6.774 (5,5 %)	4.717 (3,8 %)	9.017 (7,2 %)	14.137 (11,4 %)	59.886 (48,1 %)	15.804 (12,7 %)	14.046 (11,3 %)	124.381

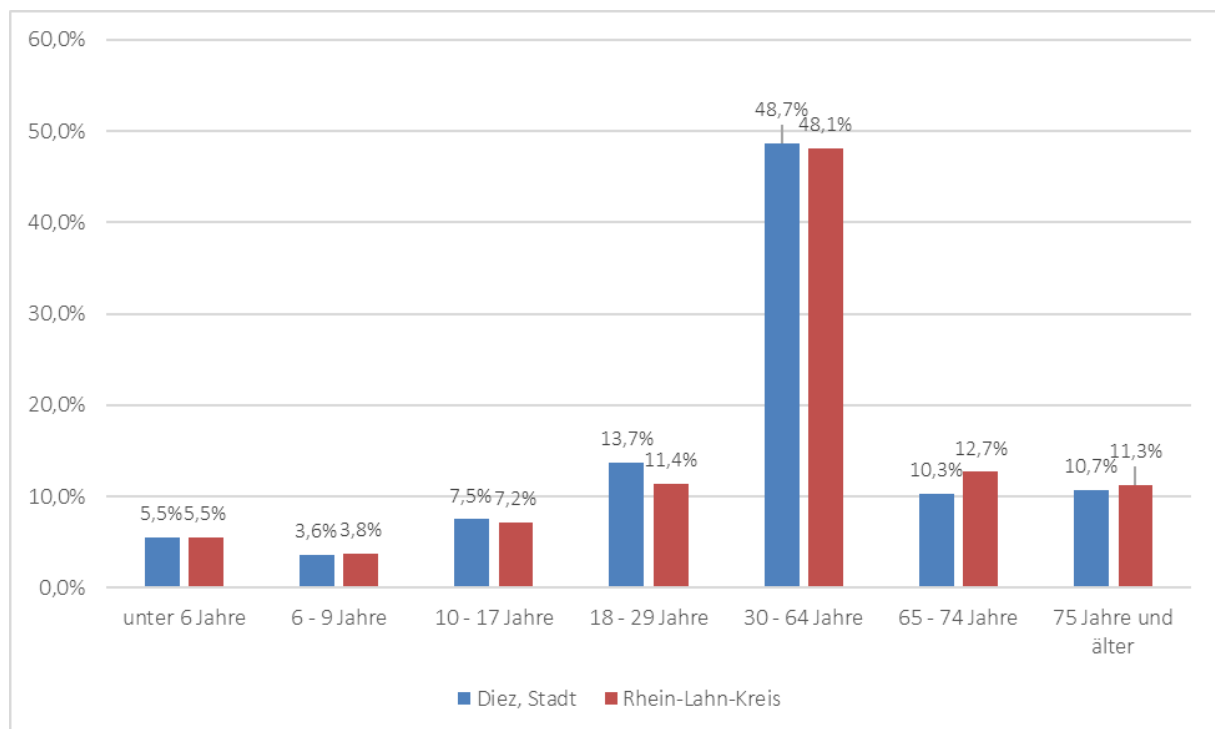


Abbildung 5: Verteilung Altersgruppen in Diez Stadt sowie im Rhein-Lahn-Kreis (Angaben in Prozent)

Darüber hinaus können der *Jugend- und der Altenquotient* näher beleuchtet werden. Dabei handelt es sich um zwei Indikatoren aus der Demografie, die der Beschreibung des Generationenverhältnisses dienen. Sie geben Auskunft über das Verhältnis der nicht erwerbstätigen zur erwerbstätigen Bevölkerung. Der Jugendquotient beschreibt das Verhältnis der jungen Bevölkerung zur Bevölkerung im Erwerbsalter. In den letzten Jahren wurde die Abgrenzung der Altersgruppen aufgrund längerer Ausbildungszeiten und eines späteren Renteneintritts angepasst. Früher wurde die junge Bevölkerung im Regelfall nur bis unter 15 Jahre definiert und die Erwerbsbevölkerung von 15 bis unter 60 Jahren; mittlerweile ist eine Abgrenzung von unter 20 Jahren bzw. unter 65 Jahren üblich.⁴

⁴ Vgl. https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag15_05_03.pdf

Der *Jugendquotient* beschreibt das Verhältnis der jungen Bevölkerung zur Bevölkerung im Erwerbsalter. Der Jugendquotient gibt an dieser Stelle an, wie viele Menschen unter 20 Jahren auf 100 Personen von 20 bis unter 65 Jahren kommen. Da die Altersgruppe der Jüngeren demnach nur 20 Jahrgänge umfasst, die der Bevölkerung im Erwerbsalter hingegen 45, sind die Jahrgänge im Durchschnitt gleich stark besetzt, wenn der Jugendquotient bei 44 liegt ($20/45 \cdot 100$).

Der errechnete Jugendquotient liegt mit 30,4 weit unter 44, was bedeutet, dass die nachwachsende Generation im Untersuchungsgebiet schwächer besetzt ist als die derzeitige Bevölkerung im Erwerbsalter, was in der Zukunft zu einem tendenziell abnehmenden Arbeitskräftepotenzial führen kann. Der Jugendquotient ist damit etwas geringer als im gesamten Rhein-Lahn-Kreis (31,7).

Der *Altenquotient* beschreibt hingegen das Verhältnis der älteren Bevölkerung zur Bevölkerung im Erwerbsalter, sprich an dieser Stelle der 65-Jährigen und Älteren zu den 20- bis unter 65-Jährigen. Der in der Stadt Diez errechnete Altenquotient von 34,8 zeigt demnach, dass hier etwa 35 ältere Menschen auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter kommen. Damit liegt der Altenquotient in Diez deutlich unter dem des gesamten Rhein-Lahn-Kreises (41,6) (vgl. Tab. 3).

Tabelle 3: Jugend- und Altenquotient (Angaben in absoluten Zahlen)

	Jugendquotient	Altenquotient
Diez, Stadt	30,4	34,8
Rhein-Lahn-Kreis	31,7	41,6

Ausländische Bevölkerung

Zur ausländischen Bevölkerung zählen alle Personen, die nicht Deutsche im Sinne des Art. 116 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) sind. Dies können direkt zugezogene Personen mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit sein oder auch deren im Land geborene Nachkommen, die selbst keine Migranten sind, sofern sie nicht die deutsche Staatsangehörigkeit erhalten. Zur ausländischen Bevölkerung gehören auch die Staatenlosen und Personen mit ungeklärter Staatsangehörigkeit. Deutsche, die zugleich eine fremde Staatsangehörigkeit besitzen, gehören nicht zu den ausländischen Einwohnenden. Aus den vorliegenden Daten lassen sich keine Aussagen dazu treffen, zu welchem Anteil Menschen mit Migrationshintergrund vertreten sind.

Die unten abgebildete Tabelle zeigt, dass zum Stichtag am 31. Dezember 2021 von den 11.384 Einwohnenden der Stadt Diez 1.689 Menschen ausländischer Bevölkerung sind, was einem prozentualen Anteil von 14,8 Prozent entspricht (vgl. Tab. 4).

Tabelle 4: ausländische Einwohnende (Angaben in absoluten Zahlen und Prozent)

	ausländische Einwohnende	Einwohnende gesamt	% EW ausländische Bevölkerung
Diez Stadt	1.689	11.384	14,8

Zentrale Erkenntnisse:

- Ebenso wie der Rhein-Lahn-Kreis verzeichnet Diez seit zehn Jahren ein Bevölkerungswachstum. Die Wachstumsrate ist dabei höher als die des Kreises.
- Die Bevölkerung in Diez ist im Durchschnitt etwas jünger als im Rhein-Lahn-Kreis.
- Der Anteil ausländischer Bevölkerung entspricht etwa dem bundesdeutschen Durchschnitt.

3.2.2 Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur und soziale Infrastruktur

Zum Stichtag am 30. Juni 2023 beträgt die Zahl der am Wohnort Diez sozialpflichtig versicherten Beschäftigten 4.077, was gemessen an der Gesamteinwohnerzahl einem Prozentsatz von 36,4 Prozent entspricht. Bei 15,7 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten handelt es sich um ausländische Menschen. Berücksichtigt man die Personen, die über die Gemeindegrenze zum Arbeiten nach Diez einpendeln (4.201 Einpendelnde), sowie die in Diez Wohnenden, die über die Gemeindegrenze auspendeln (3.095 Auspendelnde), ergibt sich eine Gesamtanzahl von 5.186 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Diez (Pendelndensaldo über Gemeindegrenze: 1.106).

Dahingegen waren 2,1 Prozent der Diezer Bevölkerung im Jahr 2022 arbeitslos (230 Einwohnende), wobei etwas mehr als ein Drittel (36,5 %) der Arbeitslosen der ausländischen Bevölkerung zuzurechnen sind, knapp ein Viertel (22,2 %) der Arbeitslosen sind zwischen 55 und 64 Jahre alt. Ein Fünftel (20,0 %) ist zudem langzeitarbeitslos (vgl. Tab. 5). Zum Vergleich betrug die Arbeitslosenquote im Rhein-Lahn-Kreis im Dezember 2022 insgesamt 3,4 Prozent.

Tabelle 5: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslose (Angabe in absoluten Zahlen und Prozent)

	Anzahl	%
EW	11.211	100
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	4.077	36,4
davon ausländische Personen	642	15,7 (innerhalb sozialvers. Beschä.)
Arbeitslose	230	2,1
davon ausländische Personen	84	36,5 (innerhalb Arbeitsloser)
davon schwerbehindert	6	2,6 (innerhalb Arbeitsloser)
davon 15 bis unter 25 Jahre	14	6,1 (innerhalb Arbeitsloser)
davon 55 bis unter 65 Jahre	51	22,2 (innerhalb Arbeitsloser)
davon langzeitarbeitslos	46	20,0 (innerhalb Arbeitsloser)

Im Bereich des Fördergebiets „Kernstadt Diez“ finden sich nur wenige Einrichtungen sozialer Infrastrukturen wieder. Zentrale Einrichtungen der Themenfelder Bildung, Pflege und Gesundheit finden sich etwa in einem Radius von zwei Kilometern rund um die Diezer Innenstadt. Dabei ist unter anderem das große Schulzentrum im Süden der Stadt mit der Berufsbildenden Schule Nicolaus-August-Otto-Schule, dem Sophie-Hedwig-Gymnasium sowie der Theodissa Realschule Plus beachtenswert. Neben den drei weiterführenden Schulen sowie einer Volkshochschule befinden sich im Diezer Stadtgebiet noch zwei Grundschulen, sechs Kindergärten und ein Waldorfpädagogisches Zentrum.

Während im Zentrum neben den gebündelten Ärztezentren „Medicum Diez“ sowie dem „Gesundheitszentrum Diez“ einige kleinere Allgemeinmedizin-Praxen vorzufinden sind, stützt

sich der überörtliche medizinische Bedarf auf das St. Vincenz Krankenhaus nördlich der Innenstadt.

Des Weiteren verfügt Diez über fünf Seniorenheim-Standorte sowie einige ambulante Pflegedienste.

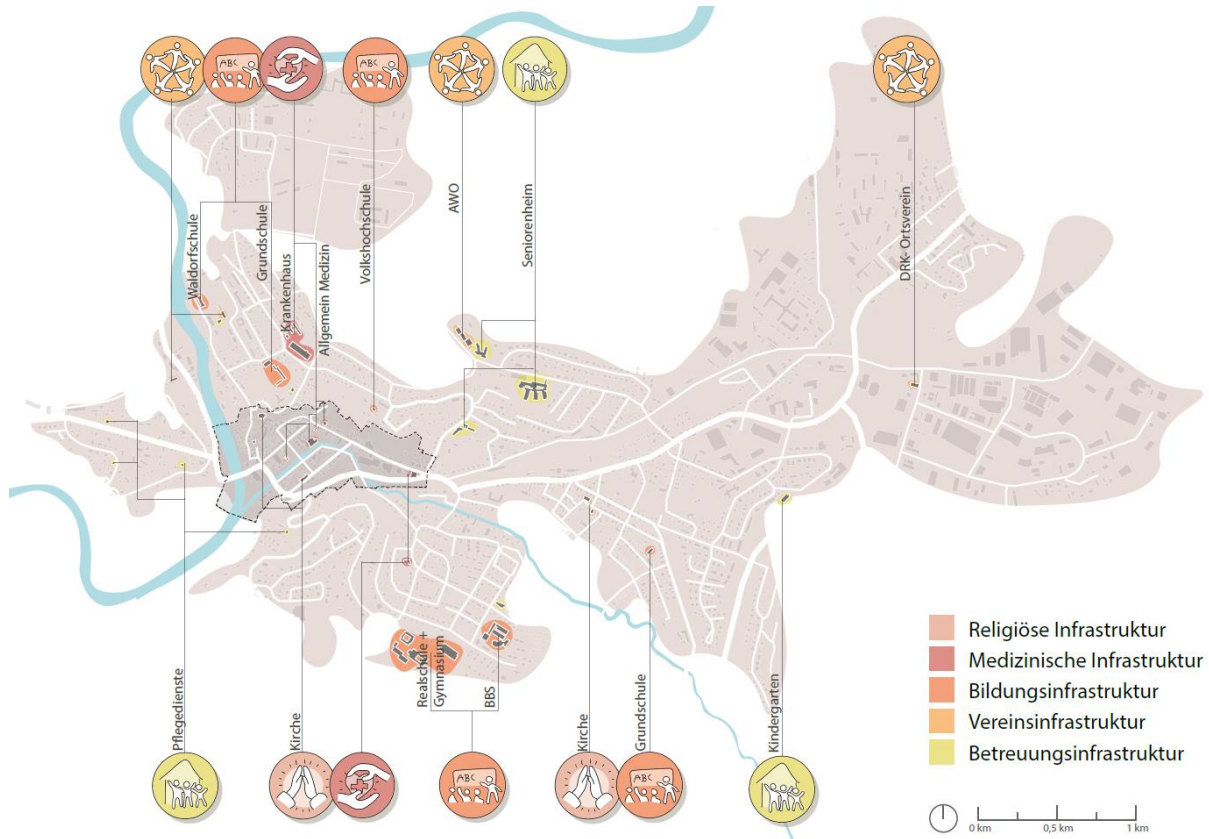


Abbildung 6: Übersicht soziale Infrastrukturen

Ein besonderes Merkmal der Bürgerschaft in Diez, welches nicht auf der Übersichtskarte zu verorten ist, ist das hohe ehrenamtliche Engagement. Dieses zeigt sich in vielfältigen Veranstaltungen wie dem Donnerstagstreff auf dem Diezer Marktplatz oder den verschiedenen Vereinen und Arbeitsgruppen wie dem „Willkommenskreis“, „Blühende Lebensräume“ oder „Diez 17“.

Zentrale Erkenntnisse:

- Es pendeln mehr Personen zum Arbeiten nach Diez ein als von dort auspendeln.
- Die Arbeitslosenquote in Diez lag 2022 rund 2,3 Prozentpunkte unter der Quote im Rhein-Lahn-Kreis.
- Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich größtenteils außerhalb des Untersuchungsgebiets.

3.3 Städteplanerische Analyse

3.3.1 Planungsrechtliche Aspekte

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Diez stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf Grundlage der Bedürfnisse der Gemeinde dar. Das Diezer Zentrum ist demnach in weiten Teilen als Mischgebiet (M) ausgewiesen. Diese Gebiete dienen nach § 6 BauNVO dem

Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Süden des Untersuchungsgebiets befindet sich ein kleiner Teil eines ausgewiesenen Wohngebiets.

Einige Zweckbestimmungen wurden explizit dargestellt, so finden sich in dem Gebiet zum Beispiel Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Feuerwehr und Post.

Mit insgesamt zwei Denkmalzonen (KD) ist ein Großteil des Untersuchungsgebiets als Ensemble unter Denkmalschutz gestellt. Darüber hinaus ist mit dem Bahnhofsgebäude ein weiteres Kulturdenkmal vorzufinden.

Im nordöstlichen und südlichen Teil befinden sich Landespflegerische Grünflächen (LG), die als innerörtliche Grünflächen mit besonderer siedlungsökologischer Bedeutung ausgewiesen sind. Im nördlichen Teil sind diese zudem dem Biotop- und Artenschutz vorbehalten. Die einzigen Grünflächen in Form von Parkanlagen mit Spielplatz liegen im Westen, in unmittelbarer Nähe zum Lahnufer. Neben der Lahn durchfließt die Aar als ausgewiesenes Fließgewässer das Untersuchungsgebiet von Osten nach Westen.

Als für den Verkehr bedeutsame Flächen sind bestehende und in Aussicht stehende überörtliche und örtliche Hauptverkehrsflächen, Radwegeverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung sowie die Bahnanlagen, die den südlichen Abschluss des Gebietes bilden, dargestellt.

Angrenzend an das Gebiet befinden sich einige großflächige Wohngebiete, vereinzelte Grünflächen unterschiedlichster Zweckbestimmung (u. a. Friedhof, Sportplatz, Dauerkleingärten) sowie Flächen für den Gemeinbedarf und Sport- und Spielanlagen.

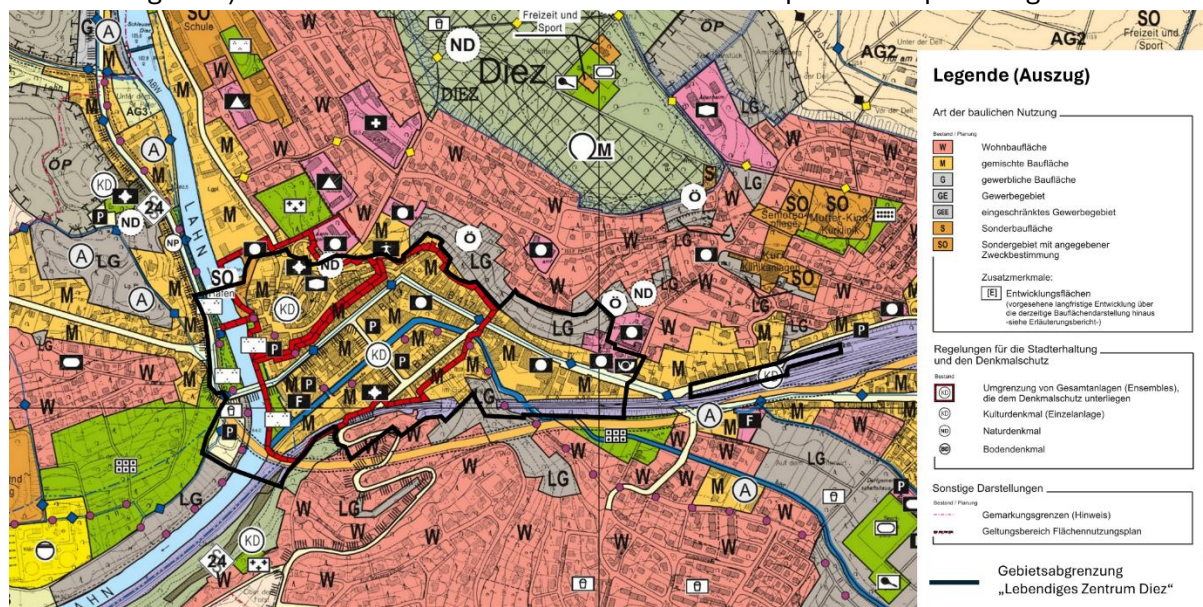


Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan VG Diez

Neben dem Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan wurden in den 1990er Jahren im Zentrum einige Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aufgestellt. Wie aus Abb. 6 ersichtlich ist, befindet sich damit der Großteil des Untersuchungsgebiets im sogenannten beplanten Innenbereich. Insgesamt gibt es im Gebiet vier Bebauungspläne. Darüber hinaus wurde im Jahr 1975 eine Gestaltungssatzung für den historischen Teil der Stadt Diez verabschiedet. Diese regelt Vorgaben zur Art der Gestaltung und Instandhaltung der Bebauung.

Die Satzung hat zum Ziel, die kulturhistorischen Bauwerke sowie das charakteristische Stadt- und Straßenbild in den Bereichen der Altstadt und Alten Neustadt zu wahren.

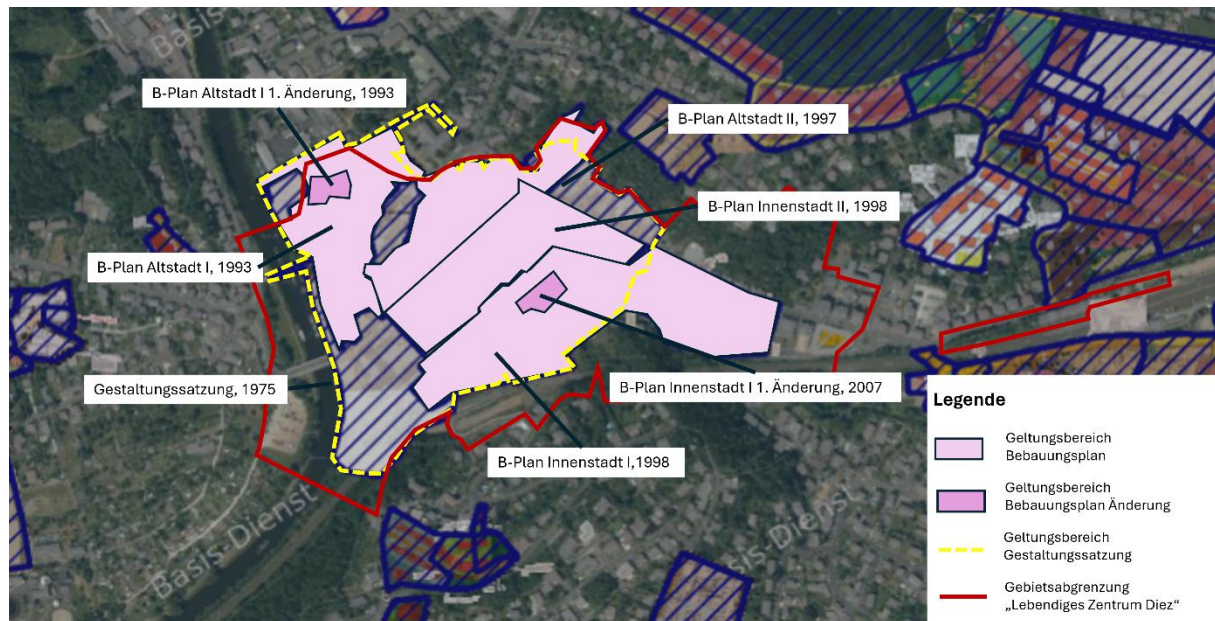


Abbildung 8: Übersicht über geltende Bebauungspläne im Diezer Zentrum

Zentrale Erkenntnisse

- Insgesamt prägt eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe das Zentrum, umgeben ist das Gebiet von Wohngebieten.
- Rechtskräftige Bebauungspläne liegen für einen Großteil des Gebietes vor.
- Eine Gestaltungssatzung für den historischen Teil regelt Vorgaben zur Wahrung des kulturhistorischen Stadtbildes.

3.3.2 Nutzungsstruktur

Diez wies zum Stichtag 31. Dezember 2020 eine Gesamtzahl von 2.443 Gebäuden mit Wohnungen auf. Davon waren knapp 60 % Wohnungseinzelhäuser, 18 % Gebäude mit zwei Wohnungen und rund 23 % Gebäude mit drei und mehr Wohnungen. Außerdem befanden sich in Diez fünf Wohnheime. Der Wohnungsbestand der Stadt verteilte sich zu knapp 30 % auf Einzelgebäude, zu 19 % auf Gebäude mit zwei Wohnungen und zu knapp 54 % auf Gebäude mit drei und mehr Wohnungen. 1,4 % der Wohnungen verteilten sich auf die fünf Wohnheime. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner lag bei 45,4 m². Die Wohnfläche der Einzelhäuser ist mit durchschnittlich 142 m² leicht größer als im Durchschnitt der Ortsgemeinden gleicher Größenklasse, während die Wohnfläche in Gebäuden mit zwei und mehr Wohnungen mit 98 m² bzw. 75 m² geringfügig unter dem Mehrwohnungsdurchschnitt liegt.

Als Indikator für den Immobilienmarkt erreicht der Bodenrichtwert in den besten städtischen Wohngebieten nördlich und südlich der Innenstadt 200 €/m² und liegt im Durchschnitt der Wohngebiete mit Einzelhausbebauung zwischen 100 und 180 €/m². Die besten Geschäftslagen der Innenstadt verzeichnen Bodenwerte zwischen 150 und 200 €/m². Damit steht Diez im Vergleich zu anderen Kommunen vergleichbarer Größe und Lage verhältnismäßig günstig da.

Von den 324 erfassten Gebäuden im Untersuchungsgebiet sind 136 (42 %) reine Wohngebäude, 146 Gebäude (45 %) werden gewerblich genutzt und bei 13 Gebäuden liegt eine Sondernutzung

vor. Die gewerbliche Nutzung beschränkt sich dabei häufig auf das Erdgeschoss, während die oberen Etagen als Wohnraum genutzt werden.

