BINGEN
Perspektiven am Rhein

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Stand April 2026

Stadtverwaltung Bingen am Rhein
Stadtbauamt
Rochusallee 2
55411 Bingen am Rhein

Tel: 06721 184-0
Fax: 06721 184-121
E-Mail: stadtplanung@bingen.de
Internet: www.bingen.de

gefördert von:
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
RheinlandPfalz
MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Vorwort



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
liebe Leserinnen und Leser,

die Städtebauförderung spielt in der Stadt Bingen am Rhein bereits seit Jahrzehnten eine wichtige Rolle und wir können heute auf eine Reihe erfolgreich umgesetzter Maßnahmen zurückblicken.
Mit der Aufnahme des Programmgebietes „Stadteingang West" in das Städtebauförderprogramm „Nachhaltige Stadt - Wachstum und nachhaltige Entwicklung" eröffnet sich die Möglichkeit, diesen wichtigen Bereich als Wohn-, Arbeits-, Einkaufs-, Tourismus- und Kulturstandort zu stärken und weiterzuentwickeln. So gilt es mit Blick auf die Zukunft, den Übergangsbereich zwischen Rhein- und Naheufer und der Innenstadt zu attraktivieren und eine funktionale und gestalterische Vernetzung zu schaffen sowie das Burgumfeld zu einer zusammenhängenden, ansprechenden und in die Innenstadtlage integrierten Freifläche zu entwickeln.

Handlungsbedarfe für das gesamte Burgumfeld liegen in der Schaffung eines zusammenhängenden Naherholungsraumes mit durchgehendem Wegenetz und attraktiv gestalteten Aussichtspunkten über Bingen bis in den Rheingau und das Mittelrheintal, sodass das Gebiet nicht nur durch die BewohnerInnen

Nach rund einem Jahr intensiver Arbeit liegt hiermit das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) vor, mit dem ein langfristiger Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Stadteingang West und des angrenzenden Quartieres zwischen Dr.-Sieglitz-Straße und Stefan-George-Straße geschaffen wurde.

Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger haben sich an der Erstellung des ISEK aktiv beteiligt, wofür mein herzliches Dankeschön gilt!
Vielfältige Vorschläge und Ideen zur funktionalen Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes wurden während des Erarbeitungsprozesses von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebracht und zusammen mit Fachleuten, der Politik und der Verwaltung erörtert, abgewogen und in das ISEK eingebettet.

Die erarbeiteten Ziele und Maßnahmen sind die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung in den kommenden Jahren und unser ISEK für den „Stadteingang West" wird ein weiterer Impuls sein, unsere Stadt nachhaltig noch lebenswerter und zukunftsfähig zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

Oberbürgermeister
Thomas Feser

INHALT

1. NACHHALTIGE STADT „STADTEINGANG WEST“ – EINFÜHRUNG 5
1.1 DAS PROGRAMM „WACHSTUM UND NACHHALTIGE ENTWICKLUNG – NACHHALTIGE STADT“ 5
1.2 DAS PROGRAMMGEBIET „STADTEINGANG WEST“ 5
1.2.1 LAGE UND BESCHREIBUNG DES PROGRAMMGEBIETES 6
1.2.2 PROBLEMWAHRNEHMUNG UND STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE 14
1.3 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN UND INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 16
1.3.1 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (VU) 16
1.3.2 FUNKTION DES INTEGRIERTEN STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES (ISEK) 17
2. METHODIK UND VORGEHENSWEISE 18
2.1 METHODEN DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN UND DES ISEK 18
2.1.1 AUSWERTUNG DER VORHANDENEN DATENGRUNDLAGEN 18
2.1.2 METHODEN DER SOZIALPLANERISCHEN BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDSANALYSE 18
2.1.3 METHODEN DER STÄDTEBAULICHEN BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDSANALYSE 19
2.1.4 METHODEN DER BÜRGERBETEILIGUNG 19
3. ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN 20
3.1 SOZIALPLANERISCHE BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDSANALYSE 20
3.1.1 BEVÖLKERUNGSZAHL UND BEVÖLKERUNGSDICHTE 21
3.1.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 21
3.1.3 ALTERSSTRUKTUR 22
3.2 BÜRGERBETEILIGUNG 22
3.2.1 EIGENTÜMERBEFRAGUNG 23
3.2.2 HAUSHALTSBEFRAGUNG 27
3.2.3 SCHLÜSSELPERSONENGESPRÄCHE 34
3.2.4 AUFTAKTVERANSTALTUNG MIT WORKSHOP 38
3.2.5 STADTTEILSPAZIERGANG 42
3.2.6 ABSCHLUSSVERANSTALTUNG 47
3.3 BETEILIGUNG ÖFFENTLICHER AUFGABENTRÄGER GEMÄß § 139 BAUGB 48
3.4 STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDSANALYSE 48
3.4.1 RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE 49
3.4.2 VERKEHR UND MOBILITÄT 52
3.4.3 NUTZUNGSSTRUKTUR UND LEERSTÄNDE 61
3.4.4 BEBAUUNGSSTRUKTUR UND ORTSBILD 67

3.4.5 BAUSUBSTANZ UND SANIERUNGSZUSTAND DER GEBÄUDE 71
3.4.6 GRÜN- UND PLATZFLÄCHEN 77
4. BESTANDSBEWERTUNG, HANDLUNGSFELDER UND ZIELKONKRETISIERUNG 83
4.1 ZUSAMMENFASSENDE BESTANDSBEWERTUNG – SWOT-ANALYSE 83
4.2 HANDLUNGSFELDER UND ZIELKONKRETISIERUNG 84
4.2.1 HANDLUNGSFELD VERKEHR 85
4.2.2 HANDLUNGSFELD GRÜN- UND FREIFLÄCHEN 86
4.2.3 HANDLUNGSFELD ORTSBILD UND NUTZUNGSSTRUKTUR 88
4.2.4 HANDLUNGSFELD KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 89
4.2.5 ZUSAMMENFÜHRUNG DER HANDLUNGSFELDER: ENTWICKLUNGSZIELE 90
4.3 BEGRÜNDUNG DER NOTWENDIGKEIT EINER STADTUMBAUMAßNAHME UND UMSETZUNGSPERSPEKTIVE 91
5. MAßNAHMEN 93
5.1 MAßNAHMENÜBERSICHT 93
5.2 VORBEREITENDE MAßNAHMEN 94
5.3 ORDNUNGSMAßNAHMEN 95
5.4 BAUMAßNAHMEN 101
5.5 ERGÄNZENDE MAßNAHMEN 102
6. UMSETZUNGSSTRATEGIE UND ERFOLGSKONTROLLE 104
6.1 STEUERUNG DES GESAMTPROZESSES 104
6.2 EVALUATION UND FORTSCHREIBUNG DES ISEK 105
7. KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT 106
8. ANLAGEN 107

1. Nachhaltige Stadt „Stadteingang West“ – Einführung

1.1 Das Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“

Im Jahr 2020 wurde durch Bund und Länder eine Neustrukturierung der Städtebauförderung vorgenommen, um Städten und Gemeinden zu ermöglichen noch flexibler auf aktuelle Bedürfnisse und Herausforderungen reagieren zu können.
Das Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“ (WNE) ist ein Förderinstrument, welches Städte und Gemeinden bei der Bewältigung wirtschaftlicher und demographischer Veränderungsprozesse in Gebieten unterstützt, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind.

Ziel ist es unter anderem städtebauliche Strukturen und den öffentlichen Raum durch verschiedene Maßnahmen an neue, sich ändernde Bedarfe anzupassen und so Quartiere nachhaltig zu erneuern.
Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels nimmt darüber hinaus die Entwicklung nachhaltiger grüner Infrastrukturen in den Quartieren eine essentielle Rolle ein, die zu einer Steigerung der Lebens- und Wohnqualität und einer Verbesserung des Klimas beitragen soll. Die Schaffung (neuer) ansprechend gestalteter Freiräume stellt daher eine wichtige Aufgabe einer nachhaltigen Stadtentwicklung dar.

Aus diesem Grund bilden neben der Anpassung an die Folgen des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels insbesondere Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zentrale Bestandteile des Städtebauförderprogrammes „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“. Somit geht dieses 2020 neu geschaffene Förderprogramm über das bisherige Programm „Stadtumbau“ hinaus.

In den nachfolgenden Ausführungen zur Bestandsaufnahme und –analyse der soziodemografischen und der städtebaulichen Strukturen wird ersichtlich, dass das Programmgebiet städtebauliche Defizite aufweist und es neuer, ineinandergreifender Strukturen und Maßnahmen bedarf, um die Wohn- und Lebensqualität im Bereich „Stadteingang West“ zu verbessern.

1.2 Das Programmgebiet „Stadteingang West“

Das Programmgebiet „Stadteingang West“ wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gegenüber dem im Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm vom 23.02.2023 abgegrenzten Untersuchungsgebiet erweitert.

Im Verlauf der vorbereitenden Untersuchungen wurden auch für das Umfeld der Burg Klopp – Sehenswürdigkeit und Wahrzeichen der Stadt – städtebauliche Missstände und erhebliche funktionale und gestalterische Mängel festgestellt. Zunächst war angedacht, diese Maßnahme im Zuge der BUGA 2029 durchzuführen. Mit Konkretisierung der Planungen zur BUGA wurde jedoch deutlich, dass die Umsetzung der Maßnahme als Teil der BUGA-Maßnahmen nicht möglich ist.

Vor diesem Hintergrund wurde nach Gesprächen mit dem Ministerium des Innern und für Sport hinsichtlich Finanzierungsmöglichkeiten der Maßnahmen im Burgumfeld eine räumliche Erweiterung des Programmgebietes „Stadteingang West“ um das Burgumfeld beantragt. Die Erweiterung des Programmgebietes erfolgte mit Schreiben des Ministeriums des Innern und für Sport vom 13.03.2025.

Die Abgrenzung des nachfolgend beschriebenen Programmgebietes leitet sich so aus den Untersuchungsergebnissen und den Zielsetzungen des ISEK ab.

1.2.1 Lage und Beschreibung des Programmgebietes

Großräumliche Lage

Bingen liegt am Knotenpunkt der großräumig bedeutsamen Entwicklungsachsen des Rheins und der Nahe. Die zentrale Lage wird auch durch die günstigen Lagebeziehungen zu den Mittelzentren Bad Kreuznach und Alzey sowie zu den Ballungszentren Mainz/Wiesbaden, Koblenz, Frankfurt und Worms deutlich. Die Stadt nimmt eine Position als bedeutungsvolles Wirtschaftszentrum ein, das als von der Regionalplanung ausgewiesenes Mittelzentrum eine wichtige Versorgungsfunktion aufweist. Gerade die wirtschaftlichen Entwicklungen sowie die Gewerbeansiedlungen in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten belegen, dass sich Bingen zu einem Arbeitsmarktschwerpunkt mit landesweiter Bedeutung etabliert hat.

Lage innerhalb des Stadtgefüges

Bingen am Rhein besteht neben der Kernstadt (Bingen-Stadt) aus sieben weiteren Stadtteilen (Büdesheim, Dietersheim, Dromersheim, Gaulsheim, Kempten und Sponsheim sowie Bingerbrück links der Nahe).
Das Programmgebiet liegt im westlichen Randbereich von Bingen-Stadt und umfasst auf 22,00 ha zum einen Flächen zwischen Rhein- und Naheufer und Innenstadtbereich, zum anderen das an die Freiräume des Naheufers angrenzende, stadtgestalterisch bedeutsame Stadtquartier südlich der Altstadt. Weiterhin umfasst das Programmgebiet das Umfeld der Burg Klopp.
Das Gebiet wird in verkehrlicher Hinsicht geprägt durch die beiden dort befindlichen Stadteingänge, den Stadteingang-West über die Bingerbrücker Straße/Nahebrücke aus dem Stadtteil Bingerbrück kommend sowie den südlichen Stadteingang aus dem Stadtteil Büdesheim bzw. über die Drususbrücke kommend.
Mit der L419 (Fruchtmarkt) und der als Stadtstraße klassifizierten Gerbhausstraße und Stefan-George-Straße bestehen im Programmgebiet wichtige Hauptverkehrsstraßen mit verbindender Funktion zwischen Bingen-Stadt und den Stadtteilen Bingerbrück, Kempten und Büdesheim.
Den südlichen Teilbereich des Programmgebietes durchquert mit der aus dem Stadtteil Büdesheim kommenden Einfahrtstraße Richtung Altstadt- und Kernstadtbereich die Gaustraße.
Zwischen Rheinufer und Innenstadtbereich verläuft parallel zum Rhein bzw. zur L419 die Bahntrasse, hier auf dem Teilstück zwischen Bingen Hauptbahnhof im Stadtteil Bingerbrück und Bingen Stadtbahnhof in Bingen-Stadt.
Radwege (als Teile überörtlicher, regionaler Radverkehrswege) werden sowohl parallel zum Rhein als auch parallel zur Nahe geführt.

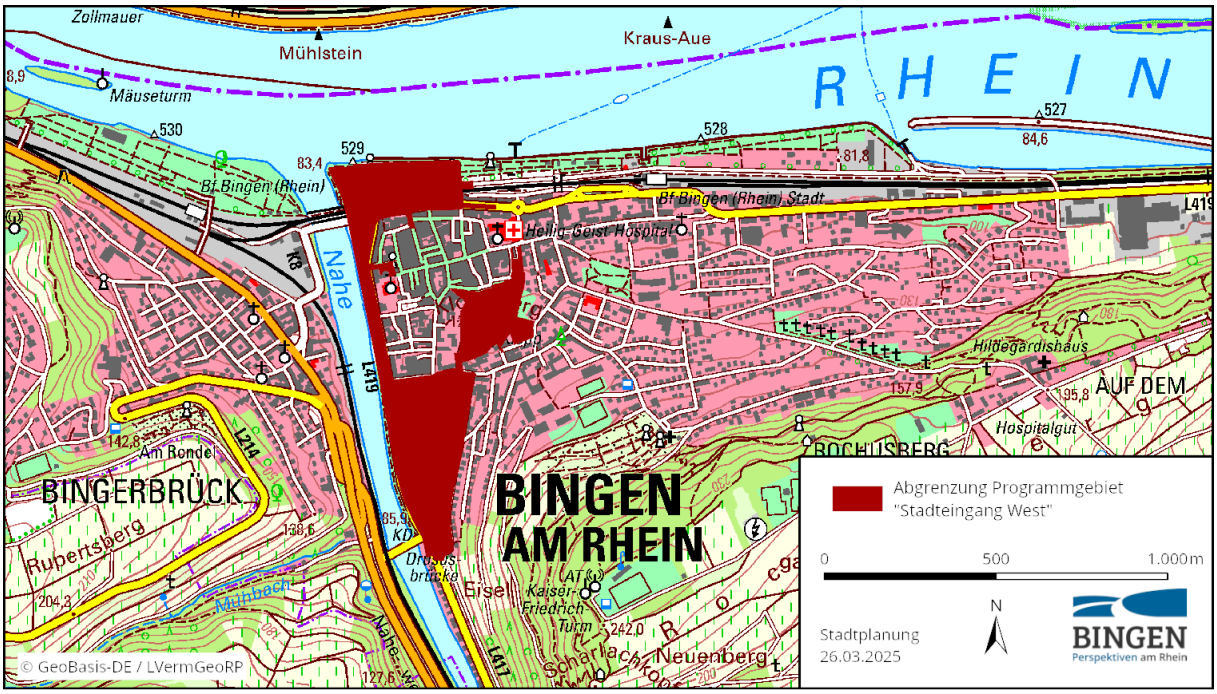


Abbildung 1 Lage des Programmgebietes „Stadteingang West“
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2025

Abgrenzung des Programmgebietes

Die nördliche Grenze des Programmgebietes bildet der Rhein, die westliche Grenze bildet die Nahe. In südliche Richtung reicht das Gebiet bis zu dem Bereich, in dem die Drususbrücke über die Nahe führt. Die östliche Grenze verläuft zunächst entlang der Dr.-Sieglitz-Straße bis zur Einmündung in die Schlossbergstraße, entlang des Burgumfeldes mit vorgelagertem Friedrich-Ebert-Platz, weiter entlang der Schlossbergstraße gen Westen, entlang der Stefan-George-Straße und in Verlängerung entlang der Gerbhausstraße und schließlich entlang des Fruchtmarktes entsprechend der Abgrenzung des Projektgebietes „Stadteingang-West“.

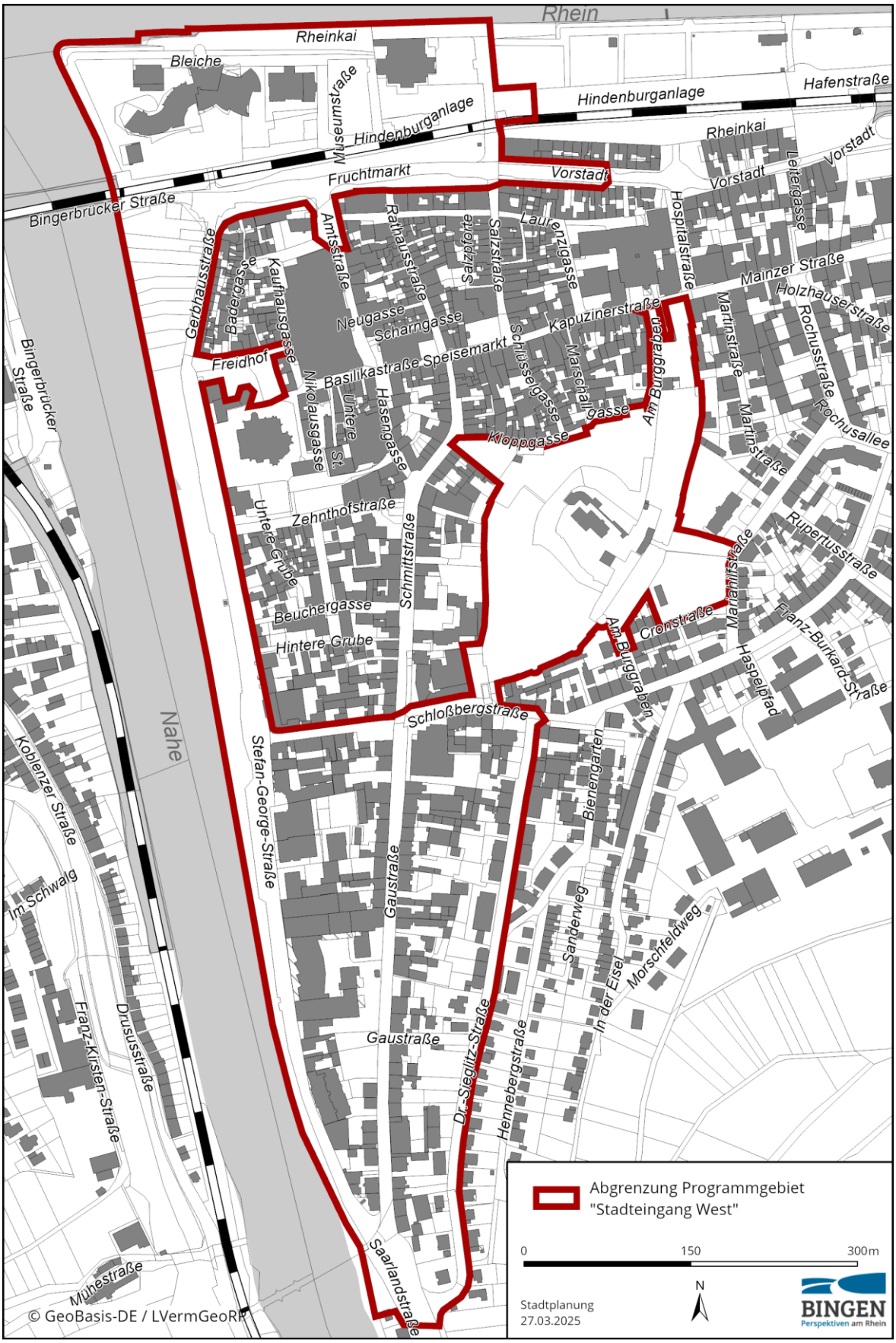


Abbildung 2 Abgrenzung Programmgebiet „Stadteingang West“
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2025



Abbildung 3 Luftbildaufnahme mit Abgrenzung des Programmgebietes „Stadteingang West“
Quelle: https://www.regionalgeschichte.net/rheinhessen/bingen/geschichte/feeds/fotostrecke/tt_content_7667/6.html
bearbeitet: Stadt Bingen am Rhein, 2025

Beschreibung des Programmgebietes

Das Programmgebiet weist insgesamt ein geringes Gefälle von ca. 127 m ü. NN im Bereich des Burgberges an der Burg Klopp auf ca. 80 m Ü. NN am Rhein- und Naheufer auf. Dabei liegen Geländesprünge von jeweils ca. 10 HM zwischen Dr.-Sieglitz-Straße und Gaustraße sowie zwischen Gaustraße und Stefan-George-Straße vor.

Die Lage des Programmgebietes zwischen den dem Siedlungskörper vorgelagerten Freiräumen an Rhein und Nahe, dem Binger Burgberg mit Burg Klopp und dem Scharlachkopf als Teil des Rochusberges prägt die Standortqualität des Programmgebietes, bietet Erholung für die BürgerInnen und begründet zudem eine touristische Attraktivität. Die besondere Flusslage spielt für den Tourismus in der Stadt eine grundlegende Rolle: Der prädikatisierte Fremdenverkehrsort Bingen gehört seit Sommer 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“.

Das Programmgebiet lässt sich in folgende Gebietseinheiten unterteilen:

Der **Stadteingang-West** stellt den wichtigsten Verbindungs- und Eingangsbereich vom Rheinufer dar und ist vorrangig durch umfassende Flächen des ruhenden und fließenden Verkehres geprägt. Parkplatzflächen bilden der Gerbhausplatz sowie der Parkplatz am Fruchtmarkt entlang der Bahnschienen. Ein für den Stadt- und übergeordneten Verkehr maßgebender Verkehrsknotenpunkt stellt der T-Kreuzungsbereich Bingerbrücker Straße/Gerbhausstraße/Fruchtmarkt dar. Fußgänger- und Radverkehre spielen im Straßenraum eine untergeordnete Rolle, gastronomischer Nutzung

zugeordnete Freiflächen finden sich hier kaum und Grün- und Freiraumstrukturen fehlen in diesem Bereich nahezu gänzlich.

Das **Rheinvorgelände** weist neben wichtigen öffentlichen Einrichtungen wie dem NH-Hotel mit Rheintal-Kongress-Zentrum oder dem Museum am Strom mit der Rheinpromenade, dem Hildegarten und dem Rhein-Nahe-Eck großzügige und identitätsstiftende Freiflächen auf. Diese wurden im Rahmen der Landesgartenschau 2008 neugestaltet. Die südlich an die o. a. Einrichtungen angrenzenden Flächen dienen als Parkplätze.

Das **Nahevorgelände** zeichnet sich innerhalb des Programmgebietes dadurch aus, dass es vollständig öffentlich nutzbare Flächen sowie einen durchgängigen uferbegleitenden Fuß- und Radweg aufweist. Erst südlich der Drususbrücke wird der Wegverlauf von der Nahe weggeführt, da die gewässeranliegenden Grundstücke in Privateigentum sind. Der Radweg ist Teil des 128 km langen Nahe-Radweges und stellt die Hauptradverbindung zum Stadtteil Büdesheim dar. Wegbegleitend befindet sich eine stadtbildprägende Grünstruktur – Grünstreifen mit großkronigen Baumbeständen und unterschiedlichen Nutzungen (Parkplätze, Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche).

Das **Quartier zwischen Dr.-Sieglitz-Straße und Stefan-George-Straße** bildet mit der Gaustraße einen Korridor in das Stadtzentrum. Das Quartier ist durch unterschiedliche räumliche Nutzungsstrukturen und Gestaltqualitäten in den einzelnen Straßenzügen gekennzeichnet.
Die damals stadterweiternde Bebauung entlang der Gaustraße stammt überwiegend aus dem 19. und 20. Jahrhundert und wird durch eine geschlossene Straßenrandbebauung mit Sattel- und Mansarddächern charakterisiert. Auf der Westseite der Gaustraße findet sich noch eine Gebäudereihe mit einheitlich wirkenden spätklassizistischen Fassaden, akzentbildend ist ebenso der langgestreckte Baublock der ehemaligen Sektkellerei Scharlachberg mit seinem Turmbau.
Die Bebauung entlang der Dr.-Sieglitz-Straße ist überwiegend erst nach dem 2. Weltkrieg entstanden und zeigt vielfältige architektonische Gestaltungsmerkmale, sodass eine heterogene gestalterische Struktur gegeben ist.
Entlang der Stefan-George-Straße ist die Bebauung durch die hier noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen geprägt, insbesondere die Baukörper des ehemaligen Racke-Geländes dominieren das Straßenbild. In den letzten Jahren hat hier jedoch zunehmend eine Umstrukturierung zu Wohnnutzungen stattgefunden. Das Grundstück eines ehemaligen Autohauses wurde in 2023/24 städtebaulich neugeordnet und mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

In der vorausgehenden Beschreibung des Programmgebietes spiegelt sich dessen vielgestaltige Rolle aus Sicht der Gesamtstadt wider: Das Programmgebiet ist heute in seinem südlichen Teilbereich vor allem ein Wohnstandort bzw. wandelt sich durch städtebauliche Neuordnungen in der jüngeren Vergangenheit noch deutlicher zu diesem. Hier nimmt die Wohnnutzung insgesamt die prägende Funktion ein, dennoch finden sich hier auch einige gewerbliche Nutzungen. Dahingegen zeichnet sich der nördliche Teilbereich des Programmgebietes (Bereich Fruchtmarkt) durch eine höhere Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe bzw. Gastronomie aus.

Das **Umfeld der Burg Klopp** lässt sich als heterogener Freiraum definieren. Neben weitestgehend freien Weinbergs- und Wiesenflächen an den nördlichen und südlichen Hangseiten des Kloppberges gibt es Bereiche wie den Burggraben oder das unmittelbare Burgumfeld, die von Bepflanzung – Beetanlagen und großkronigen Baumbeständen – gekennzeichnet sind.
Das Burgumfeld nimmt lässt sich in mehrere räumliche Bereiche untergliedern, den Burghof, das unmittelbare Burgumfeld, den Burggraben, den nördlichen Berghang (Wiesenhang mit Spielplatz), den südlichen Berghang (Weinbaufläche), den Parkplatz mit Zugang über die Mariahilfstraße sowie den angegliederten Friedrich-Ebert-Platz. Es gibt mehrere Zugänge zur Burg Klopp und den angrenzenden Freiräumen. Die direkten Zugänge aus der Innenstadt/Fußgängerzone befinden sich am Bürgermeister-Neff-Platz im Nordwesten sowie dem Friedrich-Ebert-Platz im Nordosten.

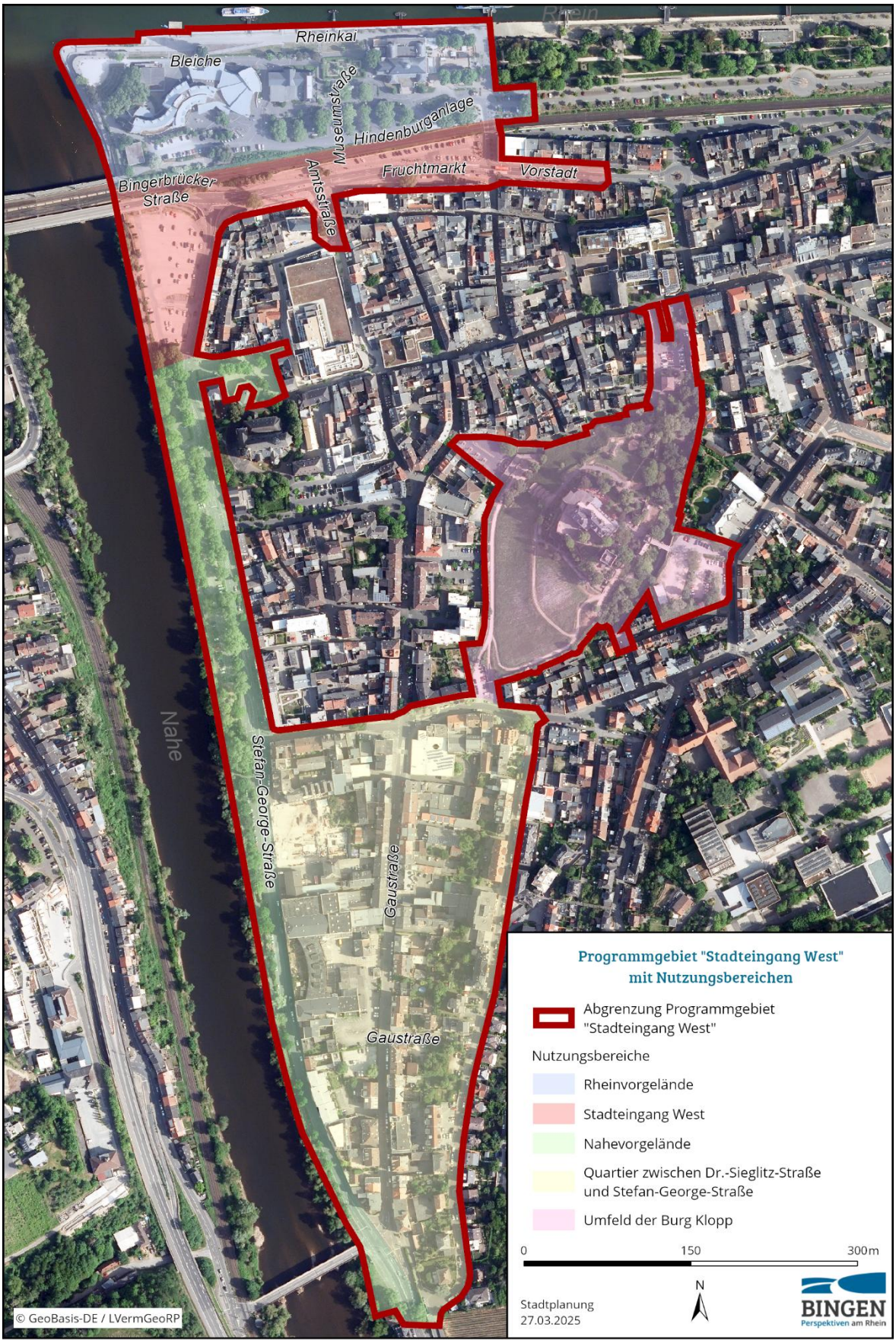


Abbildung 4 Programmgebiet „Stadteingang West“ mit Nutzungsbereichen
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2025

Überschneidung des Programmgebietes mit früheren Städtebaufördergebieten

Das Programmgebiet überschneidet sich in Teilbereichen mit dem ehemaligen Städtebaufördergebiet Stadtumbau „Altstadt Bingen“ und dem noch bestehenden Städtebaufördergebiet Wachstum und nachhaltige Entwicklung „Kernstadt“ (siehe Karte).

Im Bereich des Programmgebiet liegt zum einen das ehemalige Elektrizitätswerk, das mit Fördermitteln im Rahmen des Stadtumbaus „Altstadt Bingen“ 2007/2008 zum heutigen „Museum am Strom“ umgebaut wurde.
Darüber hinaus erfolgte mit Förderung aus Landesmitteln (Hochwasserschutz) und im Rahmen der Städtebauförderung (Stadtumbau „Altstadt Bingen“) die Herstellung der Naheufermauer als dauerhaftes Hochwasserschutz-Bauwerk und des Rad- und Fußweges im Bereich des Gerbhausplatzes entsprechend der Rahmenplanung für die Landesgartenschau 2008.
In diesen Bereichen werden keine Maßnahmen im Rahmen eines neuen Förderprogrammes angestrebt.

Hingegen sind für den Bereich zwischen Gerbhausstraße, Bingerbrücker Straße und Nahe, der bereits Teil des Stadtumbaugebietes „Altstadt Bingen“ war, Maßnahmen für das neue Städtebauförderprogramm vorgeschlagen (siehe Kapitel 5). Für diese Flächen wurde seit den 1970er Jahren das Ziel der städtebaulichen Neuordnung verfolgt, weshalb sämtliche Anwesen in diesem Bereich im Rahmen des damaligen Förderprogrammes erworben und freigelegt wurden. Der Grunderwerb erfolgte zwischen 1972 und 1995, der Abbruch bis 1995. Im Jahr 1997 wurde die Erhöhung der Entschädigung entschieden, sodass die Zweckbindungsfrist von 25 Jahren erreicht ist.

Die Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme Stadtumbau „Altstadt Bingen“ für den Abrechnungszeitraum 1965 bis 2011 ist zum Stichtag 31.12.2011 erfolgt und wurde der ADD im Dezember 2012 vorgelegt. Im Jahr 2025 erfolgte die Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme.

Der Förderzeitraum des derzeit noch bestehenden Förderprogrammes Nachhaltige Stadt – Wachstum und nachhaltige Entwicklung „Kernstadt“ endete im Dezember 2023, der Umsetzungs-/Abrechnungszeitraum endet im Dezember 2026. Keine der durchgeführten bzw. noch in Umsetzung befindlichen Maßnahmen liegt im Bereich des neuen Programmgebietes.

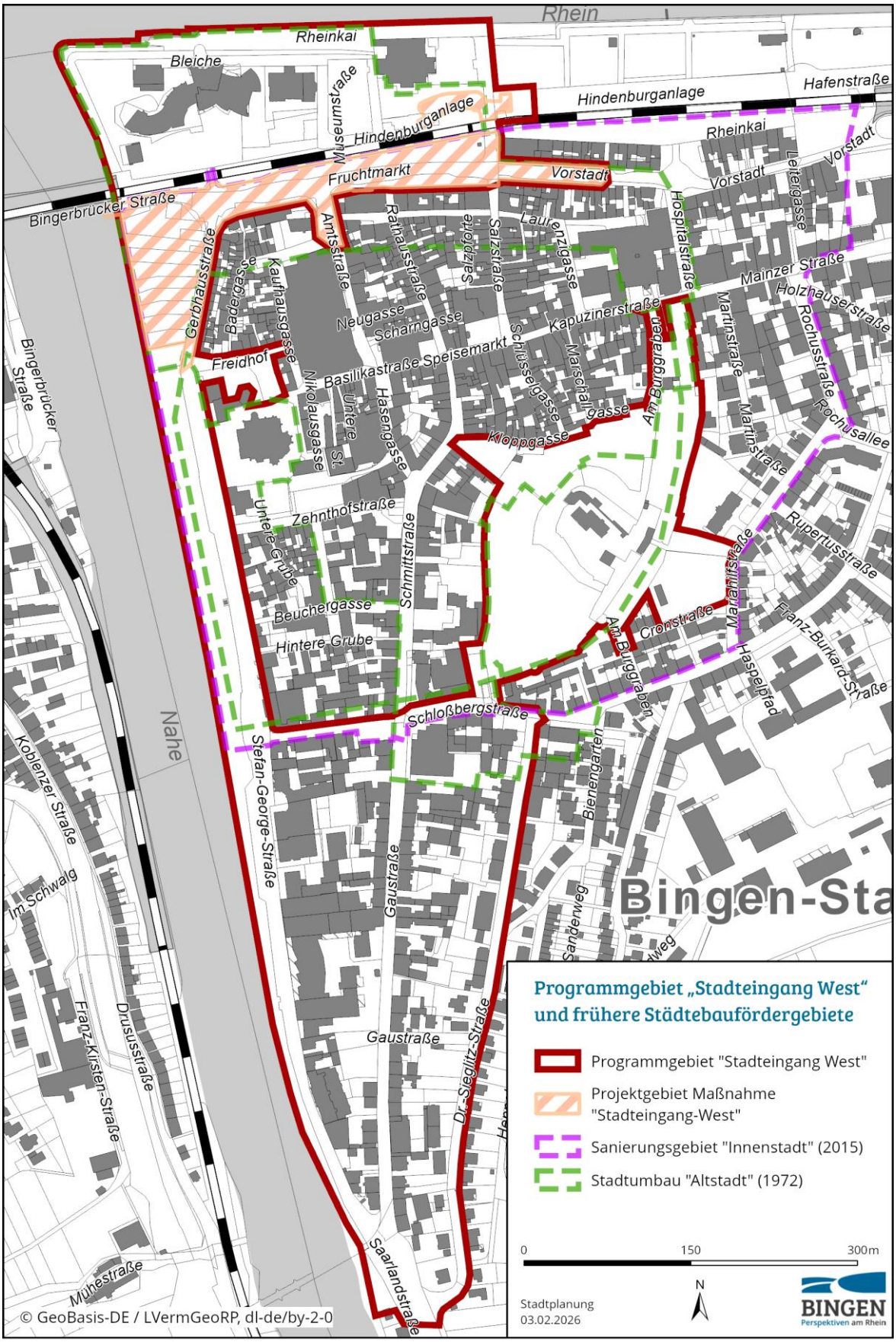


Abbildung 5 Programmgebiet „Stadteingang West“ und frühere Städtebaufördergebiete
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2026

1.2.2 Problemwahrnehmung und städtebauliche Missstände

Rhein und Nahe prägen das Stadtbild maßgeblich, sodass mit den dem Siedlungskörper vorgelagerten Ufer- und Freibereichen gestalterisch und funktional wichtige urbane Freiräume bestehen. Die Landesgartenschau 2008 in Bingen am Rhein brachte für die Stadt planerisch wichtige Entwicklungsimpulse und nachhaltige positive Veränderungen. Ausgehend von der Wahrnehmung städtebaulicher Missstände im Bereich der rückläufigen Industriestandorte entlang des Rheinufers umfassten die Maßnahmen insbesondere die Neugestaltung der Rheinpromenade und die In-Wert-Setzung des Rhein-Nahe-Ecks, was zu einer erheblichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität dieser innenstadtnahen Freiräume führte. Die Entwicklung des Gartenschaugeländes und die Überführung der Flächen über den Ausstellungszeitraum hinaus in ihre heutige Nutzung belegt den Erfolg dieser kontinuierlichen Weiterentwicklung.
Darüber hinaus ist die Städtebauförderung in Bingen bereits seit Jahrzehnten von großer Bedeutung. Mit der Aufnahme der Binger Innenstadt in das Fördergebiet „Studien- und Modellvorhaben zur Erneuerung von Städten und Dörfern“ 1965 sowie in die Förderprogramme Stadtumbau „Altstadt Bingen“ im Jahr 1972 und Aktive Stadtzentren „Innenstadt Bingen“ im Jahr 2012 (seit 2020 Überführung in das Programm Wachstum und nachhaltige Entwicklung „Kernstadt“) konnte die Stadt als Wirtschafts-, Tourismus-, Bildungs- und Wohnort gestärkt und ausgebaut werden. Die Aufnahme des Programmgebietes Stadtumbau „Stadtteilzentrum Büdesheim ‚Am Römer“ im Jahr 2013 (seit 2020 Überführung in das Programm Wachstum und nachhaltige Entwicklung) sowie Soziale Stadt „Bingen-Bingerbrück“ (seit 2020 Überführung in das Programm Sozialer Zusammenhalt „Ortsteil Bingerbrück“) konnte diese positive Entwicklung auch in den Stadtteilen verstetigt werden. Es wurden umfängliche Maßnahmen umgesetzt, die einen maßgeblichen Beitrag zur stadtgestalterischen Aufwertung und funktionalen Stärkung der Programmgebiete, maßgeblich auch des Innenstadtbereiches, geleistet haben.

Aus der intensiven Verfolgung der konzeptionellen und maßnahmenorientierten städtebaulichen Erneuerung in Bingen und der Beurteilung des bisherigen Zielerfüllungsgrades reifte jedoch auch die Erkenntnis, dass die zunehmende Komplexität der Maßnahmen und langwierige Planungs- und Abstimmungsprozesse einen Fortbestand bzw. eine Ausweitung der Stadterneuerungsaktivitäten sinnvoll erscheinen lassen.

Mit Blick auf die Zukunft gilt es daher vorrangig, den Übergangsbereich zwischen Rhein- und Naheufer und der Innenstadt zu attraktivieren und eine funktionale und gestalterische Vernetzung zu schaffen, um die Aufenthaltsqualität und folglich die Besucherfrequenz in der Innenstadt zu erhöhen.

Die Stadt Bingen plant daher, den Bereich des westlichen Stadteinganges auf einer Fläche von insg. rd. 20.000 m² verkehrs- und stadtgestalterisch neu zu ordnen.

In der Vergangenheit wurden hier bereits zahlreiche Untersuchungen durchgeführt, die letztlich zu einer technisch orientierten Planung führte. Diese sah neben der Neugestaltung des Straßenraumes ein Unterführungsbauwerk vom Gerbhausplatz unter der Bahntrasse und Bingerbrücker Straße zum Rhein-Nahe-Eck vor.
Auf Grundlage einer Bürgerbefragung fiel Ende 2019 die Entscheidung des Stadtrates, die Planungen zur Errichtung eines Unterführungsbauwerkes am Rhein-Nahe-Eck aufzugeben. Seither sieht die Planung vor, den bereits bestehenden Bahnübergang am Starkenburger Hof auszubauen und aufzuwerten. Weiterhin soll die Stellplatzsituation am Gerbhausplatz optimiert werden, um den Platzbereich besser zu nutzen, sodass vor diesem Hintergrund ein integriertes Planungskonzept entwickelt wurde, in dem sowohl verkehrsplanerische als auch städtebauliche Aspekte Berücksichtigung finden.

Auf Basis vorhandener Unterlagen, Ortsbegehungen, Fotodokumentationen sowie einer städtebaulichen Analyse der Bestandssituation wurden städtebauliche Missstände insbesondere in Bezug auf die heutige Organisation und Gestaltung des Gerbhausplatzes und des Fruchtmarktes sowie die verkehrlichen Knotenpunkte an der Nahebrücke und am Bahnübergang am Starkenburger Hof identifiziert.

Ausgehend von diesem verkehrsplanerischen und infrastrukturellen Großprojekt wurde die Notwendigkeit erkannt, dass insbesondere entlang der dem Stadtkörper vorgelagerten urbanen Freiräume an Rhein und Nahe, in den angrenzenden Siedlungsbereichen sowie im Umfeld der Burg Klopp weitere Handlungsbedarfe in verschiedenen Themenkomplexen zur strukturellen, funktionalen und gestalterischen Aufwertung bestehen.
Nach der sehr erfolgreichen Ausrichtung der Landesgartenschau 2008 und mit Blick auf die bevorstehende Bundesgartenschau 2029 soll so die Attraktivität als Wohn-, Arbeits-, Einkaufs-, Tourismus- und Kulturstandort weiter gestärkt und langfristig gesichert werden.

Daher hat sich die Stadt Bingen am Rhein im März 2023 zur Aufnahme des Gebietes „Stadteingang West“ in die Städtebauförderung beworben. Im Rahmen der Antragstellung auf Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm wurde eine erste kurze Bestandsaufnahme und –analyse vorgelegt.
In diesem Zuge wurde eine erste Beschreibung der städtebaulichen Strukturen vorgenommen und es konnten die folgenden Defizite und Missstände des Programmgebietes festgestellt werden:

- Verkehrsbelastung und Verkehrsführung
- unzeitgemäße und ineffiziente Organisation des ruhenden Verkehres
- Barrierewirkung von Straßen und Bahn zwischen Innenstadt und Rhein- und Naheufer
- eingeschränktes Sicherheitsempfinden für FußgängerInnen und Radfahrende
- fehlendes zusammenhängendes Freiraumkonzept
- Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Platz- und Grünflächen,
- Mangel an Freiflächen am Fruchtmarkt
- fehlende Aufenthaltsqualität und eingeschränkte Nutzbarkeit der vorhandenen Frei- und Grünflächen
- geringes Erlebnis des Flussraumes der Nahe durch mangelnde Gestaltung und Vernetzung des Uferweges an der Nahe
- fehlende intuitiv gestaltete Verbindung zwischen Innenstadt und Naheufer
- stadtbildprägende Leerstände
- Sanierungsbedarf, auch bei bauhistorisch schützenswerter Substanz

Zusammenfassend liegen Missstände im Programmgebiet folglich darin, dass die Funktionen, die das Gebiet insbesondere aufgrund seiner Lage als Scharnier zwischen Innenstadt und Rhein- und Nahevorgelände sowie als innenstadtnahes Wohnquartier innehat, nicht hinreichend erfüllt werden können.
Einige der Beurteilungskriterien städtebaulicher Missstände, die auch das BauGB aufführt, treffen jeweils für Teile des Untersuchungsgebietes zu (u.a. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, die Zugänglichkeit von Grundstücken, die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand mit Auswirkungen auf die Gestaltung des Ortsbildes sowie die vorhandene Erschließung und die energetische Beschaffenheit unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung).
Weitere Mängel bestehen hinsichtlich der Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr sowie die Ausstattung des Gebietes mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen.
Darüber hinaus gibt es einerseits nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen, die einer neuen Nutzung zugeführt oder zurückgebaut werden könnten, andererseits teils denkmalgeschützte Altbaubestände, die es nachhaltig zu erhalten gilt. Das Gebiet weist damit nicht nur Teilbereiche mit

offenkundigen Defiziten auf, in denen ein umfassendes Handeln erforderlich ist, sondern auch Straßenzüge mit baukulturell hochwertiger Substanz, für die es gilt, das charakteristische, erhaltenswerte Ortsbild zu wahren und zu pflegen.

Eine deutliche Konzentration der aufgeführten Mängel im Programmgebiet liegt dabei im Projektbereich „Stadteingang-West“ vor.

Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den vielschichtig gelagerten städtebaulichen Defiziten und Missständen im Programmgebiet und die Tragweite der anstehenden Ordnungs- und Baumaßnahmen bedingen jedoch einen Aufgabenumfang, den die Stadt Bingen am Rhein ohne Unterstützung nicht bewältigen kann. Da eine hohe Passgenauigkeit zwischen den Handlungsfeldern und anzustrebenden Zielsetzungen im Programmgebiet „Stadteingang West“ und des Programmes „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ besteht, wurde dieses Bund-Länder-Programm als geeignetes Programm zur Behebung der vorherrschenden Missstände und zur Nutzung der vorliegenden Potentiale identifiziert.

1.3 Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

1.3.1 Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen als Beurteilungsgrundlage über die Förderfähigkeit im Sinne der Städtebauförderung und klären die Anwendungsvoraussetzungen für das Besondere Städtebaurecht. Gemäß § 141 Abs. 1 BauGB ist die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen notwendig, um zunächst das Erfordernis zur Anwendung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nachzuweisen und die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele darzustellen.

Aufgabe ist es demnach, alle relevanten Wissens- und Entscheidungsgrundlagen zusammenzutragen und aufzubereiten, um so die angestrebten Veränderungsprozesse im Programmgebiet inhaltlich vorzubereiten.

Neben einer fundierten städtebaulichen Grundlagenrecherche, im Zuge derer eine Bestandsanalyse der demografischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Struktur, der Bebauung und der Nutzung erfolgt, spielt die Partizipation eine grundlegende Rolle. Hierbei sind EigentümerInnen, MieterInnen und PächterInnen im Gebiet sowie die berührten Träger öffentlicher Belange zu beteiligen und ein verwaltungsinterner, ämterübergreifender Austausch hat stattzufinden.

Auf Grundlage der daraus gewonnenen Ergebnisse werden sodann vorliegende städtebauliche Missstände und Mängel, Konflikte und Potentiale innerhalb des Gebietes identifiziert und Sanierungsbedarfe aufgezeigt. Gleichzeitig wird so die Umsetzung der im Zuge des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erarbeiteten Maßnahmen vorbereitet.
Hierbei erfordert es einer lokalen Zielformulierung und der Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, das in übergreifende Strategien eingebunden ist.
Demzufolge müssen die Vorbereitenden Untersuchungen auch alle relevanten sozialen, ökologischen, ökonomischen und (städte-) baulichen Zusammenhänge, Abhängigkeiten und Wechselwirkungen im Programmgebiet darlegen. Nur so können die VU die Basis für ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept bieten, das allen Ansprüchen an den Raum gleichermaßen genügt.

Zweck der VU ist neben der inhaltlichen Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme auch deren verfahrenstechnische Vorbereitung, sodass sie zum Ziel haben, Erkenntnisse zur Bestimmung des ge-

eigneten Sanierungsverfahrens zur Behebung der städtebaulichen Missstände und zügigen Durchführung der Sanierung zu erhalten. Hierfür steht grundsätzlich die Festlegung als städtebauliches Sanierungsgebiet oder Stadtumbaugebiet zur Wahl.
Kapitel 4.3 stellt daher als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen eine Umsetzungsperspektive heraus und trifft die Wahl des geeigneten Verfahrens,

1.3.2 Funktion des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)

Das gebietsbezogene, teilräumliche Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept stellt die Weichen der Gebietsentwicklung für die nächsten 10 bis 12 Jahre.
Das ISEK ist ein strategisches und umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung, das Zielsetzungen für die Entwicklung des Programmgebietes sowie qualifizierte Beschreibungen der geplanten Maßnahmen enthält. Das ISEK stellt demnach einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz dar, der dialog- und prozessorientiert erstellt wird und dabei im Gebiet bestehende Synergien und Konflikte berücksichtigt.

Die Erstellung eines ISEK ist Fördervoraussetzung bei Gesamtmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung, sodass es in der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/2024 in Artikel 3, Abs. 1 hierzu heißt:
„Die Förderung städtebaulicher Investitionen einschließlich investitionsvorbereitender und -begleitender Maßnahmen im Rahmen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen erfolgt unter folgenden Voraussetzungen: […] Es ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zu erstellen, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Bei Neuaufstellung oder Überarbeitung erfolgt im Entwicklungskonzept eine Auseinandersetzung mit den Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sowie die Ableitung konkreter Ziele und Maßnahmen. […].“

Diese Ausführung verdeutlicht, dass die Integration städtebaulicher sowie sozialer Lösungsansätze und Entwicklungsperspektiven Bedingung für eine erfolgreiche Förderung sind.
Somit stellt das ISEK einen langfristigen Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Programmgebietes dar und führt Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft im Kontext der städtebaulichen Entwicklung zusammen.
Dennoch ist das ISEK nicht als statisch zu begreifen und der vorgegebene Handlungsrahmen kann und soll gemeinsam durch Politik, Verwaltung und Bürgerschaft regelmäßig weiterentwickelt und fortgeschrieben werden. So können die einzelnen Maßnahmen einerseits auf deren Realisierbarkeit und Notwendigkeit hin überprüft werden, andererseits wird so eine stetige Anpassung an sich ändernde Rahmenbedingungen ermöglicht.

Das Entwicklungskonzept enthält darüber hinaus eine Kosten- und Finanzierungsübersicht, um einen effektiven und effizienten Mitteleinsatz sicherzustellen. Weiterhin umfasst das ISEK ein Evaluationskonzept sowie ein Umsetzungskonzept, da Zwischenevaluationen und eine abschließende Erfolgskontrolle zur Erhöhung der Umsetzungsqualität der Maßnahmen geeignet sind.

2. Methodik und Vorgehensweise

Nachfolgend werden der organisatorische Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen sowie die angewandte Methodik dargestellt.

2.1 Methoden der Vorbereitenden Untersuchungen und des ISEK

2.1.1 Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen

Die folgenden Planungen, Erhebungen, Konzepte und Unterlagen wurden als allgemeine Datengrundlage im Rahmen der Bestandsaufnahme gesichtet und ausgewertet:

- Flächennutzungsplan der Stadt Bingen am Rhein (Nr. 464.0), rechtswirksam seit 26.06.2025
- Bebauungsplan „Rhein-Nahe-Eck, 3. Änderung“ (Nr. 104.3), in Kraft getreten am 12.05.2023
- Bebauungsplan „Hindenburgallee“ (Nr. 111.0), in Kraft getreten am 22.11.2005
- Bebauungsplan „Innenstadt“ (Nr. 116.0), in Kraft getreten am 18.05.2018
- Bebauungsplan „Gaustraße“ (Nr. 113.0), in Kraft getreten am 15.10.2013
- Stadtleitbild Bingen am Rhein (2011)
- Stadtleitbild Bingen am Rhein - Fortschreibung (2013/14)
- Mobilitätskonzept (2017)
- Parkraumuntersuchung Bingen-Stadt (2014)
- ÖPNV: Fahrpläne (2024) der Linien 230, 233, 234, 601, 602, 604, 605 und 606
- Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Mainz-Bingen, Generaldirektion Kulturelles Erbe (2020)
- Einzelhandelskonzept Stadt Bingen am Rhein (2014)
- Integriertes Klimaschutzkonzept mit Klimaschutzteilkonzepten Integrierte Wärmenutzung und Erneuerbare Energien (2012)
- Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes (2023)
- Hochwasserschutzkonzept (2022)
- Machbarkeitsstudie und Planung Stadteingang-West
- Informationen aus dem Geografischen Informationssystem (GIS) der Stadt Bingen am Rhein:
    - Katasterausschnitt (2025)
    - Luftbildkarte (2024)
- Pressebeiträge

2.1.2 Methoden der sozialplanerischen Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

Die sozialplanerische Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse (Kapitel 3.1) intendiert, die Sozialstruktur im Programmgebiet möglichst umfassend zu beschreiben und zu analysieren. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgt dies zunächst in Form einer beschreibenden Statistik durch Aufbereitung und Zusammenfassung der verfügbaren Daten.
Hierbei wird für geeignete Fragestellungen eine quantitative Datenauswertung vorgenommen, die sich in Tabellen/grafischen Darstellungen und Kennzahlen verdichtet.

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Sozialstruktur des Programmgebietes „Stadteingang West“ stützt sich auf die Daten der Kommunalstatistik des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und des Einwohnermeldewesens der Stadt Bingen am Rhein.
Überdies konnten weitere Informationen und Erkenntnisse aus dem Austausch mit den Fachämtern, mit Schlüsselpersonen sowie aus dem Öffentlichkeitsbeteiligungsprozess gewonnen werden.
In Abhängigkeit der raumbezogenen Verfügbarkeit der Daten werden diese auf Ebene des Programmgebietes, andernfalls auf Stadtteil- bzw. Gesamtstadtebene herangezogen und interpretiert.

Hierbei unterstützt ein Vergleich der Indikatoren und Daten im Programmgebiet mit den Trends auf gesamtstädtischer Ebene dabei, Fehlinterpretationen zu vermeiden.

2.1.3 Methoden der städtebaulichen Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

Aufgabe und Ziel der städtebaulichen und soziodemografischen Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse ist die Identifizierung, Beschreibung und Bewertung des von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebietes und das Aufzeigen der dort bestehenden besonderen Entwicklungsbedarfe.

Dazu wurden in Ergänzung zu den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen eigene Erhebungen durchgeführt, die im Besonderen Ortsbegehungen und Kartierungen verschiedener Themenschwerpunkte mit dazugehöriger Fotodokumentation umfassten.

Die Gewinnung weiterer wichtiger Erkenntnisse zur Beschreibung und Bewertung der städtebaulichen Strukturen konnten im Rahmen verschiedener Beteiligungsschritte durch den Austausch mit lokalen AkteurInnen und der Bevölkerung im Programmgebiet erzielt werden.

Die gewonnenen Informationen sind sodann in einer systematischen städtebaulichen Bestandsaufnahme und –analyse, auch unter Betrachtung ihrer Wechselwirkungen untereinander, zusammengeflossen.
Detailliertere Betrachtung fanden hierbei die nachfolgenden Teilaspekte:

- Verkehrsanbindung und –struktur, Mobilität
- Nutzungsstruktur und Leerstände
- Bebauungsstruktur und Ortsbild
- Bausubstanz und Sanierungszustand der Gebäude
- Grün- und Platzflächen

Die aus diesen Untersuchungen gewonnenen zentralen Ergebnisse finden in themenspezifischen, zusammenfassenden Bestands- und Analysekarten Darstellung und werden in den jeweiligen Kapiteln erläuternd ausgeführt.
Weiterhin wurde – unter Einbezug der aus der Bürger- und TÖB-Beteiligung gewonnenen Erkenntnisse – eine fachplanerische Bewertung der örtlichen Bestandssituation vorgenommen und daraus eine Bestandsbewertung im Hinblick auf die im Programmgebiet festzustellenden Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken vorgenommen.
Hieraus wurden wiederum Handlungsfelder sowie Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung des Programmgebietes abgeleitet.

2.1.4 Methoden der Bürgerbeteiligung

Eine wesentliche Rolle spielt bei der Erstellung und Umsetzung des ISEK die Bürgerbeteiligung, sodass alle Beteiligten in geeigneter Art und Weise möglichst von Beginn an in den Entwicklungsprozess einbezogen werden müssen.
Die Sanierung soll gemäß § 137 BauGB mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen durch die Gemeinde beraten werden.

Da städtebauliche Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen mit teils tiefgreifenden Veränderungsprozessen einhergehen, müssen die Interessen der Öffentlichkeit – AnwohnerInnen sowie EigentümerInnen – ebenso wie strategische Überlegungen wichtiger AkteurInnen vor Ort in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

Die Einbindung möglichst vieler Bevölkerungsgruppen in den Stadtentwicklungsprozess gelingt methodisch durch innovative und breit angelegte Beteiligungsmöglichkeiten. Grundlegend ist hierbei zu gewährleisten, dass die angewandten Beteiligungsmethoden einen tatsächlichen Einfluss auf das Planungsergebnis haben.

Um für die umfangreichen, komplexen und vielschichtigen Planungsaufgaben im Programmgebiet eine größtmögliche Anzahl an BürgerInnen zur Mitarbeit zu gewinnen, wurden verschiedene Beteiligungsformate durchgeführt.
Ziel dieses Vorgehens war es, zunächst einen ersten Eindruck und diesen konkretisierend ein umfassendes Bild des Programmgebietes aus unterschiedlichsten Blickwinkeln zu erlangen.
Die frühe Beteiligung möglichst vieler AkteurInnen soll die Akzeptanz der Untersuchungsergebnisse und der hierauf gründenden Handlungsansätze und Maßnahmen des ISEK steigern. Gleichzeitig dient diese Vorgehensweise auch der Gewinnung zentraler AkteurInnen für den weiteren Prozess.

Während des gesamten Prozesses der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die politischen EntscheidungsträgerInnen informiert und eingebunden (Teilnahme an Veranstaltungen, Berichterstattung in den städtischen Gremiensitzungen).

Die Bürgerbeteiligung wurde – in enger Abstimmung mit der Abteilung Stadtplanung des Bauamtes der Stadt Bingen – durch das KOBRA-Beratungszentrum für kommunale Kinder-, Jugend-, Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung aus Landau durchgeführt.

Die wichtigsten Beteiligungsaktivitäten und -formate waren:

- Befragung der EigentümerInnen im Programmgebiet (15.07.2024 - 15.10.2024),
- Befragung der Haushalte im Programmgebiet (08.08.2024 - 01.09.2024),
- Schlüsselpersonengespräche mit AkteurInnen vor Ort (09 - 10/2024),
- Auftaktveranstaltung (17.09.2024),
- Stadtteilspaziergang (25.09.2024),
- Abschlussveranstaltung (29.01.2025).

In Kapitel 3.2 werden diese im Detail erläutert und die Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess dargelegt.

3. Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen dargestellt, die aus der sozialplanerischen und städtebaulichen Bestandsaufnahme und –analyse sowie den vielfältigen Prozessen der Bürgerbeteiligung hervorgehen.

3.1 Sozialplanerische Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

Die Bevölkerungsentwicklung und demografischen Strukturen sind für die Vorbereitenden Untersuchungen von Relevanz, da sie maßgebliche Rahmenbedingungen der Quartiersentwicklung bilden.

Zur Beschreibung und Analyse der soziodemografischen Strukturen im Programmgebiet werden, wo möglich, Daten auf dieser vergleichsweise kleinräumigen Ebene herangezogen. Einige Daten liegen – aufgrund fehlender Überschneidung mit einer statistischen Einheit – lediglich für die gesamtstädtische Ebene vor.

3.1.1 Bevölkerungszahl und Bevölkerungsdichte

Bingen am Rhein ist eine große kreisangehörige Stadt mit 27.551 EinwohnerInnen (Hauptwohnsitz, Stand 22.05.2024) im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz.

Die Stadt Bingen ist in insgesamt acht Stadtteile untergliedert. Bingen-Stadt, die Kernstadt, weist auf Grundlage des Einwohnermeldewesens eine Bevölkerungszahl von 8.477 Personen auf (Hauptwohnsitz, Stand 22.05.2024).

Ein Teilgebiet von Bingen-Stadt bildet das Untersuchungsgebiet „Stadteingang West“, in dem derzeit 827 Personen leben (Stand 22.05.2024). Im Programmgebiet leben demnach rund 10 % der Bevölkerung von Bingen-Stadt und rund 3 % der Gesamtbevölkerung der Gesamtstadt.

Bezogen auf die Gesamtfläche der Stadt von 37,7 km² ergibt sich für die Gesamtstadt eine Bevölkerungsdichte von rund 698 Einwohnern je km². Damit ist die Bevölkerungsdichte im Vergleich zum Landkreis Mainz-Bingen, dem die Stadt Bingen angehört, rund doppelt so hoch.

Die Bevölkerungsdichte im Programmgebiet (22,00 ha) beträgt rd. 38 Einwohner pro km² und ist somit im Vergleich zur gesamtstädtischen Betrachtung deutlich niedriger. Dies ist auf die Nutzungsstruktur im Programmgebiet zurückzuführen, welche zu einem großen Teil aus Verkehrs- bzw. Grün- und Freiflächen besteht.

3.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Eine Zusammenstellung der Einwohnerzahlen für den Betrachtungszeitraum 2004 bis 2024 führt auf gesamtstädtischer Ebene Bingens zu einer Entwicklung, die die folgende Grafik abbildet.

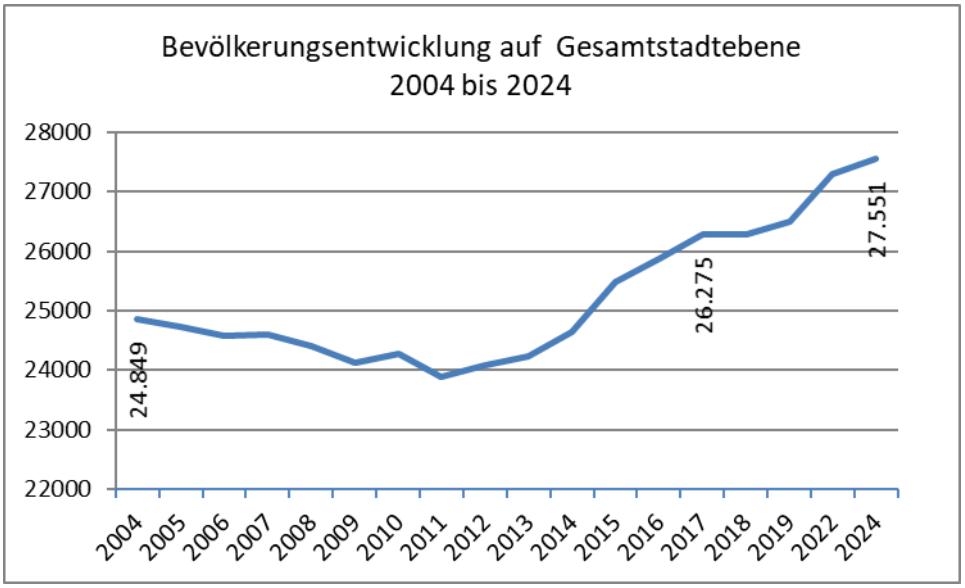


Abbildung 6 Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt Bingen am Rhein 2004 bis 2024
[Stadt Bingen 2024; Daten von Bürgerbüro Bingen am Rhein 2024]

Die Abbildung zeigt zunächst einen Rückgang der Einwohnerzahlen im dargestellten Zeitraum. Im Jahr 2011 wurde der für den dargestellten Zeitraum niedrigste Stand mit 23.886 Einwohnern erreicht. In den Folgejahren ist jedoch ein stetiger Anstieg der Bevölkerungszahl auf 27.551 in 2024 zu verzeichnen. Demzufolge ist insgesamt eine Veränderung der Einwohnerzahl vom Jahre 2004 bis zum Jahre 2024 von + 10,87 % festzustellen.

Die dargestellte Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bingen ist einerseits auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung, andererseits auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Langfristig betrachtet weist die natürliche Bevölkerungsentwicklung eine relative Stabilität auf, wohingegen

Wanderungen von verschiedenen exogenen Determinanten und in der zeitlichen Entwicklung von einer Varianz geprägt sind.

Die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Programmgebietes „Stadteingang West" kann mangels fortlaufender Datenerhebung nicht wie für die Gesamtstadt dargestellt werden, steht jedoch maßgeblich in Wechselwirkung mit der Bautätigkeit in diesem Gebiet, sodass die Neuerrichtung von Mehrfamilienwohnhäusern zu sprunghaften Anstiegen der Bevölkerungszahlen im Programmgebiet führen können. Insgesamt sind hier aufgrund der zur Verfügung stehenden Wohnraumangebote allerdings keine eklatanten Bevölkerungsrückgänge bzw. –anstiege zu verzeichnen.

