Stadt Bingen am Rhein

Stadtteilzentrum Büdesheim - Am Römer

Stadtumbau

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
gem. § 171 BauGB

Stadt Bingen am Rhein– Stadtteil Büdesheim

Stadtverwaltung Bingen am Rhein
Rochusalle 2
55411 Bingen am Rhein

Ansprechpartner:

Vera Reichert
E-Mail: vera.reichert@bingen.de
Tel.: (06721) 184-156

Im Auftrag der Stadt Bingen am Rhein erstellt durch

S T A D T P L A N U N G
LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
STADTPLANER ROLAND KETTERING

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON: (0631) 36 158-00
TELEFAX: (0631) 36 158-24
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Web: www.bbp-kl.de

Inhalt

1 Problemstellung, Planungsanlass ... 7
2 Voraussetzung und Grundlagen für ein Stadtumbaugebiet ... 8
2.1 Voraussetzung ... 8
2.2 Grundlage ... 8
3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtzentrum Büdesheim–Am Römer ... 8
3.1 Vorgehensweise ... 9
3.2 Das Untersuchungsgebiet ... 10
3.3 Rahmenbedingungen ... 11
4 Situation im Untersuchungsgebiet und Entwicklungsziele ... 15
4.1 Gebäudesubstanz ... 15
4.2 Nutzungsstruktur ... 18
4.3 Verkehr ... 21
4.4 Stadtgestalt und Freiflächen ... 22
5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ... 26
6 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen ... 32
7 Begründung der Notwendigkeit einer Stadtumbaumaßnahme ... 34
8 Vorschlag zur Abgrenzung eines Stadtumbaugebiets ... 35
9 Ziele für den Stadtumbau Büdesheim ... 36
10 Rahmenplanung für die städtebauliche Entwicklung im Stadtumbaugebiet ... 37
11 Kostenschätzung – Maßnahmen und Prioritäten ... 47
12 Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes ... 47
12.1 Voraussetzungen zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes ... 47
12.2 Begründung zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes ... 48
12.3 Art des Sanierungsverfahrens ... 49
13 Anlagen ... 49

1 PROBLEMSTELLUNG, PLANUNGSANLASS

Durch die besondere Lage der Binger Innenstadt am Tor zum Mittelrhein und die damit verbundene geringe Flächenverfügbarkeit hat sich über viele Jahre der Stadtteil Büdesheim zu einem zweiten zentralen Bereich der Stadt entwickelt. Seit Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1998 wurde der erste Bauabschnitt des Neubaugebietes „Bubenstück“ mit annähernd 6 ha zusätzlicher Nettobaufläche erschlossen. Das Baugebiet ist zwischenzeitlich weitgehend bebaut. Die Umsetzung eines weiteren Bauabschnittes befindet sich derzeit in Vorbereitung.