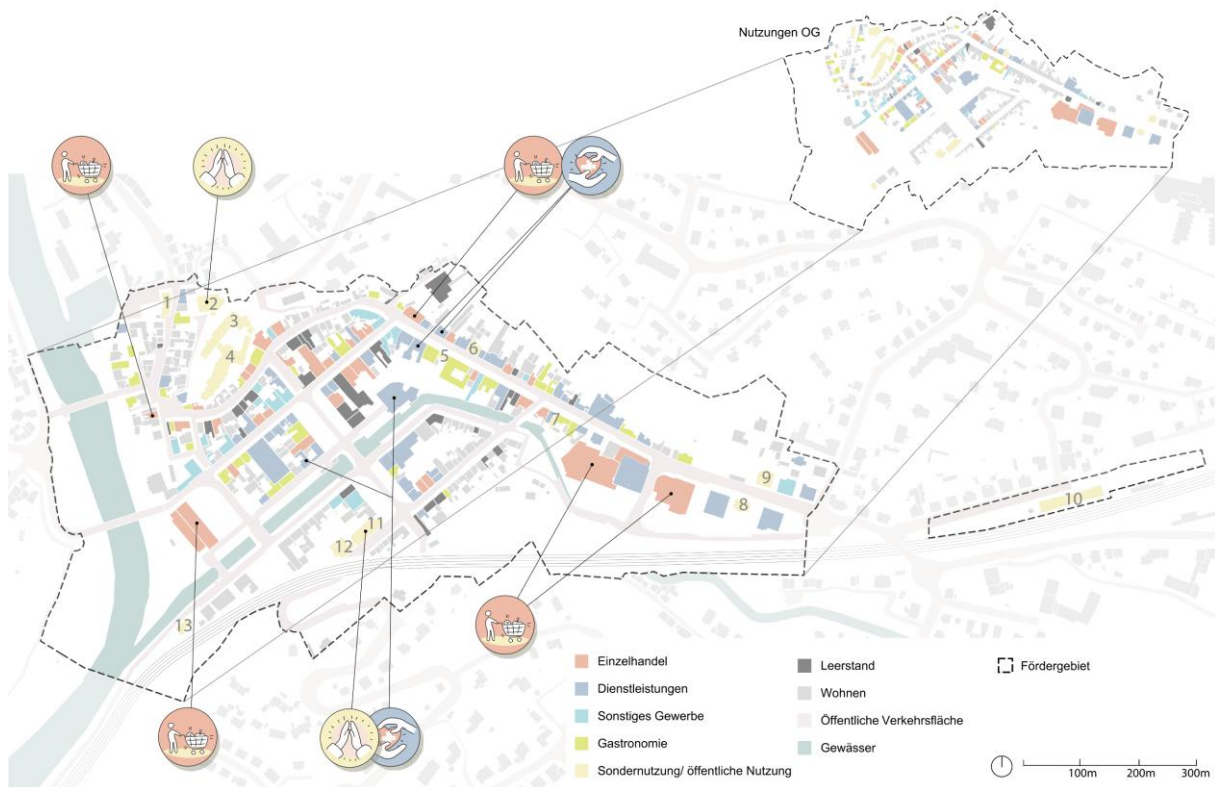


Abbildung 9: Nutzungsstruktur

Gebäude mit Sondernutzung im Untersuchungsgebiet

1. Haus Eberhard (aufgrund Sanierungsbedarfs aktuell nicht zugänglich)
2. Ev. Stiftskirche
3. Grafenschloss
4. Museum im Grafenschloss
5. SPD-Ortsverein Diez
6. Wilhelmstraße 15, 17, 19
7. Zwischen Wilhelmstraße 32 und 34
8. Stadtbibliothek
9. Rathaus
10. Bahnhofsgebäude (Leerstand)
11. Herz-Jesu-Kirche
12. Nebengebäude Herz-Jesu-Kirche
13. Diezer Paddlergilde e. V.

Wohnen im Zentrum

Die Wohnfunktion spielt in lebendigen, multifunktionalen Innenstädten eine wichtige Rolle. 136 der insgesamt 324 Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen eine reine Wohnfunktion auf, womit dies die häufigste Nutzungsform darstellt. Die Wohnhäuser sind über das gesamte Stadtzentrum verteilt, wobei sich Ballungen von Gebäuden mit ausschließlicher Wohnnutzung nördlich im Bereich Pfaffengasse sowie südlich im Bereich Unterstraße / Schaumburger Straße feststellen lassen. Im überwiegenden Teil der meist dreistöckigen Gebäude im Zentrum wird unabhängig von der Erdgeschossnutzung in den oberen Stockwerken ebenfalls gewohnt.



Abbildung 10: Wohnhaus in der Altstadt



Abbildung 11: Wohnhäuser in der Schaumburger Straße

Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie

Die Gebäude entlang der Wilhelmstraße und der Rosenstraße weisen die größte Konzentration gewerblicher Nutzung im Zentrum auf. Wobei vor allem Handel und Gastronomie auch in der historischen Altstadt angesiedelt sind und andere gewerbliche Nutzung häufig in Gebäuden am Ernst-Scheuern-Platz zu finden ist. Von den 146 Gewerbeimmobilien sind 36 (25 %) Einzelhandel, 34 (23 %) Gastronomie und 50 (34 %) Dienstleistungen und 26 (18 %) sonstiges Gewerbe (z. B. Medizin, Gesundheit ...).

Der Einzelhandel in Stadtzentren steht deutschlandweit vor besonderen Herausforderungen, ausgelöst durch Phänomene wie Onlinehandel, Inflation, Corona-Pandemie sowie Preise, die aufgrund des Ukraine-Kriegs steigen, und die damit verbundene Zurückhaltung der Konsumenten. Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Diezer Einzelhandel ein eher positives Bild zeichnen. Für Waren des kurzfristigen Bedarfs stehen den Bürgern am östlichen Ende des Untersuchungsgebiets die beiden Supermärkte Netto und REWE, im Westen eine große Rossmann-Filiale sowie zahlreiche weitere Läden im Zentrum zur Verfügung. Aber auch Produkte des mittel- und langfristigen Bedarfs werden angeboten. Der Einzelhandel im Stadtzentrum ist insgesamt gut aufgestellt und bietet ein durchmisches und breites Warenangebot. Dazu zählen Metzgereien und Bäckereien, ein Naturkostladen, Bekleidungsgeschäfte und Gebrauchtwarenläden. Auch Apotheken, Optiker, Hörakustiker, ein Antikmöbelgeschäft, ein Juwelier, ein Spielzeugladen, ein Büro- und Schreibwarengeschäft, ein Fachgeschäft für Haushaltswaren und weitere Einzelhandelsgeschäfte tragen zur Vielfalt des Angebots bei.



Abbildung 12: Naturkostladen am Alten Markt



Abbildung 13: Bekleidungsgeschäfte in der Wilhelmstraße

Auch im gastronomischen Bereich hat das Stadtzentrum einiges zu bieten. Besonders sind hier die diversen Straßencafés zu nennen, die in Diez ein hohes Ansehen genießen, viel genutzt werden und deren guter Ruf von den Bewohnern der Stadt auch als Touristenmagnet gesehen wird. Darüber hinaus gibt es im Untersuchungsgebiet verschiedene Restaurants und Bars, eine Pension, Anbieter von Gästezimmern und Ferienwohnungen und die einzigartige Jugendherberge im historischen Grafenschloss. Die gastronomischen Angebote sind dabei über die gesamte Innenstadt verteilt. Eine Konzentration gastronomisch genutzter Gebäude an bestimmten Standorten lässt sich nicht feststellen.



Abbildung 14: der Nassauer Hof am Alten Markt



Abbildung 15: die Jugendherberge im Grafenschloss

Auch ein breites Angebot an Dienstleistungen ist im Stadtzentrum vorzufinden. Dazu zählen Einrichtungen des Gesundheitswesens wie Ärzte, Physiotherapeuten, Fitness- und Sportstudios sowie Fußpflege. Außerdem gehören Friseure, Kosmetikstudios, Rechtsanwälte, Steuerberater, eine Teppichwäscherei, Raumausstatter und Autosattler dazu. Weitere Beispiele sind Tattoostudios, ein Designbüro, Fahrschulen, eine Schneiderei, ein Reisebüro und Versicherungsmakler. Zwei größere Gebäudeeinheiten werden von der Nassauischen Sparkasse und der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg genutzt.



Abbildung 16: Friseursalon am Ernst-Scheuern-Platz



Abbildung 17: Ballettschule in der Wilhelmstraße

Leerstandssituation

Zum Stichtag 11. April 2024 stehen im Untersuchungsgebiet des Diezer Zentrums insgesamt 29 Gebäude bzw. Erdgeschoss-Gewerbeflächen leer. Dies entspricht einem Anteil von 9 Prozent am gesamten Gebäudebestand und 17 Prozent der gewerblich genutzten Immobilien, wenn man die Leerstände dazuzählt. Auffällig ist eine Häufung von Leerständen im Bereich der Altstadtstraße sowie zwei Leerstände in zentraler Lage direkt am Marktplatz. Die zuletzt feststellbaren Nutzungen der Leerstände variieren und lassen keine Rückschlüsse auf den Rückgang bestimmter Nutzungsformen zu. Ein markanter Leerstand in Diez ist außerdem das alte Bahnhofsgebäude, welches wiederholt den Besitzer gewechselt hat, jedoch bisher noch keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnte. Das Haus Eberhard am nordwestlichen Rand des Untersuchungsgebiets diente der Stadt Diez lange als „Kulturhaus“ und Veranstaltungsort. Aktuell ist es aufgrund des Sanierungsbedarfs nicht mehr zugänglich.



Abbildung 18: ehemalige Änderungsschneiderei



Abbildung 19: ein weiterer Leerstand im Erdgeschoss

Bedarfe der Bürgerschaft

Im Rahmen der durchgeführten Bürgerbeteiligungsformate äußerte ein Großteil der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Nutzerinnen und Nutzer des Stadtzentrums diverse Bedarfe und Wünsche, die sich in der aktuell vorfindbaren Nutzungsstruktur noch nicht widerspiegeln. Hierzu zählen Angebote und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung und soziale Treffpunkte. Es mangelt seit der Schließung des Hauses Eberhard an einem zentralen Veranstaltungsort. Das außergewöhnlich hohe ehrenamtliche Engagement aus der Diezer Bürgerschaft ist so in vielen anderen Städten und Kommunen nicht gegeben. Es sollte unbedingt wertgeschätzt werden. Doch gibt es Herausforderungen, welche die Bürgerschaft in ihrer

ehrenamtlichen Arbeit behindert: Am häufigsten genannt wurde der Mangel an öffentlichen Räumen als zentrale Treffpunkte im Zentrum. Derzeit gibt es im Zentrum von Diez keine Räumlichkeiten für Versammlungen, Vereinssitzungen, Veranstaltungen und Aktionen. Ein zentraler öffentlicher Ort würde es den verschiedenen Initiativen und der Zivilgesellschaft im Allgemeinen ermöglichen, Pläne zu besprechen, Aufgaben zu verteilen, Informationen auszutauschen und gemeinsame Aktionen für den Ort anzustoßen. Dadurch würde das Engagement effizienter und strukturierter. Zudem könnte ein fester Treffpunkt das Gemeinschaftsgefühl stärken und die Motivation erhöhen, sich gemeinsam für Diez zu engagieren.

Gewünscht wird außerdem eine Förderung von Gastronomie rund um öffentliche Plätze und entlang des Lahnufers. Um dem Leerstand aktiv begegnen zu können, wird die Förderung von alternativen Nutzungen wie Co-Working-Spaces, Pop-up-Formaten oder einem lokalen „Marktplatz“ mit verschiedenen Ausstellern in einem Ladengeschäft angeregt. Auch wird ein Defizit an Angeboten für Jugendliche attestiert. Diese wünschen sich insbesondere altersentsprechende Gastronomie wie etwa ein Jugendcafé, außerdem Bekleidungs- und Sportgeschäfte mit altersgerechtem Sortiment sowie Freizeitangebote wie Billiard, Bowling oder Ähnliches.

Zentrale Erkenntnisse

- Das Zentrum der Stadt Diez bietet mit seiner städtebaulichen Attraktivität und weiterhin großen Nutzungsvielfalt deutliche Chancen, auch zukünftig ein lebendiger Wirtschaftsstandort zu sein.
- Die stark ausgeprägte Wohnnutzung ist krisenresilient und unterstützt die Lebendigkeit des Stadtzentrums, steigert allerdings auch das Risiko von Nutzungskonflikten zwischen Gewerbebetrieben und Bewohnerschaft.
- Leerstände, besonders jene ohne Schaufenstergestaltung, senken die Attraktivität der unmittelbaren Umgebung.
- Es mangelt im Zentrum an Angeboten für Jugendliche sowie an öffentlichen Räumen.

3.3.3 Baustruktur/Stadtgestalt

Das Diezer Zentrum zeichnet sich durch seine historische Baustruktur aus. Die mittelalterliche Altstadt ist im Wesentlichen von Fachwerkhäusern und winkligen Gassen geprägt. Sie umfasst die Altstadtstraße, die Pfaffengasse, den Schlossberg und den Alten Markt, der wie für mittelalterliche Städte üblich das Zentrum der Stadtentwicklung darstellt. Vereinzelt sind die Fachwerkhäuser nicht mehr als solche erkennbar, da sie im Zuge von Sanierungen verkleidet wurden. Die bis heute in Teilen erhaltenen Reste der Stadtmauer verschaffen einen Eindruck von der damaligen Größe der Stadt. Auf einem Felsen über der Altstadt thront das im 11. Jahrhundert erbaute mittelalterliche Grafenschloss. Dieses prägt das Stadtbild wesentlich. Ein weiteres besonderes Bauwerk ist die im 13. Jahrhundert erbaute mittelalterliche Stiftskirche, die sich in unmittelbarer Nähe zum Grafenschloss befindet. Die vorwiegend in Blockrandbebauung erbauten Gebäude schlängeln sich rund um das Grafenschloss und den Alten Markt entlang der organischen Straßenstruktur durch die Altstadt. Dadurch ergeben sich klare Raumkanten und eine eindeutige Trennung von öffentlichem und privatem Raum. Innerhalb der Blöcke befinden sich private Freiflächen, die teilweise als Grünflächen oder Stellplätze genutzt werden und stellenweise im Laufe der Jahre der Nachverdichtung gewichen sind.



Abbildung 20: mittelalterliche Baustruktur in der Altstadt



Abbildung 21: der Alte Markt

Die Siedlungserweiterung in Richtung Südosten bildet die sogenannte „Alte Neustadt“. Das Stadtbild ist in diesem Teil wesentlich geprägt von der Aar, die den gesamten Stadtteil durchfließt. Zu Beginn des 18. Jahrhunderts wurde das Fließgewässer kanalisiert. Der aus Bruchsteinmauern angelegte Kanal und die darüber führenden Steinbogenbrücken erinnern an die für Holland typischen Grachten, weshalb die Straßen beiderseits des Kanals (Schulstraße und Kanalstraße) das sogenannte „Holländische Viertel“ bilden. Das durch strenge Bauvorschriften einheitliche Stadtbild entlang der Aar ist geprägt von zweigeschossigen repräsentativen Häuserzeilen mit Mansardendächern. In unmittelbarer Nähe der Aar befindet sich der heutige Marktplatz.



Abbildung 22: Bautypologie in der Kanalstraße



Abbildung 23: die kanalisierte Aar

Am nördlichen (Wilhelmstraße) und östlichen (Schaumburger Straße) Rand des Gebietes befindet sich eine vorwiegend lockerere Bebauung in Form von zweigeschossigen Reihen- und Mehrparteienhäusern mit angrenzenden Gärten im hinteren Bereich. Am östlichen Rand des Gebietes sind zudem vom Stadtbild abweichende Sonderbauten zu finden, die dem Einzelhandel dienen. Das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude von 1862 ist als neunachsiger klassizistischer Putzbau mit turmartig erhöhten Seitenrisaliten ausgeführt. Der vorwiegende Teil der Gebäude im Gebiet ist zwei-, drei und viergeschossig.



Abbildung 24: Bereiche der „Altstadt“ und „Alten Neustadt“ gemäß der Gestaltungssatzung

Zentrale Erkenntnisse

- Städtebaulich teilt sich das Gebiet in die „Altstadt“ und die „Alte Neustadt“; der Bereich der „Altstadt“ ist geprägt durch die historische, mittelalterliche Baustruktur.
- Die „Alte Neustadt“ weist ein einheitliches Stadtbild auf, das auf strenge Bauvorschriften unter dem Einfluss holländischer Baumeister zurückgeht.
- Die Bebauung im Kern ist dicht und wird zum Rand des Gebietes aufgelockerter.

3.3.4 Bausubstanz

Im Rahmen der Ortsbegehung erfolgte eine Analyse der Gebäude im Fördergebiet, um eine erste, augenscheinliche Einschätzung der Bausubstanz zu erhalten, die im Detail weiter zu verifizieren ist. Die folgenden Kriterien, die vom Straßenraum aus ersichtlich sind, wurden zur Bestimmung der Sanierungsbedürftigkeit untersucht:

- **Statik:** Gibt es sichtbare Risse im Mauerwerk, insbesondere an den Ecken sowie um die Fenster herum?
- **Energie:** Ist das Gebäude gedämmt? Welche Fenster sind eingebaut (Einfachverglasung/ Zweifachverglasung)?
- **Fassade:** In welchem Zustand ist der Außenputz (Wasserschäden o. Ä.)? Wie sehen Fenster und Rollläden aus?

Unter Betrachtung dieser Kriterien wurde die Bausubstanz aller Gebäude in drei Kategorien unterteilt: keine Mängel, leichte Mängel, größere Mängel. Die folgende Karte gibt einen Überblick über den Bauzustand im Fördergebiet und stellt ergänzend den Umgriff der Denkmalzone dar.



Abbildung 25: Bausubstanz nach optischer Bewertung

Der überwiegende Teil der Gebäude aus dem 18. Jahrhundert (Schulstraße und Parkstraße) sowie dem 13. Jahrhundert (Altstadt) ist in gutem Zustand und trägt so zu einer der großen Stärken rund um die attraktive historische Bausubstanz der Diezer Innenstadt bei. Trotz allem weisen im gesamten Untersuchungsgebiet verteilt Einzelgebäude leichte bis größere Mängel auf. Zu diesen Gebäuden zählen auch repräsentativ wichtige Gebäude wie das Haus Eberhard oder der Bahnhof.

Ein Schwerpunkt an Gebäuden mit feststellbaren Mängeln findet sich entlang der Wilhelmstraße sowohl innerhalb als auch außerhalb der Denkmalzone wieder. Hier entsteht zudem häufig der Eindruck einer uneinheitlichen Bausubstanz, da die Erdgeschosszone in Folge früherer Sanierungen bzw. Nutzungsänderungen auch stilistisch abweicht von der historischen Fassadengestaltung. Der feststellbare Sanierungsbedarf einiger Gebäude steht auch in Zusammenhang mit dem ganz oder teilweise leerstehenden Gebäude. Nach Beurteilung des äußeren Erscheinungsbildes liegt ein weiterer Schwerpunkt an sanierungsbedürftigen Gebäuden in der Schaumburger Straße. Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass diese Immobilien auch nicht den aktuellen energetischen Standards entsprechen.

Der Gesamtzustand des Bahnhofs einschließlich des Bahnhofsvorfelds ist nach dem Verkauf des Gebäudes an eine Recycling-Firma im Jahr 2011 renovierungsbedürftig und ist als „Eintrittspforte“ für mit der Bahn anreisende Stadtbesucher wenig repräsentativ. Besonders in diesem Bereich und im Zusammenhang mit der angrenzenden Denkmalzone Bahnhofstraße/ Wilhelmstraße ist eine Sanierung unter Beachtung der historischen Besonderheiten unerlässlich, um eine der wichtigen Qualitäten von Diez weiterhin erhalten und weiterentwickeln zu können.



Abbildung 26: Das Eckhaus am Eingang der Altstadt ist in einem sehr schlechten Zustand



Abbildung 27: Auch das Bahnhofsgebäude ist dringend sanierungsbedürftig

Im Gegensatz dazu befinden sich besonders gut erhaltene bzw. bereits grundlegend sanierte Gebäude in der Schulstraße und auf dem Marktplatz. Bei diesen konnte die historische (Fachwerk-)Fassade attraktiv erhalten werden, während zudem Sanierungsmaßnahmen wie doppelverglaste Fenster zu erkennen sind. Des Weiteren wurden beispielsweise in der Altstadtstraße, der Rosenstraße sowie am Netto in der Wilhelmstraße zum Zeitpunkt der Ortsbegehung bereits erkennbar Sanierungen durchgeführt.



Abbildung 28: Die Gebäude in der Schulstraße sind überwiegend besonders gut erhalten



Abbildung 29: Das historische Erbe gilt es zu wahren

Zentrale Erkenntnisse

- Grundsätzlich verfügt das Fördergebiet über attraktive historische Bausubstanz, die jedoch in weiten Teilen leichte bis größere Mängel aufweist und – ausgehend vom sichtbaren Fassadenzustand – Sanierungsbedürftigkeit der Dämmung sowie Statik.
- In der Wilhelmstraße und der Schaumburger Straße treten Mängel sowohl innerhalb als auch außerhalb der Denkmalzone gehäuft auf.
- Größere Mängel gibt es auch bei repräsentativen Gebäuden wie dem Bahnhof und dem Haus Eberhard.

3.3.5 Freiräume und Grünflächen

Im Gesamtgebiet der Stadt Diez lässt sich ein beachtlicher Anteil an Grünflächen mit hoher siedlungsökologischer Bedeutung feststellen. Die Stadt Diez ist stolz auf ihren hohen Grünflächenanteil und hat sich selbst den Titel „Diez als grüne Stadt“ gegeben. Die meisten

großflächigen Grünanlagen liegen allerdings außerhalb der Innenstadt: der Stadtwald Hain, die historischen Parkanlagen des Diezer Oranier-Schlusses und der Landschaftspark auf dem Wirt als Naherholungsgebiet mit Spiel- und Sportmöglichkeiten zwischen Freindiez und Diez. Eine weitere große innerstädtische Grünfläche unmittelbar angrenzend an das Fördergebiet gibt es mit dem Robert-Heck-Park, der in Zukunft wieder als Friedhof genutzt werden soll.

Für Bewohnerinnen und Bewohner der Innenstadt sind die genannten städtischen Grünflächen außerhalb des Fördergebietes fußläufig und mit dem Fahrrad unterschiedlich gut und schnell erreichbar. Der Stadtwald ist fußläufig ca. 10 Minuten vom Marktplatz entfernt, den Landschaftspark am Wirt erreicht man vom Marktplatz aus zu Fuß in ca. 15 Minuten. Während der Weg zum Stadtwald entlang weniger stark befahrener Straßen verläuft (Altstadt, Schlossberg), führt die Route vom Marktplatz zum Landschaftspark in Teilen entlang der stark befahrenen B 417. Diese ist daher wenig attraktiv und birgt durch fehlende gesicherte Querungsmöglichkeiten potenzielle Gefahren für zu Fuß Gehende. Die Parkanlagen des Oranier-Schlusses liegen ca. 25 Gehminuten vom Zentrum entfernt. Mit dem Fahrrad sind die Anlagen über den Lahnradweg in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Grünflächen im Fördergebiet

Die Innenstadt ist durch eine dichte Bebauung mit nur wenigen unbebauten Grundstücken und Freiflächen geprägt. Parks und Grünanlagen sind im Fördergebiet kaum, private Gärten nur vereinzelt und insbesondere am Rand des Gebiets vorzufinden.

Die Lahnanlagen laden in unmittelbarer Nähe zur Altstadt zum Verweilen ein. Der Uferbereich der Lahn wurde 2009 neugestaltet: An der Promenade entlang des Wassers gibt es Sitzmöglichkeiten im Schatten der Bäume, Rastplätze für Kanufahrer und einen Tretbootverleih. Mangelnde Unterhaltung und Pflege der Grünanlage zeigen sich stellenweise in vermehrter Müllansammlung und Verschmutzung, unter anderem durch Hundekot. Aus der Bürgerbeteiligung ging hervor, dass es für ein längerfristiges Verweilen an gastronomischen Angeboten und ausreichendem (Sitz-)Möbiliar fehlt. Aufgrund der fehlenden Beleuchtung sind die Lahnanlagen in den Abendstunden unattraktiv, das wurde insbesondere von den Jugendlichen in der Jugendbeteiligung bemängelt. Neben der Erholungsfunktion ist die Lahn für Wassertourismus und Wassersport von großer Bedeutung und ist als Imageträger der Stadt zu verstehen. Über terrassenförmige Stufen ist der Uferbereich direkt zugänglich. Bei Hochwasser (bereits ab HQ₁₀, sprich einmal in 10 Jahren zu erwarten) sind die Lahnanlagen jedoch durch Überschwemmungen gefährdet.

Daneben gibt es keine größeren öffentlichen Grünflächen im Fördergebiet. Der Garten des kulturell bedeutenden Hauses Eberhard in unmittelbarer Nähe des Alten Marktes ist derzeit nicht öffentlich zugänglich.

Durch die Kanalisierung der Aar und die Nutzung des Uferbereichs für den fließenden und ruhenden Straßenverkehr geht außerdem eine potenziell attraktive und ökologisch wertvolle Naherholungszone entlang des Uferbereichs verloren.

Spielmöglichkeiten für Kinder sind in der Innenstadt ebenfalls spärlich vorhanden. Ein Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Stiftskirche und dem Grafenschloss. Darüber hinaus gibt es einige Spielgeräte (Balancierelemente) auf dem Marktplatz sowie im Südwesten des Untersuchungsgebiets im Bereich des Zusammenflusses von Lahn und Aar (Wipptiere).