3.1.3 Altersstruktur

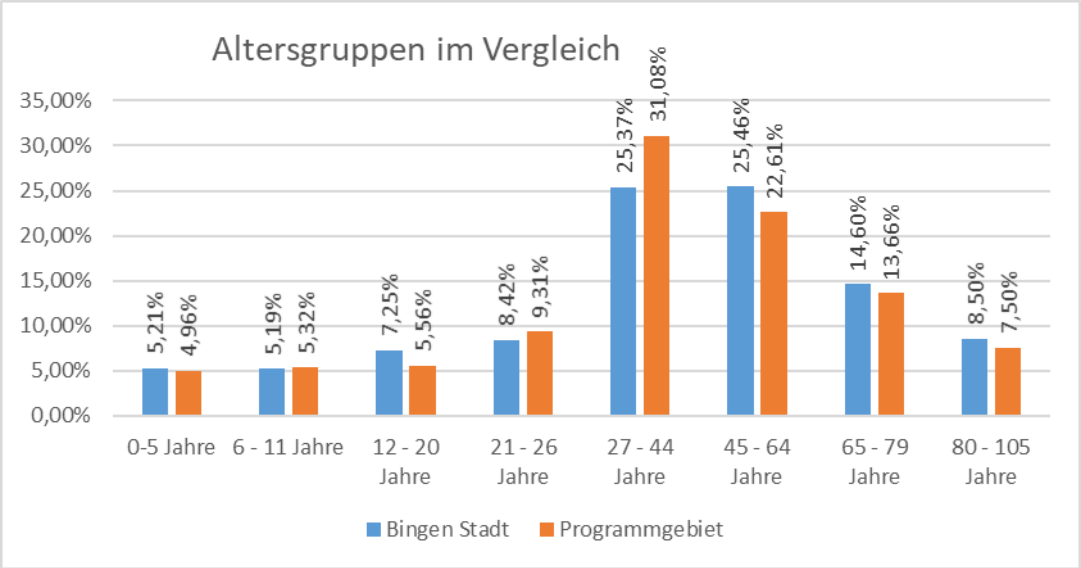


Abbildung 7 Altersgruppen im Vergleich (Gesamtstadt – Programmgebiet, Stand 22.05.2024)
[Stadt Bingen 2024; Daten von Bürgerbüro Bingen am Rhein 2024]

Bei der Betrachtung der Altersstruktur wird deutlich, dass die Gruppe der 27- bis 44-jährigen und der 45- bis 64-jährigen mit insgesamt ca. 54 % im Programmgebiet und ca. 51 % in der Gesamtstadt Bingen den Großteil der Bevölkerung ausmacht.
0- bis 5-jährige und 6- bis 11-jährige nehmen sowohl im Programmgebiet, als auch in der Stadt Bingen jeweils die geringsten Bevölkerungsanteile (insgesamt ca. 10 %) ein.
Ca. 21 % der Gesamtbevölkerung sind Senioren (65- bis 105-jähige) – damit ist dieser Anteil sowohl für die Gesamtstadt als auch das Programmgebiet mehr als doppelt so hoch.
Rund 15 % der Gesamtbevölkerung entfällt auf die 12- bis 26-jährigen.
Insgesamt unterscheidet sich die Altersstruktur des Programmgebietes nur geringfügig von der der Gesamtstadt Bingen.

3.2 Bürgerbeteiligung

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung erläutert. Die Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess wurden darüber hinaus in Kapitel 3.4 zur städtebaulichen Analyse aufgenommen und dienen als Grundlage zur Identifizierung der im ISEK enthaltenen Maßnahmen.
Ergänzend werden die Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess im Ergebnisbericht des Beratungszentrums KOBRA aus Landau festgehalten, in dem die einzelnen Formate und Veranstaltungen dokumentiert sind.

Die Bürgerbeteiligung fand auf zwei Ebenen statt. Zum einen wurden auf der Quartiersebene Befragungen durchgeführt – eine Befragung aller Haushalte im Programmgebiet im August 2024, Schlüsselpersonengespräche mit vier verschiedenen AkteurInnen aus dem Quartier sowie zwischen August und Oktober 2024 eine Befragung aller EigentümerInnen von Immobilien im Programmgebiet. Die zweite Ebene bildeten Veranstaltungen, zu denen neben der Bewohnerschaft des Programmgebietes auch die gesamte interessierte Öffentlichkeit eingeladen war. Aufbauend auf den ersten Ergebnissen aus der Haushaltsbefragung gab es neben einer Auftaktveranstaltung mit Workshopteil einen Stadtteilspaziergang durch das Gebiet. Die Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess wurden in einer Abschlussveranstaltung zusammenfassend erläutert.

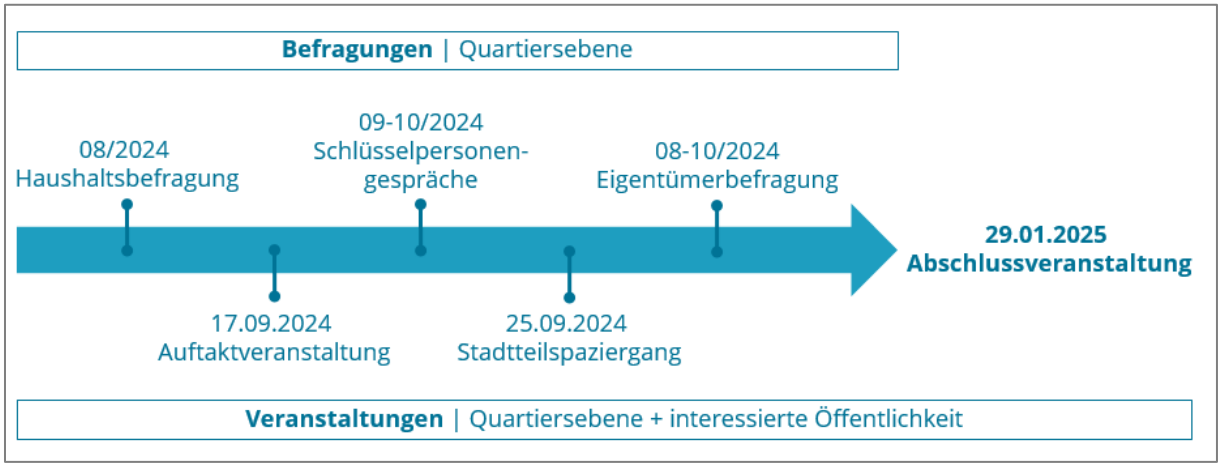


Abbildung 8 Bürgerbeteiligung zur Erstellung des ISEK
Quelle: Stadt Bingen, 2025

3.2.1 Eigentümerbefragung

Es erfolgte eine Befragung der EigentümerInnen der im Gebiet befindlichen Immobilien. Intention der Befragung der EigentümerInnen war es vorrangig, deren Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft zur Sanierung und Modernisierung ihrer Immobilien zu erfragen. Des Weiteren diente die Befragung der Ermittlung der baulichen Strukturen (Gebäudealter und –zustand, technische und energetische Ausrüstung sowie Sanierungsbedarfe der Gebäude und Wohnungen etc.).
Die Befragung fand im Zeitraum zwischen dem 15.07.2024 und dem 15.10.2024 und somit für eine Dauer von 10 Wochen statt. Es wurden 234 Fragebögen postalisch an (Mit-) EigentümerInnen von Objekten im Programmgebiet (Grundstücke, Gebäude, Wohnungen in Gebäuden) versandt, die portofrei an die Stadtverwaltung zurückgesandt werden konnten.
Insgesamt erreichten die Stadtverwaltung 47 Fragebögen, was einer Rücklaufquote von 20,09 % entspricht.



Abbildung 9 Befragung der EigentümerInnen (Auszug)
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2024

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse der Befragung der EigentümerInnen dargestellt und bewertet. Weitere Erkenntnisse aus der Eigentümerbefragung fließen in die städtebauliche Analyse ein.
Die nachfolgenden Angaben zur Auswertung der Eigentümerbefragung beziehen sich immer auf eine Grundgesamtheit von 47 Fragebögen. Ist die Grundgesamtheit abweichend, beispielsweise, weil zu einzelnen Fragen keine Angaben gemacht wurden, so wird dies explizit erwähnt.

Eingangs wurden allgemeine Fragen zur **Eigentumsstruktur** im Programmgebiet gestellt.

Zunächst wurde deutlich, dass viele Immobilien mehrere EigentümerInnen aufweisen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Mehrfamilienhäuser mit mehreren Eigentumswohnungen. Knapp 80 % (37 von 47) der Befragungsteilnehmenden besitzen eine Eigentumswohnung. Nur 9 Personen haben angegeben ein eigenes Gebäude/Grundstück zu besitzen.

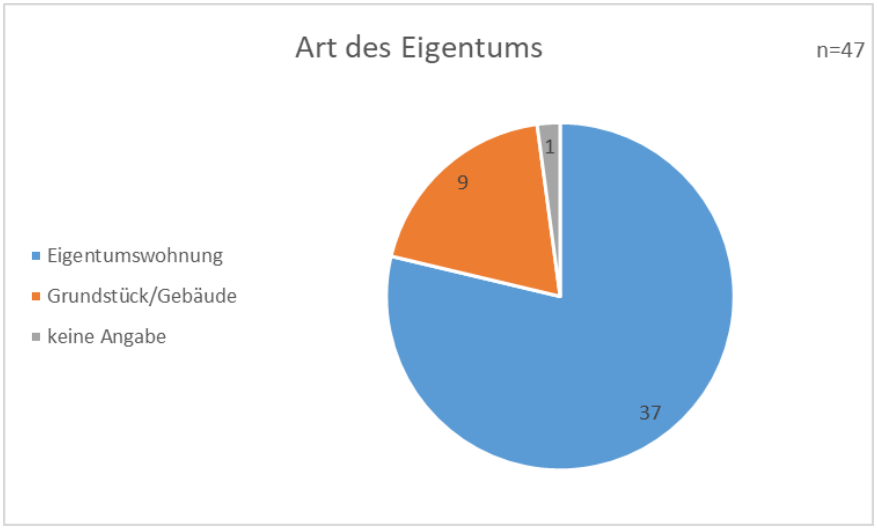


Abbildung 10 Eigentümerbefragung **-** Art des Eigentums
Quelle: Eigentümerbefragung, Stadt Bingen am Rhein, 2024

Insgesamt wohnt nur ca. ein Drittel (16 von 47) der Befragten selbst in ihrem Eigentum, woraus hervorgeht, dass das selbstgenutzte Eigentum gegenüber der Vermietung von Objekten im Programmgebiet eine geringere Rolle spielt.

Lediglich vier Befragte haben angegeben ihr Eigentum innerhalb der nächsten fünf Jahre verkaufen zu wollen. Elf Personen (ca. 23 %) haben überdies den Wunsch geäußert, weitere Grundstücke in der Nachbarschaft zu erwerben. Diese Personengruppe weist im Rahmen der Erstellung des ISEK eine besondere Relevanz auf, da davon auszugehen ist, dass Qualitäten des Programmgebietes erkannt wurden und gleichzeitig ein Interesse an der positiven Entwicklung des Gebietes besteht.

Nutzung der Grundstücke, Stellplätze

Die aus dem Rücklauf der Befragung erfassten Gebäude dienen vorrangig der Wohnnutzung.

Die im Rahmen der Befragung erfassten 23 Gebäude weisen laut Angaben der Befragten derzeit lediglich drei leerstehende Wohneinheiten und eine leerstehende Gewerbeeinheit auf. Dieses Ergebnis bestätigt den im Zuge von Ortsbegehungen erlangten Eindruck, dass das Programmgebiet eine hohe Wohnungsbelegungsrate und kaum Wohnungsleerstände aufweist.

Bezüglich der Parksituation im Programmgebiet gaben 16 der 47 befragten EigentümerInnen (ca. ein Drittel) an, keine weiteren Stellplätze zu benötigen. Ebenfalls 16 Personen gaben an, weitere Stellplätze zu benötigen. 15 Personen haben keine Angabe zu dieser Frage gemacht. Insgesamt wären nach Angaben der Befragten 60 Stellplätze nötig, um den Bedarf der 16 Personen mit dem Wunsch nach weiteren Stellplätzen zu decken. Dieser Wert unterstreicht den von den BürgerInnen geäußerten Stellplatzmangel auf privaten sowie öffentlichen Flächen im Programmgebiet. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung, insbesondere des Stadtteilspazierganges, wurden mehr Parkmöglichkeiten in der Gaustraße gewünscht.
Insgesamt gab ein Viertel der Befragten (12 von 47) an, einen Parkplatz im Nahbereich für den Eigenbedarf anzumieten, wenn es die Möglichkeit gäbe. Dieses Ergebnis unterstreicht den Wunsch der Befragten, über „eigene“ Stellplätze in Wohnungsnähe zu verfügen und auf die Stellplatzsuche respektive weitere Entfernungen zwischen Stellplatz (im öffentlichen Raum) und Wohnung verzichten zu können.

Gebäude und Gebäudequalität

Bei der Frage nach dem Zustand der Gebäude wurde zwischen dem Zustand der Gebäudehülle (insb. Fassade) und dem Gebäudeinneren unterschieden. Insgesamt ist zu beachten, dass sich der

Großteil der 47 ausgefüllten Fragebögen auf Eigentumswohnungen und dabei aufgrund mehrerer Wohnungen in denselben Gebäuden lediglich auf 23 unterschiedliche Gebäude bezieht.
Nach den Angaben der befragten BürgerInnen liegt insgesamt eine gute Gebäudequalität vor.
Die im Rahmen des Rücklaufs der Eigentümerbefragung erfassten Gebäude im Programmgebiet sind zwischen neun und 154 Jahre alt, das durchschnittliche Gebäudealter beträgt 47 Jahre.
Der Zustand der Gebäude wird sowohl im Inneren als auch im Äußeren überwiegend (von 22 der 45 Teilnehmenden) mit der zweiten von fünf Bewertungsstufen („leichte Mängel“) bewertet. Die Kategorie „Neubau/Modernisierung erfolgt“ wurde von 13 Befragten (ca. 29 %) für den äußeren und 16 Befragten (ca. 36 %) für den inneren Gebäudezustand angegeben. Die Bewertungskategorien „teilweise erhebliche Mängel, Renovierung/Sanierung erforderlich“ und „erhebliche Mängel, umfassender Sanierungsbedarf“ wurde für den inneren und äußeren Gebäudezustand jeweils nur einmal angegeben.

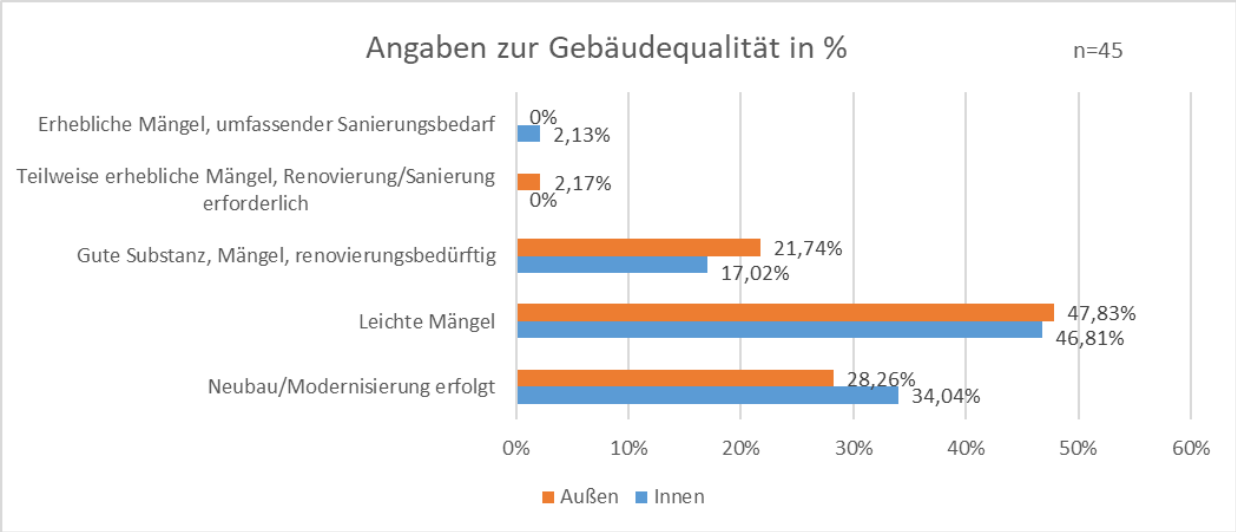


Abbildung 11 Eigentümerbefragung – Gebäudequalität
Quelle: Eigentümerbefragung, Stadt Bingen am Rhein, 2024

In Bezug auf den Modernisierungsstand des Gebäudes gaben 18 Personen an, dass in den letzten zehn Jahren (zwischen 2014 bis 2024) bereits Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Der Umfang der Investitionen beträgt durchschnittlich 93.586 Euro. Die Spanne liegt zwischen 80 Euro (niedrigster angegebener Wert) und 500.000 Euro (höchster angegebener Wert). Der Einbau von Isolierglasfenstern mit acht Nennungen und der Einbau einer energiesparenden Heizung mit fünf Nennungen war dabei die am Häufigsten durchgeführte Maßnahme.

Technik und Ausstattung der Gebäude

Die Zentralheizung ist mit 37 Nennungen die am Häufigsten angegebene Art der Heizung bzw. Warmwasserzubereitung. Ansonsten wurden zehn Mal die Etagenheizung, sechs Mal der Boiler und zwei Mal die Einzelöfen genannt.
Betrieben werden die Heizungen bzw. Warmwasserzubereitungen zum Großteil mit Erdgas (42 Nennungen). Vereinzelt wird Strom (vier Nennungen) und eine Wärmepumpe (zwei Nennungen) verwendet. Bei diesen Angaben muss wieder berücksichtigt werden, dass sich der Großteil der 47 ausgefüllten Fragebögen auf Eigentumswohnungen und dabei aufgrund mehrerer Wohnungen in denselben Gebäuden lediglich auf 23 unterschiedliche Gebäude bezieht.

Als Vorteile ihrer Objekte nannten die Befragten überwiegend deren Lage (ca. 73 %, 22 von 30 Angaben), was die im Rahmen der Bürgerbeteiligung häufig genannten positiven Lagebeziehungen

des Programmgebietes zur Innenstadt sowie die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz hervorhebt. Weitere genannte Vorteile waren bezogen auf die jeweilige Immobilie. So wurden der Schnitt der Wohnungen, viel Sonnenlicht oder auch ein Aufzug im Haus als Vorteil genannt.

Weiterhin wurden die EigentümerInnen um die Angabe von Nachteilen ihrer Objekte gebeten. Eine Mehrfachnennung der vorgegebenen Antwortmöglichkeiten war hierbei möglich. Insgesamt haben 31 Teilnehmende 39 Angaben gemacht, 16 Teilnehmende haben keine Angaben gemacht.
Die Auswertung der Eigentümerbefragung zeigte auf, dass insbesondere benachbarte Nutzungen und Verkehr zu Störungen und Beeinträchtigungen führen und einen Nachteil für die EigentümerInnen darstellen. (58 %, 18 von 39 Angaben).
Ca. ein Viertel der Nennungen (10 von 39) entfiel auf eine fehlende energiesparende Ausstattung der Gebäude als Nachteil.
Ein weiteres Viertel der Nennungen (ebenfalls 10 von 39) entfiel auf die Angabe fehlenden Freiraumes auf dem Grundstück als Nachteil des Objektes.
Lediglich eine Person gab Konstruktionsmängel als Nachteil des bewerteten Gebäudes an.

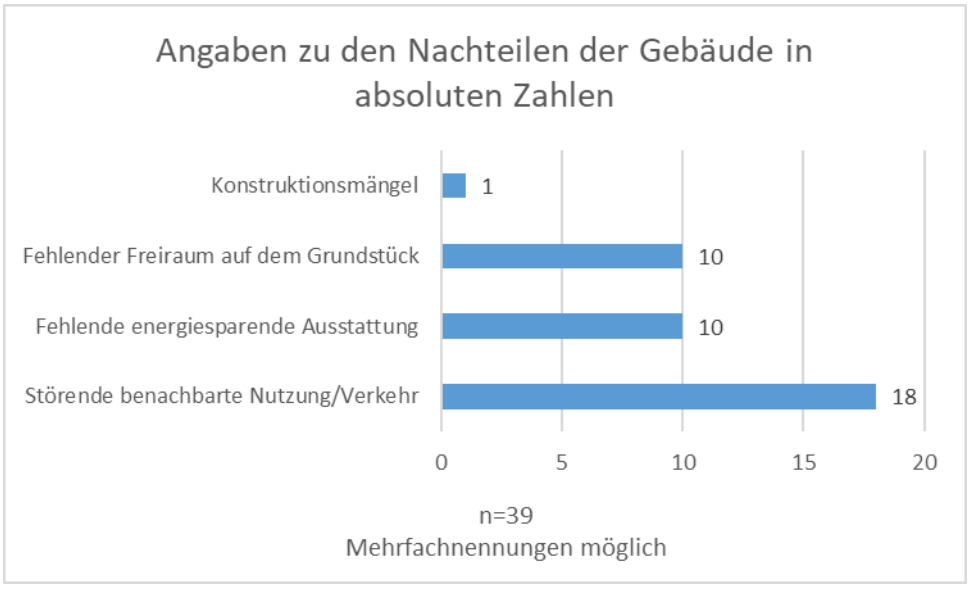


Abbildung 12 Eigentümerbefragung – Nachteile des Gebäudes (Mehrfachnennung möglich)
Quelle: Eigentümerbefragung, Stadt Bingen am Rhein, 2024

Mitwirkungsbereitschaft bei der Sanierung

Die Mehrheit der befragten EigentümerInnen (62 %, 26 von 42 Angaben) äußert kein Interesse an einer Sanierung oder Modernisierung.
Von den 16 interessierten Personen gaben zehn an, Interesse an dem Einsatz erneuerbarer Energien, neun an einer Heizungserneuerung und sechs an Wärmedämmung zu haben (Mehrfachnennungen möglich).

3.2.2 Haushaltsbefragung

Im Rahmen einer Haushaltsbefragung hatten alle BewohnerInnen des Programmgebietes ab 12 Jahren die Möglichkeit zur anonymen Meinungsäußerung zum Programmgebiet. Das Ziel bestand darin, die subjektive Bewertung der Wohn- und Lebensqualität und das Nutzungsverhalten der Quartiersbewohnerschaft im öffentlichen Raum zu erfassen.
Die Befragung wurde mittels einem Online-Fragebogen durchgeführt und erstreckte sich über den Zeitraum vom 08.08.2024 bis zum 01.09.2024. Es wurden Flyer mit einem zur Umfrage führenden

QR-Code an jeden Haushalt im Programmgebiet verteilt. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, Fragebögen in Papierform bei der Stadtverwaltung anzufordern.

Der Fokus der Befragung lag auf dem geplanten Programmgebiet. Insbesondere die Themenbereiche Stadtbild, Aufenthaltsqualität und Nutzungsintensität der öffentlichen Plätze und Freiflächen, Verkehr und Mobilität sowie die Stärken und Schwächen des Programmgebietes spielten hier eine Rolle.

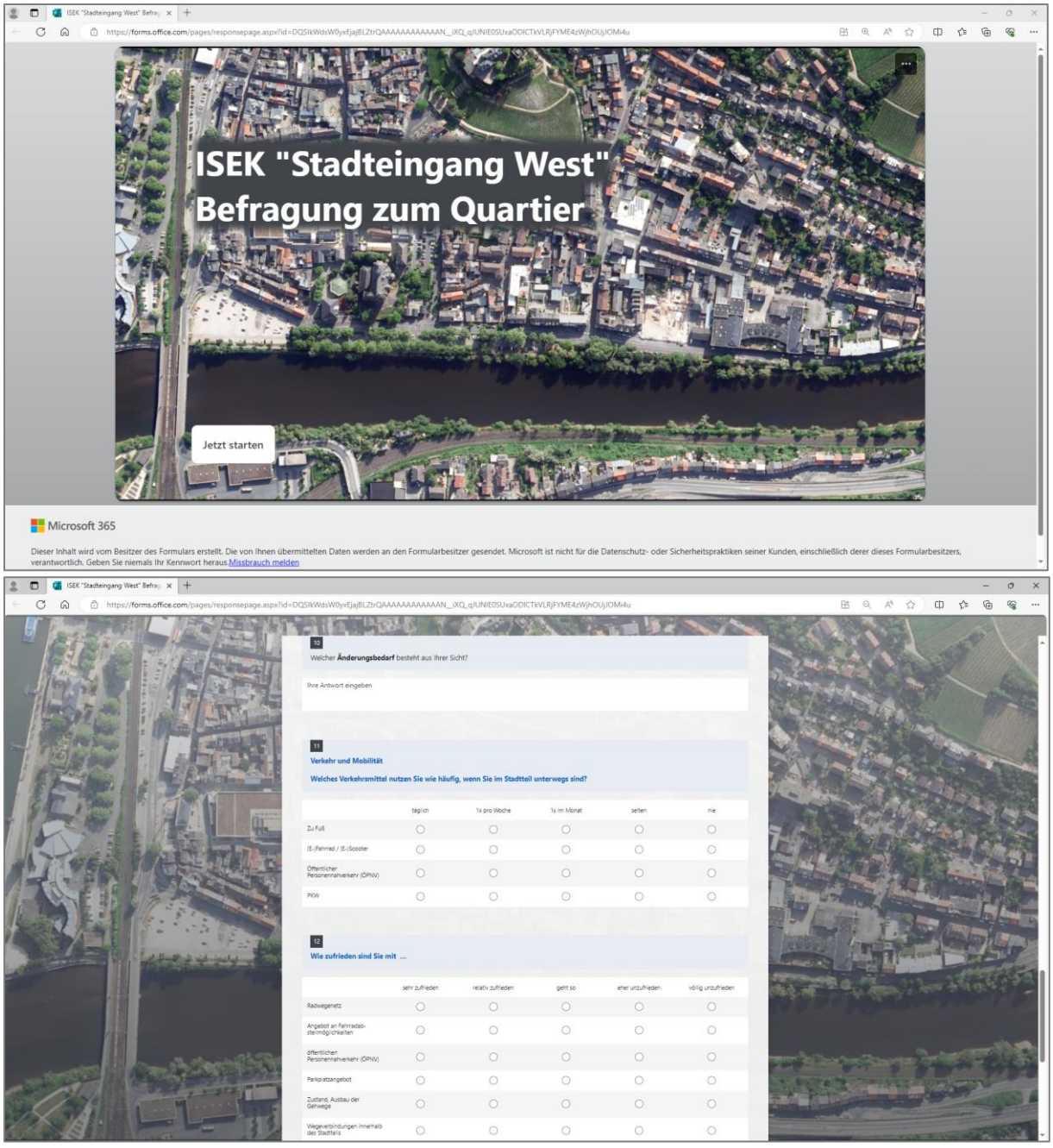


Abbildung 13 Haushaltsbefragung – Online-Fragebogen (Auszug)
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2024

Im Befragungszeitraum konnte ein Rücklauf von 20 Fragebögen erreicht werden, woraus sich bei einer Grundgesamtheit von 742 Personen (EinwohnerInnen 12 Jahre und älter) eine Rücklaufquote von 2,7 % ergibt. Trotz der niedrigen Rücklaufquote konnte durch die getätigten Angaben ein erster

Eindruck des Programmgebietes gewonnen werden, der sich im weiteren Verlauf der Öffentlichkeitsbeteiligung bestätigt respektive verfestigt hat.

Alle eingegangenen Fragebögen konnten für die Ergebnisauswertung verwendet werden. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Haushaltsbefragung dargestellt.

Bezüglich der Altersverteilung der Befragten wird deutlich, dass die meisten Fragebögen von Personen zwischen 21 und 60 Jahren ausgefüllt wurden. Dieses Ergebnis spiegelt auch die Altersstruktur des Programmgebietes wider, da auch hier diese beiden Altersgruppen am stärksten vertreten sind. Auffällig ist, dass keine unter 15-jährigen und keine über 80-jährigen an der Befragung teilgenommen haben.

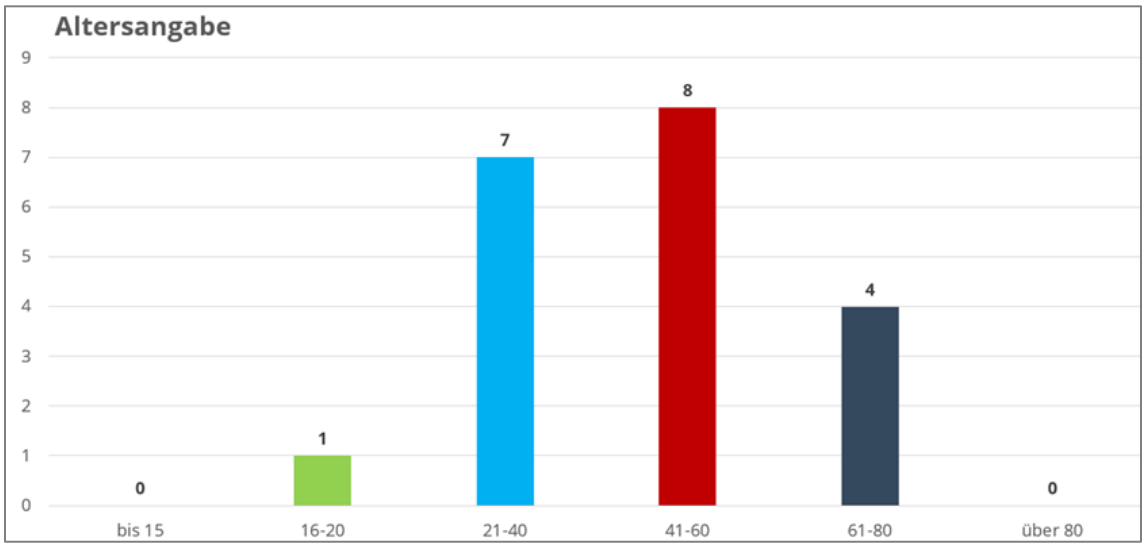


Abbildung 14 Haushaltsbefragung – Altersangabe
Quelle: Haushaltsbefragung, KOBRA, 2024

Zum Einstieg in die Befragung wurde um eine Bewertung des Programmgebietes insgesamt nach Schulnoten gebeten. Die Gesamtnote lag bei 2,65, sodass die meisten Befragten die Noten gut oder befriedigend vergaben.

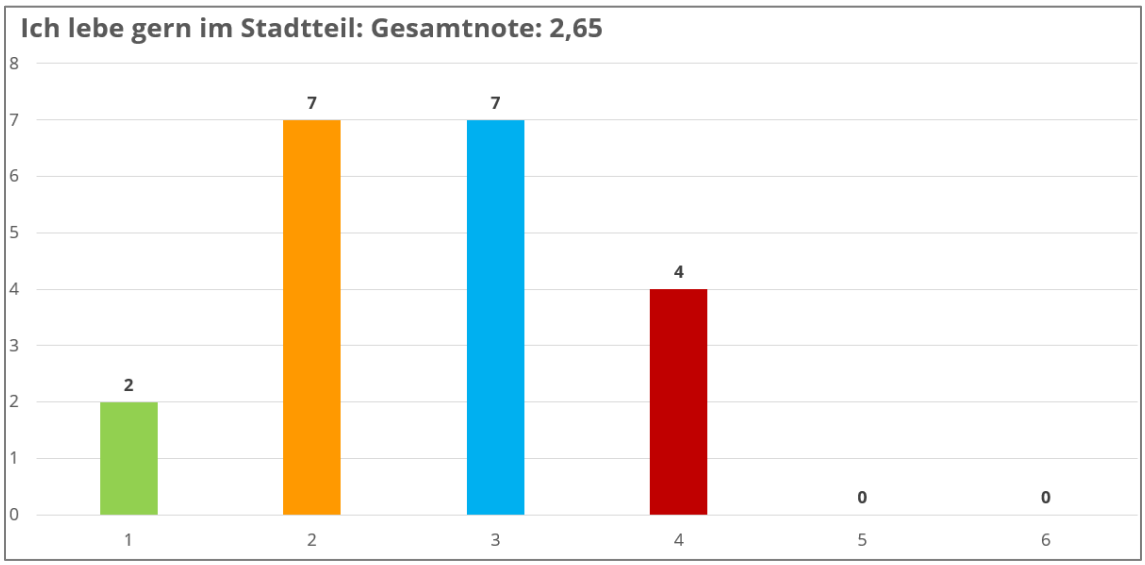


Abbildung 15 Haushaltsbefragung – Gesamtbewertung Programmgebiet nach Schulnoten
Quelle: Haushaltsbefragung, KOBRA, 2024

Die Abfrage, in welcher Wohnsituation sich die Befragten befinden, zeigte, dass eine deutliche Mehrheit der Befragten zur Miete im Programmgebiet leben.

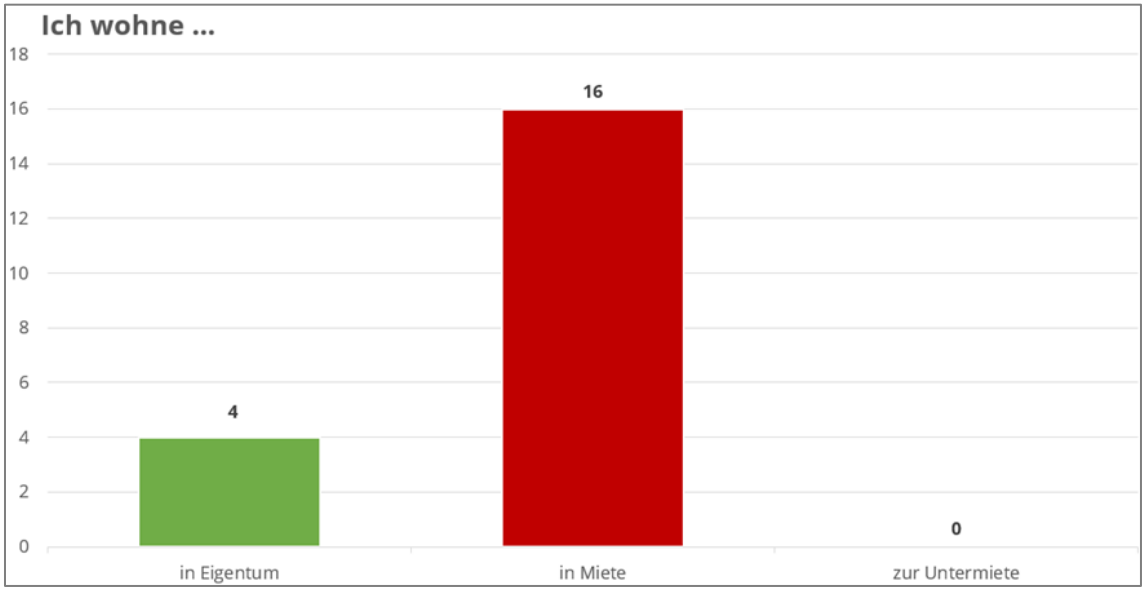


Abbildung 16 Haushaltsbefragung – Wohnsituation
Quelle: Haushaltsbefragung, KOBRA, 2024

Die Befragten wurden aufgefordert, **drei Stärken des Programmgebietes** zu benennen. Die im Folgenden aufgeführten, wörtlich übernommenen Nennungen stellen eine repräsentative Auswahl aller Nennungen dar. Teilweise gab es mehrere wortgleiche bzw. inhaltsähnliche Dopplungen.

- Nähe zur Nahe,
- Grünflächen und Nahe vor der Tür,
- kurze Wege (zu den Schulen, zur Stadtmitte, zu den Bahnhöfen),
- fast alle wichtigen Einrichtungen sind gut und schnell zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen,
- schnelle Wege zur B9 und Autobahn,
- es ist recht ruhig in der Stadt,
- lebendiges Stadtleben,
- es gibt viele ansprechende Veranstaltungen in der Stadtmitte, die die Innenstadt deutlich aufwerten,
- bezahlbarer Wohnraum.

Darüber hinaus wurden die Befragten aufgefordert, **drei Schwächen des Programmgebietes** zu benennen. Die im Folgenden aufgeführten, wörtlich übernommenen Nennungen stellen eine repräsentative Auswahl aller Nennungen dar. Teilweise gab es mehrere wortgleiche bzw. inhaltsähnliche Dopplungen.

- Lautstärke im Umfeld,
- starker Autoverkehr,
- wenige Parkplätze,
- kein Anwohnerparken,
- Autoverkehr vor Fußgänger/Radfahrer,
- zu wenig Fahrradwege,
- Fahrrad- bzw. Fußgängerweg an Nahe streckenweise zu eng,
- kein Einzelhandel,
- zu wenig Grünflächen,
- zu viele bebaute Flächen,

- Schmutz/Müll an Straßen,
- einige Leerstände von Immobilien (z.B. ehem. Racke),
- jede Nacht hört man irgendwen rumschreien,
- gerade in der Gaustraße laufe ich nachts nicht gerne alleine,
- wenige Vereine oder Freizeitmöglichkeiten im Viertel.

Zum Thema „Stadtbild und Aufenthaltsqualität“ wurden die Befragten darum gebeten, verschiedene Aspekte zu bewerten und ihre jeweilige diesbezügliche Zufriedenheit anzugeben. Die Skala reichte von „sehr zufrieden“ bis „völlig unzufrieden“.
Insgesamt wird erkenntlich, dass es hier sehr unterschiedliche Einschätzungen der Befragten gab, aber dennoch in vielen Kategorien das Mittelfeld (Zufriedenheit „geht so“) ausgeprägt ist. Auffällig ist, dass die Grün- und Freiflächen im Programmgebiet vergleichsweise schlecht bewertet wurden, wohingegen die Freizeitmöglichkeiten vor Ort überwiegend positiv bewertet wurden.

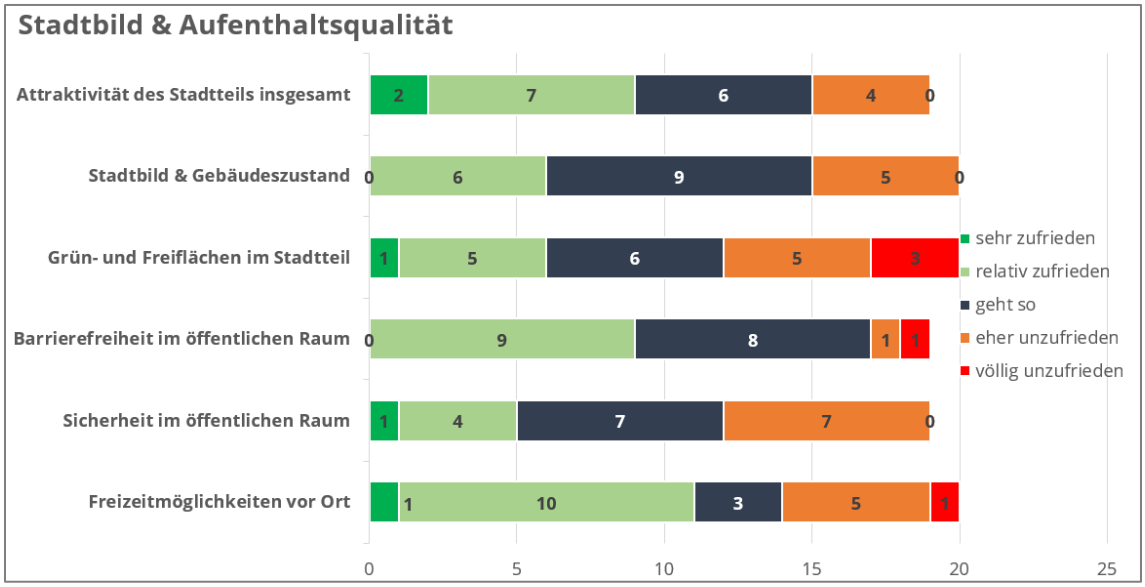


Abbildung 17 Haushaltsbefragung – Stadtbild und Aufenthaltsqualität
Quelle: Haushaltsbefragung, KOBRA, 2024

Die Befragten wurden aufgefordert, die aus ihrer Sicht bestehenden **Veränderungsbedarfe hinsichtlich des Stadtbildes und der Aufenthaltsqualität** zu nennen. Die im Folgenden aufgeführten, wörtlich übernommenen Nennungen stellen eine repräsentative Auswahl aller Nennungen dar. Teilweise gab es mehrere wortgleiche bzw. inhaltsähnliche Dopplungen.

- Aufwertung der Grünflächen,
- Optimierung Parken, auch für Anwohner,
- der geschotterte Parkplatz ohne Bäume macht nicht den besten Eindruck als Empfang,
- Ansicht und Gestaltung der Fassaden und der öffentlichen Flächen,
- das Überqueren der Straße zu den Parkanlagen an der Nahe ist ein gefährliches Unterfangen, es fehlt hier an ordentlichen Querungshilfen,
- Erhöhung der Sicherheit (Licht, etc.),
- Verkehrsberuhigung,
- Umbau Gaustraße zur Einbahnstraße Richtung Stadt,
- mehr Fahrradwege.

Im Weiteren wurde nach der Nutzungshäufigkeit der öffentlichen Plätze im Programmgebiet gefragt. Die Haushaltsbefragung zeigte hier ein deutliches Ergebnis, sodass vor allem die Grünanlage am Naheufer regelmäßig, d.h. täglich oder zumindest wöchentlich genutzt wird. Ebenso werden

das Rhein-Nahe-Eck und das Kulturufer bzw. der Fruchtmarkt regelmäßig, wenn auch häufig nur einmal monatlich, besucht.
Dem gegenüber stehen das Rondell am Gerbhausparkplatz und der Spielplatz am Naheufer, die überwiegend selten bis nie aufgesucht werden. Die Nutzung eines Spielplatzes ist hierbei stark altersabhängig und muss in Relation zu den Angaben zur Altersverteilung (s.o.) betrachtet werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass für die Nutzungshäufigkeit des Rondells die Altersstruktur weniger relevant ist.

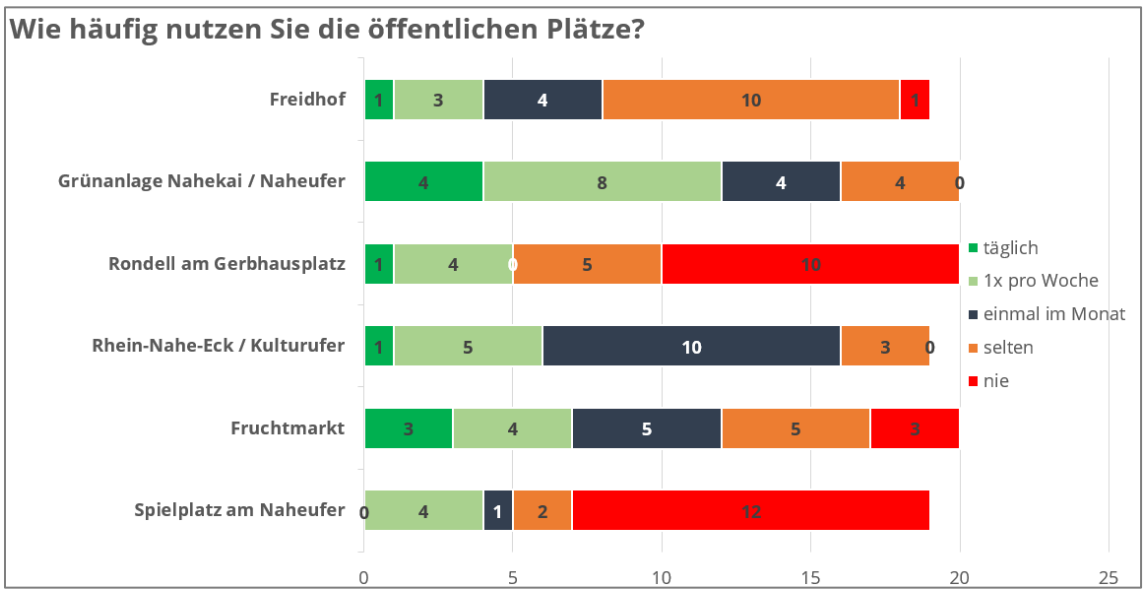


Abbildung 18 Haushaltsbefragung – Nutzungshäufigkeit öffentlicher Plätze
Quelle: Haushaltsbefragung, KOBRA, 2024

Inwieweit die Nutzungshäufigkeit mit der Bewertung der einzelnen öffentlichen Plätze korreliert, geht aus dem nachfolgenden Ergebnis der Bewertung nach Schulnoten hervor. Es wird ersichtlich, dass das Kulturufer mit dem Rhein-Nahe-Eck überaus positiv bewertet wurde. Die Grünanlagen am Naheufer wurden teils positiv, teils nur befriedigend oder schlechter bewertet. Der Freidhof und der Fruchtmarkt erhielten nur eine mittelmäßige Bewertung, das Rondell am Gerbhausparkplatz wurde mit der Durchschnittsnote 3,8 am schlechtesten bewertet.

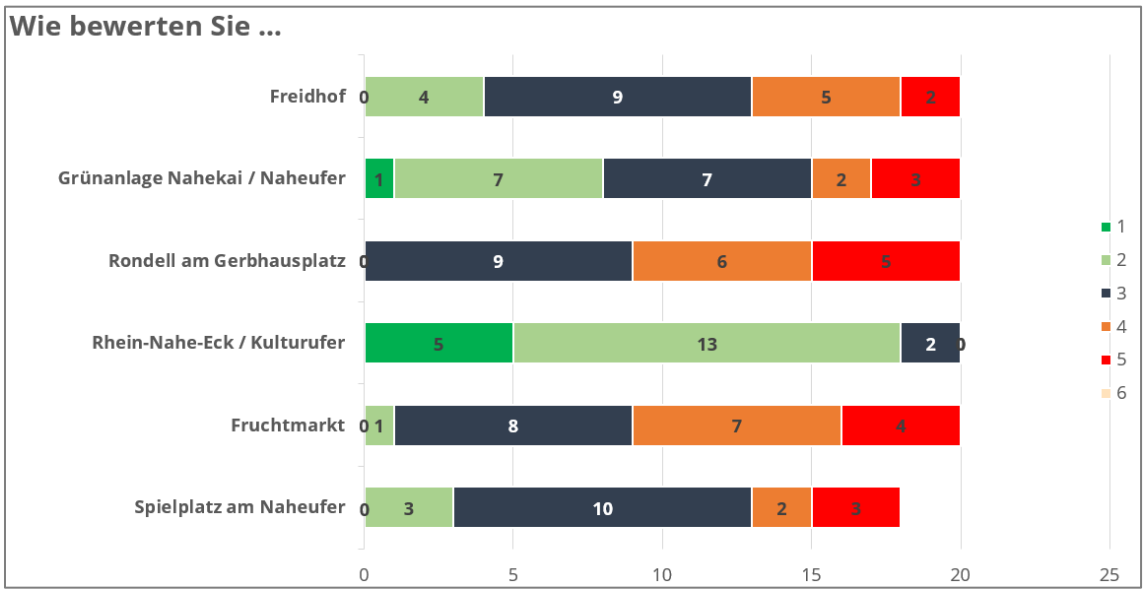


Abbildung 19 Haushaltsbefragung – Bewertung öffentlicher Plätze nach Schulnoten
Quelle: Haushaltsbefragung, KOBRA, 2024

Die Befragten wurden aufgefordert, die aus ihrer Sicht bestehenden **Veränderungsbedarfe der öffentlichen Plätze (Funktion, Gestaltung etc.)** zu nennen. Die im Folgenden aufgeführten, wörtlich übernommenen Nennungen stellen eine repräsentative Auswahl aller Nennungen dar. Teilweise gab es mehrere wortgleiche bzw. inhaltsähnliche Dopplungen.

- mehr Fahrradwege,
- sichtbare Begrenzung von Fuß- und Radweg,
- Geschwindigkeitskontrollen (Gaustraße, Schlossbergstraße),
- mehr Polizeiüberwachung gegen Abend,
- weniger PKW-Parkplätze,
- weniger versiegelte Flächen,
- mehr Grünflächen,
- gepflegteres Erscheinungsbild der Parkanlagen, insbesondere des sog. Rondell, hier findet sich oft Müll und es gibt Ratten,
- Sauberkeit der Anlagen, man geht lieber zum Rhein, um sich da aufzuhalten als an der Nahe,
- es ist vieles kaputt in der Stadt, es hängen an vielen Plätzen Menschen rum, dir mir Angst machen, zum Beispiel am City Center, am Neffplatz, bei den Bänken am Gerbhausparkplatz,
- bezahlbarer Wohnraum.

Des Weiteren wurde der Aspekt „Verkehr" in der Befragung thematisiert. Eingangs wurden die Befragten zur Angabe aufgefordert, wie häufig sie welches Verkehrsmittel nutzen, wenn sie im Stadtteil unterwegs sind. Für diese Frage zeichnete sich ein klares Ergebnis ab, indem die Befragten im Stadtteil am häufigsten zu Fuß gehen oder das Auto nutzen. Einige nutzen regelmäßig das Fahrrad, nur der ÖPNV wird von einem überwiegenden Teil der Befragten nur selten oder sogar nie benutzt.

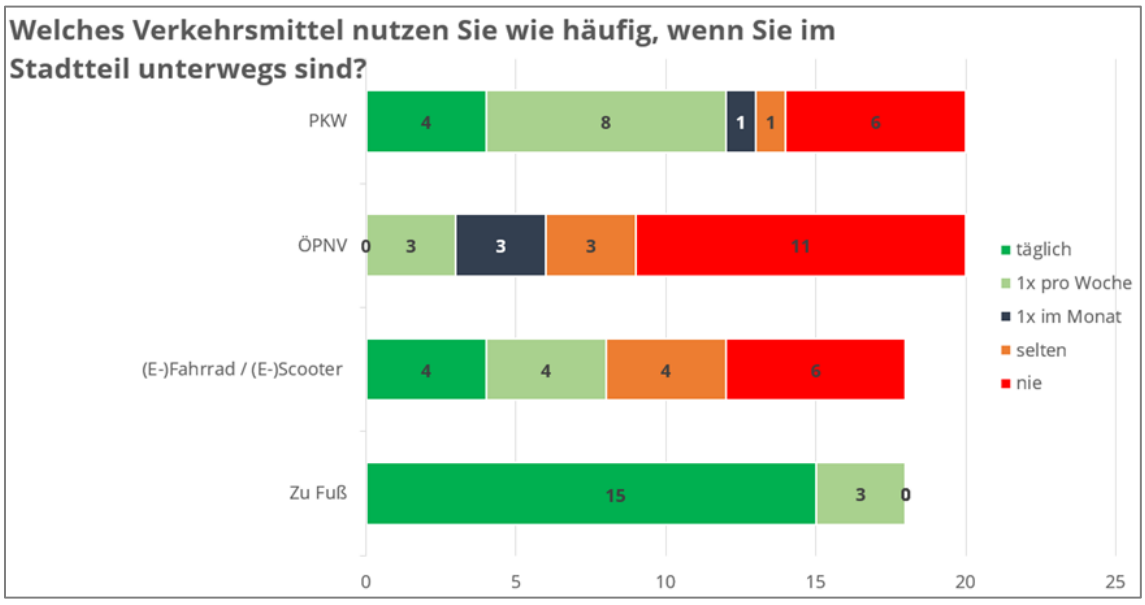


Abbildung 20 Haushaltsbefragung – Nutzungshäufigkeit von Verkehrsmitteln
Quelle: Haushaltsbefragung, KOBRA, 2024

Anschließend wurden die Befragten gebeten, ihre Zufriedenheit mit verschiedenen verkehrsbezogenen Aspekten zu äußern. Auch für diese Frage gab es differenzierbare Meinungen, wobei insbesondere die Fahrradabstellmöglichkeiten, der Zustand der Gehwege und das Parkplatzangebot oftmals nur mittelmäßig bis schlecht bewertet wurden.

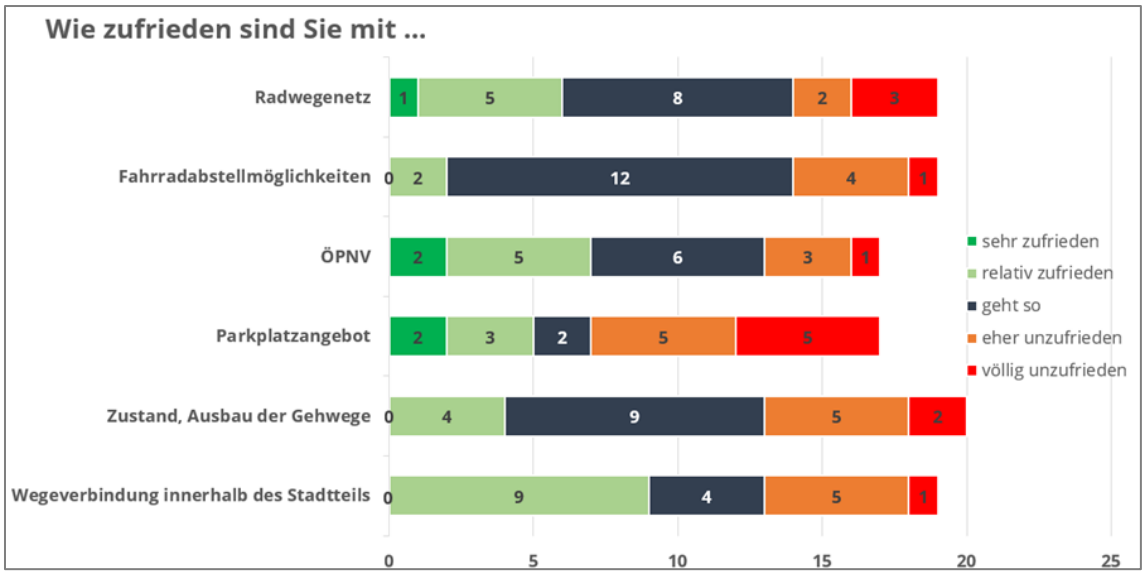


Abbildung 21 Haushaltsbefragung – Bewertung Verkehr und Mobilität
Quelle: Haushaltsbefragung, KOBRA, 2024

Die Befragten wurden aufgefordert, die aus ihrer Sicht bestehenden **Handlungsbedarfe hinsichtlich der Aspekte Verkehr und Mobilität** zu nennen. Die im Folgenden aufgeführten, wörtlich übernommenen Nennungen stellen eine repräsentative Auswahl aller Nennungen dar. Teilweise gab es mehrere wortgleiche bzw. inhaltsähnliche Dopplungen.

- Barrierefreiheit der Gehwege bzw. der Bordsteine (an Straßeneinmündungen und Kreuzungen),
- Autoverkehr nicht mehr an erste Stelle bei der Planung setzen, Stadtteil für Fußgänger und Radfahrer sicherer machen,
- zugeparkte oder zu enge Bürgersteige,
- komplizierte Fahrradwegführung, enge Wege, Risiko durch Autoverkehr,
- markierte Fahrradwege mit direkter Wegeführung in die Innenstadt,
- zusätzlicher kostenfreier Parkraum.

Abschließend wurden die Befragten aufgefordert, die aus ihrer Sicht bestehenden ***größten* Handlungsbedarfe im Programmgebiet** (bezogen auf alle Handlungsfelder) zu nennen. Die im Folgenden aufgeführten, wörtlich übernommenen Nennungen stellen eine repräsentative Auswahl aller Nennungen dar. Teilweise gab es mehrere wortgleiche bzw. inhaltsähnliche Dopplungen.

- Verbesserung der Radwege und Ausbau,
- Verkehrsberuhigung Gaustraße,
- Sauberkeit,
- Aufwertung der Grünflächen,
- mehr Grün im Viertel,
- Leerstände reduzieren,
- mehr Ordnung und Sicherheit.

3.2.3 Schlüsselpersonengespräche

Des Weiteren fanden Gespräche mit Schlüsselpersonen im Quartier statt, die Aufschluss über Stärken und Schwächen des Programmgebietes aus unterschiedlichen Nutzer- und Interessensperspektiven geben konnten.
Zwischen dem 03.09. und 02.10.2024 wurden insgesamt vier Gespräche geführt.

Die Schlüsselpersonengespräche dienten weniger der Feststellung erklärender, wechselseitiger Zusammenhänge als der einzelfallbezogenen Betrachtung und Bewertung des Programmgebietes und dem Vergleich dieser verschiedenen subjektiven Bewertungen.
Mit den Schlüsselpersonengesprächen wurde demnach das Ziel verfolgt, zum einen detaillierte Informationen und Einschätzungen zum Programmgebiet zu erlangen, zum anderen die jeweiligen befragten Schlüsselpersonen für die Programmziele und Vorhaben im Programmgebiet „Stadteingang West“ zu gewinnen.

Die vier ausgewählten Schlüsselpersonen repräsentierten hierbei unterschiedliche Ziel- bzw. Interessensgruppen im Programmgebiet. Neben Personen aus den Bereichen Bildung (Kindertagesstätte), Kultur und Gewerbe wurde ein privater Investor befragt, dem das das Quartier prägende ehemalige Racke-Gelände gehört.



Abbildung 22 Schlüsselpersonengespräch mit Herrn Nohr
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2024

Die durchgeführten Schlüsselpersonengespräche waren für die Analysearbeit zur Erstellung des ISEK aufgrund der verschiedenen Blickwinkel der interviewten Akteurinnen und Akteure sehr aufschlussreich.
Frau Kilz vertrat als Leiterin des Kindergartens St. Annaberg die Interessen der Kinder und regte sicherere Wegeführungen im Programmgebiet und die Anschaffung neuer Spielgeräte für den Spielplatz am Naheufer an.
Frau Tabarelli als Vorsitzende des Vereins Bingen Unternehmen Zukunft (BUZ e.V.) konnte durch ihr langjähriges Engagement in Bingen relevantes Hintergrundwissen bezüglich der Entwicklung des Programmgebietes in den letzten Jahrzehnten beisteuern. Frau Tabarelli bot den Blick von Seiten der Geschäfte und Unternehmen und der Wirtschaftsförderung auf mögliche Entwicklungen im Programmgebiet.
Herr Nohr leitet die Volkshochschule Bingen als wichtige Bildungs- und Kultureinrichtung für Stadt und Umland. Die VHS hat ihren Standort am Freidhof, weitere Kurse sind jedoch interimsweise auch in den Räumlichkeiten auf dem Racke-Gelände untergebracht.
Herr Rickel ist Investor und Immobilienentwickler und stellt als Eigentümer des ehemaligen Racke-Geländes eine wichtige Schlüsselperson bei der Entwicklung des Programmgebietes dar.

Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse aus den Schlüsselpersonengesprächen zusammenfassend wiedergegeben. Die Einschätzungen und Anregungen der Befragten sind zudem in die städtebauliche Analysearbeit zum ISEK und die Ableitung von Maßnahmen eingeflossen.

Gespräch am 03.09.2024 mit Frau Kilz, Leiterin Kindergarten St. Annaberg

Frau Kilz legt zum Einstieg in das Gespräch dar, dass ein großer Anteil der Kinder im Kindergarten St. Annaberg von ca. 80 Prozent einen Migrationshintergrund hat. Da viele der im Programmgebiet und im gesamten Innenstadtbereich wohnenden Familien kein eigenes Auto besitzen, betont sie die Wichtigkeit wohnortnaher Angebote zur Freizeitgestaltung.
Hierzu zählen im Einzugsbereich des Kindergartens insbesondere der Spielplatz am Naheufer sowie der Wasserspielplatz im Park am Mäuseturm. Der Spielplatz an der Burg Klopp wird ihrer Erfahrung nach seltener genutzt, da dieser über das vorhandene Wegenetz (Steigung, Oberflächenbeschaffenheit) mit Kinderwägen nur beschwerlich zu erreichen ist.
Der Spielplatz am Naheufer wird sowohl von Familien zur privaten Freizeitgestaltung als auch durch den Kindergarten St. Annaberg genutzt. Ihrer Einschätzung nach werden die Klettergerüste gerne und viel genutzt, wohingegen der „Wippring" selten bespielt wird und die vorhandene Freifläche von den Kindern ebenfalls nicht zum Spielen genutzt wird. Aus Sicht von Frau Kilz ist der Spielplatz insbesondere für ältere Kinder (6 bis 8 Jahre) nur wenig attraktiv. Grundsätzlich sollte der Spielplatz mehr Aufenthaltsqualität für Familien bieten und weitere Spielgeräte wie eine Vogelnestschaukel, ein Karussell oder ein Bodentrampolin angeboten werden.

Frau Kilz berichtet weiterhin, dass im Kindergarten St. Annaberg die Verkehrserziehung der Kinder von großer Relevanz ist. Die Kita-Gruppen überqueren häufig den Gerbhausparkplatz, um z.B. zum Hauptbahnhof zu gelangen. Da es abseits der stark befahrenen Gerbhausstraße keinen durchgängigen Weg zur Nahebrücke nach Bingerbrück gibt, nutzen die Kita-Gruppen den Fuß- und Radweg an der Nahe und überqueren für das letzte Wegstück bis zur Brücke den Parkplatz, der ihnen jedoch keine visuell wahrnehmbaren, seitlichen Orientierungsgrenzen setzt. Diesbezüglich äußert Frau Kilz den Wunsch einer durchgängigen naheseitigen Wegeverbindung abseits der Gerbhausstraße. Als problematisch schildert sie weiterhin die gemeinsame Führung von Fußgänger- und Radverkehr entlang der Nahe, vor allem in den schmalen Teilstücken, und regt eine Trennung von Fußgänger- und Radverkehr an.

Gespräch am 10.09.2024 mit Frau Tabarelli, Vorsitzende von BUZ e.V.

Frau Tabarelli legt zu Beginn des Gespräches Schwierigkeiten für Binger HändlerInnen und Gewerbetreibende dar, zeigt aber auch Potentiale der Binger Innenstadt auf.

Die Einfahrt von der Saarlandstraße kommend in die Gaustraße, die Pforte in die Innenstadt und somit eine Visitenkarte der Stadt Bingen, empfindet Frau Tabarelli als unattraktiv und zu stark vom Verkehr geprägt. Sie berichtet von einer gefährlichen und unübersichtlichen Verkehrsführung für Radfahrende und FußgängerInnen.

Die Gaustraße weist für Frau Tabarelli die größten Mängel auf, bietet jedoch auch großes Potential. Es mangelt ihrer Meinung nach an einer Durchgrünung der Straße und die Gehwege befinden sich in einem teils schlechten Zustand. Die Gaustraße war früher die Prachtstraße von Bingen und es gab viele repräsentative Gebäude, wovon die heutige Bausubstanz teilweise noch zeugt. Heute hat die Gaustraße vor allem Verkehrsfunktion und durch die verdichtete Wohnbebauung ist das ursprüngliche Stadtbild stellenweise verschwunden. Frau Tabarelli äußert die Idee, neben der Förderung der Sanierung ortsbildprägender Gebäude Fotos oder Erklärungen zu den alten Gebäuden an den heutigen Fassaden anzubringen. Wünschenswert ist aus ihrer Sicht des Weiteren eine Aktion zur Bepflanzung von Blumenkübeln und damit zur Aufwertung des Stadtbildes wie in Bingerbrück (Aktion „Bingerbrück blüht auf").

Eine weitere Anregung war die Umgestaltung der Gaustraße, für die Frau Tabarelli das Beispiel der Stadt Ludwigsburg nennt. Hier wurde in der Mitte der Verkehrsfläche ein Grünstreifen mit Baumreihe zwischen den Fahrbahnen angelegt, mit dem eine Begrünung des Straßenraumes erreicht werden konnte und der zugleich als Querungshilfe für FußgängerInnen dient.

Darüber hinaus herrscht im Bereich der Gaustraße aus Sicht von Frau Tabarelli ein Stellplatzmangel für die Fahrzeuge von Anwohnenden und Mitarbeitenden der dort ansässigen Büros und Betriebe. Sie regt daher die Schaffung von Stellplätzen, ggfs. in Form einer Quartiersgarage an. Aus ihrer Sicht würde sich hierfür ggfs. das ehemalige Racke-Gelände eignen.

Ein weiterer negativer Aspekt sind die in der Gaustraße zu verzeichnenden Leerstände, für die neue Nutzungen gefunden werden sollten. Insbesondere hebt Frau Tabarelli hier den Leerstand in der Gaustraße 1 (Ecke Schlossbergstraße) hervor. Sie erläutert, dass u.a. auch für die Schmittstraße zu erkennen ist, dass sich das Händlernetz ausdünnt und daher die klassischen gewerblichen Nutzungen kritisch zu bewerten sind. Eventuell könnte der Leerstand für sogenannte „Show-Rooms“ für Küchenstudios oder Möbelhäuser genutzt werden.