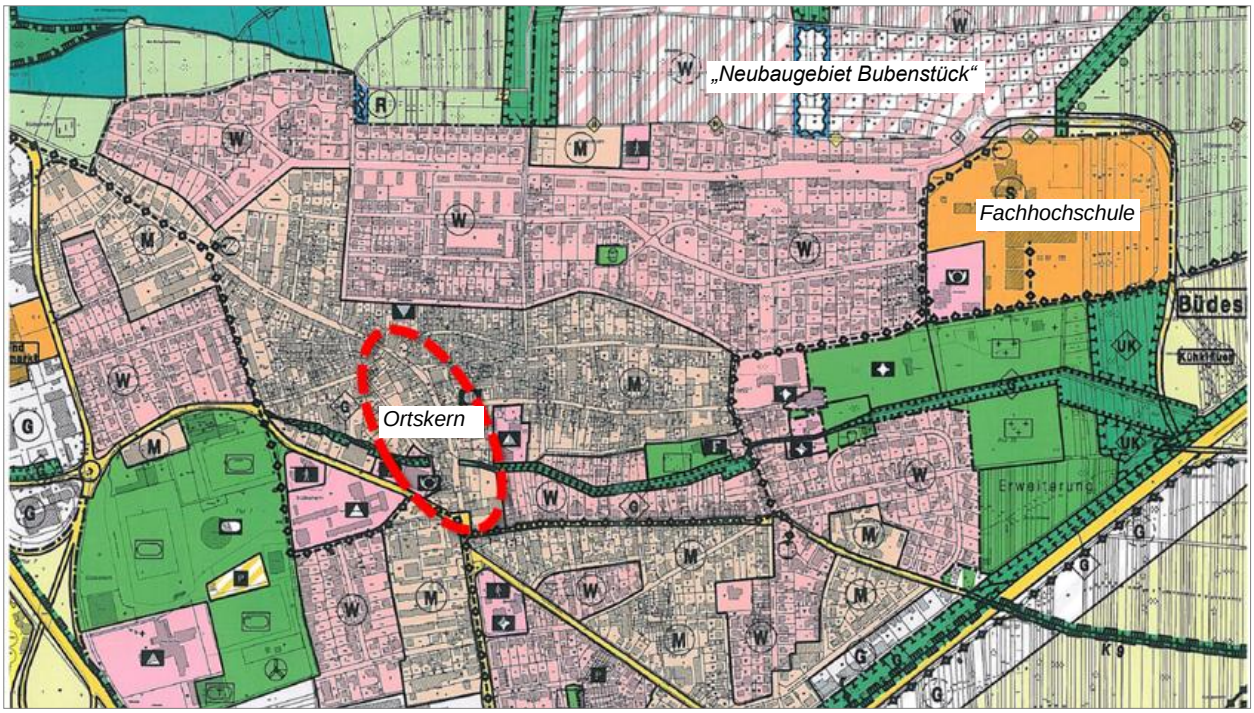


Abb.: FNP, Ausschnitt (Darstellung Stadtverwaltung Bingen

Die obige Darstellung des FNP verdeutlicht den hohen Wohnflächenanteil und somit die Bedeutung Büdesheims als Wohnstandort. Der Ortskernbereich ist als Mischfläche dargestellt.
Bingen-Büdesheim ist mit 7.262 Einwohnern der mit Abstand größte Stadtteil Bingens und hat fast so viele Einwohner wie Bingen-Stadt mit 7.794 Einwohnern. (Stand 01.05.2014)

Der Stadtteil Bingen-Büdesheim übernimmt in gegenseitigem Ausgleich mit der Binger Innenstadt Zentrumsfunktionen und zentralörtliche Funktionen für die weiteren, ansonsten eher dörflich strukturierten Stadtteile und umgebende Orte.

Mit der Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen am Rand des Stadtteils und der zentralörtlichen Bedeutung Büdesheims geht die Notwendigkeit einher, auch den Kernbereich des Stadtteils weiter zu entwickeln. Es ist unabdingbar einerseits die Versorgungssituation des Stadtteils zu verbessern bzw. zu stabilisieren und andererseits die Innerortslage als Wohnstandort für junge Familien und als Treffpunkt attraktiv zu machen.
Hierzu bedarf es sowohl in funktionaler als auch in städtebaulicher und ästhetischer Hinsicht einer Weiterentwicklung des Ortskerns, in dem aktuell bereits ein Trading-Down-Prozess erkennbar ist und dessen Freiflächen nicht den heutigen Ansprüchen entsprechen. Insbesondere der zentrale Bereich um das historische Rathaus bedarf dringend einer

umfassenden Aufwertung. Als erster Schritt hierzu wurde 2012 der städtebauliche Ideenwettbewerb „Rathausplatz – Bingen-Büdesheim“ durchgeführt.

Im Sinne einer ganzheitlichen Herangehensweise ist es dabei sinnvoll, die angrenzenden Bereiche in die Gesamtmaßnahme einzubeziehen und somit einen Impuls für eine Belebung des Zentrums zu geben. Durch den gezielten Mitteleinsatz der Städtebauförderung sollen einerseits öffentliche Maßnahmen realisierbar und andererseits verstärkt private Maßnahmen, die im Sinne der Gesamtmaßnahme förderfähig sind, angestoßen werden.

2 VORAUSSETZUNG UND GRUNDLAGEN FÜR EIN STADTUMBAUGEBIET

2.1 Voraussetzung

Wesentliche Voraussetzung für einen Stadtumbau ist gemäß § 171a BauGB die Tatsache, dass das Gebiet von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen ist. Mittels einer Stadtumbaumaßnahme soll in dem jeweiligen Gebiet durch Anpassung eine nachhaltige städtebauliche Struktur hergestellt werden.