Abbildung 30: Die Lahnanlagen sind seit 2009 neu gestaltet



Abbildung 31: Die Lahn ist für Wassersportaktivitäten zugänglich

Freiräume im Fördergebiet

Zentrale Freiräume in Form von Plätzen sind der Marktplatz, der Alte Markt und der Ernst-Scheuern-Platz. Letzterer dient allerdings nicht als klassischer Platz, sondern als öffentlicher Parkplatz. Der Alte Markt direkt unterhalb des Grafenschlosses inmitten der Altstadt besitzt durch seinen historischen Charakter einen besonderen Charme: Ein Brunnen und zwei große Eichen stehen im Zentrum des Platzes, Kopfsteinpflaster akzentuiert den Boden, rundherum Fachwerkhäuser. Die gastronomischen Angebote am Alten Markt laden zum Verweilen ein. Im Gegensatz dazu weist der „neue“ Marktplatz eine moderne Gestaltung auf. Im Jahr 2010 wurde er gemeinsam mit der Wilhelmstraße und Rosenstraße neu gestaltet. Die im Vergleich zum Alten Markt deutlich größere Fläche ist nahezu komplett versiegelt. Der symmetrisch gestaltete Platz ist mit Sitzmöglichkeiten, Wasserspielen und Spielgeräten ausgestattet und mit Bäumen und Sträuchern begrünt. Ein Sonnensegel spendet im Sommer weiteren Schatten. Auch der Marktplatz wird durch ein angrenzendes gastronomisches Angebot bespielt. Zudem findet dort zweimal wöchentlich der Diezer Wochenmarkt statt.



Abbildung 32: der Alte Markt



Abbildung 33: der „neue“ Marktplatz

Die folgende Karte gibt einen Überblick über die im Fördergebiet vorhandenen Grün- und Freiflächen.



Abbildung 34: Grün- und Freiräume im Fördergebiet

Zentrale Erkenntnisse

- Die Innenstadt ist durch eine dichte Bebauung mit nur wenigen unbebauten Grundstücken und Freiflächen geprägt. In näherer Umgebung sind einige größere Grünflächen mit hoher Freiraumqualität vorhanden, die fußläufig erreichbar sind.
- Grünflächen sind im Gebiet kaum vorhanden; einzig die Lahnanlagen bieten Möglichkeit zum Aufenthalt. Die Aufenthaltsqualität ist dort ausbaufähig, z. B. durch ein ergänzendes gastronomisches Angebot.
- Die Plätze sind überwiegend versiegelt und bieten (insbesondere an heißen Tagen) kaum Aufenthaltsqualität.

3.3.6 Klimaschutz und -anpassung

Klimaschutz und die Anpassung an die Auswirkungen des menschengemachten Klimawandels sind auch in der Stadtentwicklung von höchster Wichtigkeit. Städten und Gemeinden drohen unter anderem deutlich heißere Sommer, die Gesundheitsrisiken mit sich bringen, außerdem vermehrte Starkregenereignisse, die zu gefährlichen Überschwemmungen führen können. Kommunen spielen bei der Begegnung dieser Risiken eine wichtige Rolle, denn sie können gezielt lokale Maßnahmen umsetzen, die zur Verminderung von Treibhausgasemissionen oder zur Erhöhung von Resilienz gegenüber Klimawandelfolgeerscheinungen, wie z. B. Starkregenereignissen oder Hitzeperioden, beitragen.

Die Stadt Diez und ihre Einwohnenden stellen sich den Herausforderungen des Klimawandels mit einer Vielzahl unterschiedlicher Herangehensweisen. Die Verbandsgemeinde Diez ist dem Kommunalen Klimapakt Rheinland-Pfalz beigetreten und forciert in diesem Rahmen ihr Engagement im Klimaschutz und bei der Anpassung an Klimawandelfolgen. Die Verbandsgemeinde veröffentlichte im Jahr 2023 ein Klimaschutzkonzept, das Tipps zur Einsparung von Treibhausgasemissionen im Bereich Strom- und Wärmeverbrauch gibt und einen groben Weg zur Klimaneutralität der Verbandsgemeinde skizziert.

Vor dem Hintergrund des Insektensterbens und des Artenschwunds wurde die Biodiversitätsstrategie der Stadt Diez aufgestellt. Unter dem Motto „zeitnah, zielstrebig und

zusammen“ soll dem Rückgang der Artenvielfalt und dem Insektensterben entgegengewirkt, das Stadt- und Landschaftsbild aufgewertet und das Stadtklima verbessert werden. In einem jährlich fortgeschriebenen Maßnahmenplan werden konkrete Projekte aufgezeigt. Für diese Bemühungen um die Biodiversität wurde Diez 2024 von Klimaschutzministerin Katrin Eder als „Aktion Grün“-Kommune ausgezeichnet.

Darüber hinaus weist Diez auch eine engagierte Zivilgesellschaft auf, die verschiedene Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung ergreift. Der im Jahr 2022 gegründete Verein „Diez 17 e. V.“ hat es sich zur Aufgabe gemacht, die 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen lokal in Diez bekannt zu machen und Maßnahmen für ihre Umsetzung zu initiieren. In der Vergangenheit hat der Verein viele kleinere Aktionen initiiert, wie einen Wanderbaum, der an unterschiedlichen Stellen im Stadtgebiet aufgestellt wird. Nun will sich der Verein neu aufstellen und Schwerpunkte auf bestimmte Nachhaltigkeitsziele setzen. Projektideen sind beispielweise eine Aktion gegen Kippenstummel auf dem Boden in Kooperation mit einer Schule sowie das Aufstellen von Trinkbrunnen an zentralen Orten.

Der 2019 gegründete Verein „Blühende Lebensräume Diez e. V.“ will mehr Blühflächen im Stadtgebiet einrichten, um die Artenvielfalt und Attraktivität der Landschaft zu erhöhen und den Umwelt- und Naturschutz zu stärken. Es sollen auch die Aufmerksamkeit für diese Themen sowie das Problembewusstsein gestärkt werden.

In der Initiative „Diez wird grüner“ haben sich im Jahr 2023 Bürgerinnen und Bürger der Stadt zusammengefunden, mit dem Ziel, Lücken in den Pflastersteinen in der Stadt zu begrünen. Mittlerweile betreibt die Initiative auch eine Aktion zur Begrünung und Herrichtung von Blumenrabatten und Baumscheiben. Zusammen mit einem Architekten hat sie ein Begrünungskonzept für die Stadt entworfen und dies dem Stadtrat vorgestellt. Hier wurden beispielweise mögliche neue Standorte für Bäume identifiziert. Ziel ist, dieses Konzept in naher Zukunft durch die Einwerbung von Fördermitteln umzusetzen. Ein Beschluss des Stadtrats steht aus. Die Initiative hat sich zwischenzeitlich dem Verein Blühende Lebensräume Diez e. V. angeschlossen.



Abbildung 35: „Diez wird grüner“



Abbildung 36: Wanderbaum mit Sitzgelegenheit

Die ehrenamtlich engagierten Bürgerinnen und Bürger haben in Diez den Bedarf an Entsiegelung von Flächen und mehr Stadtgrün festgestellt. Eine Entsiegelung und Bepflanzung von Flächen in der Innenstadt erhöht die Resilienz gegenüber Starkregenereignissen und steigert gleichzeitig die Kapazität der Böden, Wasser zu speichern und in Trockenperioden an die Pflanzen abzugeben (Schwammstadt-Modell). Potenziale für Entsiegelung sind auf den zentralen Plätzen der Innenstadt erkennbar und wurden bereits von einem ehrenamtlich engagierten Architekten beispielhaft geplant und visualisiert. Mehr Bäume und Pflanzbeete haben einen positiven Einfluss auf die Hitzeentwicklung im Sommer. Sitzplätze im Schatten von Bäumen bieten Schutz vor Hitze und erhöhen die Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum.

Die aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortete Aufwertung der Uferbereiche von Lahn und Aar bietet große Potenziale in Bezug auf Aufenthaltsqualität, aber auch Temperatursenkung und Pflanzbewässerung in den Hitzemonaten. Das bereits gestartete Projekt zur Inwertsetzung der historischen Aartreppe in Diez macht das Thema Wasser für die Bewohnenden sowie die Gäste wieder erlebbar und verbessert den Zugang zur Aar, wodurch im Sommer, insbesondere für Kinder, eine Möglichkeit zur Abkühlung geschaffen wird.

Eine große Chance für mehr Klimaschutz bietet die energetische Sanierung von Gebäuden im Untersuchungsgebiet, denn rund 45 Prozent der Treibhausgase in der Verbandsgemeinde Diez entstehen beim Beheizen von Gebäuden im Winter. In der Diezer Innenstadt besteht allgemein ein großer Bedarf an Sanierungen (siehe Kapitel Bausubstanz).

Ein entscheidender Faktor, der bei der Innenstadtentwicklung unbedingt mitbedacht werden muss, ist die Hochwasser-Resilienz. Fast das gesamte Untersuchungsgebiet ist den Überschwemmungsgebieten der Lahn oder der Aar zuzuordnen. In Anbetracht des voranschreitenden Klimawandels ist davon auszugehen, dass Hochwasserereignisse in Zukunft häufiger auftreten werden. Hochwasserschutz ist ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit der Innenstadt als Wohn- und Lebensraum.

Zentrale Erkenntnisse

- Der Hochwasserschutz nimmt eine herausragende Stellung bei der städtebaulichen Entwicklung des Zentrums ein.
- Es fehlt im Stadtzentrum bisher an städtebaulichen Maßnahmen für Hitzeschutz und Wasserspeicherung, wie z. B. Entsiegelung und Begrünung.
- Die Zivilgesellschaft in Diez ist äußerst engagiert und sollte unbedingt weiter eingebunden werden.

3.3.7 Verkehr, Mobilität

Überörtliche Anbindung

Die Stadt Diez weist eine sehr günstige Verkehrsanbindung an Schiene und Straße auf. Durch die Nähe zum ICE-Haltepunkt „Limburg-Süd“ besteht eine Direktverbindung zwischen Köln und Frankfurt. Diez ist mit der doppelspurigen Lahntalbahn an die Oberzentren Koblenz und Gießen angeschlossen. Vom Bahnhof Diez, der in fußläufiger Erreichbarkeit zur Innenstadt liegt, erreicht man mit dem Regionalexpress (RE 25) in etwa einer Stunde Koblenz sowie darüber hinaus Andernach und Mayen. Über Limburg erreicht man mit dem Regionalexpress (RE 25) in etwa einer Stunde Gießen. Daneben verkehren Regionalbahnen, die Diez mit den kleineren umliegenden Orten verbinden. Zahlreiche Buslinien verbinden Diez im öffentlichen Personennahverkehr mit dem Umland. Eine weitere Bahnlinie stellt die Verbindung in den Westerwald her (Limburg–

Altenkirchen). Die Reaktivierung der stillgelegten Aartalbahn in Richtung Wiesbaden ist in ihrem rheinland-pfälzischen Abschnitt seit dem Jahr 2008 in der politischen Diskussion, die Umsetzung zurzeit allerdings nicht absehbar.

An das überörtliche Straßennetz ist Diez über Limburg ebenfalls gut angebunden. Über die Bundesautobahn A 3 erreicht man in südlicher Richtung in etwa 1 bzw. 1,25 Stunden Mainz und Frankfurt, in nördlicher Richtung in etwa 1,25 bzw. 1,5 Stunden Bonn und Köln. Für den Individualverkehr stellen die Bundesautobahn A 3 mit der Anschlussstelle 41 Diez und die Bundesstraßen 54 und 417 sowie die Landesstraße 318 die Hauptverkehrsadern dar.

Diese großräumige Anbindung ist im Hinblick auf eine steigende Attraktivität der Stadt Diez als Wohnsitz für einkommensstarke Haushalte mit Arbeitsplätzen in Frankfurt und zum Teil in Köln von Bedeutung.

Die topographischen Bedingungen (steile Hänge, kaum Erweiterungsmöglichkeit für Straßenraum) ergeben jedoch eine besondere Problemlage durch Verkehrsstaus und schlechte Luftqualität. Zudem weist die Bundesstraße B 417 zwischen Diez und Limburg ein sehr hohes Verkehrsaufkommen mit entsprechender Lärm- und Schadstoffbelastung für die Anwohnenden auf. Die starke Lärmbelastung auf den Hauptverkehrsachsen im Stadtbereich wurde auch im Lärmaktionsplan der Verbandsgemeinde Diez von 2016 problematisiert und deshalb u. a. Maßnahmen wie eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 Kilometer pro Stunde im Zeitraum von 24 bis 6 Uhr vorgeschlagen.

Motorisierter Individualverkehr

Das Fördergebiet wird von mehreren Straßen unterschiedlicher Kategorien durchzogen. Die Verkehrsanbindung der Innenstadt erfolgt insbesondere über die Bundesstraße B 417. Von der B 417 führt die Verkehrsführung über die Wilhelmstraße und Rosenstraße einmal durch die Innenstadt. Wilhelm- und Rosenstraße wurden im Jahr 2010 umgestaltet. Der Straßenraum ist seitdem ebenengleich gestaltet, erlaubt ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 Kilometer pro Stunde. Während für den motorisierten Individualverkehr in den beiden Straßen die Einbahnregelung greift, ist die Durchfahrt für den Fahrradverkehr in beide Richtungen gestattet. Diese Regelung sowie die geringe Fahrbahnbreite in der Wilhelm- und der Rosenstraße birgt Konflikt- und Gefahrenpotenzial zwischen Pkw-, Fahrrad- und Fußverkehr. Aufgrund fehlender gesicherter Querungsstellen besteht für den Fußverkehr zusätzliches Sicherheitsrisiko. Gefahrenstellen befinden sich insbesondere zwischen Marktplatz und Marktstraße sowie an der Kreuzung von Wilhelm-, Rosen- und Altstadtstraße. Teils unübersichtliche Straßenraumgestaltung (z. B. an der Kreuzung Wilhelmstraße/Rewe) oder Sichteinschränkungen durch parkende Pkws (z. B. Marktstraße/Rosenstraße/Marktplatz) erhöhen das Sicherheitsrisiko.

Über Schulstraße und Kanalstraße erreicht man den Marktplatz und den Ernst-Scheuern-Platz mit einem Parkangebot für Besucherinnen und Besucher der Innenstadt. Ein weiterer öffentlicher Parkplatz befindet sich zwischen Emmerichstraße und Lahnanlagen. Parken am Straßenrand ist in fast allen Straßen möglich. Tiefgaragen befinden sich im Plangebiet angeknüpft an den Lebensmittelmarkt Rewe und das Gesundheitszentrum „Medicum Diez“. Tagsüber sind die Parkplätze im Innenstadtbereich insbesondere durch Kurzzeitparkende stark ausgelastet.

Der Bereich der Altstadt rund um Marktstraße, Altstadtstraße, Alter Markt und Pfaffengasse ist für Durchgangsverkehr gesperrt und zum größten Teil als Fußgängerzone ausgewiesen, in der daneben ausschließlich Fahrrad- und Lieferverkehr zulässig sind.



Abbildung 37: Straßenraumaufteilung Wilhelmstraße



Abbildung 38: Pkw- und Radverkehr in der Rosenstraße

Mit Ausnahme der Altstadt ist der MIV, sowohl der fließende als auch der ruhende Verkehr, im Fördergebiet sehr präsent. Die B 417 als Hauptverkehrsader erzeugt viel Durchgangsverkehr. Der Verkehrsstrom in der Innenstadt (Wilhelm- und Rosenstraße, Schul- und Kanalstraße) ist vorwiegend Zielverkehr mit den Funktionen Wohnen, Arbeiten oder Einkaufen, wobei diese Route auch für Durchgangsverkehr genutzt wird, der den Tunnel umgehen möchte. Schaumburger Straße und Unterstraße werden insbesondere von Anliegerverkehr genutzt, da aufgrund der Sperrung der Abfahrt von der B 417 vor dem Tunnel in den Schläferweg (Schranke) kein Durchgangsverkehr zustande kommt. Lediglich im Falle einer Sperrung des Tunnels wird die Schranke geöffnet. Der Wendehammer am Schläferweg als große versiegelte Fläche wird deshalb nur in Ausnahmefällen genutzt und bietet darüber hinaus wenig Aufenthaltsqualität.



Abbildung 39: die vorwiegend autofreie Altstadt



Abbildung 40: hohes Verkehrsaufkommen in der Rosenstraße

Fuß- und Radverkehr

Neben der Fußgängerzone in der Altstadt durchziehen einige weitere Fußwegeverbindungen die Innenstadt, die es zu Fuß Gehenden ermöglichen, sich abseits des MIVs durch die Innenstadt zu bewegen. Teilweise stellen die Verbindungen Abkürzungen zur besseren Durchgehbarkeit und Erschließung innerhalb der Innenstadt dar – so z. B. die Treppenverbindungen (nicht barrierefrei) aus der Altstadt zum Grafenschloss. Allerdings fehlt es stellenweise an Beschilderungen, sodass diese Wege nur durch Ortskundige genutzt werden können.

Abseits dieser Fußwege gibt es zur Lösung potenzieller Gefahrenstellen auf den Sammel- und Hauptverkehrsstraßen eine Vielzahl an Quermöglichkeiten für zu Fuß Gehende, sodass diese die viel befahrenen Straßen schneller überqueren können. Ein expliziter Vorrang in Form von Fußgängerüberwegen gibt es jedoch nicht – es fehlt an gesicherten Querungsanlagen. Für den Fahrradverkehr gibt es im Fördergebiet keinen geschützten oder baulich getrennten Bereich in

Form von Radwegen, Radfahrstreifen oder Schutzstreifen. Vom Bahnhof erreicht man die Innenstadt über einen Radweg, der unmittelbar zu Beginn der Wilhelmstraße endet. Weiterhin gibt es in der Innenstadt Bereiche, an denen der Fuß- und Radverkehr ausgeschlossen wird. Insbesondere an einigen Stellen der B 417 ist der Durchgang für den Fußverkehr und die Durchfahrt für den Fahrradverkehr verboten. Zumeist sind jedoch alternative Routen ausgeschildert. Die Lahnanlagen sind für den Fahrradverkehr ebenfalls gesperrt. Insgesamt besteht im Fördergebiet ein Defizit an Fahrradinfrastruktur wie Abstellanlagen, Fahrradrampen für die Überwindung von Treppenstufen und Ladesäulen für E-Bikes, u. a. am Bahnhof und in der Wilhelmstraße.



Abbildung 41: Treppen führen auf direktem Weg von der Altstadt zum Grafenschloss



Abbildung 42: Den Tunnel können Radfahrende und zu Fuß Gehende nicht passieren

Der Lahnradweg als überörtlicher Radweg trifft von Norden (Limburg) kommend durch die Pfaffenstraße auf den Alten Markt. Von dort aus führt er über die Alte Lahnbrücke weiter entlang der Lahn in Richtung Westen bis zur Mündung in den Rhein bei Lahnstein. Am Alten Markt beginnt ein weiterer überörtlicher Radweg. Der Aartal-Radweg führt durch Altstadtstraße und Wilhelmstraße entlang der Aar bis nach Taunusstein. Die Anbindung der Stadt an das überörtliche Radwegenetz schafft eine gute Grundlage für den Radtourismus.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der ÖPNV wird vom Verkehrsverbund Rhein-Mosel (VRM) betrieben. Neben dem Bahnhof liegen im Fördergebiet die zwei Bushaltestellen Wilhelmstraße/Rathaus und Marktplatz. Folgende StadtBus-, RegioBus-, und DB-Regio-Bus-Linien sind an die Innenstadt angebunden:

- Laurenburg – Holzappel – Altendiez – Diez (Linie 560, stündlich)
- Diez – Heistenbach – Altendiez – Diez (Linie 563, 4-mal täglich)
- Michelbach – Hahnstätten – Diez – Limburg (Linie 566, 4-mal täglich)
- Limburg – Diez – Oberneisen – Hahnstätten – Michelbach (Linie 570, stündlich)
- Nentershausen – Hambach – Diez (Linie 575, stündlich)
- Limburg – Diez – Katzenelnbogen – Nastätten – St. Goarshausen – Heide (Linie 580, stündlich)
- Diez Bahnhof – Guckenberg – Brandenburger Straße – Ostbahnhof – Limburg Diezer Straße (Linie 582, 2-mal stündlich)
- Altendiez – Aarbergen-Rückershausen (DB 566, stündlich)
- Limburg ZOB Nord – Aarbergen-Michelbach (DB 570, stündlich)
- Limburg ZOB Nord – Altendiez (DB 571, 1- bis 2-mal stündlich)

Darüber hinaus verkehren am Morgen und Mittag Schulbusse in die umliegenden Kommunen bis nach Limburg und Montabaur. Am Wochenende verkehren fast alle Linien in einem verringerten

Takt. Trotz der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist der MIV in der Innenstadt sehr präsent. Dies ist u. a. auf mangelnde Verlässlichkeit und gehäufte Ausfälle zurückzuführen. Alternative Mobilitätsangebote wie Car- oder Bike-Sharing sind in der Innenstadt nicht vorzufinden.

Barrierefreiheit

Der Verkehrsraum im Fördergebiet weist an einigen Stellen Gefahrenpotenziale und eine mangelnde Barrierefreiheit auf. Die Gehwegbreite entspricht an vielen Stellen im Zentrum nicht den Anforderungen und erschwert z. B. eine ungehinderte Begegnung von mobilitätseingeschränkten Personen. Der im Zuge der Straßenraumumgestaltung der Wilhelmstraße installierte Wasserlauf stellt insbesondere für sehbehinderte Personen eine Gefahrenstelle dar – zumal die Gehwegbreite dadurch recht schmal ausfällt. Die Bushaltestellen im Zentrum sind in Teilen barrierefrei ausgestaltet (Sonderbordstein, taktiles Leitsystem) wie z. B. an der Bushaltestelle in der Wilhelmstraße/Rathaus. Teilweise weisen die Haltestellen Mängel hinsichtlich der Barrierefreiheit auf, z. B. am Bahnhof.

Der Bahnhof ist ebenfalls nicht barrierefrei ausgebaut. Für Reisende mit Einschränkungen besteht keine Möglichkeit, zum Bahnsteig zu gelangen. Eine schmale Treppe führt von der Wilhelmstraße zu den Gleisen. Aufgrund des mangelnden Gesamterscheinungsbildes, fehlender Beleuchtung und eingeschränkter Zugänglichkeit wird der Bahnhof als Angstraum wahrgenommen.

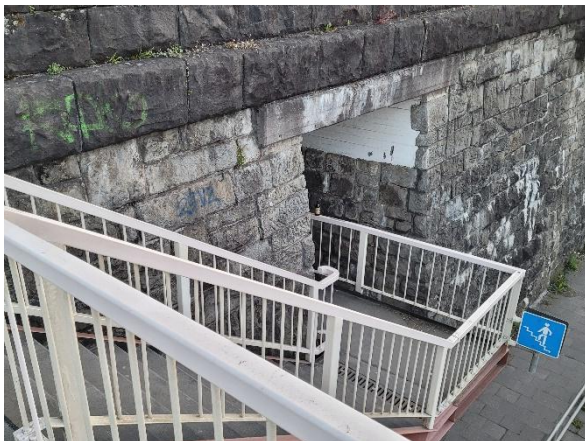


Abbildung 43: Schmale Treppen führen von der Wilhelmstraße zu den Gleisen

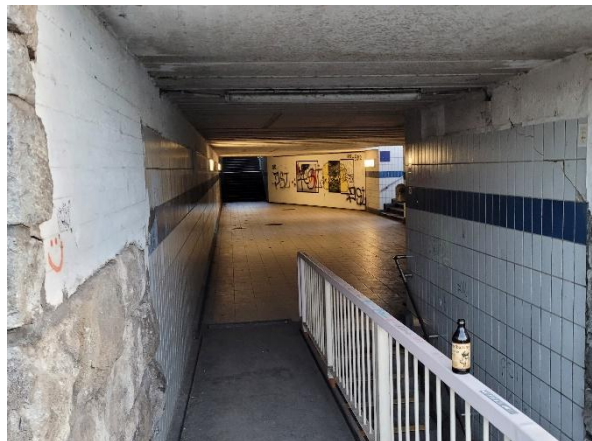


Abbildung 44: der Bahnhof als Angstraum

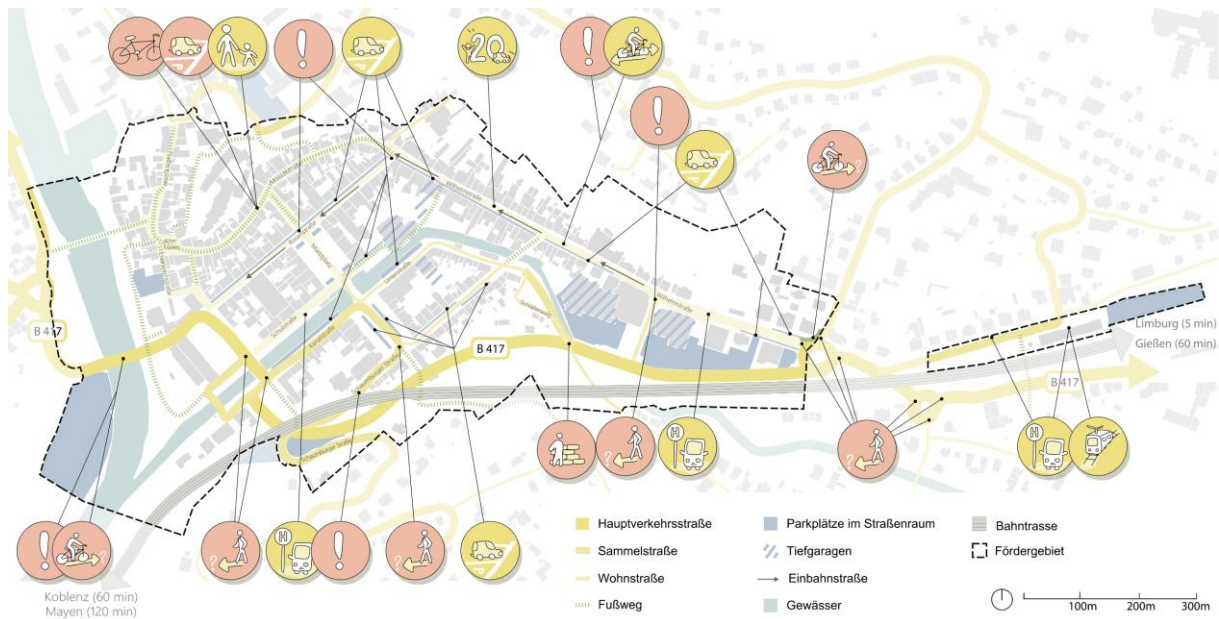


Abbildung 45: Mobilität im Fördergebiet

Zentrale Erkenntnisse

- Diez ist überörtlich gut angebunden, sowohl mit dem ÖPNV als auch mit dem MIV.
- Der ruhende und fließende MIV hat eine hohe Präsenz im Fördergebiet. Es gibt zahlreiche Konflikt- und Gefahrenstellen zwischen Verkehrsteilnehmenden, insbesondere in der Wilhelm- und der Rosenstraße.
- Es fehlen gesicherte Querungsanlagen für zu Fuß Gehende, z. B. im Bereich der B 417; in Teilen fehlt Barrierefreiheit, z. B. in der Wilhelmstraße (Wasserlauf) und am Bahnhof.