Frau Tabarelli äußert weiterhin die Bitte, bei der zukünftigen Entwicklung des Racke-Geländes die bestehenden städtebaulichen Strukturen des Quartieres zu beachten.
In Bezug auf das Racke-Gelände hatte BUZ e.V. bereits vor ca. 20 Jahren Anregungen für die Entwicklung des Geländes vorgebracht und damals eine Ideenskizze entwickelt, die Frau Tabarelli im Gespräch schilderte. Zur damaligen Zeit bestand nach Frau Tabarellis Schilderungen Bedarf für ein 3-Sterne-Plus-Hotel. Ebenfalls war die Errichtung eines Restaurants mit Dachterrasse mit Naheblick angedacht. Ergänzt werden sollte das Angebot durch gesundheitsbezogene Einrichtungen wie Fitness- und Kosmetikstudios oder Räumlichkeiten für Arzt- und Physiotherapiepraxen. Auch die Attraktivierung des Naheufers zwischen Basilika und Drususbrücke war Bestandteil des Konzeptes.

Ein großes Potential für die positive Entwicklung des Stadtteiles sieht Frau Tabarelli auch heute noch in den Grünflächen am Naheufer. Sie ist der Meinung, dass der Blick auf die Nahe durch die großkronigen Bäume am Uferstreifen zu stark eingeschränkt ist und dass mehr attraktive Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten entstehen sollten.

Auch der Freidhof und der Fruchtmarkt stellen als Eingangstore in die Innenstadt für Frau Tabarelli einen Handlungsschwerpunkt dar. Der Freidhof als Verbindung zwischen Naheufer und Fußgängerzone sollte ihrer Meinung nach aufgewertet werden. Wünschenswert ist eine Umgestaltung des Platzes mit neuem Beleuchtungskonzept, um BesucherInnen an die Innenstadt zu binden.

Insgesamt bittet Frau Tabarelli darum, die Themen Sicherheit und Sauberkeit im öffentlichen Raum im Rahmen der ISEK-Erstellung zu berücksichtigen, da diese im Innenstadtraum von steigender Relevanz sind.

<u>Gespräch am 02.10.2024 mit Herrn Nohr, Leiter der Volkshochschule Bingen</u>

Eingangs beleuchtet Herr Nohr die derzeitige Raumsituation der Volkshochschule in Bingen. Neben dem Hauptstandort am Freidhof verfügt die VHS aktuell über 20 Unterrichts- und drei Büroräume auf dem ehemaligen Racke-Gelände in der Gaustraße sowie über drei weitere Unterrichtsräume im Gebäude Gaustraße 2. Vsl. Ende 2025 sollen die beiden Standorte in der Gaustraße aufgelöst und in neue Räumlichkeiten im Stadtteil Büdesheim umgezogen werden.

Herr Nohrs Wunsch ist, die Angebote der VHS zukünftig stärker im Quartier zu öffnen und erlebbar zu machen, unabhängig von dem anstehenden Umzug der Räumlichkeiten nach Büdesheim. Ihm geht es hierbei darum, einen „dritten Ort“ zu etablieren, einen sozialen Treffpunkt mit Lernangeboten als Bildungs- und Begegnungsort. Bausteine könnten Räumlichkeiten mit Schulküche zur

Veranstaltung von Kochkursen, ein Quartierscafé als Stadtteiltreff sowie Räumlichkeiten und Angebote für Jugendliche sein. Ein denkbarer Ort zur Unterbringung dieser Einrichtung stellt für Herrn Nohr das ehemalige Racke-Gelände dar.

Darüber hinaus geht Herr Nohr auf Orte im öffentlichen Raum in der Binger Innenstadt ein, die er als wichtig für die Mitarbeitenden und Kursteilnehmenden der VHS einschätzt.
Zum einen stellt der Freidhof einen wichtigen Platz dar, der in den Kurspausen sowie dreimal jährlich für Feste und Veranstaltungen der VHS genutzt wird. Herr Nohr kann sich auch die Durchführung einzelner Kurse im Freien auf diesem Platz vorstellen. Die Grundstruktur des Platzes ist seines Erachtens gut, er sieht Aufwertungspotential jedoch insbesondere in der Schaffung attraktiver Aufenthalts- und Sitzbereiche.
Zum anderen sieht Herr Nohr dringende Handlungsbedarfe bzgl. der Umgestaltung des Rondells am Naheufer gegenüber der VHS. Dieser Platz stellt vom Gerbhausparkplatz und vom Parkplatz an der Stefan-George-Straße kommend das Eingangsportal in die Innenstadt und zur VHS dar. Herr Nohr empfindet eine Aufwertung dieser Platzfläche als notwendig, um sie für neue Nutzergruppen zu öffnen. Er sieht Bedarfe im Besonderen in der Errichtung von sicheren Fahrradabstellmöglichkeiten sowie E-Ladestationen.
Ebenso sieht er in der Aufwertung der Grünflächen und des Fuß- und Radweges am Naheufer ein großes Potential für das Programmgebiet und die gesamte Binger Innenstadt.

Abschließend führt Herr Nohr aus, dass etwa 45 % der Kursteilnehmenden aus dem Postleitzahlenbereich 55411 kommen und die VHS darüber hinaus ein weites Einzugsgebiet aufweist. Ca. 80 % aller Kursteilnehmenden erreichen die VHS mit dem Auto, jeweils ca. 10 % nutzen den ÖPNV oder kommen zu Fuß. Das Kursangebot wurde in den Abendstunden an die Zugfahrzeiten angepasst. Es gibt fußläufig nahgelegene Bushaltestellen, das Busangebot endet abends allerdings früher als das Kursangebot. Aus diesem Grund spielen PKW zur An- und Abreise zu den Kursen eine bedeutsame Rolle, sodass das vorhandene Stellplatzangebot von Herrn Nohr als essentiell beurteilt wird.

Gespräch am 10.10.2024 mit Herrn Rickel, Investor und Eigentümer des ehem. Racke-Geländes

Gesprächsthema waren insbesondere verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten für das im Besitz des Investors befindliche ehemalige Racke-Gelände. Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der Auftaktveranstaltung am 17.09.2024 und des Stadtteilspazierganges am 25.09.2024 auch seitens der Öffentlichkeit Vorschläge und Wünsche geäußert. Demnach sollte sich eine etwaige neue Bebauung in die vorhandene Baustruktur einfügen und kleinteiliger und gebietsverträglich dimensioniert sein. Auch wurde die Idee eines Quartierstreffs, ggfs. ergänzt um ein Gastronomie- oder Einkaufsangebot geäußert.

Wie bereits öffentlich bekannt ist, wird die VHS ihren Standort vsl. im Jahr 2026 vom jetzigen Interimsstandort auf dem ehemaligen Racke-Gelände nach Büdesheim verlagern. Die weitere Entwicklung des Geländes ist zum Zeitpunkt des Schlüsselpersonengespräches noch offen.

Herr Rickel bewertet Teile des Programmgebietes, insbesondere den Bereich der Gaustraße als wenig attraktiv und zu wenig grün. Seiner Meinung nach fehlen z.B. Fassadenbepflanzungen und im Allgemeinen Aufenthaltsqualitäten, sodass er die Gaustraße derzeit als „Funktionsstraße“ mit nur wenigen städtebaulichen Qualitäten bezeichnet.

3.2.4 Auftaktveranstaltung mit Workshop

Nach der Haushaltsbefragung fand am 17.09.2024 im zentral im Programmgebiet gelegenen Kulturzentrum am Freidhof die Auftaktveranstaltung zur Bürgerbeteiligung statt.

Die Auftaktveranstaltung mit Workshop diente der niederschwelligen Information über die Städtebauförderkulisse, den Planungsprozess und die Sanierungsmaßnahme im Allgemeinen, um das Vorhaben ins Bewusstsein der BürgerInnen zu rücken.
Die Veranstaltung förderte zudem einen offenen Meinungsaustausch im Programmgebiet und eröffnete den Teilnehmenden in den themenspezifischen Workshop-Stationen („Verkehr und Mobilität", „Grün- und Aufenthaltsbereiche" und „Bebauungs- und Nutzungsstruktur") auf Basis identifizierter Stärken, Schwächen und Potentiale konkrete Maßnahmenvorschläge für eine positive Gebietsentwicklung vorzubringen.
Rund 60 BürgerInnen nahmen an der Auftaktveranstaltung teil. Moderiert wurden die Veranstaltung und die Workshop-Stationen vom KOBRA-Beratungszentrum Landau sowie Mitarbeitenden der Stadtverwaltung Bingen (Abteilung Stadtplanung).



Abbildung 23 Flyer Auftakt Bürgerbeteiligung
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2024



Abbildung 24 Workshop, Themenecke Verkehr
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2024



Abbildung 25 Zusammenfassung der Ergebnisse
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2024

Die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit, sich an zwei von drei angebotenen Themenecken für je 30 Minuten einzubringen. Hierbei ging es zunächst vielmehr um den Meinungsaustauch, ein Brainstorming und das Sammeln von Maßnahmenideen als um deren konkreten Realisierungsmöglichkeiten.
Da die Planung für den Projektbereich „Stadteingang-West" zum Zeitpunkt der Auftaktveranstaltung schon weit fortgeschritten und mit allen Beteiligten abgestimmt ist und es hierzu bereits in der Vergangenheit eine gesonderte Bürgerbeteiligungs- und Informationsveranstaltung gegeben hat, wurde dieser Teilbereich innerhalb des Programmgebietes im Rahmen der Workshoparbeit ausgeklammert.

Durch die Workshoparbeit in drei verschiedenen Themenecken ist es gelungen, ein breites Spektrum an Meinungen, Anregungen und konkreten Maßnahmenvorschlägen aller Teilnehmenden einzufangen.
Nachstehend werden die an den Stellwänden gesammelten und anschließend im Plenum zusammenfassend vorgestellten Ergebnisse zu den jeweiligen Themenecken aufgelistet. Die Ergebnisse sind zudem in die städtebauliche Analysearbeit zum ISEK eingeflossen und münden schließlich in den identifizierten Maßnahmen.

1. Verkehr und Mobilität
Gaustraße
– verbesserte Parkregelung, – vorhandene, alte Weinkeller zu Parkhäusern umnutzen, – Einrichtung einer Einbahnstraße?, – Freihaltung von Rettungswegen (parkende Fahrzeuge), – zu schmale Fußwege, – Zustand der Gehwege verbessern, – barrierefreie Übergänge, – sichere Möglichkeiten zur Straßenquerung, – Schaffung eines vernünftigen Radweges.
Fruchtmarkt
– Verkehrsberuhigung, – Temporeduzierung, – Fahrradwege schaffen.
Naheufer
– Verbindungsstück Fahrradweg zwischen Naheradweg und Nahebrücke Richtung Bingerbrück schaffen,

– getrennte Fuß- und Radwege, – zu schmale Fuß- und Radwege.
Sonstiges/Allgemeines
– Flüsterasphalt verwenden, – häufigere Straßenreinigung, – ÖPNV-Website aktualisieren, – sichere Fahrradabstellmöglichkeiten schaffen, – bessere Abstimmung des ÖPNV: Bus und Bahn.
2. Grün- und Aufenthaltsbereiche
Naheufer
– Aufwertung Grünfläche Naheufer mit Bänken und Bäumen, – wenig Grünfläche übrig, viel versiegelt, – Rondell: Brunnen aktivieren oder Platz umgestalten, – Kapelle in der Drususbrücke mehr hervorheben, – zu schmaler Fuß- und Radweg, – drehbare Stühle, – pflegeleichtere Bänke (wie z.B. die an der Tourist-Info), – Minigolf-Anlage, – Boule-Bahn, – Bereich mit Fitnessgeräten (einfache Geräte), – Naheufer mehr integrieren, Zugang zum Wasser (verlorenes Potential), aber schwankende Pegelstände beachten, – geschlossene Mülleimer (damit keine Tiere hineingelangen), – es gibt viel Müll, z.B. Sperrmüllablagerungen, – Bereiche sind zugewachsen, – aber auch: keine Änderungen notwendig.
Spielplatz am Naheufer
– Aufwertung Spielplatz notwendig, – Warum wird der Spielplatz wenig genutzt? (Verkehr? Erreichbarkeit? Spielgeräte?), – Bodentrampolin und Wasserspielplatz, – Bestuhlung am Spielplatz am Nahe-Ufer überdachen.
Sonstiges/Allgemeines
– Verbindung schaffen zwischen Gaustraße – Nahe-Ufer (über „Bauruine“), – mehr Grün, v.a. an Gaustraße, – viel Müll überall, – Hundewiese (beliebte Gassi-Strecke), – Schaffung von W-LAN Hotspots.
3. Bebauungs- und Nutzungsstrukturen
Bebauungsstruktur
– Gebäudefront an der Nahe unschöner Anblick, – Denkmalschutz bei Umbaumaßnahmen beachten, – Betonkübel mit essbaren Pflanzen bestücken (Bürgerinitiative), – Unkraut am Straßenrand und in Kübeln (am Rackegelände) entfernen, – Gaustraße zu versiegelt: mehr Grün, parkähnliches Gebiet schaffen, – Gaustraße: vertikale Begrünung der Hauswände oder bemalte Wände für ein grüneres und bunteres Straßenbild, – altes Gebäude in der Stefan-George-Straße abreißen [Stefan-George-Straße 25], – Weg von Gaustraße zur Nahe schaffen, – Durchgang Gaustraße zur Stefan-George-Straße,

– Vorschlag Änderung B-Plan: durch rückwärtige Baugrenze in der Gaustraße bebaubare Fläche verloren, – Kapelle in der Drususbrücke mehr hervorheben, – zu laut.
Nutzungsstruktur
– Kiosk mit Sitzmöglichkeiten, – Restaurantbetrieb/Kneipe im Bereich Nähe Drususbrücke, – Restaurant wiederbeleben (am Palais), – Lebensmittelgeschäft im Leerstand ehem. „Euronics“ [Gaustraße 1] (kurze Strecken für Senioren), – Einkaufsmöglichkeiten schaffen, – Ärztemangel (nur ein Zahnarzt vorhanden), Ärzte ansiedeln, – Erlebnis unter Tage schaffen im Kellerbereich von Sektkellerei Scharlachberg, – Grünfläche/Treffpunkt an der Treppenanlage zwischen Gaustraße und Dr.-Sieglitz-Straße schaffen, – Racke-Gelände: etwas für Jugendliche, Kulturförderung, Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel) oder Café ansiedeln.

3.2.5 Stadtteilspaziergang

Aufbauend auf den Ergebnissen aus der Haushaltsbefragung und der Workshoparbeit im Rahmen der Auftaktveranstaltung wurde am 25.9.2024 ein Stadtteilspaziergang durchgeführt, der den Interessierten die Gelegenheit bot, mit den Planenden im Quartier in Austausch zu treten. Die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit, Stärken, Schwächen und Handlungsbedarfe an den entsprechenden Orten im Quartier zu lokalisieren und zu erläutern und so weitere wichtige Anregungen für die Planung einzubringen.
Da die Planung für den Projektbereich „Stadteingang-West“ zum Zeitpunkt des Stadtteilspazierganges schon weit fortgeschritten und mit allen Beteiligten abgestimmt ist und es hierzu bereits in der Vergangenheit eine gesonderte Bürgerbeteiligungs- und Informationsveranstaltung gegeben hat, wurde dieser Teilbereich innerhalb des Programmgebietes nicht in die Route des Stadtteilspazierganges einbezogen.
Trotz regnerischem Wetter haben sich zwölf Bürgerinnen und Bürger dem Spaziergang angeschlossen.



Abbildung 26 Stadtteilspaziergang
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2024

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse des Stadtteilspazierganges – die Einschätzungen und Maßnahmenvorschläge der Teilnehmenden für die lokalisierten Handlungsfelder – zusammenfassend aufgeführt. Die Ergebnisse sind zudem in die städtebauliche Analysearbeit zum ISEK eingeflossen und münden schließlich in den identifizierten Maßnahmen.

<table>
<tr><td colspan="2">Gerbhausstraße</td></tr>
<tr><td>
Abbildung 27 Gerbhausstraße
Quelle: KOBRA Landau, 2024</td><td>– In der Gerbhausstraße werden die hohen Geschwindigkeiten vorbeifahrender Fahrzeuge und eine unklare Geschwindigkeitsregelung moniert.
– Schmale Gehwege sorgen für gefährliche Situationen für FußgängerInnen.
– Regenwasser spritzt unter die Eingangstüren und an die Häuserfassaden.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Naheufer</td></tr>
<tr><td colspan="2">Parkplatz an der Stefan-George-Straße</td></tr>
<tr><td>
Abbildung 28 Parkplatz
Quelle: KOBRA Landau, 2024</td><td>– Die Parkplätze nehmen nach Auffassung der Teilnehmenden einen zu großen Raum am Naheufer ein. Zugunsten größerer Grünflächen sollen die Parkplätze neu organisiert werden. Durch Schrägaufstellung der Fahrzeuge und eine dadurch mögliche Verringerung der Fahrgassenbreiten erhoffen sich die Teinehmenden mehr Spielraum für eine Verbreiterung des Fuß- und Radweges sowie der Grünflächen. Abstände der einzelnen Parkplätze verringern.
– Die Kleidercontainer und hochgewachsene Hecken führen zur Einschränkung der Sichtbeziehungen zwischen dem Parkplatz und den die Straße querenden FußgängerInnen (insb. Kinder). Eine Standortverlagerung der Kleidercontainer und Grünschnitt zur Herstellung wichtiger Sichtbeziehungen im Verkehrsraum wird angeregt.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fuß- und Radweg am Naheufer</td></tr>
<tr><td></td><td>– Der Fuß- und Radweg an der Nahe wird wegen seines schmalen Querschnittes kritisiert. Insbesondere im Abschnitt zwischen dem Rondell und der Einmündung der Schlossbergstraße gibt immer wieder gefährliche Begegnungen zwischen Radfahrenden und FußgängerInnen.</td></tr>
</table>



Abbildung 29 Fuß- und Radweg
Quelle: KOBRA Landau, 2024

– Es sollen Schilder zur Rücksichtnahme aufgestellt werden und bei einer möglichen Neugliederung des Weges wird eine Trennung von Fuß- und Radweg angeregt.

Spielplatz am Naheufer



Abbildung 30 Spielplatz
Quelle: KOBRA Landau, 2024

– Der Spielplatz am Nahe-Ufer wird als sehr wichtig gesehen, da viele Familien im Umfeld wohnen, die keine eigenen Gärten haben und den Spielplatz regelmäßig zur Freizeitgestaltung besuchen.
– Der Elternausschuss der Kita St. Annaberg hat eine Initiative zur Aufwertung des Spielplatzes gestartet.
– Defizite werden in dem unattraktiven Spielangebot (insbesondere für ältere Kinder zwischen 6 und 8 Jahren) und der verdreckten Sandfläche gesehen. Es gibt bereits Ideen zur Aufwertung, u.a. ein Bodentrampolin.
– Ein Rauch- und Trinkverbot für den Spielplatz soll eingeführt werden.
– Ergänzt werden könnte der Spielplatz durch einen Fitnessparcours (für Senioren) auf der direkt angrenzenden Grünfläche.

Grünanlagen am Naheufer



Abbildung 31 Uferstreifen der Nahe
Quelle: KOBRA Landau, 2024

– Ein Großteil der Teilnehmenden kritisiert die Qualität und Pflege der Grünanlage am Naheufer, insbesondere die Heckenbepflanzung zwischen dem Fuß- und Radweg und den Parkplätzen. Die Grünanlagen sollten häufiger und intensiver gepflegt werden, so erhoffen sich die Teilnehmenden auch einen Rückgang der Ratten und Mäuse. Ein Vorschlag war auch die Verkleinerung der Grünanlagen, wenn sie dafür einer besseren Pflege unterzogen werden.
– Wildwuchs und umgestürzte Bäume am Uferstreifen der Nahe werden kritisiert, stattdessen wird gewünscht, den Fluss erlebbarer zu machen und einen Zugang zum Wasser zu schaffen.
– Es wird angeregt, mehr attraktive Bereiche (Bepflanzung, Beete) und Aufenthaltsmöglichkeiten mit (kommunikationsfördernder) Möblierung zu schaffen, die zum Verweilen einladen.
– Die Absturzsicherung durch das vorhandene Geländer zwischen dem Rad- und Fußweg und dem Nahe-



Abbildung 32 Geländer Naheufer
Quelle: KOBRA Landau, 2024

ufer wird als nicht sicher für kleine Kinder empfunden. Es wird angeregt, insbesondere im Bereich des Spielplatzes, einen Zaun oder ein Geländer mit engeren Geländeröffnungen anzubringen.

Sonstiges/Allgemeines



Abbildung 33 Kleidercontainer mit Müll
Quelle: KOBRA Landau, 2024

- Entlang der Nahe wird auf die Hundekotproblematik hingewiesen. Das Aufstellen von Hundekotbeutelspendern könnte Abhilfe schaffen.
- Zu beobachten ist auch, dass besonders im Bereich der Kleidercontainer auf dem Parkplatz an der Stefan-George-Straße aber auch im Uferstreifen der Nahe illegal (Sperr-) Müll abgelagert wird. Die Einführung von MüllbeobachterInnen und die konsequente Ahndung könnten die Situation verbessern.

Stefan-George-Straße



Abbildung 34 Leerstand Stefan-George-Str. 25
Quelle: KOBRA Landau, 2024

- Das Erscheinungsbild der Bebauung an der Stefan-George-Straße wird bemängelt. Es gibt einige Gebäude, die einen schlechten baulichen Zustand aufweisen und das Stadtbild negativ prägen.
- Es wird angeregt, den Leerstand neben dem Racke-Gelände (Stefan-George-Straße 25) abzureißen, um eine Verbindung von der Gaustraße zum Nahe-Ufer schaffen zu können. Die Teilnehmenden äußern, dass an dieser Stelle ohnehin eine Durchwegung vom Quartier zu den Grünanlagen fehlt und man weite Umwege in Kauf nehmen muss.

Kreuzung Gaustraße/Stefan-George-Straße/Saarlandstraße

- Grundsätzlich werden die Überquerungsmöglichkeiten kritisiert, ebenso die Unübersichtlichkeit in diesem Straßenbereich. Es gibt keine direkte Querungsmöglichkeit für FußgängerInnen aus dem Quartier (Gaustraße) kommend zu den Grünanlagen am Naheufer – zum Naheufer gelangt man nur über mehrere Fußgängerbedafsampeln und ggfs. gefährliches Überqueren der Gaustraße ohne Querungshilfe.



Abbildung 35 Kreuzungssituation
Quelle: KOBRA Landau, 2024

- Unklar und daher kritisch wird die Situation für Radfahrende beschrieben, die von der Gaustraße über die Saarlandstraße in Richtung Dr. Sieglitz-Straße abbiegen möchten. Um hierhin zu gelangen, müssen sie kurzfristig im Gegenverkehr fahren.
- Ebenso wird kritisiert, dass der von Büdesheim über die Saarlandstraße kommende Radweg an der Einmündung zur Dr.-Sieglitz-Straße endet und eine Weiterfahrt über die Stefan-George-Straße nur nach mehreren, gefährlichen Abbiege-Vorgängen im Kreuzungsbereich möglich ist.
- Es wird eine andere Verkehrsführung gewünscht, die eine sichere und umwegefreie Querung von Radfahrenden und FußgängerInnen ermöglicht. Als Vorschlag wurde die Schaffung eines Kreisverkehrsplatzes geäußert.

Gaustraße

Verkehr und Mobilität



Abbildung 36 Parkplatz Racke-Gelände
Quelle: KOBRA Landau, 2024

<u>fließender Verkehr und Fußgängerverkehr</u>

- Überhöhte Geschwindigkeiten trotz 30 km/h-Zone werden moniert.
- Die Gaustraße wird als stark befahren wahrgenommen und Beeinträchtigungen durch den Verkehr wie Lärm sowie Gefahrensituationen für FußgängerInnen, z.B. durch zugeparkte Gehwege oder fehlende Querungsmöglichkeiten, werden bemängelt.
- Die Gehwege in der Gaustraße sind teils in einem schlechten Zustand und in Teilbereichen sehr schmal. Die Teilnehmenden berichten, dass diese Problematik an Tag
- en, an denen die Müllabfuhr kommt und Mülltonnen auf den Gehwegen stehen, verstärkt wird.
- Eine Einbahnstraßenlösung, ggfs. mit Verbreiterung der Gehwege, wird diskutiert. Durch markierte Stellplätze könnten Gehwege freigehalten und Fahrbahnquerungen geschaffen werden. Die Sanierung der Gehwege wird gewünscht.

<u>ruhender Verkehr</u>

- Es wurde eine kontroverse Diskussion zur Parkproblematik geführt: Ein Teil der Teilnehmenden ist der Auffassung, dass es zu wenig öffentlichen Parkraum gibt und auch die privaten Höfe vermehrt genutzt werden sollten. Der andere Teil der Teilnehmenden ist der Meinung, dass die privaten Stellplatzflächen bereits erschöpft sind.
- Es wird insgesamt bemängelt, dass zu viele Autos im öffentlichen Raum parken, was sich u.a. negativ auf

	das Stadtbild auswirkt. Es wurde die Idee einer zentralen Quartiersgarage (z.B. auf dem ehemaligen Racke-Gelände) geäußert.
Stadtbild	
 **Abbildung 37** Straßenbild Gaustraße Quelle: KOBRA Landau, 2024	– In der Gaustraße gibt es kein Grün im öffentlichen Raum. Es werden Straßenbäume und/oder das Anlegen von Beeten gewünscht. Es wird aber auch ein Konflikt mit Flächenbedarfen für Stellplätze eingeräumt. – Die Gaustraße wird insgesamt als vermüllt und unattraktiv beschrieben. – Die Teilnehmenden regen für die Gaustraße eine ganzheitliche Betrachtung in Form eines Gesamtkonzeptes an.
Leerstand Gaustraße 1	
 **Abbildung 38** Leerstand Gaustraße 1 Quelle: KOBRA Landau, 2024	– Die Teilnehmenden kritisieren die negative Wirkung der seit Jahren leerstehenden Immobilie in der Gaustraße 1 auf das Stadtbild, nachdem der Elektrofachmarkt ausgezogen ist. – Es wird der Wunsch der Wiederbelebung z.B. durch ein Restaurant oder ein Einzelhandelsgeschäft geäußert.

Der Stadtteilspaziergang hat verdeutlicht, dass für die Teilnehmenden räumliche Handlungsschwerpunkte insbesondere die Gestaltung und Pflege der Grünanlagen am Naheufer sowie die funktionale und gestalterische Gestaltung der Gaustraße bilden.

3.2.6 Abschlussveranstaltung

Am 29.01.2025 fand die Abschlussveranstaltung im Kulturzentrum am Freidhof statt. Die Bevölkerung des Programmgebietes und die interessierte Öffentlichkeit waren eingeladen, sich über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, die anstehenden Veränderungen im Quartier und das weitere Vorgehen auf Grundlage des ISEK zu informieren. Rund 70 Teilnehmende nutzten diese Möglichkeit.

Das begleitende Büro KOBRA-Beratungszentrum für kommunale Kinder-, Jugend-, Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung aus Landau und die Mitarbeitenden der städtischen Abteilung Stadtplanung fassten in einem Rückblick die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zusammen.
Im Rahmen der Veranstaltung wurden den BürgerInnen weiterhin die in das ISEK aufgenommenen Maßnahmen noch einmal erläutert.



Abbildung 39 Abschlussveranstaltung
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2024

3.3 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB

Die gemäß § 139 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung – der Erarbeitung des ISEK – durchzuführende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) findet im Herbst 2025 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen zur Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und dient der weiteren Informationsbeschaffung.

Die von der Erstellung des ISEK und darauf basierenden Planungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden um Stellungnahme zur Planung, insbesondere zu folgenden Fragen, gebeten:

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

Der Kreis der aufgeforderten Stellen umfasste Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, darunter externe und stadtinterne Stellen. Die Ergebnisse der TöB-Beteiligung werden in Anlage 4 zusammengestellt.

3.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

Neben den demografischen Strukturen sind für die Vorbereitenden Untersuchungen ebenso Aussagen zu den städtebaulichen Strukturen grundlegend, da diese die funktionale und räumliche Gestalt des Untersuchungsgebietes prägen und Stärken und Schwächen des Gebietes mitbegründen.

Zur Beschreibung und Analyse der städtebaulichen Strukturen im Programmgebiet wurden neben der Auswertung der zur Verfügung stehenden Daten- und Informationsgrundlagen (u.a rechtskräftige Bebauungspläne, Denkmalschutzverzeichnis) insbesondere Ortsbegehungen und Kartierungen mit dazugehöriger Fotodokumentation vorgenommen.

3.4.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.
Das Programmgebiet ist von vier Bebauungsplangebieten überplant, von denen teilweise jedoch nur Teilbereiche im Programmgebiet liegen:

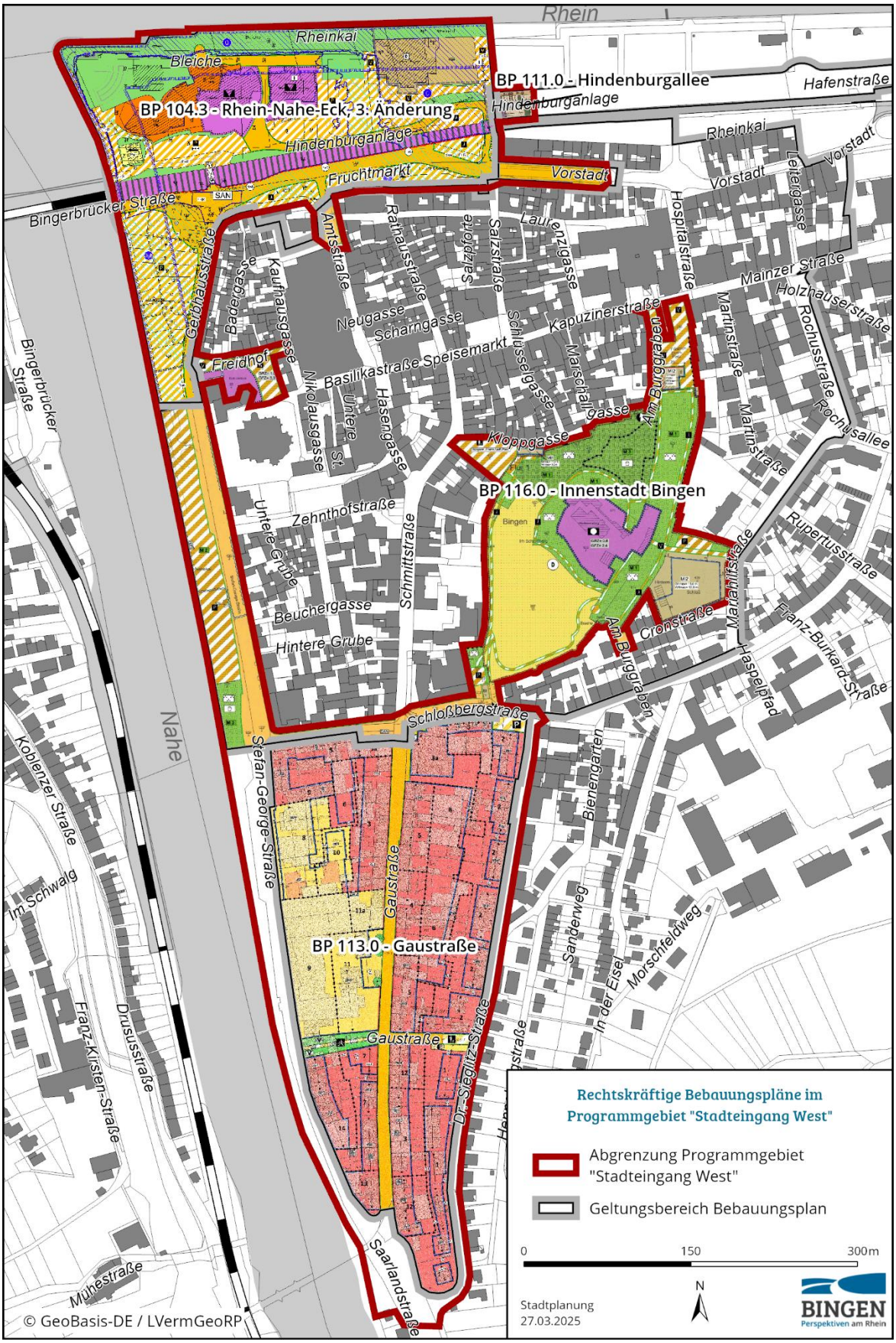


Abbildung 40 Rechtskräftige Bebauungspläne im Programmgebiet „Stadteingang West“
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2025

Bebauungsplan „Hindenburgallee" (Nr. 111.0), Rechtskraft seit 22.11.2005

Der Bebauungsplan „Hindenburgallee" überlagert das Programmgebiet nur in einem flächenmäßig untergeordneten Bereich im Nordosten. Der Bebauungsplan wurde vor dem Hintergrund der Umgestaltung des Binger Hafens und der angrenzenden Gebiete im Vorfeld der Ausrichtung der Landesgartenschau 2008 aufgestellt. Die Hindenburgallee setzt die Erschließungsfunktion der Hafenstraße nach Westen bis zum Bahnübergang am Starkenburger Hof und weiter bis zum Rhein-Nahe-Eck fort. Die Straße war in ihren einzelnen Nutzungsfunktionen und im Kontext der Aufwertung der gesamten Rheinanlagen neu zu definieren und wurde entsprechend der Bebauungsplanung als durchgrünte Verkehrsfläche (im Bereich des Programmgebietes als öffentliche Parkplätze) hergestellt.

Bebauungsplan „Rhein-Nahe-Eck, 3. Änderung" (Nr. 104.3), Rechtskraft seit 12.05.2023

Auf Basis der Ergebnisse einer Bürgerbefragung wurde Ende 2019 entschieden, die Planungen zur Errichtung eines Unterführungsbauwerkes am Rhein-Nahe-Eck aufzugeben.
Diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rhein-Nahe-Eck" planungsrechtlich gesicherten Planungsinhalte entsprachen somit nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Bingen. An der sonstigen grundsätzlichen verkehrsplanerischen und städtebaulichen Neuordnung und Neugestaltung des Planungsbereiches wurde jedoch festgehalten, sodass auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie ein planerisches Konzept für die funktionale und stadtgestalterische Neugestaltung und Aufwertung der Straßenräume an der Gerbhausstraße und am Fruchtmarkt erarbeitet wurde.
Der Bebauungsplan „Rhein-Nahe-Eck, 3. Änderung" umfasst folgende städtebauliche Planungen und wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der folgenden Planungsinhalte geändert:

- Ausbau und Neutrassierung der Landesstraße L419 auf der Südseite der Bahnstrecke im Zuge der Straßen „Gerbhausstraße" und „Fruchtmarkt", einschließlich erforderlicher Gehwege, Grünflächen, Bushaltestellen und Einmündungsbereiche sowie der angrenzend entstehenden platzartigen Bereiche am „Fruchtmarkt",
- Ausbau der Kreisstraße 8 („Bingerbrücker Straße") zwischen der Nahebrücke und der Einmündung in die Gerbhausstraße, einschließlich begleitender Geh- und Radwege, Grünflächen und Einmündungsbereiche,
- Neubau eines Kreisverkehrsplatzes im Bereich der Einmündung der K8 in die L419,
- Neubau einer barrierefreien Rampenanlage als südlicher Zugang zur bestehenden Rad- und Gehwegeunterführung im Bereich des zu errichtenden Kreisverkehrsplatzes,
- Umgestaltung der Verkehrs- und Aufenthaltsflachen im Nahbereich des Bahnüberganges am Starkenburger Hof in Abstimmung mit der DB AG, Verbesserung des Anschlusses der Verkehrsflächen an den zur Erneuerung anstehenden Bahnübergang und
- Neugestaltung des Gerbhausparkplatzes als Parkplatz mit Grünstrukturen.

Bebauungsplan „Innenstadt" (Nr. 116.0), Rechtskraft seit 08.05.2018

Der Bebauungsplan „Innenstadt" überlagert das Programmgebiet lediglich im Platzbereich des Freidhofes, im Einmündungsbereich Amtsstraße/Fruchtmarkt sowie im Bereich des Burgumfeldes. Anlass der Planaufstellung war die Schaffung von Steuerungsmöglichkeiten für die weitere bauliche Entwicklung im Innenstadtbereich, der durch einen großen Anteil historischer und schützenswerter Bausubstanz aus unterschiedlichen Bauepochen geprägt ist und bereits Bereiche mit gestalterischen Brüchen und fehlender Qualität aufweist.

Ziel des Bebauungsplanes „Innenstadt Bingen“ ist es demzufolge, die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich zu stärken und vor Funktionsverlusten und Leerständen zu schützen. Des Weiteren soll eine unkontrollierte Nachverdichtung verhindert und ein besonderer Fokus auf die Pflege und den Schutz des Stadtbildes und die Wohnfunktion im Stadtkern gelegt werden.

Bebauungsplan „Gaustraße“ (Nr. 113.0), Rechtskraft seit 15.10.2013

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gaustraße“ ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur, insbesondere durch das zentral gelegene ehemalige Racke-Gelände, gekennzeichnet.
Die Bebauungsplanung dient dazu, die mögliche Art der baulichen Nutzung vorzugeben. Auch das weitere Umfeld des Racke-Geländes unterliegt einem verstärkten Nutzungsdruck, sodass die ursprünglichen Gartenbereiche in hohem Maße überbaut und versiegelt sind, auch durch realisierte Bebauungen in zweiter und dritter Reihe. Durch den Bebauungsplan werden die rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten definiert und abgegrenzt.
Vorrangig im Bereich der Gaustraße sind einige ortsbildprägende Gebäude aus der Gründerzeit vorhanden, einzelne Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Daher bilden die Erhaltung und Pflege des historischen Stadtbildes, die Sicherung gestalterischer Potentiale sowie das harmonische Einfügen einer Neubebauung weitere Planinhalte des Bebauungsplanes „Gaustraße“, die auf Grundlage der Regelungen der Baufibel für das Stadtgebiet Bingen festgesetzt wurden.

Für einen flächenmäßig untergeordneten Teil des Programmgebietes entlang der Nahe zwischen Drususbrücke und der Einmündung der Schlossbergstraße existiert kein Bebauungsplan.

3.4.2 Verkehr und Mobilität

Fließender Verkehr

Die Stadt Bingen weist aufgrund ihrer Funktion als Knotenpunkt des Straßennetzes in verkehrlicher Hinsicht eine hohe Bedeutsamkeit auf.

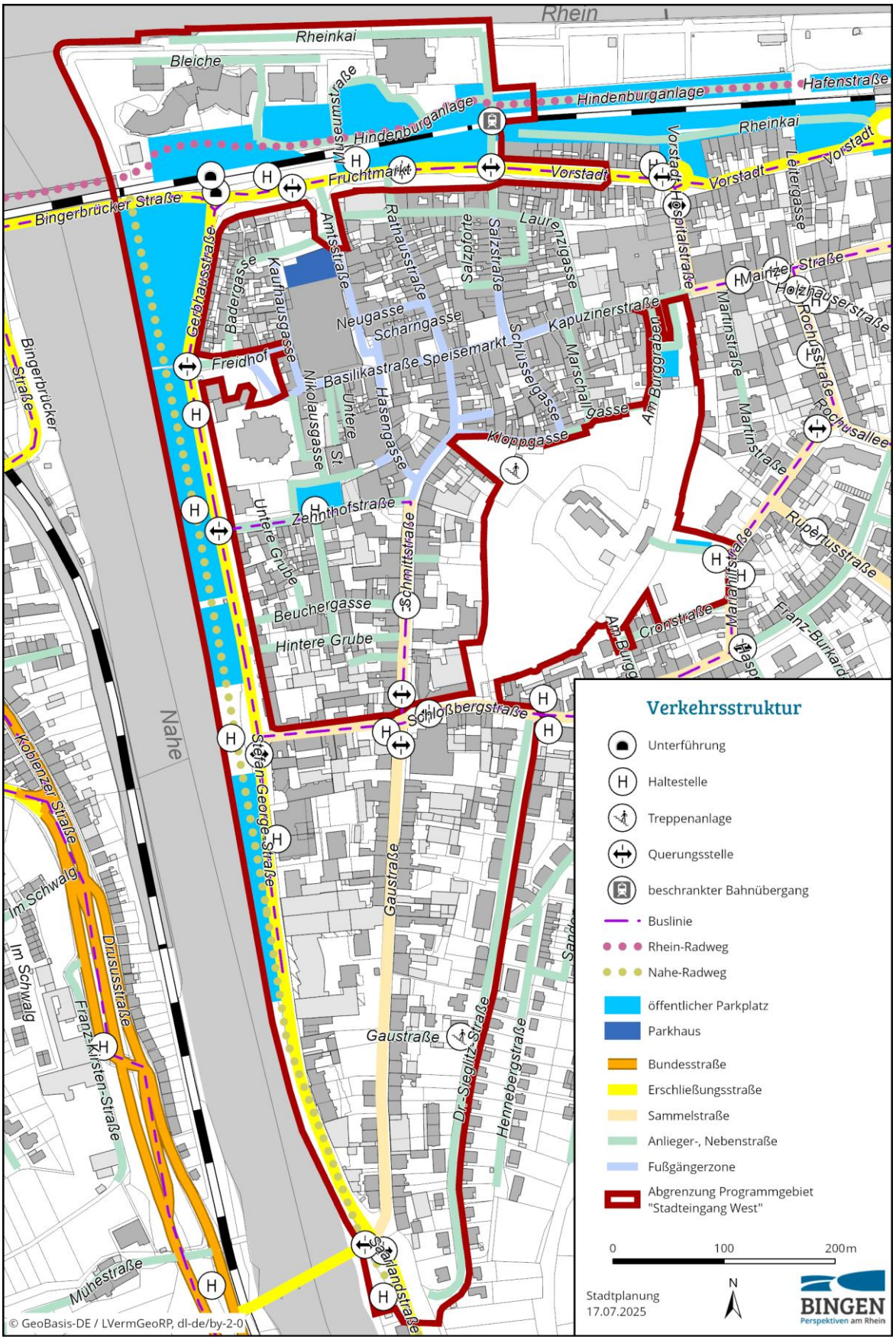


Abbildung 41 Verkehrsstruktur im Programmgebiet „Stadteingang West“
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2025

Die Anbindung der Stadt Bingen an das regionale sowie überregionale **Straßenverkehrsnetz** ist als sehr gut zu bewerten.
Als wichtige überregionale und (inter-) nationale Verbindungsachsen können die Bundesautobahnen 60 und 61 genannt werden, zu welchen bei Bingen Anschluss besteht. Überdies gibt es mehrere Bundes- oder Landesstraßen, die Bingen kreuzen oder tangieren – als überregionale Verbindungsachsen sowie zur verkehrsmäßigen Erschließung der Stadtteile untereinander.

Das Programmgebiet selbst wird am westlichen und nördlichen Rand von den stark frequentierten Verkehrsachsen der Stefan-George-Straße / Gerbhausstraße sowie dem Fruchtmarkt eingerahmt.

Der Fruchtmarkt ist durch die Bahntrasse vom Rheinufer getrennt. Der Straßenabschnitt stellt sich als sehr ungeordneter und stark vom Durchgangs-, Park- und Lieferverkehr geprägter Straßenraum dar. Am Fruchtmarkt befindet sich im Bereich des Hotels Starkenburger Hof ein Bahnübergang zu den nördlich der Bahntrasse liegenden Flächen und dem Kulturufer. Hier verlaufen die Hindenburganlage/Hafenstraße Richtung Osten (Fähre) sowie die Museumstraße Richtung Westen (NH-Hotel, Rhein-Nahe-Eck).

Die Stefan-George-Straße bzw. in Verlängerung die Gerbhausstraße verläuft parallel zur Nahe, bildet die Fortsetzung der aus dem Stadtteil Büdesheim kommenden Saarlandstraße und trifft im Bereich der bestehenden T-Kreuzung auf Bingerbrücker Straße / Fruchtmarkt.
Insbesondere zu Stoßzeiten liegt am Knotenpunkt Fruchtmarkt / Gerbhausstraße / Bingerbrücker Straße eine hohe Verkehrsbelastung vor, die oftmals zu Rückstaus in der Gerbhausstraße führt und eine mangelnde Leistungsfähigkeit belegt.

Am südlichen Rand des Programmgebietes geht die Stefan-George-Straße stadtauswärts Richtung Bingen-Büdesheim in die Saarlandstraße über. An der dort befindlichen Kreuzung fließen die Verkehrsströme aus dem Stadtteil Büdesheim und über die Drususbrücke kommend aus dem benachbarten Münster-Sarmsheim sowie dem Stadtteil Bingerbrück zusammen. Die an diesem Knotenpunkt beginnende, parallel zur Stefan-George-Straße verlaufende Gaustraße ist geprägt vom Stadteingangsverkehr und mündet in die weiter nördlich kreuzende Schlossbergstraße. Diese führt als Sammelstraße Richtung Burg Klopp, zu den umliegenden öffentlichen Einrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschule, Gymnasium, Stadtverwaltung) sowie den angrenzenden Wohngebieten.

In der am östlichen Rand des Programmgebietes verlaufenden Dr.-Sieglitz-Straße herrscht ein vergleichsweise geringes Verkehrsaufkommen, da sie als Anliegerstraße durch ein Wohngebiet führt und somit fast ausschließlich von den Anwohnenden befahren wird.

Die Verkehrsanbindung der Stadt Bingen an das **Schienennetz** ist ebenso als sehr positiv zu bewerten. Bingen liegt innerhalb des Rhein-Nahe-Nahverkehrsverbundes (RNN). Die Stadt verfügt über drei Bahnhöfe, „Bingen (Rhein) Stadt“ in Bingen-Stadt „Bingen (Rhein) Hbf“ im Stadtteil Bingerbrück sowie Bingen-Gaulsheim und ist über Regionalexpresse und Regionalbahnen entlang der Strecken Köln - Koblenz - Bingen - Mainz, Bingen - Bad Kreuznach - Idar-Oberstein - Saarbrücken, Bingen - Bad Kreuznach - Kaiserslautern und Bingen - Alzey - Worms angebunden. Am Hauptbahnhof halten IC und IR, sodass hierdurch auch die gute überregionale und internationale Anbindung der Stadt über den Schienenverkehr besteht.

Die Bahntrasse zwischen dem Haupt- und Stadtbahnhof führt durch den nördlichen Teil des Programmgebietes und entfaltet hier eine städtebauliche Barrierewirkung zwischen Rheinvorgelände und Fruchtmarkt. Innerhalb des Programmgebietes bildet neben der Bahnunterführung im Bereich des NH-Hotels der höhengleiche Bahnübergang am Rheinhotel Starkenburger Hof die zweite Querungsmöglichkeit zwischen Kulturufer und Innenstadt. Aufgrund der nicht barrierefreien Ausgestaltung der Bahnunterführung am NH-Hotel sowie der wegen der hohen Streckenauslastung

teils langen Schließzeiten des Bahnüberganges sind die beiden direkten Wegeverbindungen zwischen Rheinufer und Innenstadtbereich stark eingeschränkt.
Der Bahnübergang stellt dennoch die wichtigste fußläufige Verbindung von der Rheinpromenade zur Innenstadt dar, weist jedoch in seinen Aufstellbereichen erhebliche optische Mängel auf und führt zu Fahrzeug-Rückstaus, weshalb hier der Bedarf einer sicheren, barrierefreien und leistungsfähigen Verknüpfung der Innenstadt mit dem Rheinvorgelände besteht. Es besteht somit die Chance, die derzeit provisorisch bereitgestellten erforderlichen Bewegungsräume für Fußgänger dauerhaft bereitzustellen und angemessen zu gestalten.

Die verschiedenen Stadtteile sind durch insgesamt sechs **Buslinien** des Stadtbusverkehres sowie des regionalen Busverkehrs miteinander verbunden.
Im Programmgebiet selbst sind sechs Bushaltestellen zu finden. Am Fruchtmarkt und am Kulturzentrum, in der Schlossbergstraße, Schmittstraße, Dr.-Sieglitz-Straße und der Gaustraße. Die Haltestellen „Fruchtmarkt" sowie „Kulturzentrum" werden im Zuge des geplanten Umbauprojektes verlegt und barrierefrei ausgebaut.

Darüber hinaus ist Bingen durch eine **Fährverbindung** mit der rechtsrheinisch gelegenen Stadt Rüdesheim und dem Rheingau verbunden.

Die Stadt Bingen verfügt über ein **Radwegenetz**, welches sowohl stadtinterne als auch überörtliche Radwegeverbindungen umfasst.
Als wichtige (überörtliche) Radwegeverbindung ist der Rhein-Radweg entlang des Rheins zu nennen, der sowohl für die Naherholung als auch für die überregionale Freizeitnutzung eine große Bedeutung hat. Die beiden Oberzentren Koblenz und Mainz sind über diesen Radweg miteinander verbunden, der Streckenabschnitt Bingen-Koblenz ist hierbei auf ganzer Länge als eigenständiger Radweg ausgebaut.
Der Nahe-Radweg, an der Nahequelle bei Selbach beginnend, verläuft auf seinem letzten Streckenabschnitt parallel zur Nahe durch das Stadtgebiet Bingens ehe er auf den Rheinradweg trifft. Auch er dient neben der (überörtlichen) Verbindungsfunktion der Naherholung und Freizeitgestaltung.
Somit führt der Rheinradweg entlang der nördlichen und der Nahe-Radweg entlang der westlichen Grenze des Programmgebietes und diese Abschnitte sind von grundlegender Bedeutung bei der Betrachtung der Radwegesituation im Programmgebiet. Neben diesen (touristischen) Routen war im Rahmen der Bestandsaufnahme vor Ort zu beobachten, dass viele alltägliche Wege im Schüler,- Berufs-, Einkaufs- und Freizeitverkehr mit dem Fahrrad erledigt werden. Dies wurde auch durch die Ergebnisse der Bürgerbefragung sowie die Eingaben im Rahmen der Bürgerveranstaltungen bestätigt.
Die Stadtteilverbindungen aus Bingen-Stadt nach Bingerbrück oder Büdesheim und Kempten sind über straßenbegleitende Radwege hergestellt, die häufig als gemeinsame Geh- und Radwege ausgewiesen sind.
Die Bestandserhebung und Bürgerbeteiligung zeigte jedoch, dass insbesondere im Bereich Fruchtmarkt sowie in der Gaustraße das Verkehrssicherheitsempfinden häufig niedrig bewertet wurde. Dies ist u.a. auf die Führung des Radverkehrs im Mischverkehr auf der Fahrbahn ohne Schutz- oder Radfahrstreifen bei einer Kfz-Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h oder unklare Verkehrsführungen, z.B. am Knotenpunkt Saarlandstraße / Gaustraße / Stefan-George-Straße, zurückzuführen.
Da der Nahe-Radweg im Teilabschnitt am Naheparkplatz zwischen Parkplatzflächen und Hochwasserschutzmauer nur eine sehr geringe Breite aufweist und zudem gemeinsam durch FußgängerInnen benutzt wird, konnte hier vor Ort mehrfach festgestellt werden, dass Nutzerkonflikte durch den Begegnungsfall Rad – Rad bzw. Rad – Fußgänger hervorgerufen werden. BürgerInnen berichteten hier von teils gefährlichen Situationen. Bereits in der Bürgerbeteiligung zum Binger Mobilitätskonzept im Jahr 2015/16 wurde die häufige innerörtliche gemeinsame Führung des Rad- und Fußverkehrs negativ bewertet.

Die Nutzung des Fahrrads im Alltag erfordert den schnellen und einfachen Zugriff auf das Rad, wofür ausreichend wettergeschützte, sichere und gut erreichbare Abstellplätze an der Wohnung, aber auch an den wichtigsten Zielen notwendig sind. Die Bedeutung des Radverkehres kann durch eine optimale Verknüpfung mit dem ÖPNV erhöht werden. Notwendige Voraussetzung sind demnach insbesondere Abstellplätze, die ein sicheres und komfortables Abstellen des Fahrrades mit einfachem Übergang zum ÖPNV gewährleisten. Am Bahnübergang Starkenburger Hof auf der Rheinseite stehen sechs Bike & Ride-Boxen mit elektronischem Schließsystem zur Vermietung bereit. Diese können mittels Online-Registrierung über ein elektronisches Zugangs- und Buchungssystem reserviert werden. Drei dieser Boxen können zusätzlich auch für eine Woche gemietet werden. Weitere sechs Bike & Ride-Boxen stehen im Bereich der Bushaltestelle Fruchtmarkt (Fahrtrichtung Hauptbahnhof) zur dauerhaften Vermietung an Anwohner bereit. Im Programmgebiet gibt es darüber hinaus bereits einige Standorte von Fahrradbügeln, vor allem im zentralen Innenstadtbereich. Am Fruchtmarkt sowie am Gerbhausplatz, im Übergang zur Innenstadt mit Fußgängerzone, finden sich bislang keine Fahrradbügel. Seitens der Teilnehmenden im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden fehlende Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum im Besonderen im Bereich der Gaustraße bemängelt.

Im Hinblick auf das **Gehwegenetz** sind für das Programmgebiet neben den straßenbegleitenden Gehwegen weiterhin die durch die im Gebiet liegenden Grün- und Freiflächen verlaufenden Wegeverbindungen kennzeichnend.

Das Fußwegenetz entlang der Nahe und des Rheins wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung als sehr positiv bewertet und dient neben der Verbindungsfunktion der (wohnortnahen) Naherholung und Freizeitgestaltung insbesondere der Stadt- und Quartiersbevölkerung.
Wie bereits oben beschrieben, wurden für den Fußweg am Naheufer jedoch abschnittsweise schmale Gehwegbreiten und die gemeinsame Führung mit dem Radverkehr bemängelt.
Darüber hinaus war im Zuge der Bestandserhebungen festzustellen, dass die Zugänglichkeit des uferbegleitenden Fußweges und der Grünflächen aus dem angrenzenden Wohnquartier zwischen Stefan-George-Straße und Dr.-Sieglitz-Straße teils nur einschränkt möglich ist. Der Gehweg wird durch die parallel zur Stefan-George-Straße liegenden Parkplätze und Pflanzstreifen der Grünanlage räumlich vom Wohnquartier getrennt. Zugänge befinden sich nur an wenigen Stellen, deren Lagebeziehung zu Querungshilfen über die Stefan-George-Straße von den Teilnehmenden der Bürgerbeteiligung kritisiert wurde.

Des Weiteren befindet sich derzeit auf einem langen Abschnitt von rd. 440 m keine Verbindung zwischen der Gaustraße und der Stefan-George-Straße respektive den Grünflächen am Naheufer. Die wohnortnahen attraktiven Freiräume sind somit nur eingeschränkt bzw. teilweise über Umwege aus dem Wohnquartier zu erreichen.

Innerhalb dieses Wohnquartieres fiel im Zuge der Ortsbegehungen insbesondere der Zustand der Gehwege in der Gaustraße sowie der Schlossbergstraße negativ ins Auge. Die Gehwegbreiten wurden häufig als zu schmal wahrgenommen, verstärkt wird dieser Eindruck durch (teilweise unzulässigerweise) am Straßenrand parkende Fahrzeuge. Von den BürgerInnen ebenso moniert wurde, dass das Tempolimit von 30 km/h auf der vergleichsweise stark befahrenen Straße oftmals nicht eingehalten wird und zwischen den Straßenkreuzungen mit der Schlossberg- bzw. mit der Saarland- / Stefan-George-Straße keine Querungshilfe für Fußgänger eingerichtet ist. Der Wechsel der Straßenseite (zwischen parkenden Autos) stellt sich gerade für ältere und gehbeeinträchtigte BürgerInnen sowie Kinder schwierig dar.

Im Rahmen der Ortsbegehungen konnten überdies mehrere Querungsversuche im Kreuzungsbereich Gaustraße / Saarlandstraße / Stefan-George-Straße beobachtet werden, die zu gefährlichen

Situationen und einer Störung des Verkehrsflusses führten, da eine Querung von Gaustraße / Stefan-George-Straße auf direktem Weg zu den Grünflächen an der Nahe nur ohne Querungshilfe und im nicht für den abbiegenden Verkehr einsehbaren Kreuzungsbereich möglich ist.

Ein weiteres Gefahrenpotential ist bei der Querung der Straße Fruchtmarkt, z.B. zwischen dem Parkplatz an der Bahntrasse oder der stark frequentierten Bushaltestelle „Fruchtmarkt“ und der „Innenstadtseite“ festzustellen, wo sich in der Vergangenheit bereits ein tödlicher Unfall ereignete.

Der Gehweg von der Vorstadt kommend wird auf der nördlichen Seite des Fruchtmarktes durch den Parkplatz unterbrochen, sodass für das direkte Erreichen der Bushaltestelle „Fruchtmarkt“ (Richtung Hauptbahnhof) der Parkplatz überquert werden muss.

Ein durchgängiger Gehweg befindet sich am Fruchtmarkt entlang der Bebauung, dieser wird hier von Gebäudefassaden und parkenden Autos flankiert und weist jedoch insbesondere im Bereich zwischen Rathausstraße und Salzstraße nur eine geringe Breite auf.

Die Gehwegbreite in der Gerbhausstraße ist ebenfalls sehr schmal, sodass für diesen Abschnitt seitens der BürgerInnen mehrfach der Wunsch nach einer Verbreiterung des Gehweges geäußert wurde. Im Zuge der Ortsbegehungen wurde deutlich, dass aufgrund der geringen Gehwegbreiten und der geringen Abstände zwischen FußgängerInnen und vorbeifahrenden Fahrzeugen bei Regen eine Spritzwasserproblematik vorliegt.

Zustand und Beschaffenheit der Gehwege im Programmgebiet variieren, der Ausbauzustand und die Ausgestaltung von einigen Gehwegabschnitten weisen aus Sicht von FußgängerInnen Verbesserungspotentiale auf. Im Zuge der Gebietsuntersuchung wurde festgestellt, dass die gepflasterten Gehwege im gesamten Untersuchungsgebiet einen sichtbar besseren Zustand als die asphaltierten Gehwege aufweisen. Sind die Gehwege entlang der Nahe und des Rheins, sowie in der Dr.-Sieglitz-Straße und in den Bereichen des Fruchtmarktes und der Gerbhausstraße in einem guten Zustand, befinden sich die Oberflächenbeläge u.a. in der Gaustraße und im unteren Bereich der Schlossbergstraße teilweise in einem schlechten Zustand, sodass Pflastersteine sich heben oder senken, die Asphaltdecke Unebenheiten aufweist oder Bordsteinkanten abgebrochen sind.
Manche Gehwege sind durch sehr geringe Breiten und die zusätzliche Inanspruchnahme durch (unzulässigen) ruhenden Verkehr gekennzeichnet, was vermehrt negativ bewertet wurde.

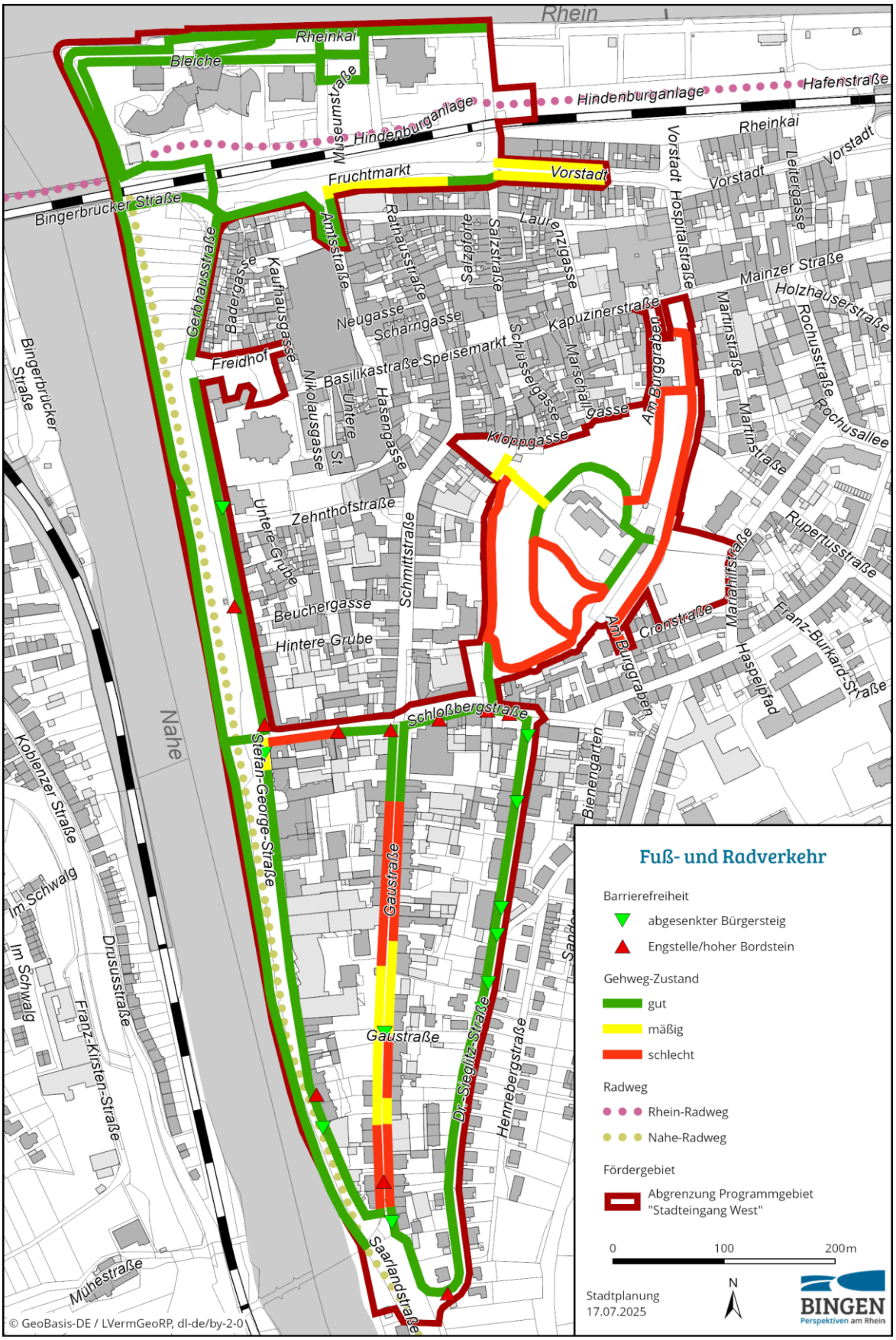


Abbildung 42 Fuß- und Radverkehr im Programmgebiet „Stadteingang West“
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2025

In engem Bezug zu diesen Ausführungen stehen die Ergebnisse der Bestandserhebung und der Bürgerbeteiligung im Hinblick auf die **Barrierefreiheit und Sicherheit** im öffentlichen Raum.

Die Barrierefreiheit wurde im Zuge der Haushaltsbefragung von circa der Hälfte der Befragten als gut bewertet. Die andere Hälfte der Angaben entfiel auf die Antwortmöglichkeiten „geht so", „eher unzufrieden" oder „völlig unzufrieden".

In Bezug auf die Sicherheit im öffentlichen Raum war knapp über ein Viertel der Befragten (sehr) zufrieden. Jeweils knapp über ein Drittel der Befragten bewertete diesen Aspekt mit „geht so" oder „eher unzufrieden".

Unter anderem im Bereich der Auf- und Zugänge zu den Unterführungsbauwerken unter der T-Kreuzung Gerbhausstraße / Bingerbrücker Straße / Fruchtmarkt sowie unter der Bahntrasse musste im Rahmen der Bestandsaufnahme eine fehlende Barrierefreiheit festgestellt werden. Die in der DIN 18040-3 geregelten Normen zum barrierefreien Bauen im öffentlichen Verkehrs- und Freiraum sind hier nicht erfüllt. Die Wegeverbindungen sind in diesem Bereich weder für gehbehinderte noch sehbehinderte Menschen barrierefrei ausgeführt.

Darüber hinaus wurde für den Bereich der Unterführungen, des Rondells und der Gaustraße ein eingeschränktes (subjektives) Sicherheitsempfinden seitens der Bevölkerung geäußert. Das individuell empfundene Sicherheitsgefühl begründet sich in Einschätzungen und Wahrnehmungen der Einzelnen. Kritisiert wurden vor diesem Hintergrund vor allem eine mangelnde Beleuchtung (u.a. am Rondell und in der Unterführung) und eine fehlende Polizeipräsenz im Programmgebiet.

Zu einem verschlechterten Sicherheitsempfinden als Verkehrsteilnehmende sowie zu einer eingeschränkten Nutzerfreundlichkeit insbesondere für Kinder und SeniorInnen wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung am Fahrbahnrand parkende Fahrzeuge, fehlende Bordsteinabsenkungen und fehlende Querungshilfen genannt.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung wurde darüber hinaus ein mangelndes Sicherheitsempfinden im Radverkehr geäußert, was seitens der Radfahrenden im Besonderen auf eine Missachtung von Tempolimits und ausreichender Abstände bei Überholvorgängen sowie fehlende eigenständige Radwege oder Radverkehrs- / Schutzstreifen zurückzuführen ist.