2.2 Grundlage

Als Grundlage für einen Beschluss über das Stadtumbaugebiet ist gemäß §171b Abs.2 BauGB ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erstellen. Hierbei handelt es sich um eine informelle Planung im Sinne des §1 Abs.6 Nr. 11 BauGB. In dem Entwicklungskonzept sind die Ziele und die Maßnahmen schriftlich darzustellen. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Betroffenen, sowie ein Abwägen öffentlicher und privater Belange hat gem. §171b Abs. 2 und 3 BauGB im Zuge der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts zu erfolgen.

3 INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT STADTZENTRUM BÜDESHEIM – AM RÖMER

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) gehören zur Rubrik der „informellen Planungen“. Dies bedeutet, dass das vorliegende ISEK keine verbindliche Rechtsgrundlage darstellt, also keinen Satzungsstatus erreichen kann. Vielmehr bindet sich die Stadt Bingen durch einen entsprechenden Ratsbeschluss freiwillig an die Zielaussagen des ISEKs und erkennt dieses als Rahmen bzw. Grundlage für die weiterführenden Planungen an. Zu den Aufgaben des ISEKs gehört, neben der Benennung konkreter Handlungsanweisungen und Maßnahmen, das Aufzeigen langfristiger (auch visionäre) Perspektiven für die Innenstadtentwicklung. Das ISEK ist mit all seinen Aussagen auf Fortschreibung angelegt und sollte den laufenden Entwicklungen in regelmäßigen Abständen angepasst werden. Dies gilt insbesondere für die Maßnahmenliste.

3.1 Vorgehensweise

Die Erstellung des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Abgrenzung eines Stadtumbaugebiets gliedert sich in folgende Arbeitsschritte:

Erfassung und Bewertung des Bestandes
in den Bereichen, „Gebäudezustand", „Nutzungsstruktur/Leerstandsituation“, „Verkehr und Freiraum“ sowie „städtebauliche Situation“. Die Bestandsanalyse soll Aufschluss darüber geben, ob und inwieweit innerhalb des Untersuchungsgebietes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste gem. § 171a Abs.2 BauGB vorliegen, die zu einer Anerkennung als Stadtumbaugebiet notwendig sind.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
Parallel zur Auswertung der vor Ort erhobenen Grundlagen und weiteren fachlichen Untersuchungen und Planungen, wird auf der Grundlage des § 171b Abs.3 BauGB i.V.m. §137 BauGB die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Bevölkerung zur Sanierung ermittelt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Gemäß § 171b Abs.3 BauGB i.V.m. § 139 BauGB i.V.m. § 4 BauGB werden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Planung beteiligt.

Abgrenzungsvorschlag für das Stadtumbaugebiet
Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der anschließenden Bewertung, unter Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken von Seiten der Bürger und der beteiligten Trägern, wird ein Gebiet, in dem eine Häufung von städtebaulichen Missständen festzustellen ist, zur Ausweisung als Stadtumbaugebiet vorgeschlagen.

Rahmenplanung / strategisches Handlungskonzept
Der Rahmenplan visualisiert als strategisches Handlungskonzept den angestrebten Zielzustand und dient somit als Orientierungsrahmen. Der Rahmenplan ist kein starres Instrumentarium, sondern ist im weiteren Planungsprozess als strategisches Handlungskonzept bei einer Änderung von Rahmenbedingungen bzw. Gegebenheiten zu aktualisieren.

Maßnahmenbeschreibung mit Kosten- und Finanzierungsübersicht
Soweit der Rahmenplan konkrete Aussagen zu wichtigen Einzelmaßnahmen zur Behebung der festgestellten Missstände macht, werden diese näher beschrieben und eine überschlägige Kostenschätzung mit Vorschlag einer Zeitschiene vorgenommen.

Festlegung des Stadtumbaugebietes
Als Ergebnis der Untersuchungen wird das Gebiet als Stadtumbaugebiet beschlossen, in dem gemäß § 171a Abs.2, Satz1 BauGB Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger, städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden sollen.