3.3.8 Tourismus

Dass der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Stadt Diez ist, zeigen die statistischen Tourismuszahlen. Für Diez weisen die Statistiken einen Tourismusintensitätsindex von 8,09 Übernachtungen pro 1.000 Einwohnern aus, was andere Klein- und Mittelstädte entlang der Lahn deutlich überbietet. Die Stadt hatte 2020 insgesamt 21 Hotel- und Übernachtungsbetriebe einschließlich Pensionen und gewerblicher Kleinstbetriebe unter zehn Betten, die seit dem Jahr 2014 in der Übernachtungsstatistik zur besseren Darstellung der lokalen Tourismusindustrie mit aufgenommen sind. Das Bettenangebot und die Zahl der Gäste und Übernachtungen hat sich seit 1995 kontinuierlich gesteigert: In den Jahren 2015 bis 2017 wurde ein Höchststand bei der Anzahl der angebotenen Betten (2016: 581), der Übernachtungsgäste (2017: 28.912) und der Übernachtungen (2015: 98.138) erreicht. Die Auslastungsrate lag im Schnitt der letzten Jahre bei 40 bis 50 Prozent. Im Vergleich dazu lag die durchschnittliche Bettenauslastung im Rhein-Lahn-Keis 2022 bei nur 24,2 Prozent. Ein Rückgang der Übernachtungen in den Jahren 2019 und insbesondere 2020 ist auf die Coronapandemie-Situation zurückzuführen. Ein architektonisch herausragender Beherbergungsbetrieb innerhalb des Untersuchungsgebiets ist die sehr beliebte Jugendherberge im historischen Diezer Grafenschloss. Ein kleines, touristisch interessantes Gartenareal liegt hinter dem Haus Eberhard und erstreckt sich bis zur ehemaligen Stadtmauer am Lahnufer.

Die touristische Nutzung des Zentrums ist auch im Stadtbild auffällig. Vor allem der Fahrrad- sowie der Wassersporttourismus fallen hierbei ins Auge. Diez ist ein beliebtes Naherholungsziel

für den Fahrradtourismus und diverse Anbieter vermieten Kanus und Kajaks für die Fahrt auf der Lahn. An verschiedenen Orten im Untersuchungsgebiet finden sich Hinweistafeln zum Lahn-Radweg, Lahnwanderweg sowie Tourismusattraktionen in der Stadt. Informationsschilder vor markanten und historischen Gebäuden laden zum „StadtSpaziergang Diez“ ein und bieten Informationen zur Stadtgeschichte und Architektur. Im Rahmen der Bürgerbeteiligungsformate wurden der historische Gebäudebestand sowie der besondere Charme der Altstadt mit den zahlreichen Fachwerkhäusern und die Lage an der Lahn als besondere Stärken des Diezer Zentrums genannt. Hier bestehen Potenziale für einen Ausbau des Tourismus. Ein umfassendes Tourismuskonzept für die Stadt Diez liegt bisher nicht vor. Vor rund 100 Jahren wurde Diez auch die „Stadt der schönen Aussichten“ genannt. Denkbar wäre, diese Bezeichnung touristisch wieder aufzugreifen und erlebbarer zu machen.



Abbildung 46: Das Grafenschloss ist ein besonderes touristisches Highlight der Stadt Diez



Abbildung 47: Wassersporttourismus an der Lahn

Zentrale Erkenntnisse

- Der Tourismus stellt eine bedeutende Wirtschaftskraft und somit ein großes Potenzial für Diez dar. Im Vergleich zum Rhein-Lahn-Kreis weist Diez gute Tourismuskennzahlen auf.
- Insbesondere Fahrrad- und Wassersporttourismus spielen eine bedeutende Rolle.
- Es mangelt an Übernachtungsmöglichkeiten im Zentrum.
- Ein umfassendes Tourismuskonzept liegt derzeit noch nicht vor. Es besteht großes Potenzial, den Tourismus weiter zu stärken.

3.4 Zentrale Erkenntnisse aus der Beteiligung

3.4.1 Auftaktveranstaltung

Zum Projektauftritt „Lebendiges Zentrum Diez“ fand am 11. April 2024 eine erste Bürgerbeteiligung statt. In der Turnhalle am Wirt in Diez trafen rund 70 engagierte Bürgerinnen und Bürger zusammen, um sich über das Projekt zu informieren. Nach einer Begrüßung der Stadtbürgermeisterin Annette Wick folgte eine kurze Einführung in das Stadtentwicklungsprojekt und die Städtebauförderkulisse „Lebendige Zentren“. Der Fokus der öffentlichen Auftaktveranstaltung lag auf der anschließenden etwa einstündigen Arbeitsphase, in der die Bürgerinnen und Bürger unter Moderation der STADT BERATUNG Dr. Sven Fries GmbH Stärken und Schwächen sowie erste Entwicklungspotenziale sammelten. Ein Highlight: der große Plantisch mit einem Luftbild des Diezer Zentrums, an dem Ideen und Anregungen konkret verortet wurden. Ergänzend kamen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer an zwei Stellwänden ins Gespräch.



Abbildung 48: Am Plantisch wurden Stärken, Schwächen und Handlungspotenzial verortet



Abbildung 49: An Stellwänden kamen die Bürgerinnen und Bürger ebenfalls ins Gespräch

Zentrale Erkenntnisse waren hierbei:

- Die zentralen Stärken der Stadt liegen in ihrer kulturhistorischen Besonderheit, die sich in den beiden Schlössern, den weiteren historischen Gebäuden und dem alten Marktplatz widerspiegelt.
- Die Attraktivität der Innenstadt leidet unter auftretendem Leerstand.
- Um dem Leerstand aktiv begegnen zu können, wird die Förderung alternativer Nutzungen angeregt, z. B. Co-Working-Spaces, Pop-up-Formate oder ein lokaler Marktplatz mit verschiedenen Ausstellern in einem Geschäft.
- Es treten größere Mängel bezogen auf den Sanierungsstand einiger (repräsentativer) Gebäude auf.
- Es wird vorgeschlagen, die Gastronomie rund um die öffentlichen Plätze sowie entlang des Lahnufers zu fördern.
- Es wird eine Attraktivierung der Lahnanlagen durch einheitliche Gestaltung der Uferzone gewünscht, ergänzt durch beispielsweise Blumeninseln, ein Volleyballfeld sowie verschiedene Sitz- und Spielmöglichkeiten.
- Parallel dazu gibt es ein Entwicklungspotenzial bei der Gestaltung eines Zugangs zur Aar.
- Den Bürgerinnen und Bürgern fehlt ein zentraler Veranstaltungsort; in diesem Zusammenhang hoffen sie besonders auf eine Wiedereröffnung des Hauses Eberhard als Begegnungsort.
- Es besteht ein generelles Defizit an Begrünung und Beschattung auf öffentlichen Plätzen.

- Zudem sollten öffentliche Plätze vermehrt mit Trinkwasserspendern und Spielgeräten für Kinder ausgestattet werden.
- Relevant für die weitere Stadtentwicklung ist die Förderung der alternativen Mobilität durch Car-Sharing, E-Ladesäulen für Fahrräder und Autos, Fahrradboxen sowie eine einheitliche Kennzeichnung der Fuß- und Radwege.
- Herrschendes Konfliktpotenzial im Bereich des ruhenden Verkehrs: Einerseits werden mehr Parkplätze gewünscht, um kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten sicherzustellen, andererseits weniger Parkplätze, um die Geschäftszone für Laufkundschaft attraktiver zu gestalten.

Die Dokumentation zur Auftaktveranstaltung kann dem Anhang 1 entnommen werden.

3.4.2 Digitale Befragung der Öffentlichkeit

Zwischen dem 11. April 2024 und dem 10. Juni 2024 gingen im Rahmen der digitalen Öffentlichkeitsbefragung 178 ausgefüllte Fragebögen ein, die anschließend ausgewertet wurden und folgende Ergebnisse lieferten:

- Über 70 Prozent der Befragungsteilnehmenden stammen aus der Altersgruppe 25–60 Jahre.
- Knapp drei Viertel der Befragten wohnen in Diez, während aber nur etwa die Hälfte auch ihren Arbeitsort dort hat.
- Rund 90 Prozent sehen Handlungsbedarf hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude, Straßen und öffentlichen Plätze in Diez
- Besonderen Handlungsbedarf sehen die Befragten an privaten Gebäuden (72,1 %) aber auch dem Haus Eberhard (37,7 %) sowie dem Bahnhofsumfeld (85,4 %).
- Weiterer Umgestaltungsbedarf wird gesehen an der Achse Marktplatz/Ernst-Scheuern-Platz (46,5 %), in der Wilhelmstraße (44,6 %) sowie in den Straßen der Altstadt (43,3 %).
- Auch die Grün- und Freiflächen des Diezer Zentrums sehen über 80 Prozent der Teilnehmenden als verbesserungswürdig. Besonders (Aufenthalts-)Qualität, Sitzmöglichkeiten sowie Anzahl der Grünflächen sind ausbaufähig.
- Zwei Drittel der Befragten sehen Handlungsbedarf im Bereich des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung. In diesem Zusammenhang stehen Maßnahmen der Begrünung, der klimafreundlichen Mobilität, der erneuerbaren Energien sowie Maßnahmen zur Vorbereitung auf Starkregenereignisse und Hochwasser für jeweils mehr als die Hälfte der Befragten im Vordergrund.
- Im Bereich der Mobilität sehen über 70 Prozent der Befragten Handlungsbedarf. Priorisiert ist hierbei die Sicherheit für den Fahrrad- und Fußverkehr (65,6 %), ein verbessertes ÖPNV-Angebot (64 %) sowie der Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen (62,4 %).
- Über drei Viertel der Befragten vermissen Angebote oder Einrichtungen im Zentrum, was sich in 68,1 Prozent der Fälle auf Treffpunkte und Freizeiteinrichtungen bezieht.



Abbildung 50: Aufruf auf der Website der Stadt zur Beteiligung an der Umfrage

- Im Rahmen einer offenen Abfrage nach Vorschlägen lag der Fokus der Nennungen auf einer Erweiterung des gastronomischen Angebots, der Verbesserung der Verkehrssituation (insbesondere im Sinne des Fahrrad- und Fußverkehrs) sowie der Aufwertung und Pflege bestehender Grünflächen.
- Als Alleinstellungsmerkmal sehen die Teilnehmenden die historischen Gebäude der Altstadt mit ihrem besonderen Charme sowie die Lage an der Lahn und die beiden Schlösser.
- Insgesamt wurde das eindeutige Ergebnis dokumentiert, dass knapp 90 Prozent der Befragten der Aussage „in der Kernstadt Diez muss etwas passieren“ zustimmen und somit einen klaren Handlungsbedarf unter anderem in den oben genannten Punkten feststellen.

Eine detailliertere Auswertung der Befragung kann dem Anhang 2 entnommen werden.

3.4.3 Jugendbeteiligung

Am 30. April 2024 veranstalteten Stadtbürgermeisterin Annette Wick sowie die Bürgermeisterin der Verbandsgemeinde Maren Busch eine spannende Jugendbeteiligung mit rund 150 Jugendlichen auf dem Marktplatz. Bei der Konzeption, Organisation und Durchführung wurden sie unterstützt von der STADT BERATUNG Dr. Sven Fries GmbH. Die Veranstaltung wurde im Vorfeld über soziale Netzwerke sowie in weiterführenden Schulen beworben. Die Veranstaltung wurde daher bewusst auch teilweise in die Schulzeiten gelegt. Zudem wurde die Veranstaltung auch parallel zum Marktgeschehen terminiert, um auch die Möglichkeit zum Austausch mit anderen Bevölkerungsgruppen zu erhalten.

Der Fokus lag auf der Beteiligung der Jugendlichen. Diejenigen, die sich aktiv in den Prozess einbrachten, erhielten als Dank einen Burger vom eigens gemieteten Foodtruck. Von 11 bis 15 Uhr kamen die beiden Bürgermeisterinnen sowie Mitarbeitende der STADT BERATUNG mit Jugendlichen ins Gespräch, um von ihnen zu erfahren, wo es im Diezer Zentrum Handlungsbedarfe und Potenziale gibt und welche Ideen zur Verbesserung die Jugendlichen haben. Die Ideen und Anregungen konnten an zwei Stellwänden sowie an dem großen Plantisch mit einem Luftbild des Diezer Zentrums vermerkt werden.



Abbildung 51: die Jugendlichen im Gespräch mit den beiden Bürgermeisterinnen



Abbildung 52: Zur Belohnung gab es Burger vom Foodtruck

Zentrale Hinweise der Jugendlichen für die zukünftige Gestaltung der Stadt im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts „Lebendiges Zentrum Diez“ waren:

- Zentrale Schwächen sind fehlende Angebote für Jugendliche im Stadtzentrum; dadurch fehlt auch eine Repräsentation der Jugendlichen in der Innenstadt.
- Es fehlen passende Gastronomie (Kiosks, attraktive Bars, Jugendcafé ...), für Jugendliche interessante Geschäfte („moderne“ Kleidung, Sportgeschäft ...), Freizeitmöglichkeiten (Billiard, Bowling, diverses Sportangebot).
- Positiv gesehen werden zentrale Versorgungseinrichtungen in der Innenstadt wie Rewe und Rossmann.
- Es fehlt noch an öffentlichen Toilettenanlagen und Trinkwasserspendern.
- Zufrieden sind die meisten Jugendlichen mit dem Mobilitätsangebot (regelmäßige Busverbindungen, sichere Fußgängerwege), wobei doch die Zuverlässigkeit des Bus- und Zugverkehrs sowie die Verbindung zu den Dörfern und nach Limburg bemängelt wird.
- Fehlende Fahrradinfrastruktur wird unter anderem am Bahnhof und in der Wilhelmstraße gesehen.
- Die Bahnhoftsunterführung sowie die fehlende Beleuchtung am Lahnufer erzeugen für die Jugendlichen Angsträume.
- Besonders viele Entwicklungspotenziale werden im Bereich der Freiraumgestaltung gesehen: Die Jugendlichen wünschen sich verschiedene Sportmöglichkeiten (Sportgeräte am Lahnufer, Beachvolleyballfeld ...) und Aufenthaltsmöglichkeiten wie verschiedene Bänke, Überdachungen und Grillplätze. In diesem Zusammenhang steht die Gestaltung des Lahnufers besonders im Fokus und Interesse der Jugendlichen.
- Generell wird die Sauberkeit der Grünflächen und auch der öffentlichen Plätze bemängelt, es werden mehr Mülleimer und auch spezielle Müllsammelaktionen vorgeschlagen.
- Die ergänzend aufgenommenen Hinweise der Erwachsenen betonen noch einmal Stärken im ehrenamtlichen Engagement, der historischen Altstadt und der Nähe zur Lahn, während Leerstände oder fehlende Ausstattung an öffentlichen Räumen (Sitzmöglichkeiten, Mülleimer) kritisiert werden.
- Zur weiteren Stärkung der ehrenamtlichen Arbeit wurde sich ein Haus für Ehrenamtliche gewünscht. Dieser Vorschlag eines multifunktional nutzbaren Raums in der Innenstadt kam auch bei den Jugendlichen sehr gut an.

Die Dokumentation zur Jugendbeteiligung kann dem Anhang 3 entnommen werden.

3.4.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Neben der breiten Öffentlichkeit müssen im Verfahren auch die Träger öffentlicher Belange, sprich Behörden und sonstige öffentliche Träger, beteiligt werden. Die Interessen und Belange wurden in Diez auf Grundlage der Grobanalyse abgefragt. Relevante Rückmeldungen waren dabei insbesondere folgende:

- Die vorgeschlagene Aufwertung der Lahn- und Aaruferebereiche ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu befürworten.
- Bei der innerstädtischen Entwicklung (städtebauliche Gestaltung, Gebäudestruktur, Verkehrsstruktur) ist die Hochwasser-Resilienz – sowohl beim Umbau und der Sanierung von Einzelgebäuden als auch in Bezug auf die Gesamtstruktur – ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit als Wohn- und Lebensraum.

- Im Rahmen von Umgestaltungen / technischem Ausbau der Verkehrswege im Altstadtbereich sind archäologische Befunde zu erwarten. Daher sollen Planungen, die Erdeingriffe beinhalten, frühzeitig abgestimmt werden.
- Nach Durchsicht des Grobkonzeptes war auffällig, dass im Abschnitt „Arbeitsmarkt und Wirtschaftsstruktur“ die Bereiche (Einzel)Handel und Dienstleistungsgewerbe so gut wie keine Berücksichtigung finden, dem Bereich Hotel- und Gastgewerbe dafür umso mehr Aufmerksamkeit gewidmet wird. Gerade dem Handel in der Diezer Innenstadt mit der besonderen Wettbewerbsintensität durch das unmittelbar benachbarte Limburg sollte mit Blick auf seine künftigen Entwicklungsperspektiven im ISEK-Konzept mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden.
- Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist in aller Regel ein Fachbeitrag Naturschutz bzw. ein Umweltbericht anzufertigen, der die Eingriffe beschreibt, bilanziert und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festlegt. Insbesondere bei der Sanierung von Gebäuden ist der Artenschutz zu beachten, sodass meist ein Fachbeitrag Artenschutz erforderlich ist.
- Der Verkehrsvertrag für das Linienbündel Diez, welches auch den Stadtverkehr Diez beinhaltet, läuft im Dezember 2026 aus und das Linienbündel wird ab dem Jahr 2025 neu geplant. Hier wird ab Dezember 2026 voraussichtlich ein gewisser Anteil emissionsfreier Fahrzeuge zum Einsatz kommen. An der Neuplanung des Linienbündels wird die Stadt Diez beteiligt.

Eine umfassende Übersicht über die Ergebnisse der TöB-Beteiligung kann dem Anhang 4 entnommen werden.

3.4.5 Infoveranstaltung: Perspektiven für Diez

Unter dem Motto „Perspektiven für Diez“ waren die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Diez zum dritten Mal dazu aufgerufen, über die Zukunft des Diezer Zentrums zu diskutieren. Am 17. Juli versammelten sich dazu rund 80 Interessierte auf dem Diezer Marktplatz. Diesmal standen im Fokus der Diskussion konkrete Maßnahmen. Nach einer Begrüßung von Stadtbürgermeisterin Annette Wick folgte eine kurze Vorstellung der Ergebnisse aus Analyse und bisherigen Beteiligungsformaten durch Lea Neumann vom Büro STADT BERATUNG Dr. Sven Fries. Im Anschluss waren die Bürgerinnen und Bürger dazu eingeladen, an vier Themenständen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Büros sowie mit Alexander Gardyan vom Büro IKS Mobilitätsplanung (Erstellung Mobilitätskonzept) in den Austausch zu gehen und Maßnahmenvorschläge zu diskutieren und zu priorisieren. Neben den Moderatorinnen und Moderatoren beteiligten sich aktive Diezer am Austausch mit der Bürgerschaft – vertreten waren die Vereine Diez 17 und Blühende Lebensräume sowie das BID Diez.

Zu jedem Handlungsfeld wurden im Vorfeld der Veranstaltung Maßnahmensteckbriefe erarbeitet und an den vier Ständen ausgehängt. Darauf wurde jeweils in wenigen Stichpunkten das geplante Vorhaben skizziert. Die Bürgerinnen und Bürger hatten sodann die Möglichkeit, die Maßnahmen hinsichtlich ihrer Passgenauigkeit für das Zentrum (passend/unpassend) und ihrer Priorität (wichtig/unwichtig) zu bewerten. Darüber hinaus waren alle eingeladen, die Maßnahmen zu kommentieren und Ideen sowie Änderungswünsche zu notieren. Die Anregungen wurden in den weiteren Prozess zur Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aufgenommen.



Abbildung 53: Am Plantisch kommen die Bürgerinnen und Bürger über die Maßnahmen ins Gespräch



Abbildung 54: Mit Hilfe der Steckbriefe werden die Maßnahmen kommentiert und priorisiert

Folgende **zentrale Erkenntnisse** von den Bürgerinnen und Bürgern auf der Rückkopplungsveranstaltung zu den Maßnahmen im Stadtentwicklungskonzept „Lebendiges Zentrum Diez“ lassen sich festhalten:

- Insgesamt erhielten alle Maßnahmen Zuspruch, zusätzlich gaben die Bürgerinnen und Bürger Ideen zur konkreten Ausgestaltung, Nutzung und Verstetigung der Vorschläge mit auf den Weg.
- Als am wenigsten passend für die Entwicklung des Ortes, gemessen an der durchschnittlichen Punktzahl, wurden die Maßnahmen „Straßenraumgestaltung Wilhelmstraße“, „Gestaltungsleitfaden Stadtmöblierung“ und „Achse Marktplatz/Ernst-Scheuern-Platz“ bewertet.
- Als besonders passend wurden die Maßnahmen „Erstellung Klima- und Freiraumkonzept“, „Leerstandsmanagement“ und „Gestaltung des Bahnhofsumfelds“ bewertet.
- Die höchste (zeitliche) Priorität wird den Maßnahmen „Erstellung Tourismuskonzept“, „Erstellung Mobilitätskonzept“, „Leerstandsmanagement“ sowie „Erstellung Klima- und Freiraumkonzept“ zugesprochen.
- Mit der geringsten Priorität wurden die Maßnahmen „Gestaltungsleitfaden Stadtmöblierung“, „Achse Marktplatz/Ernst-Scheuern-Platz“ und „Straßenraumgestaltung Unterstraße/Schaumburgerstraße“ bewertet.

Die Dokumentation zur Rückkopplungsveranstaltung kann dem Anhang 5 entnommen werden.

3.5 Fazit der Vorbereitenden Untersuchung

Die nachfolgende Übersicht fasst die zentralen Erkenntnisse aus Analyse und Beteiligungsprozess in einer Stärken-Schwächen-Analyse zusammen. Die Planzeichnung Abb. 55 (Stärken und Schwächen des Fördergebiets) gibt zusätzlich einen Überblick darüber.