Abbildung 43 Gehweg Dr.-Sieglitz-Straße



Abbildung 44 Gehweg Fruchtmarkt



Abbildung 45 Gehweg Gerbhausstraße



Abbildung 46 Gehweg Schlossbergstraße



Abbildung 47 Gehweg Gaustraße



Abbildung 48 Gehweg Gaustraße

Quelle für alle Fotos: Stadt Bingen am Rhein, 2025

Ruhender Verkehr

Von zentraler Bedeutung für das Programmgebiet ist der ruhende Verkehr.
Zum Themenkomplex der Parksituation wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen keine tiefergehenden eigenen Erhebungen durchgeführt. Im Zuge der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie als Planungsgrundlage für die Umgestaltung des Projektgebietes „Stadteingang West“ wurden Parkraumangebote und –bedarfe für die Bereiche Gerbhausplatz und Fruchtmarkt erhoben und analysiert.
Im Status quo können auf dem gepflasterten und markierten Parkplatz am Fruchtmarkt ca. 70 Stellplätze nachgewiesen werden und auf dem Gerbhausplatz ca. 220. Der Gerbhausplatz weist erhebliche gestalterische Mängel auf und verfügt über keine zeitgemäße Organisation und keine Stellplatzmarkierungen, weshalb die Fläche nicht flächeneffizient genutzt wird.
Die prozentuale Belegung der Stellplätze am Fruchtmarkt beträgt 100 %, wovon ca. 60 % für eine Parkdauer von 3 bis 4 Stunden genutzt werden. Die Belegungsquote auf dem Gerbhausplatz beträgt ca. 70 %, wovon ebenfalls ca. 60 % für eine Parkdauer von 3 bis 4 Stunden genutzt werden.

Es wurde erhoben, dass sich an Werktagen der Parkbedarf in Summe auf ca. 140 Stellplätze bzw. 160 Stellplätze bei einer Auslastung von 90 % beläuft. An Wochenenden ist davon auszugehen, dass sich eine andere Auslastung der Stellplätze einstellt, da hier der Freizeitverkehr überwiegt.

Weitere flächenmäßig gebietsprägende Parkplatzflächen im Programmgebiet bilden der Parkplatz am NH-Hotel und der Parkplatz in der Museumstraße nördlich der Bahntrasse sowie der Naheparkplatz an der Stefan-George-Straße. Da für diese Parkplatzflächen keine so tiefgreifenden Veränderungen zu erwarten sind wie für die beiden zuvor genannten Parkplatzflächen im Projektgebiet „Stadteingang West", wurden für diese im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen lediglich die Parkplatzzahlen ermittelt, jedoch keine tiefergehenden Erhebungen angestellt.

Im Bereich der Museumstraße zwischen dem Museum am Strom und der Alten Stadthalle befinden sich rd. 75 Stellplätze unter großkronigen Bäumen mit direktem Zugang zum Kulturufer.

Die geschotterte Parkplatzfläche vor dem NH-Hotel und Rheintal-Kongress-Zentrum bietet ca. 60 Stellplätze und weist teilweise Mängel in der Oberflächenbeschaffenheit auf. Eine Untergliederung bzw. Durchgrünung wie bei dem zuvor aufgeführten Parkplatz in der Museumstraße gibt es nicht.

Der Naheparkplatz, der sich im Nahevorgelände parallel zur Stefan-George-Straße erstreckt, besteht aus mehreren Parkplatzflächen, die durch kleinere Grünflächen/Baumpflanzungen untergliedert sind – insgesamt finden sich hier rd. 200 Stellplätze. Die Oberflächengestaltung und Materialität weisen Mängel auf, bspw. ist der Oberbelag durch mechanische Wurzelhebungen an einigen Stellen gebrochen. Die Parkplatzflächen entfalten eine Trennwirkung zwischen dem angrenzenden (Wohn-) Quartier und den Grünflächen an der Nahe als Naherholungsraum.

Insgesamt wird deutlich, dass das Programmgebiet stark vom ruhenden Verkehr geprägt ist, da sich hier zahlreiche Parkplatzflächen befinden, die räumliche Schwerpunkte im Rhein- und Nahevorgelände aufweisen und einerseits zentral und innenstadtnah gelegen sind, andererseits Ausgangspunkt für Besuche des Kulturufers und des Parks am Mäuseturm bilden (vgl. Karte Verkehrsstruktur).

3.4.3 Nutzungsstruktur und Leerstände

Das Programmgebiet ist aufgrund seiner Lage als verbindendes Quartier zwischen den Stadtteilen Bingerbrück und Büdesheim sowie der zentralen Innenstadt stark mit seiner Umgebung vernetzt. Die Vernetzung des Programmgebietes mit der Binger Kernstadt zeigt sich anhand benachbarter Nutzungen, die aus dem Programmgebiet angesteuert werden. Hinsichtlich öffentlicher Einrichtungen ist z.B. der benachbarte Katholische Kindergarten St. Annaberg in der Zehnthofstraße zu nennen, den viele Kinder aus dem Programmgebiet besuchen.
Im Hinblick auf die Nahversorgungsstruktur bestehen keine Angebote im Programmgebiet. Es ist der nahegelegene Versorgungsstandort der Binger Innenstadt mit dem „City Center Bingen" zu nennen. Ergänzend können hier die Versorgungsstandorte am Binger Hauptbahnhof im Stadtteil Bingerbrück sowie das Scharlachberggelände mit seinem vielfältigen Nahversorgungsangebot im Stadtteil Büdesheim angeführt werden.

Das Programmgebiet wird wegen seiner die Stadtteile vernetzenden Lage auch von außerhalb des Gebietes frequentiert und kann auf Basis der vorhandenen und nachfolgend beschriebenen Nutzungen in fünf verschiedene Bereiche unterteilt werden.

Die vorherrschende Wohnnutzung im Programmgebiet befindet sich schwerpunktmäßig in dem **Quartier zwischen Dr.-Sieglitz-Straße und Stefan-George-Straße** im Süden des Programmgebietes. Dieser Bereich ist von Wohnnutzung sowie einzelnen gewerblichen Nutzungen geprägt.

Entlang der Dr.-Sieglitz-Straße mit reiner Wohnfunktion finden sich sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser.
Gaustraße, Stefan-George-Straße und Schlossbergstraße sind durch eine Mischnutzung geprägt. Es überwiegt die Wohnnutzung, die sich hier zumeist in Mehrfamilienhäusern findet. Die Wohnnutzung wird ergänzt durch vereinzelte gewerbliche Nutzungen, die im Wesentlichen dem Dienstleistungssektor zugehörig und nachfrageorientiert sind, wodurch wenig Laufkundschaft im Quartier vorherrscht. Die Gewerbenutzungen entfallen auf verschiedene Branchen und sind hierbei vorwiegend Büronutzungen (z.B. Sachverständigenbüro, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatung), Praxen (Logopädie, Zahnarzt) oder kleinere Geschäfte (Modellbaubedarf, Beschriftungs- und Schildergeschäft, Reinigungsservice). Darüber hinaus gibt es vereinzelt weitere Nutzungen wie eine Weinkellerei oder ein Fitnessstudio. Das ehemalige Racke-Gelände ist derzeit an verschiedene gewerbliche Nutzende vermietet, sodass auch die Volkshochschule hier aktuell Räumlichkeiten für ihre Kursangebote angemietet hat.
Das Programmgebiet ist in diesem Bereich somit klar von den angrenzenden zentraleren Innenstadtbereichen abzugrenzen: Die in Verlängerung der Gaustraße liegende Schmittstraße weist schon deutlich einen Charakter als „Geschäftsstraße" mit vertikaler Gliederung der Gebäude (Geschäftszone im Erdgeschoss) auf, wohingegen im südlichen Bereich des Programmgebietes die Wohnnutzung klar dominiert und nur ein vereinzelter gewerblicher Besatz festzustellen ist. Dennoch ist hier die einzige räumliche Konzentration gewerblicher Nutzungen im Programmgebiet zu verzeichnen.
Innerhalb des Quartieres zwischen Dr.-Sieglitz-Straße und Stefan-George-Straße gibt es keine Gastronomie, was im Rahmen der Bürgerbeteiligung teilweise als ein Wohnqualität mindernder Faktor wahrgenommen wurde. In diesem Zuge wurde mit Blick auf die vorherrschende Nutzungsstruktur im Programmgebiet bemängelt, dass es in diesem südlichen Teilbereich keine Orte der alltäglichen Begegnung und des sozialen Austausches gibt.
In diesem Teilbereich des Programmgebietes bestehen einige wenige Leerstände, für die derzeitig keine Nutzung vorliegt und die das Programmgebiet an diesen Stellen negativ prägen (s.u.).

Das **Nahevorgelände** im Westen des Programmgebietes zeichnet sich bezogen auf die Nutzungsstruktur dadurch aus, dass es hier vollständig öffentlich nutzbare Flächen – Grün- und Platzflächen, Parkplatzflächen und den durchgängigen uferbegleitenden Fuß- und Radweg als Teilstück des Naheradweges gibt. Sowohl der Naheradweg als auch der Freidhof stellen wichtige freizeit- und tourismusbezogene Angebote dar. Der Freidhof dient regelmäßig als Veranstaltungsfläche und fungiert als Entrée in die Innenstadt.

Im Norden des Programmgebietes liegt das Projektgebiet **„Stadteingang-West"**, welches als Eingangsbereich vom Stadtteil Bingerbrück kommend fungiert und hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen vor allem durch große, teils ungeordnete Flächen des ruhenden und fließenden Verkehrs geprägt ist. Die Nutzung als relevante Verkehrsachse wird auch durch die innenstadtnahe, stark frequentierte Haltestelle „Fruchtmarkt" gekennzeichnet.
Dieser Bereich umfasst sowohl die Parkplatzflächen am Gerbhausplatz als auch Flächen an den Straßen Fruchtmarkt und Vorstadt. Außerhalb des Programmgebietes, jedoch direkt angrenzend, findet sich entlang der Gerbhausstraße eine überwiegende Wohnnutzung mit vereinzelten gewerblichen Nutzungen (Fußpflege sowie Gastronomie) und entlang des Fruchtmarktes eine Mischnutzung, die neben der Wohnnutzung insbesondere in der Erdgeschosszone auch gewerbliche Nutzungen verschiedenster Branchen aufweist. Hierzu zählen neben verschiedenen gastronomischen Angeboten Friseur- und Barbershops, eine Bank, Gesundheits-, Kosmetik- und Massagestudios.

Ebenso im Norden entlang des Rheins erstreckt sich das **Rheinvorgelände** mit wichtigen öffentlichen und privaten, touristischen Einrichtungen wie dem Museum am Strom, dem „Palais" (Alte

Stadthalle) und dem NH-Hotel mit angegliedertem Rheintal-Kongress-Zentrum sowie großzügigen Freiflächen zur Naherholung und Freizeitgestaltung. Das Rheintal-Kongress-Zentrum und das sogenannte Kulturufer mit dem Rhein-Nahe-Eck werden regelmäßig für Veranstaltungen wie das Kulturuferfest, Konzerte oder das Festival „Bingen Swingt“ genutzt und bilden wichtige Bestandteile des kulturellen und touristischen Veranstaltungsangebotes in Bingen. Darüber hinaus finden sich hier umfassende Parkplatzflächen.

Das **Umfeld der Burg Klopp** stellt sich vor allem als zentrale, innerstädtische Grünfläche mit hoher Relevanz als Naherholungsfläche und für den Tourismus dar. Der weinbaulich und gärtnerisch angelegte Burgberg umgibt die auf dem höchsten Punkt der Anhöhe auf 127 m üNN liegende Burg Klopp als Wahrzeichen und Sehenswürdigkeit der Stadt.

Wie oben beschrieben, wird das Programmgebiet an einigen Stellen negativ von **Leerständen** geprägt. Diese un- oder mindergenutzten Gebäude stellen zugleich jedoch wichtige Entwicklungspotentiale für das Gebiet dar.
Zur Beurteilung der im Programmgebiet vorherrschenden Leerstandssituation wurden die Leerstände anhand des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude im Rahmen einer Ortsbegehung kartiert und anschließend bewertet. Nebengebäude ohne erkennbare (ehemalige) Hauptnutzungen wie Wohnen oder Gewerbe sowie nicht zugängliche bzw. nicht einsehbare (rückwärtige) Grundstücksbereiche der Gaustraße wurden nicht erfasst.
Städtebaulich prägend für das Programmgebiet sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten (Teil-) Leerstände:

An der **Gaustraße Nr. 1** befindet sich ein langjähriger Leerstand an einer exponierten Stelle im Programmgebiet am vergleichsweise stark frequentierten Knotenpunkt der wichtigen Verkehrsachsen der Schlossbergstraße, Gaustraße und Schmittstraße. Die betreffende Verkaufsfläche ist seit dem Auszug eines Elektrofachmarktes („Euronics“) vor einigen Jahren ungenutzt. Die nachstehenden Abbildungen zeigen, dass das Ortsbild durch den deutlich wahrzunehmenden Leerstand des Flachdachgebäudes, vorhandene Graffitis und Müllablagerungen erheblich beeinträchtigt wird.
Das Gebäude weist vor allem aufgrund seiner Lage am Eingang zum Geschäftsbereich der Innenstadt ein Potential für die Unterbringung gewerblicher Nutzungen im Programmgebiet auf, bietet bei einer Neuordnung des Grundstückes oder einem Umbau des Bestandes jedoch auch weitere Entwicklungsmöglichkeiten.



Abbildung 49 Leerstand Gaustraße
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2025



Abbildung 50 Gaustraße 1, Ansicht Nord
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2025

Einen weiteren städtebaulich relevanten (Teil-) Leerstand stellt die Bebauung der **Gaustraße Nr. 20** auf dem „**Racke-Gelände**“ mit brachgefallenen Gebäude- und Grundstücksteilen wie dem Empfangshaus an der Grundstückszufahrt von der Gaustraße dar. Der 1935 eingeweihte Fabrikbau der 1855 gegründeten Essig- und Branntweinhandlung Racke stellt aufgrund seiner Größe und Kubatur eine städtebauliche Dominante im Programmgebiet dar und wirkt sowohl an der Gaustraße als auch an der Stefan-George-Straße auf den öffentlichen Raum. 2010 meldete das Unternehmen Insolvenz an, zwischenzeitlich übernahm Bauträger Jan Rickel das Gelände.
Derzeit sind Teile der Räumlichkeiten im ehemaligen Fabrikgebäude an verschiedene Gewerbebetriebe vermietet, wodurch auf dem Racke-Gelände eine Art Gewerbehof entstanden ist. Unter anderem werden die Räumlichkeiten interimsweise von der Volkshochschule Bingen zur Durchführung von Kursen genutzt. Der Investor Herr Rickel berichtete im Schlüsselpersonengespräch, dass insbesondere die großen Lagerhallen und Keller (Anfahrt von der Stefan-George-Straße) teilweise leerstehen.
Es gibt Bestrebungen des Investors, das Grundstück städtebaulich neuzuordnen bzw. die vorhandene Gebäudesubstanz zu sanieren, umzustrukturieren und neuen Nutzungen zuzuführen.



Abbildung 51 Racke-Gelände Ansicht Gaustraße
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2025



Abbildung 52 Racke-Gelände Ansicht Gaustraße
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2025

Das Grundstück **Stefan-George-Straße Nr. 25** weist eine marode Bebauung und teils brachgefallene Grundstückbereiche auf, die sich sehr negativ auf das Ortsbild auswirken. Der langjährige Leerstand wurde vor dem Hintergrund einer geplanten zusätzlichen Durchwegung des Quartiers bereits von der Stadt Bingen erworben.
Das Grundstück bietet nach dessen Freilegung Potential zur Errichtung einer neuen Treppenanlage, um einen Durchgang von der Gaustraße zur Stefan-George-Straße und den Grünflächen an der Nahe zu ermöglichen – in Verlängerung zur bereits bestehenden Fußwegverbindung zwischen Dr.-Sieglitz-Straße und Gaustraße.



Abbildung 53 Stefan-George-Straße 25
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2024

Die Ursachen für Gebäudeleerstände sind vielschichtig, auch wenn im Programmgebiet „Stadteingang West“ nur wenige Leerstände zu finden sind, die sich auf die Gau-straße und die Stefan-George-Straße konzentrieren. Die Nutzungsstruktur der Gaustraße hat sich über die vergangenen Jahrzehnte geändert – die einst vorhandene gewerbliche Nutzung ist zunehmend der Wohnnutzung gewichen, sodass beispielsweise ehemalige gewerbliche Leerstände (Autohaus in der Stefan-George-Straße) rückgebaut und nach Grundstücksneuordnung eine neue Wohnbebauung realisiert wurde.

Die Nutzungsstruktur und die bestehenden Leerstände werden in der nachstehenden Übersichtskarte – auch für die relevanten an das Programmgebiet angrenzenden Bereiche – abgebildet.

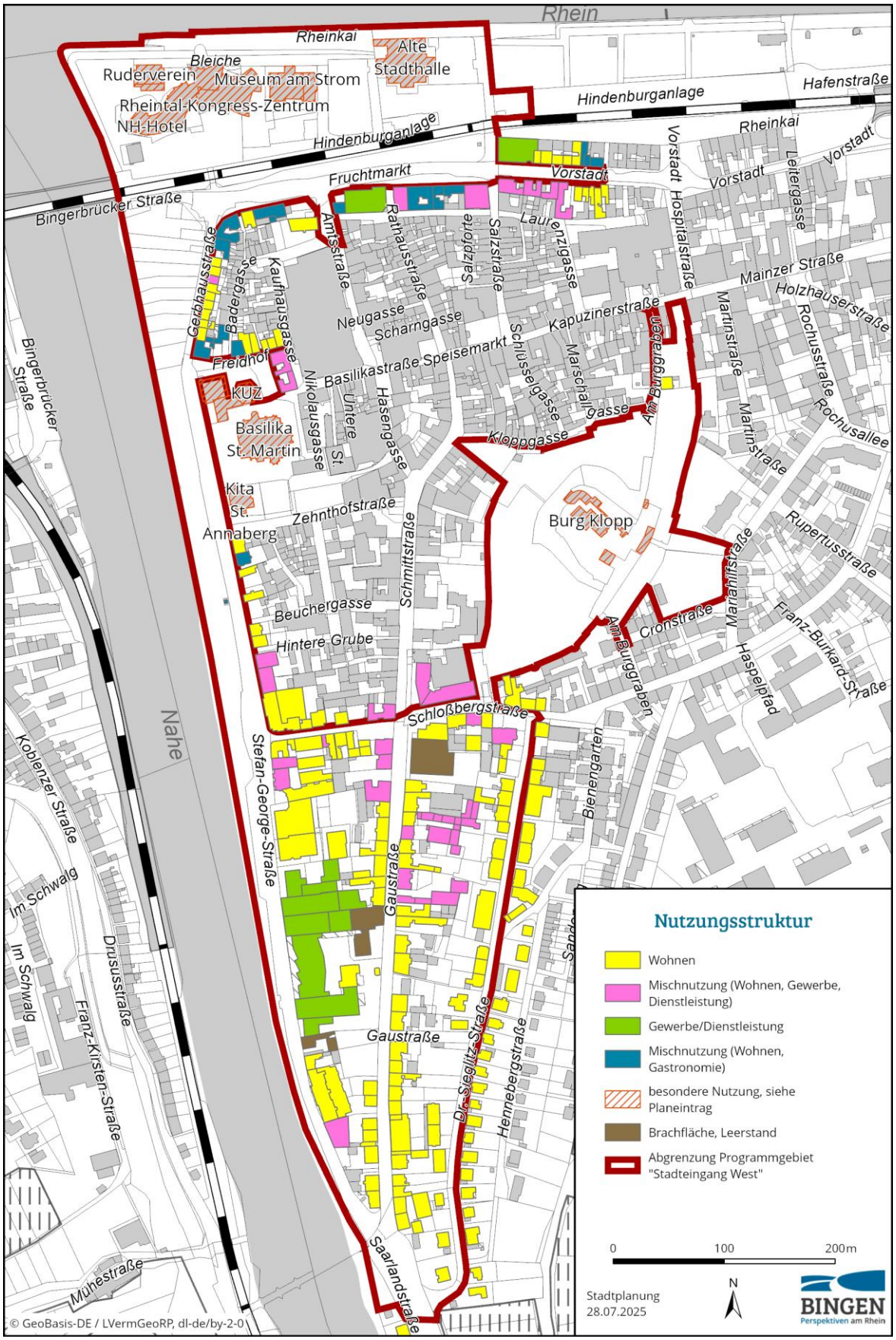


Abbildung 54 Nutzungsstruktur im Programmgebiet „Stadteingang West“
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2025

3.4.4 Bebauungsstruktur und Ortsbild

Das Programmgebiet „Stadteingang West" und die angrenzenden Bereiche wurden historisch als Altstadtbebauung sowie als Stadterweiterungsgebiet des 19. Jahrhunderts entwickelt und weisen wegen der oben beschriebenen Dichte und Funktionsmischung ein städtisches Ortsbild auf.
Auffällig ist jedoch, dass keine klaren Eingangs- oder Begrenzungssituationen existieren, da die Eingänge in das Programmgebiet im Süden und im Westen und somit in die Binger Kernstadt gestalterisch nicht markiert sind. Sowohl der Stadteingang West mit Fruchtmarkt und Gerbhausplatz als auch der südliche Eingang vom Stadtteil Büdesheim kommend besitzen keinen städtebaulichen Rahmen, sind vom Verkehr geprägt und wirken unsortiert und nicht ansprechend.
Die bauliche Gestalt des Programmgebietes stellt sich aufgrund der verschiedenen baulichen Entstehungsepochen der Gebäude insgesamt heterogen dar und die unterschiedlichen Nutzungsstrukturen und –bereiche spiegeln sich im städtebaulichen Erscheinungsbild wider. Demzufolge bildet sich im Programmgebiet kein gleichförmiges, klar zusammenhängendes Stadtbild mit einem einheitlichen Stadtgrundriss aus.

Um die Bebauungsstruktur im Programmgebiet und den relevanten angrenzenden Bereichen zu beschreiben, wird zunächst die **Bebauungsdichte** untersucht. Das Quartier zwischen Stefan-George-Straße und Dr.-Sieglitz-Straße zeichnet sich durch eine hohe bauliche Dichte aus, wobei festzustellen ist, dass diese insgesamt von Süden nach Norden Richtung Schlossbergstraße zunimmt. Die an das Programmgebiet angrenzende Altstadtbebauung, zu der auch die betrachteten Grundstücke an der Gerbhausstraße und am Fruchtmarkt zugehörig sind, ist durch eine sehr hohe Bebauungsdichte mit teilweise vollständiger Überbauung geprägt. Dem steht mit dem großen Anteil an Freiflächen eine weitere Besonderheit des Programmgebietes gegenüber. Diese Flächen weisen entsprechend keine Überbauung auf.

Zur Untersuchung der **Wohnungsdichte** im Programmgebiet und deren Verteilung wurden im Zuge der Begehung die Anzahl der bestehenden Wohneinheiten je Gebäude auf Grundlage der vorhandenen Briefkasten- und Klingelanlagen ermittelt. Es wird deutlich, dass insbesondere das durch die Wohnnutzung dominierte Quartier zwischen Stefan-George-Straße und Dr.-Sieglitz-Straße eine hohe Wohnungsdichte aufweist, wohingegen die Wohnungsdichte am Fruchtmarkt aufgrund der vorzufindenden Bebauungsstruktur und der Mischnutzung (u.a. gewerbliche Nutzungen in der Erdgeschosszone) sowie in der Bebauungszeile in der Gerbhausstraße deutlich niedriger ausfällt.

Eine tiefergehende Beschreibung der Bebauungsstruktur und des Ortsbildes erfolgt für diese einzelnen städtebaulich voneinander abzugrenzenden, räumlichen Einheiten und Straßenzüge im Programmgebiet unter Betrachtung der Bautypologien, der Bauweise, der Raumkanten sowie der Geschossigkeiten/Bauhöhen:

Die Bebauung entlang der **Dr.-Sieglitz-Straße** ist geprägt durch die Hanglage im südöstlichen Bereich des Programmgebietes und die dort befindliche, ausschließliche Wohnnutzung. Die Straßenfläche gestaltet sich als Mischverkehrsfläche und ist rhythmisch mit Bäumen bepflanzt.
Durch die dort vorzufindende offene Bauweise ist der Straßenraum in der Dr.-Sieglitz-Straße nur locker gefasst. Im nördlichen Bereich ist eine klare Raumkante wahrzunehmen, wohingegen aufgrund der unterbrochenen Straßenrandbebauung mit teilweisem Rückversatz einzelner Gebäude im südlichen Bereich keine klare Raumkante vorliegt.
Die Straße wird im südlichen Straßenabschnitt durch eine Einzelhausbebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern dominiert, während der nördliche Bereich durch mehrere größere, teilweise auch den örtlichen Maßstab sprengende Geschosswohnungsbauten geprägt wird. So fällt in der sonst überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Bebauung das Gebäude Dr.-Sieglitz-Straße Nr. 18-22 mit acht Geschossen deutlich aus dem Rahmen.

Entlang der Dr.-Sieglitz-Straße befinden sich einzelne Flurstücke bzw. rückwärtige Grundstücksteile, die brachliegen und mit Pionierpflanzen bewachsen sind bzw. die lediglich als Parkplatz genutzt werden und somit als Unterbrechung in der sonst vorwiegend straßenseitig orientierten Bebauung wahrgenommen werden.
Unmittelbar westlich der an die Dr.-Sieglitz-Straße angrenzenden Flurstücke befindet sich ein markanter Geländesprung, sodass die Bebauung entlang der Gaustraße hierdurch deutlich tiefer liegt als die Bebauung in der Dr.-Sieglitz-Straße.

Die **Gaustraße** bildet als Stadterweiterungsgebiet des 19. Jahrhunderts den südlichen Stadteingang von Bingen-Stadt, verläuft geradlinig auf die Innenstadt zu, weist beidseits Gehwege auf und ist abschnittsweise durch den ruhenden Verkehr am Straßenrand geprägt. Eine Straßenraumbegrünung gibt es nicht.
Entlang der Gaustraße und der Schlossbergstraße dominiert eine geschlossene Bauweise. Punktuell wird diese zwar aufgebrochen, insgesamt wirkt die Straßenrandbebauung jedoch sehr geschlossen. Eine klare Abweichung zeigt hier das ehemalige Racke-Gelände, auf dem die Bebauung von der Gaustraße zurückgesetzt und der Straßenraum nur durch eine Mauer gefasst ist, weshalb es in diesem Bereich an Raumbildung mangelt. In den rückwärtigen Bereichen der östlichen Bebauung der Gaustraße dienen die vorhandenen Gebäude oftmals der Erweiterung der Bebauung entlang der Gaustraße und wurden häufig als einseitige oder beidseitige Grenzbauten errichtet, sodass in diesem Bereich keine ablesbare Bauweise gegeben ist.
Die Gaustraße wird von drei- bis vier-, teilweise auch fünfgeschossigem Geschosswohnungsbau dominiert. In untergeordneter Anzahl gibt es auch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Zur zentralen Innenstadt und im Übergang zur **Schlossbergstraße** hin nimmt der Anteil (ehemaliger) gewerblicher Nutzungen, im Wesentlichen dem Dienstleistungssektor zugehörig, zu, was sich besonders mit dem Gebäude Gaustraße Nr. 1 auch im Ortsbild zeigt.
Die Traufhöhen in der Gaustraße und Schlossbergstraße liegen bei einer Geschossigkeit von zwei bis vier Vollgeschossen bei ca. 7 bis 12 m, teilweise auch darüber. Einzelne Gebäude (z.B. Gaustraße Nr. 9 mit sechs Geschossen) durchbrechen diesen Rahmen deutlich. Eine weitere Ausnahme bildet diesbezüglich das Gebäude Gaustraße Nr. 1, welches lediglich eingeschossig ist und aufgrund der uneinheitlichen Gebäudehöhen in dieser bedeutsamen Lage somit zu einer fehlenden gestalterischen Akzentuierung der Ecksituation im Einmündungsbereich Schlossbergstraße / Gaustraße führt.
In der Gaustraße finden sich einige ortsbildprägende Gebäude mit Klinker- und Natursteinfassaden, im südlichen Straßenbereich befinden sich auch denkmalgeschützte Gebäude, sodass dieser Bereich gestalterisch von besonderer Bedeutung ist. Die in Kapitel 3.4.3 benannten Leerstände in der Gaustraße (Gaustraße Nr. 1 sowie Teilleerstand Racke-Gelände) prägen das Ortsbild hingegen negativ.
Die Innenhöfe im Bereich der Gaustraße und Schlossbergstraße sind zumeist versiegelt und werden im Regelfall als private Stellplätze genutzt, sodass hier nur wenige halböffentliche Grün- und Freiflächen bestehen.

Die **Stefan-George-Straße** stellt eine überörtliche Verbindungsstraße mit entsprechend hohen Verkehrsmengen dar.
Der Straßenzug entlang der Stefan-George-Straße ist durch eine weitgehend straßenraumprägende, einseitige, geschlossene Bauweise charakterisiert. Durch die Gebäudestellung und die Lage der Gebäude auf den Grundstücken wird der Straßenraum einseitig klar gefasst. Westlich der Stefan-George-Straße verläuft die Nahe als stadtgestalterisch wirksamer Grenzbereich, welcher die Kernstadt vom Stadtteil Bingerbrück trennt. Der Straßenraum wird auf dieser Seite von den nahezu durchgängig gepflanzten großkronigen Bäumen entlang der Grünflächen gefasst.
Die bauliche Struktur und Gestaltung ist in diesem Bereich heterogen: Während im nördlichen Bereich teilweise neue Geschosswohnungsbauten errichtet wurden, wird der südliche Abschnitt der

Stefan-George-Straße insbesondere durch das flächenintensive gewerbliche Gebäude auf dem ehemaligen Racke-Gelände mit LKW-Verladestellen geprägt (s.u.). Aufgrund seiner Größe und Kubatur stellt das Racke-Gebäude eine städtebauliche Dominante im Programmgebiet dar und wirkt sowohl an der Gaustraße als auch an der Stefan-George-Straße auf den öffentlichen Raum. Eine negative Wirkung auf das Ortsbild in der Stefan-George-Straße entfaltet daneben der Leerstand des Gebäudes Nr. 25.
Entlang der Stefan-George-Straße herrschen vorrangig viergeschossige Gebäude vor, die durch ihre Fluchten eine klare Raumbildung erzeugen. Erst in dem Bereich nördlich der Einmündung der Beuchergasse findet sich eine deutlich niedrigere, meist ein- bis zweigeschossige Bebauung. Die Raumkante wird hier durch die nicht mehr durchgängige straßenseitige Grenzbebauung aufgebrochen, was schließlich durch den Rückversatz der Basilika St. Martin mit vorgelagerter Grünfläche noch verstärkt wird.
Private bzw. halböffentliche Grünflächen finden sich aufgrund der hohen Bebauungsdichte und dem hohen Grad an Versiegelung zur Nutzung als Stellplatzflächen im Bereich der Stefan-George-Straße kaum.

Da für die Untersuchung und Beschreibung von Bebauungsstruktur und Ortsbild von essentieller Bedeutung, wird auch die nicht direkt im Programmgebiet liegende, sondern lediglich daran angrenzende, doch in das Programmgebiet hineinwirkende Bebauung in der Gerbhausstraße und am Fruchtmarkt betrachtet:

In der **Gerbhausstraße** findet sich eine eher kleinteilige Struktur in geschlossener Bauweise, was sich auch in der geringeren Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude widerspiegelt. Charakteristisch ist die vorhandene durchgängige und nahezu gleich hohe Straßenrandbebauung mit drei Geschossen, die einseitig eine klare Raumbegrenzung des öffentlichen (Straßen-)Raum bildet. Westlich der Gerbhausstraße gelegen befindet sich der Gerbhausplatz, sodass sich der Raum zur Nahe hin öffnet. Aus diesem Grund tritt diese Gebäudereihe in der Gerbhausstraße als erste wahrzunehmende Bebauung der Altstadt aus dem Stadtteil Bingerbrück kommend ins Auge und prägt nahegelegen des Rhein-Nahe-Ecks das Stadtbild.

Die Gebäudefluchten am **Fruchtmarkt** bilden nach außen zu den dort befindlichen Verkehrs- und Freiflächen eine einseitige Raumkante aus, an der sich der öffentliche Straßenraum orientiert. Die Bauweise ist überwiegend geschlossen, jedoch wird die Bebauung durch Rückversätze einzelner Gebäude, die Ausbildung platzartiger Aufweitungen des Straßenraumes davor sowie die Einmündung mehrerer Straßen aus der Altstadt unterbrochen. Die hier vorhandene Mischnutzung der Gebäude zeigt sich in der großteiligeren Bebauungsstruktur, sodass in den meist dreigeschossigen Gebäuden regelmäßig gewerbliche Nutzungen in der Erdgeschosszone und Wohnnutzung in den oberen Geschossen zu finden sind. Der Fruchtmarkt öffnet sich zum Rheinvorgelände hin und wird lediglich durch die durch eine Mauer begrenzte Bahntrasse räumlich gefasst.

Neben den die Bebauungsstruktur der jeweiligen Bereiche bestimmenden städtebaulichen Faktoren sind weitere stadtbildprägende Gestaltmerkmale für das Programmgebiet im Allgemeinen zu beleuchten.

Zum einen spielt die **Stellung der Gebäude** und deren **Firstrichtung** eine essentielle Rolle für die Bildung der oben beschriebenen Straßenfluchten und damit für das Stadtbild. Die Bebauung innerhalb des Programmgebietes im Bereich aller oben beschriebenen Straßenzüge ist durch eine überwiegende Traufständigkeit der Gebäude charakterisiert, die die Wahrnehmbarkeit der vorwiegend vorliegenden Straßenrandbebauung stärkt.

Zum anderen stellt die **Dachgestaltung** ein stadtgestalterisch bedeutsames, verbindendes Element im Programmgebiet dar. Die relativ homogene Dachlandschaft mit ihren typischen Merkmalen wie Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung der dominierenden Hauptdachflächen ist

für das Erscheinungsbild des Programmgebietes von besonderer Bedeutung. Sowohl in der Gaustraße als auch der Stefan-George-Straße sind überwiegend traufständige Satteldächer, oftmals mit Gauben oder Zwerchhäusern zu finden. Vereinzelt sind Flach- und Walmdächer vorhanden. In der Dr.-Sieglitz-Straße sind diese Dachformen ebenfalls vertreten, hier überwiegen jedoch Gebäude mit Walmdächern. Die Dachlandschaft in der Gerbhausstraße zeichnet sich durch Satteldächer mit einer nahezu durchgängigen Traufe aus, die vereinzelt Dachaufbauten in Form von Gauben aufweisen. Auch am Fruchtmarkt dominieren traufständige Satteldächer mit Ausnahme des Gebäudes Fruchtmarkt Nr. 6 (Flachdach).

Weiterhin von Bedeutung für das Ortsbild ist die **Fassadengestaltung**.
Innerhalb des Programmgebietes sowie an den relevanten angrenzenden Gebäuden der Gerbhausstraße und am Fruchtmarkt ist die typische horizontale und vertikale Fassadengliederung an den meisten Gebäuden noch erkennbar und prägt somit wesentlich das Ortsbild.
Auch hinsichtlich der Fassadenmaterialien wurden überwiegend die ortstypischen Materialien verwendet, sodass Putzfassaden, Klinkerfassaden oder Ziegelmauerwerk vorzufinden sind.

Von großer Bedeutung für das Ortsbild sind darüber hinaus die im Programmgebiet liegenden und angrenzenden **Grün- und Freiflächen** sowie die Anordnung und Gestaltung der vorhandenen **Verkehrsflächen**, die in den Kapiteln 3.4.6 sowie 3.4.2 näher beleuchtet werden.
Hier beeinflussen insbesondere die Alterungserscheinungen und Sanierungsbedarfe an Straßen und Gehwegen das Ortsbild negativ.

Zusätzliche Belastungen erfährt das Ortsbild u.a. durch die im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Leerstände.

Ebenso von Relevanz für die städtebauliche Analyse sind herausstechende Einzelbauten, welche abweichende Bautypologien und städtebauliche sowie gestalterische Eigenschaften wie Größe, Kubatur oder Gebäudestellung aufweisen:
Das NH-Hotel, welches in Wellenform gebaut wurde, das Museum am Strom im neugotischen, 1898 errichteten Gebäude des früheren Elektrizitätswerkes von Bingen sowie die dreigeschossige Alte Stadthalle mit ihren Eckpavillons aus dem Jahre 1911 entfalten eine große Wirkung auf das Ortsbild entlang des Rheinufers. Diese Gebäude bilden aufgrund der Stadtmorphologie frei im Rheinvorgelände liegende Solitäre, die auch wegen der Bahn- und Straßenverkehrsflächen keinen Bezug zum weiteren Bebauungszusammenhang nehmen. Sie stellen ortsbildprägende und identitätsstiftende Gebäude dar, indem sie charakteristisch für die Stadtansicht Bingens sind und vom Rhein und der anderen Rheinseite aus aber auch vom Stadtkörper selbst oder erhabenen Aussichtspunkten wie der Burg Klopp in Erscheinung treten.
Eine weitere städtebauliche Dominante bildet das 1934/35 erbaute Produktionsgebäude der Firma Racke, welches sich auf einem großen Grundstück zwischen Gaustraße und Stefan-George-Straße befindet und durch seine Kubatur und Größe eine große Wirkung auf die beiden Straßenzüge sowie das Naheufer übt. Das Racke-Fabrikgebäude bestimmt somit auch die Stadtansicht von der anderen Naheseite im Stadtteil Bingerbrück maßgeblich.
Angrenzend an das Programmgebiet finden sich mit der Basilika St. Martin und dem Gebäude der Volkshochschule am Freidhof zwei weitere solitäre Einzelbauten, die die städtebauliche Raumbildung und die Stadtsilhouette fundamental prägen.

Darüber hinaus weist das Programmgebiet auch landschaftliche Bezüge zu Rhein und Nahe auf und bietet mit dieser Flusslage ein besonderes lageräumliches und städtebauliches, das Ortsbild maßgeblich prägendes Potential.
Insgesamt erscheint das Gebiet innerhalb der einzelnen Bereiche und Straßenzüge gestalterisch relativ einheitlich, auch wenn sich einzelne Baukörper wenig in das Straßenbild einfügen oder als solitäre städtebauliche Dominanten auftreten.

Die Erhaltung und Pflege des in Teilen historischen Stadtbildes im Programmgebiet „Stadteingang West“ ist hinsichtlich der Identität der Einwohnenden, der Lebensqualität und nicht zuletzt für den Tourismus und das Stadtimage von zentraler Bedeutung, weshalb die Sicherung gestalterischer Potentiale sowie das harmonische Einfügen von Neubebauungen einen hohen Stellenwert einnehmen müssen.
In die im Kapitel 3.4.1 aufgeführten rechtskräftigen Bebauungspläne wurden verbindliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie darüber hinaus gehende gestalterische Regelungen auf Grundlage der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sowie der für das Stadtgebiet Bingens entwickelten Baufibel aufgenommen. Hierin enthalten sind Gestaltungsempfehlungen für die Altstadt und die angrenzenden Stadterweiterungs- und Ordnungsbereiche, die den Schutz und Erhalt des Ortsbildes fördern, indem die vorhandene historische Bausubstanz bewahrt wird. Besonders schützenswert ist die positiv ortsbildprägende oder die unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz im und angrenzend an das Programmgebiet, auf die im nachfolgenden Kapitel eingegangen wird.

3.4.5 Bausubstanz und Sanierungszustand der Gebäude

Das Ortsbild und damit einhergehend auch der Erhaltungszustand der bestehenden Bausubstanz haben für das Image des Programmgebietes „Stadteingang West“ eine hohe Relevanz, da die Eindrücke der GebietsbewohnerInnen sowie –besucherInnen gleichermaßen individuell wahrgenommen und bewertet werden. Das im vorangegangenen Kapitel untersuchte Ortsbild im Programmgebiet wird neben der Bautypologie, der Bauweise, den Raumkanten und der baulichen Ausnutzung der Grundstücke grundlegend durch die vorhandene Bausubstanz und den Sanierungszustand der Gebäude bestimmt.
Im Rahmen der Ortsbegehungen bildete die Untersuchung der vorhandenen Bausubstanz daher einen weiteren Schwerpunkt.

Hierzu wurde insbesondere eine Bewertung der Gebäude hinsichtlich ihrer äußeren Erscheinung vorgenommen, sodass diese erste Einschätzung auf der Inaugenscheinnahme objektiv festzustellender Mängel am Erhaltungszustand, u.a. an Fassaden, Fenstern, Türen und Toren gleichermaßen wie auf baujahrbedingt zu vermutenden Sanierungsbedarfen im Hinblick auf Barrierefreiheit und Energieeffizienz der Gebäude basierte.
Gewichtig war hierbei stets auch die Bewertung der einzelnen Gebäude im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden und somit die Beurteilung, ob ein Gebäude aus seiner engeren Nachbarbebauung besonders positiv oder negativ heraussticht oder sich dem allgemeinen Erscheinungsbild im Programmgebiet neutral einfügt.
So wurden Gebäude mit einer Bausubstanz in einem guten Zustand oder mit nur leichten Mängeln aber auch Gebäude mit mittleren, erheblichen oder sogar schweren Mängeln festgestellt. Wie auch in den anderen Städtebaufördergebieten in Bingen (WNE „Kernstadt“, WNE „Ortsteilzentrum Büdesheim ‚Am Römer‘“ sowie SZ „Ortsteil Bingerbrück“) soll diese Unterteilung der im Programmgebiet liegenden Objekte die Entscheidungsgrundlage für spätere Fördermöglichkeiten privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden darstellen.

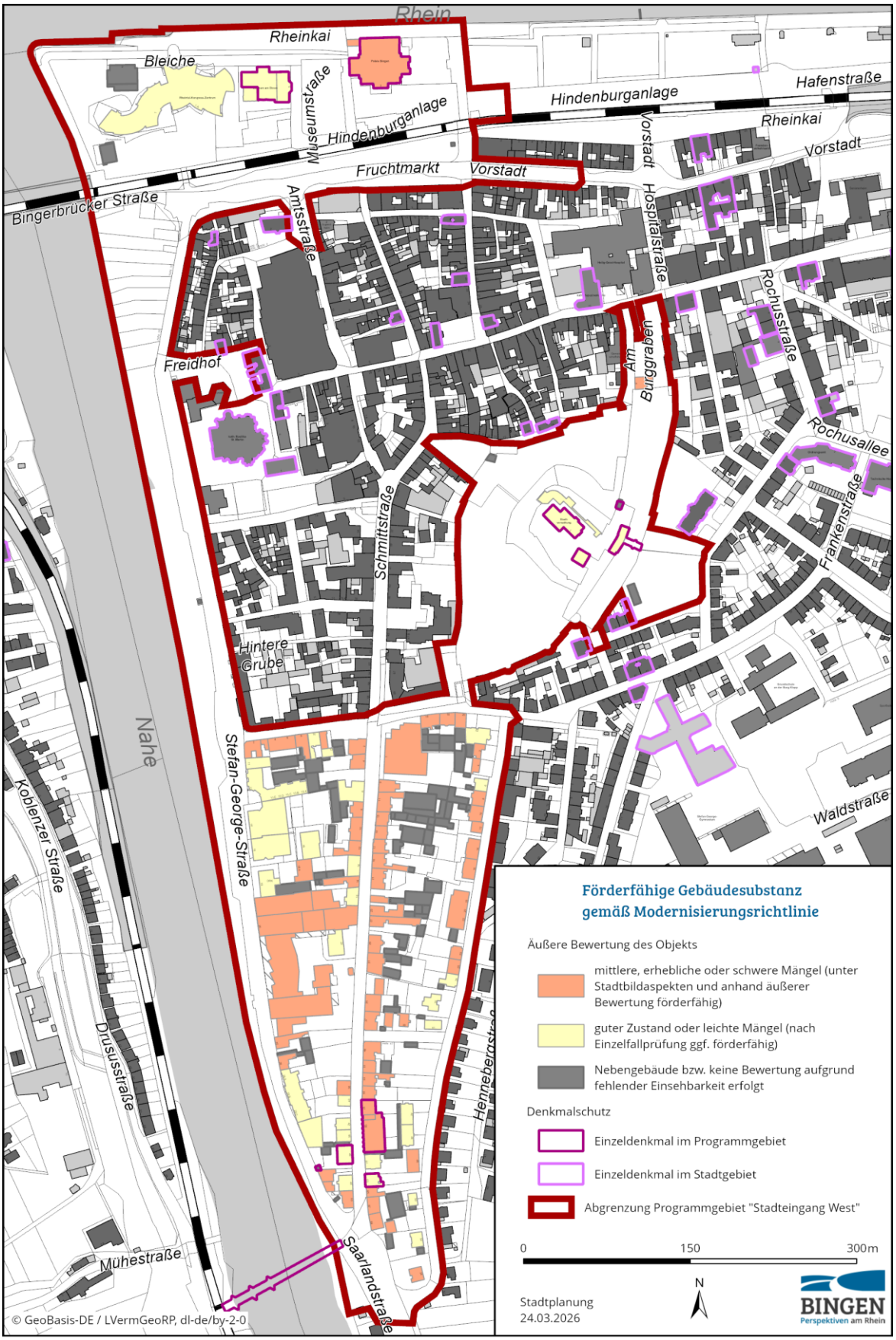


Abbildung 55 Förderfähige Gebäudesubstanz im Programmgebiet „Stadteingang West“
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2026

Zudem fand eine Identifizierung von ortsbildprägenden und ortsbildbelastenden Gebäuden im Programmgebiet statt. Ortsbildprägend sind Gebäude, die gestalterisch und städtebaulich herausragend in Erscheinung treten und positiv auf den öffentlichen Raum wirken, ortsbildbelastende Gebäude weisen erhebliche Sanierungsrückstände, offensichtliche Leerstände o.ä. auf und prägen den öffentlichen Raum negativ.

Das Ortsbild ist im Allgemeinen durch Sanierungsbedarfe an einzelnen aber im städtebaulichen Kontext deutlich wahrnehmbaren Gebäuden belastet. Bei einigen Gebäuden treten baujahrbedingte Alterungsprozesse oder typische Verwitterungseinflüsse und Verschmutzungen aufgrund des Straßenverkehrs an den Fassaden in Erscheinung.
Neben dem durch die offensichtlich erkennbaren (gravierenden) Baumängel vermittelten, schlechten Erhaltungs- und Sanierungszustand einiger Gebäude sind auch Modernisierungsbedarfe z.B. im energetischen Bereich zu vermuten.
Im Übrigen wird auf die Darstellung der Ergebnisse der Befragung der EigentümerInnen von Immobilien im Programmgebiet in Kapitel 3.2.1 verwiesen.

Insgesamt besteht im Programmgebiet ein erheblicher Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf, auch wenn sich einige Objekte in sehr gutem Erhaltungszustand aus der Umgebung abheben.

Dieser im Programmgebiet vorherrschende Gegensatz zeigt sich auch darin, dass es insbesondere in der Gaustraße eine Reihe ortsbildprägender Gebäude aus der Gründerzeit gibt, von denen einige unter Denkmalschutz stehen (Gaustraße 46, 57, 59 und 63).

Bei der Bewertung der Bausubstanz im Programmgebiet und den angrenzenden Bereichen weist die **denkmalgeschützte Bausubstanz** eine besondere Relevanz auf.

Gemäß § 3 DSchG besteht die Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege darin, die Kulturdenkmäler zu erhalten und zu pflegen, insbesondere deren Zustand zu überwachen, Gefahren von ihnen abzuwenden und sie zu bergen. Auch deren wissenschaftliche Erforschung und der Einbezug in die Raumordnung und Landesplanung sowie in die städtebauliche Entwicklung, den Naturschutz und die Landschaftspflege spielen eine zentrale Bedeutung.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gemäß § 4 Abs. 1 S. 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich hierbei u. a. auf die angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge sowie Sichtachsen.
Dies wird bei betroffenen Maßnahmen berücksichtigt.

Nach § 8 DSchG werden geschützte Kulturdenkmäler in die Denkmalliste eingetragen, ein nachrichtlich durch die zuständige Denkmalfachbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, geführtes Verzeichnis.

Die nachstehende Plandarstellung verortet die im Programmgebiet liegenden Kulturdenkmäler und stellt auch die vorzufindende denkmalwerte Bausubstanz in den angrenzenden Bereichen dar.

Im Programmgebiet befinden sich demnach einige wenige denkmalgeschützte Gebäude/Kulturdenkmäler, die jedoch von hoher Bedeutung für das Ortsbild sind. Die historische Bausubstanz macht die Entwicklungsgeschichte des Quartieres ablesbar und kann somit dem Image des Programmgebietes zuträglich sein.
Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Kriegszerstörung zu einem Verlust historischer Bausubstanz geführt hat, ist ein Erhalt der verbleibenden ortsbildprägenden und potentiell identitätsstiftenden Denkmäler unbedingt anzustreben.

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Mainz-Bingen liegen die folgenden Denkmäler im Programmgebiet:



Abbildung 56 Gaustraße 46

Gaustraße 46

Wohn- und Kelterhaus, spätklassizistischer Putzbau, bez. 1872, Arch. Josef Choquet II



Abbildung 57 Gaustraße 57/59

Gaustraße 57/59

ehem. Sektkellerei Scharlachberg, langgestreckte Straßenfront in expressionistisch inspirierten Formen, zwischen Wohnhaus und Betriebshalle sechsgeschossiger Turm, 1927, Arch. Hans und Christoph Rummel, Frankfurt/Main; Ausstattung des Bürotrakts erhalten; Kellersystem



Abbildung 58 Gaustraße 63

Gaustraße 63

dreigeschossiges Bürgerhaus in barockisierendem Jugendstil, 1907, Arch. Ludwig W. Goebel



Abbildung 59 Drususbrücke

Drususbrücke L417

urspr. siebenbogige Sandsteinquaderbrücke, wohl Mitte 11. Jh., vier Bogen im 19. Jh. beseitigt bzw. 1945 gesprengt, 1951/52 Wiederaufbau und Verbreiterung; frühromanische Brückenkapelle



Abbildung 60 Museumsstraße 3

Museumstraße 3

ehem. Elektrizitätswerk (Museum am Strom - Hildegard von Bingen), neugotischer Bau, bez. 1898, Arch. Paul Koch & Friedrich Zimmer, Maschinenhalle um 1910 erweitert



Abbildung 61 Hindenburganlage 3

Hindenburganlage 3

ehem. städtische Festhalle, dreigeschossiger Putzbau, klassizierender Neubarock, viergeschossige Eckpavillons, 1911-13, Arch. Robert Leibnitz, Berlin



Abbildung 62 Burg Klopp Schlossberg

Burg Klopp Schlossberg (Denkmalzone)

auf einem dem Rochusberg vorgelagerten, kegelförmig abfallenden felsigen Bergvorsprung über der Nahemündung gelegen; stadt- und landschaftsbildprägend; von den Mainzer Erzbischöfen im 13. Jh. gegründet, mehrmals zerstört und wiederaufgebaut, 1711/12 gesprengt; Wiederaufbau im „rheinischen Burgenstil“ bei weitgehender Bewahrung des mittelalterlichen Grundrisses und Bestandes: Grabenbrücke, Torhaus und Bergfried, 1853 ff., neugotisches "Herrenhaus" mit Eckturm, bez. 1876, Arch. Eberhard Soherr, Neurenaissanceausstattung; zugehörig Burghof und Schlossberg mit drei repräsentativen Toreinfahrten (2. Hälfte 19. Jh.); rundbogige Weinbergspforte, bez. 1889, bei Schlossbergstraße 23

Quelle: Text: Denkmalverzeichnis Kreis Mainz-Bingen, Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP;
Fotos: Stadt Bingen am Rhein, 2024; Foto Burg Klopp: Torsten Silz

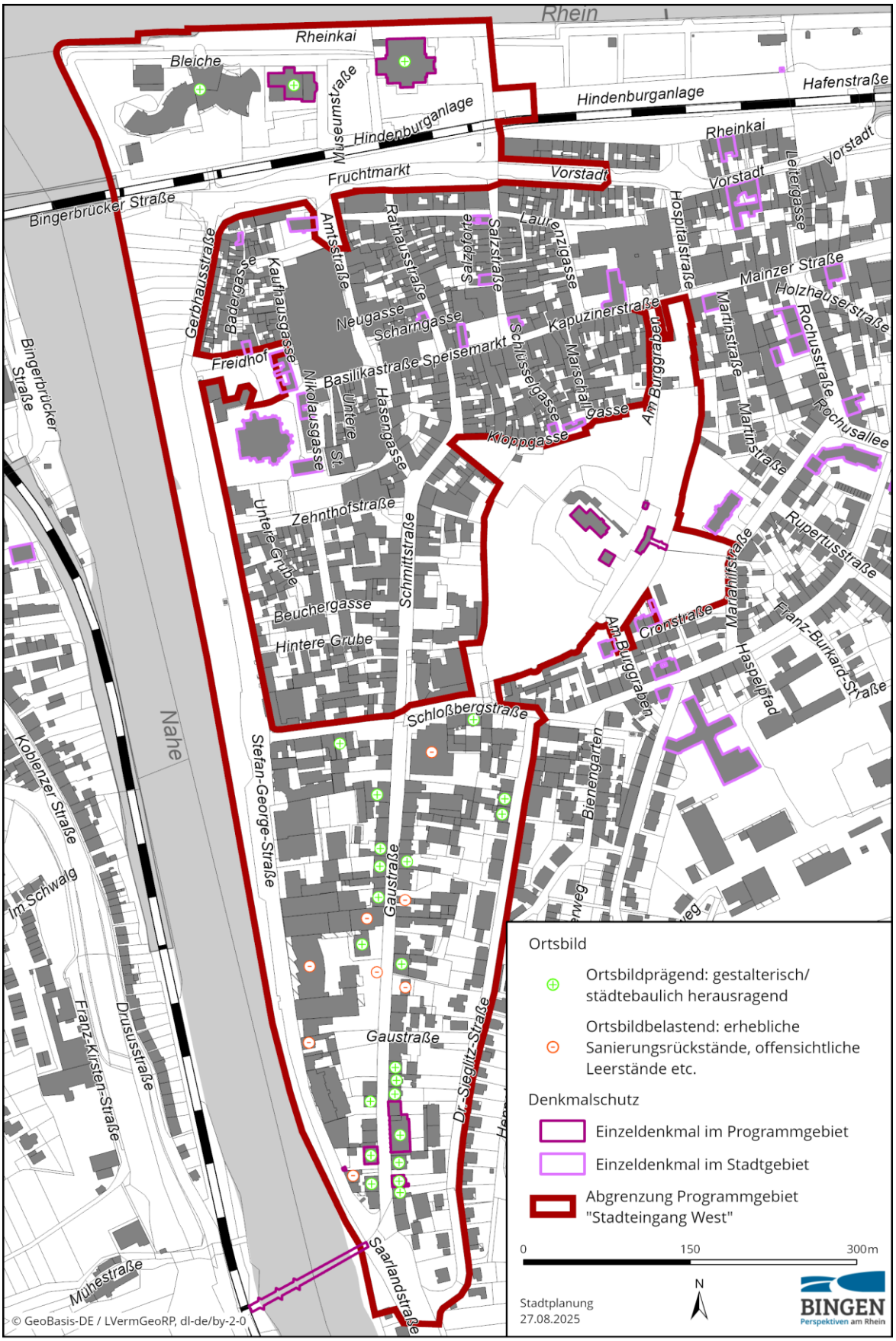


Abbildung 63 Ortsbild und Denkmalschutz im Programmgebiet „Stadteingang West“
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2025

3.4.6 Grün- und Platzflächen

Öffentliche Freiflächen

Das Programmgebiet „Stadteingang West“ umfasst mehrere öffentliche Grünflächen und Plätze, die unterschiedliche Aufenthalts- und Gestaltqualitäten aufweisen.
Geprägt wird das Programmgebiet insbesondere durch sein Alleinstellungsmerkmal, die Lage an Rhein und Nahe mit den uferbegleitenden öffentlichen Grünflächen. Die Lage an Rhein und Nahe bietet ein besonderes landschaftliches Potential zur Naherholung,

Im Zuge der Haushaltsbefragung wurde um die Bewertung der Grün- und Freiflächen im Programmgebiet gebeten, um eine Einschätzung der Gebietsbevölkerung zu erhalten.

Die Grün- und Freiflächen im Gebiet wurden im Durchschnitt mittelmäßig bewertet – hier gingen die Bewertungen stark auseinander, sodass Angaben auf alle Antwortmöglichkeiten von „sehr zufrieden“ bis „völlig unzufrieden“ entfielen.

Bei differenzierter Betrachtung der einzelnen Grün- und Freiflächen sowie Plätze im Programmgebiet wurde ersichtlich, dass diese im Rahmen der Haushaltsbefragung und auch im Zuge der Workshop-Arbeit und des Stadtteilspazierganges sehr unterschiedliche Bewertungen erhalten haben (vgl. Kapitel 3.2). Auffällig ist, dass das Rhein-Nahe-Eck und das Kulturufer am Rhein überdurchschnittlich positiv bewertet wurden, wohingegen insbesondere der Fruchtmarkt und das Rondell schlechte Beurteilungen erhielten.

Auch die abgefragte Nutzungshäufigkeit der einzelnen öffentlichen Flächen und Plätze lässt erste Rückschlüsse auf die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu. Besonders regelmäßig genutzt werden die Grünflächen an der Nahe, selten aufgesucht werden das Rondell, der Freidhof und der Fruchtmarkt. Von dieser Betrachtung auszunehmen ist der Spielplatz am Naheufer, da zu erwarten ist, dass die geringe Nutzungshäufigkeit mit dem Alter der Befragten korreliert.

Entlang des Naheufers befinden sich die **Grünflächen an der Nahe**, durch die parallel zur Stefan-George-Straße und Gerbhausstraße auch ein gemeinsamer Geh- und Radweg – das letzte Teilstück des Nahe-Radweges – verläuft.

Die an der Drususbrücke liegende, ungenutzte Wiese bildet als Teilbereich der Grünflächen an der Nahe vom Stadtteil Büdesheim kommend das südliche Entrée zur Binger Kernstadt und des Programmgebietes. Die siebenbögige Drususbrücke, die als die erste im Mittelalter errichtete Steinbrücke Deutschlands gilt, birgt in ihrem ersten östlichen Brückenpfeiler eine frühromanische Kapelle, die jedoch nicht frei zugänglich ist. Ein kleines Hinweisschild im Bereich des Brückenkopfes verweist auf die Kapelle, das baukulturelle Potential wird jedoch keineswegs ausgeschöpft. Der derzeitige wenig einladende Zugang zum Brückenpfeiler erfolgt über eine schmale steile Treppe und die an die Brücke anschließende Grünfläche weist keinerlei Funktion und Aufenthaltsqualität auf.
Im weiteren Verlauf setzen sich die Grünflächen an der Nahe aus mehreren nicht sehr hochwertig gestalteten Teilflächen verschiedener Größenordnung zusammen, die durch einige Parkplatzflächen voneinander getrennt sind. Lediglich der Fuß- und Radweg verläuft uferbegleitend als durchgängiges Band. Der Radweg nimmt neben der (überörtlichen) Verbindungsfunktion ebenso einen hohen Stellenwert hinsichtlich der Naherholung und Freizeitgestaltung ein: Die Bestandsaufnahme vor Ort zeigte und die Schilderungen der Quartiersbevölkerung bestätigten, dass der Radweg augenscheinlich nicht nur als touristische Radroute, sondern auch im Alltagsverkehr als Berufs-, Schul-, Einkaufs- oder Freizeitweg genutzt wird.
Der zentral innerhalb der Grünflächen an der Nahe liegende Kinderspielplatz wird einerseits von Familien zur privaten Freizeitgestaltung, andererseits vom Kindergarten St. Annaberg besucht. Die

Ortsbesichtigungen und das Schlüsselpersonengespräch mit der Kitaleitung stellten heraus, dass der Spielplatz gut frequentiert ist, jedoch insbesondere jüngere Kinder anspricht und nur eine geringe Attraktivität für ältere Kinder aufweist. Der recht enge Spielbereich ist auf die Funktionsabläufe und Bewegungsrichtungen der einzelnen Spielgeräte hin gegliedert und lässt bei hoher Ausnutzung aller Geräte nur ein eingeschränktes freies Spiel zu. Insgesamt handelt es sich hier um ein Bewegungsangebot, das nicht allen Altersgruppen gerecht wird und auch für die erwachsenen Begleitpersonen nur wenige Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten bietet.
Die Grünflächen weisen insgesamt eine defizitäre Gestaltung und nur wenig Aufenthaltsqualität auf. Einige Sitzbereiche in Form platzartiger Wegaufweitungen sind schlecht in das Fuß-/Radwegenetz eingebunden bzw. an die parallel verlaufende Stefan-George-Straße angebunden und weisen keine zeitgemäße und intakte Gestaltung und Beschaffenheit auf. Die (Sicht-) Beziehungen zum Fluss sind durch die Hochwasserschutzmauer stark eingeschränkt, Treppenanlagen, Aussichtspunkte oder (offizielle) Zugangsmöglichkeiten zum Wasser fehlen, um den Flussraum erlebbar zu machen.
Im Rahmen der Ortsbegehungen und der Bürgerbeteiligung wurde deutlich, dass sich die Grünflächen an der Nahe durch ein besonderes Freiflächenpotential am Fluss auszeichnen und vor allem im Hinblick auf den Kinderspielplatz einen Ort der Begegnung und der Kommunikation bilden. Insgesamt wurden die Grünflächen an der Nahe als wohnortnahe Spazier- und Erholungsmöglichkeit geschätzt.

Einen gesonderten Teil der Grünflächen an der Nahe stellt im Übergang zum Gerbhausplatz das sogenannte **Rondell** (auch: „Laternenplatz“) dar.
Unmittelbar gegenüber dem Freidhof, als Scharnier zwischen Naheufer und zentraler Innenstadt mit Fußgängerzone, befindet sich diese Platzfläche. Die großkronigen Baumbestände spenden Schatten und der große Stein, der den Mittelpunkt des Platzes markiert und zum Brunnen ausgebaut und umgestaltet werden kann, stellt hierbei ein Potential hinsichtlich der Wirkung von Wasser als Gestaltungselement für klimaresiliente Städte dar. Durch seine zentrale Lage kommt diesem Platz eine hohe Bedeutung zu. Er weist somit ein großes Potential als attraktiver Platz für Einheimische sowie Touristen auf, wurde jedoch im Zuge der Bestandsaufnahme sowie der Bürgerbeteiligung oft für sein ungepflegtes Erscheinungsbild mit Müllablagerungen und Rattenproblematik bemängelt. Die Teilnehmenden des Beteiligungsprozesses äußerten hier besonders in den Abend- und Nachtstunden, aber auch tagsüber ein subjektiv niedriges Sicherheitsempfinden und sahen dringende Handlungsbedarfe zur Umgestaltung und Pflege des Rondells, um diesen Platz für neue Nutzergruppen zu öffnen. In Teilen wird das Rondell von den Teilnehmenden der Bürgerveranstaltungen aufgrund des heutigen Nutzerklientels gemieden.

Im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Rondell und nur durch die Stefan-George-Straße getrennt liegt der **Freidhof** als Eingangsportal zur Innenstadt.
Der Freidhof ist aufgrund seiner Größe und Lage im zentralen Innenstadtbereich von besonders hoher Bedeutung für das Stadtbild und die Attraktivität der Innenstadt. Er bildet das westliche Entrée in die Innenstadt und stellt einen verbindenden Straßen- und Platzraum im Stadtgefüge im neuen Binger Kulturquartier dar, das wichtige Einrichtungen wie VHS, Kulturzentrum, Stefan-George-Museum, Bibliothek, Bürgerbüro und Standesamt vereint.
Der Freidhof fungiert als städtischer Platz und klarer Bezugsraum mit einer in sich durchgängigen Gestaltung an regionalen Veranstaltungen wie dem Winzerfest als Fest- und Veranstaltungsfläche. Regelmäßige Nutzende sind Jugendliche und junge Erwachsene, teilweise Kursteilnehmende der angrenzenden Volkshochschule, die hier ihre Pausen und Freizeit verbringen. Ansonsten dient der Platz insbesondere anderen Altersgruppen jedoch überwiegend als Durchgang zur Innenstadt mit ihren Geschäften.