3.2 Das Untersuchungsgebiet

Plan: Abgrenzung des VU-Gebiets

Die vorliegenden Untersuchungen umfassen, wie oben dargestellt, im Norden die Kreuzung Mühlweg / Saarlandstraße / Ludwig-Jahn-Straße sowie eine Grundstückstiefe an der Prof.-Kraus-Straße und erstrecken sich im Süden bis zur Kreuzung Hitchinstraße / Saarlandstraße / Raiffeisenstraße. Das 4,8 ha große Untersuchungsgebiet wird im Westen vom Brunnenweg und im südlichen Verlauf von der Hitchinstraße begrenzt. Im Osten verläuft die Abgrenzung entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke (von Nord nach Süd): Prof.-Kraus-Straße 20 und 7, Burgstraße 10A, 10, umfasst dann weiter nach Osten den Straßenraum der Burgstraße bis Burgstraße 22 und den gegenüberliegenden Parkplatz vor der Rhein-Nahe-Schule sowie im westlichen Anschluss die Parzellen Burgstraße 15. Richtung Süden verläuft dann die Grenze des VU-Bereichs entlang des Areals der Rhein-Nahe-Schule. Im Anschluss begrenzt der zwischen Entenbachpfad und Raiffeisenstraße verlaufende Fußweg das VU-Gebiet.

Luftbild (Quelle: Google Map): Der Rathausplatz ist das Zentrum des Ortskerns

3.3 Rahmenbedingungen

3.3.1 Vorliegende umfassende Planungen

Stadtentwicklungsplan Bingen 1995

Der Stadtentwicklungsplan Bingen verdeutlicht mit dem Wortbild „Tandem“ die Bedeutung Büdesheims, als „der“ Ortsteil, der gemeinsam mit der Innenstadt die zentralen Funktionen für die Gesamtstadt übernimmt. Hierzu gehören die Fachhochschule, Real- und Förderschule, Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen.

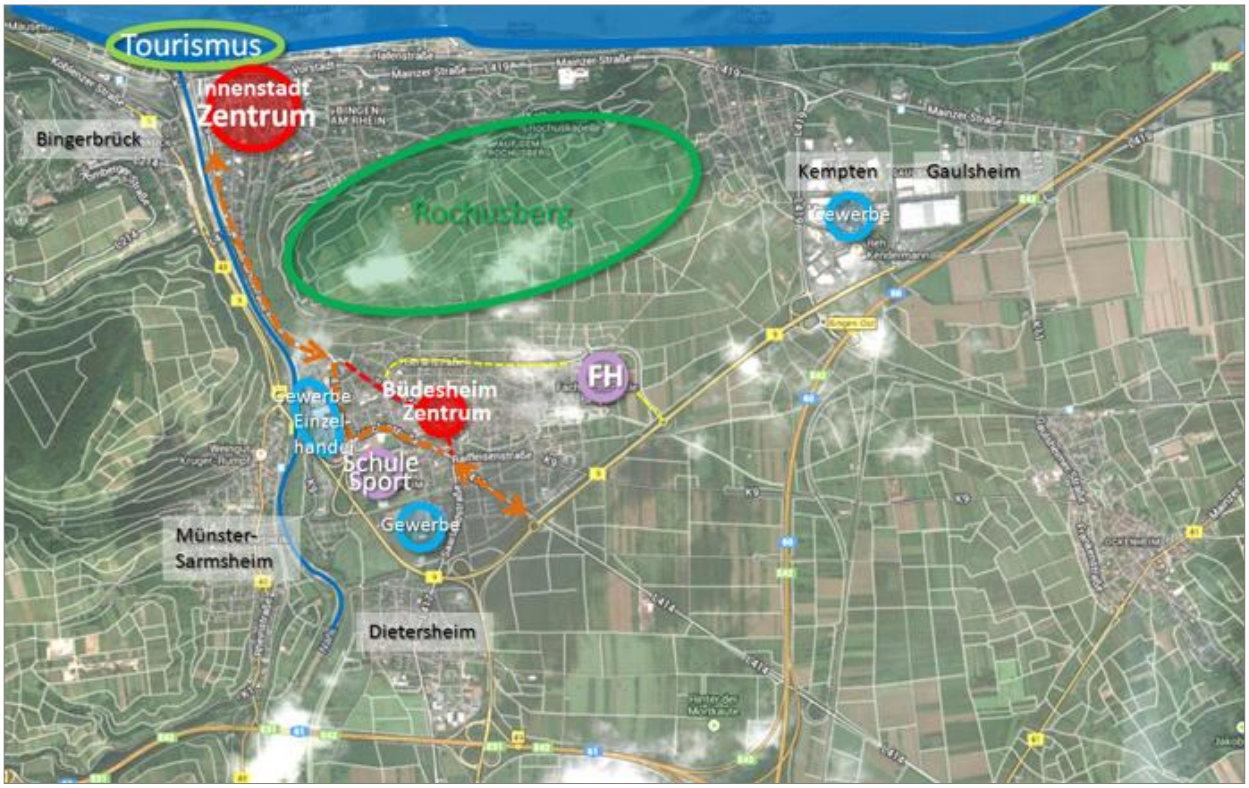


Abb.: Die (hier rot markierten) Zentren Bingen-Innenstadt und Büdesheim erfüllen als „Tandem“ gemeinsam zentralörtliche Funktionen für die Gesamtstadt (Darstellung BBP)