Stärken

Städtebauliche Gestaltung

- Durch die überwiegend gut erhaltene historische Altstadt und das Oranier-Neustadtviertel geprägtes Stadtbild
- Grafenschloss als besondere Sehenswürdigkeit, attraktive Sichtachsen aufgrund der Topografie
- Besonderer Charme des Alten Markts mit seinem historischen Charakter

Grünflächen und Klimaschutz

- Identitätsstiftende Lage an den Flüssen Lahn und Aar
- Attraktive Gestaltung des östlichen Lahnufers
- Bestehende Grünverbindungen durch Straßenbegleitgrün im Bereich Wilhelmstraße, Rosenstraße, Schulstraße und Marktstraße
- Gute (fußläufige) Erreichbarkeit der attraktiven Grünflächen mit hoher siedlungsökologischer Bedeutung im Umfeld des Fördergebiets

Mobilität

- Ergänzende Fußwegeverbindungen abseits des Straßennetzes
- Gute Anbindung an den Ballungsraum Rhein-Main und Köln-Bonn durch die ICE-Strecke über Limburg sowie die A 3
- Gute Erreichbarkeit der Innenstadt mit verschiedenen Verkehrsmitteln
- Fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs Diez

Wirtschaft und Tourismus / Soziales

- Gutes Nahversorgungsangebot sowie viele attraktive Cafés
- Gut ausgestattete Bibliothek
- Anknüpfungspunkte für den Wassertourismus durch den bestehenden Bootsverleih und die Anlegestelle
- Breit aufgestelltes Warenangebot im Einzelhandel
- Hohes ehrenamtliches Engagement

Schwächen

Städtebauliche Gestaltung

- Unattraktive Straßenraumgestaltung
- Uneinheitliches Stadtbild; teilweise baufällige Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf, die das Stadtbild negativ beeinflussen
- Viele leerstehende Gebäude und Geschäfte in der Innenstadt
- Mangelhafte Bausubstanz
- Sanierungen nicht ansprechend, „verschlimmbessert“
- Zahlreiche Barrieren und Lärmquellen

Grünflächen und Klimaschutz

- Hoher Versiegelungsgrad insgesamt
- Wenige innerstädtische Grünanlagen
- Mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Zentraler Veranstaltungsort und kulturell bedeutendes Haus Eberhard und Garten geschlossen
- Fehlender Zugang zum Wasser entlang der Aar
- Marodes Wasserbecken Marktplatz
- Mangelnde Pflege von Grünflächen und Bepflanzung

Mobilität

- Fehlendes innerstädtisches Mobilitäts- und Parkraumkonzept
- Hohe Präsenz des MIV, sowohl fließend als auch ruhend
- Hohe Verkehrsbelastung aufgrund von Durchgangsverkehr u. a. in der Wilhelmstraße
- Konflikte und Gefahrensituationen zwischen Verkehrsteilnehmenden (Fahrradraser in der Fußgängerzone)
- Gefahrensituation für Fahrradfahrende in Rosenstraße/Wilhelmstraße durch Zweirichtungsverkehr
- Lücken im innerstädtischen Fuß- und Radwegenetz (u. a. Schläferweg gesperrt)
- Fehlende gesicherte Querungsanlagen für zu Fuß Gehende
- Fehlende Fahrradinfrastruktur (geschützter/baulich getrennter Bereich, Rampen, Fahrradständer, Ladestationen etc.)
- Unattraktiver Bahnhof: großer Sanierungsbedarf, Angstraum, Fahrbahnzustand, fehlende Barrierefreiheit
- Wasserlauf in der Wilhelmstraße Barriere für Sehbehinderte

Wirtschaft und Tourismus / Soziales

- Fehlende Angebote für Jugendliche
- Fehlende konsumungebundene Orte
- Wenig Kulturangebote
- Fehlende zentrale Anlaufstelle für Ehrenamt
- Fehlender „roter Leitfaden“ Imagearbeit
- Hotels nur außerhalb der Innenstadt (Touristen bleiben der Innenstadt fern)

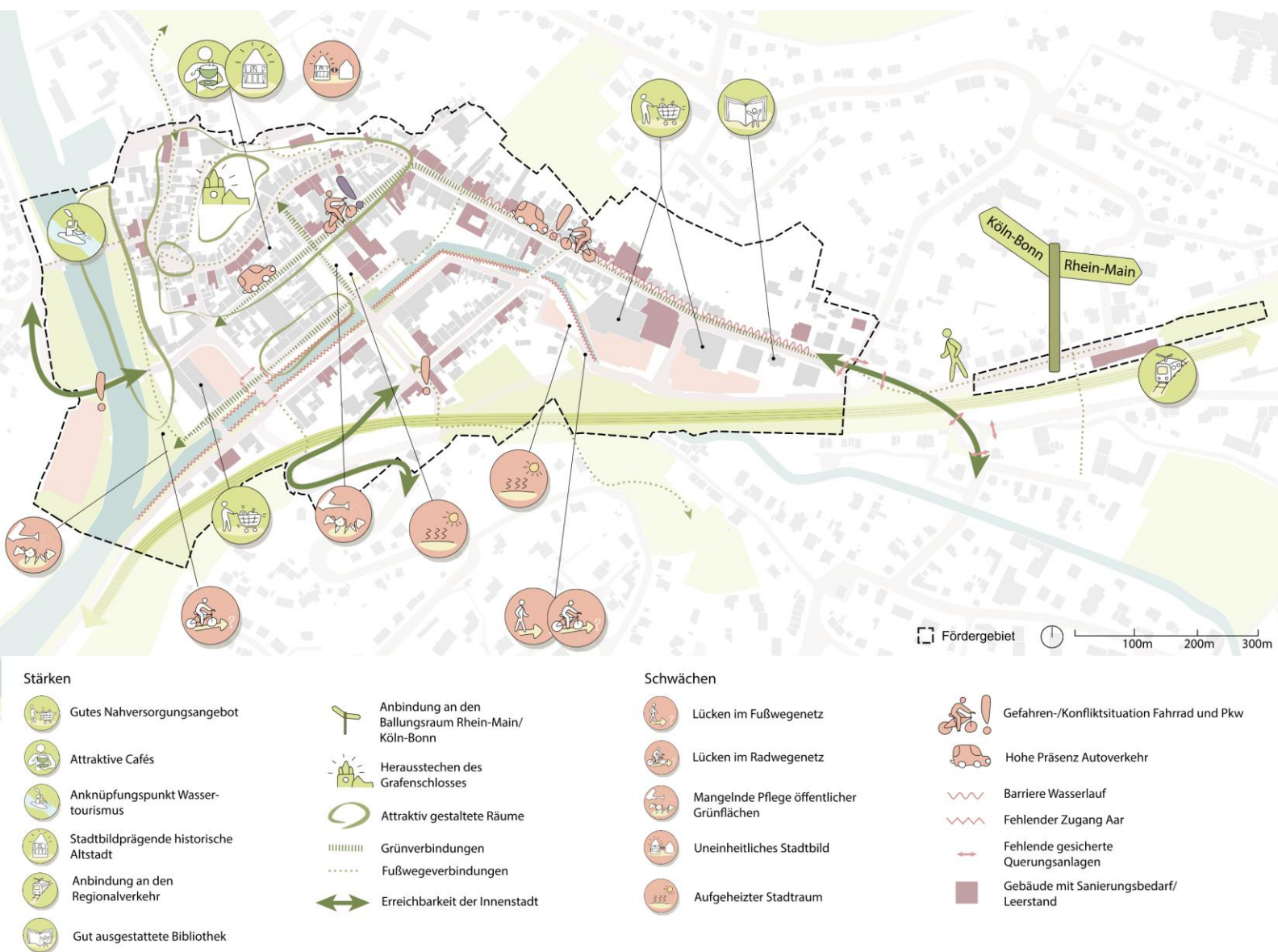


Abbildung 55: Stärken und Schwächen des Fördergebiets

3.6 Begründete Notwendigkeit einer Maßnahme Lebendige Zentren

Für das Gebiet „Kernstadt Diez“ wurden mit der vorangehenden Analyse sowohl städtebauliche als auch funktionale Missstände dargestellt – hiermit wird eine zentrale Fördervoraussetzung erbracht. Im Folgenden wird eine schlüssige Gesamtstrategie in Form des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) vorgelegt (vgl. RL-StEE, Nr. 5.1).

Im Fokus des neuen Förderprogramms „Lebendige Zentren“ liegen die Entwicklung von Orts- und Stadtkernen sowie die damit verbundene Identifikation der Bewohnerschaft mit ihrem Quartier. Dazu gehören die Revitalisierung und behutsame Erneuerung von Innenstädten, die Erhaltung von historischer Bausubstanz und kulturellem Erbe, verbesserte Grün- und Freiflächen sowie das Zentrenmanagement und Maßnahmen der Daseinsvorsorge. Diese Themen stehen für Diez besonders im Fokus. So ist aufgrund der hohen Anzahl an denkmalgeschützten Gebäuden im Stadtzentrum eine erhaltenswerte Gebäudestruktur gegeben. Die innerstädtischen Grün- und Freiflächen sowie die vielzähligen Uferbereiche der beiden Flüsse Aar und Lahn sind bedeutend und müssen weiter gestärkt werden. Zudem stehen der Einzelhandel und die Nahversorgung vor Herausforderungen, die nicht ausschließlich der Coronapandemie geschuldet sind. Beschleunigt wird die vorhandene Abwärtsspirale durch den fortschreitenden Klimawandel sowie die anhaltenden Trends der Globalisierung, Digitalisierung und des demographischen Wandels. Aufgrund der räumlichen Lage steht Diez zudem verstärkt in Konkurrenz zu umliegenden Städten.

Es gilt, auf die Gegebenheiten zu reagieren und durch aktives Management lokale Geschäfte zu stärken sowie sich an die veränderten Rahmenbedingungen (insb. Wirtschaft, Klima, Gesellschaft) anzupassen. Mit dem Programm „Lebendige Zentren“ können diese Herausforderungen in Diez angegangen werden. Ohne eine finanzielle Unterstützung aus der Städtebauförderung könnte die Stadt Diez nicht die beschriebenen Aufgaben und Maßnahmen umsetzen. Die mit dem vorliegenden integrierten Stadtentwicklungskonzept erfassten Missstände sind jedoch dringlich. Nur mit der Unterstützung der Städtebauförderung können im Diezer Zentrum die vorhandenen Missstände beseitigt und der Ortskern nachhaltig bedarfsgerecht entwickelt bzw. gestärkt werden.

Nach Abschluss der umfangreichen Vorbereitenden Untersuchungen ist es sinnvoll, das bereits in der Grobanalyse vorgeschlagene Fördergebiet so festzulegen. Nicht nur das Zentrum von Diez rund um die Altstadt, sondern insbesondere auch der Bahnhof und das Bahnhofsumfeld weisen einen enormen Entwicklungsbedarf und gleichzeitig ein großes Potenzial auf. Der Bahnhof ist in Diez schon lange ein Thema, weshalb die Stadt hierzu bereits seit einigen Jahren mit einer Vielzahl von Akteuren im Gespräch ist. Als Visitenkarte der Stadt soll der Bahnhof ein entsprechend attraktives Erscheinungsbild bieten. Für eine Weiterentwicklung zu einem attraktiven Eingangstor zu Diez sind Investitionen in diesen Bereich unerlässlich. Aus diesem Grund und damit die Stadt handlungsfähig bleibt, wird das Areal als „Satellit“ ebenfalls in das Städtebaufördergebiet „Lebendiges Zentrum Diez“ aufgenommen.

Die Durchführung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen erfolgt generell auf der Grundlage des Baugesetzbuch (BauGB). Die räumliche Festlegung im Programm „Lebendige Zentren“ kann grundsätzlich als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB oder Maßnahmengbiet nach § 171b bzw. § 171e BauGB erfolgen (vgl. RL-StEE, Nr. 8.1.2). Aus den Vorbereitenden Untersuchungen ergibt sich, dass im Diezer Zentrum umfassende Sanierungen – auch im privaten Bereich – notwendig sind. Um hierfür den Grundstein zu legen und insbesondere auch entsprechende Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer zu schaffen, soll das gesamte Fördergebiet als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe – sowohl des Gebiets als auch der Stadt Diez an sich – und der zu erwartenden geringen

Komplexität (keine tiefgreifenden Eingriffe; vorwiegend kleinere, punktuelle Aufwertungen), soll ein vereinfachtes Sanierungsverfahren nach §142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

4 INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGS- KONZEPT

4. INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

4.1 Handlungsfelder und Ziele

Auf Grundlage der Analyse und der Beteiligungsergebnisse lassen sich für die Entwicklung des Fördergebiets folgende vier fokussierte Handlungsfelder ableiten:

1. städtebauliche Gestaltung
2. Grünflächen und Klima
3. Mobilität
4. Wirtschaft und Tourismus

Im Folgenden werden für jedes Handlungsfeld die Ausgangssituation sowie die strategischen Zielsetzungen zur Entwicklung des Diezer Zentrums dargestellt.

4.1.1 Städtebauliche Gestaltung

Ausgangssituation

Diez weist aufgrund der hohen Anzahl an historischen Gebäuden städtebauliche Besonderheiten auf. Die Fachwerkhäuser und das Gesamterscheinungsbild der Altstadt sind prägend für die Stadt. Ein Großteil des Untersuchungsgebietes ist in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz als historisch wertvoll und schutzwürdig aufgeführt und steht unter Denkmalschutz. Um diese besondere städtebauliche Gestalt zu erhalten, besteht Handlungsbedarf: Die Bausubstanz ist teils in einem schlechten Zustand, ist dringend sanierungsbedürftig und entspricht stellenweise nicht den heutigen (energetischen) Standards. Neben zahlreichen privaten Gebäuden, vor allem im Bereich Unterstraße / Schaumburger Straße, fallen das Rathaus der Stadt ebenso wie das Haus Eberhard unter diese Kategorie. Sie sind erhaltungs- und daher sanierungsbedürftig.

Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wurde wiederholt als unattraktiv bemängelt. Neben fehlenden Treffpunkten und mangelhafter Ausstattung von Straßenräumen und Plätzen (u. a. Marktplatz und Ernst-Scheuern-Platz) beeinflusst die Präsenz des ruhenden und fließenden MIV insbesondere den Aufenthalt in Wilhelm- und Rosenstraße negativ. Im Zuge der Straßenverlegung der B 417 wurde die Belastung des MIV im Bereich des Ernst-Scheuern-Platzes bereits reduziert.

Strategische Entwicklungsziele

Ziel 1.1 Erhalt und Entwicklung historischer Bausubstanz

Das einzigartige historische Stadtbild des Diezer Zentrums gilt es langfristig zu erhalten. Nicht nur unter dem Aspekt der Wahrung des historischen Erbes, sondern auch als Herausstellungsmerkmal und Anziehungspunkt für den Tourismus gegenüber umliegenden Städten. Der in der Analyse dargestellte Sanierungsstau an städtischen und privaten Gebäuden muss im Sinne einer positiven Entwicklung des gesamten städtebaulichen Erscheinungsbildes dringend angegangen werden. Insbesondere die Gebäude mit größeren Mängeln sollten zeitnah in Angriff genommen werden. In diesem Zuge sind insbesondere auch aktuellen energetischen Standards zu berücksichtigen. Um die Auflagen des Denkmalschutzes und die Sanierung zu vereinen, bedarf es ggf. entsprechender Sensibilisierungs- und Aufklärungsangebote für Eigentümerinnen und Eigentümer.

Ziel 1.2 Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern

Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität im Zentrum zu verbessern. Durch die Aufwertung der öffentlichen Straßenräume und Plätze sollen attraktive Begegnungsräume geschaffen werden. Dazu beitragen können diverse gestalterische Maßnahmen, aber auch Konzepte für die Aufwertung und langfristige Pflege der öffentlichen Räume. Zentrale Orte, denen es an Aufenthaltsqualität mangelt, sind beispielsweise der Marktplatz und der Ernst-Scheuern-Platz. Durch die Verlegung der B 417 und das damit verbundene geringere Verkehrsaufkommen, insbesondere weniger Durchgangsverkehr, eröffnen sich neue Potenziale für eine Umgestaltung.

Bei der Aufwertung sind unterschiedliche Aspekte zu berücksichtigen. Neben gezielten nutzerspezifischen Ansprüchen bzw. Angeboten fällt darunter auch die Klimawandelanpassung. So ist zum Beispiel eine Entsiegelung öffentlicher Plätze zu prüfen. Zudem sollten Maßnahmen ergriffen werden, die den Aufenthalt auch an heißen Tagen attraktiv machen, wie z. B. die Begrünung und Verschattung von Räumen oder die Installation von Trinkwasserspender. Dadurch soll vermieden werden, dass Passantinnen und Passanten der Innenstadt in den Sommermonaten fernbleiben. Attraktive Begegnungsräume sind eine Grundvoraussetzung zur Belebung des Diezer Zentrums.

Ziel 1.3 Verbesserung des Wohnumfeldes

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes zählen neben einer attraktiven Gestaltung der öffentlichen Räume auch Begegnungsorte für die Bewohnerinnen und Bewohner. Ziel ist es, Orte zu schaffen, an denen die Bürgerinnen und Bürger zusammenkommen und interagieren können. Dieses Angebot ist auf unterschiedliche Zielgruppen auszulegen, u. a. in Form von Treffpunkten für Jugendliche, Anlaufpunkte für Vereine und Initiativen. Diese können durch zusätzliche gastronomische Angebote entstehen.

Für ein attraktives Wohnumfeld, in dem sich die Bewohnerschaft sicher und wohl fühlt, sollte auch sichergestellt werden, dass bei Dunkelheit keine Angsträume entstehen. Massiver Lärm, bspw. durch Verkehrsbeeinträchtigungen, sollte ebenso eingeschränkt werden.

4.1.2 Grünflächen und Klima

Ausgangssituation

„Diez als grüne Stadt“ ist im Zentrum wenig repräsentiert. Insgesamt fehlt es im Innenstadtbereich an Grünstrukturen und deren Vernetzung. Der hohe Versiegelungsgrad führt zu einer Aufheizung der Stadt im Sommer. Bei Starkregenereignissen können darüber hinaus große Regenmassen nicht unmittelbar vor Ort versickern.

Die großen städtischen Grünflächen (Stadtwald Hain, Landschaftspark am Wirt, Parkanlagen Oranier-Schloss) liegen außerhalb des Zentrums und sind nicht optimal angebunden (Wegzeit, Gefahrenstellen). Insbesondere die direkte fußläufige Verbindung zum Landschaftspark am Wirt, die teilweise entlang der B 417 führt, ist wenig attraktiv.

Die 2009 neu gestalteten Lahnanlagen in unmittelbarer Nähe zur Altstadt sind die einzige größere Grünanlage im Zentrum. Der Uferbereich der Lahn wird von Spaziergängern und Sporttreibenden oder zum Verweilen genutzt und wegen der freien Grünflächen geschätzt. Doch auch hier mangelt es an (zielgruppen-)gerechter Ausstattung und Pflege der Grünfläche.

Neben der grünen Infrastruktur spielt die blaue Infrastruktur zunehmend eine große Rolle – nicht nur als gestalterisches Element, sondern auch unter dem Aspekt des Klimawandels und der Klimawandelfolgen. An heißen Tagen kühlt Wasser die Umgebungstemperatur in der Stadt ab. Diez besitzt mit Lahn und Aar gleich zwei Fließgewässer. Der innerstädtische Flusslauf der Aar ist jedoch durch hohe Mauern, die dem Hochwasserschutz dienen, wenig wahrnehmbar, unzugänglich und unattraktiv. Eine erste Reaktion darauf sind aktuelle Überlegungen zur Freilegung der Aartreppe im Bereich des Marktplatzes.

Strategische Entwicklungsziele

Ziel 2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

Vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels ist es wichtig, bei allen Maßnahmen den Klimaschutz und die Klimaanpassung einzubeziehen. An geeigneten Stellen im Untersuchungsgebiet ist zu prüfen, ob eine Entsiegelung vorgenommen werden kann, um einen positiven Beitrag zur Klimaresilienz zu leisten und mehr Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Im gesamten Fördergebiet ist generell die Resilienz gegenüber Extremwetterereignissen wie Hitze, Starkregen und Hochwasser zu verbessern, um die Vulnerabilität der Infrastrukturen sowie der Bevölkerung zu minimieren. Dazu zählt auch die Sensibilisierung der Bürgerinnen und Bürger für zu erwartende Klimawandelfolgen und individuelle Handlungsmöglichkeiten. Gemeinsame (Mitmach-)Aktionen können über das Zentrenmanagement, zusammen mit den in diesem Themengebiet bereits engagierten Initiativen, koordiniert werden.

Aus Gründen des Klimaschutzes und der vorherrschenden Sanierungsbedürftigkeit im Zentrum ist eine energetische Sanierung privater und städtischer Gebäude zu priorisieren. Dies führt darüber hinaus zu Energieeinsparungen und entlastet die Eigentümerinnen und Eigentümer. Zugleich kann das Erscheinungsbild verbessert und der Wert des Gebäudebestandes erhöht werden.

Ziel 2.2 Wasser in der Stadt erlebbar machen

Da Wasser durch seine Transpirationswirkung zur Kühlung urbaner Räume beiträgt und sich positiv auf die Aufenthaltsqualität auswirkt, sollte dieses Element in künftigen Stadtentwicklungsmaßnahmen mitgedacht werden – nicht nur bei der geplanten Renaturierung des Uferbereichs der Aar, sondern auch bei der Umgestaltung von Straßenräumen und Plätzen. Wasservernebler, Fontänen oder Springbrunnen kühlen die Umgebungstemperatur ab und bieten an heißen Tagen Erfrischung. Die Planungen zur Renaturierung der Aar sind unter Beachtung des Hochwasserschutzes weiter voranzutreiben und umzusetzen. Neben der Anpassung an Klimawandelfolgen und der Steigerung der Biodiversität ist insbesondere die Attraktivitätssteigerung das Ziel.

Ziel 2.3 Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf bzw. durch Grünflächen

Da im Zentrum wenige Grünflächen vorhanden sind, ist zu prüfen, welche weiteren öffentlichen Flächen durch eine Begrünung aufgewertet werden können. Nach dem Prinzip des „Biophilic Design“ können multifunktionale Räume entstehen, die gebündelt für eine Verbesserung in den Bereichen Klimaanpassung, Aufenthaltsqualität und Biodiversität sorgen.

Die Lahnanlagen als einzige größere Grünfläche sollten in ihrer Attraktivität verbessert werden, u. a. durch eine verbesserte Pflege und zusätzliche Angebote. Um diese Angebote bedarfsgerecht zu gestalten, sind die späteren Nutzergruppen in die Planungen mit einzubeziehen.

4.1.3 Mobilität

Ausgangssituation

Der motorisierte Individualverkehr ist im Stadtgebiet sehr präsent. Bis auf die Altstadtstraße, die Marktstraße und die Pfaffengasse im Altstadtbereich sind alle Straßen stark durch den MIV belastet. Dadurch entsteht eine hohe Autopräsenz. Der ruhende Verkehr trägt zudem zu dieser Wahrnehmung bei und wirkt an vielen Stellen unorganisiert.

Weiterhin ergeben sich durch das hohe Verkehrsaufkommen in der Wilhelm- und der Rosenstraße mehrere Gefahrenstellen für den Fußverkehr, insbesondere zwischen Altstadt, Marktplatz und Ernst-Scheuern-Platz.

Um im gesamten Zentrum eine einheitliche Regelung und Organisation des ruhenden und fließenden Verkehrs zu schaffen, bedarf es eines ganzheitlichen Mobilitätskonzepts, welches den Fuß-, Rad-, motorisierten sowie öffentlichen Verkehr miteinbezieht. Über das Modellvorhaben „Innenstadt-Impulse“ wurde bereits eine Zuwendung für ein integriertes Mobilitätskonzept zugesagt. Die Städtebaufördermittel finden daher nur subsidiär Anwendung.

Strategische Entwicklungsziele

Ziel 3.1 Attraktivität alternativer Mobilitätsformen steigern

Im Hinblick auf die steigende Anzahl an MIV und den voranschreitenden Klimawandel wird das Thema umweltfreundlicher Mobilitätsangebote immer wichtiger. Gleichzeitig zielt die Verkehrsvermeidung auf eine weitere Attraktivitätssteigerung der Diezer Innenstadt ab. Neben der Schaffung entsprechender Angebote und Infrastruktur ist das Ziel, ein Umdenken in der Bevölkerung zu erzielen. Gemeinsame Projekte mit dem Zentrenmanagement, Initiativen und Vertretenden von Sharing-Angeboten können Bedarfe identifizieren und Möglichkeiten herausarbeiten.

Ziel 3.2 Verbesserung der Verkehrssicherheit

Um alle Verkehrsteilnehmenden zu schützen, ist ein sehr bedeutendes Ziel, die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Dazu zählt zum einen, die qualitativen Anforderungen an den Straßenraum zu gewährleisten, gleichzeitig aber auch Konfliktpotenziale durch die gezielte Entschärfung dieser zu minimieren. Bereiche, die als Problembereiche einzustufen sind, gilt es neu zu ordnen und sicher und übersichtlich zu gestalten. „Schwache Verkehrsteilnehmende“ – also zu Fuß Gehende und Radfahrende – sind besonders gefährdet. Ihnen sollte dort, wo es möglich ist, Vorrang eingeräumt werden.

Ziel 3.3 Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur

Diez befindet sich in der Situation, dass alle Wege innerhalb der Stadt verhältnismäßig kurz sind und gut auch mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können. Ziel ist es, den Umstieg vom MIV auf das Fahrrad zu fördern, indem die Voraussetzungen für ein attraktives Radfahren in der Diezer Innenstadt geschaffen werden. Die Radverkehrsinfrastruktur sollte entsprechend ausgebaut

werden, um das Thema Sicherheit zu gewährleisten, aber auch, um schnelle und einfache Verbindungen zu schaffen, die ohne Konflikte oder Unsicherheiten nutzbar sind. Zudem bedarf es u. a. geeigneter Infrastruktur wie sichere Fahrradabstellanlagen, E-Ladesäulen oder Reparaturstationen.

4.1.4 Wirtschaft und Tourismus

Ausgangssituation

Vor dem Hintergrund der Coronapandemie und dem Wandel der Innenstädte hat auch Diez mit den Auswirkungen zu kämpfen. So gibt es diverse leerstehende Ladenlokale in der Altstadt sowie in der Wilhelm- und der Rosenstraße.

Ein bedeutender Wirtschaftszweig in Diez ist der Tourismus, jedoch gibt es keinen einheitlichen „Fahrplan“ für die Zukunft. Dieser soll auch nachhaltig aufrechterhalten und weiter gestärkt werden. Die Stadt steht in direkter Konkurrenz zum Nachbarzentrum Limburg. Um sich von diesem abzugrenzen, muss das Alleinstellungsmerkmal der Stadt Diez stärker herausgebildet werden.