Der Platz mit seinem alten Baumbestand aus Platanen, der ihn umgebenden geschlossenen, stadtbildprägenden Bebauung und der dort befindlichen gastronomischen Angebote wirkt daher sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für TouristInnen als wichtiger Identifikationsort in der Innenstadt, weist jedoch momentan eine nicht mehr zeitgemäße Gestaltung und nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Insbesondere die Oberflächengestaltung fügt sich nicht mehr in das durchgängige Gestaltungskonzept der Binger Innenstadt und somit in die angrenzenden, bereits neugestalteten Straßenabschnitte in der Fußgängerzone ein.

Eine weitere wichtige städtische Grün- und Freifläche ist das **Kulturufer**, das auf knapp drei Kilometern Länge zwischen dem Mäuseturm und dem Hafen TouristInnen und Einheimische zum Flanieren und Kultur-, Freizeit- und Landschaftsgenuss einlädt. Innerhalb des Programmgebietes „Stadteingang West" erstreckt sich das Kulturufer beginnend am Rhein-Nahe-Eck bis zum Eingang zur Hindenburganlage auf ca. 375 m Länge entlang des Rheins.
Das Kulturufer wurde im Zuge der Landesgartenschau 2008 umgestaltet, die damaligen Maßnahmen umfassten innerhalb des Programmgebietes insbesondere die Neugestaltung der Rheinpromenade und des Rhein-Nahe-Ecks am Zusammenfluss der beiden Flüsse und mit Blick auf den Binger Mäuseturm. Somit hat in diesem Bereich bereits eine umfangreiche Inwertsetzung stattgefunden. Die unmittelbar am Eingang zum UNESCO Welterbe Oberes Mittelrheintal liegende Grün- und Freifläche ist aufgrund ihrer Lage und Attraktivität alljährlich Veranstaltungsort für verschiedene kulturelle Events wie das Kulturuferfest oder das Jazz-Festival „Bingen swingt".
Am Kulturufer befinden sich das NH-Hotel mit Rheintal-Kongress-Zentrum, das Museum am Strom, welches im ehemaligen, historischen Elektrizitätswerk über Hildegard von Bingen, Rheinromantik und Stadtgeschichte informiert, sowie das Gebäude der Alten Stadthalle, die heutige Eventlocation „Palais".
Zwischen Museum am Strom und Alter Stadthalle befindet sich der „Hildegarten". Diese von April bis Oktober geöffnete, während der Museumszeiten frei zugängliche Gartenanlage zeigt in Ergänzung zur Hildegard-Ausstellung des Museums in Themen- und Einzelbeeten die Natur- und Heilkunde der Hildegard von Bingen, stellt mit ihrem Angebot an Sitzmöglichkeiten jedoch auch einen Ort zum Verweilen und zur Begegnung dar. Während der Ortsbegehungen wurde der Hildegarten von Besuchenden auch als „Rückzugs- und Entspannungsort abseits der Promenadenwege" beschrieben.
In Ergänzung zu nennen ist der innerhalb des Programmgebietes am Kulturufer liegende, an die Alte Stadthalle angrenzende Biergarten. Dieser wird privat geführt und belebt das Rheinufer mit seinem gastronomischen Angebot sowie durch dort stattfindende Events. Die Fläche weist mit ihrem alten, großkronigen Baumbestand und ihrer direkten Flusslage ein hohes (touristisches) Potential auf.
Insgesamt wurden das Kulturufer und die Rheinanlagen im Rahmen der Bürgerbeteiligung sehr positiv bewertet. Diese Freifläche stellt eine der wichtigsten Naherholungsflächen im Stadtgebiet dar und bietet – über den im Programmgebiet liegenden Abschnitt hinaus – neben der durchgängigen Promenade und den begleitenden attraktiv gestalteten Grün- und Beetanlagen viele Sitzmöglichkeiten, verschiedene gastronomische Angebote sowie einen stark frequentierten Themenspielplatz („Spielschiff").

Die wenigen und flächenmäßig untergeordneten vorhandenen **Freiflächen am Fruchtmarkt** weisen aufgrund ihrer funktionalen Prägung durch den fließenden und ruhenden Verkehr sowie ihrer ungeordneten und fehlenden Freiflächengestaltung keine Aufenthaltsqualität auf. Der Fruchtmarkt ist dennoch ein stark frequentierter städtischer Bereich, der eine maßgebliche Wirkung auf den westlichen Stadteingang hat.
Die Bestandsaufnahme vor Ort verdeutlichte, dass die mangelhafte Lenkung des Flusstourismus – der am Kulturufer anlandenden Ausflugsschifffahrt – eine fehlende funktionale und gestalterische Vernetzung des Rheinufers mit der Kernstadt und ihren innerstädtischen (Tourismus-) Potentialen

und Einkaufsmöglichkeiten dazu führt, dass Synergien zwischen Tourismus und Innenstadtleben nicht hinreichend genutzt werden (können). Der Bereich ist demnach zu charakterisieren als eine weitestgehend unbelebte und dadurch nicht vernetzende Vorzone zur Innenstadt. Grünflächen und Bepflanzungen als Puffer zur stark befahrenen Straße mit Sitzmöbeln oder kleinen Spielmöglichkeiten fehlen hier gänzlich und es lassen sich verkehrsbedingte Beeinträchtigungen und gestaltungsbezogene Mängel feststellen, sodass keine intuitiv genutzten Wegeverbindungen vom Kulturufer in die Fußgängerzone bestehen, innerstädtische Freizeitangebote in ihrer Zugänglichkeit eingeschränkt sind und die Potentiale der vorhandenen gastronomischen Angebote am Fruchtmarkt zur Belebung dieses Bereiches nicht ausgeschöpft werden.

Daneben wird das Programmgebiet durch die Grünflächen im **Umfeld der Burg Klopp** gekennzeichnet, die aufgrund ihrer Höhenlage das Stadtbild prägen.
Wie eingangs in Kapitel 1.2.1 beschrieben, zeichnet sich diese weitläufige Grün- und Freifläche am Burgberg als heterogener Freiraum durch freie Weinbergs- und Wiesenflächen am Nord- bzw. Südhang und durch teils gärtnerisch angelegte Bereiche wie das unmittelbare Burgumfeld mit Burghof sowie den Burggraben aus. Neben zahlreichen Aussichtspunkten ins Nahe- und Mittelrheintal, in den Rheingau sowie über die Stadt Bingen, einem Kinderspielplatz und einer Gartenfläche der „Essbaren Stadt“ befindet sich am Burgberg und im Burggraben ein Netz an Spazierwegen sowie eine Treppenanlage von der Altstadt (Bürgermeister-Franz-Neff-Platz) zur Burg. Die Grünflächen weisen teilweise nicht mehr zeitgemäße und nicht standortangepasste Bepflanzungen auf. Der Zustand der Gehwege, Treppen- und Maueranlagen ist abschnittsweise sehr schlecht, sodass bereits Wege und Treppen aus Sicherheitsgründen für die Öffentlichkeit gesperrt wurden.
Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden mehrere räumlich voneinander abgrenzbare Teilbereiche identifiziert, die jedoch als eine durchgängige Grünanlage wahrgenommen werden:
Der Burghof stellt einen wichtigen touristischen und repräsentativen Anlaufpunkt und Veranstaltungsort dar und weist entsprechend eine hochwertige Bepflanzung der vorhandenen Beetanlagen vor. Wege- und Platzflächen, insbesondere des Aussichtspunktes über die Stadt, sind jedoch teilweise in einem schlechten Zustand.
Ebenso weist das unmittelbare Burgumfeld mit seinen Spazierwegen und Ausblicken eine hohe Relevanz für Touristen sowie zur Naherholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung auf. Die vorhandenen Vegetationsflächen sind heute im Wesentlichen Sukzessionsflächen, die wenig gestalterische Qualität aufweisen und den Burgberg überwuchern. Auch hier finden sich nicht mehr intakte Wegflächen und ungestaltete Aussichtspunkte, sodass das Potential des bestehenden Wegenetzes bislang nicht ausgeschöpft wird.
Durch den mit Sträuchern und Bäumen bewachsenen Burggraben verläuft zwischen den Burgmauern ein Spazierweg, der zudem eine Verbindungsfunktion zwischen Wohnquartier, Burg Klopp und Innenstadt hat. Einige Wegabschnitte und Treppen sind nicht mehr intakt und mussten in der Vergangenheit aufgrund des baufälligen und nicht mehr sicheren Zustandes bereits für den Durchgang gesperrt werden.
Der nördliche, der Innenstadt zugewandte Berghang ist ein Wiesenhang, an dem sich ein Spielplatz mit Blick über die Innenstadt, in den Rheingau und in das Obere Mittelrheintal befindet. Der Spielplatz offeriert nur wenige Spielmöglichkeiten für jüngere Kinder, die Zugänge und Verweilmöglichkeiten sind in einem erneuerungs- bzw. ausbaufähigem Zustand. Am nördlichen Berghang wird der Burgberg vom am Fuße des Berges gelegenen Bürgermeister-Neff-Platz aus von einer terrassierten Treppenanlage mit Aussichtspodesten erschlossen, die den wichtigsten Zugang von der Innenstadt zum Burgberg bildet.
Der Südliche Berghang wird vornehmlich geprägt durch Weinbauflächen. Die Weinbergsfläche „Im Schlossgarten“ ist derzeit an einen Winzer verpachtet und soll durch den Pächter mit Blick auf die Bundesgartenschau 2029 neu angelegt werden („Schauweinberg“), um eine Inwertsetzung im Hinblick auf Ökologie, Landwirtschaft sowie Kulturlandschaft unterhalb der Burganlage zu erreichen.

Die vorhandenen Gehwege sind nur teilweise in das Wegenetz am Burgberg integriert und insbesondere bei schlechter Witterung aufgrund von Unebenheiten und der Oberflächenbeschaffenheiten nur eingeschränkt begehbar.
Der östliche Zugang zur Burg Klopp führt über die Burgbrücke, der Bereich vor der Burgbrücke stellt sich als unmarkierte und teils unbefestigte Parkplatzfläche dar. Eine Inszenierung und ansprechende Gestaltung dieses Vorbereiches der Burgbrücke als Haupteingang zur Burganlage gibt es nicht, sodass in der Wahrnehmung das Hauptaugenmerk zunächst auf der Funktion des Parkens liegt.

Der **Friedrich-Ebert-Platz** stellt das Entrée zum nördlichen Burggraben an der Schnittstelle zur Fußgängerzone der Innenstadt dar, wird jedoch aufgrund seiner gegenüber der Hauptachse der Kapuzinerstraße zurückgesetzten Lage und der teilweise fehlenden bzw. zu wenig ausgeprägten Raumkanten im Status quo nicht als Platz wahrgenommen. Der Platz dient derzeit vorrangig als Parkplatz und verfügt aufgrund seiner monofunktionalen, auch gestalterisch stark vom Kfz-Verkehr geprägten Nutzung über keine Aufenthaltsqualität und keine Atmosphäre eines attraktiven Freiraumes.

Private Freiflächen

Aufgrund der Bebauungs- und Nutzungsstruktur und der damit einhergehenden Bebauungs- und Einwohnerdichte finden sich im Programmgebiet nur wenige und meist flächenmäßig deutlich untergeordnete private respektive halböffentliche Grünflächen, was belegt, dass das Programmgebiet, hier im Besonderen das Quartier zwischen Dr.-Sieglitz-Straße und Stefan-George-Straße, einem verstärkten Nutzungsdruck unterliegt. Die ursprünglichen Gartenbereiche sind in hohem Maße überbaut und versiegelt, indem die nicht von Gebäuden bebauten Grundstücksteile häufig als befestigte Hofflächen und private Stellplätze genutzt werden. Die verbleibenden privaten Freiräume innerhalb des Programmgebietes liegen überwiegend in den Blockinnenbereichen bzw. in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und werden durch vorhandene Nebenanlagen und Anbauten in der Fläche weiter reduziert. An verschiedenen Stellen wurde bereits eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe realisiert, weshalb mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gaustraße“ die rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten definiert und abgegrenzt wurden.

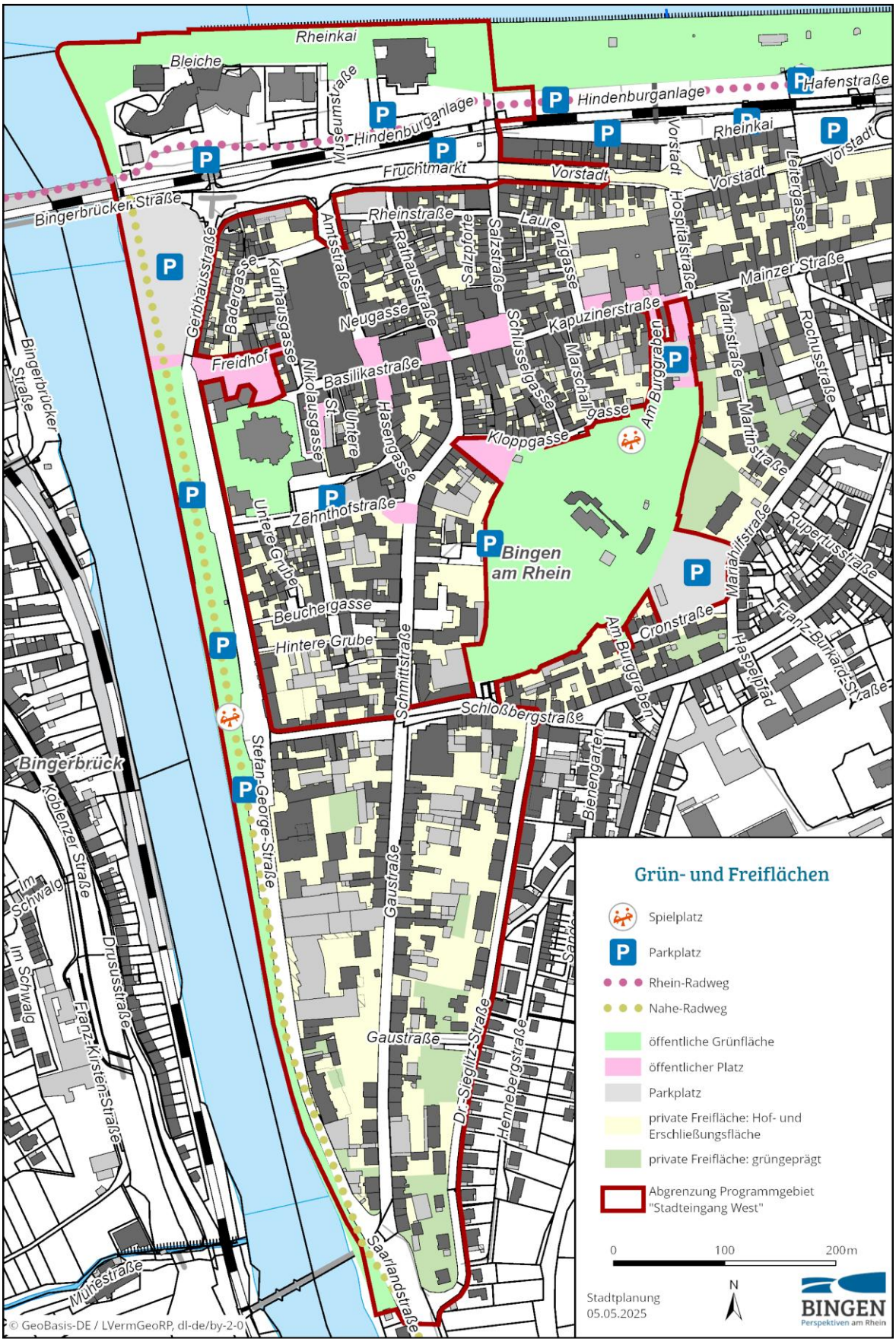


Abbildung 64 Grün- und Freiflächen im Programmgebiet „Stadteingang West“
Quelle: Stadt Bingen am Rhein, 2025

Die flächenmäßig geringen privaten und halböffentlichen Grün- und Freiflächen im Programmgebiet sowie den angrenzenden Gebieten, vor allem im Altstadtbereich, unterstreichen die Bedeutung der öffentlichen Grün- und Freiflächen im Programmgebiet, insbesondere am Rhein- und Naheufer sowie am Burgberg.

4. Bestandsbewertung, Handlungsfelder und Zielkonkretisierung

Im Zuge der sozialplanerischen und städtebaulichen Bestandsaufnahme und -analyse wurden einige Defizite und Mängel im Programmgebiet erkenntlich. Ebenfalls wurden die Zusammenhänge und Wechselwirkungen zwischen einigen Schwächen im Programmgebiet deutlich.
Als Zusammenfassung der vorangegangenen Themenkapitel der Vorbereitenden Untersuchungen werden nachfolgend die wichtigsten Stärken und Schwächen im Programmgebiet sowie daraus abzuleitender Handlungsschwerpunkte aufgeführt.

4.1 Zusammenfassende Bestandsbewertung – SWOT-Analyse

Für das Programmgebiet konnten im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme und -analyse einige **Stärken** festgestellt werden, die gleichzeitig Chancen und Potentiale für die zukünftige Gebietsentwicklung darstellen, die es zu nutzen und auszubauen gilt:

- Mit Haupt- und Stadtbahnhof mit Anbindung zum regionalen ÖPNV und Fernverkehr bestehen in der Nähe des Programmgebietes wichtige Verkehrsanbindungspunkte. Durch mehrere Bushaltestellen im Programmgebiet ist dieses auch gut an die stadtinterne Erschließung mit dem ÖPNV angebunden.
- Mit dem Rhein- und dem Naheradweg führen zwei wichtige Radverkehrsverbindungen durch das Programmgebiet, die für den Alltags- und im Freizeitverkehr genutzt werden.
- Die Lage des Programmgebietes an Rhein und Nahe mit den uferbegleitenden Grün- und Freiflächen sowie der im Programmgebiet gelegene Burgberg mit innerstädtischen Freiflächen werden als besondere Standortqualität gesehen, die Wohnen attraktiv macht und dem Tourismus dient.
- Aus dem Gebiet heraus sind weitere Naherholungsmöglichkeiten in den benachbarten Freiräumen wie dem Rochusberg oder dem Park am Mäuseturm gut zu erreichen.
- Besonders im Bereich der Gaustraße sowie in den direkt an das Programmgebiet angrenzenden innerstädtisch geprägten Bereichen der Gerbhausstraße und des Fruchtmarktes sowie durch die prägenden Nutzungen am Rheinufer ist insgesamt eine relativ hohe Nutzungsmischung erkennbar. Auch vor dem Hintergrund der benachbarten Lage zu Geschäftsbereichen in fußläufiger Erreichbarkeit profitiert das Programmgebiet von den innerstädtischen Vorzügen und den dortigen kulturellen und freizeitbezogenen Angeboten.
- Mit den vorhandenen Bildungseinrichtungen, dem Kindergarten St. Annaberg und der VHS, bestehen gut arbeitende Einrichtungen für Bildung im Kindes- und Erwachsenenalter im Programmgebiet.
- Das Programmgebiet zeichnet sich im Ortsbild teilweise als historisch gewachsen aus und ist durch gut erhaltenen, teils denkmalgeschützten Gebäudebestand geprägt, der Identität stiftet und die positive Wahrnehmung und das Image des Programmgebietes stärkt.

Dem gegenüber konnten für das Programmgebiet jedoch auch zahlreiche **Schwächen**, Mängel und somit Risiken für die perspektivische Entwicklung des Gebietes identifiziert werden:

- Die starke Prägung umfassender Bereiche des Programmgebietes vom ruhenden und fließenden Verkehr führt zu vielschichtigen negativen Auswirkungen.

- Die fehlende funktionale und gestalterische Vernetzung zwischen Rheinufer und der Innenstadt sowie zwischen Naheufer und Wohnquartier führt dazu, dass Standortvorteile, Synergien und positive Wechselbeziehungen zwischen diesen Bereichen nicht voll ausgeschöpft werden können.
- Die Stadteingänge West und Süd sind unter verkehrsbezogenen sowie stadtgestalterischen Gesichtspunkten in einem schlechten Zustand und beeinträchtigen das Außenbild des Programmgebietes.
- In Teilbereichen des Programmgebietes (insb. am Stadteingang West mit dem Fruchtmarkt sowie am Stadteingang Süd mit der Gaustraße) ist eine hohe Verkehrsbelastung zu verzeichnen, die Konflikte zwischen dem Durchfahrts- und Ortsverkehr sowie den Interessen der Anwohnerschaft bzw. zwischen den einzelnen Verkehrsteilnehmenden begründen (Lärmbelastung, fehlende Durchgrünung der Straßenräume, untergeordnete Rolle des Radverkehres etc.).
- Im Programmgebiet besteht insbesondere in der Gaustraße ein vergleichsweise hoher Parkdruck durch AnliegerInnen und BesucherInnen, der sich auch auf weitere verkehrstechnische Aspekte und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen (Straßen-) Raum auswirkt.
- Querungsmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum fehlen zum Teil bzw. sind unübersichtlich und werden als gefährlich wahrgenommen. Das Sicherheitsempfinden im Straßenraum wird darüber hinaus durch den allgemein schlechten Zustand einiger Straßen, Gehwege und mangelnder Beleuchtung beeinträchtigt.
- Im öffentlichen Straßenraum ist an vielen Stellen, insbesondere im Bereich der Bahnunterführung eine fehlende Barrierefreiheit festzustellen.
- Im Programmgebiet gibt es teils wenig attraktive öffentliche (Frei-) Räume im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität und der funktionalen und gestalterischen Qualitäten.
- Durch die teilweise defizitäre Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen fehlen im Programmgebiet Treffpunkte, was die alltägliche Begegnung und den sozialen Austausch im Quartier erschwert.
- Im Programmgebiet sind einige wenige Leerstände zu verzeichnen, die jedoch räumlich deutlich wahrzunehmen sind und Image und Ortsbild negativ belasten.
- Im gesamte Programmgebiet verteilt, sind Gebäude in teils schlechtem Erhaltungszustand vorhanden, einige lassen zudem einen schlechten baulichen, technischen und energetischen Ausbauzustand vermuten.

4.2 Handlungsfelder und Zielkonkretisierung

Substanzschwächen bestehen unter anderem, da die vorhandene Bebauung und sonstige Beschaffenheit des Programmgebietes den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht.
Funktionsschwächen zeigen sich im Programmgebiet insbesondere darin, dass das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, was sich in Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Gebietes im Hinblick auf seine wohnlichen, verkehrlichen, wirtschaftlichen, kulturellen und infrastrukturellen Qualitäten äußert.
Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept trifft Aussagen zur künftigen Nutzung und baulich-räumlichen Gestaltung des Programmgebietes.
Grundlage für eine nachhaltige, räumlich-funktionale sowie gestalterische Entwicklung des Programmgebietes und hierbei im Besonderen die Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen, ist die Definition von Handlungsfeldern und die hinreichend konkrete Festlegung von Entwicklungszielen.

Zur Zielerreichung bedarf es der Entwicklung von Maßnahmen, die sich aus den differenzierbaren Handlungserfordernissen ergeben. Im Folgenden werden daher die identifizierten Handlungsfelder und Ziele im Programmgebiet „Stadteingang West" aufgeführt und erläutert, die das Ergebnis des partizipativen Prozesses der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der sozialplanerischen und städtebaulichen Analyse darstellen. Dieses Ergebnis ist auch im Städtebaulichen Rahmenplan (Anlage 5) grafisch aufbereitet.
Die Handlungsfelder fügen sich hierbei in das Stadtleitbild der Stadt Bingen ein und konkretisieren auch dessen Ziele. Hierzu wurde eine zusammenhängende und zielgerichtete Betrachtung der ortsspezifischen Strukturen und der sich hieraus ergebenden Entwicklungschancen und Problemfelder sowie der übergeordneten Planungsabsichten vorgenommen.
Indem die Handlungsfelder und Ziele auf dem Beteiligungsprozess basieren und somit zusammen mit den Einwohnerinnen und Einwohnern sowie Schlüsselpersonen im Programmgebiet entwickelt wurden, spiegeln sie die Bedarfe vor Ort wider.

Die Ausführungen zu den übergeordneten Handlungsfeldern ist nicht als abschließend und zunächst ohne Einstufung in Prioritäten zu verstehen, da die Verwirklichung der Maßnahmen von zahlreichen Faktoren abhängt und je nach Bedeutung für die Stadtentwicklung auch parallel angegangen werden kann und sollte.

Insgesamt besteht das Ziel darin, die baulichen Strukturen und den öffentlichen Raum an neue, sich verändernde Bedarfe anzupassen und nachhaltig für die zukünftige Entwicklung zu erneuern.

4.2.1 Handlungsfeld Verkehr

Innerhalb des Handlungsfeldes Verkehr liegt der Fokus auf den sich aus der vorherrschenden Verkehrsstruktur ergebenden Herausforderungen und Beeinträchtigungen auf den öffentlichen Stadtraum sowie der Beseitigung bzw. Verminderung vielseitiger verkehrsbezogener Mängel und Missstände im Programmgebiet.
Das Programmgebiet erfährt insbesondere durch die Straße Fruchtmarkt als wichtige Verbindungsstraße besonders zu Werktagen die differenzierten Auswirkungen des hohen Verkehrsaufkommens. Gerade zu Stoßzeiten im Berufsverkehr kommt der Verkehrsfluss zeitweise ins Stocken und vor allem an den Kreuzungsbereichen entstehen Rückstaus. Die Verkehrsbelastungen gehen in den besonders betroffenen Bereichen mit Lärm und Luftverschmutzungen einher, die das Programmgebiet hier negativ belasten. Die hohen Verkehrsaufkommen im motorisierten Verkehr und der teils schlechte Ausbauzustand von Geh- und Radwegen machen den Straßenraum für FußgängerInnen und RadfahrerInnen unattraktiv. Die Gehwege im Programmgebiet sind vielfach sanierungsbedürftig und eine barrierefreie bzw. -arme Erschließung ist oftmals nicht gewährleistet, ebenso gilt es, durch den Ausbau, die Verbreiterung oder Verlegung von Geh- und Radwegen (bzw. Radschutzstreifen) die bemängelte Verkehrssicherheit zu verbessern und eine allgemeine Steigerung des Sicherheitsempfindens zu erreichen. Ein damit einhergehendes Ziel ist der Abbau von Angsträumen, u.a. durch die Beseitigung der vorhandenen Straßenunterführung.
Eine stadtbildverträgliche Mobilität soll zudem hergestellt werden, indem eine effizientere Nutzung des Parkraumes durch sinnvollere Stellplatzanordnungen erfolgt, neue, vernetzende (Fußwege-) Verbindungen geschaffen und im Sinne einer umweltverträglichen Mobilität die Nutzung alternativer Verkehrsmittel gefördert wird, z.B. durch die Anordnung neuer Fahrradabstellanlagen in zentralen Lagen, die Verlegung Aufwertung der Haltestellenbereiche des ÖPNV sowie die Umsetzung des zukunftsgerichteten Mobilitätskonzeptes, das die Vernetzung der Verkehrsträger und die Stärkung der Multimodalität vorsieht.

Ziel im Handlungsfeld Verkehr ist es, einen Verkehrsraum zu gestalten, der den Belangen des fließenden und ruhenden Verkehrs, aber auch die Ansprüche von FußgängerInnen an ein lebendiges und lebenswertes Quartier gerecht wird.

Ein Handlungs- und Maßnahmenschwerpunkt bildet daher das Projektgebiet „Stadteingang-West". Die Ergebnisse der städtebaulichen Analyse bestätigten die Notwendigkeit einer Neuordnung der Verkehrsflächen am Fruchtmarkt zugunsten einer zeitgemäßen Verkehrsführung und Flächenaufteilung für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden, einer besseren Orientierung und der Aufwertung des öffentlichen Raumes (siehe hierzu auch Kapitel 4.2.2).
Es wird angestrebt, die Straße Fruchtmarkt (L419) Richtung Norden an die Bahntrasse zu verschieben und somit südlich der Straße eine neue Freifläche als Vorzone der straßenbegleitenden Bebauung zu gewinnen. Der bestehende Parkplatz an der Bahntrasse wird entfallen.

Ein weiterer Handlungsbedarf liegt in der Umgestaltung des Bahnüberganges am Rheinhotel Starkenburger Hof, der die wichtigste fußläufige Verbindung von der Rheinpromenade zur Innenstadt darstellt, jedoch erhebliche optische Mängel aufweist und zu Fahrzeug-Rückstaus führt. Die Deutsche Bahn plant in den nächsten Jahren die Erneuerung des Bahnüberganges und die Stadt Bingen beabsichtigt, diese Querungsmöglichkeit in dem Zuge zu einer sicheren, barrierefreien und leistungsfähigen Verbindung mit einer angemessenen Gestaltung der erforderlichen Bewegungsräume für FußgängerInnen umzugestalten.

Die Umgestaltung der mit einigen verkehrsbezogenen Mängeln behafteten Gaustraße gehört ebenfalls zu den Maßnahmen im Handlungsfeld Verkehr, wobei ggfs. Möglichkeiten einer Umstrukturierung der Verkehrsführung und einer Straßenraumbegrünung zu prüfen sind.

4.2.2 Handlungsfeld Grün- und Freiflächen

Aufgrund der naturräumlichen Lage und der im Programmgebiet selbst bzw. benachbart gelegenen Naherholungsmöglichkeiten ist für das Programmgebiet eine sehr gute, differenzierbare Versorgung mit Grün- und Freiflächen, auch im Hinblick auf die Wohnfunktion des Standortes zu verzeichnen.

Dennoch ist hierbei die Qualität der einzelnen Freiräume sowie deren Vernetzung untereinander und mit anderen Nutzungsbereichen im Stadtgefüge von zentraler Bedeutung. Der öffentliche Raum wird in Teilbereichen des Programmgebietes – wie dem Fruchtmarkt oder entlang der Gaustraße – überwiegend als ungestalteter, durch den Verkehr geprägten Straßenraum wahrgenommen, der demzufolge stark in seiner Aufenthaltsqualität beeinträchtigt ist.
Die im Programmgebiet gelegenen Platzflächen wie das Rondell und der Freidhof sowie die Freiflächen am Fruchtmarkt werden derzeit als Aufenthaltsbereich nicht oder nur selten genutzt, da sie nicht die seitens der Bürger vorgetragenen Ansprüche an zentrale Orte der Begegnung, der Kommunikation und des Austausches im Programmgebiet erfüllen und wegen ihrer Gestaltung wenig Aufenthaltsqualität bieten.
Neben einer mangelnden Gestaltqualität zählt vor allem die Verkehrsbelastung am Fruchtmarkt zu den schwierigen Standortbedingungen. Fehlende Qualitäten zeigen sich in der mangelhaften Verknüpfung der einzelnen Grün- und Freiflächen untereinander sowie zu den angrenzend verorteten Nutzungen und einer fehlenden gestalterischen Gesamtkonzeption. Der planerische Umgang mit den vorhandenen Standortgegebenheiten ist dabei als besondere Herausforderung zu verstehen.

Maßnahmen in diesem Handlungsfeld sollen zu einer wesentlichen gestalterischen Aufwertung und folglich einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes sowie derer Er-

schließungs- und Verbindungsqualität führen. Aus dem Handlungsfeld Grün- und Freiflächen sollen Maßnahmen hervorgehen, die eine städtebauliche Integration in die umliegenden Nutzungsbereiche, im Besonderen hinsichtlich der Einbindung in innerstädtische Bereiche fördern. Ebenfalls können im Handlungsfeld Grün- und Freiflächen Handlungsbedarfe und Maßnahmen bezüglich der Vernetzung der Freiflächen untereinander und mit den angrenzenden Nutzungen identifiziert werden.
Allgemeine Ziele stellen neben der gestalterischen Aufwertung und Vernetzung der bestehenden Plätze, Frei- und Grünflächen eine zeitgemäße, Klimaschutz und Klimafolgenanpassung einbeziehende, funktionale und ortsgerechte Straßenraumgestaltung dar. Dies umfasst darüber hinaus die Reduzierung des visuell wahrnehmbaren ruhenden und fließenden Kfz-Verkehrs im öffentlichen Straßenraum, die Aufwertung der Haltestellenbereiche des ÖPNV sowie eine einheitliche Gestaltung der Oberflächen und des Stadtmobiliars im Anschluss an die bereits ausgebauten und umgestalteten Platz- und Straßenabschnitte in der Innenstadt und Fußgängerzone. Schließlich muss im Handlungsfeld Grün- und Freiflächen auch eine Anpassung an demografische, soziale, ökonomische und ökologische Wandlungsprozesse vorgenommen werden, sodass der öffentliche Raum im Sinne einer zeitgemäßen, barrierefreien Gestaltung entwickelt wird, Begegnungsmöglichkeiten für alle Generationen entstehen und eine stärkere wirtschaftliche Nutzung der touristischen und kulturellen Potentiale unterstützt wird.

Wie im vorangegangenen Kapitel beschrieben, stellt hierbei unter anderem die Umgestaltung des **Stadteingangs West**, die Neuordnung der Verkehrsflächen am **Fruchtmarkt** zugunsten einer zeitgemäßen Verkehrsführung und Flächenaufteilung für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden sowie die Schaffung neuer Freiflächen einen wichtigen Baustein für einen lebendigen Stadteingang und ein lebenswertes Quartier dar. Der Fruchtmarkt wirkt damit als Visitenkarte des Programmgebietes und der gesamten Binger Kernstadt und nimmt auch im Hinblick auf den ersten Eindruck der Stadt auf TouristInnen eine Schlüsselrolle ein.
Wie bereits ausgeführt, gestaltet sich der Bereich am Fruchtmarkt als ungeordnete Fläche, die vorwiegend durch den fließenden und ruhenden Verkehr geprägt ist und wegen ihrer mangelnden Freiflächengestaltung keine Aufenthaltsqualität aufweist. Eine mangelhafte Lenkung des Flusstourismus, eine fehlende funktionale und gestalterische Vernetzung des Rheinufers mit der Kernstadt und ihren innerstädtischen (Tourismus-) Potentialen und Einkaufsmöglichkeiten führt dazu, dass Synergien zwischen Tourismus und Innenstadtleben nicht hinreichend genutzt werden (können). Den Bereich charakterisieren viele Teilbereiche und –abschnitte, die weitestgehend nicht als zusammenhängende und durchgängige Freifläche wahrgenommen werden.
In der Umgestaltung des Platzes kommt es demzufolge darauf an, die Freiflächen innerhalb ihres städtebaulichen Rahmens als eine Gesamtheit zu betrachten und die vorhandenen und neu zu entwickelnden Nutzungen, auch die der angrenzenden, raumbildenden Bebauung, in die Belebung der Flächen einzubeziehen. Gleichzeitig müssen die vorhandenen Verkehrsfunktionen weiter Berücksichtigung finden.
Durch die geplante Verlegung der Fahrbahn des Fruchtmarktes nach Norden an die Bahntrasse werden im Vorbereich der Gebäude am Fruchtmarkt, auf der Seite der Innenstadt, neue Flächen gewonnen. Ziel ist die Gestaltung einer vernetzenden Vorzone mit Gastronomienutzungen mit Außenbestuhlung und Grünflächen und Bepflanzungen als Puffer zur stark befahrenen Straße mit Sitzmöbeln oder kleinen Spielmöglichkeiten, die Aufenthaltsqualität bieten. So können intuitiv gestaltete Wegeverbindungen geschaffen, Nutzungsangebote am Fruchtmarkt gestärkt und innerstädtische Freizeitangebote zugänglich gemacht werden.

Im Fokus liegen weiterhin die Neugestaltung des **Freidhofs** als westliches Entrée in die Innenstadt und die Fußgängerzone sowie des **Rondells** als Scharnier zwischen Naheufer mit Gerbhausparkplatz und Naheparkplatz. Die beiden Plätze stellen verbindende Elemente im Stadtgefüge dar, weisen jedoch nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Durch eine Neugestaltung entsprechend der

o.a. gestalterischen Zielvorstellungen und Grundsätze soll die Nutzungshäufigkeit und -intensität gesteigert und deren Bedeutung als öffentliche Orte der Begegnung und des Austausches herausgestellt werden.

Auch entlang des **Naheufers** mit Grünflächen und dem durchgängigen Geh- und Radweg und an der sich anschließenden Grünfläche an der Drususbrücke gibt es Potentiale zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung, Erlebbarmachung der Nahe und Steigerung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität. Vorrangig stellen die Einbindung der Wege- und Grünflächen in das umliegende Straßen- und Wegenetz und die Verknüpfung mit dem angrenzenden Wohnquartier zwischen Stefan-George-Straße und Dr.-Sieglitz-Straße sowie die Vernetzung zur Innenstadt Handlungsbedarfe dar.

Ein weiterer Schwerpunkt im Handlungsfeld Grün- und Freiräume liegt auf der Attraktivierung und Einbindung der innerörtlichen Parkanlage des **Burgumfeldes der Burg Klopp**.
Handlungsbedarfe für das gesamte Burgumfeld liegen in der Schaffung eines zusammenhängenden Naherholungsraumes mit durchgehendem Wegenetz und attraktiv gestalteten Aussichtspunkten über Bingen bis in den Rheingau und das Mittelrheintal, sodass das Gebiet nicht nur durch die BewohnerInnen der Innenstadt und Bingens zur Naherholung genutzt werden, sondern aufgrund der topografischen Lage, den Blickbezügen ins Umland und dem Bauwerk der Burg Klopp zum Anziehungspunkt über Bingen hinaus werden soll. Langfristiges Ziel ist, durch die Umgestaltung des Burgumfeldes zur Aufwertung des Innenstadtbereiches beizutragen, um Tagesgäste vom Rhein in die Innenstadt und zum Burggelände zu locken. Handlungserfordernisse liegen daher in der Erstellung und Umsetzung eines einheitlichen gestalterischen Gesamtkonzepts für das Burgumfeld, das neben dem Erhalt des vorhandenen Wegenetzes in seiner Grundstruktur die Attraktivierung und Inszenierung der einzelnen Teilflächen und Zugänge zur Burg Klopp einschließt. Handlungsbedarfe werden dahingehend auch hinsichtlich der Gestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes sowie dem Bürgermeister-Franz-Neff-Platz am Fuße des Burgberges gesehen.

4.2.3 Handlungsfeld Ortsbild und Nutzungsstruktur

Als ein drittes schwerpunktmäßiges Handlungsfeld für das Programmgebiet hat sich die Verbesserung von ortsbildbezogenen und nutzungsstrukturellen Aspekten zur Stärkung des Standortes herauskristallisiert. Insbesondere die Wohnnutzung sowie die Bedeutung des Stadteinganges West für Handel, Kultur, Tourismus und Freizeit sollen gefördert werden.
Im Fokus liegt im Besonderen die Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung der teils erneuerungsbedürftigen Bausubstanz im Programmgebiet und der Schutz und die Pflege erhaltenswerter, teils denkmalgeschützter Gebäude. Des Weiteren steht die Schaffung von modernen, zeitgemäßen Wohn- und Gewerberäumen im teilweise historischen Bestand, auch durch die Wieder- und Umnutzung von Gebäude(teil)leerständen im Vordergrund, wozu es auch Strategien zur Zwischennutzung respektive Nachnutzung leerstehender Gebäude zu finden gilt. Mit der Umgestaltung und Folgenutzung leerstehender Gebäude können diese Orte im Programmgebiet neu bespielt und aktiviert werden.
Ebenso geht hiermit die Beseitigung störender und unbrauchbarer Gebäude sowie die Neuordnung durch Umnutzung und Neubebauung von Grundstücken einher, die durch Beseitigung der städtebaulichen Missstände zu deren In-Wert-Setzung führen und somit stadtbildverträgliche Entwicklungsperspektiven aufzeigen.
Mit Maßnahmen aus diesem Handlungsfeld sollen auch Anreize für private Investitionen geschaffen werden, die zu einer baulichen, energetischen und wohnqualitativen Attraktivierung der Gebäude im Programmgebiet und somit zu einer Stärkung des Wohnstandortes für verschiedene Bewohnergruppen beitragen.

Innerhalb des Handlungsfeldes Ortsbild und Nutzungsstruktur wird zudem das Ziel einer baulichen Entwicklung und Profilierung des Programmgebietes, vorrangig des Fruchtmarktes, und damit einhergehend eine stärkere städtebauliche Einbindung und nutzungsstrukturelle Vernetzung der innerstädtischen Bereiche mit dem Kulturufer verfolgt (vgl. auch Kapitel 4.2.2). Insbesondere durch die Schaffung von Aufenthaltsbereichen sowie Flächen für die Außengastronomie der vorhandenen Gastronomiebetriebe sollen am Fruchtmarkt neue Nutzungsschwerpunkte gesetzt werden und störende Verkehrsnutzungen reduziert bzw. verlagert werden. So soll der Fruchtmarkt mehr als Teil der Innenstadt und Bindeglied zwischen dieser und den Grünflächen am Rheinufer und als urbaner sowie gesellschaftlicher Identifikationsort der Stadt Bingen begriffen werden können.

Insgesamt soll im Handlungsfeld Ortsbild und Nutzungsstruktur die Multifunktionalität des Programmgebietes durch eine stärkere Einbindung und Vernetzung der Grün- und Freiräume sowie durch eine stadträumliche Vernetzung verschiedener Nutzung, die Ortsbildpflege und eine ganzheitliche Ortsbildgestaltung mit Erhöhung des Grünanteiles und der Schaffung neuer Stadteingänge erhalten und gestärkt werden.

4.2.4 Handlungsfeld Klimaschutz und Klimaanpassung

Das vierte übergeordnete Handlungsfeld im Programmgebiet und eine Querschnittsaufgabe bilden Klimaschutz und Klimaanpassung. In den vergangenen Jahren haben Umweltaspekte wie Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch im Hinblick auf die Entwicklung (urbaner) Freiräume und Grünstrukturen, an Bedeutung gewonnen.

Bereits heute sehen sich Städte mit den Folgen des Klimawandels und den Auswirkungen häufiger auftretender Klimaphänomene konfrontiert, perspektivisch ist eine weitere Zunahme dieser Betroffenheiten zu erwarten. Die Folgen städtischer Wärmeinseleffekte oder Extremwettereignissen wie Starkregen, schwere Gewitter, und Stürme oder anhaltende Trocken- und Hitzeperioden stellen Städte vor große Herausforderungen und verschärfen hitzebedingte Gesundheitsprobleme sowie Luftverschmutzungen.

Ziel aller Bemühungen – auch in den zuvor genannten Handlungsfeldern – muss demnach die Reduzierung der Folgen des Klimawandels respektive die Klimafolgenanpassung und somit ein flexibler und angepasster Umgang mit den gegebenen Herausforderungen sein.

So sind für diese komplexe Aufgabe in den Arbeitsfeldern Gesundheit, Katastrophenschutz, Stadtplanung, Städtebau, Stadtgrün, Mobilität und Verkehr, Wasser, Boden, sowie Biotop- und Artenschutz insbesondere im öffentlichen Raum fortlaufend geeignete Strategien und ganzheitliche Planungsansätze zu entwickeln, die effektiv eine nachhaltige Stadtentwicklung fördern.

Der öffentliche Raum spielt hierbei nicht nur für die (funktionale) Vernetzung sowie die Wohn- und Lebensqualität in Städten eine herausragende Rolle, sondern stärkt bei qualitätvoller Gestaltung auch die ökologische Verträglichkeit und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels in Quartieren und Städten.
Bedeutsam für das Stadtklima sind hierbei neben den städtebaulichen Rahmenbedingungen vor allem die Kalt- und Frischluftproduktionsflächen innerhalb und angrenzend an das Programmgebiet, die es zu erhalten und z.B. durch Flächenentsiegelung zu fördern gilt.

Darüber hinaus werden im Handlungsfeld Klimaschutz und -anpassung die Anpassung und Transformation der städtischen Infrastrukturen, die Aufwertung und der (energetische) Umbau des Gebäudebestandes, Energieeinsparung und der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Förderung umweltfreundlicher Verkehrsträger fokussiert.

Mittel- und langfristig sollen Teilmaßnahmen, die unmittelbar oder mittelbar dem Klimaschutz, der Anpassung an den Klimawandel oder zur Verbesserung der grünen Infrastruktur dienen, im Rahmen der in Kapitel 5 genannten Ordnungs- und Baumaßnahmen ergriffen werden. Darunter fallen u.a. die energetische Gebäudesanierung, Bodenentsiegelung bzw. Flächenrecycling, die Förderung einer klimafreundlichen Mobilität oder die die Schaffung und Erhaltung sowie die Vernetzung von Grünanlagen und Freiflächen.

4.2.5 Zusammenführung der Handlungsfelder: Entwicklungsziele

Bei Zusammenführung der vielschichtigen Handlungsfelder wird das Ineinandergreifen der Handlungserfordernisse deutlich, woraus allgemeine Entwicklungsziele für die Gesamtmaßnahme hergeleitet werden können. Diese werden nachfolgend aufgezählt und in den jeweiligen Maßnahmen konkretisiert.

- Behebung funktionaler und gestalterischer Mängel im Programmgebiet, insbesondere am Stadteingang-West
- Stärkung innerstädtischer und innenstadtnaher Bereiche durch Erhalt, Stärkung und Herstellung zentrenrelevanter Funktionen und Schaffung attraktiver und identitätsstiftender Orte für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft, Kultur und Tourismus
- Verbindung von Innenstadt und Kulturufer sowie Wohnquartier und Freiflächen an der Nahe
- funktionale Vernetzung im Programmgebiet und mit den angrenzenden Nutzungen

- bedarfsgerechte Erneuerung und Anpassung der städtischen Infrastruktur
- Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Förderung einer umweltverträglichen und zukunftsfähigen Mobilität
- Effiziente und zeitgemäße Neuorganisation des ruhenden und fließenden Verkehres
- Umstrukturierung, Ausbau und Förderung des Rad- und Fußgängerverkehres
- Abbau von Angsträumen
- Stärkung bestehender und Schaffung neuer Wegebeziehungen
- zeitgemäße, Klimaschutz und Klimafolgenanpassung einbeziehende, funktionale und ortsgerechte Straßenraumgestaltung

- Verbesserung des öffentlichen Raumes, der Grün- und Freiflächen und des Wohnumfeldes im Rahmen planerischer Gesamtkonzepte
- Schaffung neuer sowie Neugestaltung und Aufwertung bestehender urbaner Freiräume
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Optimierung der Erschließungs- und Verbindungsqualitäten
- Entsiegelung versiegelter Flächen, Erhöhung des Grünanteiles
- Ausbau und Neugestaltung öffentlicher Platz- und Straßenräume
- Erlebbarmachung der Flussräume

- Erhalt und Wiederherstellung bedarfsgerechter und attraktiver Wohn- und Gewerberäume
- Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes unter Berücksichtigung der Erfordernisse von Klimaschutz und Klimaanpassung
- Verringerung von Funktionsverlusten durch Rückbau nicht erhaltenswerter Gebäude(-teile)
- Reduzierung von Leerständen durch Revitalisierung (Umbau und Umnutzung) nicht mehr bedarfsgerechter, un- bzw. untergenutzter Gebäudesubstanz
- Verbesserung des Ortsbildes und identitätsstiftende Gestaltung eines lebenswerten Quartieres unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes

- Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

4.3 Begründung der Notwendigkeit einer Stadtumbaumaßnahme und Umsetzungsperspektive

Durch die Vorbereitenden Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass die im Programmgebiet vorherrschenden städtebaulichen Voraussetzungen und Aufgabendarstellungen sowie städtebauliche Missstände vorliegen, aus denen es gilt, Ziele für die Durchführung der Gesamtmaßnahme abzuleiten. Die sozialplanerische und im Besonderen die städtebauliche Bestandsaufnahme und –analyse haben gezeigt, dass im Programmgebiet städtebauliche Missstände, sowohl in Form von Substanz- als auch Funktionsschwächen, vorliegen.

Da ohne steuernde Eingriffe eine weitere Verschlechterung der städtebaulichen Situation im Programmgebiet zu erwarten ist, wurde mit dem vorliegenden ISEK eine integrierte Gesamtbetrachtung vorgenommen, die in der Formulierung von Maßnahmen zur Aufwertung und Stabilisierung des Gebietes „Stadteingang West“ mündet.

Die festgestellten Missstände implizieren Sanierungsziele wie die Verbesserung der Siedlungs- und Bebauungsstruktur, auch in Bezug auf Umwelt und Energie, die Stärkung und Entwicklung des Programmgebietes sowie die Verbesserung dessen Gestaltung, auch im Hinblick auf Denkmalschutz.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept stellt eine strategische, informelle Planung dar, die jedoch noch keine Rechtsfolgen für die angestrebte Zielerreichung und Programmumsetzung auslöst.
Zur Umsetzung eines solchen Programmes und der in diesem Rahmen identifizierten Maßnahmen stehen gemäß Baugesetzbuch verschiedene Verfahren zur Verfügung, die im Folgenden in ihren Grundzügen vorgestellt und im Hinblick auf die Anwendbarkeit auf das Programm beurteilt werden. So soll die Umsetzungsstrategie der Gesamtmaßnahme „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“ aus bauplanungsrechtlicher, städtebaurechtlicher Sicht dargelegt werden.

Im ersten Kapitel behandelt das Baugesetzbuch das *allgemeine* Städtebaurecht, in dem die Bauleitplanung, deren Umsetzung sowie die sie begleitenden Maßnahmen thematisiert werden. Die Aufgabe der Bauleitplanung besteht darin, „die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde […] vorzubereiten und zu leiten“ (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die im Programmgebiet identifizierten Maßnahmen gehen teilweise mit Veränderungen der bestehenden städtebaulichen und baulichen Strukturen bzw. Nutzungsänderungen einher, die damit grundsätzlich im allgemeinen Regelungsbereich der Bauleitplanung liegen (können).

Im zweiten Kapitel befasst sich das Baugesetzbuch mit dem *besonderen* Städtebaurecht, welches Anwendung findet, wenn städtebauliche Missstände vorherrschen und gebietsbezogen Verbesserungen und Umgestaltungen erfolgen sollen.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen belegen eindeutig strukturelle und städtebauliche Missstände, die durch ein gegenseitiges Wirkungsgefüge gekennzeichnet sind, weshalb eine umfassende Bearbeitungsweise – wie im ISEK zugrunde gelegt – erforderlich ist. Die Gesamtmaßnahme „Stadteingang West“ ist demzufolge notwendigerweise als Stadtumbaumaßnahme anzusehen.

§ 171a BauGB legt die erforderlichen Rahmenbedingungen zur Anwendung von Stadtumbaumaßnahmen fest. Voraussetzung ist demgemäß, dass die „einheitliche […] und zügige Durchführung [der Maßnahme] im öffentlichen Interesse“ liegt.
Für das Programmgebiet „Stadteingang West“ liegt dieses genannte „öffentliche Interesse“ vor, da nur eine maßnahmenübergreifende und einheitliche Zielsetzung und Vorgehensweise eine positive Gesamtentwicklung des Programmgebietes ermöglicht. Aufgrund der Aufgabenstellungen im

Programmgebiet erscheint nach erster Beurteilung die städtebauliche Stadtumbaumaßnahme am geeignetsten zur Zielerreichung, was nachfolgend erläutert wird.

Eine Stadtumbaumaßnahme wird gemäß § 171a Abs. 2 BauGB definiert als Maßnahme, „durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden."
Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen gem. § 171a Abs. 3 BauGB insbesondere dazu beitragen, dass

- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird,
- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
- innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
- nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
- einer anderen Nutzung nicht zuführbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
- brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
- innerstätische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.

Der Begriff Stadtumbau bezieht sich hierbei folglich vor allem auf die Umstrukturierung und Inwertsetzung bestehender städtischer Bereiche und ist demnach der Bestandsentwicklung zuzuordnen. Mit dem Stadtumbau wird das Ziel verfolgt, Impulse für die gesamtstädtische Entwicklung durch Umstrukturierung vorhandener Gebiete – Rückbau und Wiederaufbau bzw. Neuordnung bestehender Gebäude oder Infrastruktur – zu setzen.

Die Durchführung einer Stadtumbaumaßnahme erfolgt dabei durch die Festlegung eines Stadtumbaugebietes. Das Stadtumbaugebiet ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen (§ 171b BauGB). Mit der Ausweisung des Stadtumbaugebietes kann der Prozess des Stadtumbaus gesteuert werden, indem hier ein Genehmigungsvorbehalt für städtebaulich und bodenrechtlich wirksame Vorhaben gilt.

Der Beschluss über das Stadtumbaugebiet bedingt ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept – hiermit vorliegend – in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet nach Abwägung privater und öffentlicher Belange schriftlich darzustellen sind.

5. Maßnahmen

Zur Erreichung der in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Ziele wurde ein Maßnahmenkonzept für das Programmgebiet erstellt. Nachfolgend werden die einzelnen Maßnahmen detailliert beschrieben, begründet und auf einer Karte verortet.

5.1 Maßnahmenübersicht

Im Kontext der Darstellung und Durchführung der nachfolgenden Maßnahmen wird zwischen Vorbereitenden Maßnahmen, Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen unterschieden.
Die Durchführung von Vorbereitenden Maßnahmen und Ordnungsmaßnahmen obliegt der Gemeinde, wohingegen die Durchführung der Baumaßnahmen grundsätzlich eine Angelegenheit des jeweiligen Eigentümers bzw. der jeweiligen Eigentümerin darstellt.

Nachfolgend werden die zur städtebaulichen Zielerreichung umzusetzenden Maßnahmen in einem Katalog aufgeführt, erläutert und begründet. Dieser Katalog stimmt mit der Kosten- und Finanzierungsübersicht des ISEKs (Kapitel 7) überein, die Aussagen zu den einzelnen Maßnahmen im Hinblick auf Trägerschaft, Kosten, und die (zeitlichen) Prioritäten enthält.
Alle Maßnahmen sind in Anlage 6 im Maßnahmenplan räumlich verortet.
In der Umsetzung werden die Maßnahmen hierbei als Maßnahmenbündel verstanden. Innerhalb dieses Maßnahmenbündels können die Maßnahmen in zum Teil gegenseitiger Abhängigkeit zur anvisierten Zielerreichung führen. Hierin sind auch Maßnahmen enthalten, die im Sinne des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einen Beitrag zur angestrebten Gebietsverbesserung leisten sollen, die allerdings eine gesonderte Finanzierung und Förderung erhalten sollen. Dies entspricht somit dem Ziel einer Mittelbündelung.

Neben den unmittelbar im ISEK verankerten Maßnahmen werden flankierende (ergänzende) Maßnahmen in unterschiedlichen Handlungsfeldern aufgenommen, die einen Beitrag zur Erreichung der städtebaulichen Entwicklungsziele leisten und eine nachhaltige und zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Programmgebietes unterstützen (Kapitel 5.5).
Hierbei ist zu beachten, dass deren Aufzählung nicht als bindende Reihenfolge bzw. Einstufung in Prioritäten zu werten ist, sondern dass die Umsetzung dieser ergänzenden Maßnahmen von der Entwicklung verschiedener Faktoren bedingt wird und in Abhängigkeit der finanziellen Situation der Stadt Bingen auch parallel erfolgen kann.

Insbesondere im räumlichen Kontext des Burgumfeldes ist die Umsetzung *aller* nachfolgend aufgeführten Maßnahmen (Ordnungsmaßnahmen und ergänzende Maßnahmen) städtebaulich wünschenswert, da diese ineinandergreifen. Die Erreichung der im Burgumfeld verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt idealerweise durch Umsetzung aller Maßnahmen als Maßnahmenpaket. Da die Maßnahmen in ihrer Gesamtheit jedoch erhebliche zeitliche und personelle Kapazitäten fordern und ein umfassendes Finanzvolumen absehbar ist, wurde im Zuge der Erstellung des vorliegenden ISEK – auch mit Blick auf die BUGA 2029 – eine *vorläufige* Priorisierung der Maßnahmen vorgenommen.
Es sollen die Maßnahmen prioritär umgesetzt werden, die nach derzeitigem Sachstand für das Veranstaltungsjahr der Bundesgartenschau 2029 besonders relevant und realistisch darstellbar sind. Diese Maßnahmen sind im ISEK als Ordnungsmaßnahmen in Kapitel 5.3 sowie der als Anlage beigefügten Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgeführt.
Die Stadt Bingen beabsichtigt jedoch nicht nur eine Aufwertung der Flächen für das Bundesgartenschaujahr 2029, sondern betrachtet die Attraktivierung des Burgumfeldes als Maßnahme zur nachhaltig positiven Entwicklung des Innenstadtbereiches sowie der Stadt Bingen insgesamt. Demnach wird die Umsetzung eines Gesamtkonzeptes angestrebt. In Abhängigkeit des Ergebnisses einer

noch zu erstellenden freiraumplanerischen Gesamtplanung für das Burgumfeld muss nach weiterer fachlicher Prüfung und Beratung in den städtischen Gremien ggfs. die bisher getroffene Priorisierung der einzelnen Teilmaßnahmen im Burgumfeld angepasst werden.
Das ISEK bildet einen dynamischen, fortlaufend anzupassenden Handlungsrahmen für die für das Programmgebiet vorgeschlagenen Maßnahmen. Die Aufnahme der zum Zeitpunkt der ISEK-Erstellung nicht-priorisierten Maßnahmen als ergänzende Maßnahmen in das ISEK (Kapitel 5.5) ermöglicht ggfs. einen „Maßnahmentausch" zu einem späteren Zeitpunkt.
Die unter Kapitel 5.5 aufgeführten ergänzenden Maßnahmen sind derzeit nicht Bestandteil des Maßnahmenkonzeptes und folglich nicht in der Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten. Sofern sich im weiteren Verlauf entsprechende Prioritätsverschiebungen ergeben, soll die Aufnahme einer jeweiligen Maßnahme in das Konzept geprüft werden.

5.2 Vorbereitende Maßnahmen

Die Vorbereitung der Sanierung umfasst u.a. die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen, die förmliche Festlegung des Stadtumbaugebietes, die Bestimmung der Ziele und Zwecke des Stadtumbaus oder städtebauliche Planungen wie Bauleitplanung oder Rahmenplanung für das Gebiet.

VM1: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept und Workshop

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben dargelegt, dass im Programmgebiet „Stadteingang West" städtebauliche Missstände und Mängel vorliegen, die die Durchführung einer Stadtumbaumaßnahme begründen.
Als langfristiger Orientierungsrahmen für die Entwicklung des westlichen Stadteinganges und der angrenzenden Bereiche soll ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept unter der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erstellt werden, das mit den darin enthaltenen erarbeiteten Zielen und Maßnahmen die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung in den kommenden Jahren bildet.

Die Umsetzung der Maßnahme ist parallel zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgt, das ISEK liegt hiermit vor.

KoFi-Nr.: 1.1.1

VM2: Öffentlichkeitsarbeit

Bedarfs- und maßnahmenbezogen soll im Rahmen der Maßnahmenumsetzung eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit erfolgen, sodass die BürgerInnen fortlaufend und regelmäßig über die Projektfortschritte im Programmgebiet informiert und im Rahmen der Planung und Realisierung von Maßnahmen aktiv beteiligt werden können.
Die Öffentlichkeitsarbeit im Programmgebiet soll unter anderem die Erstellung von Informationsmaterialien und -angeboten für BürgerInnen wie Broschüren, Flyer oder eine Quartierszeitung sowie die Pflege des Internetauftrittes zum Stadteingang West auf der städtischen Homepage umfassen. Weiterhin könnten im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit Veranstaltungen bzw. Aktionen im Programmgebiet oder zur Außendarstellung des Programmgebietes organisiert und durchgeführt werden.

Die Umsetzung der Maßnahme soll fortlaufend während der Programmlaufzeit erfolgen.

KoFi-Nr.: 1.2.1

VM3: Sanierungsberatung

Eine zu beauftragende Sanierungsberatung soll die EigentümerInnen umfassend und zielgerichtet hinsichtlich der baulichen Möglichkeiten und förderrechtlichen Rahmenbedingungen von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen informieren. Im Rahmen von Ortsterminen und einer gemeinsamen Begehung der Objekte sollen der Umfang der geplanten Maßnahmen sowie die Möglichkeiten der finanziellen Unterstützung abgestimmt werden.
Darüber hinaus soll eine Sanierungsberatung die Verwaltung zum einen bei der förderrechtlichen Abwicklung der öffentlichen Vorhaben unterstützen. Leistungsschwerpunkte liegen hierbei insbesondere auf der verfahrensmäßigen Begleitung der Verwaltung im Finanzierungs- und Fördermittelmanagement.

Die Umsetzung der Maßnahme soll fortlaufend während der Programmlaufzeit erfolgen.

KoFi-Nr.: 1.4.1

5.3 Ordnungsmaßnahmen

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde und umfassen beispielsweise die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken, der Umzug von BewohnerInnen und Betrieben, die Freilegung von Grundstücken, die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

OM1: Freilegung von Grundstücken

OM1.1: Freilegung Stefan-George-Straße 25

Unter- bzw. ungenutzte und mangelhafte Bausubstanz soll zur Entwicklung potentieller Bau- und Entwicklungsflächen beseitigt werden. Das Bestandsgebäude auf dem bereits erworbenen Grundstück Stefan-George-Straße 25 steht seit einigen Jahren leer und weist in der Folge eine marode Bausubstanz mit negativer Wirkung auf die Stadtgestalt und das Orts- und Straßenbild auf. Die Grundstücke, auf denen sich der Leerstand befindet, wurden bereits im Zuge des gemeindlichen Vorkaufsrechtes durch die Stadt Bingen erworben. Die Grundstücke sollen freigelegt werden und zur Herstellung einer Fußwegeverbindung mit Treppenanlage zwischen Gaustraße und Stefan-George-Straße dienen (siehe OM2.1).

Die Umsetzung der Maßnahme soll mittel- bis langfristig erfolgen.

KoFi-Nr.: 2.4.1

OM2: Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

OM2.1: Herstellung Wegeverbindung Gaustraße – Stefan-George-Straße

Auf dem Grundstück Stefan-George-Straße 25 soll eine Fußwegeverbindung mit Treppenanlage zwischen Gaustraße und Stefan-George-Straße und somit zwischen Wohnquartier und Naheufer hergestellt werden (siehe OM1.1), da es hier derzeit auf einem langen Abschnitt von rd. 440 m keine Verbindung gibt.

Die Umsetzung der Maßnahme soll mittel- bis langfristig erfolgen.

KoFi-Nr.: 2.5.1

OM2.2: Neugestaltung Treppenanlage Dr.-Sieglitz-Straße – Gaustraße

Die bestehende Treppenanlage zwischen Dr.-Sieglitz-Straße und Gaustraße stellt als Teil des stark frequentierten Schulweges zum und vom Schulzentrum die einzige fußläufige Verbindung zwischen den beiden Straßen auf rd. 550 m dar. Da Verkehrsgefährdungen durch Abplatzungen bestanden, die ein sicheres Begehen gefährdet und zur Sperrung der Treppenanlage geführt haben, wurde diese provisorisch instandgesetzt. Ziel ist die Ertüchtigung und vollständige, nicht ausschließlich oberflächliche Sanierung der Treppenanlage als wichtige Verbindung.

Die Umsetzung der Maßnahme soll mittel- bis langfristig erfolgen.

KoFi-Nr.: 2.5.2

OM2.3: Neugestaltung Gerbhausplatz mit öffentlicher barrierefreier Toilette

Der große Schotterparkplatz an der Gerbhausstraße mit ca. 220 Stellplätzen weist erhebliche gestalterische Mängel auf und verfügt über kein Grün, keine Aufenthaltsbereiche sowie schlechte fußläufige Verbindungen. Der Gerbhausplatz mit seiner eindimensionalen Funktion weist keine Stellplatzmarkierungen auf, weshalb der Parkplatz nicht flächeneffizient genutzt wird. Der Straßenraum am Fruchtmarkt soll vom ruhenden Verkehr entlastet und der Fokus auf den Gerbhausparkplatz gelegt werden.
Zielsetzung für den Gerbhausparkplatz ist daher eine zeitgemäße Organisation des ruhenden Verkehrs im Zuge einer intelligenten Bündelung von Stellplätzen bei gleichzeitiger Aufwertung des öffentlichen Raumes, sodass eine Neuorganisation des Parkplatzes vorgesehen ist und der Platz durch eine neue Gliederung, neue Oberflächengestaltung, Baumpflanzungen und Grünflächen attraktiver gestaltet werden soll. Dies eröffnet auch die Option, den Platz für andere Zwecke wie Märkte oder als Festplatz zu nutzen.
Die Stellplatzkapazität des Gerbhausplatzes wird hierbei gegenüber dem Status quo reduziert.

Die Umsetzung der Maßnahme soll kurz- bis mittelfristig bis zur Bundesgartenschau 2029 erfolgen.

Auf dem Gerbhausplatz soll ein weiteres öffentliches barrierefreies WC im Kernstadtbereich errichtet werden. Das nächstgelegene barrierefreie WC befindet sich im Gebäudekomplex Kulturzentrum/VHS, das jedoch nur zu den Öffnungszeiten nutzbar ist.