Foto: Der Erweiterungsstandort der FH (Quelle www.fh-bingen.de) stärkt Büdesheim in seiner „Tandemfunktion“

Städtebaulicher Rahmenplan für den Stadtteil Büdesheim

Der Städtebauliche Rahmenplan für den Stadtteil Büdesheim aus dem Jahr 2001 benennt verschiedene Maßnahmen zum Attraktivieren des Stadtteils, die bis heute Relevanz besitzen. Beispielhaft sind hier Projekte wie die „Umgestaltung des Rathausplatzes in eine vielfältig nutzbare Fläche", die Umnutzung des Rathauses oder erforderliche Gebäudesanierungen im privaten Bereich sowie die Zugänglichmachung des Entenbachs oder die Entwicklung des Bereichs zwischen Brunnenweg und Hitchinstraße zu benennen.

Abb.: Städtebaulicher Rahmenplan für den Stadtteil Büdesheim, 2001 (Verfasser Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell)

3.3.2 Vorliegende Einzelplanungen

Umgestaltung Entenbach

Abb.: Entwurf zur „Naturnahe Umgestaltung des Entenbachs,2004, (Verfasser L.A.U.B., KL)

Die Grundidee zur Umgestaltung des Entenbachs basiert auf dem unter Kapitel 2 genannten Städtebaulichen Rahmenplan. Ziel der Planung ist es, den Entenbach in Büdesheim wieder an die Oberfläche zu holen und erlebbar zu machen. Die Betonröhre, in der seit Jahren der Entenbach fließt, soll weitgehend verschwinden. Der Entenbach soll rund 1,50 Meter höher verlegt werden. Wo es möglich ist, soll der Bach aufgeweitet und mit dem Ufersaum und

Aufenthaltsflächen versehen werden. Die Renaturierungsmaßnahmen bedeuten eine deutliche ökologische Aufwertung des Bereichs. Die städtischen Flächenankäufe in den zurückliegenden Jahren ermöglichen es, dass der erste Bauabschnitt vom Entenbachweiher bis zur Saarlandstraße in Kürze umgesetzt werden kann (Stand Mai 2014). Die Planung für den zweiten Abschnitt, zwischen Saarlandstraße und der Ecke Mühlstraße / Hitchinstraße, ist noch nicht weiter konkretisiert.

Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Rathausplatz – Bingen-Büdesheim“

Ziel des Wettbewerbs war es, das Spektrum der Lösungsmöglichkeiten für den Bereich Rathausplatz aufzuzeigen. Neben der eigentlichen Platzgestaltung galt es, Nutzungs- und Gestaltungskonzepte für die Randbereiche zu entwickeln. Mit den Ergebnissen möchte die Stadt Bingen potentielle Investoren vom Standort Büdesheim überzeugen.

Abb.: Preisträger, 1.+ 2. Preis, Quelle: Stadtverwaltung Bingen

Das Preisgericht würdigte den mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurf der Büros 4°senkrecht Architekten und Oestrich + Adler-Olesch Landschaftsarchitekten, Mainz wie folgt: „…Durch eine bestechend einfache Baukörperstellung im Versatz der Häuser Burgstraße 8 schafft der Verfasser eine raumgliedernde aber nicht raumverstellende Gliederung von Rathausplatz und sogenanntem Dichtergarten. Die beiden ineinander übergehenden Plätze sind aber jeweils für sich mit klaren Platzkanten ausgestattet. Das Rathaus als Solitär wird auch von der Burgstraße weiträumig freigestellt, was gleichzeitig einen großzügigen Zugang zum Rathausplatz ermöglicht. Die vorgeschlagene Größe des Rathausplatzes ermöglicht alle gewünschten Nutzungen. Die doppelreihigen Baumanpflanzungen entlang der heutigen Burgstraße 8 sollte in ihrem Umfang und der gewählten Baumart überdacht werden. Barrierefreiheit ist überall gewährleistet…“ (Zitat aus dem Preisgerichtsprotokoll).