Ein hohes ehrenamtliches Engagement zeichnet die Stadt Diez aus. Die Bürgerinnen und Bürger setzen sich für ihre unterschiedlichen Interessen ein, die allesamt eine positive Entwicklung der Stadt zum Ziel haben. In Bezug auf Wirtschaft und Tourismus ist hier insbesondere der BIDiez e. V. zu nennen. Der Verein hat im Rahmen des rheinland-pfälzischen Landesgesetzes über lokale Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte (LEAP) erfolgreich einen Business Improvement District im Bereich Wilhelmstraße, Rosenstraße, Marktplatz und Marktstraße gegründet und wird dort in Zukunft Maßnahmen zur Attraktivitäts- und Frequenzsteigerung sowie zur Unterstützung des ansässigen Gewerbes durchführen. Eine enge Absprache und Kooperation mit dem Verein erhöhen die Wirksamkeit und Erfolgchancen von Maßnahmen im Handlungsfeld Wirtschaft und Tourismus.

Strategische Entwicklungsziele

Ziel 4.1 Herausbildung eines Alleinstellungsmerkmals für Diez

Um den Tourismus als wichtigen Wirtschaftsfaktor der Stadt zu stärken, ist die Image- und Marketingarbeit der Stadt Diez zu vereinheitlichen. Ein „roter Leitfaden“ kann dabei behilflich sein. Auf dieser Basis soll eine stärkere Zusammenarbeit unter den lokalen Akteuren sowie eine bessere, ggf. gemeinsame, Werbung und Kommunikation innerhalb und außerhalb des Fördergebiets ermöglicht werden.

Ziel 4.2 Stärkung der lokalen Wirtschaft

Ansässige Betriebe und Läden zu stärken und in die Entwicklung des Fördergebiets einzubinden, ist ein weiterer wichtiger Beitrag für die Zukunftsfähigkeit des Zentrums. Durch zielgruppengerechte (u. a. für Jugendliche) Geschäfte, Bars und Cafés kann die Innenstadt an Attraktivität gewinnen.

Mit diesem Ziel sollen vorrangig Betriebe (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) adressiert, vernetzt und unterstützt werden. An dieser Stelle kann das Zentrenmanagement in Zusammenarbeit mit dem BIDiez e. V. eine Rolle spielen und den Aufbau neuer

Netzwerkstrukturen koordinieren oder auch eine attraktive Zwischen- und Nachnutzung der Leerstände anstoßen.

Ziel 4.3 Vernetzung lokaler Akteure / sozialer Einrichtungen

Durch eine Bündelung der vorhandenen Kräfte können Potenziale und Synergien zwischen lokalen Akteuren besser genutzt werden. Mit Unterstützung eines Zentrenmanagements können gemeinsame Aktionen und Veranstaltungen mit lokalen Akteuren geplant und organisiert werden.

Auch in Bezug auf den weiteren Planungsprozess sollten die Interessen vor Ort berücksichtigt werden. Dies bedeutet, dass nicht „von oben herab“ über die Entwicklung des Diezer Zentrums entschieden wird, sondern unter der Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie weiterer lokaler Akteure. Die Menschen vor Ort sind als Expertinnen und Experten ihrer Stadt zu sehen, die fortlaufend informiert, mitgenommen und einbezogen werden sollen. Des Weiteren sollen projektbezogene Beteiligungsmöglichkeiten geschaffen und das bürgerliche Engagement gefördert werden. Folglich soll der bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gestartete Partizipationsprozess fortgeführt werden. In diesem Zusammenhang sollen, ebenfalls gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Fördergebiets, Möglichkeiten und Strategien entwickelt werden, um die Identifikation mit dem Stadtentwicklungsprozess zu fördern. Auch an dieser Stelle ist das Zentrenmanagement von großer Bedeutung für das Erreichen des Ziels.

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan und Maßnahmenkatalog

Für das Erreichen der im vorangegangenen Kapitel dargestellten Ziele wurde ein gebietsbezogenes Maßnahmenkonzept für das Fördergebiet erarbeitet. Im Zuge der Beschreibung der Handlungsfelder wurden bereits einige Maßnahmenswerpunkte angerissen. Der Rahmenplan auf den folgenden Seiten gibt einen Überblick über alle Maßnahmen. Sie sind dabei nach Handlungsfeldern sortiert und, sofern möglich, im Fördergebiet verortet. Anschließend werden die einzelnen Maßnahmen in Steckbriefform dargestellt und näher beschrieben. Neben der Beschreibung der Ausgangslage und der gesteckten Ziele wird insbesondere der Lösungsansatz dargestellt. Die geplanten Umsetzungshorizonte werden in der Regel in den drei Stufen (kurz-, mittel- und langfristig) angegeben. Maßnahmen gelten als kurzfristig umsetzbar, wenn mit der Realisierung in den nächsten zwei Jahren begonnen werden soll. Mittelfristig sind jene mit einem Horizont von etwa zwei bis fünf Jahren. Langfristige angesetzte Maßnahmen werden vermutlich erst in der zweiten Hälfte des Förderzeitraums realisiert. Einige Maßnahmen werden als Daueraufgaben erachtet – die entsprechenden Zeiträume sind jeweils angegeben.

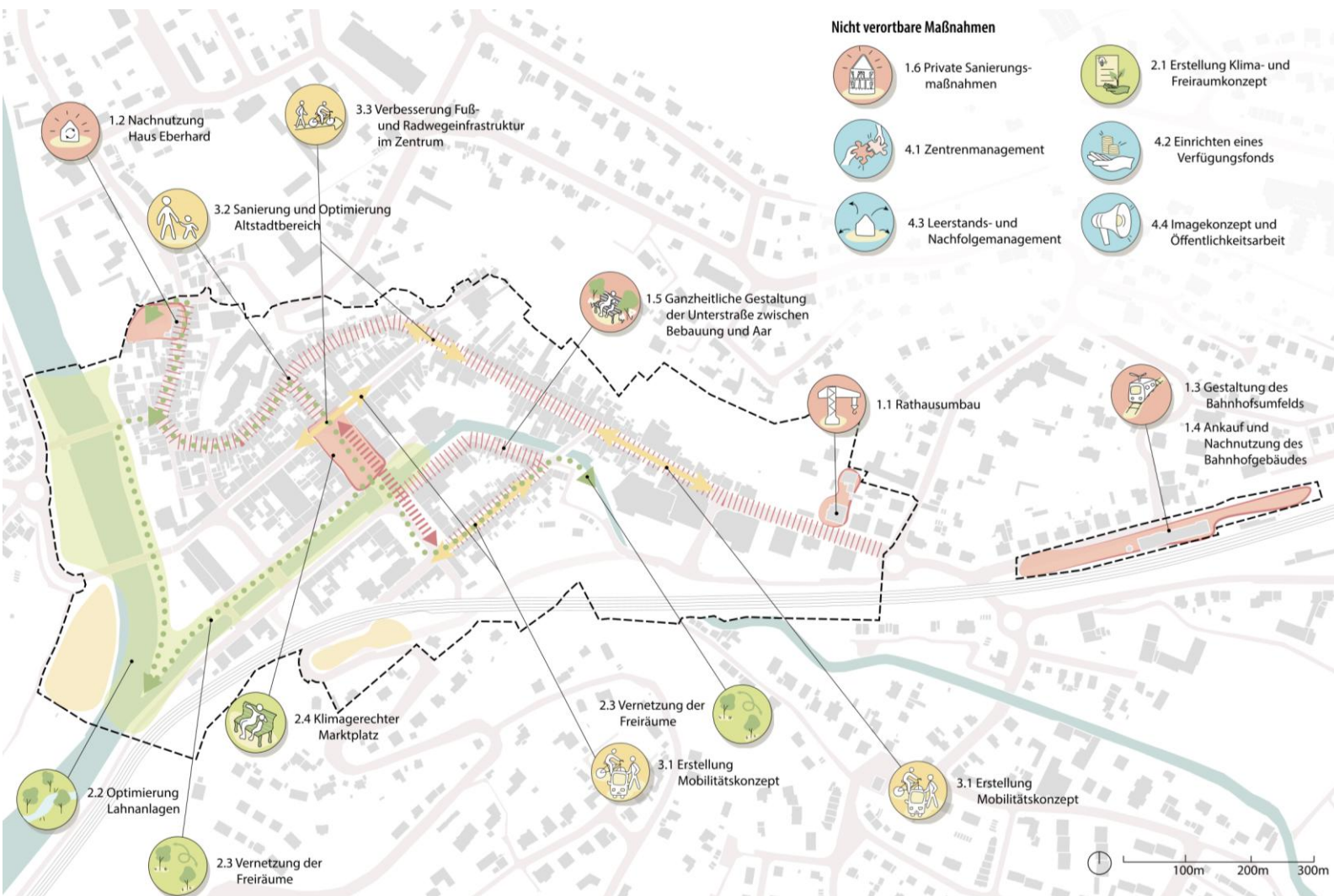


Abbildung 56: städtebaulicher Rahmenplan für das Lebendige Zentrum Diez

1.1 Rathausumbau



Ausgangslage	Das Rathaus in der Wilhelmstraße wird derzeit als Rathaus und für die Touristeninformation genutzt. In den beiden oberen Stockwerken befinden sich Wohnungen. Trotz dieser vielseitigen Nutzung wird das Gebäude derzeit nur teilweise genutzt. Die Verwaltung benötigt aktuell nur etwa die Hälfte der zur Verfügung stehenden Fläche. Das Gebäude entspricht nicht mehr den aktuellen energetischen, brandschutztechnischen und baulichen Anforderungen, so dass eine Sanierung unumgänglich ist. Derzeit können nicht mehr als zehn Personen das Rathaus betreten, wodurch die Arbeit der Verwaltung erheblich erschwert wird. Zudem fehlen barrierefreie Zugänge. Gleichzeitig stellt sich die Frage, wie mit der überschüssigen Fläche sinnvoll umgegangen werden kann. Im Beteiligungsprozess wurden sowohl seitens der Verwaltung (Sitzungssaal, Besprechungsräume) als auch aus der Öffentlichkeit (insb. Veranstaltungsflächen) zahlreiche Bedarfe benannt.
Ziele	Das Rathaus soll als repräsentatives Gebäude der Stadt gesichert werden.
Lösungsansatz	Um die Grundlage für eine zielgerichtete Sanierung des Gebäudes zu schaffen, soll zunächst ein Nutzungskonzept erstellt werden. Dieses soll Aufschluss über die genaue Aufteilung, Ausgestaltung und Finanzierung des Multifunktionsgebäudes geben. Neben der Nutzung für Verwaltungszwecke ist angedacht, auch Räumlichkeiten für eine öffentliche Nutzung zu schaffen. Identifizierte Bedarfe, auch aus der Beteiligung im Rahmen des ISEKs, sind u. a. Räume für Vereine, ein Medienraum sowie Werkstatträume, die der Diezer Bevölkerung als (Weiter-)Bildungsstätte dienen. Räume im hinteren Gebäudeteil

	könnten für Workshops oder andere gemeinwohlorientierte Angebote in Verbindung mit dem Medienraum zur Verfügung gestellt werden. Ebenso kann geprüft werden, inwieweit Räumlichkeiten für eine dauerhafte Bürgerbeteiligung an Stadtentwicklungsprozessen, z. B. in Form einer interaktiven Ausstellung der Maßnahmen aus dem ISEK, realisierbar sind. Perspektivisch muss das Rathaus energetisch und optisch saniert werden. Das ist notwendig, um den Verwaltungssitz der Stadt Diez zu erhalten. Erst anschließend kann auch eine multifunktionale Weiternutzung erfolgen. Sobald das Nutzungskonzept vorliegt und die Aufteilung der Räumlichkeiten klar ist, können für die Sanierung des Rathauses zusätzliche Förderprogramme einbezogen werden. In Abhängigkeit der Nutzung kämen dafür u. a. Förderung über die KfW, KIPKI oder der Investitionsstock in Frage.
Umsetzungshorizont	kurzfristig
KoFi-Nr.	1.2.2

1.2 Nachnutzung Haus Eberhard



Ausgangslage	Am südlichen Ende der Altstadt steht das Haus Eberhard, das sich in städtischem Eigentum befindet. Das Gebäude ist von kultureller Bedeutung. Derzeit ist das Haus wegen Instandsetzungsarbeiten nicht zugänglich. Auch der angrenzende Garten Eberhard, eine der wenigen zentrumsnahen Grünflächen, ist derzeit nicht öffentlich zugänglich. Veranstaltungsorte oder öffentliche Treffpunkte, z. B. für Vereine, sind in Diez nicht vorhanden, so dass die Wiedereröffnung ein großes Potenzial bietet. Das außergewöhnlich hohe ehrenamtliche Engagement in Diez wird dadurch behindert, dass es an (bedarfsgerechten) öffentlichen Räumen mangelt. Es soll eine neue Nutzung gefunden werden, die sowohl die Freifläche als auch das Gebäude einbezieht und dessen Besonderheit widerspiegelt.
Ziele	Das Haus Eberhard soll saniert und ein zentraler Treffpunkt sowie Veranstaltungsort werden.
Lösungsansatz	Um das kulturell bedeutsame Haus Eberhard wieder öffnen zu können, muss es zunächst umfassend saniert werden. Da sich das Gebäude in der Denkmalzone Altstadt befindet und zudem als Kulturdenkmal in die Denkmalliste des Landes eingetragen ist, sind denkmalschutzrechtliche Auflagen zu berücksichtigen. Nach der Sanierung soll der Ort wieder für Kunst und Kultur genutzt werden, z. B. für öffentliche Veranstaltungen, Vereinstreffen oder Ausstellungen. Dazu soll auf der Basis eines Beteiligungsprozesses, insbesondere mit der direkten Nachbarschaft sowie den ortsansässigen Vereinen, ein Nutzungskonzept erarbeitet werden. Dabei ist auch zu prüfen, inwieweit eine Vermietung der Räumlichkeiten realisierbar ist. Denkbar ist z. B. ein (Buchungs-)

	Konzept für die Raumnutzung, das die Koordination erleichtert. Zu Beginn kann hierbei auch das Zentrenmanagement unterstützen. Mit der Öffnung des Hauses soll auch der Garten als wichtige, zentrumsnahe Grünfläche wieder zugänglich gemacht werden und sowohl der Bevölkerung als Ruheort als auch für touristische Zwecke zur Verfügung stehen. Zur Erweiterung des Angebotes ist zu prüfen, inwieweit zusätzliche, ggf. auch temporäre gastronomische Angebote wie etwa ein Gartencafé realisierbar sind. Aus den Beteiligungen im Rahmen der Erarbeitung des ISEKs ging ein deutlicher Bedarf und Wunsch nach der Wiedereröffnung des Hauses Eberhard hervor. Auch von Seiten der Stadt wird die Öffnung des Hauses als zentraler Treffpunkt und Veranstaltungsort als eine der wesentlichen und möglichst zügig umzusetzenden Maßnahmen priorisiert.
Umsetzungshorizont	kurzfristig
KoFi-Nr.	1.2.3, 3.2.1

1.3 Gestaltung des Bahnhofsumfelds



Ausgangslage

Der Bahnhof und sein Umfeld sind in einem schlechten Zustand. Der Vorplatz ist wenig gestaltet, bietet keine Aufenthaltsqualität und zeichnet sich durch einen hohen Versiegelungsgrad aus. Es gibt keinen barrierefreien Zugang zum Bahnhof und es fehlen öffentliche Toiletten und ein Gastronomieangebot. Der Zugang zu den Gleisen erfolgt sowohl von der Bahnhofstraße als auch von der Wilhelmstraße durch eine Unterführung. Aufgrund des schlechten Gesamterscheinungsbildes, der fehlenden Beleuchtung und der eingeschränkten Zugänglichkeit wird in den Beteiligungen immer wieder deutlich, dass sich die Menschen dort unwohl und nicht sicher fühlen. Die negative Wahrnehmung des „Eingangstors zu Diez“ stellt für die Stadt seit Langem ein Problem dar. Allerdings ist die Stadt in weiten Teilen handlungsunfähig, da die Deutsche Bahn als Eigentümerin die Hoheit über das Bahngelände besitzt. Umso bedeutender ist es, die Gelegenheit zu nutzen, um aus dem Bahnhofsvorplatz das Optimum herauszuholen.

Die Stadt Diez hat bereits seit geraumer Zeit das Bestreben, den Zustand des Bahnhofs und des Bahnhofsumfelds zu verbessern. Als Visitenkarte der Stadt und als Eingangstor für Bahnreisende ist der aktuelle Zustand nicht angemessen. Die Stadt Diez hat daher bereits vor einigen Jahren Gespräche mit einer Vielzahl an involvierten Akteuren initiiert, um eine Aufwertung zu erzielen. Bisher konnten jedoch keine wesentlichen Fortschritte erzielt werden.

Ziele

Der Bahnhofsvorplatz soll als „Tor zu Diez“ attraktiv und einladend aufgewertet werden und einen Umstieg zwischen verschiedenen Mobilitätsformen ermöglichen.

Lösungsansatz	Als Eingangstor zur Stadt und als Einstiegs- und Umsteigepunkt für Bahnreisende soll die Aufenthaltsqualität auf dem Bahnhofsvorplatz gesteigert werden. Die Stadt Diez möchte die Chance nutzen, das Bahnhofsumfeld zu optimieren, barrierefrei und attraktiv auszugestalten. Eine funktionale Trennung zwischen Verkehrs- und Aufenthaltsbereich soll Konflikte vermeiden und Bahnreisenden eine angenehme Wartezeit ermöglichen. Dafür soll ein Teil des Bahnhofsvorplatzes als Aufenthaltsbereich umgestaltet werden, geeignet ist z. B. der Platz unmittelbar östlich angrenzend an das Bahnhofsgebäude. In diesem Bereich gibt es einen Bestand an großgewachsenen Bäumen, die als Schattenspenden dienen. Eine zusätzliche Entsiegelung der Fläche ist zu prüfen, um auch an heißen Tagen den Aufenthalt angenehm zu gestalten. Neben neuen Bänken und Mülleimern soll eine öffentliche Toilettenanlage installiert werden. Eine entsprechende Beleuchtung auf dem gesamten Bahnhofsvorplatz sorgt dafür, dass der Bahnhof weniger als Angstraum wahrgenommen wird. Darüber hinaus soll auf dem Bahnhofsvorplatz, wie im Mobilitätskonzept beschrieben, ein nachhaltiger Mobilitätsknoten entstehen, der einen attraktiven Umstieg zwischen verschiedenen Verkehrsmitteln ermöglicht. Vorgesehen ist eine Ergänzung des Angebotes an Fahrradabstellanlagen am aktuellen Standort um abschließbare und sichere Anlagen inklusive Schließfächer und digitalem Buchungssystem. So entsteht künftig auch für Fahrradtouristen die Möglichkeit, Fahrrad und Gepäck sicher zu verwahren, um die Stadt Diez zu Fuß zu erkunden. Bei der Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes ist die Stadt auf die Kooperation mit der Deutschen Bahn angewiesen. Ein zentraler Aspekt ist die Herstellung der Barrierefreiheit, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen. Dafür muss auch die Deutsche Bahn den Ausbau des gesamten Bahnhofs, einschließlich des Zugangs zu den Gleisen, in den Blick nehmen. Erste Planungen seitens der Bahn liegen bereits vor. Insgesamt bestehen vielseitige Abhängigkeiten zwischen den involvierten Akteuren und Planungen. Das Bahnhofsumfeld und der Bahnhof selbst müssen bei der Planung und Umgestaltung unbedingt zusammen gedacht werden. Für die Umsetzung dieser Maßnahme ist demnach eine enge Abstimmung mit der Deutschen Bahn erforderlich. Die Einrichtung eines barrierefreien Zugangs zu den Gleisen (z. B. Rampe, Aufzug) liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Bahn und damit außerhalb des Förderprojekts. Diese Maßnahme sollte dennoch dringend flankierend vorangetrieben werden.
Umsetzungshorizont	mittelfristig
KoFi-Nr.	2.1.2, 2.5.1

1.4 Ankauf und Nachnutzung Bahnhofsgebäude



Ausgangslage

Das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand und prägt das Stadtbild aktuell negativ. Das leerstehende, stark sanierungsbedürftige Gebäude wird, in Kombination mit dem Umfeld, in der Öffentlichkeit als Angstraum wahrgenommen und wirkt auf Touristen wenig einladend. Aktuell ist die Stadt Diez jedoch nicht handlungsfähig, was die Sanierung und Nachnutzung des Bahnhofsgebäudes anbelangt.

Grund dafür sind die Eigentumsverhältnisse von Bahnhofsgebäude und Umfeld. Das Bahnhofsgebäude selbst sowie die westlich angrenzende Freifläche befinden sich in Privatbesitz, werden aber derzeit zum Verkauf angeboten. Lediglich der P&R-Platz östlich des Bahnhofsgebäudes (Flurstück 127/17) sowie die Straßenverkehrsflächen innerhalb der Teilgebietsabgrenzung befinden sich im Eigentum der Stadt Diez. Für die Stadt ergibt sich damit die große Chance, Bahnhof und Umfeld gemeinsam und vor allem passgenau zu den Bedarfen der Stadt zu entwickeln. Sie erlangt damit nicht nur Gestaltungs-, sondern auch Nutzungshoheit an diesem zentralen Ort der Stadt.

Darüber hinaus eröffnet sich dadurch die Möglichkeit, weitere Räumlichkeiten für öffentliche Nutzungen bereitzustellen. Derzeit besteht im Zentrum von Diez ein Mangel an öffentlichen Räumlichkeiten. Die Nachfrage nach solchen Räumlichkeiten wurde sowohl von Seiten der aktiven Vereine als auch der Zivilgesellschaft in den Beteiligungen deutlich.

Ziele

Das Bahnhofsgebäude soll angekauft, saniert und anschließend zu öffentlichen Nutzungen geöffnet werden.

Lösungsansatz	Das Gebäude soll gekauft und anschließend unter Beachtung der Denkmalschutzbestimmungen umfassend saniert werden. Ein Nutzungskonzept soll eine ausgewogene Mischung aus öffentlichen und privaten Nutzungen schaffen. Das Gebäude bietet die Möglichkeit, weitere öffentliche Räume als Treffpunkte und für Angebote von bzw. für ehrenamtlich engagierte Gruppen, Jugendliche, Touristinnen und Touristen u. a. zu schaffen. Denkbare Nutzungen, die aus der Bewohnerschaft im Rahmen der Beteiligungen angeregt wurden, sind: • Touristeninfo, ggf. kombiniert mit Angeboten wie Fahrradverleih, Shop • Jugendcafé • Gastronomie, Hotellerie, Büros, Start-ups, Co-Working Eine Kombination der genannten Nutzungsarten ist grundsätzlich möglich. Eine Förderung von Privatnutzungen, wie beispielsweise Gastronomie, Hotellerie, Büros, Start-ups und Co-Working, ist allerdings nicht oder lediglich in Teilen möglich. In Anbetracht der Dimensionen des Gebäudes bietet sich eine kombinierte Lösung jedoch an.
Umsetzungshorizont	mittelfristig
KoFi-Nr.	1.2.4, 2.1.1, 3.2.2

1.5 Ganzheitliche Gestaltung der Unterstraße zwischen Bebauung und Aar



Ausgangslage	Die Unterstraße verläuft unmittelbar entlang der Aar im Stadtzentrum. Im betrachteten Bereich zwischen den Hausnummern 1 und 7 ist die Straße überwiegend einseitig bebaut, während sich auf der Uferseite private und öffentliche Stellplätze und Garagen sowie ein kleiner privater Garten befinden. Parkende Autos auf beiden Seiten, Mülltonnen und ungeordnete zusammengesetzte Carports verschlechtern das Stadtbild. Zusätzlich ist die Straße in einem schlechten baulichen Zustand. Insgesamt entsteht der Eindruck eines ungeordneten Stadtbildes.
Ziele	Das Stadtbild und der Verkehrsfluss in der Unterstraße sollen verbessert werden. Gleichzeitig soll der Bereich zur Aar freigelegt werden.
Lösungsansatz	Die ganzheitliche Gestaltung der Unterstraße soll durch eine Neuordnung der Flächen erfolgen. Die ungeordneten Stellflächen auf der Seite der Aar sollen entfernt und der Bereich am Ufer vollständig freigelegt werden. Hierzu muss die Stadt Diez auf die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer zugehen und eine Lösung für die Umwidmung der derzeit privaten Flächen finden. Im Sinne der Verbesserung des Mikroklimas sollte über eine mögliche Begrünung/Bepflanzung der Fläche nachgedacht werden. Letztlich zählt zur Verbesserung des Stadtbildes auch die Sanierung des Straßenzustandes und eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Das übergeordnete Ziel besteht in der ganzheitlichen Umgestaltung des betreffenden Abschnitts der Unterstraße. Dennoch besteht die Möglichkeit, diese Maßnahme auch ohne Zugriff auf private Flächen anzugehen.