Die Umsetzung der Maßnahme soll kurz- bis mittelfristig, ggfs. bis zur Bundesgartenschau 2029 erfolgen.

KoFi-Nrn.: 2.5.3 und 2.5.3.1

OM2.4: Neugestaltung Rondell

Im Übergangsbereich zwischen Gerbhausparkplatz, Naheufer und zentraler Innenstadt/Fußgängerzone befindet sich das Rondell (auch „Laternenplatz“), das zwar positiv prägende großkronige Baumbestände, jedoch keine zeitgemäße Gestaltung und Stadtmöblierung mehr aufweist. Durch das Wurzelwerk der bestehenden Bäume sind Schäden an den Oberflächenbelägen des Platzes entstanden.
Ziel ist die Einbeziehung dieser Platzfläche in das Gestaltungskonzept für den Stadteingang West und die gestalterische Aufwertung als „Scharnier“ zwischen Naheufer und Innenstadt, um dieser Platzfläche wieder ihre Bedeutung zukommen zu lassen. Aufgrund der stadträumlich und stadtklimatisch großen, positiven Wirkung und der Vitalität der Bestandsbäume sollen diese und somit auch die wesentliche Struktur des Platzes erhalten werden. Die Oberflächenbeläge und Baumeinfassungen sollen erneuert werden. Der Projektor (Projektion des ehemaligen Hildegardklosters am Rupertsberg über die Nahe hinweg) soll wiederhergestellt und gestaltet werden. Der Radweg soll

in diesem Bereich durch Entfernen der bestehenden Betonhocker aufgeweitet werden und eine Verbreiterung der Fußgängerüberquerung vom Rondell zum Freidhof vorgenommen werden.

Die Umsetzung der Maßnahme soll kurz- bis mittelfristig bis zur Bundesgartenschau 2029 erfolgen.

KoFi-Nr.: 2.5.4

OM2.5: Neugestaltung Freiflächen Fruchtmarkt

Es besteht die Notwendigkeit einer Neuordnung der Verkehrsflächen zugunsten einer zeitgemäßen Verkehrsführung und Flächenaufteilung, die den Anforderungen der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden angepasst wird und zu einer besseren Orientierung und Aufwertung des öffentlichen Raumes führt. Angestrebt wird daher, neben dem Entfall des bestehenden Parkplatzes am Fruchtmarkt, die Trassenführung der Straße Richtung Norden an die Bahnschiene zu verschieben und durch diese Bündelung von Bahnlinie und Straßenverkehrsfläche somit südlich eine neue, großzügige, dem Stadtkörper vorgelagerte Freifläche unmittelbar vor der Bebauung zu gewinnen. Ziel ist die Schaffung einer vernetzenden Vorzone mit Außengastronomienutzungen sowie bepflanzten Grünflächen mit Sitzmöbeln und einem Brunnen als räumliche Trennung zur stark befahrenen Straße. So können die Aufenthaltsqualität erhöht, intuitiv gestaltete Wegeverbindungen geschaffen, Nutzungsangebote am Fruchtmarkt gestärkt und innerstädtische Freizeitangebote zugänglich gemacht werden. Weiteres Element ist die Installation von innenstadtnahen Fahrradbügeln.

Die Deutsche Bahn plant in den nächsten Jahren die Erneuerung des Bahnüberganges am Fruchtmarkt. Der Regelbetrieb des Bahnübergangs soll im Einrichtungsverkehr erfolgen. Die Öffnung der zweiten Fahrtrichtung ist so im Bedarfsfall möglich. Der im Regelbetrieb nicht genutzte Fahrstreifen kann für den Fußgängerverkehr freigegeben werden. Die Querungsmöglichkeit soll in dem Zuge zu einer sicheren, barrierefreien und leistungsfähigen Verbindung mit einer angemessenen Gestaltung der erforderlichen Bewegungsräume für FußgängerInnen umgestaltet werden.

Die Umsetzung der Maßnahme soll kurz- bis mittelfristig bis zur Bundesgartenschau 2029 erfolgen.

KoFi-Nr.: 2.5.5

OM2.6: Neugestaltung Bahnunterführung und Aufgang Nord

Es ist vorgesehen, im Bereich des neu zu schaffenden Kreisverkehrsplatzes im heutigen Kreuzungsbereich Fruchtmarkt / Gerbhausstraße / Bingerbrücker Straße oberirdische Wegeführungen herzustellen, sodass lediglich die Fußgängerunterführung im Bereich der Bahntrasse bestehen bleibt. Diese soll baulich ertüchtigt und freundlicher gestaltet sowie barrierefrei zugänglich sein, ebenso soll ihre Wahrnehmbarkeit aus dem oberirdischen öffentlichen Raum und ihre Einbindung in das Wegenetz verbessert werden.
Der nördliche (rheinseitige) Aufgang dieser Unterführung der Bahngleise, die den Innenstadtbereich (Fruchtmarkt, Gerbhausplatz) und das Rhein-Nahe-Eck verbindet, ist derzeit aufgrund seiner Steigung und der Oberflächenmaterialität nicht barrierefrei ausgebildet. Der Nordaufgang zum dort befindlichen NH-Hotel/Rheintal-Kongress-Zentrum befindet sich teilweise in einem defizitären baulichen und gestalterischen Zustand.
Aus diesem Grund soll eine barrierefreie, einläufige Rampe im Bereich der bestehenden Rampe mit einer Ausbaulänge von ca. 75 m zur Nutzung durch Rollstuhlfahrende, FußgängerInnen sowie Radfahrende errichtet werden.
Flächen oder Bauwerke der Bahn sind von dieser Maßnahme nicht berührt – sowohl der Bereich der Unterführung als auch die dort hinführenden Wege befinden sich auf städtischem Grund. Eine

frühzeitige Vorabstimmung mit der Deutschen Bahn, insbesondere bzgl. der Maßnahmenumsetzung an der Grenze zu Bahnanlagen (u.a. Spundwand Bahndamm), ist bereits erfolgt. Alle Planungen und die Anforderungen im Rahmen der Bauausführung werden mit der Deutschen Bahn abgestimmt.

Die Umsetzung der Maßnahme soll kurz- bis mittelfristig bis zur Bundesgartenschau 2029 erfolgen.

KoFi-Nr.: 2.5.6

OM2.7: Neugestaltung Parkplatz Museumstraße

Der geschotterte Parkplatz in der Museumstraße vor dem NH-Hotel und Rheintal-Kongress-Zentrum weist Mängel in seiner Oberflächenbeschaffenheit auf. Eine Neustrukturierung, ggfs. mit Untergliederung durch Baumpflanzungen wie auf den angrenzenden Parkplatzflächen im östlichen Teilstück der Museumstraße und damit eine Aufwertung der Eingangssituation zum Hotel und des dort verlaufenden Rhein-Radweges sind anzustreben. Der öffentliche Parkplatz befindet sich im Eigentum der Stadt Bingen.

Die Umsetzung der Maßnahme soll mittel- bis langfristig erfolgen.

KoFi-Nr.: 2.5.7

OM2.8: Neugestaltung Platzgestaltung Fahrradstation am Bahnübergang

Nördlich des Bahnüberganges am Starkenburger Hof befindet sich eine geschotterte Anlage mit Fahrradständern sowie verschließbaren Fahrradboxen, die gestalterische Defizite aufweist. Hier sind eine attraktivere Gestaltung und funktionale Inwertsetzung (z.B. Infotafeln am Übergang zur Innenstadt, Sitzgelegenheiten etc.) anzustreben.

Die Umsetzung der Maßnahme soll mittel- bis langfristig erfolgen.

KoFi-Nr.: 2.5.8

OM2.9: Neugestaltung Freidhof

Der Freidhof als bedeutsamer Kristallisationspunkt der Stadtgeschichte und als Bindeglied zwischen Fußgängerzone und Nahe-Ufer erfordert weitgehenden Handlungsbedarf. Der Freidhof ist aufgrund seiner Größe und Lage im zentralen Innenstadtbereich von besonders hoher Bedeutung für das Stadtbild und die Attraktivität der Innenstadt. Er bildet das westliche Entrée in die Innenstadt und stellt einen verbindenden Straßen- und Platzraum im Stadtgefüge im neuen Binger Kulturquartier dar, das wichtige Einrichtungen wie VHS, Kulturzentrum, Stefan-George-Museum, Bibliothek und Bürgerbüro mit Standesamt im „Schwarzen Haus“ vereint. Der Platz wirkt sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für TouristInnen als wichtiger Identifikationsort in der Innenstadt, weist jedoch momentan eine nicht mehr zeitgemäße Gestaltung und nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Ziel ist – auch im Sinne einer Weiterführung der angrenzenden bereits neugestalteten Straßenabschnitte in der Fußgängerzone – diesen aufgrund seiner Lage und der umgebenden bedeutungsträchtigen Bausubstanz stadtbildprägenden Platzraum aufzuwerten.

Die Umsetzung der Maßnahme soll mittel- bis langfristig erfolgen.

KoFi-Nr.: 2.5.9

OM2.10: Neugestaltung Burgumfeld: Burghof

Der Burghof stellt einen wichtigen touristischen Anlaufpunkt und Veranstaltungsort dar, der inwertgesetzt werden soll. Er weist Aussichtspunkte mit Blick über die Stadt, in den Rheingau und in

das Obere Mittelrheintal auf, die neugestaltet und inszeniert werden sollen. Weiterhin sollen im Bereich des Burghofes die nicht mehr intakten Wegeflächen erneuert werden. Die teils unebenen und aufgebrochenen asphaltierten Platz- und Wegeflächen sollen als Einheit im Einklang mit der Burganlage und dem Burghof gestalterisch aufwertet werden. Die Pflanzbereiche sollen mit attraktiver Bepflanzung hergerichtet werden, die Rasenflächen sollen erhalten bleiben.

Die Umsetzung der Maßnahme soll kurz- bis mittelfristig bis zur Bundesgartenschau 2029 erfolgen.

KoFi-Nr.: 2.5.10

OM2.11: Neugestaltung Burgumfeld: unmittelbares Burgumfeld

Das unmittelbare Burgumfeld ist insbesondere gekennzeichnet durch Spazierwege mit Ausblicken über die Stadt, in den Rheingau, in das Obere Mittelrheintal sowie in das Nahetal. Die vorhandenen Vegetationsflächen sind heute im Wesentlichen Sukzessionsflächen, die wenig gestalterische Qualität aufweisen und den Burgberg überwuchern. Daher soll der Burgberg insgesamt mit frei sichtbaren, einfachen Bereichen definiert werden. Im Bereich des unmittelbaren Burgumfeldes sollen die nicht mehr intakten Wegeflächen erneuert und die Aussichtspunkte neugestaltet werden, um das bestehende Wegenetz als szenischen Spazier- und Erlebnisweg am Burgberg zu attraktivieren. Die Aussichtsterrasse des Restaurants soll erneuert werden. Es sollen ökologisch wertvollere, pflegeleichtere Wiesenflächen angelegt und die Pflanzbereiche sollen mit einer klimaangepassten, naturnahen, pflegeleichten Vegetation bepflanzt werden.

Die Umsetzung der Maßnahme soll kurz- bis mittelfristig bis zur Bundesgartenschau 2029 erfolgen.

KoFi-Nr.: 2.5.11

OM2.12: Neugestaltung Burgumfeld: nördlicher Berghang (Wiesenhang inkl. Spielplatz)

Der nördliche, der Innenstadt zugewandte Berghang ist ein Wiesenhang, an dem sich ein Spielplatz mit Blick über die Innenstadt, in den Rheingau und in das Obere Mittelrheintal befindet.
Am nördlichen Berghang wird der Burgberg vom am Fuße des Berges gelegenen Bürgermeister-Neff-Platz aus von einer terrassierten Treppenanlage mit Aussichtspodesten erschlossen.
Um die Attraktivität des nördlichen Berghanges zu steigern, sollen in diesem Bereich die nicht mehr intakten Wegeflächen erneuert und die Aussichtspunkte neugestaltet werden.
Darüber hinaus sollen die Pflanzbereiche hergerichtet und mit einer klimaangepassten, naturnahen, pflegeleichten Vegetation bepflanzt werden. Der Wiesenhang als solcher soll aus ökologischen Gründen erhalten bleiben, dennoch sollen bislang ungenutzte Flächenpotentiale einbezogen werden.
Ein Fokus soll auf dem vorhandenen Spielplatz liegen, der in seiner jetzigen Ausstattung ergänzt respektive erneuert und als besondere (Themen-) Spielplatzanlage gestaltet werden soll. So soll der Burgberg auch für Familien mit Kindern wieder zum Anziehungspunkt bzw. als touristisches Ausflugs- sowie Naherholungsziel werden.

Die Umsetzung der Maßnahme soll kurz- bis mittelfristig bis zur Bundesgartenschau 2029 erfolgen.

KoFi-Nr.: 2.5.12

OM2.13: Ausbau Gaustraße

Die Gaustraße weist als Einfahrtsstraße in die Innenstadt vielschichtige verkehrsbezogene und gestalterische Defizite und Mängel auf, sodass eine etwaige Neuordnung und ein Ausbau der Verkehrsflächen mit den Sanierungs- bzw. städtebaulichen Erneuerungszielen im Programmgebiet im Einklang steht. Hierbei sind insbesondere die Stärkung des Fuß- und Radverkehres sowie gestalterische Aspekte in den Fokus zu nehmen.

Da die Attraktivierung dieser bestehenden Achse eine sinnvolle Ergänzung zu den weiteren geplanten Maßnahmen im Programmgebiet (u.a. Schaffung einer Fußwegeverbindung, Aufwertung der anliegenden Bausubstanz etc.) darstellt, ist von einer hohen städtebaulichen Wertigkeit der Maßnahme für das gesamte Quartier auszugehen. Zudem würden die positiven Wirkungen, die durch die anderen geplanten Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung erreicht werden können, durch die Stärkung und Aufwertung des Wegenetzes entlang der Gaustraße weiter erhöht.

Die Umsetzung der Maßnahme soll langfristig erfolgen.

KoFi-Nr.: 2.5.13

OM2.14: Ausbau Amtsstraße

Die Amtsstraße ist eine kommunale Straße und liegt im Projektbereich „Stadteingang-West", in dem eine verkehrsplanerische und städtebauliche Neuordnung erfolgen soll. Die Straße bindet die Innenstadt sowie das CityCenter Bingen auch für den Lieferverkehr an und mündet in einer T-Kreuzung in die L 419, wobei der Einmündungsbereich der Amtsstraße sich aufgrund der neuen Trassenführung der L 419 nach Norden verschiebt und die Amtsstraße verlängert und erneuert werden soll.

Die Umsetzung der Maßnahme soll kurz- bis mittelfristig bis zur Bundesgartenschau 2029 erfolgen.

KoFi-Nr.: 2.5.14

OM2.15: Ausbau Salzstraße

Die Salzstraße ist eine kommunale Straße im Projektbereich „Stadteingang-West", in dem eine verkehrsplanerische und städtebauliche Neuordnung erfolgen soll. Die Salzstraße verbindet die Innenstadt (Fußgängerzone) mit dem Rheinufer und wird durch die L 419 im Bereich des Bahnüberganges gekreuzt. Die Deutsche Bahn plant die Erneuerung des Bahnüberganges. In diesem Zuge soll der Bahnübergang geringfügig nach Westen verschoben werden und die Stadt beabsichtigt in diesem Zuge eine Umgestaltung der Salzstraße, um ausreichende Flächen für Fuß- und Radverkehr und somit eine sichere, barrierefreie, leistungsfähige und attraktivere Verbindung zwischen Innenstadt und Rheinvorgelände zu schaffen.
Der bei Betrieb des Bahnüberganges im Einrichtungsverkehr (Regelbetrieb) ungenutzte Fahrstreifen soll dem Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung stehen.
Flächen oder Bauwerke der Bahn werden vom Ausbau der Salzstraße nicht berührt – der städtische Ausbaubereich endet am Bahnübergang und liegt auf städtischem Grund. Die Kostentragung ist nach derzeitigem Planungsstand flächenscharf abzugrenzen und liegt für den Bahnübergang bei der Deutschen Bahn und für den Ausbau der Salzstraße zunächst bei der Stadt. Eine frühzeitige Vorabstimmung mit der Deutschen Bahn, insbesondere bzgl. der Maßnahmenumsetzung in Verzahnung mit der Umlegung und Erneuerung des Bahnüberganges ist bereits erfolgt. Der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung nach EKrG und ggfs. vorgelagert der Abschluss einer Planungsvereinbarung sind noch ausstehend. Sollten in diesem Zuge Anpassungen bzgl. der Kostenteilung zu Lasten der DB und zu Gunsten der Stadt auftreten, da der Ausbau teilweise durch die Verlegung des Bahnüberganges bedingt wird, so erfolgt eine erneute Prüfung und Berücksichtigung der Einnahmenseite im Rahmen der Antragstellung.

Die Umsetzung der Maßnahme soll kurz- bis mittelfristig bis zur Bundesgartenschau 2029 erfolgen.

KoFi-Nr.: 2.5.15

5.4 Baumaßnahmen

Zu den Baumaßnahmen gehören sämtliche bauliche Maßnahmen, die der Verwirklichung der Stadtumbauziele dienen. Hierzu zählen u.a. die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude, die in Erscheinungsbild und Ausstattung Missstände oder Mängel aufweisen und grundsätzlich instandgesetzt werden sollen, die Neu- und Ersatzbebauung, die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Verlagerung oder Änderung von Betrieben sowie die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

BM1: Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

Aus den Vorbereitenden Untersuchungen wurde deutlich, dass es im Programmgebiet „Stadteingang West" viele Gebäude mit Mängeln bzw. erheblichen Mängeln belastet sind, aus denen sich Modernisierungs- und Sanierungsbedarfe, auch im Hinblick auf eine energetische Sanierung und altersgerechtes und barrierefreies Wohnen, ergeben.
Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden stellen im Rahmen des Programmes „Nachhaltige Stadt – Wachstum und nachhaltige Entwicklung" einen Kernbestandteil dar, da die bauliche Aufwertung der privaten Gebäude einen hohen Beitrag zur unmittelbaren Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen im Programmgebiet leisten kann. Ziel ist demzufolge, private Investitionen in die geschädigte Bausubstanz anzustoßen und finanziell zu unterstützen, um eine möglichst umfassende Verbesserung des Ortsbildes und der Wohnqualität zu erreichen.

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden nach Maßgabe der Modernisierungsrichtlinie und des vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gefördert, die auf den angestrebten Sanierungszielen basieren.
Hierzu zählen u. a. Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude, zur gestalterischen und energetischen Aufwertung im Gebäudeinnern und an der Außenhülle sowie zur Verbesserung der Wohnqualität. Art und Umfang der Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den privaten Gebäuden werden festgelegt.
Bei der Unterstützung der privaten Modernisierung handelt es sich demnach um ein Instrument der Anreizförderung.

Die Umsetzung der Maßnahme soll fortlaufend während der Programmlaufzeit erfolgen.

KoFi-Nr.: 3.1.1

BM2: Neugestaltung Naheufer

Die Freiräume entlang der Nahe zwischen Drususbrücke und Rhein-Nahe-Eck bilden einen wichtigen Grünzug. Sie dienen der wohnortnahen Naherholung und als Verbindung für den Fußgänger- und Radverkehr zwischen dem Stadtteil Büdesheim und dem Rhein-Nahe-Eck bzw. der Innenstadt. Derzeit zeigt sich der Freiraum jedoch sowohl gestalterisch als auch teilweise im Hinblick auf den Ausbauzustand der Erschließungsanlagen sanierungsbedürftig.
Entlang des Naheufers und des Geh- und Radweges befinden sich mehrere nicht sehr hochwertig gestaltete Grünflächen verschiedener Größenordnung, die eine defizitäre Gestaltung und nur wenig Aufenthaltsqualität aufweisen. Einige Plätze respektive platzartige Wegaufweitungen sind schlecht in das Fuß-/Radwegenetz bzw. an die parallel verlaufende Stefan-George-Straße eingebunden und weisen keine zeitgemäße und intakte Gestaltung und Beschaffenheit auf. Die (Sicht-)

Beziehungen zum Fluss sind teilweise stark eingeschränkt – Treppenanlagen, Aussichtspunkte oder (offizielle) Zugangsmöglichkeiten zum Wasser fehlen, um den Flussraum erlebbar zu machen. Die sich an die Grünflächen anschließende siebenbögige Drususbrücke gilt als die erste im Mittelalter errichtete Steinbrücke Deutschlands und birgt in ihrem ersten östlichen Brückenpfeiler eine frühromanische Kapelle, die jedoch nicht frei zugänglich ist. Ein kleines Hinweisschild im Bereich des Brückenkopfes verweist auf die Kapelle, das baukulturelle Potential wird jedoch keineswegs ausgeschöpft. Der derzeitige wenig einladende Zugang zum Brückenpfeiler erfolgt über eine schmale steile Treppe, die sich anschließende Grünfläche weist keinerlei Aufenthaltsqualität auf.
Die Drususkapelle soll inwertgesetzt und zugänglich gemacht werden, ggfs. in Verbindung mit der Aufwertung der vor der Brücke liegenden Grünfläche im Zuge der Schaffung von Picknickflächen oder Informationstafeln.
Der Naheparkplatz erstreckt sich im Nahe-Vorgelände entlang der Stefan-George-Straße. Mehrere Parkplatzflächen werden durch kleinere Grünflächen und Baumpflanzungen untergliedert. Die Oberflächengestaltung und Materialität weisen Mängel auf, bspw. ist der Oberbelag durch mechanische Wurzelhebungen an einigen Stellen gebrochen. Die Parkplatzflächen entfalten eine Trennwirkung zwischen der angrenzenden Bebauung entlang der Stefan-George-Straße sowie den östlich liegenden Gebieten und dem Nahevorgelände als Naherholungsraum. Daher sollen die Parkplatzflächen neu geordnet und untergliedert werden.
Ziele sind daher die Nutzung dieses besonderen Freiflächenpotentials am Fluss, die Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsflächen, die zur Freizeitgestaltung und zur Naherholung einladen und die Beziehung zum Fluss stärken. Ziel ist ebenso eine Umgestaltung und Verbreiterung des Nahe-Fuß- und Radweges mit Vernetzungen zur Innenstadt und der Ausbildung eines landschaftlichen Gestaltungsthemas.
Es gilt, diesen Freiraum unter Einbindung aller relevanten Fachdisziplinen (u.a. Servicebetrieb Bingen – Bereich Gartenamt, Stadtwerke (Mobilität) und Radverkehrsbeauftragter) gestalterisch und funktional aufzuwerten. Aus diesem Grund ist die Erstellung eines zusammenhängenden, gestalterischen Gesamtkonzeptes als Grundlage für Neugestaltungs- und Inwertsetzungsmaßnahmen im Bereich dieser uferbegleitenden innerstädtischen Freiflächen vorgesehen. Im Zuge einer solchen Konzeptionierung einzubeziehen sind die Anforderungen des Fußgänger- und Radverkehres, die Strukturierung des ruhenden Verkehres, die Schaffung attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten, die Inwertsetzung des bestehenden Spielplatzes durch die Errichtung altersgerechter Spielangebote, die klima- und standortangepasste Gestaltung und Bepflanzung der Grünanlagen, die Erlebbarkeit des Flussraumes der Nahe sowie die Vernetzung der Grünflächen mit dem angrenzenden Wohnquartier und mit der Innenstadt.
Nach der Erstellung eines zusammenhängenden, gestalterischen Gesamtkonzeptes als Grundlage für Neugestaltungs- und Inwertsetzungsmaßnahmen soll dieses zur Steigerung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität und zur Stärkung wohnortnaher Freiflächen umgesetzt werden.

Die Umsetzung der Maßnahme soll mittel- bis langfristig erfolgen.

KoFi-Nr.: 3.4.1

5.5 Ergänzende Maßnahmen

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen werden als ergänzende Maßnahmen nachrichtlich in das ISEK aufgenommen und im Maßnahmenplan verortet. Sie stellen zum jetzigen Zeitpunkt keinen Bestandteil des Maßnahmenkonzeptes dar und sind folglich nicht in der Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten. Sofern sich im weiteren Verlauf entsprechende Prioritätsverschiebungen ergeben, soll die Aufnahme einer jeweiligen Maßnahme in das Konzept geprüft werden.

EM1: Neuordnung und Ausbau Stefan-George-Straße

Die Stefan-George-Straße als wichtige Verbindungsachse zum Stadtteil Büdesheim sowie als Zubringer zur Drususbrücke zur anderen Nahe-Seite weist in einigen Teilbereichen einen beschädigten Ausbauzustand auf. Zudem sind die differenzierbaren Verkehrsströme und die Anordnung von Querungshilfen, Lichtsignalanlagen, Abbiegespuren und Bushaltebuchten teilweise unübersichtlich, sodass deren Entflechtung anzustreben ist. Der Fahrradverkehr wird derzeit auf dem parallel verlaufenden, teils schmalen Fuß- und Radweg geführt. Eine Neustrukturierung des Straßenquerschnittes mit einer Führung des Radverkehres auf Schutzstreifen könnte dort für Entlastung sorgen.

EM2: Instandsetzung Burgmauern

Eine weitere perspektivische Maßnahme stellt die Instandsetzung der Burgmauern, insbesondere im Bereich des Burggrabens, dar.
Erste Teilmaßnahmen an den Burgmauern wurden bereits über das Programm Aktive Zentren „Innenstadt Bingen“ gefördert. Bestandteil waren die Erneuerung der Burgbrücke über den Burggraben sowie des sich anschließenden Mauerabschnittes. Es ist zu erwarten, dass weitere Abschnitte erneuert werden müssen. Es sollen weitere Begehungen und Risikoabschätzungen stattfinden, um weitere Sanierungsbedarfe abschätzen zu können.

EM3: Umnutzung, Modernisierung und Instandsetzung der Burg Klopp mit Nebengebäuden

Als ergänzende Maßnahme werden Instandsetzungsmaßnahmen an der Burg Klopp selbst sowie an ihren Nebengebäuden aufgenommen. Denkbar wäre beispielsweise eine Sanierung des Torwärterhauses mit Findung einer neuen Nutzung, sobald die Kernverwaltung ihren Dienstsitz in das neue Verwaltungsgebäude in der Mainzer Straße verlegt hat und das Gebäude frei wird. Für das Hauptgebäude ist in diesem Zuge ebenfalls eine Neuordnung der verbleibenden Ämter und Abteilungen erforderlich. Darüber hinaus gibt es dringenden Bedarf, beispielsweise die IT-Verteilung und die Elektroverteilung in dem Gebäude zu erneuern und auf die neuen Gegebenheiten anzupassen.

EM4: Neugestaltung Burgumfeld: Burggraben

Durch den mit Sträuchern und Bäumen bewachsenen Burggraben verläuft zwischen den Burgmauern ein Spazierweg, der zudem eine Verbindungsfunktion zwischen Wohnquartier, Burg Klopp und Innenstadt hat. Einige Wegabschnitte und Treppen mussten in der Vergangenheit aufgrund des baufälligen und nicht mehr sicheren Zustandes bereits für den Durchgang gesperrt werden. Zur Inwertsetzung des Bereiches des Burggrabens sollen als ergänzende Maßnahme die nicht mehr intakten bzw. gesperrten Wegeflächen und Treppenanlagen wiederhergestellt bzw. erneuert werden. Es sollen Wiesen- und Gehölzflächen sowie Pflanzflächen mit Sträuchern angelegt werden. Der Schattengarten, wie er einst in der historischen Anlage des Burgumfeldes beschreiben war, soll erhalten, jedoch gelichtet werden und mit pflegeleichten Wiesenflächen angelegt werden. Im Hinblick auf den Klimawandel kommt dem schatten- und vegetationsreichen Burggraben eine besondere Bedeutung zu.

EM5: Neugestaltung Burgumfeld: südlicher Berghang (Weinbaufläche)

Der südliche Berghang wird vornehmlich geprägt durch Weinbauflächen. Die Weinbergsfläche „Im Schlossgarten“ ist derzeit an einen Winzer verpachtet und soll durch den Pächter mit Blick auf die Bundesgartenschau 2029 neu angelegt werden („Schauweinberg“), um eine Inwertsetzung im Hinblick auf Ökologie, Landwirtschaft sowie Kulturlandschaft unterhalb der Burganlage zu erreichen.

Insbesondere bei schlechter Witterung sind die vorhandenen Gehwege aufgrund von Unebenheiten und der Oberflächenbeschaffenheiten nur eingeschränkt begehbar. Im Rahmen einer ergänzenden Maßnahme sollen die durch den Weinberg verlaufenden Wege nstandgesetzt und in ein Gesamtwegekonzept im Burgumfeld im Sinne eines Fußgängerrundweges bzw. Panorama- und Erlebnisrundweges am Burgberg integriert werden.

EM6: Neugestaltung Burgumfeld: Parkplatz/Zugang Mariahilfstraße

Der östliche Zugang zur Burg Klopp führt über die Burgbrücke, der Bereich vor der Burgbrücke stellt sich als Parkplatzfläche dar. Als weitere ergänzende Maßnahme ist vorgesehen, diesen Vorbereich neuzuordnen und den Haupteingang zur Burganlage als ansprechenden Eingangsbereich zu inszenieren und attraktivieren. Hierbei soll der Gehölzrahmen erhalten bleiben, die vorhandenen Grünflächen in ein (Pflanz-) Konzept einbezogen und die befestigten Flächen und der Zugang zur Brücke gestalterisch aufgewertet werden.
Eine Neuanlage der Parkplatzanlage soll ebenfalls zu einer gestalterischen Aufwertung des Bereiches beitragen.

EM7: Neugestaltung Burgumfeld: Friedrich-Ebert-Platz

Eine weitere ergänzende Maßnahme umfasst die Neugestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes. Der Friedrich-Ebert-Platz dient derzeit vorrangig als Parkplatz und verfügt aufgrund seiner monofunktionalen, auch gestalterisch stark vom Kfz-Verkehr geprägten Nutzung über keine Aufenthaltsqualität. Der Platz stellt das Entrée zum nördlichen Burggraben an der Schnittstelle zur Fußgängerzone der Innenstadt dar, wird jedoch aufgrund seiner gegenüber der Hauptachse der Kapuzinerstraße zurückgesetzten Lage und der teilweise fehlenden bzw. zu wenig ausgeprägten Raumkanten im Status quo nicht als Platz wahrgenommen. Die Neugestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes war bereits Bestandteil des ISEK für das Städtebaufördergebiet WNE „Kernstadt“ (vormals Aktive Stadtzentren „Innenstadt“): „Ziel der Maßnahme ist es, durch Schließung von Baulücken bzw. ergänzende Randbebauung sowie durch gestalterische Elemente einen kleinen Stadtplatz mit eigener Atmosphäre zu schaffen, der sowohl den BewohnerInnen der umgebenden Bebauung als auch Beschäftigten und BesucherInnen der im Umfeld angesiedelten Einrichtungen einen attraktiven Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität bietet.“

6. Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle

Das hiermit vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept fungiert im Rahmen der Gesamtmaßnahme Wachstum und nachhaltige Entwicklung „Stadteingang West“ als Steuerungsinstrument und „Wegweiser“.
Damit es gelingen kann, die definierten und dargestellten Maßnahmen erfolgreich umzusetzen und so die konkretisierten Zielsetzungen erreichen zu können, ist eine langfristig angelegte Umsetzungsstrategie, eine Evaluation der Umsetzungserfolge und schließlich eine etwaige Fortschreibung des ISEK vonnöten.

6.1 Steuerung des Gesamtprozesses

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erarbeiteten und im ISEK enthaltenen Maßnahmenvorschläge sollen nach Priorisierung umgesetzt werden. Bedarfs- und maßnahmenbezogen sollen hierzu Arbeitsgruppen unter Beteiligung der jeweils erforderlichen Fachämter sowie ggfs. externer Beteiligter gebildet werden.

Städtebaulich wünschenswert ist die Umsetzung *aller* im vorliegenden ISEK aufgeführter Maßnahmen, da diese ineinandergreifen. Die Erreichung der im Programmgebiet verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt idealerweise durch Umsetzung aller Maßnahmen als Maßnahmenpaket. Da die enthaltenen Maßnahmen jedoch erhebliche zeitliche und personelle Kapazitäten fordern werden und ein umfassendes erforderliches Finanzvolumen absehbar ist, ist eine Priorisierung durch die Verwaltung mit Beschlussfassung durch die städtischen Gremien zu treffen.

Fortlaufend und regelmäßig erfolgt eine Information der BürgerInnen sowie der städtischen Gremien über die Entwicklungsprozesse und Projektfortschritte im Programmgebiet.
Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen wird durch die Fachausschüsse bzw. den Stadtrat beschlossen.

6.2 Evaluation und Fortschreibung des ISEK

Da die Stadtentwicklung als dynamischer Prozess zu betrachten ist, in den vielschichtige, auch gesamtgesellschaftliche Veränderungsprozesse hineinwirken, ist die Durchführung eines Monitorings und die Evaluation des Prozesses von großer Bedeutung.

Aus diesem Grund wird bereits im Rahmen der Erstellung des vorliegenden ISEK ein erster methodischer Ansatz entwickelt, um diesem dynamischen Anpassungsprinzip einer integrierten Stadtentwicklung Rechnung zu tragen.

Das Monitoring dient dazu, Projektverläufe festzuhalten und sie den Zielsetzungen des ISEK gegenüberzustellen, indem regelmäßig die soziodemografischen sowie insbesondere die städtebaulichen Veränderungen im Programmgebiet dokumentiert werden. Dies geschieht mittels der Überprüfung des bestehenden Zielkataloges.
Gegenstand der Evaluationen sind daher vorrangig die im ISEK aufgeführten Maßnahmen – im Kontext des gesamten Umsetzungsprozesses. Die Evaluation stützt sich hierbei vornehmlich auf qualitative Befunde, die unter anderem durch Befragungen von Schlüsselpersonen, eine wiederholte Befragung der BürgerInnen sowie eine Dokumentenanalyse gewonnen werden.
Durch die erneute Identifizierung von Stärken und Schwächen des Programmgebietes können die Prozesssteuerung und –koordination, Arbeitserfolge und die Umsetzung der einzelnen Projekte, Ziele und Inhalte sowie die Wirkungen von Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung realistisch eingeschätzt werden.

Auf dieser Basis können erreichte Erfolge einerseits und ausstehende Handlungsbedarfe andererseits festgestellt und eine optimierte Maßnahmenumsetzung bzw. die Ergänzung neuer Maßnahmen herbeigeführt werden.
Mit dem zeitlichen Fortschritt der Programmlaufzeit kann sich die im ISEK fixierte Auswahl der Handlungsfelder durch die Evaluation somit bestätigen oder aber die Notwendigkeit einer neuen Prioritätenzuweisung erkennbar werden.
Hieraus ergibt sich in der Folge ggfs. ein Bedarf, neue Handlungsfelder zu bestimmen und entsprechende Maßnahmen zu ergänzen – das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept fortzuschreiben.
Da das ISEK zwar einen langfristigen Orientierungsrahmen für die Entwicklung im Programmgebiet darstellt, jedoch nicht als statisch zu begreifen ist, ist dessen Weiterentwicklung und Fortschreibung durch die Politik, Verwaltung und Bürgerschaft sogar anzustreben. Aufgrund der Umsetzungsdauer ist die Integration sich ändernder Rahmenbedingungen und Herausforderungen in den Planungs- und Umsetzungsprozess erfolgsfördernd.

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Das maximale Gesamtinvestitionsvolumen der Gesamtmaßnahme wurde mit Schreiben des Ministeriums des Innern und für Sport vom 30.08.2023 über die Programmaufnahme auf 10 Mio. Euro festgesetzt. Mit der Erweiterung der Gebietskulisse um das Umfeld der Burg Klopp erfolgte eine Anhebung des Gesamtfinanzierungsrahmens auf 15,5 Mio. Euro. Der Förderzeitraum umfasst gemäß der Mitteilung des Ministeriums maximal 10 Jahre, die letztmalige Antragstellung erfolgt demnach im Jahr 2032.

Die als Anlage 7 beigefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht enthält die unter Kapitel 5 erläuterten vorbereitenden Maßnahmen, Ordnungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen. Die Kostenansätze sind geschätzt und beruhen auf Erfahrungswerten bzw. wurden mithilfe von Flächenansätzen ermittelt.

Neben der Stadt Bingen gibt es weitere Kostenträger von Maßnahmen, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele beitragen sollen. Die Finanzierung der Landesstraßenanteile erfolgt über Landesmittel (Landesbetrieb Mobilität, LBM), die Erneuerung des Bahnüberganges auf Kosten der DB AG. Die Kosten für diese Teilmaßnahmen sind nicht als eigene Positionen in der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgeführt.

Weitere Einnahmen (z.B. aus Förderungen des Denkmalschutzes o.ä.) sind für die in Kapitel 5 aufgeführten Maßnahmen derzeit nicht zu erwarten.

Refinanzierungen öffentlicher Maßnahmen im Straßenraum sind über die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vorgesehen.
In Abstimmung mit der städtischen Beitragsveranlagungsstelle wurden alle in der Kosten- und Finanzierungsübersicht enthaltenen (Erschließungs-) Maßnahmen auf deren Veranlagungsfähigkeit hin überprüft und eine Übersicht über die zu erwartenden Einnahmen erstellt.

Veranlagungsfähig sind vsl. die folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen:
- Ausbau Gaustraße
- an die Bebauung angrenzende Fußwege innerhalb der Freiflächen am Fruchtmarkt

Der Anliegeranteil beträgt im Bereich „Bingen-Innenstadt“ 60 %. Dieser Anteil wird der Kalkulation der Einnahmenseite in der Kosten- und Finanzierungsübersicht zugrunde gelegt.

Der Ausbau der Amtsstraße und der Salzstraße sind nach Überprüfung der Bagatellklausel gemäß Nr. 9 Straßen-Kreuzungsrichtlinien 2010 (StraKR) vsl. nicht veranlagungsfähig.

Eine abschließende straßenbaubeitragsrechtliche Bewertung kann erst dann erfolgen, wenn die konkrete Ausführungsplanung mit ausführlichen Vergleichen des bestehenden technischen Ist-Zustandes der Verkehrsanlagen zu deren verbindlichen Soll-Zustand nach vollzogenem Ausbau vorliegt. Von Bedeutung sind hierbei u. a. detaillierte Angaben zur Beschaffenheit der Verkehrsanlagen (z. B. Straßenaufbau, Breite der jeweiligen Teilanlagen, Ausstattung; jeweils „vorher“/“nachher“) und zur verkehrstechnischen Erforderlichkeit der einzelnen Maßnahmen. Hieraus können sich Änderungsbedürfnisse ergeben.

Abschließend ist anzumerken, dass sich im Verlauf der Stadterneuerungsprozesse in den kommenden Jahren Veränderungen und Anpassungsbedarfe im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung respektive den Wegfall oder das Hinzukommen von Maßnahmen ergeben können. Dies ist bei Bedarf zu gegebener Zeit zu ergänzen und durch den Rat der Stadt Bingen jeweils einzelfallbezogen zu entscheiden.

8. Anlagen

Anlage 1 Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer
Anlage 2 Haushaltsbefragung („Befragung zum Quartier“)
Anlage 3 Ergebnisbericht Öffentlichkeitsbeteiligung (Oktober 2024)
Anlage 4 Abwägungstabelle TöB-Beteiligung
Anlage 5 Städtebaulicher Rahmenplan
Anlage 6 Maßnahmenplan
Anlage 7 Kosten- und Finanzierungsübersicht „Stadteingang West“



HELFEN SIE MIT!

STADTEINGANG WEST BINGEN STADT

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG GEMÄSS § 141 BAUGB

BEFRAGUNG DER EIGENTÜMER/INNEN

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

Bitte kreuzen Sie die vorgegebenen Antworten an und füllen Sie die vorgesehenen Textfelder gut leserlich aus. Wenn Sie eine Antwort korrigieren möchten, machen Sie das Kreuzchen bitte durch Ausmalen des Kästchens unkenntlich und kreuzen Sie eine andere Antwort an.

Markieren Sie bitte so: ☐ ☒ ☐ ☐ ☐

Korrektur: ☐ ■ ☐ ☐ ☒

In den meisten Fällen ist ein Kästchen anzukreuzen. Falls mehrere Kästchen angekreuzt werden können, erhalten Sie den Hinweis „Mehrfachnennung möglich“.

Sollten Sie Eigentümer/in von mehreren Grundstücken und/oder Immobilien in Bingen sein, füllen Sie bitte für jedes Grundstück / jede Immobilie einen gesonderten Bogen aus.

Ihre Angaben werden vertraulich behandelt.

BEI RÜCKFRAGEN WENDEN SIE SICH BITTE AN FOLGENDE ANSPRECHPARTNERINNEN:

Katharina Busch
Stadtverwaltung Bingen am Rhein
Telefon: 0 67 21 – 18 4156
-E-Mail: katharina.busch@bingen.de

Katrin jung
Stadtverwaltung Bingen am Rhein
Telefon: 0 67 21 - 18 4625
E-Mail: katrin.jung@bingen.de

Gefördert von:

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

RheinlandPfalz MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT

BINGEN Perspektiven am Rhein

Befragung der Eigentümer/innen

Personenbezogene Angaben

Name, Vorname
Eigentümer/in: _____

Straße, Haus-Nr.: _____

Flurstücks-Nr.: _____

Wohnen Sie als Eigentümer/in auf dem Grundstück? ☐ Ja ☐ Nein

Um welche Art des Eigentums handelt es sich?
☐ Unbebautes Grundstück
☐ Eigentumswohnung
☐ Grundstück/Gebäude

Angaben zum Grundstück

Im Falle eines unbebauten Grundstückes, planen Sie dieses in den nächsten 5 Jahren zu bebauen? ☐ Ja ☐ Nein

Planen Sie, Ihr Grundstück in den nächsten 5 Jahren zu verkaufen? ☐ Ja ☐ Nein

Würden Sie gerne weitere Grundstücke in der Nachbarschaft erwerben? ☐ Ja ☐ Nein

Angaben zum Gebäude und zur Nutzung des Grundstücks

Baujahr des Gebäudes:
(ggf. Einschätzung) _____

Hat das Gebäude eine historische Bedeutung?
(bspw. ehem. Post) _____
_____

Geschosszahl des Gebäudes: _____ Ausgebautes Dachgeschoss: ☐ Ja ☐ Nein

Anzahl der Wohnungen: _____ Anzahl der Gewerbeeinheiten: _____

Sind ausreichend nutzbare Freiflächen/Grünflächen vorhanden? ☐ Ja ☐ Nein

Wie viele Wohnungen/Gewerbeeinheiten stehen in Ihrem Gebäude derzeit leer?
Wohnungen: _____ *Anzahl*
Gewerbeeinheiten: _____ *Anzahl*

Gibt es in Ihrem Gebäude Wohnungen/Gewerbeeinheiten, die seit mehr als einem Jahr leerstehen?
Wohnungen: _____ *Anzahl*
Gewerbeeinheiten: _____ *Anzahl*

BINGEN
Perspektiven am Rhein

Parken

Anzahl des Stellplätze: _____

Wie viele Stellplätze würden Sie zusätzlich benötigen? _____

Würden Sie einen Stellplatz im Nahbereich für den Eigenbedarf anmieten? ☐ Ja ☐ Nein

Angaben zur Gebäudequalität

Welche Eigenschaften treffen auf den Zustand des Gebäudes zu?

Außen (Fassade):
- ☐ Neubau/Modernisierung erfolgt
- ☐ Leichte Mängel
- ☐ Gute Substanz, Mängel, renovierungs-bedürftig
- ☐ Teilweise erhebliche Mängel, Renovierung/Sanierung erforderlich
- ☐ Erhebliche Mängel, umfassender Sanierungsbedarf

Innen:
- ☐ Neubau/Modernisierung erfolgt
- ☐ Leichte Mängel
- ☐ Gute Substanz, Mängel, renovierungs-bedürftig
- ☐ Teilweise erhebliche Mängel, Renovierung/Sanierung erforderlich
- ☐ Erhebliche Mängel, umfassender Sanierungsbedarf

Technik und Ausstattung des Gebäudes

Welche Art der Heizung/Warmwasserzubereitung besitzt Ihr Gebäude? (Mehrfachnennung möglich)
- ☐ Zentralheizung
- ☐ Etagenheizung
- ☐ Einzelöfen
- ☐ Separat mit Boiler

Wie wird die Heizung/Warmwasserzubereitung Ihres Gebäudes betrieben?
- ☐ Erdgas
- ☐ Kohle
- ☐ Strom
- ☐ Heizöl
- ☐ Nahwärme
- ☐ Solaranlage
- ☐ Holzpellets
- ☐ Wärmepumpe
- ☐ Sonstiges: _____

Baujahr der Heizungsanlage: _____ Wohnfläche: _____

Wurde ein hydraulischer Abgleich durchgeführt? ☐ Ja ☐ Nein

Leistung Heizungsanlage (Typenschild Heizung/Schornsteinfegerprotokoll): _____ kW

Brennstoffverbrauch: in 2023: _____ kWh oder Liter pro Jahr
in 2022: _____ kWh oder Liter pro Jahr
in 2021: _____ kWh oder Liter pro Jahr

Welche energieeinsparende Ausstattung besitzt Ihr Gebäude? (Mehrfachnennung möglich)
- ☐ Vollwärmeschutz
- ☐ Isolierverglasung
- ☐ Brennwertheizung
- ☐ Wärmedämmung Fassadenflächen
- ☐ Wärmedämmung Dachflächen
- ☐ Wärmedämmung Geschossdecken/Kellerdecken

Ist ein Gebäudeenergieausweis vorhanden? ☐ Ja ☐ Nein

BINGEN
Perspektiven am Rhein

Welche Vorteile hat das Gebäude Ihrer Einschätzung nach? _____
_____

Welche Nachteile hat das Gebäude Ihrer Einschätzung nach? (Mehrfachnennung möglich)

- ☐ Konstruktionsmängel (Schall, Feuchtigkeit)
- ☐ Fehlende energieeinsparende Ausstattung
- ☐ Wenig Sonne/Belichtung
- ☐ Verschachtelte/ungünstige Gebäudestruktur
- ☐ Störende benachbarte Nutzung/Verkehr
- ☐ Fehlender Freiraum auf dem Grundstück
- ☐ Fehlende Zugänge zu oberen Geschossen
- Sonstiges: _____

Modernisierungsmaßnahmen am /im Gebäude:

Wann wurden zuletzt Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt?

Jahr: _____ Umfang der Investition: _____ (Euro)

Welche Maßnahmen wurden durchgeführt? (Mehrfachnennung möglich)

- ☐ Energetische Gebäudesanierung
- ☐ Umnutzung, z.B. Büro in Wohnraum
- ☐ Einbau von Isolierglasfenstern
- ☐ Erweiterung
- ☐ Verbesserung Freiflächen
- ☐ Grundrissverbesserung
- ☐ Energiesparende Heizung
- ☐ Abbruch/Neubau
- ☐ Neubau Garagen/Stellplätze
- ☐ Dämmung der Außenhülle

Interesse an einer Sanierung/Modernisierung

Haben Sie die Absicht, kurz- oder mittelfristig bauliche Veränderungen in oder an Ihrem Gebäude vorzunehmen? ☐ Ja ☐ Nein

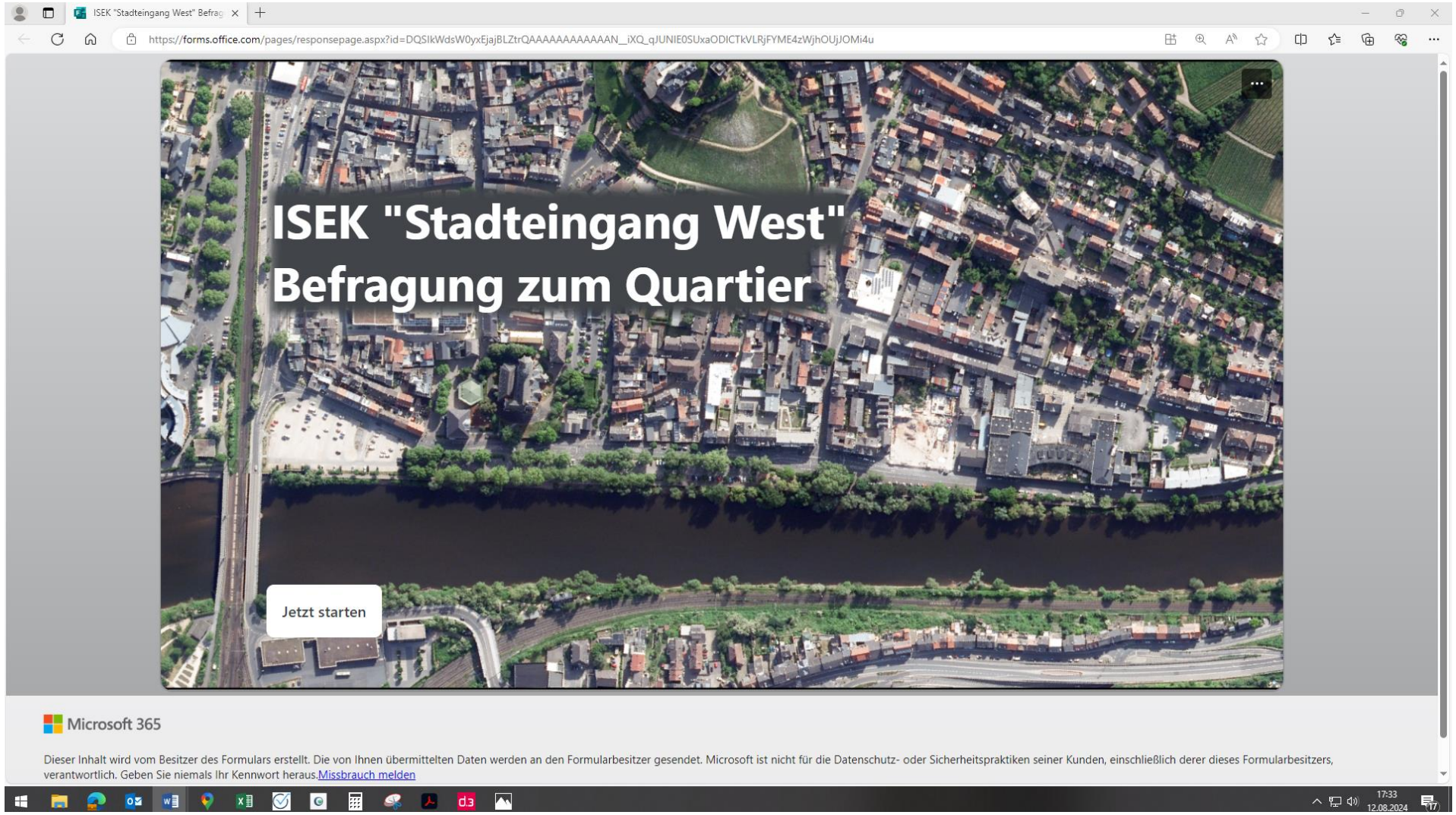
Sind Sie unter diesen Voraussetzungen an einer (energetischen) Sanierung/Modernisierung Ihres Gebäudes interessiert?

☐ Ja, wir haben Interesse an:

- ☐ Wärmedämmung
- ☐ Heizungserneuerung
- ☐ Einsatz erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpe, etc.)

☐ Nein

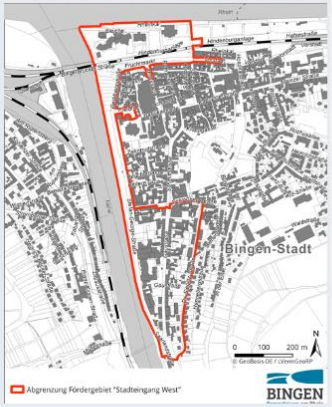
HERZLICHEN DANK


ISEK "Stadteingang West" Befrag
https://forms.office.com/pages/responsepage.aspx?id=DQSIkWdsW0yxEjajBLZtrQAAAAAAAAAAAN__iXQ_qJUNIE0SUxaODICTkVLRjFYME4zWjhOUjJOMi4u
ISEK "Stadteingang West"
Befragung zum Quartier
Jetzt starten
Microsoft 365
Dieser Inhalt wird vom Besitzer des Formulars erstellt. Die von Ihnen übermittelten Daten werden an den Formularbesitzer gesendet. Microsoft ist nicht für die Datenschutz- oder Sicherheitspraktiken seiner Kunden, einschließlich derer dieses Formularbesitzers, verantwortlich. Geben Sie niemals Ihr Kennwort heraus.Missbrauch melden
17:33
12.08.2024

ISEK "Stadteingang West" Befrag

https://forms.office.com/pages/responsepage.aspx?id=DQSIkWdsW0yxEjajBLZtrQAAAAAAAAAAAAN__iXQ_qJUNIE0SUxaODlCTkVLRjFYME4zWjhOUjJOMi4u

ISEK "Stadteingang West"
Befragung zum Quartier



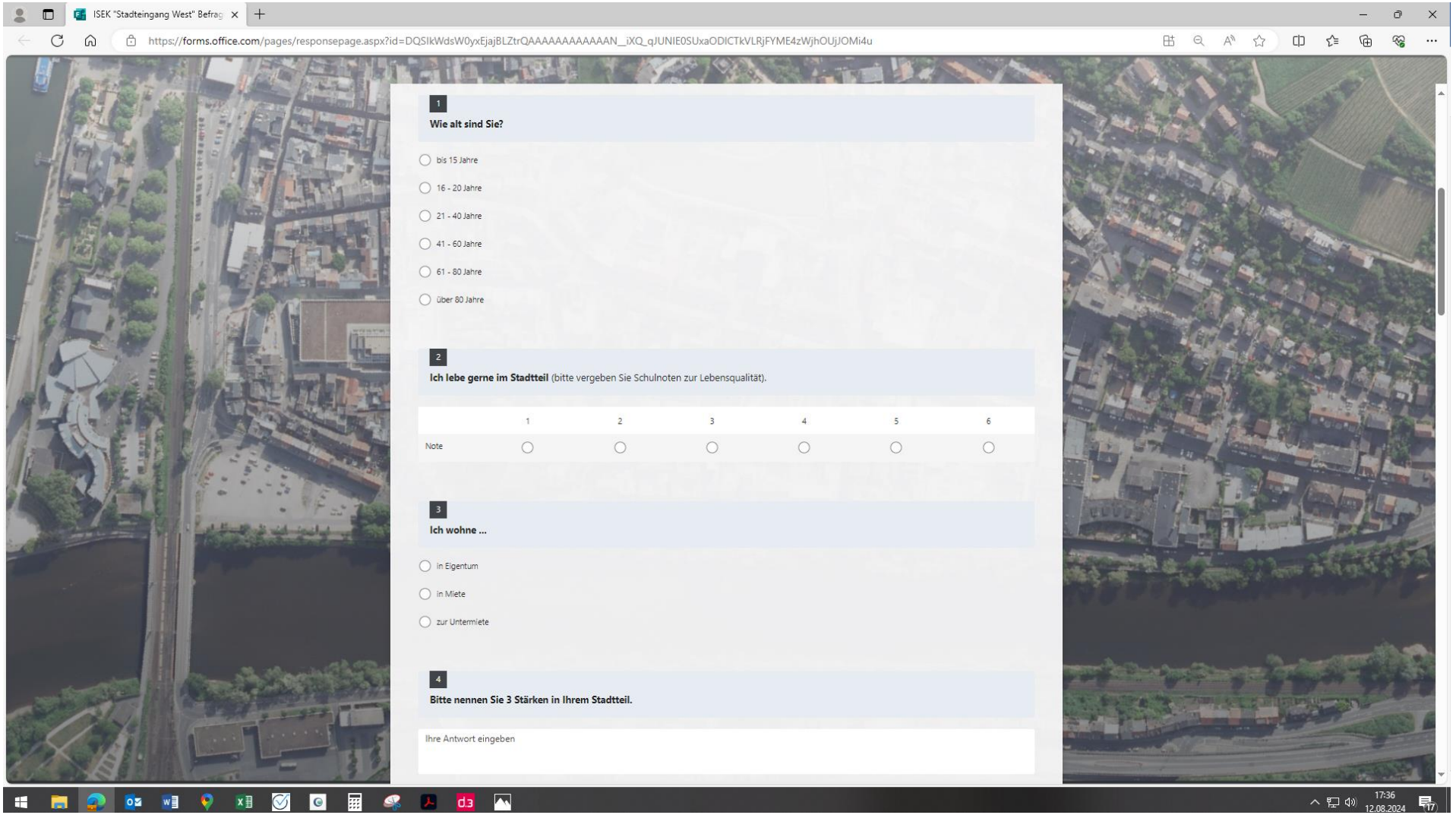
Die Stadt Bingen wurde mit dem Gebiet „Stadteingang West" im August 2023 in das Städtebauförderprogramm „Nachhaltige Stadt – Wachstum und nachhaltige Entwicklung" aufgenommen. Mithilfe des Förderprogrammes werden die Kommunen bei der Anpassung an die demographische Entwicklung und den wirtschaftlichen Strukturwandel unterstützt. Ziel ist unter anderem, die baulichen Strukturen und den öffentlichen Raum aufzuwerten und das Quartier nachhaltig zu erneuern.
Das Fördergebiet erstreckt sich zwischen Rhein- und Naheufer und dem Innenstadtbereich sowie über das Quartier zwischen Dr. Sieglitz-Straße und Stefan-George-Straße. Eine Karte mit der Gebietsabgrenzung finden Sie zu Beginn der Befragung.
Sie, die Bewohnerinnen und Bewohner des Fördergebietes „Stadteingang West", sind es, die ihr Quartier am besten kennen. Sie wissen, welche Stärken und Schwächen das Gebiet hat und was es anzupacken gilt. Deshalb laden wir Sie herzlich zur Teilnahme an der Bürgerbefragung zur Entwicklung des Gebietes „Stadteingang West" ein.
Nehmen Sie sich bitte ein paar Minuten Zeit, um den Fragebogen auszufüllen und uns dabei Ihre Einschätzungen, Bedürfnisse und Vorschläge mitzuteilen. Die hieraus gewonnenen Anregungen fließen in die weitere Planung mit ein. Die Befragung ist anonym und bis zum 01.09.2024 geöffnet.

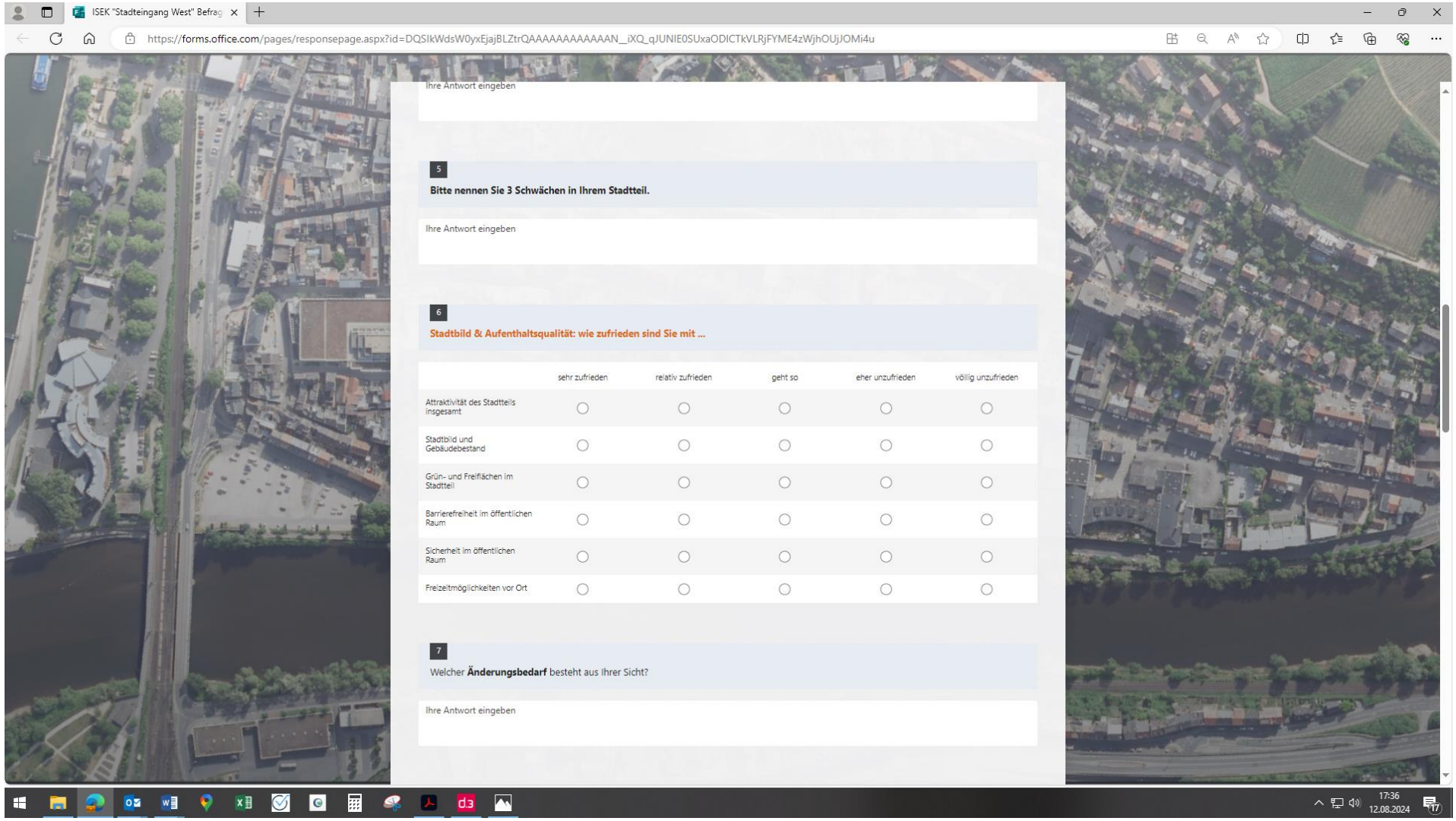
Wir bedanken uns herzlich für Ihre Beteiligung!

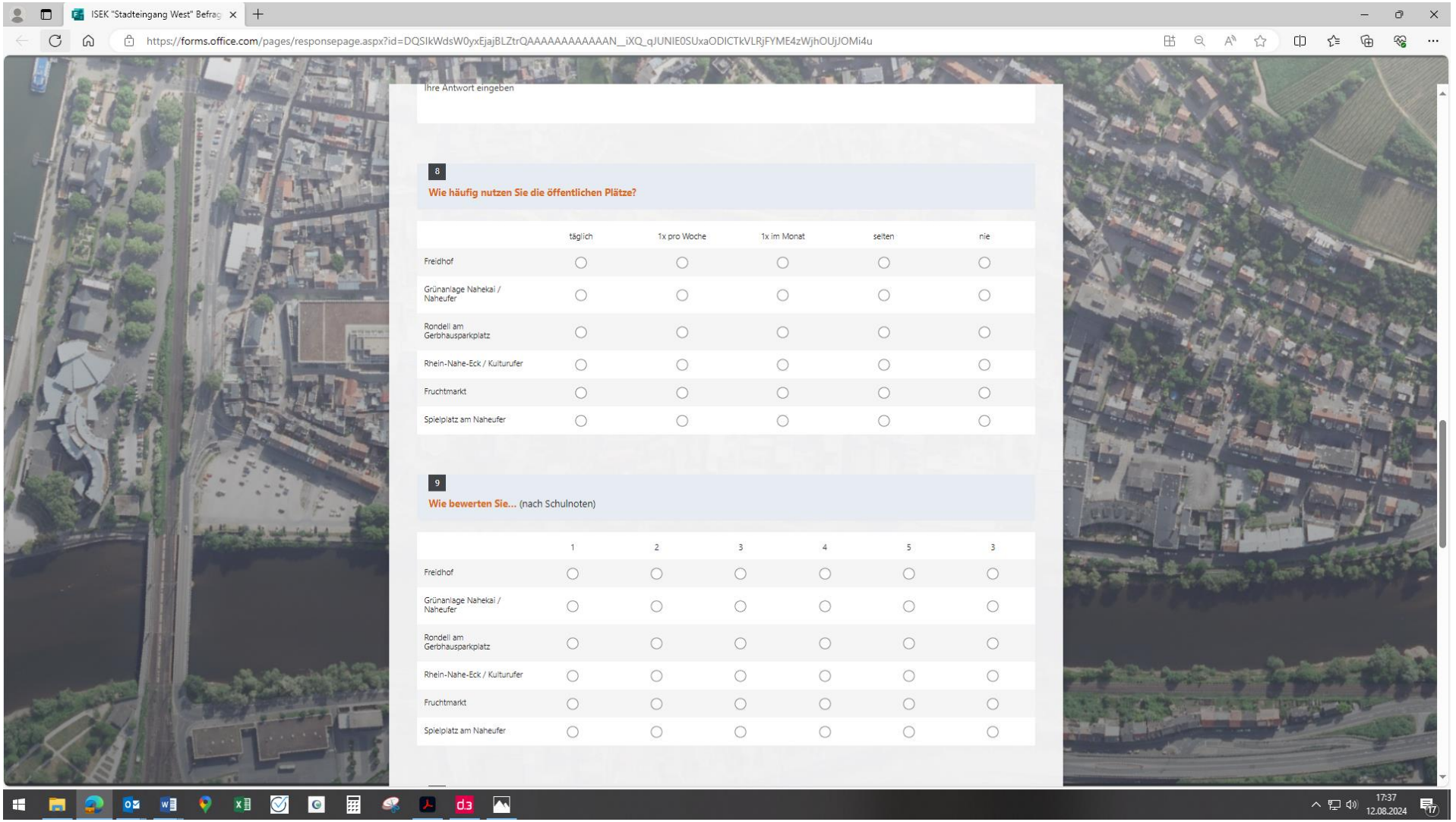
Die Teilnahme an der Umfrage ist ab einem Alter von 12 Jahren möglich.