3.3.3 Bürgerbeteiligungen außerhalb des STU –Verfahrens

Leitbildentwicklung

Im Rahmen des von dem Projektteam Professorin Dr. Ursula Funke durchgeführten Leitbildprozesses (ab 2009) fand eine intensive ortsteilbezogene Bürgerbeteiligung statt. Hier zeigte sich eine hohe Zufriedenheit der Bürger über die Wohn- und Lebensbedingungen in Büdesheim. Andererseits wurden u.a. die Gestalt- und Funktionsmängel im Ortskern, die Bereiche entlang des Entenbachs sowie die Verkehrsführung Hitchinstraße / Saarlandstraße kritisiert. Als Ziele wurden formuliert:

Abb.: Stadtleitbild Bingen, Ziele für Büdesheim, Darstellung Projektteam Professorin Dr. Ursula Funke

„Alles im grünen Bereich – Büdesheim mitgestalten“

Gemeinsam mit den Bürgern sollen bei der Aktion „Alles im grünen Bereich“ alle öffentlichen Orte und Flächen, an denen sich Büdesheimer Bürgerinnen und Bürger aufhalten und Gemeinschaft leben, wie Grünanlagen, Siedlungsränder, Straßenräume, Baulücken oder Plätze, bezüglich ihrer Gestalt und ihrer Nutzbarkeit bewertet und Verbesserungsvorschläge erarbeitet werden. So soll ein Leitbild für die attraktive Gestaltung der Büdesheimer Freiflächen entstehen, das sich an den Bedürfnissen der Bürger von jung bis alt orientiert. Bei der Auftaktveranstaltung im März 2014 beschrieb Oberbürgermeister Thomas Feser das Ziel wie folgt: „Ziel des Projektes ist es, ein attraktives Lebens- und Wohnumfeld für alle Generationen zu erhalten und zu verbessern“. (Quelle: http://www.bingen.de)

Abb.: Einladung zur Auftaktveranstaltung (Quelle Stadt Bingen)

4 SITUATION IM UNTERSUCHUNGSGEBIET UND ENTWICKLUNGSZIELE

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden für den gesamten Bereich des Voruntersuchungsgebietes folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- eine Einschätzung des Gebäudezustands
- eine Erfassung der denkmalgeschützten Gebäude sowie der Gebäude die als solche behandelt werden
- eine Erfassung der Nutzungsstruktur und der Leerstandssituation
- eine Bewertung der Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs,
- eine Erfassung und Bewertung der Nutzung und Qualität des öffentlichen und des einsehbaren privaten Freiraumes
- sowie eine städtebauliche Analyse mit Darlegung der vorhandenen Mängel und Potenziale

Die auf das Untersuchungsgebiet zutreffenden Ausführungen der unter Kapitel 3 aufgeführten vorliegenden Planungen wurden als Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen herangezogen und weiterentwickelt bzw. aktualisiert.

4.1 Gebäudesubstanz

4.1.1 Verfahren der Kategorisierung

Zur Beurteilung der Gebäudezustände wurde das äußere Erscheinungsbild erfasst und bewertet. Sanierungstatbestände die sich aus der technischen Gebäudeausstattung ergeben (z.B. Erneuerung der Heizungsanlage oder der sanitären Einrichtungen) konnten nicht berücksichtigt werden. Nebengebäude sowie nicht zugängliche bzw. nicht einsehbare Grundstücksbereiche wurden nicht bewertet. Es wurde folgende Kategorisierung vorgenommen, die in Verbindung mit der zurzeit im Entwurf vorliegenden „Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen an privaten Gebäuden“ der Stadt Bingen, die Grundlage zur Festlegung für die Förderung in Frage kommender erhaltenswürdiger und modernisierungs-/instandsetzungsbedürftiger Gebäude und Grundstücksflächen darstellt.