Umsetzungshorizont	kurzfristig
KoFi-Nr.	1.4.1, 2.5.2

1.6 Private Sanierungsmaßnahmen

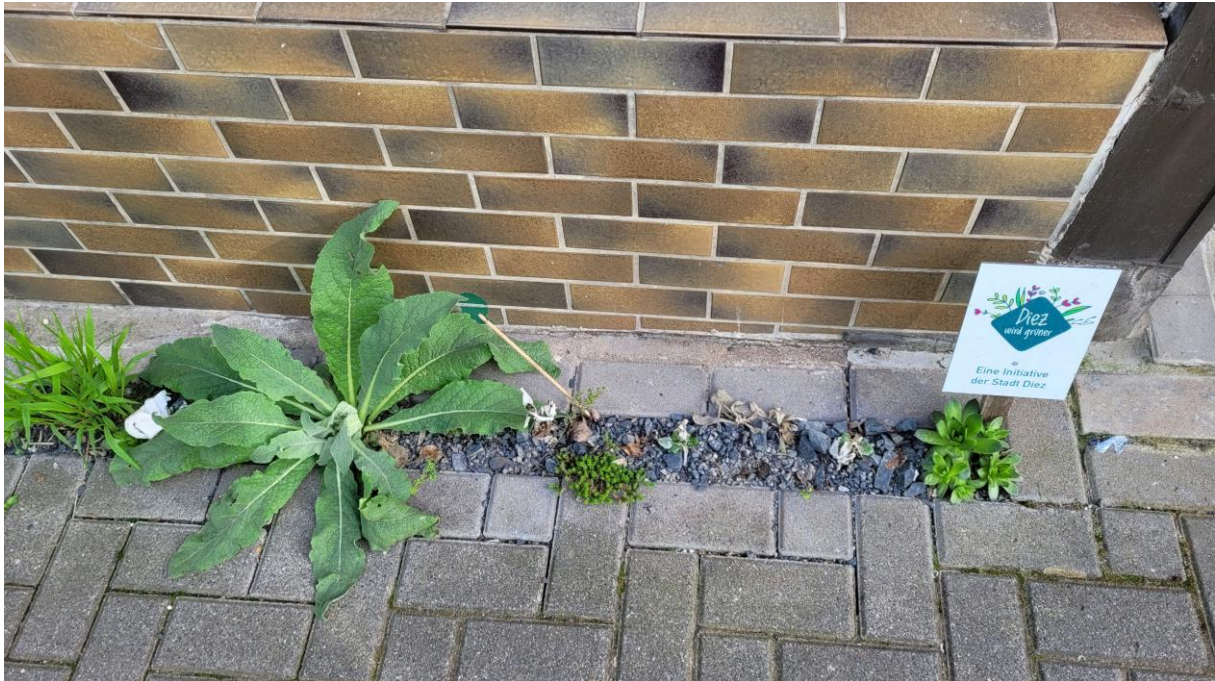


Ausgangslage	Viele Gebäude im Fördergebiet weisen einen erheblichen Modernisierungs- und Sanierungsstau auf. Dies betrifft vor allem den Bereich zwischen Schaumburgerstraße und Unterstraße. Darüber hinaus gibt es einzelne Gebäude im Altstadtbereich, bei denen ebenfalls Handlungsbedarf besteht. Die Gebäude befinden sich in Privatbesitz. Das äußere Erscheinungsbild dieser Gebäude wirkt sich negativ auf das Stadtbild aus.
Ziele	Die historische Bausubstanz im Diezer Zentrum soll bewahrt und das Stadtbild verbessert werden. Gleichzeitig soll so ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.
Lösungsansatz	Die Sanierung des sanierungsbedürftigen Bestands soll durch finanzielle Anreize vorangetrieben werden. Wünschenswert sind insbesondere eine energetische, aber auch eine optische Sanierung. Zu diesem Zweck sollen Mittel zur Förderung privater Sanierungsmaßnahmen für alle Gebäude bereitgestellt werden, die im Rahmen der vorliegenden Analyse mit Mängeln identifiziert wurden. Als Grundlage wird zunächst eine Modernisierungsrichtlinie erarbeitet und mit der ADD abgestimmt. Hier werden u. a. Gebäude aufgelistet, die aufgrund ihres baulichen Zustandes als sanierungsbedürftig eingeschätzt werden und damit in jedem Fall eine finanzielle Förderung erhalten. Alle weiteren Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer können dennoch bei der ADD einen Antrag auf Förderung stellen.

	Darüber hinaus sollen geeignete Sensibilisierungs- und Unterstützungsangebote zur denkmalgerechten Sanierung für Eigentümerinnen und Eigentümer geschaffen werden. Angedacht sind hier insbesondere wiederkehrende Beratungsangebote, die durch das Zentrenmanagement koordiniert werden können. Im Sinne einer klimagerechten Gebäudesanierung ist u. a. auch der Hochwasserschutz zu berücksichtigen und eine entsprechende Vorsorgemaßnahme zur Schadensminderung zu treffen. Ebenso können z. B. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel wie Dach- oder Fassadenbegrünungen positive Auswirkungen auf das Mikroklima haben.
Umsetzungshorizont	kurzfristig/kontinuierlich
KoFi-Nr.	3.1.1

Handlungsfeld 2 Grünflächen und Klima

2.1 Erstellung Klima- und Freiraumkonzept



Ausgangslage	Das Zentrum von Diez weist – auch bedingt durch den historischen Ortskern – einen hohen Versiegelungsgrad auf. Innerstädtische Grünflächen sind kaum vorhanden. Die einzige größere öffentliche Grünfläche in unmittelbarer Zentrumsnähe ist die Lahnanlage. Da sich der öffentliche Raum in den Sommermonaten somit rasch aufheizt, ist die Frequentierung der Innenstadt an heißen Tagen gering. Die vorhandenen Grün- und Freiflächen weisen derzeit funktionale und gestalterische Mängel auf. Durch die Lage an Aar und Lahn ist der Innenstadtbereich zudem fast vollständig als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, so dass bei Hochwasser- und Starkregenereignissen eine erhöhte Überflutungsgefahr besteht. Initiativen wie „Diez wird grüner“ oder „Blühende Lebensräume e. V.“ engagieren sich bereits für die Begrünung des Stadtraums und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Ein Gesamtkonzept existiert bislang nicht. Ansätze werden in der Biodiversitätsstrategie und in einem jährlich fortgeschriebenen Maßnahmenplan zur Umsetzung der Biodiversitätsstrategie in Form von konkreten Projekten aufgezeigt.
Ziele	Der öffentliche Raum im gesamten Diezer Zentrum soll an die Auswirkungen des Klimawandels angepasst und zu Gunsten von mehr Aufenthaltsqualität aufgewertet werden.
Lösungsansatz	Um den Stadtraum an die Folgen des Klimawandels anzupassen und gleichzeitig das Freiraumangebot zu verbessern, soll ein integriertes Klima- und Freiraumkonzept erarbeitet werden. Dieses Konzept dient außerdem als Grundlage für andere Maßnahmen, bei denen auf eine gesamtflächige Überplanung verzichtet wird. Dazu soll das gesamte

	Fördergebiet planerisch vertieft untersucht werden. Dabei sollen alle öffentlichen Straßenräume und Freiflächen im Hinblick auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, die Gestaltung des Stadtbildes und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Menschen in den Fokus genommen werden. Es soll geprüft werden, inwieweit das Freiraumangebot verbessert und wie der öffentliche Raum qualitativ differenziert gestaltet werden kann. Dazu gehören Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität, wie die Begrünung und Beschattung von öffentlichen Plätzen und Gebäuden (z. B. Wendeplatz Schaumburgerstraße, Marktplatz, Berankung Tunnelportal), die Ausstattung des öffentlichen Raums mit belebenden Möbeln wie Sitzecken, Sportgeräten, Trinkwasserspendern oder öffentlichen Toiletten sowie Maßnahmen zur Anpassung an die Klimawandelfolgen wie die Schaffung naturnaher Grünflächen und die Regulierung des Wasserkreislaufs. Es soll untersucht werden, wie der öffentliche Raum unterschiedlich gestaltet werden kann, um alle Zielgruppen der Stadtgesellschaft zu bedienen. Im Rahmen der Beteiligung sind bereits erste Ideen entstanden, wie z. B. Sportmöglichkeiten für Jugendliche, Spielplätze für Kinder und schattige Aufenthaltsbereiche für alle Alters- und Zielgruppen. Um einen nachhaltigen Mehrwert zu erzielen, muss geprüft werden, wie die Unterhaltung bzw. die Pflege der Grünflächen langfristig sichergestellt werden kann. Lösungsansätze gilt es im Konzept festzuhalten. Neben der Bereitstellung von ausreichendem Personal können z. B. pflegeextensive, mehrjährige und klimaresiliente Stauden für die Begrünung des öffentlichen Raumes ausgewählt werden. Das Konzept zur Qualifizierung der innerstädtischen Grün- und Freiflächen soll unter Beteiligung der Bewohnerschaft und aktiver Initiativen erarbeitet werden. Außerdem sollen die bereits erarbeiteten Ideen der Initiativen „Diez wird grüner“ und „Blühende Lebensräume e. V.“ sowie bereits bestehende Planungen wie die Biodiversitätsstrategie in die Erarbeitung einbezogen werden. Die intensive Einbindung lokaler Gruppierungen trägt nicht nur inhaltlich zu dieser Maßnahme bei, sondern erhöht darüber hinaus auch die Akzeptanz dieser Maßnahme seitens der Bevölkerung.
Umsetzungshorizont	kurzfristig
KoFi-Nr.	1.3.1

2.2 Optimierung Lahnanlagen



Ausgangslage	Das Lahnufer bzw. die Lahnanlagen wurden 2009 teilweise neu gestaltet (Bereich nördlich der Lahnbrücke). Sie bieten Sitzstufen, Liegewiesen, teilweise beschattete Bänke und Zugang zum Fluss, vor allem für wassersportliche Aktivitäten. Die Anlage befindet sich in guten Allgemeinzustand. Der Mündungsbereich, südlich der Brücke über die Lahn, ist bislang jedoch noch nicht gestaltet. Im Rahmen der Beteiligung wurden Angebotslücken identifiziert, die dort aufgegriffen werden könnten. Der Bereich bietet ein großes Entwicklungspotenzial zur weiteren Steigerung des Freizeit- und Erholungswertes.
Ziele	Die Lahnanlagen als große zentrale Grünfläche sollen attraktiv weiterentwickelt werden, um für Bewohnerinnen und Bewohner eine hohe Aufenthaltsqualität zu bieten und zugleich den Lahntourismus zu stärken.
Lösungsansatz	Die Qualität der Lahnanlagen soll durch kleine, behutsame Maßnahmen weiterentwickelt werden. Eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist insbesondere im Bereich der Aarmündung prioritär. Auf einen Flächenausbau wird an dieser Stelle jedoch verzichtet, da die Wiese als große Liegewiese von der Stadtgesellschaft wertgeschätzt wird und unbedingt zu erhalten ist. Diese Maßnahme erfolgt im Zusammenhang mit dem Klima- und Freiraumkonzept (Maßnahme 2.1). Auf dieser Grundlage sollen lediglich punktuelle Maßnahmen zur Optimierung der Lahnanlagen erfolgen. Anzustreben sind insbesondere (beschattete, ggf. auch überdachte) Sitz- und Picknickmöglichkeiten in Verbindung mit Spielmöglichkeiten (insb. Wasserspielelemente) und Sportgeräten (insb. Calisthenics). Die Sauberkeit der Lahnanlagen soll durch zusätzlich aufgestellte Mülleimer und Hundekotbeutelspender verbessert werden.
Umsetzungshorizont	mittelfristig
KoFi-Nr.	2.5.3

2.3 Vernetzung der Freiräume



Ausgangslage	Im Gegensatz zur Gesamtstadt weist das Zentrum von Diez eine geringe Grünflächendichte auf. Lediglich die Lahnanlagen stellen eine größere öffentliche Grünfläche dar. Der Garten des Hauses Eberhard könnte nach Sanierung und Wiedereröffnung des Hauses perspektivisch ebenfalls eine zentrumsnahe Grünfläche als Erholungs- und Treffpunkt für Einheimische und Touristen bieten. Etwas außerhalb des Zentrums verfügt Diez über weitere Grünflächen: den Stadtwald Hain, den Landschaftspark auf dem Wirt als Naherholungsgebiet mit Spiel- und Sportmöglichkeiten sowie den Robert-Heck-Park, der zukünftig wieder als Friedhof genutzt werden soll. Eine Anbindung an diese umliegenden Grünflächen des Fördergebietes ist derzeit nicht erkennbar. Darüber hinaus befinden sich im Zentrum von Diez einige urbane Freiflächen (Alter Markt, Marktplatz, Ernst-Scheuern-Platz), die jedoch aufgrund gestalterischer Mängel eine überwiegend geringe Aufenthaltsqualität aufweisen.
Ziele	Die Freiräume im Diezer Zentrum sollen miteinander vernetzt werden, um die nicht motorisierte Durchwegung zu attraktivieren und einen Beitrag zum Klima- und Artenschutz zu leisten.
Lösungsansatz	Grundsätzlich ist die Maßnahme in engem Zusammenhang mit der Entwicklung eines Klima- und Freiraumkonzepts zu sehen. Die Freiraumvernetzung ergibt sich dabei aus der Konzeption. Auf einen Flächenausbau wird an dieser Stelle verzichtet, stattdessen sollen auf Grundlage des Konzeptes lediglich punktuelle Maßnahmen zur Vernetzung der Freiräume erfolgen. Bereits in der Konzepterstellung

	soll eine Lösung zur langfristigen Pflege der (Grün-)Elemente dargestellt werden. Die innerstädtischen Grünflächen Lahnanlagen, Garten Eberhard, Stadtwald Hain und Landschaftspark am Wirt sollen durch ein sicheres und attraktives Wegenetz miteinander verbunden werden. Durch eine Vernetzung mittels verbindenden Grünelementen und Pflanzungen wie Straßenbegleitgrün im Straßenraum kann ein Band aus grünen Achsen entstehen. Neben der Verknüpfung vorhandener Freiräume entstehen so weitere begrünte Straßenräume, die mit entsprechender Möblierung zum Aufenthalt einladen. Attraktive Fußwegeverbindungen mit entsprechender Beschilderung tragen weiterhin zur Steigerung der Attraktivität und Vernetzung der Freiräume bei. Darüber hinaus wird durch die Begrünung und ggf. Entsiegelung der Innenstadt ein wichtiger Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel geleistet. Je nach Länge und Gestaltung der Achsen bieten diese sogar das Potenzial, Kaltluft zu transportieren und die Innenstadt im Sommer zu kühlen. Auch bei anderen Maßnahmen wie dem klimagerechten Marktplatz (siehe Maßnahme 2.4) ist die Vernetzung von Freiräumen zu berücksichtigen. Dadurch wird nicht nur die Attraktivität des Freiraumsystems gesteigert, sondern es können auch unerwünschte, ungeordnete Nutzungen vermieden werden. Die Begrünung der Innenstadt kann gemeinsam mit der Initiative „Diez wird grüner“ geplant und z. B. in gemeinsamen Pflanzaktionen umgesetzt werden. Solche Aktionen können flankierend über den Verfügungsfonds finanziert werden.
Umsetzungshorizont	mittelfristig
KoFi-Nr.	2.5.4

2.4 Klimagerechter Marktplatz



Ausgangslage

Der Marktplatz wurde im Jahr 2010 neu gestaltet. Die Zweckbindungsfrist wird damit im Jahr 2030 auslaufen. Zweimal wöchentlich findet dort der Diezer Wochenmarkt statt. Der Platz dient darüber hinaus als Standort für Festivitäten und Zusammenkünfte.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten lässt sich feststellen, dass die Fläche nicht den zeitgemäßen Gestaltungsprinzipien entspricht. Insbesondere angesichts der Herausforderungen durch den Klimawandel ist der Marktplatz kein attraktiver öffentlicher Raum. Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt. Der Platz ist mit Sitzmöglichkeiten, Wasserspielen und Spielgeräten ausgestattet und mit einigen Bäumen und Sträuchern begrünt. Daher wird die Notwendigkeit einer klimagerechten Anpassung von Seiten der Stadt wie auch von Seiten der Stadtgesellschaft als gegeben erachtet. Der Marktplatz wurde im Rahmen der Beteiligung vermehrt als unattraktiv beschrieben, insbesondere in Bezug auf die Möblierung, aber auch in Bezug auf die fehlende Begrünung und Beschattung. Eine offene Wasserfläche sowie einige Bäume an den Rändern sorgen im Sommer bereits für eine leichte Abkühlung der Umgebungstemperatur, dennoch sind weitere Teile der Fläche nicht vor Überhitzung geschützt.

Ziele	Der Marktplatz soll durch mehr Aufenthaltsqualität ein belebter Mittelpunkt des Diezer Zentrums werden.
Lösungsansatz	Der Marktplatz soll künftig mehr Aufenthaltsqualität erhalten. Im Blickpunkt steht dabei insbesondere die Anpassung an den Klimawandel, um einen Aufenthalt auch an heißen Tagen zu ermöglichen. Hierzu soll der vorhandene Baumbestand ergänzt werden. Die Grünstrukturen sollen das Mikroklima verbessern, indem sie Schadstoffe absorbieren und durch ihre Transpiration die Umgebungstemperatur abkühlen. Bei richtiger Anordnung kann auch das akustische Stadtklima aufgewertet und eine optische Abschirmung zum Verkehr hergestellt werden. Flankierend können weitere Pflanzkübel über den Verfügungsfonds aufgestellt werden. Auch bei dieser Freifläche ist die langfristig gesicherte Pflege des Grünbestands in der Detailplanung zu berücksichtigen. Um Veranstaltungen und Marktnutzung auch weiterhin zu ermöglichen, ist ein hohes Maß an Versiegelung unabdingbar. Unter Berücksichtigung der Platznutzungen ist jedoch zu prüfen, an welchen Stellen und auf welche Weise geeignete Entsiegelungsmaßnahmen möglich sind. So kann beispielsweise im Bereich der Spielgeräte auch eine wassergebundene Decke die ansonsten vollversiegelte Fläche auflösen (dies ist zulässig bis max. 1 Meter Fallhöhe). Zusätzlich soll das Mobiliar ergänzt werden. Sitz- und Spielmöglichkeiten im Schatten (z. B. rund um die Baumstämme) sowie die Installation eines Trinkbrunnens sollen den Aufenthalt auch an heißen Tagen angenehm machen. Um Klimawandelanpassung bei Erhalt der Veranstaltungsfläche zu ermöglichen, sind zudem punktuell mobile Lösungen für Bänke und Pflanzungen vorgesehen. Bei der Materialwahl ist darauf zu achten, dass die Oberflächenmaterialien die Sonneneinstrahlung reflektieren (helle Materialien). Um den Marktplatz zu einem attraktiven, konsumfreien Treffpunkt zu machen, sollen die Bewohnerinnen und Bewohner erneut in die Detailplanungen einbezogen werden.
Umsetzungshorizont	langfristig
KoFi-Nr.	2.5.5

3.1 Erstellung Mobilitätskonzept (flankierend)



Ausgangslage	Der ruhende und fließende Verkehr ist im Zentrum von Diez sehr präsent. Zu geringe Gehwegbreiten, fehlende sichere Quermöglichkeiten und mangelnde Barrierefreiheit wirken sich negativ auf die Aufenthaltsqualität im Zentrum aus.
Ziele	Der Straßenraum im Diezer Zentrum soll für alle Verkehrsteilnehmenden sicher, barrierefrei und konfliktfrei gestaltet sein.
Lösungsansatz	Über das Modellvorhaben „Innenstadt-Impulse“ wird bereits unter Beteiligung der Bevölkerung ein integriertes Mobilitätskonzept für die Gesamtstadt Diez zur Optimierung der Verkehrssituation im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung erarbeitet und demnächst abgeschlossen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in das vorliegende Konzept eingeflossen. Das Konzept berücksichtigt den Status Quo der vorhandenen Infrastruktur und macht Vorschläge zur Optimierung des Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehrs. Dabei sollen der Fuß- und Radverkehr gefördert sowie Konflikte und Gefahrensituationen entschärft werden. Durch die Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen kann die Aufenthaltsqualität in der Diezer Innenstadt gesteigert werden, wovon auch die ansässigen Geschäfte profitieren. Um den begrenzten öffentlichen Raum effektiv zu nutzen, schlägt das Konzept lokal tragfähige Kompromisse vor, die das Zentrum insgesamt stärken und zukunftsfähig machen sollen. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Förderung eines umweltfreundlichen Mobilitätsangebots und -verhaltens. Nach dem Beschluss des Mobilitätskonzeptes gilt es, die Maßnahmen zu priorisieren und umzusetzen.

	Diese Maßnahme ist nicht Gegenstand der Förderung, jedoch als flankierende Maßnahme zu Vollständigkeitszwecken mit aufgeführt.
Umsetzungshorizont	in Umsetzung

3.2 Sanierung und Optimierung Altstadtbereich



Ausgangslage

Prägend für Diez ist die historische Altstadt, die mit ihren engen, kopfsteingepflasterten Gassen und Fachwerkhäusern einen Anziehungspunkt für Touristinnen und Touristen sowie Einheimische darstellt. Hier finden sich zahlreiche Geschäfte und gastronomische Angebote. Die Infrastruktur ist in die Jahre gekommen, insbesondere der Straßenbelag ist in einem schlechten Zustand. Hinzu kommt die – auch historisch bedingte – hohe Versiegelung, die in den Sommermonaten zu Überhitzung führt. Lediglich auf dem Alten Marktplatz findet sich eine entsiegelte Fläche zu Gunsten eines Baumes. Der Platz bildet das Herzstück des Altstadtbereichs. Es mangelt dort jedoch an konsumfreier Aufenthaltsqualität.

In der Beteiligung hat sich gezeigt, dass das Verkehrsaufkommen in diesem grundsätzlich verkehrsberuhigten Bereich zu deutlichen Qualitätsverlusten und häufigen Gefahrensituationen führt. Es liegt dabei eine Gemengelage aus zulässigem, aber deutlich zu schnellem Fahrradverkehr sowie einem bedeutenden Vorkommen des MIV in Verbindung mit ruhendem Verkehr vor.

Ziele

Die Altstadtstraßen als Herzstück der Diezer Innenstadt sollen ihren historischen Charakter erhalten und gleichzeitig unter den Gesichtspunkten des Klimawandels, aber auch des Denkmalschutzes aufgewertet werden.

Lösungsansatz

Die Altstadtstraßen (Marktstraße, Pfaffengasse und Altstadtstraße) sollen unter den drei Gesichtspunkten Denkmalschutz, Klimawandel und Verkehrssicherheit gesamthaft überplant und erneuert werden. Dabei sind einerseits die Zugänge so zu gestalten, dass die Einfahrt

	für den MIV erschwert und der Fahrradverkehr verlangsamt wird. Die Maßnahme steht somit auch in enger Verbindung mit Maßnahme 3.3. Innerhalb des Altstadtbereichs sind die Straßenzüge so aufzuwerten, dass die Priorisierung des Fußgängerverkehrs auch deutlich abzulesen ist. Entsiegelungsmaßnahmen sollen hierbei sowohl im Sinne der Klimawandelanpassung wie auch der Verkehrssicherheit eine zentrale Rolle spielen. Der verbleibende Fahrbahnbelag ist zu sanieren. Herzstück dieses Bereichs ist der Alte Markt. Auch hier ist die Möglichkeit der Entsiegelung zu prüfen, um mehr Grün auf den Platz zu bringen. Darüber hinaus muss der Konflikt der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden auf dem Platz gelöst werden. Der Platz ist dabei auch als Eingangstor zur Stadt für den Wasser- und Fahrradtourismus zu verstehen. Er soll daher zum Verweilen und weiteren Besuch der Diezer Kernstadt einladen.
Umsetzungshorizont	langfristig
KoFi-Nr.	2.5.6

3.3 Verbesserung Fuß- und Radwegeinfrastruktur im Zentrum



Ausgangslage

Die Wilhelmstraße und die Rosenstraße stellen eine zentrale Verkehrsverbindung direkt durch das Diezer Zentrum dar. Die Verkehrsführung führt jedoch immer wieder zu Konflikten zwischen MIV und Radverkehr. Für den Kfz-Verkehr gilt eine Einbahnstraßenregelung, während der Radverkehr in beide Richtungen zugelassen ist. Dies führt insbesondere für den Fuß- und Radverkehr zu Gefährdungen.

Im Kreuzungsbereich der beiden Geschäftsstraßen treffen sie zudem auf die Altstadtstraße. Diese ist für den Durchgangsverkehr gesperrt und als Fußgängerzone ausgewiesen. Um von der Wilhelmstraße in die Altstadt zu gelangen, müssen zu Fuß Gehende die Kreuzung passieren, wobei sie keinen Vorrang genießen. Auch hier stellt die Straße eine Barriere sowie ein Sicherheits- und Konfliktrisiko dar.

Eine weitere Barriere für zu Fuß Gehende liegt in der Rosenstraße zwischen Marktplatz und Altstadt. Zwar ist die Geschwindigkeit in der Rosenstraße auf 20 Kilometer pro Stunde reduziert, dennoch ist eine Querung derzeit mit Konflikten zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern verbunden. Eine gesicherte Querungsstelle oder gar ein Vorrecht des Fußgängerverkehrs gibt es nicht.

Ziele

Die Sicherheit für den Fahrrad- und Fußverkehr soll verbessert werden und zu Fuß Gehende sollen von der Wilhelmstraße und vom Marktplatz aus sicher, bequem und konfliktfrei die Altstadt erreichen und umgekehrt. Der Verkehrsfluss soll dabei gewahrt bleiben.