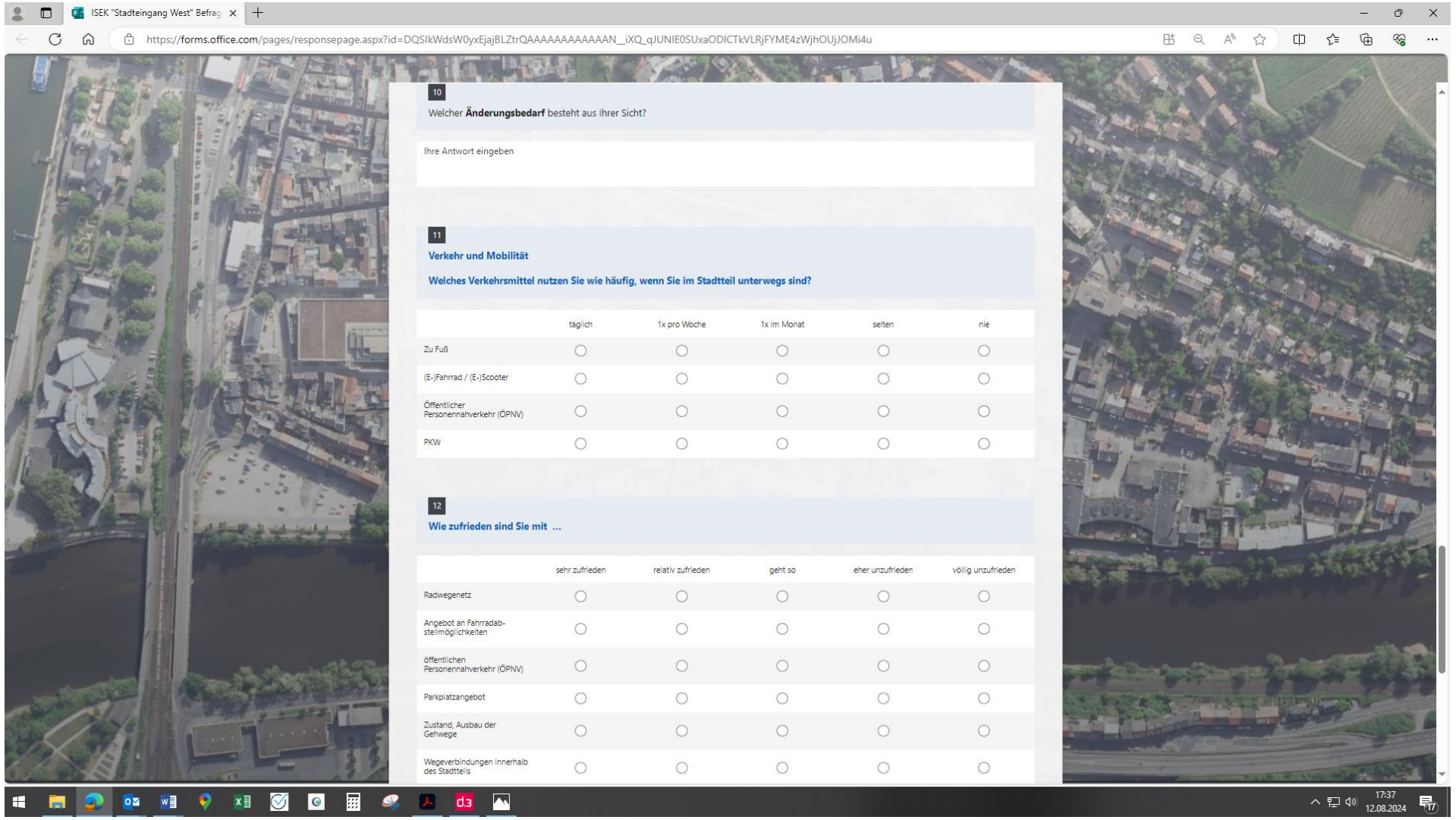
1

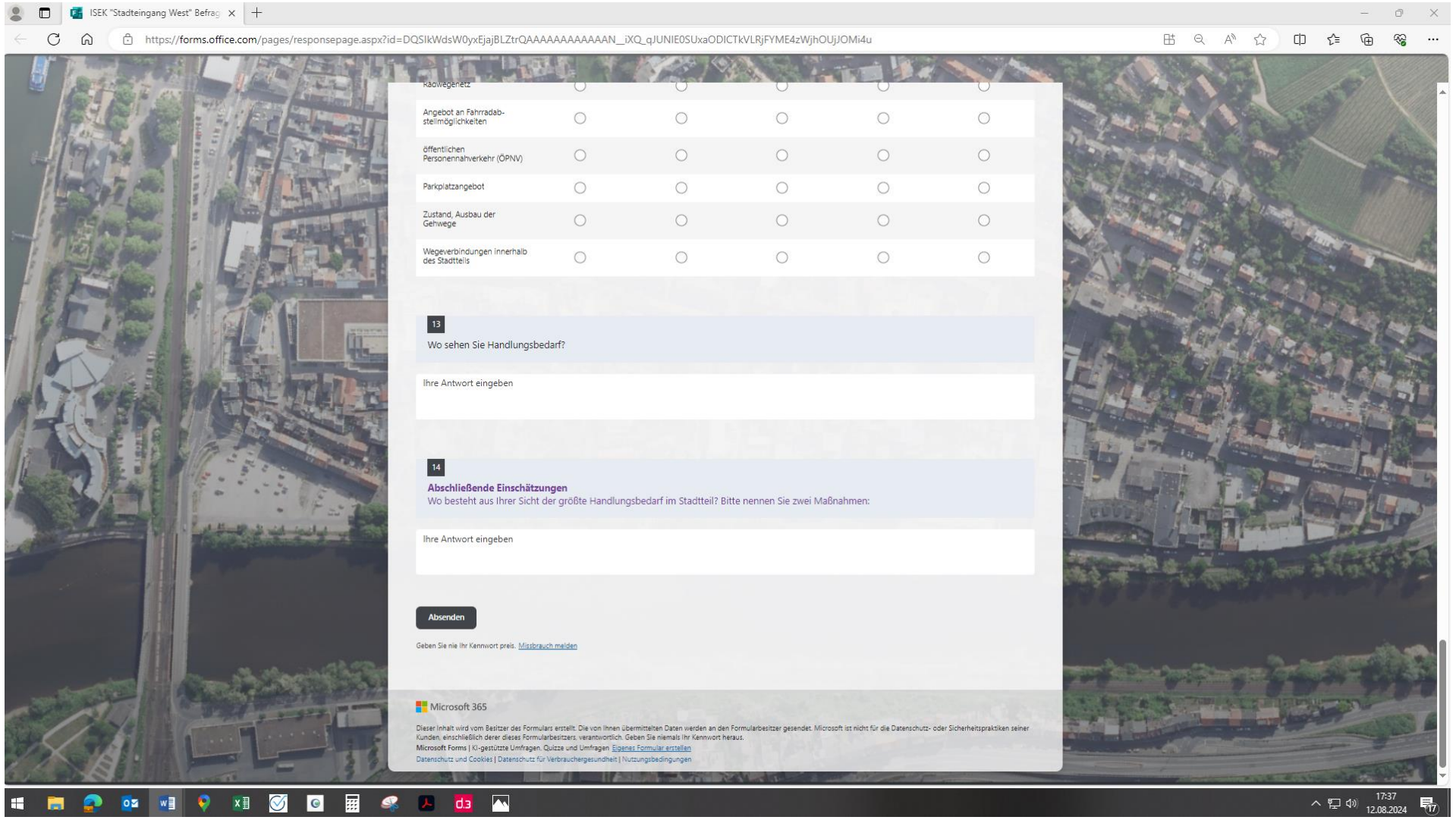
17:35
12.08.2024


ISEK "Stadteingang West" Befrag
https://forms.office.com/pages/responsepage.aspx?id=DQSIkWdsW0yxEjajBLZtrQAAAAAAAAAAAAN__iXQ_qJUNIE0SUxaODlCTkVLRjFYME4zWjhOUjJOMi4u
1
Wie alt sind Sie?
bis 15 Jahre
16 - 20 Jahre
21 - 40 Jahre
41 - 60 Jahre
61 - 80 Jahre
über 80 Jahre
2
Ich lebe gerne im Stadtteil (bitte vergeben Sie Schulnoten zur Lebensqualität).
1
2
3
4
5
6
Note
3
Ich wohne ...
in Eigentum
in Miete
zur Untermiete
4
Bitte nennen Sie 3 Stärken in Ihrem Stadtteil.
Ihre Antwort eingeben
17:36
12.08.2024


ISEK "Stadteingang West" Befrag
https://forms.office.com/pages/responsepage.aspx?id=DQSIkWdsW0yxEjajBLZtrQAAAAAAAAAAAN__iXQ_qJUNIE0SUxaODICTkVLRjFYME4zWjhOUjJOMi4u
Ihre Antwort eingeben
5
Bitte nennen Sie 3 Schwächen in Ihrem Stadtteil.
Ihre Antwort eingeben
6
Stadtbild & Aufenthaltsqualität: wie zufrieden sind Sie mit ...
sehr zufrieden
relativ zufrieden
geht so
eher unzufrieden
völlig unzufrieden
Attraktivität des Stadtteils insgesamt
Stadtbild und Gebäudebestand
Grün- und Freiflächen im Stadtteil
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
Sicherheit im öffentlichen Raum
Freizeitmöglichkeiten vor Ort
7
Welcher Änderungsbedarf besteht aus ihrer Sicht?
Ihre Antwort eingeben
17:36
12.08.2024


ISEK "Stadteingang West" Befrag
https://forms.office.com/pages/responsepage.aspx?id=DQSIkWdsW0yxEjajBLZtrQAAAAAAAAAAAAN__iXQ_qJUNIE0SUxaODlCTkVLRjFYME4zWjhOUjJOMi4u
Ihre Antwort eingeben
8
Wie häufig nutzen Sie die öffentlichen Plätze?
täglich
1x pro Woche
1x im Monat
selten
nie
Freidhof
Grünanlage Nahekai / Naheufer
Rondell am Gerbhausparkplatz
Rhein-Nahe-Eck / Kulturufer
Fruchtmarkt
Spielplatz am Naheufer
9
Wie bewerten Sie... (nach Schulnoten)
1
2
3
4
5
3
Freidhof
Grünanlage Nahekai / Naheufer
Rondell am Gerbhausparkplatz
Rhein-Nahe-Eck / Kulturufer
Fruchtmarkt
Spielplatz am Naheufer
17:37
12.08.2024


ISEK "Stadteingang West" Befrag
https://forms.office.com/pages/responsepage.aspx?id=DQSIkWdsW0yxEjajBLZtrQAAAAAAAAAAAAN__iXQ_qJUNIE0SUxaODlCTkVLRjFYME4zWjhOUjJOMi4u
10
Welcher **Änderungsbedarf** besteht aus Ihrer Sicht?
Ihre Antwort eingeben
11
Verkehr und Mobilität
Welches Verkehrsmittel nutzen Sie wie häufig, wenn Sie im Stadtteil unterwegs sind?
täglich
1x pro Woche
1x im Monat
selten
nie
Zu Fuß
(E-)Fahrrad / (E-)Scooter
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
PKW
12
Wie zufrieden sind Sie mit ...
sehr zufrieden
relativ zufrieden
geht so
eher unzufrieden
völlig unzufrieden
Radwegenetz
Angebot an Fahrradab-stellmöglichkeiten
öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
Parkplatzangebot
Zustand, Ausbau der Gehwege
Wegeverbindungen innerhalb des Stadtteils
17:37
12.08.2024


ISEK "Stadteingang West" Befrag
https://forms.office.com/pages/responsepage.aspx?id=DQSIkWdsW0yxEjajBLZtrQAAAAAAAAAAAAN__iXQ_qJUNIE0SUxaODlCTkVLRjFYME4zWjhOUjJOMi4u
Radwegenetz
Angebot an Fahrradab-stellmöglichkeiten
öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
Parkplatzangebot
Zustand, Ausbau der Gehwege
Wegeverbindungen innerhalb des Stadtteils
13
Wo sehen Sie Handlungsbedarf?
Ihre Antwort eingeben
14
Abschließende Einschätzungen
Wo besteht aus Ihrer Sicht der größte Handlungsbedarf im Stadtteil? Bitte nennen Sie zwei Maßnahmen:
Ihre Antwort eingeben
Absenden
Geben Sie nie Ihr Kennwort preis. Missbrauch melden
Microsoft 365
Dieser Inhalt wird vom Besitzer des Formulars erstellt. Die von Ihnen übermittelten Daten werden an den Formularbesitzer gesendet. Microsoft ist nicht für die Datenschutz- oder Sicherheitspraktiken seiner Kunden, einschließlich derer dieses Formularbesitzers, verantwortlich. Geben Sie niemals Ihr Kennwort heraus.
Microsoft Forms | KI-gestützte Umfragen, Quizze und Umfragen Eigenes Formular erstellen
Datenschutz und Cookies | Datenschutz für Verbrauchergesundheit | Nutzungsbedingungen
17:37
12.08.2024

ISEK BINGEN – STADTEINGANG WEST



ERGEBNISSE BÜRGER:INNENBETEILIGUNG

Oktober 2024







Inhalt

Ausgangslage, Zielsetzung und Ablauf 3

Ergebnisse 3

Gaustraße 3

Grünbereich Nahe-Ufer 4

Freidhof 5

Leerstände und Raumbedarf 5

Sonstige Bereiche 5

Anhang 6

Ergebnisse Haushaltsbefragung 7

Ergebnisse Auftaktveranstaltung 15

Ergebnisse Stadtteilspaziergang 18

Protokolle Interviews Schlüsselpersonen 22

Für den Bericht:

KOBRA-Beratungszentrum

Am Gutleuthaus 19

76829 Landau

www.kobra-online.info

1. Ausgangslage, Zielsetzung und Ablauf

Die Stadt Bingen am Rhein möchte das Gebiet Stadteingang West als Wohn-, Arbeits-, Einkaufs-, Tourismus- und Kulturstandort stärken und langfristig sichern. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Bingen am Rhein einen Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm gestellt und bewilligt bekommen. Die Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) soll die zukünftige Entwicklung des Stadtteils beschreiben und Maßnahmen entwickeln.

Bei der Erstellung des ISEK sollen die Bürger:innen beteiligt werden. Hierzu wurden unterschiedliche Beteiligungsformate durchgeführt. Der Bericht fasst die Ergebnisse zusammen und dient der Erstellung des ISEK.



- **Haushaltsbefragung**: bis 01. September 2024 (Rücklauf 20)
- **Auftaktveranstaltung**: 17. September 2024 im Kulturzentrum (60 Bürger:innen)
- **Interviews** mit Schlüsselpersonen
  - Kita St. Annaberg mit der Leiterin Anja Kilz: 03. September 2024
  - BUZ e.V. mit der Vorsitzenden Marliese Tabarelli: 10. September 2024
  - VHS-Leiter und Geschäftsführer René Nohr: 02. Oktober 2024
  - Investor Racke-Gelände Jan Rickel: 10. Oktober 2024



- **Stadtteilspaziergang**: 25. September 2024 (12 Bürger:innen)

2. Ergebnisse

Auf Grundlage der unterschiedlichen Beteiligungsformate lassen sich für die Entwicklung des Fördergebiets folgende Handlungsfelder bzw. Maßnahmen ableiten. Die Einzelideen aus den Beteiligungsformaten sind im Anhang beigefügt:

2.1. Gaustraße

Aus Sicht der Bürger:innen und Schlüsselpersonen sind folgende Defizite vorhanden, aus denen sich Maßnahmen zur Verbesserung ableiten lassen:

Eingangsportal ins Quartier – optische Aufwertung und Verkehrssituation:



Von der Saarlandstraße aus kommend beginnt mit der Gaustraße das Quartier. Dementsprechend sollte der Eingangsbereich städtebaulich und optisch aufgewertet werden, als Visitenkarte. Ebenso sind die Radwegeführung und die Überquerungsmöglichkeiten im Bereich der Ampeln zu optimieren.

Historische Gaustraße:

Die Gaustraße hat als ehemaliges Wohnviertel für die Geschäftswelt einen historischen Bezug, was auch an den Häusern abzulesen ist. Daher würde sich eine Sanierung und Aufwertung der historischen Bausubstanz anbieten. Ergänzend können Schilder mit historischen Bezug angebracht werden, um den zeitlichen Wandel der Straße darzustellen.

Geschwindigkeit:

Probleme bereitet die Gaustraße im Hinblick auf die hohen Durchfahrtsgeschwindigkeiten, trotz der 30 km/h-Zone.



Bürgersteige:

Es gibt Teilbereiche der Bürgersteige, die besonders eng sind.

Optimierung Parkraum:

Als Gesamtmaßnahme würde sich der Ausbau und Sanierung der Gaustraße anbieten. Einzelmaßnahmen wären:

- Ausbau der Gaustraße inkl. Radwege und Bürgersteige.
- Durchgrünung, auch vertikal.
- Prüfung einer Einbahnstraßenregelung.
- Optimierung Parkraum.
- Sanierung der historischen Bausubstanz.

2.2. Grünbereich Nahe-Ufer

Der Grünbereich am Nahe-Ufer ist eine beliebter Ort und stellt ein besonderes Potential zur Naherholung dar, welches weiter optimiert werden soll. Hierzu zählen insbesondere folgende Maßnahmen:



- Die **Nahe sichtbarer** machen: Wildwuchs bzw. umgestürzte Bäume am Nahe-Ufer werden negativ gesehen. Teilweise liegen Bäume seit Jahren in der Nahe. Stattdessen soll die Nahe erlebbar gemacht werden (Zugang schaffen, Bäume entfernen).
- Der **Geh- und Radweg** entlang der Nahe wird wegen des schmalen Querschnitts kritisiert. Es gibt immer wieder kritische Begegnungen zwischen Radfahrer:innen und Fußgänger:innen. Ideal wäre die Trennung der beiden Wege.
- **Aufwertung der Grün- und Blühbereiche und Aufenthaltsmöglichkeiten**



- **Einsehbarkeiten**: Schlechte Einsehbarkeit an den Kleider-Containern, da diese parallel stehen, und somit die Einsicht in den Straßenraum erschweren. Schlechte Einsehbarkeit Geh- und Fußweg wegen hochgewachsenem Gebüsch (Grünschnitt durchführen).
- **Spielplatz**: Aufwertung und Neuanlage des Spielplatzes mit neuen Spielgeräten. Der Elternausschuss der Kita St. Annaberg hat bereits eine Initiative gestartet.
- Der Leerstand neben dem Racke-Gelände (Stefan-George-Straße 25) sollte abgerissen werden, um eine **Verbindung vom Nahe-Ufer zur Gaustraße** schaffen zu können.
- **Rondell**: Den Brunnen aktivieren und den Platz umgestalten.

2.3. Freidhof



Der Freidhof ist ein städtebaulich attraktiver Bereich in der Innenstadt. Über das Rondell auf der gegenüber liegenden Seite am Nahe-Ufer ist dies ein Eingangsbereich zur Innenstadt. Es ist aber bis auf wenige Ausnahmen zu beobachten, dass der Platz wenig als öffentlicher Platz genutzt wird. Besonders für die VHS hat der Freidhof eine Bedeutung; dieser wird als „Pausenhof“ während den Veranstaltungen genutzt.

Daher wird eine Aufwertung angeregt.

2.4. Leerstände und Raumbedarf

- **Racke-Gelände:** Bedarfe aus der Bevölkerung, BUZ e.V. und der VHS sind benannt (s. Anhang Protokolle). Die Entwicklung des Geländes übernimmt Investor Hr. Rickel, mit dem weitere Gespräche zu führen sind.

- Es gibt Leerstände (u.a. **eh. Minimal-Supermarkt**), für die neue Nutzungen gefunden werden müssen. In der Schmittstraße ist zu beobachten, dass sich das Händlernetz ausdünnt. Daher sind die klassischen gewerblichen Nutzungen kritisch zu bewerten. Die meisten Angebote befinden sich in der Innenstadt. Eventuell wären sogenannte showrooms für Küchenstudios oder IKEA eine Option.

- **Raumbedarf**: Die VHS möchte zukünftig die Angebote stärker im Quartier öffnen und erlebbar machen, unter dem Konzept „dritter Ort“. Hierunter sind soziale Treffpunkte inkl. Lernen (Bildung und Begegnung) zu verstehen, mit folgenden Bausteinen:
  - Räume mit Schulküche, in welcher auch Kochkurse stattfinden können
  - Quartierscafé als Stadtteiltreff
  - Räume und Angebote für Jugendliche
  - Eine Kooperation mit ZOAR, die einen Verkaufsraum für ihre Produkte suchen

  Zur Realisierung sucht die VHS 3-4 Räume, möglich evtl. in den zukünftigen Räumen des Investors Hr. Rickel.

2.5. Sonstige Bereiche

Gerbhausstraße:



Probleme in diesem Bereich bereiten die hohen Durchfahrtsgeschwindigkeiten. Schmale Bürgersteige sorgen für gefährliche Situationen für die Fußgänger:innen. Regenwasser spritzt unter die Eingangstüren und an die Häuserfassaden.

Durchgrünung:

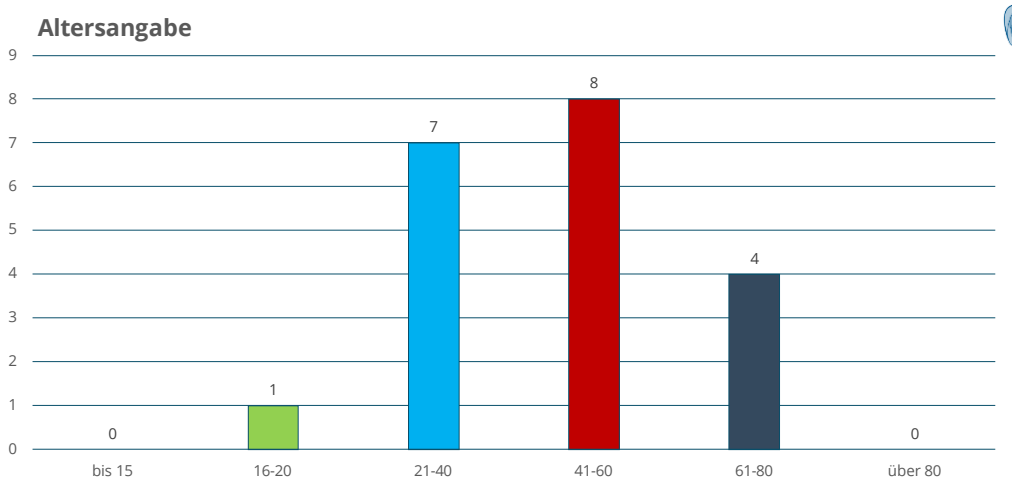
Neben der Durchgrünung der Gaustraße soll das Thema Grün / Blumen mehr in der Stadt sichtbar sein. Eine Maßnahme könnte, wie in Bingerbrück eine entsprechende Aktion („Bingerbrück blüht auf“) sein.

Anhang

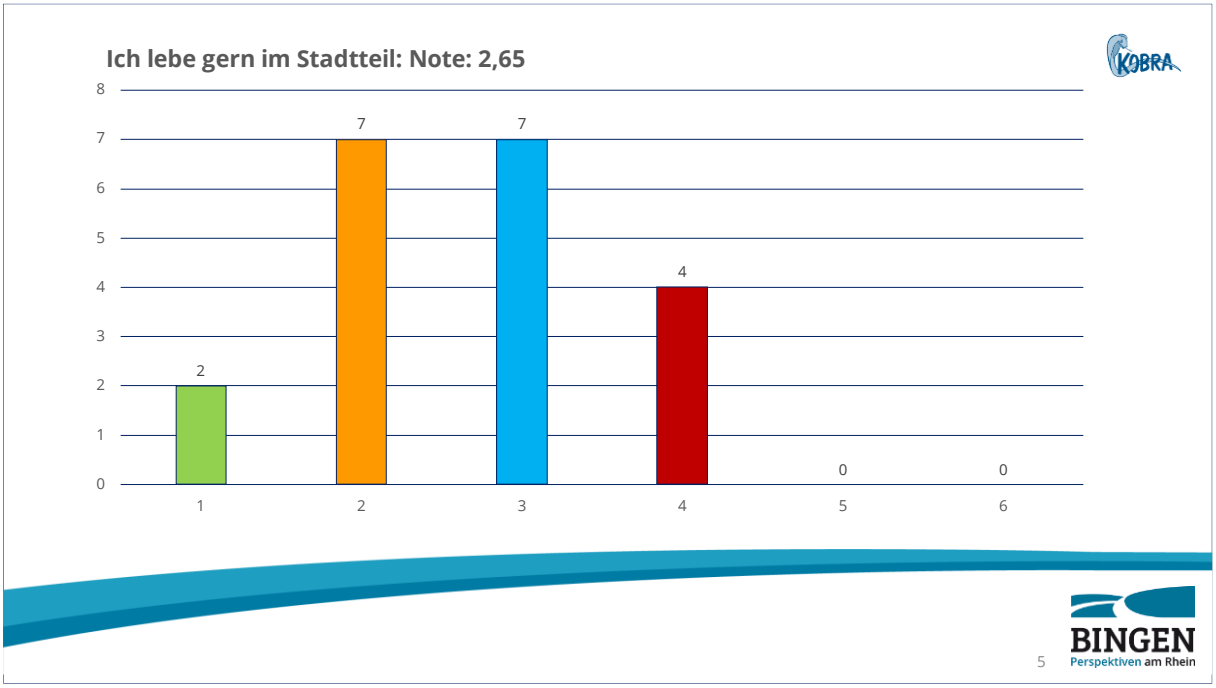
Ergebnisse Haushaltsbefragung

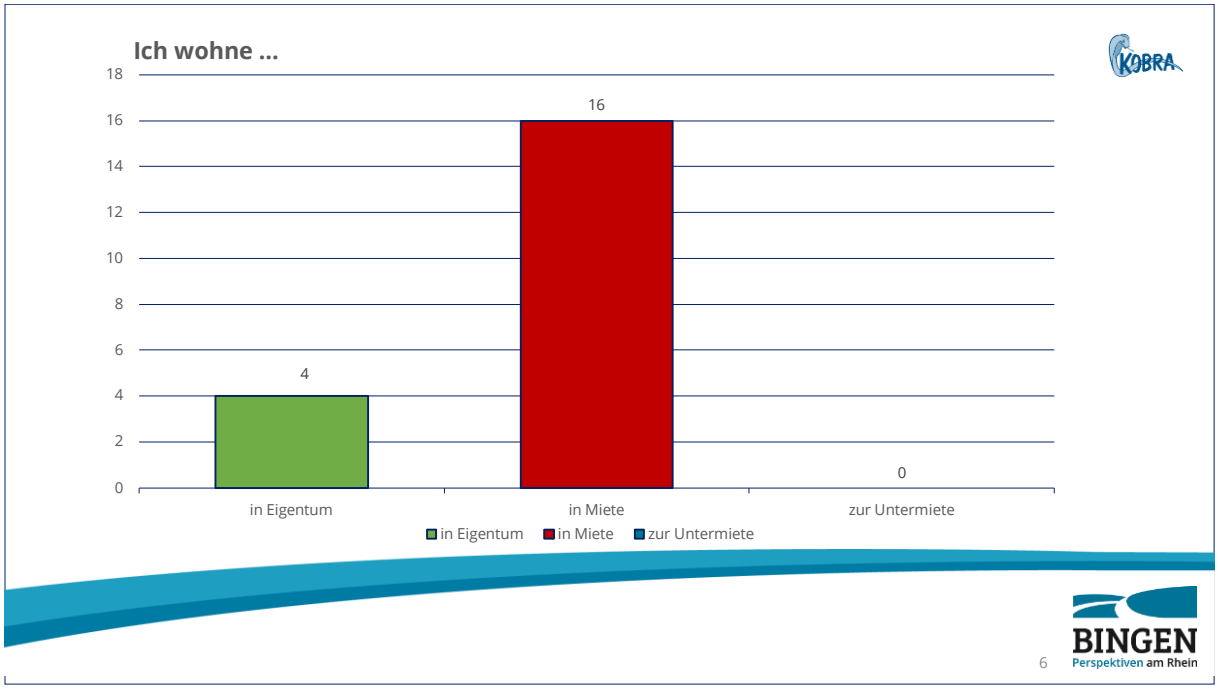
Rücklauf: 20

3 BINGEN Perspektiven am Rhein



4 BINGEN Perspektiven am Rhein


Ich lebe gern im Stadtteil: Note: 2,65
8
7
6
5
4
3
2
1
0
2
7
7
4
0
0
1
2
3
4
5
6
5
BINGEN
Perspektiven am Rhein


Ich wohne ...
18
16
14
12
10
8
6
4
2
0
4
16
0
in Eigentum
in Miete
zur Untermiete
in Eigentum
in Miete
zur Untermiete
6
BINGEN
Perspektiven am Rhein

Bitte nennen Sie 3 Stärken im Stadtteil (Auswahl):

- Nähe zur Nahe.
- Kurze Wege (zu den Schulen, zur Stadtmitte, zu den Bahnhöfen).
- Lebendiges Stadtleben.
- Fast alle wichtigen Einrichtungen sind gut und schnell zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen.
- Es ist recht ruhig in der Stadt.
- Es gibt viele ansprechende Veranstaltungen in der Stadtmitte, die die Innenstadt deutlich aufwerten.
- Schnelle Wege zur B9 und Autobahn.
- Grünflächen und Nahe vor der Tür.
- Bezahlbarer Wohnraum.
- Schöne Gebäude.

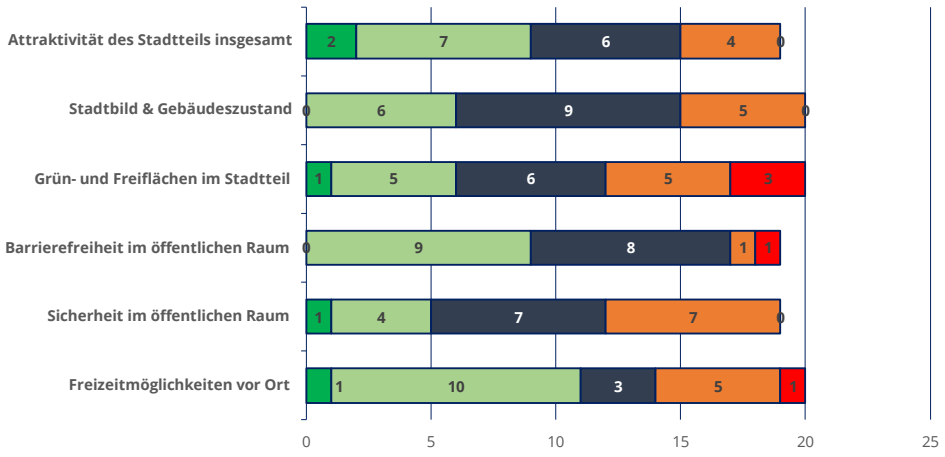
7 BINGEN Perspektiven am Rhein

Bitte nennen Sie 3 Schwächen im Stadtteil (Auswahl):

- Lautstärke im Umfeld, starker Autoverkehr und wenige Parkplätze
- Zu wenig Fahrradwege
- Autoverkehr vor Fußgänger/Radfahrer
- Kein Anwohnerparken
- Schmutz/Müll an Straßen
- Zu wenig Grünflächen.
- Einzelhandel
- Fahrrad- bzw. Fußgängerweg an Nahe streckenweise zu eng.
- Zu viele bebaute Flächen
- Einige Leerstände von Immobilien (z. B. ehem. Racke)
- Jede Nacht hört man irgendwann rumschreien
- Gerade in der Gaustraße laufe ich nachts nicht gerne alleine
- Wenige Vereine oder Freizeiteinrichtungen im Viertel

8 BINGEN Perspektiven am Rhein

Stadtbild & Aufenthaltsqualität



9

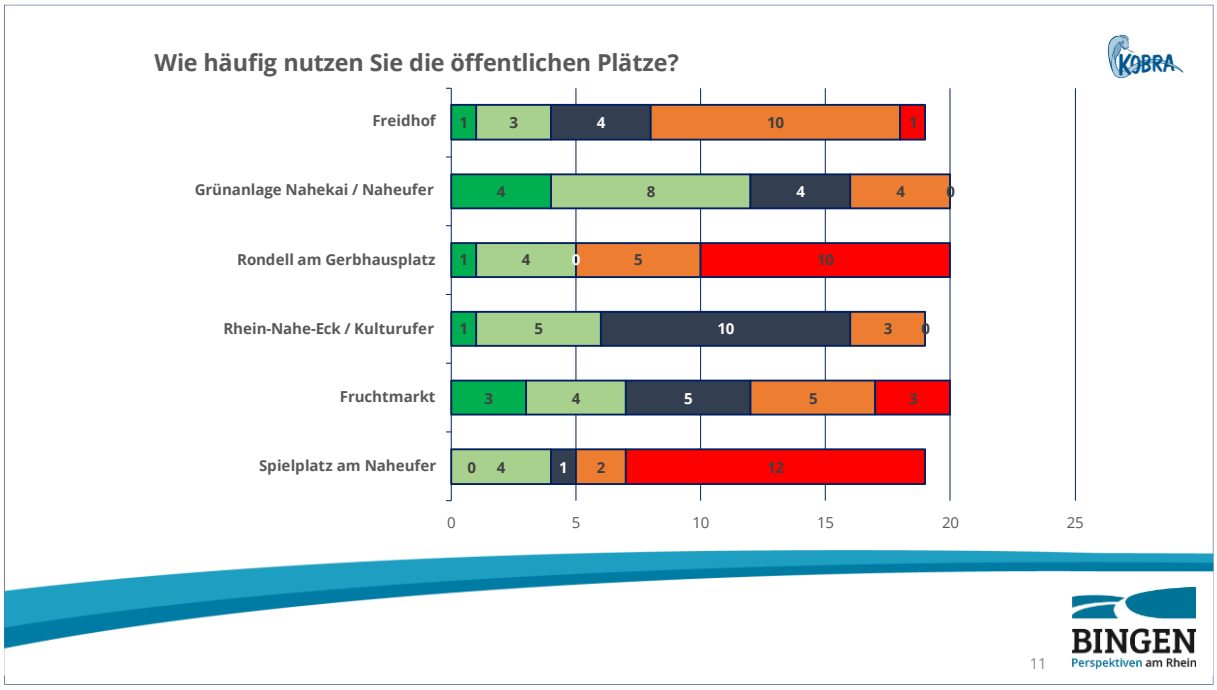
BINGEN Perspektiven am Rhein

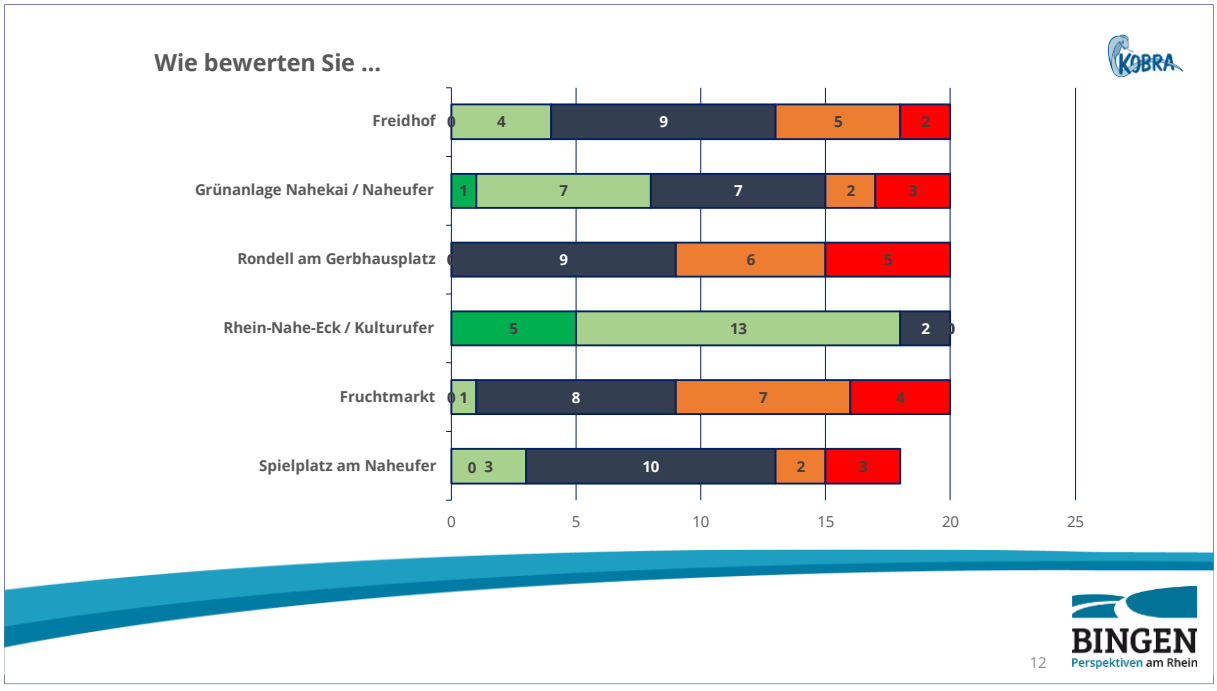
Welcher Veränderungsbedarf besteht aus Ihrer Sicht? (Auswahl)

- Aufwertung der Grünflächen
- Optimierung Parken, auch für Anwohner
- Ansicht und Gestaltung der Fassaden und der öffentlichen Flächen.
- Der geschotterte Parkplatz ohne Bäume macht nicht den besten Eindruck als Empfang.
- Das Überqueren der Straße zu den Parkanlagen an der Nahe ist ein gefährliches Unterfangen, es fehlt hier an ordentlichen Querungshilfen.
- Erhöhung der Sicherheit (Licht, etc.)
- Mehr Fahrradwege.
- Umbau Gaustraße zur Einbahnstraße Richtung Stadt.
- Verkehrsberuhigung.

10

BINGEN Perspektiven am Rhein


Wie häufig nutzen Sie die öffentlichen Plätze?
Freidhof
1 3 4 10 1
Grünanlage Nahekai / Naheufer
4 8 4 4 0
Rondell am Gerbhausplatz
1 4 0 5 10
Rhein-Nahe-Eck / Kulturufer
1 5 10 3 0
Fruchtmarkt
3 4 5 5 3
Spielplatz am Naheufer
0 4 1 2 12
0 5 10 15 20 25
11
BINGEN
Perspektiven am Rhein

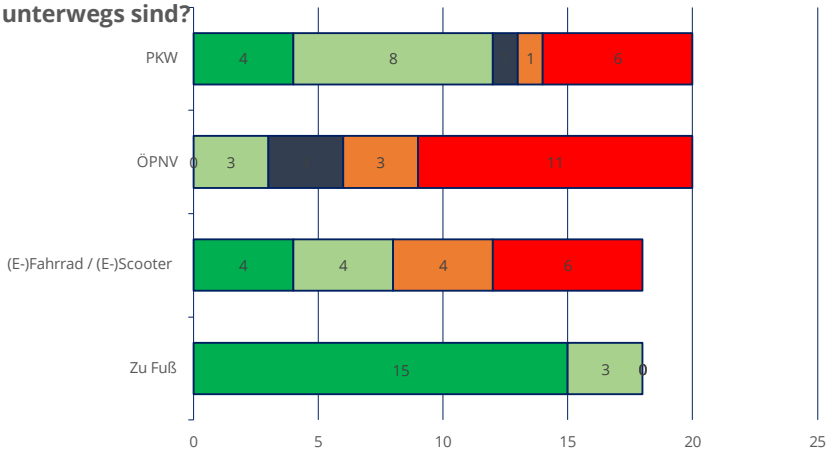

Wie bewerten Sie ...
Freidhof
0 4 9 5 2
Grünanlage Nahekai / Naheufer
1 7 7 2 3
Rondell am Gerbhausplatz
0 9 6 5
Rhein-Nahe-Eck / Kulturufer
5 13 2 0
Fruchtmarkt
0 1 8 7 4
Spielplatz am Naheufer
0 3 10 2 3
0 5 10 15 20 25
12
BINGEN
Perspektiven am Rhein

Welcher Veränderungsbedarf besteht aus Ihrer Sicht? (Auswahl)

- Mehr Fahrradwege, weniger PKW-Parkplätze, weniger versiegelte Flächen, Geschwindigkeitskontrollen (Gaustraße, Schlossbergstraße), bezahlbaren Wohnraum, mehr Grünflächen.
- Gepflegteres Erscheinungsbild der Parkanlagen, insbesondere des sog. Rondell. Hier findet sich oft Müll und es gibt Ratten.
- Sauberkeit der Anlagen, man geht lieber zum Rhein, um sich da aufzuhalten als an der Nahe.
- Es ist vieles kaputt in der Stadt. Es hängen an vielen Plätzen Menschen rum, die mir Angst machen, zum Beispiel am City Center, am Neffplatz, bei den Bänken am Gerbhausparkplatz.
- Mehr Polizeiüberwachung gegen Abend.
- Sichtbare Begrenzung von Fuß- und Radweg .

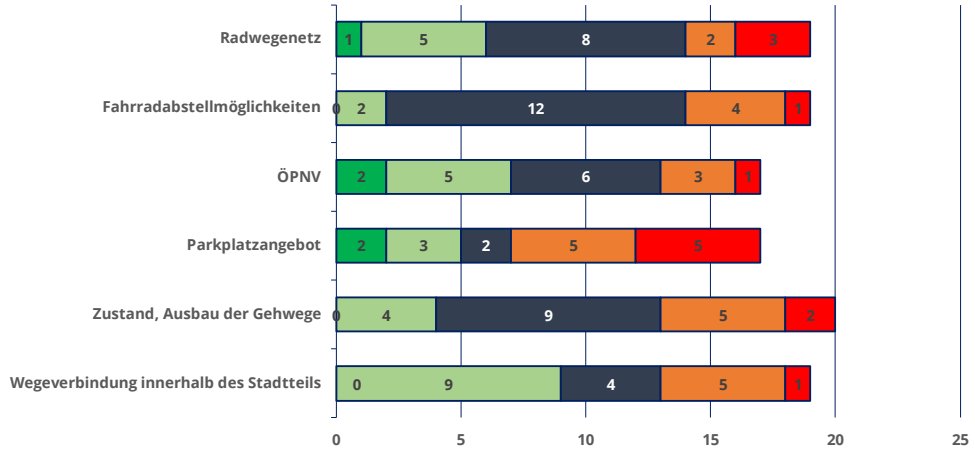
13 BINGEN Perspektiven am Rhein

Welches Verkehrsmittel nutzen Sie wie häufig, wenn Sie im Stadtteil unterwegs sind?



14 BINGEN Perspektiven am Rhein

Wie zufrieden sind Sie mit ...



15

BINGEN Perspektiven am Rhein

Wo sehen Sie Handlungsbedarf? (Auswahl)

- Barrierefreiheit der Gehwege bzw. der Bordsteine (an Straßeneinmündungen und Kreuzungen)
- Autoverkehr nicht mehr an erste Stelle bei der Planung setzen, Stadtteil für Fußgänger und Radfahrer sicherer machen.
- Zugeparkte oder zu enge Bürgersteige.
- Zusätzlicher kostenfreier Parkraum, gut markierte Fahrradwege mit direkter Wegeführung in die Innenstadt.
- Komplizierte Fahrradwegführung, enge Wege, Risiko durch Autoverkehr.

16

BINGEN Perspektiven am Rhein

Wo besteht aus Ihrer Sicht der größte Handlungsbedarf? (Auswahl)

- Verbesserung der Radwege und Ausbau.
- Verkehrsberuhigung Gaustraße.
- Sauberkeit.
- Aufwertung der Grünflächen.
- Mehr Grün im Viertel.
- Leerstände reduzieren.
- Mehr Ordnung und Sicherheit.

17

BINGEN
Perspektiven am Rhein

Ergebnisse Auftaktveranstaltung Bürger:innenbeteiligung ISEK Bingen Stadteingang-West

17. September 2024, 19:00 Uhr, Kulturzentrum

Anwesend: ca. 60 Bürger:innen

1. Ablauf

19:00 Uhr **Begrüßung** durch den Oberbürgermeister Thomas Feser

19:10 Uhr **Erläuterungen zum ISEK Bingen – Stadteingang West**



Vorstellung der Ergebnisse der Haushaltsbefragung durch Katharina Busch und Katrin Jung (Bauamt Bingen, Abteilung Stadtplanung)

Erläuterungen zur Bürger:innenbeteiligung und zum Bürger:innenworkshop durch Martin Tielmann (KOBRA-Beratungszentrum, Landau)



19:30 Uhr **Ideen der Bürger:innen**

Die Bürger:innen konnten sich Themenecken / Handlungsfeldern zuordnen. Hier wurden für 30 Minuten Ideen für die Entwicklung des Stadtteils besprochen. Danach konnten sie eine weitere Themenecke für 30 Minuten besuchen. Wichtig dabei war, dass die Sammlung von Ideen im Vordergrund stand und nicht deren Umsetzungsmöglichkeiten. Insgesamt wurden drei Handlungsfelder angeboten:

- **Bebauungs- und Nutzungsstrukturen**
- **Verkehr und Mobilität**
- **Grün- und Aufenthaltsbereiche**

20:00 Uhr 2. Runde

20:30 Uhr **Feedback / Zusammenfassung** aus den Themenecken

20:45 Uhr Darstellung der **nächsten Schritte** und **Abschlussworte**

2. Ergebnisse

2.1. <u>Bebauungs- und Nutzungsstrukturen</u>

- Geländefront an der Nahe gibt unschönen Einblick
- Müllablagerungen an der Gaustraße
- Vermüllung am Nahe-Ufer

- Denkmalschutz bei Umbaumaßnahmen
- Betonkübel mit essbaren Pflanzen bestücken (Bürgerinitiative), Unkraut weg
- Gaustraße: vertikale Begrünung der Hauswände oder bemalte Wände für ein bunteres Straßenbild
- Altes Gebäude in der Stefan-George-Straße abreißen
- Änderung B-Plan: bebaubare Fläche bzw. rückwärtige Baugrenze Gaustraße verschoben – Platz sieht verloren aus
- Bestuhlung am Spielplatz am Nahe-Ufer überdachen
- Rondell: Brunnen aktivieren oder Platz umgestalten
- Gaustraße zu versiegelt: mehr Grün, parkähnliches Gebiet
- Weg von Gaustraße zur Nahe
- Nahe-Ufer mehr integrieren (verlorenes Potential), aber schwankende Pegelstände
- Kapelle in der Drususbrücke mehr hervorheben
- Durchgang Gaustraße zur Stefan-George-Straße
- Kiosk mit Sitzmöglichkeiten
- Restaurantbetrieb / Kneipe im Bereich Nähe Drususbrücke
- Restaurant wieder beleben (am Palais)
- Lebensmittelgeschäft(ehem. Minimal-Markt/Elektro Lotz) (kurzläufig für Senioren)
- Ärztemangel (nur ein Zahnarzt vorhanden)
- Einkaufsmöglichkeiten
- Erlebnis unter Tage im Kellerbereich der Scharlachberg Kellerei
- Grünfläche / Treffpunkt an der Treppe
- Racke-Gelände: etwas für Jugendliche, Kulturförderung, Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel) oder Café
- Bereich mit Fitnessgeräten (einfache Geräte)

2.2. Verkehr und Mobilität

Gaustraße:

- Parkregelung in der Gaustraße
- Alte Weinkeller zu Parkhäusern umnutzen
- Keine Einbahnstraße, oder doch?
- Rettungswege?
- Zu schmale Fußwege
- Fußgängerweg verbessern
- Barrierefreie Übergänge
- Getrennte Fuß- und Radwege
- Schaffung eines vernünftigen Radweges

Fruchtmarkt:

- Verkehrsberuhigung, Temporeduzierung
- Fahrradweg

Sonstiges:

- Flüsterasphalt
- Straßenreinigung
- Optimierung Fahrradweg zwischen Naheradweg und Nahebrücke Richtung Bingerbrück
- ÖPNV-Website müsste aktualisiert werden
- Bessere Abstimmung ÖPNV, Bus und Bahn

2.3. Grün- und Aufenthaltsbereiche

Nahe-Ufer:

- Aufwertung Nahe-Ufer mit Bänken und Bäumen
- Wenig Fläche
- Drehbare Stühle
- Keine Änderungen notwendig
- Zu schmaler Fuß- und Radweg
- Pflegeleichtere Bänke, wie z.B. die an der Tourist-Info
- Minigolf-Anlage
- Boule-Bahn
- Geschlossene Mülleimer
- Viel Müll, z.B. Sperrmüll
- Bereiche sind zugewachsen

Spielplatz am Nahe-Ufer:

- Aufwertung Spielplatz notwendig
- Warum wird der Spielplatz wenig genutzt? (Verkehr?)
- Bodentrampolin und Wasserspielplatz
- Die Kita wurde bereits beteiligt, Ergebnisse liegen vor
- Hundewiese statt Spielplatz (beliebte Strecke)

Sonstige:

- Verbindung schaffen Gaustraße – Nahe-Ufer (über Bauruine)
- Mehr Grün
- Aufwertung Beletage
- Viel Müll
- Schaffung von WLAN-Hotspots

ISEK Bingen- Stadteingang West

Ergebnisse des Stadtteilspaziergangs:

25. September 2024, 17:30 Uhr, Treffpunkt Freidhof

Anwesend: 12 Bürger:innen

Ort	Bestandsaufnahme / Ideen
 **Verkehrssituation Gerbhausstraße**	▪ In der Gerbhausstraße werden die hohen Geschwindigkeiten moniert. ▪ Schmale Bürgersteige sorgen für gefährliche Situationen für die Fußgänger:innen. ▪ Regenwasser spritzt unter die Eingangstüren und an die Häuserfassaden. ▪ Unklare Geschwindigkeitsregelung in der Gerbhausstraße.
 **Geh- und Radweg an der Nahe** **Grünstreifen**	<u>Fuß- und Radweg:</u> ▪ Der Geh- und Radweg entlang der Nahe wird wegen des schmalen Querschnitts kritisiert. Es gibt immer wieder kritische Begegnungen zwischen Radfahrer:innen und Fußgänger:innen. ▪ Schilder zur Rücksichtnahme aufstellen. ▪ Bei einer möglichen Neugliederung des Nahe-Radweges ist zu berücksichtigen, dass dieser finanziell gefördert wurde. ▪ Ideal wäre es, den Fußweg vom Radweg zu trennen. <u>Grünstreifen:</u> Ein Großteil der Anwesenden sieht die Qualität der Grünstreifen kritisch. Es sollten viel mehr attraktive Bereiche (Grün- und Blühbereiche und Aufenthaltsmöglichkeiten) entstehen, die zum Verweilen einladen. Möglicherweise löst sich dann das Ratten- und Mäuseproblem.
 **Wildwuchs am Nahe-Ufer**	▪ Wildwuchs bzw. umgestürzte Bäume am Nahe-Ufer werden negativ gesehen. Teilweise liegen Bäume seit Jahren in der Nahe. ▪ Stattdessen soll die Nahe erlebbar gemacht werden (Zugang schaffen, Bäume entfernen).

 **Parkplatzsituation Stefan-George-Straße**	<u>Parksituation:</u> ▪ Abstände der einzelnen Parkplätze verringern. ▪ Schräge Aufteilung der Parkplätze. ▪ Warum sind einige Parkplätze nicht gepflastert? <u>Einsehbarkeit:</u> ▪ Schlechte Einsehbarkeit an den Kleider-Containern, da diese parallel stehen, und somit die Einsicht in den Straßenraum erschweren. ▪ Schlechte Einsehbarkeit Geh- und Fußweg wegen hochgewachsenem Gebüsch (Grünschnitt durchführen).
 **Gefahrenstelle Naheufer**	▪ Die offene Bauart der Geländer ist eine Gefahrenstelle für kleine Kinder, da diese hier abstürzen können. Der Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft, so dass sich hier vermehrt Kinder aufhalten.
 **Müllproblematik Nahe**	▪ Entlang der Nahe wird auf die Hundekot- und Müllproblematik hingewiesen. ▪ Hundekotbehälter könnten Abhilfe schaffen. ▪ Zu beobachten ist auch, dass besonders im Bereich rund um die Kleidercontainer aber auch im Uferbereich Sperrmüll abgelagert wird. ▪ Sind Müllbeobachter in Bingen geplant?
 **Spielplatz am Naheufer**	▪ Der Spielplatz am Nahe-Ufer wird als sehr wichtig gesehen, da viele Familien im Umfeld wohnen, die keine eigenen Gärten haben. ▪ Der Elternausschuss der Kita hat eine Initiative zur Aufwertung des Spielplatzes gestartet. ▪ Defizite werden in dem unattraktiven Spielangebot und der verdreckten Sandfläche gesehen. ▪ Es gibt Ideen zur Aufwertung, u.a. ein Bodentrampolin. ▪ Ein Rauch- und Trinkverbot für den Spielplatz soll eingeführt werden. ▪ Ergänzt werden kann der angrenzende Grünbereich durch einen Fitnessparcours für Senioren.

 **Leerstand Stefan-George-Straße 25**	▪ Der Leerstand neben dem Racke-Gelände (Stefan-George-Straße 25) sollte abgerissen werden, um eine Verbindung vom Nahe-Ufer zur Gaustraße schaffen zu können.
 **Kreuzung Gaustraße/ Stefan-George-Straße/ Saarlandstraße**	▪ Grundsätzlich werden die Überquerungsmöglichkeiten kritisiert, ebenso die Unübersichtlichkeit in diesem Straßenbereich. ▪ Unklar und daher kritisch wird die Situation für Radfahrer beschrieben, die von der Gaustraße über die Saarlandstraße in Richtung Dr. Sieglitz-Straße abbiegen möchten. Um hierhin zu gelangen, müssen sie kurzfristig im Gegenverkehr fahren. ▪ Kann ein Kreisel realisiert werden? ▪ Das historische Tor sollte mehr gewürdigt werden.
 **Allgemeinsituation Gaustraße**	<u>Probleme:</u> ▪ Überhöhte Geschwindigkeiten, trotz 30 km/h-Bereich. ▪ Kontroverse Diskussion zur Parkproblematik. Ein Teil ist der Auffassung, dass es zu wenig Parkraum gibt und auch die Höfe vermehrt genutzt werden sollen. Der andere Teil verweist darauf, dass dies bereits genutzt wird. ▪ Bürgersteige sind in Teilbereichen sehr schmal. Verstärkt wird die Situation an Tagen, an denen die Müllabfuhr kommt und die Mülltonnen auf den Bürgersteigen stehen. ▪ Die Gaustraße wird als vermüllt und unattraktiv beschrieben. <u>Potentiale:</u> ▪ Wunsch nach Begrünung der Gaustraße. ▪ Einbahnstraßenregelung. ▪ Für die Gaustraße wird eine ganzheitliche Betrachtung in Form eines Gesamtkonzepts erforderlich.

 **Racke-Gelände**	▪ Wunsch nach einem zentralen Parkplatz, evtl. auf dem ehemaligen Racke-Gelände. ▪ Es wird darauf hingewiesen, dass ein Gespräch mit dem Investor noch aussteht.
 **Immobilie Sparkasse**	▪ Die Immobilie steht seit Jahren leer, nachdem der eh. Elektromarkt ausgezogen ist. ▪ Sparkasse hat die Immobilie vor zwei Jahren erworben, ein Fortschritt in Bezug auf die zukünftige Nutzung ist nicht zu erkennen.

ISEK Bingen – Gespräche mit Schlüsselpersonen

03. September 2024

Anwesend: **Anja Kilz (Leitung Kita St. Annaberg),** Katharina Busch und Katrin Jung (beide Bauamt Bingen, Abteilung Stadtplanung), Martin Theodor (KOBRA-Beratungszentrum)

Feedback Fr. Kilz:

Familienstruktur:

- Die Kita St. Annaberg hat einen starken multikulturellen Hintergrund. Aktuell haben etwa 80% der Kinder einen Migrationshintergrund.
- Die Familien wohnen vor allem in der Innenstadt, hier gibt es viele Sozialwohnungen, aber auch in den Wohnungen in der Gaustraße.
- Aus diesem Grund besuchen diese Familien vor allem Angebote, die auf kurzem Weg zu erreichen sind. Hierzu zählen u.a. die Spielplätze in der Stadt, aber auch der Park am Mäuseturm.
- Der Spielplatz an der Burg Klopp wird nicht genutzt, da der Weg hierhin mit einem Kinderwagen zu steil ist.

Spielplatz Nahe-Ufer:

Der Spielplatz wird von den Familien, aber auch von der Kita genutzt. Leider ist der Spielplatz nicht attraktiv, es fehlen Spielmöglichkeiten. Seitens des Elternausschusses gibt es Defizite und Veränderungswünsche.

Einschätzungen zur Attraktivität des Spielplatzes:

- Die Klettergerüste werden gerne und viel genutzt.
- Der „Hüpf-Wipp-Ring“ ist nicht zum Spielen geeignet.
- Die vorhandene Freifläche wird von den Kindern ebenfalls nicht zu Spielen genutzt.
- Es fehlen grundsätzlich mehr Spielgeräte, vor allem für Kleinkinder. Hierzu zählen u.a. Schaukeln, auch Vogelnestschaukel und ein Karussell.
- Ein Angebot mit Wasser ist nicht notwendig, da es solche bereits an anderen Stellen in der Stadt gibt.

Verkehr & Wegeverbindungen:

Fr. Kilz berichtet, dass viele Eltern mit ihren Kinder wenig in der Stadt unterwegs sind. Dies hat zur Folge, dass auf die Verkehrserziehung besonders geachtet werden muss.

<u>Schotterparkplatz:</u>

- Die Kita-Gruppen überqueren diesen Parkplatz, um z.B. zum Bahnhof oder zum Park am Mäuseturm zu gelangen. Allerdings gibt es keinen Weg, so dass sie über den Parkplatz laufen müssen. Dies ist für die Kinder eine Herausforderung, da sie keine Orientierungsgrenzen haben, „wo darf ich offiziell laufen“.

- Der Weg zum Park am Mäuseturm führt durch die Unterführung. Problematisch hier ist der unübersichtliche Kurvenbereich in der Unterführung.
- Zum Bahnhof hin gibt es keinen Übergang.

Weg entlang der Nahe:

Problematisch ist hier vor allem der Bereich am Hochwasserpolter, da in diesem Bereich der Weg sehr eng wird. Man muss warten, bis es keinen „Gegenverkehr“ gibt.

Eine Trennung von Fuß- und Radweg wäre sinnvoll.

Weg von Kita in die Innenstadt Bereich Zehnthofstraße:

Wenn die Kita in die Innenstadt geht, führt ihr Weg durch die Zehnthofstraße und weiter durch die Pfarrhofstraße. In der Pfarrhofstraße gibt es keinen Bürgersteig. Auch fehlt eine Markierung oder Kante, die den Kindern als Orientierung dient.

ISEK Bingen – Gespräche mit Schlüsselpersonen

10. September 2024

Anwesend: **Marliese Tabarelli (Bingen Unternehmen Zukunft e.V.)**, Katharina Busch, Daniel Genz und Katrin Jung (alle Bauamt Bingen, Abteilung Stadtplanung), Martin Theodor (KOBRA-Beratungszentrum)

Feedback Fr. Tabarelli:

Entwicklung Racke-Gelände:

In Bezug auf das Racke-Gelände hatte BUZ e.V. bereits vor ca. 20 Jahren Anregungen für die Entwicklung des Geländes gemacht. Bedarf hatte damals bestanden für ein 3-Sterne-Plus-Hotel inkl. Parkplätzen in den Kellerräumen. Ebenfalls würde ein Restaurant, bspw. auf dem Dach, Vorteile bringen. Von Vorteil wäre, dass die Anbindung an das Kongresszentrum gut sei und die vorhandene Hotelkapazität nicht ausreicht. Ein dritter Baustein könnte der Bereich Gesundheit und Kosmetik sein. Frau Tabarelli ist bereits in Kontakt mit Investor Hr. Rickel. Ihre Anmerkungen sind mit der vorhandenen Tourismusstudie in Einklang.

Nahe:

Potential bietet für eine weitere Entwicklung des Stadtteils die Nahe als Naherholungsbereich. Allerdings ist der Blick auf die Nahe durch viele Bäume eingeschränkt und sollte daher verändert werden. Hinzu sollen mehr Aufenthaltsbereiche wie Bänke und Sitzmöglichkeiten entstehen.

Gaustraße:

Folgende Probleme sind in der Gaustraße vorhanden:

- Es herrscht Parkplatzmangel für die Bewohner:innen, Büros und kleine Firmen. Überwiegend gibt es 3-4-geschossige Häuser, in denen viele Menschen wohnen und arbeiten, so dass es entsprechend auch viele PKWs gibt. Mit Investor Hr. Rickel sollte abgestimmt werden, ob auf dem Racke-Gelände Parkraum geschaffen werden kann.
- Die Einfahrt von der Saarlandstraße in die Gaustraße ist die Pforte in die Innenstadt. Als Visitenkarte ist dieser Bereich nicht attraktiv. Es gibt zu viele Straßenschilder, die Verkehrsführung auch für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen ist problematisch.
- Es mangelt an Durchgrünung der Gaustraße.
- Die Gaustraße war früher die Prachtstraße von Bingen, die alte Bausubstanz zeugt noch davon. Daher sollen Anreize für eine Sanierung geschaffen werden.
- Es könnten Schilder an diverse Häuser angebracht werden, um den historischen Bezug der Gaustraße herauszustellen. Wissen hierzu haben der Arbeitskreis Jüdisches Bingen sowie einige Einwohner des Gebietes.
- Bei der Entwicklung des Racke-Geländes ist auf die städtebauliche Struktur des Viertels zu achten.

Leerstände:

Es gibt Leerstände (u.a. eh. Minimal-Supermarkt), für die neue Nutzungen gefunden werden müssen. In der Schmittstraße ist zu beobachten, dass sich das Händlernetz ausdünnt. Daher sind die klassischen gewerblichen Nutzungen kritisch zu bewerten. Die meisten Angebote befinden sich in der Innenstadt. Eventuell wären sogenannte show-rooms für Küchenstudios oder IKEA eine Option. Hier wäre mit Investor Hr. Rickel zu klären, ob gewerbliche Nutzungen auf dem Racke-Gelände geplant sind.

Freidhof:

Der Freidhof ist die Verbindung in die Innenstadt und sollte aufgewertet werden. In der Weihnachtszeit ist Beleuchtung in den Bäumen angebracht. Es kann darüber nachgedacht werden, Beleuchtung permanent oder temporär anzubringen, um das Flair des Platzes hervorzuheben. Zusätzlich ist der Platz regelmäßig zu reinigen.

Grün in die Stadt:

Neben der Durchgrünung der Gaustraße soll das Thema Grün / Blumen mehr in der Stadt sichtbar sein. Frau Tabarelli regt - wie in Bingerbrück - eine entsprechende Aktion an („Bingerbrück blüht auf“).

ISEK Bingen – Gespräche mit Schlüsselpersonen

02. Oktober 2024

Anwesend: **René Nohr (Leiter und Geschäftsführer VHS Bingen),** Daniel Genz und Katrin Jung (beide Bauamt Bingen, Abteilung Stadtplanung), Martin Theodor (KOBRA-Beratungszentrum)

Feedback Hr. Nohr:

Räumlichkeiten und Raumbedarf:

- Aktuell nutzt die VHS in der Gaustraße 22 auf dem Gelände des Investors Hr. Rickel 20 Unterrichtsräume und 3 Büros. Sobald Hr. Rickel mit den Umbauarbeiten des Racke-Geländes beginnt, wird die VHS die Räumlichkeiten nicht mehr nutzen.
- Im Gebäude Gaustraße Ecke Schlossbergstraße werden im 1. OG 3 Unterrichtsräume genutzt.
- Ende 2025 werden die beiden Standorte aufgelöst. Dann wird die VHS zusammen mit der Caritas und ZOAR in Büdesheim neue Räumlichkeiten beziehen.