Kategorie	Kriterien / Handlungsbedarf	Förderfähigkeit
Gebäude ohne oder mit leichten Mängeln: evtl. Instandsetzung erforderlich	– Leichte Mängel, wie gestalterische Überformung durch ortsuntypische Materialien – Optische Verschlechterung des Gesamteindrucks durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse, oder Einwirkung Dritter ➢ **Evtl. einfacher Sanierungsbedarf**	**Einzelfallprüfung notwendig**

Kategorie	Kriterien / Handlungsbedarf	Förderfähigkeit
Gebäude mit mittleren Mängeln	– Bsp.: Beeinträchtigung des Straßen-/Stadtbildes, Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung, – Missstände liegen vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht ➢ **mittlerer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf**	**förderfähig**

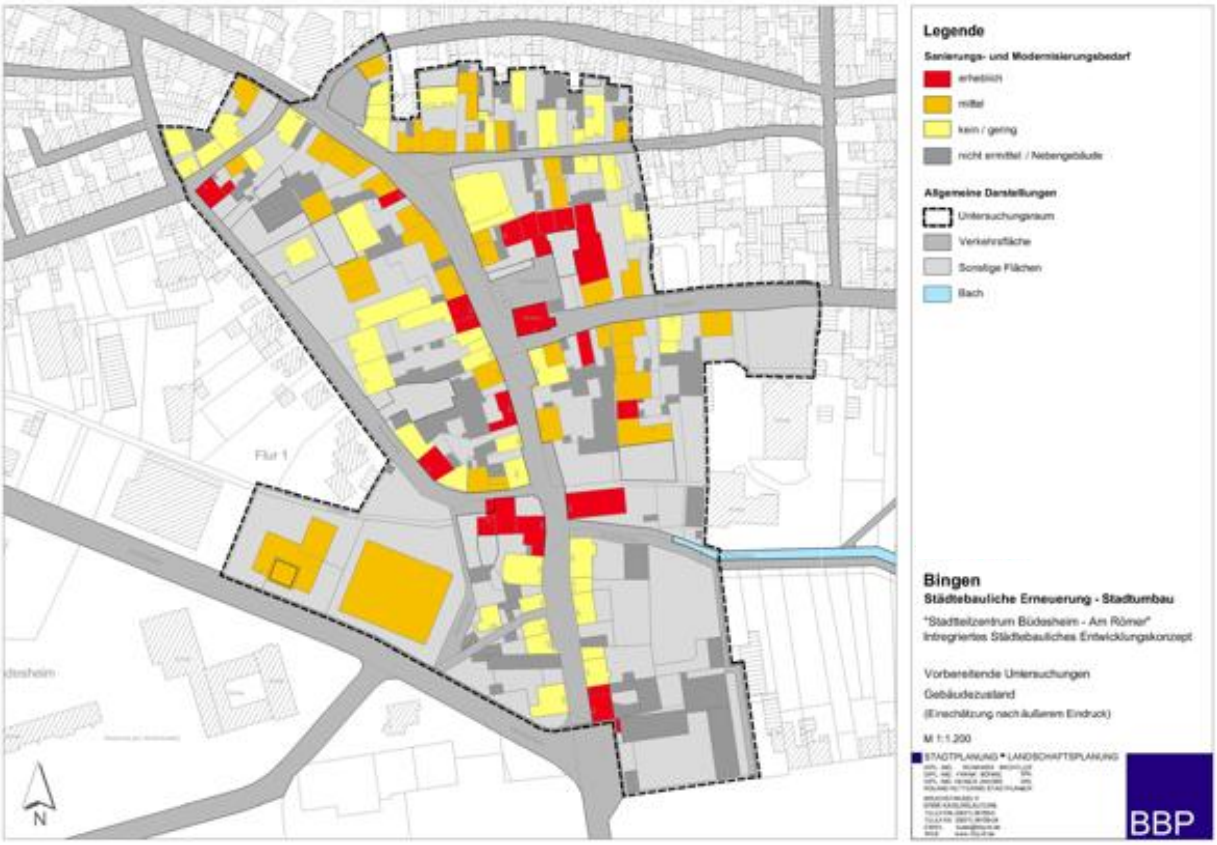
Erläuterung:
Die Mängel sind nicht nur oberflächlich, sondern beziehen sich auf die Gebäudesubstanz. Kriterien sind beispielsweise: schlecht isolierte, einfach verglaste Fensterscheiben samt Rahmen, zerstörte Gewände von Fenstern und Türen oder erneuerungsbedürftige Dacheindeckungen etc.