Lösungsansatz	Indem Anreize gesetzt werden, umweltfreundliche Verkehrsmittel zu nutzen, soll ein Teil des motorisierten Verkehrs aus dem Zentrum herausgehalten werden. Um Autofahrende auf den Zweirichtungsverkehr und mögliche entgegenkommende Radfahrende aufmerksam zu machen, soll eine entsprechende Markierung in Form einer Piktogrammreihe auf der Fahrbahn sowie einer rot markierten Aufstellfläche für den Radverkehr an der Einmündung Wilhelmstraße zum Parkplatz Rewe/Netto vorgenommen werden (flankierende Maßnahme). Weiterhin ist eine Aufpflasterung und/oder ein zusätzlicher Fußgängerüberweg (direkter Vorrang) im Kreuzungsbereich von Wilhelm-, Rosen- und Altstadtstraße sowie auf Höhe des Marktplatzes/Marktstraße vorgesehen, um die Erreichbarkeit der Altstadt für den Fußgängerverkehr zu verbessern und die Barrierewirkung zu reduzieren. Somit wird der Vorrang des Fußgängerverkehrs für den Autofahrenden optisch sichtbar und der Zugang zur Altstadt von den Geschäften der Wilhelm- und der Rosenstraße sowie vom Marktplatz aus für den nichtmotorisierten Verkehr attraktiv gestaltet. Gleichzeitig wird der Verkehrsfluss nicht stark beeinträchtigt. Um die Sichtbeziehungen nicht einzuschränken, müssen an der Querung von Marktplatz zu Altstadt zwei Parkplätze an der Einmündung Marktstraße/Rosenstraße entfallen. Dieser Platz soll sodann für Fahrradabstellanlagen genutzt werden. Dabei können auch Stellplätze mit Stromanschluss zum Aufladen von E-Bikes berücksichtigt werden. Ebenso sollen auf dem Marktplatz hochwertige Abstellanlagen (z. B. Anlehnbügel inkl. Überdachung) anstelle der derzeit vorhandenen „Werbefahrradstände“ installiert werden. Diese Maßnahmen werden im integrierten Mobilitätskonzept empfohlen.
Umsetzungshorizont	mittelfristig
KoFi-Nr.	2.5.7

4.1 Zentrenmanagement



Ausgangslage

Die Coronapandemie hat den Innenstädten in Deutschland zugesetzt und den vor allem durch Onlinehandel bedingten Wandel der Einzelhandelsstruktur und des Einkaufsverhaltens beschleunigt. Diese Entwicklungen treffen insbesondere den lokalen Einzelhandel. Gleichzeitig gibt es in Diez bereits lokale Akteure, ehrenamtliche Vereine und andere Institutionen, die sich für den Klimaschutz, die Anpassung an den Klimawandel, eine Willkommenskultur für Geflüchtete sowie für die Wirtschaft im Stadtzentrum engagieren. Hierzu zählen insbesondere der Gewerbeverein Diez sowie der entsprechend dem Landesgesetz über Lokale Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte (LEAPG) eingerichtete Business Improvement District Diez (BIDiez). Der BIDiez erstreckt sich über die Straßenzüge Rosenstraße und Wilhelmstraße (Zentrum bis zum Kreisel) sowie Marktstraße und Marktplatz. BID-Managerin Nina Fischer hat am 1. April 2024 ihre Arbeit aufgenommen. Insbesondere fehlt es bislang an kontinuierlicher und stringenter Presse- und Öffentlichkeitsarbeit für den Tourismus- und Wirtschaftsstandort (siehe auch Maßnahmen 4.1, 4.4) sowie an Informationsangeboten für die Bürgerschaft zu Projekten und Einzelmaßnahmen der Stadtentwicklung.

Ziele	Das Zentrenmanagement soll als zentrale Anlaufstelle für Kommunikation und Informationen zum Förderprogramm Lebendige Zentren fungieren, die damit in Verbindung stehenden Maßnahmen begleiten und die Partizipation der Bürgerschaft am Prozess gestalten. In enger Zusammenarbeit mit dem BIDiez soll eine Aktivierung und Vernetzung der lokalen Akteure aus Bewohnerschaft, Wirtschaft, Politik und Stadtverwaltung vorangetrieben sowie das Stadtzentrum durch diverse Projekte belebt werden.
Lösungsansatz	In Kooperation mit dem BIDiez setzt sich das Zentrenmanagement tatkräftig für den lokalen Einzelhandel ein und organisiert öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen und Aktionen zur Belebung des Stadtzentrums. Die lokalen Händlerinnen und Händler sollen jedoch durch eine bessere Vernetzung selbst noch stärker werden. Hierbei übernimmt das Zentrenmanagement eine „Kümmererfunktion“, indem aktuelle Themen in persönlichen Gesprächen aufgenommen und Treffen mit verschiedenen Akteuren organisiert werden. Das Zentrenmanagement unterstützt die Akteure auch bei der Akquise von weiteren Fördermitteln. Weiter setzt das Zentrenmanagement die Öffentlichkeitsarbeit (siehe Maßnahme 4.1) um und betreut die zugehörige Website. Eine Anlaufstelle und ein Veranstaltungsraum für alle Akteure im Stadtzentrum werden in Kooperation mit dem BIDiez e. V. eingerichtet. Gleichzeitig arbeitet das Zentrenmanagement auch eng mit dem Sanierungsberater zusammen, um das Projekt möglichst optimal zu steuern. Schließlich aktiviert das Zentrenmanagement auch die ansässige Bewohnerschaft sowie die Gewerbetreibenden und bindet diese in die Entwicklungsprozesse ein, sei es über partizipativ gestaltete Prozesse, konkrete Beteiligungsformate, Vernetzungsangebote oder bei der Unterstützung zu Anträgen auf den Verfügungsfonds (siehe Maßnahme 4.3). Darüber hinaus sollen geeignete Sensibilisierungs- und Unterstützungsangebote zur denkmalgerechten Sanierung für Eigentümerinnen und Eigentümer geschaffen werden.
Umsetzungshorizont	kurzfristig
KoFi-Nr.	1.5.2, 1.5.3, 1.5.4

4.2 Einrichten eines Verfügungsfonds



Ausgangslage	Mit Städtebaufördermitteln können bauliche Projekte im Programmgebiet realisiert werden. Im Sinne der integrierten Stadtteilentwicklung ist es aber flankierend auch wichtig, Impulse aus dem Stadtteil aufzuzeigen und Projekte umzusetzen. In Diez gibt es bereits viele Akteure, die sich im Bereich des Stadtzentrums für die Stärkung von Einzelhandel und Gewerbe, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel sowie soziale Teilhabe und Begegnung engagieren. Für die Umsetzung zahlreicher Ideen mangelt es jedoch an finanzieller und struktureller Unterstützung. Die Mittel aus der Position Verfügungsfonds sollen mit diesem Instrument allen Bürgerinnen und Bürgern, Organisationen, Initiativen und Vereinen für ihre Ideen und Kleinstprojekte im Stadtzentrum zur Verfügung stehen.
Ziele	Durch die Einrichtung eines Verfügungsfonds sollen Akteure aktiviert und vernetzt, ehrenamtliches Engagement unterstützt, die lokale Wirtschaft gestärkt und das Stadtzentrum belebter und attraktiver werden.
Lösungsansatz	Zur Beteiligung und Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtzentrum soll ein jährliches Budget zur Verfügung gestellt

	werden, über dessen Einsatz ein Gremium aus lokalen Akteuren entscheidet. So können kleinere Projekte, die den Zielen des ISEKs entsprechen, koordiniert durch das Zentrenmanagement (siehe Maßnahme 4.1), einfach und schnell umgesetzt werden – etwa zur Stärkung des lokalen Wirtschaftsstandorts, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Aktivierung von Leerstand, Umsetzung von Maßnahmen zum Umweltschutz und zur Klimaanpassung sowie zur Förderung sozialer Teilhabe und Begegnung. Denkbar sind unterschiedlichste Projekte wie beispielweise Pflanz- und Begrünungsaktionen, Straßenfeste, Diskussionsveranstaltungen und Workshops oder Stadtmöblierung. Voraussetzung für die finanzielle Förderung von Projekten ist die Gemeinwohlorientierung sowie das übergeordnete Ziel der Steigerung von Attraktivität und Lebendigkeit des Stadtzentrums. Über das Instrument des Verfügungsfonds werden Akteure so zum gemeinsamen Handeln motiviert und auch die Identifikation mit dem eigenen Zentrum steigt. Eine Richtlinie zum Verfügungsfonds wird ausgearbeitet und dem Fördermittelgeber zur Genehmigung vorgelegt.
Umsetzungshorizont	kurzfristig
KoFi-Nr.	1.5.5

4.3 Leerstands- und Nachfolgemanagement



Ausgangslage	Neben vereinzelten leerstehenden Wohngebäuden in der Schaumburger Straße fällt insbesondere im Bereich der Altstadtstraße sowie in zentraler Lage direkt am Marktplatz eine Häufung von leerstehenden Ladenlokalen auf. Die leerstehenden Ladenflächen und Gebäude verschlechtern das Erscheinungsbild und senken die Attraktivität des Stadtzentrums und insbesondere der näheren Umgebung. Außerdem beeinflussen die Leerstände die Sicht der Bürgerschaft auf ihr Stadtzentrum stark negativ. Gleichzeitig können Leerstände aber auch als Potenzial begriffen werden, das es zu nutzen gilt.
Ziele	Das Leerstands- und Nachfolgemanagement soll bei der Identifikation und Revitalisierung von Leerständen, bei der Vermittlung zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern und Interessenten sowie bei innovativen (Zwischen-)Nutzungen der Flächen unterstützen. So soll das Zentrum belebt und die negativen Auswirkungen von Leerständen abgeschwächt werden.
Lösungsansatz	Ein Leerstands- und Nachfolgemanagement kann bei der Umnutzung oder Aktivierung von leerstehenden Immobilien unterstützen. Im Fokus steht zum einen die Kontaktaufnahme zu den Eigentümerinnen

	und Eigentümern und Vermittlung an potenzielle Nach- und Zwischennutzerinnen und -nutzer. Hierbei ist möglichst proaktiv und vorausschauend vorzugehen, sodass Leerstände v. a. bei altersbedingter Geschäftsaufgabe erst gar nicht entstehen. Dafür gilt es, die aktuellen sowie künftig zur Vermietung stehenden Leerstände zu identifizieren und beispielsweise ein Leerstandskataster aufzubauen, das Informationen zu leerstehenden Gebäuden, Ladenflächen und zum Verkauf stehenden Flächen enthält. Eine Auflistung der Immobilien ermöglicht es Interessierten, passende Räumlichkeiten leichter zu finden. Ebenfalls kann eine Erhebung für die Gründe von Leerstand zweckdienliche Ergebnisse liefern, um gegebenenfalls Maßnahmen gegen zukünftige Leerstände daraus abzuleiten. Zum Aufbau und zur Pflege eines solchen Katasters sollen vorhandene, bereits etablierte System (z. B. LeAn) genutzt werden. Neben der langfristigen Umnutzung der Leerstände spielt auch das Thema Zwischennutzungen eine große Rolle. Kreative Konzepte wie Pop-up-Stores, Kunstaktionen oder Veranstaltungen beleben den Raum temporär – darüber hinaus können sich daraus ebenso langfristige Nutzungen etablieren. Diese Aktionen sollten gemeinsam mit den in Diez engagierten Akteuren geplant und durchgeführt werden. Insbesondere auch das BIDiez ist als ein Kooperationspartner und Multiplikator vor Ort zu sehen. Finanzielle Förderungen über den einzurichtenden Verfügungsfonds wären denkbar (siehe Maßnahme 4.3). Schließlich kann auch die ansprechende Gestaltung der Schaufensterflächen bereits die negativen Auswirkungen von Leerständen etwas mindern. Zum Beispiel kleine Ausstellungen, auch Kunstaktionen, Folierungen oder andere kreative Gestaltungsmöglichkeiten sollten in diesem Rahmen umgesetzt werden. Insgesamt soll auch im Bereich Leerstandsmanagement eng mit dem BIDiez kooperiert werden und Leerstands-Projekte des BID auf das gesamte Stadtzentrum ausgeweitet werden. So werden qualitative Unterschiede beim Leerstandsmanagement innerhalb des Zentrums vermieden.
Umsetzungshorizont	kurz-/mittelfristig
KoFi-Nr.	1.2.6, 1.5.6

4.4 Imagekonzept und Öffentlichkeitsarbeit



Ausgangslage	Wie die meisten Innenstädte hat auch das Diezer Zentrum mit einem Bedeutungs- und Attraktivitätsverlust zu kämpfen. Globalisierung, Digitalisierung und Onlinehandel führen zu einer steigenden Anzahl an Leerständen, die sich negativ auf das Stadtbild auswirken. Bisher fehlt es dem Stadtzentrum Diez als Wirtschafts- und Tourismusstandort noch an einer professionellen, kohärenten und umfassenden Öffentlichkeits- und Imagearbeit, die solchen Trends entgegenwirken könnte. Es ist dabei davon auszugehen, dass sich die Stadt neu erfinden muss, um eine Revitalisierung der Innenstadt zu erzielen.
Ziele	Das Diezer Zentrum soll als Wirtschafts- und Tourismusstandort gestärkt werden.
Lösungsansatz	Das Stadtzentrum von Diez bietet aufgrund seiner Lage und historischen Qualität großes Potenzial für die Entwicklung eines Markenkerns und eine wirksame und professionelle Öffentlichkeitsarbeit. Den Grundstein hierfür soll ein Imagekonzept legen, welches unter intensiver Beteiligung der lokalen Akteure (insb. Einzelhandel, Bewohnerschaft und Verwaltung) erarbeitet werden soll. Im Zentrum steht dabei die Frage, wohin sich die Diezer

	Kernstadt funktional entwickeln soll. Daraus abzuleiten sind schließlich Maßnahmen, wie dieses Ziel erreicht werden kann. Marketing und Öffentlichkeitsarbeit werden dabei eine wichtige Rolle spielen. Angewendet werden soll der neu entwickelte Leitfaden auch vom einzurichtenden Zentrenmanagement sowie dem BIDiez e. V. (siehe Maßnahme 4.5). Den Bedarfen der Bürgerschaft entsprechend sollte die Öffentlichkeitsarbeit außerdem die leichte Abrufbarkeit der Öffnungszeiten der Geschäfte, einen Veranstaltungskalender sowie eine Übersicht über alle Freizeit- und Einkaufsangebote beinhalten. Neben dem Interesse potenzieller Kunden aus dem Umland soll dies auch die stärkere Nutzung des Zentrums durch die Stadtbewohnenden fördern. Die Maßnahme ist in enger Verknüpfung mit der Entwicklung eines Tourismuskonzepts zu sehen (siehe Maßnahme 4.2).
Umsetzungshorizont	kurzfristig
KoFi-Nr.	1.2.1, 1.2.5

4.3 Hinweise zur Umsetzung

Das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept fungiert im laufenden Prozess des „Lebendigen Zentrum Diez“ als Handlungswegweiser. Damit definierte Maßnahmen erfolgreich realisiert und die angestrebten Ziele schließlich erreicht werden können, bedarf es einer langfristigen Umsetzungsstrategie. Insbesondere die Gestaltung der Prozesssteuerung, die weitere Einbindung der Bewohnerschaft, der Gewerbetreibenden und anderer Schlüsselakteure sowie die regelmäßige begleitende Beobachtung zur Überprüfung der Umsetzungserfolge sind hier wichtige Faktoren, die im Folgenden näher ausgeführt werden.

4.3.1 Steuerung des Umsetzungsprozesses

Zur Steuerung des Gesamtprozesses soll quartalsweise eine Lenkungsgruppe zusammenkommen, die sich aus den relevanten Zuständigen bei der Verwaltung, der Stadtbürgermeisterin, dem Zentrenmanagement sowie der Sanierungsberatung zusammensetzt. Zu prüfen ist weiterhin der Einbezug der BID-Managerin als engste Kooperationspartnerin des Prozesses sowie die Erweiterung durch weitere wichtige Schlüsselpersonen, beispielsweise Vertreter des Gewerbevereins, des Tourismusbüros oder auch politischer Vertretungen.

Die Lenkungsgruppe hat die Aufgabe, die jeweiligen Maßnahmen fachlich voranzubringen und die Strategie der Öffentlichkeitsarbeit sowie den Einbezug aller relevanten Akteure abzustimmen. Die politischen Entscheidungsträger werden über die Entwicklungen im Zentrum und die einzelnen Maßnahmen über die Ausschüsse regelmäßig informiert. Ferner werden diese auch zu den Beteiligungsveranstaltung eingeladen. Die einzelnen Maßnahmen werden durch den Stadtrat und die Ausschüsse beschlossen.

Aufgrund der Komplexität des Verfahrens empfiehlt es sich, das Zentrenmanagement interdisziplinär abzubilden. Fachliche Expertise im Rahmen der umzusetzenden Maßnahmen sollen dabei ergänzt werden durch Kompetenzen in der Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation. Um effiziente Entscheidungsprozesse herbeizuführen und dem Projekt ausreichend personelle Ressourcen zur Verfügung zu stellen, sollte das Zentrenmanagement außerdem durch eine Sanierungsberatung ergänzt werden, die insbesondere das Fördermittelmanagement übernimmt und gemeinsam mit dem Zentrenmanagement Steuerungsaufgaben im Projekt wahrnimmt. Im Idealfall kann die Sanierungsberatung darüber hinaus auch eine Beratung für Interessierte bei den privaten Sanierungsmaßnahmen (Maßnahme 1.6) leisten und deren Abwicklung unterstützen.

In Diez gibt es eine äußerst aktive Bürgerschaft, die sich in einer Vielzahl von privat organisierten Initiativen und Zusammenschlüssen engagiert. Dieses enorme Potenzial gilt es im Zuge der Steuerung aufzugreifen und in den Prozess proaktiv einzubinden. Neben der eigentlichen Prozesssteuerung ist somit auch die Initiierung starker lokaler Netzwerke voranzutreiben, die von Beginn an auch die Verstetigung im Blick hat. Die Sondierung und ggf. Initiierung eines Netzwerks ist wesentliche Aufgabe des künftigen Zentrenmanagements.

4.3.2 Evaluation und Fortschreibung des ISEKs

Das integrierte Entwicklungskonzept ist dynamisch – manche Maßnahmen können innerhalb von zehn Jahren wie geplant realisiert werden, andere nicht. Auch gesamtgesellschaftliche Veränderungsprozesse wirken in die Themenfelder der „Lebendigen Zentren“. Somit müssen auch integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte angepasst werden, um eine Optimierung der Maßnahmenumsetzung herbeizuführen.

In der Programmstrategie (Kap. 5.2) heißt es: *„Von Bedeutung sind die regelmäßige Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes sowie die wechselseitige Abstimmung der Inhalte aus dem INSEK mit bestehenden Fachplanungen beziehungsweise weiteren Entwicklungsplanungen der Städte und Gemeinden, um Strategien an aktuelle Rahmenbedingungen anzupassen und aufeinander aufbauend umzusetzen. In der Regel ist die Erarbeitung und Fortschreibung der Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepte mit Städtebauförderungsmitteln förderfähig, die städtebauliche Gesamtmaßnahme adäquat vorzubereiten und zu begleiten.“*

Eine prozessbegleitende Evaluation liefert wichtige Informationen zu Stärken und Schwächen der Umsetzung (steuerungsoptimierende Hinweise). Die prozessbegleitende Evaluation stützt sich überwiegend auf qualitative Befunde. Der hier im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept erarbeitete Ziel-und-Indikatoren-Katalog soll im Laufe des Prozesses weiterentwickelt werden. Je nach Verlauf der Projektumsetzung und möglichen Verschiebungen der Prioritäten müssen neue Handlungsfelder bestimmt und den entsprechenden Maßnahmen zugeordnet werden. Auf der Basis der Evaluationsergebnisse kann eine Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgen. Eine transparente Darstellung des Ziel-und-Indikatoren-Katalogs ist erforderlich, um diesen damit ins „öffentliche Bewusstsein“ zu rücken und um die Zieldiskussion im Laufe des Prozesses aufrechtzuerhalten. Das hier vorgeschlagene partizipatorisch und methodenpluralistisch angelegte Evaluationsdesign soll sowohl auf die Analyse von Dokumenten und Daten (Antrag, Zwischenberichte, weiteres Zahlenmaterial, Dokumentenanalysen etc.) als auch auf Befragungen von administrativen Akteuren sowie Schlüsselpersonen und Bürgerschaft vor Ort zurückgreifen.

Die Wirkungsevaluation, die sich verstärkt auch quantitativen Aspekten widmet, erlaubt am Ende der Projektlaufzeit eine Gesamtbewertung der Ergebnisse (Erfolgskontrolle). Ein „Nachhaltigkeitsworkshop“, bei dem die Ergebnisse der Evaluation präsentiert und Nachhaltigkeitsperspektiven, Lösungsmöglichkeiten und Transfermöglichkeiten auf andere Projekte erarbeitet und diskutiert werden sollen, runden das Design ab.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Verortung des Fördergebiets in der Stadt Diez	8
Abbildung 2: Denkmalschutz	14
Abbildung 3: Einwohnendenentwicklung in der Stadt Diez im Zeitraum von 2008 bis 2022 (Angabe in absoluten Zahlen)	16
Abbildung 4: Einwohnendenentwicklung im Rhein-Lahn-Kreis im Zeitraum von 2008 bis 2022 (Angabe in absoluten Zahlen)	16
Abbildung 5: Verteilung Altersgruppen in Diez Stadt sowie im Rhein-Lahn-Kreis (Angaben in Prozent)	17
Abbildung 6: Übersicht soziale Infrastrukturen	20
Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan VG Diez	21
Abbildung 8: Übersicht über geltende Bebauungspläne im Diezer Zentrum	22
Abbildung 9: Nutzungsstruktur	23
Abbildung 10: Wohnhaus in der Altstadt	24
Abbildung 11: Wohnhäuser in der Schaumburger Straße	24
Abbildung 12: Naturkostladen am Alten Markt	25
Abbildung 13: Bekleidungsgeschäfte in der Wilhelmstraße	25
Abbildung 14: der Nassauer Hof am Alten Markt	25
Abbildung 15: die Jugendherberge im Grafenschloss	25
Abbildung 16: Friseursalon am Ernst-Scheuern-Platz	26
Abbildung 17: Ballettschule in der Wilhelmstraße	26
Abbildung 18: ehemalige Änderungsschneiderei	26
Abbildung 19: ein weiterer Leerstand im Erdgeschoss	26
Abbildung 20: mittelalterliche Baustruktur in der Altstadt	28
Abbildung 21: der Alte Markt	28
Abbildung 22: Bautypologie in der Kanalstraße	28
Abbildung 23: die kanalisierte Aar	28
Abbildung 24: Bereiche der „Altstadt“ und „Alten Neustadt“ gemäß der Gestaltungssatzung	29
Abbildung 25: Bausubstanz nach optischer Bewertung	30
Abbildung 26: Das Eckhaus am Eingang der Altstadt ist in einem sehr schlechten Zustand	31
Abbildung 27: Auch das Bahnhofsgebäude ist dringend sanierungsbedürftig	31

Abbildung 28: Die Gebäude in der Schulstraße sind überwiegend besonders gut erhalten	31
Abbildung 29: Das historische Erbe gilt es zu wahren	31
Abbildung 30: Die Lahnanlagen sind seit 2009 neu gestaltet	33
Abbildung 31: Die Lahn ist für Wassersportaktivitäten zugänglich	33
Abbildung 32: der Alte Markt	33
Abbildung 33: der „neue“ Marktplatz	33
Abbildung 34: Grün- und Freiräume im Fördergebiet	34
Abbildung 35: „Diez wird grüner“	35
Abbildung 36: Wanderbaum mit Sitzgelegenheit	35
Abbildung 37: Straßenraumaufteilung Wilhelmstraße	38
Abbildung 38: Pkw- und Radverkehr in der Rosenstraße	38
Abbildung 39: die vorwiegend autofreie Altstadt	38
Abbildung 40: hohes Verkehrsaufkommen in der Rosenstraße	38
Abbildung 41: Treppen führen auf direktem Weg von der Altstadt zum Grafenschloss	39
Abbildung 42: Den Tunnel können Radfahrende und zu Fuß Gehende nicht passieren	39
Abbildung 43: Schmale Treppen führen von der Wilhelmstraße zu den Gleisen	40
Abbildung 44: der Bahnhof als Angstraum	40
Abbildung 45: Mobilität im Fördergebiet	41
Abbildung 46: Das Grafenschloss ist ein besonderes touristisches Highlight der Stadt Diez	42
Abbildung 47: Wassersporttourismus an der Lahn	42
Abbildung 48: Am Plantisch wurden Stärken, Schwächen und Handlungspotenzial verortet	43
Abbildung 49: An Stellwänden kamen die Bürgerinnen und Bürger ebenfalls ins Gespräch	43
Abbildung 50: Aufruf auf der Website der Stadt zur Beteiligung an der Umfrage	44
Abbildung 51: die Jugendlichen im Gespräch mit den beiden Bürgermeisterinnen	45
Abbildung 52: Zur Belohnung gab es Burger vom Foodtruck	45
Abbildung 53: Am Plantisch kommen die Bürgerinnen und Bürger über die Maßnahmen ins Gespräch	48
Abbildung 54: Mit Hilfe der Steckbriefe werden die Maßnahmen kommentiert und priorisiert	48
Abbildung 55: Stärken und Schwächen des Fördergebiets	51
Abbildung 56: städtebaulicher Rahmenplan für das Lebendige Zentrum Diez	61

ANHANG

Anhang 1: Dokumentation zur Auftaktveranstaltung

Anhang 2: Auswertung der digitalen Befragung

Anhang 3: Dokumentation zur Jugendbeteiligung

Anhang 4: Übersicht über die Ergebnisse der TöB-Beteiligung

Anhang 5: Dokumentation zur Rückkopplungsveranstaltung