Leben im Quartier:

Hr. Nohr möchte zukünftig die Angebote der VHS stärker im Quartier öffnen und erlebbar machen, unabhängig von oben beschriebenen zukünftigen Räumen in Büdesheim. Es geht um das Konzept „dritter Ort“. Hierunter sind soziale Treffpunkte inkl. Lernen (Bildung und Begegnung) zu verstehen, mit folgenden Bausteinen:

- Räume mit Schulküche, in welcher auch Kochkurse stattfinden können
- Quartierscafé als Stadtteiltreff
- Räume und Angebote für Jugendliche
- Er verweist auf die Idee von ZOAR, die einen Verkaufsraum für ihre Produkte suchen

Zur Realisierung sucht die VHS 3-4 Räume, möglich evtl. in den zukünftigen Räumen des Investors Hr. Rickel auf dem ehem. Racke-Gelände.

Orte im öffentlichen Raum:

In der Stadtbibliothek gibt es ein Lernzentrum, in welchem unterschiedliche Kurse stattfinden. Die Teilnehmer:innen nutzen in den Pausen den Freibereich. Daher könnten zur Aufwertung des öffentlichen Raums folgende Plätze aufgewertet werden:

- Öffnung des Kirchengeländes, welches aktuell mit einem Zaun abends verschlossen ist.
- Freidhof: von der Grundstruktur ist der Platz in Ordnung. Die VHS nutzt auch dreimal im Jahr den Platz für Feste. Der Platz passt ideal in das Konzept des „dritten Orts“. Punktuell sollen Aufwertungen erfolgen. Weiterhin ist der Platz der „Pausenhof“ für die Kursteilnehmenden der VHS. Hr. Nohr kann sich vorstellen, dass auch Kurse der VHS auf dem Freidhof stattfinden.

- Das Rondell gegenüber der VHS ist das Eingangsportal in die Innenstadt und zur VHS. Eine Aufwertung ist notwendig, um anderes Publikum anzuziehen. Ebenso ist Bedarf an Fahrradabstellmöglichkeiten und entsprechenden E-Ladestationen.
- Aufwertung des Nahe-Ufers in den Bereichen Fuß- und Radweg.

ÖPNV:

Etwa 45% der Kursteilnehmer:innen kommen aus dem Postleitzahlenbereich 55411 Bingen. Hiervon nutzen etwa 80% das Auto; daher werden Parkplätze benötigt. Für Kursteilnehmer:innen wurde das Angebot an die Zeiten des ÖPNV angepasst.

ISEK Bingen – Gespräche mit Schlüsselpersonen

10. Oktober 2024

Anwesend: **Herr Rickel, Herr Bach, Herr Straßburger (alle Jan Rickel Bauträger GmbH & Co. KG),** Frau Busch, Herr Genz (beide Bauamt Bingen, Abteilung Stadtplanung)

Überlegungen der Bürger:innen/ weiteren Akteure aus dem Quartier für das Grundstück von Herrn Rickel (ehem. Racke-Gelände)

Herr Rickel erkundigt sich, welche Überlegungen/ Vorstellungen im Zuge der im September durchgeführten Bürgerveranstaltungen für das Quartier und speziell sein Grundstück geäußert wurden. Die Verwaltung nennt diesbezüglich folgende zentrale Aspekte aus den Veranstaltungen:

- Einfügen einer evtl. neuen Bebauung in die vorhandene Baustruktur, insbesondere kleinteiligere bzw. verträglich dimensionierte Bebauung
- Fehlen eines Quartierstreffs (Gastronomie/ Einzelhandel könnten diese Funktion ausfüllen)
- Wunsch nach mehr Bepflanzung entlang der Gaustraße (und somit auch auf dem Grundstück von Herrn Rickel)

Derzeitige Nutzung und Planungen von Herrn Rickel für das Racke-Gelände

Herr Rickel hat ausgeführt, dass die VHS im kommenden Jahr den Standort verlassen wird. Hiervon abgesehen sei die weitere Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt offen.

Einschätzungen von Herrn Rickel zu dem Gebiet „Stadteingang West“ bzw. zur Gaustraße

Herr Rickel führt zu dem Gebiet aus, dass er die Gaustraße als trist und zu wenig grün empfindet. Es fehlen ihm beispielsweise Bepflanzungen an Fassaden und Aufenthaltsqualitäten. Die Gaustraße sei für ihn eine „Funktionsstraße“ ohne weitere städtebauliche Qualitäten.

Städtebauförderprogramm Wachstum und nachhaltige Entwicklung (WNE) „Stadteingang West“

Vorbereitende Untersuchungen und integriertes städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)

Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB

Beschlussempfehlung zu den während der Beteiligung eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.10.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.11.2025 aufgefordert.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben und somit auch keine Anregungen vorgebracht

- BUZ Bingen Unternehmen Zukunft e.V. Stadtmarketing, Postfach 1162, 55381 Bingen am Rhein
- DB Regio Bus Mitte GmbH, Erthalstraße 1, 55118 Mainz
- Freiwillige Feuerwehr Bingen, Rochusstraße 10, 55411 Bingen
- Kath. Kirchengemeinde St. Martin Bingen, Basilikastraße 1, 55411 Bingen
- KRN Kommunalverkehr Rhein-Nahe GmbH, Ringstraße 128 a, 55543 Bad Kreuznach
- Polizeiinspektion Bingen, Mainzer Straße 122, 55411 Bingen
- RNN, Bahnhofstraße 2, 55218 Ingelheim
- SGD Süd, Regio WAB Mainz, Kleine Langgasse 3, 55116 Mainz
- Stadtverwaltung Bingen, StA.32, Ordnungsamt
- Stadtverwaltung Bingen, StA.64, Gebäudewirtschaft
- Stadtverwaltung Bingen, StA.68, Servicebetrieb
- Bingen am Rhein Tourismus und Kongress GmbH, Rheinkai 21, 55411 Bingen
- Stadtverwaltung Bingen, StA.81, Beitragsveranlagungsstelle
- Stadtverwaltung Bingen, StA.81, Abteilung Straßenverkehrsbehörde
- Stadtverwaltung Bingen, StA.81, Straßenbau
- Stadtwerke Bingen, StA. 81, Klimaschutz, Saarlandstraße 364, 55411 Bingen
- Volkshochschule und Musikschule Bingen am Rhein e.V., Freidhof 11, 55411 Bingen am Rhein

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben mitgeteilt, dass sie keine Anregungen zur Planung haben:

- EGB Projektentwicklungsgesellschaft Bingen a. Rh. GmbH
- Eisenbahnbundesamt Frankfurt, Untermainkai 23 - 25, 60329 Frankfurt (Main)
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie –Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz
- Landesbetrieb Mobilität Worms, Schönauer Straße 5, 67547 Worms
- Stadtverwaltung Bingen, StA.10, Frau Zeller
- Stadtverwaltung Bingen, StA.50, Sozialamt

Folgende Träger öffentlicher Belange haben ausschließlich allgemeine Hinweise, Hinweise zur Bauausführung, zur Beachtung von Genehmigungsvorbehalten und der einschlägigen DIN-Normen bei der Bauausführung oder zum Erschließungsbeitragsrecht oder zur Umlegung und somit keine abwägungsrelevanten Anregungen zur Aufstellung des ISEK vorgebracht:

- Bingen-Rüdesheimer Schifffahrtsgesellschaft mbH, Rheinkai 10, 55411 Bingen

- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Liegenschaftsmanagement, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Welterbesekretariat, Schillerstraße 44, 55116 Mainz
- Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Georg-Rückert-Straße 11, 55218 Ingelheim
- Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal, Dolkstraße 19, 56346 St. Goarshausen

Die allgemeinen Hinweise sowie die Hinweise zur Bauausführung, zur Erschließung bzw. zur Umlegung und/oder zum Erschließungsbeitragsrecht sind nicht Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung des ISEK, eine Beschlussfassung ist somit entbehrlich. Sie werden bei der Konkretisierung bzw. Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Planungen und Maßnahmen beachtet.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Industrie- und Handelskammer, Mainzer Straße 136, 55411 Bingen
- SGD Nord, Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelrheintal, Stresemannstraße 3 - 5, 56068 Koblenz
- Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd, Bahnhofstraße 1 -Hauptbahnhof-, 67655 Kaiserslautern

Nachfolgend werden diejenigen Stellungnahmen, die Anregungen zur Planung enthalten haben, wiedergegeben und durch eine Beschlussempfehlung gewürdigt.
Ebenso werden der Vollständigkeit halber diejenigen Stellungnahmen wiedergegeben, die Hinweise enthalten haben.

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt)
Bingen-Rüdesheimer Schifffahrtsgesellschaft mbH, Schreiben vom 13.10.2025	
Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Maßnahme planen Sie die OM 3.10 Neugestaltung Platzgestaltung Fahrradstation am Bahnübergang An diesem Punkt befindet sich der Stromversorgungskasten für unsere Landebrücken Nr. 6 und 7. Zusätzlich wird die Fahrradstation aktuell von unserem Verteilerkasten mit der notwendigen Energie versorgt. Wir bitten hier um nähere Details der Maßnahme. Wo wird der Verteilerkasten zuständig stehen? Wird die Fahrradstation ihre eigene Versorgung erhalten?	**Die Anregung, bei der Planung und Umsetzung der Maßnahme OM 3.10 die Belange der Bingen-Rüdesheimer Schifffahrtsgesellschaft zu beachten, wird aufgenommen.** Das ISEK stellt zunächst einen Handlungsrahmen mit Maßnahmenvorschlägen dar. Zum jetzigen Zeitpunkt können noch keine konkreten Aussagen darüber getroffen werden, ob, wann und in welcher Form es zur Umsetzung der Maßnahmen kommt. Aus diesem Grund besteht auch für die Maßnahme zur Umgestaltung der Fahrradstation noch keine konkrete Planung. Insofern einzelne Maßnahmen wie diese angegangen und deren Umsetzungsmöglichkeiten geprüft werden, erfolgt jedoch immer zunächst eine Grundlagenermittlung, im Rahmen derer alle von der Planung Betroffenen sodann eingebunden werden.

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt)
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Liegenschaftsmanagement, Schreiben vom 06.11.2025	
auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren. Gegen die Aufstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Städtebauförderprogramm Wachstum und nachhaltige Entwicklung (WNE) „Stadteingang West“ haben wir folgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise. Zum Teil sind in das Entwicklungskonzept Bahnflächen mit einbezogen. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesen Flächen um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahmen und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Grundsätzlich müssen daher alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke u. a. mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden. Zur Beurteilung von Baumaßnahmen benötigen die zu beteiligenden Fachdienste des DB-Konzerns detaillierte Planunterlagen. Eine allgemeine Aussage zu Baumaßnahmen kann nicht erfolgen, da es sich jeweils um Einzelfallentscheidungen handelt, die nicht auf andere Vorhaben übertragbar sind. Im Zuge von konkreten Ausbauplanungen ist das jeweilige fachgesetzliche Verfahren (z.B. nach dem FStrG) durchzuführen; dabei ist die DB InfraGO AG insbesondere als TÖB (und zudem als Grundstückseigentümer) zu beteiligen. Vom Umfang der Ausbaumaßnahme abhängig, kann auch die Aufstellung einer Kreuzungsvereinbarung nach EKrG erforderlich werden. Die fachlich zuständige Abteilung der DB InfraGO AG ist dazu rechtzeitig an der Planung zu beteiligen.	**Die Hinweise zur Abstimmung bei Baumaßnahmen und zu den zu beachtenden Vorgaben bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen werden zur Kenntnis genommen.** Die nebenstehenden Vorgaben werden bei der Konkretisierung bzw. Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Planungen und Maßnahmen beachtet. Die Stadt Bingen befindet sich bereits in Abstimmung mit der DB InfraGO AG zu bereits in Planung befindlichen Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke (Maßnahmen zur Neuordnung und Neugestaltung Stadteingang West).

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt)
Für die Entwicklung von öffentlichen Fuß- und Radwegen, ist zu beachten, dass DB Gelände nur nach Abschluss eines Gestattungsvertrages in Anspruch genommen werden darf. Wege sind so anzulegen, dass Personen oder Fahrräder nicht unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich der Gleise geraten können. Ist dies nicht möglich, sind Einfriedungen zu erstellen und dauerhaft instand zu halten, illegale Gleisüberquerungen sind zu unterbinden. **Abstimmung bei Baumaßnahmen** Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden. Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird. Einzureichen sind daher prüfbare Unterlagen mit Bahnbezug (s.u.): 1. Darstellung im Lageplan 2. Querschnitte mit Bahnbezug (Lage, Höhe, Gleisachse, Grenze) 3. ggf. statische Berechnung (EBA geprüft). **Abstandsflächen** Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. **Überbauung** Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. **Sichtverhältnisse** Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen dürfen durch die Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit gewährleistet sein. **Standsicherheit** Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten	

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt)
Einfriedung Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. <u>Parkplätze zur Bahnseite hin</u> Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherren oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern. <u>Spielplätze/Sportanlagen</u> Im Bereich des Kinderspielplatzes / der Sportanlagen muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer der Sportanlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1:2003-02 zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf die geforderte Höhe von Ballfängen. Öffentliche Freizeitanlagen (Spielplätze, Sportplätze, usw.) sollten möglichst nicht in der Nähe von Bahnanlagen erstellt werden, um keine Gefahrenpotenziale zu schaffen. **Bahnübergang (BÜ)** Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens - 50 m - Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben.	

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt)
Ein- bzw. Ausfahrten sind so weit vom Bahnübergang abzurücken, dass a) die Lichtsignale der Bahnübergangssicherung von den Verkehrsteilnehmern jederzeit rechtzeitig und eindeutig erkannt werden und b) die Verkehrsteilnehmer nicht Gefahr laufen, im schrankenlosen Bereich in den Bahnübergang einzufahren, sondern zweifelsfrei rechtzeitig in den mit Schranken versehenen Zufahrtsraum geleitet werden. An bestehenden / benachbarten Bahnübergang sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Insbesondere weisen wir auf den nötigen Stauraum (27 m), die Schleppkurve, die richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) hin. **Straßen, Parkflächen und Zufahrten in direkter Angrenzung zu Bahnanlagen** Sofern Straßenbaumaßnahmen / Parkflächen / Zufahrten in direkter Nachbarschaft / in unmittelbarer Nähe / Parallellage zu den Gleisen / Eisenbahnbrücken geplant sind, könnte nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnanlagen ausgehen. Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind daher Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Zur Vermeidung des Anpralls von Fahrzeugen gegen Eisenbahnbrücken, das Abirren von Straßenfahrzeugen auf die Schienenstrecke von Straßenbrücken herab oder von Straßen, die parallel zur Schiene verlaufen, sind die gesetzlichen Vorgaben und die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 bei der Planung der Schutzmaßnahmen zu beachten. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger kostenpflichtig zu errichten und auf dessen Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern. **Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite** Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch	

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt)
Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen. **Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen** Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdflächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien zu beantragen. **Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen** Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. **Photovoltaikanlagen** Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch	

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt)
Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. **Zuwegung zu den Bahnanlagen** Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein. **Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen** Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. **Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer** Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. **Immissionen** Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. **Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen** Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten	

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt)
oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. **Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn** Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen. Je nach Art und Ausführung des jeweiligen Bauvorhabens können sich noch weitere Auflagen ergeben. Wir behalten uns daher weitere Bedingungen und Auflagen vor.	

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt)
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Schreiben vom 07.11.2025	
in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planungen mehrere Fundstellen verzeichnet. Neben der Nähe zum historischen Ortskern hervorzuheben sind neuzeitliche Kanäle im Bereich Parkplatz Gerbhausstraße (unsere Fundstelle Bingen 11), römische und mittelalterliche Befunde im Bereich Freidhof (unsere Fundstelle Bingen 27) und das gesamte Umfeld der mittelalterlichen Burg Klopp (unsere Fundstelle Bingen 37). Es ist auch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Fundstellen/Denkmäler bekannt. Bei geplanten größeren Bodeneingriffen empfehlen wir daher die vorherige Kontaktierung der Landesarchäologie. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie Mainz ist an die Übernahme folgender Auflagen gebunden: Auflagen 1.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 1.2 Punkt 1.1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 2. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Ausführungen zu den im Programmgebiet liegenden bzw. zu vermutenden archäologischen Fundstellen/Denkmälern und die nebenstehenden Hinweise über den Umgang mit diesen werden zusammenfassend ergänzend in Kapitel 3.4.5 des ISEK aufgenommen. Sie werden bei der Konkretisierung bzw. Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Planungen und Maßnahmen beachtet.

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt)
Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.	**Dem Hinweis wird entsprochen.** Die Direktion Landesdenkmalpflege sowie die Landesarchäologie – Erdgeschichte – wurden beteiligt.

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt)
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Schreiben vom 24.10.2025	
wir danken Ihnen für Ihr Schreiben vom 02.10.2025 und die Beteiligung unserer Behörde im vorliegenden Vorhaben. Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die denkmalpflegerischen Belange insofern betroffen, als dass sich zahlreiche Kulturdenkmäler unmittelbar im Geltungsbereich befinden. Prinzipielle Bedenken gegen die Ausweisung des besagten Areals im Rahmen eines ISEK bestehen unsererseits nicht; jedoch sind die Festlegungen des Denkmalschutzgesetzes in seiner derzeit gültigen Fassung zu beachten: Gemäß § 2 Abs. 3 DSchG sind Gemeinden, Gemeindeverbände und alle Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts verpflichtet, bei ihren Maßnahmen und Planungen, insbesondere bei der Bauleitplanung, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Kulturdenkmäler sind gemäß § 10 DSchG RLP in die Denkmalliste Rheinland-Pfalz eingetragen und daher nach § 8 Abs. 1 DSchG RLP als geschützte Kulturdenkmäler anzusehen. Über mögliche Veränderungen in der Umgebung eines Kulturdenkmals müssen in jedem Einzelfall gemäß § 13 DSchG die Denkmalbehörden, hier die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde, umgehend unterrichtet und das weitere Vorgehen im Vorfeld der Veränderungen mit den Denkmalbehörden abgestimmt und durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde denkmalrechtlich genehmigt werden. Im Rahmen des Denkmalschutzes ist gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG neben dem Objekt an sich auch dessen Erscheinungsbild sowie städtebauliche Wirkung von Bedeutung. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Daher unterliegen auch Veränderungen in der Umgebung von Kulturdenkmälern gemäß 13 DSchG einem Genehmigungsvorbehalt.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Ausführungen zu den im Programmgebiet liegenden Kulturdenkmälern finden sich bereits in Kapitel 3.4.5. Die nebenstehenden Hinweise über den Umgang mit Kulturdenkmälern werden ergänzend in das ISEK aufgenommen. Sie werden bei der Konkretisierung bzw. Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Planungen und Maßnahmen beachtet.

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt)
Der Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt gemäß DSchG RLP ist als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen.	**Der Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt gemäß DSchG RLP wird zur Kenntnis genommen.** Die Ausführungen des Kapitels 3.4.5 des ISEK in seiner Beschlussfassung werden entsprechend ergänzt.
<u>Hinweis zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen:</u> Im Rahmen des Planungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen. Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern. Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen. Dieser Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt ist als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen. und denkmalrechtlich zu genehmigen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die nebenstehenden Hinweise über den Umgang mit Kleindenkmälern und Grenzzeichen werden zusammenfassend ergänzend in das ISEK aufgenommen. Sie werden bei der Konkretisierung bzw. Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Planungen und Maßnahmen beachtet.
<u>Hinweis zu den Stellungnahmen der GDKE:</u> Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuholen.	**Dem Hinweis wird entsprochen.** Die Direktion Landesarchäologie sowie die Landesarchäologie – Erdgeschichte – wurden beteiligt.

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt**)**
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Welterbesekretariat, Schreiben vom 05.11.2025	
besten Dank für die Zusendung der Unterlagen und die damit verbundene Möglichkeit der Beteiligung. Das Welterbesekretariat schließt sich der Stellungnahme des Zweckverbands Welterbe Oberes Mittelrheintal vom 5.11.2025 an. Zudem verweisen wir auf die Stellungnahme der Initiative Baukultur vom 16.10.2025. Die Stellungnahme betrifft nur die Belange des Welterbesekretariats. Stellungnahmen der GDKE-Direktion Landesdenkmalpflege und der GDKE-Direktion Landesarchäologie sind gesondert einzuholen. Eine Kopie des Schreibens senden wir an die GDKE-Direktion Landesdenkmalpflege, den Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal und die Initiative Baukultur, die ich dieser Mail Cc setze.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Dem Hinweis wird entsprochen.** Die Direktion Landesdenkmalpflege und die Direktion Landesarchäologie wurden beteiligt.

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt**)**
Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 21.10.2025	
Sehr geehrte Damen und Herren, als IHK für Rheinhessen nehmen wir die Sicht der gewerblichen Wirtschaft ein und stimmen wir der Bestandsaufnahme und den Handlungsbedarfen zu. Eine Aufwertung des Gebietes ist angezeigt, insbesondere auch aus touristischer Sicht und aus Handelssicht. Hinsichtlich der Parkmöglichkeiten muss insbesondere der Gerbhausparkplatz attraktiver gestaltet werden. Für den Bahnübergang zwischen Rhein und Innenstadt braucht es einen deutlichen städtebaulichen Impuls, um die Gäste gezielt in die Innenstadt zu führen. Das ISEK sollte mit einem Innenstadt- und einem Leerstandsmanagement verbunden werden. Damit können die drängenden Themen der Innenstadt und seiner Randbereiche adressiert werden: Bausubstanz, Leerstände, Attraktivität, Sicherheit und Sauberkeit.	**Die positive Stellungnahme wird begrüßt.** **Die Anregung, das ISEK für das Programmgebiet „Stadteingang West“ mit einem Innenstadt- und Leerstandsmanagement zu verbinden, wird zurückgewiesen.** Die Arbeit des Quartiersmanagements für die Innenstadt wurde aufgrund eines mangelnden Interesses an den vielfältigen Gesprächs- und Veranstaltungsangeboten des Quartiersmanagements und insbesondere vor dem Hintergrund des Ablaufs des Förderzeitraumes im Städtebaufördergebiet „Kernstadt“ zum Ende des Jahres 2022 eingestellt. Eine Ausweitung über die Grenzen des dem ISEK zugrundeliegenden Fördergebietes „Stadteingang West“ hinaus auf den zentralen Innenstadtbereich ist aufgrund förderrechtlicher Vorgaben und des Bestehens des Förderprogramms für das Gebiet „Innenstadt“ nicht möglich. Da die Bedarfe gesehen werden und auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau 2029 sollen jedoch die vorliegenden Probleme in Bezug auf die Bausubstanz, die Leerstände, die Attraktivität, Sicherheit und Sauberkeit der Innenstadt weiter fokussiert werden.

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt)
Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Schreiben vom 04.11.2025	
zum oben genannten Vorhaben wurden die folgenden Stellungnahmen seitens der einzelnen Fachbehörden vorgetragen: Seitens der **Unteren Wasserbehörde** bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken unter Beachtung der unten genannten Hinweise. Im Rahmen der Ausweisung eines Programmgebietes als Stadtumbaugebiet sind verschiedene Ordnungsmaßnahmen im Stadtgebiet, Gemarkung Bingen, vorgesehen. Die Ordnungsmaßnahme OM 3.3 sieht die Umgestaltung des Naheufers vor sowie als weitere Maßnahmen sind beispielsweise die Umgestaltung des Gerbhausplatzes (OM 3.4), die Neuordnung und Ausbau der Stefan-George-Straße vorgesehen.	
Diese baulichen Maßnahmen befinden sich innerhalb der Deichschutzzone der neu erlassenen Verordnung zur Sicherung und Erhaltung öffentlicher Hochwasserschutzanlagen im südlichen Rheinland-Pfalz (Landesdeichverordnung Rheinland-Pfalz Süd – LDSVO), die nunmehr neben dem Rhein auch die Hochwasserschutzanlagen an der Nahe umfasst. Die Verbote der Landesdeichverordnung sind im Rahmen der weiteren Planungen zu beachten, abrufbar unter (https://sgdsued.rlp.de/fileadmin/sgdsued/Themen/Hochwasserschutz/Landesdeichverordnung_Rheinland-Pfalz_Sued__1_.pdf). In der Anlage ist ein entsprechender Kartenauszug zur Kenntnisnahme beigefügt. Bei Eingriffen in den Untergrund wären entsprechende Ausnahmegenehmigungen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Vorgaben der Landesdeichverordnung werden bei der Konkretisierung bzw. Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Planungen und Maßnahmen beachtet.
Auch aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** bestehen gegen das geplante Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Stadteingang West in Bingen am Rhein keine Bedenken. Konkrete Umsetzungsvorschläge für die jeweiligen Maßnahmen sind aus den Dokumenten nicht ersichtlich, aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wird jedoch die Zunahme von Grünflächen im Innenbereich befürwortet. Insbesondere bei den Ordnungsmaßnahmen, die sich am Naheufer befinden, ist eine Aufwertung der Grünflächen positiv zu bewerten, die bestenfalls mit einer Entsiegelung einhergeht.	**Die positive Stellungnahme wird begrüßt.**

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt)
Im Rahmen der Umgestaltungen am Nahe- und Rheinufer sowie den Ausbaumaßnahmen ist darauf zu achten, dass der vorhandene Baumbestand nicht beeinträchtigt wird. Sollten Fällungen notwendig werden, sind diese gesondert zu beantragen. Bei geplanten Ordnungs- oder Ausbaumaßnahmen ist daher eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen und die Bäume nach DIN 18920 zu schützen. Bei den Maßnahmen zur Umnutzung, Modernisierung und Instandsetzung der Burg Klopp ist darauf zu achten, dass vor Beginn auf mögliche Quartiere von Fledermäusen kontrolliert wird. Der Artenschutz ist in vollem Umfang zu beachten	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die nebenstehenden Vorgaben werden bei der Konkretisierung bzw. Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Planungen und Maßnahmen beachtet.
Aus **Sicht der Bauleitplanung** sind die Maßnahmen schlüssig aufeinander abgestimmt und stehen im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen.	**Die positive Stellungnahme wird begrüßt.**
Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für das Programmgebiet „Stadteingang West“ sieht eine Vielzahl von Maßnahmen vor, die sowohl ordnungsrechtliche Aspekte als auch bauliche Entwicklungen betreffen. Das Plangebiet erstreckt sich dabei über mehrere bestehende Bebauungspläne mit unterschiedlichen Festsetzungen.	
Im Rahmen der Umsetzung ist sicherzustellen, dass die geltenden Bebauungspläne in die weiteren Planungsschritte einbezogen und bei der Ausgestaltung der Maßnahmen entsprechend berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die vorgesehenen Baumaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude. Weitere Anmerkungen oder Einwände bestehen derzeit nicht.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne werden bei der Konkretisierung bzw. Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Planungen und Maßnahmen beachtet.

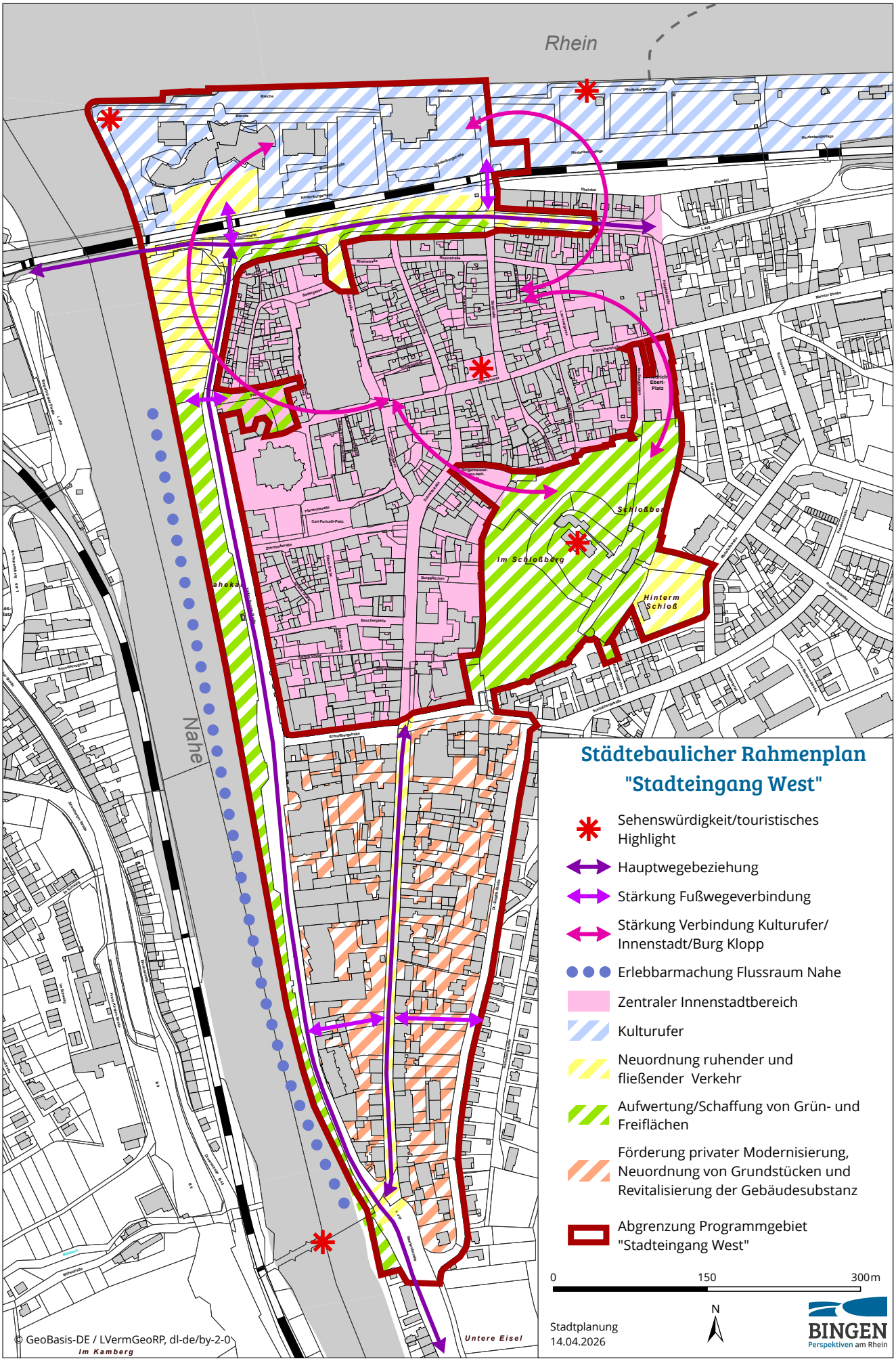
Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt)
SGD Nord, Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelrheintal, Initiative Baukultur, Schreiben vom 17.10.2025	
Sehr geehrte Damen und Herren, Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 02.10.2025 und die Möglichkeit hierzu Stellung zu beziehen. Die Stadt Bingen bildet das südliche Ende des UNESCO Welterbes Oberes Mittelrheintal. Das Programmgebiet liegt im Kernbereich der Welterbestätte. Die Initiative Baukultur im Welterbe Oberes Mittelrheintal begrüßt die Beantragung des Programmgebietes „Stadteingang West“ zur Aufnahme das Städtebauförderprogramm „Nachhaltige Stadt-Wachstum und nachhaltige Entwicklung“. Vor Programmstart ist die Aufstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erforderlich. Das Programmgebiet „Stadteingang West“ umfasst den Bereich zwischen Nahe- und Rheinufer, Teile des Innenstadtbereiches, das an die Altstadt angrenzende Südquartier sowie das Umfeld der Burg Klopp. Das Gebiet wird räumlich begrenzt durch den „Stadteingang West“ über die Nahebrücke und den „Stadteingang Süd“ im Bereich der Stefan-George-Straße und Dr. Sieglitz-Straße. Beide Stadteingänge stellen wichtige Zufahrten in die Innenstadt sowie innerstädtische Verbindungen in Bingen dar. Mit der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm sehen wir als Initiative Baukultur im Welterbe Oberes Mittelrheintal eine große Chance, den Programmbereich nachhaltig weiter zu entwickeln und städtebauliche Missstände im Programmbereich zu beheben. Insbesondere scheint eine nachhaltige Weiterentwicklung der Grünflächen entlang des Naheufers und der Flächen an der Gerbhausstraße und dem Fruchtmarkt, die aktuell als Parkflächen genutzt werden und wenig attraktiv sind, möglich. Darüber hinaus begrüßen wir die nachträgliche Aufnahme des Umfeldes der Burg Klopp in den Programmbereich. Hier sehen wir eine große	**Die positive Stellungnahme wird begrüßt.**

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt)
Chance das Umfeld der Burg Knopp freiraumplanerisch aufzuwerten, eine attraktive Verbindung zur Innenstadt zu schaffen und den Bereich touristisch weiter zu entwickeln. In Kapitel 3.4.5 wird der Umgang mit der Bausubstanz und dem Sanierungszustand von Gebäuden beschrieben. Mit Blick auf die Fördermöglichkeiten von privaten Sanierungsmaßnahmen, unterstützen wir die vorgeschlagene Vorgehensweise, den Sanierungsbedarf von Gebäuden nicht ausschließlich über die Bewertung von äußerlichen Kriterien festzulegen, sondern vielmehr auch Mängel im Innern des Gebäudes als Kriterium für die Bewertung des baulichen Zustandes der Gebäude heranzuziehen. Dadurch können auch Gebäude gefördert werden, die zwar äußerlich intakt sind, aber im Innern einen Sanierungsstau aufweisen. Aus unserer Sicht ist so eine Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Quartier, auch mit Blick auf den energetischen Bereich und die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich. In Kapitel 4 sind die Handlungsfelder beschrieben, die sich aus der vorausgegangenen SWOT-Analyse ergeben: <u>Handlungsfeld Grün- und Freiflächen:</u> Im Handlungsbereich Grün- und Freiflächen wird eine gestalterische Aufwertung und die bessere Vernetzung aller Freiflächen im Planungsbereich untereinander vorgeschlagen. Wir unterstützen das Ziel die Frei- und Grünflächen entsprechend einer zeitgemäßen Klimaschutz und Klimaanpassungsstrategie zu entwickeln und dies auch bei der Straßenraumgestaltung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang verweisen wir gerne auf den Leitfaden Straßenraumgestaltung der Initiative Baukultur im Welterbe Oberes Mittelrheintal.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt)
Handlungsfeld Ortsbild und Nutzungsstruktur: Wir begrüßen, dass im Handlungsfeld Ortsbild und Nutzungsstruktur der Fokus auf die Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung der erneuerungsbedürftigen Bausubstanz gelegt werden soll, gleichzeitig aber auch die Schaffung zeitgemäßer Wohnformen, der Umgang mit Leerstand und der Schutz der historischen Bausubstanz formuliert ist. Ebenso sollen städtebauliche Missstände durch Neuordnung von unbrauchbaren Grundstücken beseitigt werden. Zur Qualitätssicherung und zur Findung bestmöglicher Lösungen für die anstehenden Planungen regen wir als Initiative Baukultur im Welterbe Oberes Mittelrheintal den Einsatz qualitätssichernder Verfahren an, wie z.B. die Durchführung städtebaulicher und/oder freiraumplanerischer Planungswettbewerbe nach ROP. Bei kleineren städtebaulichen oder architektonischen Fragestellungen bietet die Initiative Baukultur im Weltererbe Oberes Mittelrheintal die Möglichkeit an, im Rahmen von 1- bis 2 tägigen zielgerichteten Workshops mit Unterstützung fachlicher Expertise, gute Lösungsansätze zu erarbeiten. Gerne stehen wir hier beratend zur Verfügung. Darüber hinaus berät die Initiative Baukultur Bauherrn und Maßnahmenträger bei baulichen Fragestellungen. Gerne weisen wir auch auf die Leitfäden Baukultur- und Farbkultur der Initiative Baukultur im Welterbe Oberes Mittelrheintal hin.	**Die Anregung wird aufgenommen.** In der Vergangenheit wurden bereits mehrere Wettbewerbsverfahren für den Neubau von öffentlichen Gebäuden und die Gestaltung von städtischen Freiflächen durchgeführt. Im Programmgebiet „Stadteingang West“ wird derzeit ein Wettbewerb für die Planungsleistungen im Bereich der Landschaftsarchitektur für die Umgestaltung des Umfeldes der Burg Klopp durchgeführt. Auch zukünftig ist – wo sinnvoll und möglich – die Durchführung von Planungswettbewerben vorgesehen. **Die Hinweise zu den Workshopangeboten und den Leitfäden Baukultur und Farbkultur werden zur Kenntnis genommen.**

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt**)**
Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd (jetzt: Zweckverband Öffentlicher Personennahverkehr Rheinland-Pfalz Süd), Schreiben vom 13.10.2025	
Sehr geehrte Damen und Herren, für Ihre o. g. Mail danken wir Ihnen. Es ist geplant, im Zuge der städtebaulichen Entwicklung, verschiedene Maßnahmen, wie z.B. Neugestaltung der Bahnunterführung, durchzuführen. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung: Im von Ihnen bezeichneten Planungsbebiet befindet sich die Bahnstrecke Mainz – Bingen (Rhein) – Koblenz (KBS 471). Diese zählt laut LEP IV zur Kategorie „Großräumige Schienenver-bindung (Z 144) die von Zügen des Schienengüter-, des Personen-fern- und -nahverkehrs sehr stark genutzt werden. Wir bitten die angedachten Maßnahmen so zu planen, dass durch die damit verbundenen baulichen Veränderungen der schienengebundene Verkehr zukünftig nicht unterbrochen oder negativ beeinflusst wird. Immissionen aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Bahnstrecke sind hinzunehmen (z. B. Schall, Erschütterungen, Staub). Bitte nehmen Sie diesbezüglich mit der DB InfraGo in Frankfurt/Main Kontakt auf.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** **Der Anregung wird bereits entsprochen.** Die Stadt Bingen steht in Kontakt mit der Deutschen Bahn, Unter-lagen zur verkehrsplanerischen und städtebaulichen Neuordnung wurden der Deutschen Bahn zur Abstimmung übersandt.

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (**Beschlussempfehlung**/Sachverhalt)
Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal, Schreiben vom 05.11.2025	
vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen und der damit gegebenen Möglichkeit der Beteiligung gem. § 139 BauGB. Das Programmgebiet liegt innerhalb der UNESCO Welterbestätte Oberes Mittelrheintal, welche als historisch bedeutsame Kulturlandschaft durch die UNESCO unter Schutz gestellt wurde. Daher bewerten wir geplante Projekte im Hinblick auf ihre möglichen Auswirkungen auf den außergewöhnlichen universellen Wert der Welterbestätte. Die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm stellt eine große Chance dar, den Programmbereich nachhaltig weiter zu entwickeln sowie städtebauliche Missstände zu beheben und ist daher aus Sicht des Welterbes zu begrüßen. Insbesondere die nachträgliche Aufnahme des Umfeldes der Burg Klopp ist sehr zu begrüßen und die damit verbundene Chance, diesen Bereich freiraumplanerisch aufzuwerten, eine attraktive Verbindung zur Innenstadt zu schaffen und den Bereich touristisch weiter zu entwickeln.	**Die positive Stellungnahme wird begrüßt.**
Wir begrüßen die definierten Handlungsfelder und konkreten Festlegungen von Entwicklungszielen, insbesondere in den Handlungsfeldern Grün- und Freiflächen sowie Ortsbild und Nutzungsstruktur. Gerne weisen wir auf die Leitfäden Straßenraumgestaltung, Baukultur und Farbkultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal hin. Aufgrund der besonderen Herausforderungen, die Planungen innerhalb der Welterbestätte Oberes Mittelrheintal mit sich bringen und um Maßnahmenträger frühzeitig über die Welterbeverträglichkeit von Maßnahmen informieren zu können, wurde ein Beratungsgremium eingerichtet. Gemeinsam mit den Maßnahmenträgern wird ein direkter Austausch zu den geplanten Maßnahmen angestrebt. So können Rückfragen direkt beantwortet, Unklarheiten ausgeräumt und gemeinsam über die Maßnahme beraten werden. Gerne möchten wir Ihnen für die anstehenden Planungen einen gemeinsamen Termin mit dem Beratungsgremium anbieten, um direkt ins Gespräch zu kommen und die im folgenden dargelegte Einschätzung des Beratungsgremiums gemeinsam mit Ihnen zu beraten.	**Die Hinweise zu den Leitfäden Straßenraumgestaltung, Baukultur und Farbkultur sowie zu den Angeboten des eingerichteten Beratungsgremiums werden zur Kenntnis genommen.**



Städtebaulicher Rahmenplan "Stadteingang West"

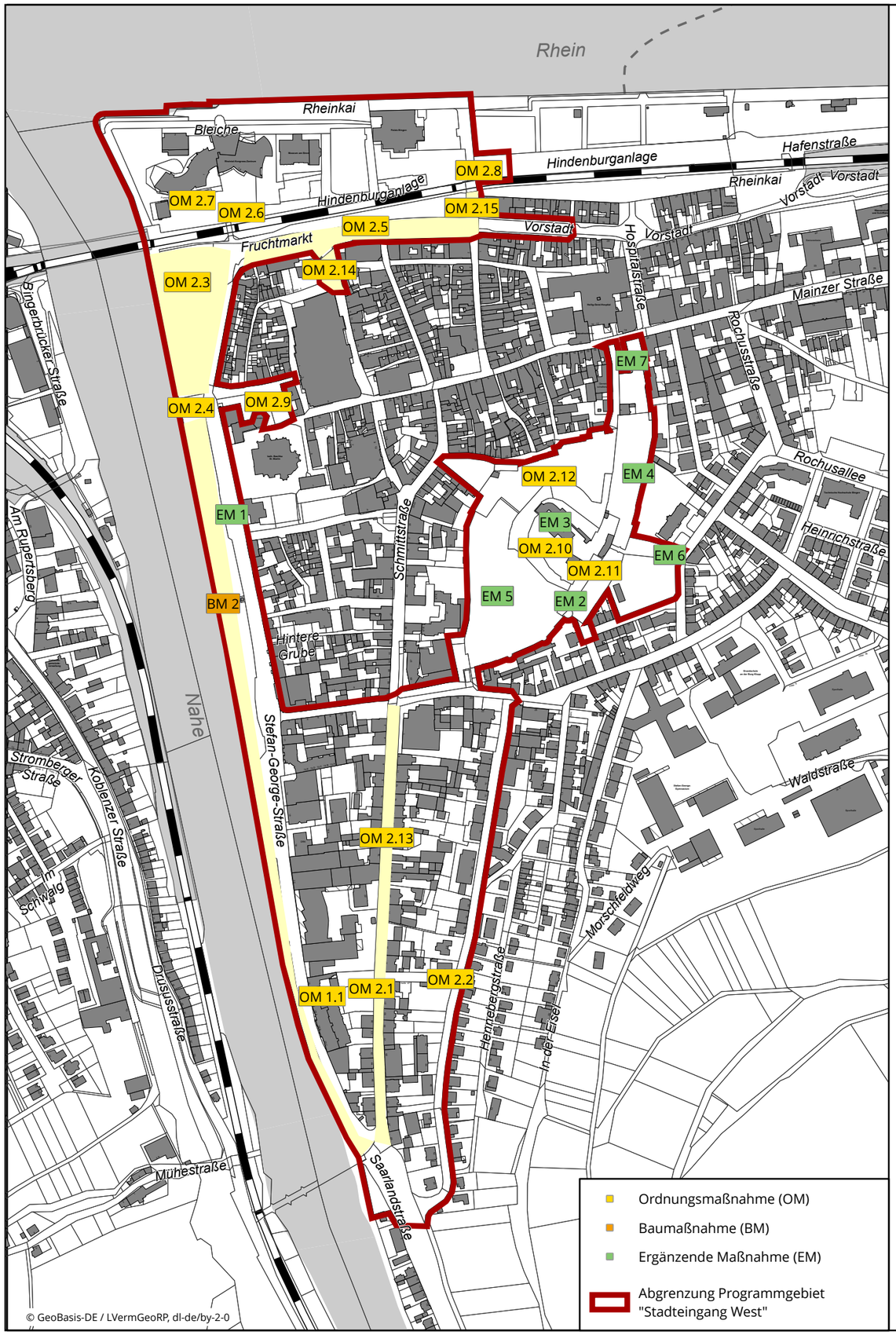
- Sehenswürdigkeit/touristisches Highlight
- Hauptwegebeziehung
- Stärkung Fußwegeverbindung
- Stärkung Verbindung Kulturufer/ Innenstadt/Burg Klopp
- Erlebbarmachung Flussraum Nahe
- Zentraler Innenstadtbereich
- Kulturufer
- Neuordnung ruhender und fließender Verkehr
- Aufwertung/Schaffung von Grün- und Freiflächen
- Förderung privater Modernisierung, Neuordnung von Grundstücken und Revitalisierung der Gebäudesubstanz
- Abgrenzung Programmgebiet "Stadteingang West"

0 150 300m

N

Stadtplanung
14.04.2026

BINGEN
Perspektiven am Rhein



	Ordnungsmaßnahmen
OM 1.1	Freilegung Stefan-George-Straße 25
OM 2.1	Herstellung Wegeverbindung Gaustraße - Stefan-George-Straße
OM 2.2	Neugestaltung Treppenanlage Dr.-Sieglitz-Straße - Gaustraße
OM 2.3	Neugestaltung Gerbhausplatz mit öffentlicher barrierefreier Toilette
OM 2.4	Neugestaltung Rondell
OM 2.5	Neugestaltung Freifläche Fruchtmarkt
OM 2.6	Neugestaltung Bahnunterführung und Aufgang Nord
OM 2.7	Neugestaltung Parkplatz Museumstraße
OM 2.8	Neugestaltung Platzgestaltung Fahrradstation am Bahnübergang
OM 2.9	Neugestaltung Freidhof
OM 2.10	Neugestaltung Burgumfeld: Burghof
OM 2.11	Neugestaltung Burgumfeld: unmittelbares Burgumfeld
OM 2.12	Neugestaltung Burgumfeld: nördlicher Berghang (Wiesenhang inkl. Spielplatz)
OM 2.13	Ausbau Gaustraße
OM 2.14	Ausbau Amtsstraße
OM 2.15	Ausbau Salzstraße

	Baumaßnahmen
BM 1	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (Einzelmaßnahmen im gesamten Programmgebiet)
BM 2	Neugestaltung Naheufer

	Vorbereitende Maßnahmen (gesamtes Programmgebiet)
VM 1	ISEK
VM 2	Öffentlichkeitsarbeit
VM 3	Sanierungsberatung

	Ergänzende Maßnahmen (nachrichtlich)
EM 1	Neuordnung und Ausbau Stefan-George-Straße
EM 2	Instandsetzung Burgmauern
EM 3	Umnutzung, Modernisierung und Instandsetzung der Burg Klopp mit Nebengebäuden
EM 4	Neugestaltung Burgumfeld: Burggraben
EM 5	Neugestaltung Burgumfeld: südlicher Berghang (Weinbaufläche)
EM 6	Neugestaltung Burgumfeld: Parkplatz/Zugang Mariahilfstraße
EM 7	Neugestaltung Burgumfeld: Friedrich-Ebert-Platz

Maßnahmen im Programmgebiet
- Übersicht -

0 100 200m

Stadtplanung
29.01.2026

N

BINGEN
Perspektiven am Rhein

An die
Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion
Außenstelle Neustadt
Friedrich-Ebert-Straße 14
67433 Neustadt a. d. W.

Bingen am Rhein, den 05.03.2026
(Ort, Datum)

Antragsteller
Name (ggfl. mit Angabe der Verbandsgemeinde/des Landkreises)
Stadt Bingen am Rhein
Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)
Burg Klopp, 55411 Bingen am Rhein
Bankverbindung (Bankleitzahl, Kontonummer, Geldinstitut)
IBAN: DE47 5605 0180 0030 0136 92, BIC: MALADE51KRE, Sparkasse Rhein-Nahe
Auskunft erteilt (Name, Amtsbezeichnung, Telefon, Telefax, E-Mail-Adresse)
Frau Busch, Stadtbauamt Bingen am Rhein, Tel.: 06721/184-156, E-Mail: katharina.busch@bingen.de

Erläuterungen

- Zeitpunkt/Stand: 05.03.2026 für ISEK
- Größe des Gebietes: 22,00 ha
- Zahl der Einwohner (Gesamt): 27.635 (Stichtag 01.04.2025)
- Zahl der Einwohner im Erneuerungsgebiet: 827 (Stichtag 22.05.2024)
- geplantes Verfahren: Stadtumbaugebiet im vereinfachten Verfahren nach § 142 (Abs. 4) BauGB - Beschluss ausstehend
- Programmaufnahme: mit Schreiben MdI vom 30.08.2023
- Ende Förderzeitraum: 2032
- Ende Umsetzungszeitraum: 2035
- Gesamtausgabenvolumen nach Erweiterung Gebietskulisse Burgumfeld mit Schreiben MdI vom 18.03.2025: 15,5 Mio. €

A	Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)										
	Kostengruppen	**Gesamt** förderungsfähige Kosten	**nachrichtlich:** in Bewilligungen berücksichtigte Kosten	**Vorjahre** bei Auszahlungen berücksichtigte Ausgaben	**Rest** der in Bewilligungen berücksichtigten Kosten		2026	2027	2028	2029	2030ff.
		Soll/€	Ist/€	Ist/€	Ist/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	**Vorbereitung der Gesamtmaßnahme**										
1.1	**Vorbereitung nach § 140 BauGB**	**117.647,06**	**117.647,06**	**10.895,16**	**106.751,90**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
1.1.1	Vorbereitende Untersuchungen (VU) und Erstellung ISEK	117.647,06	117.647,06	10.895,16	106.751,90						
		0,00			0,00						
1.2	**Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen**	**5.000,00**	**5.000,00**	**0,00**	**5.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
1.2.1	Öffentlichkeitsarbeit	5.000,00	5.000,00		5.000,00						
		0,00			0,00						
1.3	**Städtebauliche Planung**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
1.4	**Vergütung von Sanierungsträgern**	**10.294,12**	**10.294,12**	**0,00**	**10.294,12**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
1.4.1	Sanierungsberatung	10.294,12	10.294,12		10.294,12						
		0,00			0,00						
1.5	**Vergütung von sonstigen Beauftragten/Beratern**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
AS1	**Summe der Ausgaben der Vorbereitung**	**132.941,18**	**132.941,18**	**10.895,16**	**122.046,02**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2.	**Ordnungsmaßnahmen**										
2.1	**Vorbereitende Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
2.2	**Bodenordnung einschl. Grunderwerb**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
2.3	**Umzug von Bewohnern und Betrieben**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
2.4	**Freilegung von Grundstücken**	**162.316,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**162.316,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2.4.1	Freilegung Stefan-George-Straße 25	162.316,00			0,00			162.316,00			
		0,00			0,00						
2.5	**Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen**	**16.573.617,61**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**6.011.379,41**	**6.212.838,20**	**0,00**	**1.407.000,00**	**2.942.400,00**
2.5.1	Herstellung Wegeverbindung Gaustraße - Stefan-George-Straße	230.000,00			0,00			230.000,00			
2.5.2	Neugestaltung Treppenanlage Dr.-Sieglitz-Straße - Gaustraße	150.000,00			0,00						150.000,00
2.5.3	Neugestaltung Gerbhausplatz; Kostenschätzung auf Basis Förderobergrenze Ausbau Plätze gem. Rundschreiben vom 19.02.2026: ca. 5.028 m² x 390 €/m² = 1.960.920 €	1.960.920,00			0,00		1.960.920,00				
2.5.3.1	Neugestaltung Gerbhausplatz, Sonderbaukosten für öffentliche, barrierefreie Toilettenanlage	300.000,00			0,00			300.000,00			
2.5.4	Neugestaltung Rondell; Kostenschätzung auf Basis Förderobergrenze Ausbau Plätze gem. Rundschreiben vom 19.02.2026: 700 m² x 670 €/m² = 469.000 €	469.000,00			0,00		469.000,00				

2.5.5	Neugestaltung Freiflächen am Fruchtmarkt; Kostenschätzung auf Basis Förderobergrenze Ausbau Plätze gem. Rundschreiben vom 19.02.2026: 3.186 m² x 670 €/m² = 2.134.620 € (zzgl. Brunnen 444.929,41 € gem. Kostenberechnung LP 3 vom 13.01.2026); Einnahmen durch wiederkehrende Beiträge anteilig für den südlichen Fußweg (entlang der Bebauung) sowie den Fußweg entlang der Bebauung am Starkenburger Hof siehe E 1.4.2	2.579.549,41			0,00		2.579.549,41				
2.5.6	Neugestaltung Bahnunterführung und Aufgang Nord; Kostenschätzung auf Basis Förderobergrenze Ausbau Plätze gem. Rundschreiben vom 19.02.2026: 1.014 m² x 670 €/m² = 679.380 €	679.380,00			0,00		679.380,00				
2.5.7	Neugestaltung Parkplatz Museumsstraße; Kostenschätzung auf Basis Förderobergrenze Ausbau Plätze gem. Rundschreiben vom 19.02.2026: ca. 1.000 m² x 390 €/m² = 390.000 €	390.000,00			0,00						390.000,00
2.5.8	Neugestaltung Platzgestaltung Fahrradstation am Bahnübergang; Kostenschätzung auf Basis Förderobergrenze Ausbau Plätze gem. Rundschreiben vom 19.02.2026: ca. 660 m² x 390 €/m² = 257.400 €	257.400,00			0,00						257.400,00
2.5.9	Neugestaltung Freidhof; Kostenschätzung auf Basis Förderobergrenze Ausbau Plätze gem. Rundschreiben vom 19.02.2026: 2.100 m² x 670 €/m² = 1.407.000 €	1.407.000,00			0,00					1.407.000,00	
2.5.10	Neugestaltung Burgumfeld: Burghof; Kostenschätzung auf Basis Förderobergrenze Ausbau Wege/Plätze: 2.900,63 m² x 390 €/m² = 1.131.245,70 € gem. Rundschreiben vom 19.02.2026; *der m²-Ansatz für die verschiedenen Teilflächen im Burgumfeld ist nach Vorliegen einer Entwurfsplanung im Rahmen der Antragstellung ggfs. anzupassen*	1.131.245,70			0,00			1.131.245,70			
2.5.11	Neugestaltung Burgumfeld: Unmittelbares Burgumfeld; Kostenschätzung auf Basis Förderobergrenze Ausbau Wege/Plätze: 5.229,71 m² x 390 €/m² = 2.039.586,90 € gem. Rundschreiben vom 19.02.2026; *der m²-Ansatz für die verschiedenen Teilflächen im Burgumfeld ist nach Vorliegen einer Entwurfsplanung im Rahmen der Antragstellung ggfs. anzupassen*	2.039.586,90			0,00			2.039.586,90			
2.5.12	Neugestaltung Burgumfeld: Nördlicher Berghang (Wiesenhang inkl. Spielplatz); Kostenschätzung auf Basis Förderobergrenze Ausbau Wege/Plätze: 6.441,04 m² x 390 €/m² = 2.512.005,60 € gem. Rundschreiben vom 19.02.2026; *der m²-Ansatz für die verschiedenen Teilflächen im Burgumfeld ist nach Vorliegen einer Entwurfsplanung im Rahmen der Antragstellung ggfs. anzupassen*	2.512.005,60			0,00			2.512.005,60			
2.5.13	Ausbau Gaustraße; Förderobergrenze: ca. 5.500 m² x 390 €/m² = 2.145.000 € gem. Rundschreiben vom 19.02.2026; Einnahmen durch wiederkehrende Beiträge siehe E 1.4.1	2.145.000,00			0,00						2.145.000,00
2.5.14	Ausbau Amtsstraße; Gesamtkosten gem. Kostenberechnung Büro Sommer Ingenieure vom 22.09.2025 = ca. 271.000 € brutto; Förderobergrenze: 514 m² x 390 €/m² = 200.460 € gem. Rundschreiben vom 19.02.2026; nach Überprüfung der Bagatellklausel gem. Nr. 9 StraKR 2010 keine Einnahmen durch wiederkehrende Beiträge	200.460,00			0,00		200.460,00				
2.5.15	Ausbau Salzstraße; Gesamtkosten gem. Kostenberechnung Büro Sommer Ingenieure vom 22.09.2025 = ca. 260.000 € brutto; Förderobergrenze: 313 m² x 390 €/m² = 122.070 € gem. Rundschreiben vom 19.02.2026; nach Überprüfung der Bagatellklausel gem. Nr. 9 StraKR 2010 keine Einnahmen durch wiederkehrende Beiträge	122.070,00			0,00		122.070,00				
		0,00			0,00						
2.6	**Sonstige Ordnungsmaßnahmen**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
2.7	**Ordnungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 147 Satz 2 BauGB)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						

AS2	**Summe der Ausgaben der Ordnungsmaßnahmen**	**16.735.933,61**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**6.011.379,41**	**6.375.154,20**	**0,00**	**1.407.000,00**	**2.942.400,00**
3.	**Baumaßnahmen**										
3.1	**Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude**	**210.000,00**	**60.000,00**	**0,00**	**60.000,00**	**0,00**	**0,00**	**60.000,00**	**60.000,00**	**30.000,00**	**0,00**
3.1.1	Ansatz 2025/2027/2028 2 Objekte/Jahr à 30.000 € = 60.000 €, Ansatz 2029 1 Objekt/Jahr = 30.000 €	210.000,00	60.000,00		60.000,00			60.000,00	60.000,00	30.000,00	
		0,00			0,00						
3.2	**Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
3.3	**Neubebauung und Ersatzbauten**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
3.4	**Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen**	**2.379.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.379.000,00**
3.4.1	Neugestaltung Grünflächen am Naheufer inkl. Planungskosten für die Konzepterstellung; Kostenschätzung auf Basis Förderobergrenze Ausbau Wege/Plätze: ca. 6.100 m² x 390 €/m² = 2.379.000 €	2.379.000,00			0,00						2.379.000,00
		0,00			0,00						
3.5	**Verlagerung oder Änderung von Betrieben**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
3.6	**Baumaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 148 Abs. 2 BauGB)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
3.7	**Durchführung sonstiger Baumaßnahmen (§ 148 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
AS3	**Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen**	**2.589.000,00**	**60.000,00**	**0,00**	**60.000,00**	**0,00**	**0,00**	**60.000,00**	**60.000,00**	**30.000,00**	**2.379.000,00**
4.	**Sonstige Ausgaben/Vermögenswerte**										
4.1	**Vor- und Zwischenfinanzierung**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
4.2	**Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
4.3	**Abwicklung der Sanierung (Abschluss)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
4.4	**Vemögenswerte, Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde für bereitgestellte Grundstücke**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
AS4	**Summe der sonstigen Ausgaben/Vermögenswerte**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
A	**Summe sämtlicher Ausgaben einschl. der Vermögenswerte (AS1 bis AS4)**	**19.457.874,79**	**192.941,18**	**10.895,16**	**182.046,02**	**0,00**	**6.011.379,41**	**6.435.154,20**	**60.000,00**	**1.437.000,00**	**5.321.400,00**

E Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)

	Einnahmearten	**Gesamt** maßnahmen-bedingte Einnahmen	**nachrichtlich:** in Bewilligungen berücksichtigte Einnahmen	**Vorjahre** bei Auszahlungen berücksichtigte Einnahmen	**Rest** der in Bewilligungen berücksichtigten Einnahmen		2026	2027	2028	2029	2030ff.
		Soll/€	Ist/€	Ist/€	Ist/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	**Zweckgebundene Einnahmen**										
1.1	**Erhebung von Ausgleichsbeträgen der Eigentümer (ohne Vorauszahlungen/Ablösungen)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00	0,00		0,00						
		0,00			0,00						
1.2	**Vorauszahlungen auf die Ausgleichsbeträge**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
1.3	**Ablösung von Ausgleichsbeträgen**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
1.4	**Erschließungsbeiträge, Ablösebeträge nach LBauO**	**1.755.990,42**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**468.990,42**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.287.000,00**
1.4.1	Ausbau Gaustraße, wiederkehrende Beiträge, Gemeindeanteil = 40 %, Ausbaubeiträge Anlieger = 60 % = Einnahmen = somit 2.145.000 € x 0,6 = 1.287.000 €; s. A2.5.13	1.287.000,00			0,00						1.287.000,00
1.4.2	Freiflächen am Fruchtmarkt, nur veranlagungsfähige Gehwege (entlang Bebauung), wiederkehrende Beiträge, Gemeindeanteil = 40 %, Ausbaubeiträge Anlieger = 60 % = Einnahmen = somit 781.650,70 € x 0,6 = 468.990,42 €; s. A2.5.5	468.990,42			0,00		468.990,42				
		0,00			0,00						
1.5	**Grundstückserlöse, Umlegungsüberschüsse, Zinsen aus Erbbaurechten**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
1.6	**Rückflüsse aus Darlehen und Vorauszahlungen an Dritte**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
1.7	**Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
1.8	**Einnahmen aus der Bewirtschaftung des Sanierungsvermögens**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
1.9	**Mittel Dritter zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
1.10	**Zuwendungen öffentlicher Haushalte oder Dritter (z.B. GVFG/FAG/GA) einschl. Eigenanteil**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
ES1	**Summe der zweckgebundenen Einnahmen**	**1.755.990,42**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**468.990,42**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.287.000,00**

2.	**Sonstige Einnahmen/Vermögenswerte**										
2.1	**Wertsteigerung bei gemeindeeigenen privat nutzbaren Grundstücken, die dem Ausgleichsbetrag entsprechen**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
2.2	**Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde für verbleibende Grundstücke**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		0,00			0,00						
		0,00			0,00						
ES2	**Summe der sonstigen Einnahmen/Vermögenswerte**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3.	**Städtebauförderungsmittel**										
3.1	Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Gemeinde *) s.u.	2.655.282,66		1.634,27	27.306,90	0,00	831.358,35	965.273,13	9.000,00	215.550,00	605.160,00
3.2	Städtebauförderungsmittel des Landes, *) einschl. der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen	15.046.601,71		9.260,89	154.739,12	0,00	4.711.030,64	5.469.881,07	51.000,00	1.221.450,00	3.429.240,00
3.5	Eigenanteil Gemeinde an Zinsfestellung	0,00		0,00		0,00					
3.6	Zinsfestellung (Bund/Land)	0,00		0,00		0,00					
ES3	**Summe der Städtebauförderungsmittel**	**17.701.884,37**		**10.895,16**	**182.046,02**	**0,00**	**5.542.388,99**	**6.435.154,20**	**60.000,00**	**1.437.000,00**	**4.034.400,00**
E	**Summe sämtlicher Einnahmen einschl. der Vermögenswerte (ES1 bis ES3)**	**19.457.874,79**		**10.895,16**	**182.046,02**	**0,00**	**6.011.379,41**	**6.435.154,20**	**60.000,00**	**1.437.000,00**	**5.321.400,00**

Gegenüberstellung:

		Gesamt	**Nachrichtlich**	**Vorjahre**	**Rest**		2026	2027	2028	2029	2030ff.
		Soll/€	Ist/€	Ist/€	Ist/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€
A	**Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)**	**19.457.874,79**		**10.895,16**	182.046,02	**0,00**	**6.011.379,41**	**6.435.154,20**	**60.000,00**	**1.437.000,00**	**5.321.400,00**
E	**Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)**	**19.457.874,79**		**10.895,16**	182.046,02	**0,00**	**6.011.379,41**	**6.435.154,20**	**60.000,00**	**1.437.000,00**	**5.321.400,00**
	Überschuss (+) / Unterdeckung (-) Jahr	**0,00**		**0,00**	0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Überschuss (+) / Unterdeckung (-) gesamt	**0,00**		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Übersicht der Bewilligungsbescheide / Mittelabrufe

		Bewilligungsbescheid			Davon abgerufen			Davon Rest		
Bewilligungsbescheid 2023 (0098 WNE/2023 vom 05.12.2023)	85,00%	117.647,06	100.000,00	17.647,06	10.895,16	9.260,89	1.634,27	106.751,90	90.739,12	16.012,79
Bewilligungsbescheid 2024 (kein Antrag)	85,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bewilligungsbescheid 2025 (0023 WNE/2025 vom 12.11.2025)	85,00%	75.294,12	64.000,00	11.294,12	0,00	0,00	0,00	75.294,12	64.000,00	11.294,12
Bewilligungsbescheid 2026	85,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bewilligungsbescheid 2027	85,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bewilligungsbescheid 2028	85,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bewilligungsbescheid 2029	85,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bewilligungsbescheid 2030	85,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bewilligungsbescheid 2031	85,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bewilligungsbescheid 2032	85,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GESAMT		192.941,18	164.000,00	28.941,18	10.895,16	9.260,89	1.634,27	182.046,02	154.739,12	27.306,90