Kategorie	Kriterien / Handlungsbedarf	Förderfähigkeit
Gebäude mit erheblichen Mängeln	– Bsp.: Erhebliche Beeinträchtigung des Straßen-/Stadtbildes, erhebliche Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung, erneuerungsbedürftige bauliche Anlage ➢ **hoher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf**	**förderfähig**

Erläuterung
Die zuvor genannten Kriterien treten in dieser Kategorie in massiv gebündelter Form auf. Es sind erhebliche finanzielle Mittel notwendig um die künftige Nutzung des Gebäudes zu sichern.
Bei sehr schweren Mängeln ist die Verhältnismäßigkeit der Maßnahme zu prüfen. Hier kann unter Umständen ein Abriss, Teilabriss oder eine Neubebauung dem Ziel der Gesamtmaßnahme eher entsprechen.

4.1.2 Gebäudekategorisierung im VU-Gebiet

Weit über die Hälfte der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet weisen Mängel auf. Insbesondere entlang der Saarlandstraße (zwischen der Kreuzung Mühlenweg im Norden und Bachpfort im Süden), aber auch an der Burgstraße und in der Prof.-Kraus-Straße trifft man auf Gebäude mit mittleren Mängeln. Ein Schwerpunkt der Kategorie „erhebliche Mängel“ befindet sich am Rathausplatz, direkt im Ortszentrum, sowie an der „Bachpfort“ (Kreuzung Saarlandstraße / Brunnenweg). Alle genannten Bereiche liegen in der zentralen Zone des Ortskerns und prägen dessen Erscheinungsbild entsprechend negativ. Darüber hinaus sind viele Gebäude der Kategorie „ohne oder leichte Mängel“ mit ortsuntypischen Materialien bzw. Fassadenelementen gestaltet, die ihrerseits das Gesamterscheinungsbild beeinträchtigen. Aus der allgemeinen Erfahrung heraus ist zudem davon auszugehen, dass viele Gebäude nicht über einen zeitgemäßen Grundrisszuschnitt und eine entsprechende technische Ausstattung verfügen.



Plan: Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Fotos: oben: hoher Sanierungsbedarf; unten: Überformung durch ortsuntypische Materialien/ z.T. San-Bedarf

4.1.3 Denkmalschutz

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Generaldirektion kulturelles Erbe stehen das historische Rathaus (Burgstr.2) sowie das Ensemble „Haus der 100 Fenster“ (Saarlandstr. 176) sowie je ein Fassadenelement an den Gebäuden Saarlandstr. 180 und Prof.-Kraus-Straße 127 unter Denkmalschutz.

Fotos v.l.: Haus der 100 Fenster; Lageplan Denkmäler, Historisches Rathaus

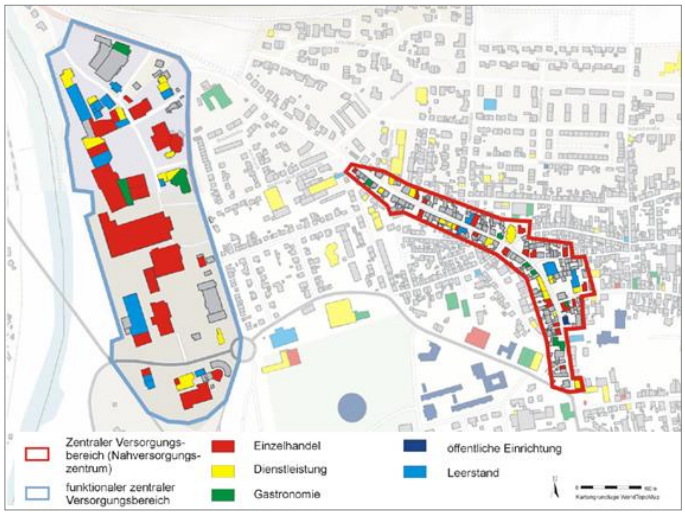
4.1.4 Fazit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Augenscheinlich liegt bei über 50% der erfassten Hauptgebäude ein förderfähiger Handlungsbedarf vor. Darüber hinaus muss davon ausgegangen werden, dass ein nicht unerheblicher Gebäudeanteil der Kategorie „leichte Mängel“ im Rahmen einer Einzelfallprüfung als förderfähig eingestuft wird. Es liegt im Interesse der Gesamtentwicklung diese Mängel zu reduzieren.

4.2 Nutzungsstruktur

Im Rahmen der Nutzungskartierung wurden folgende Kategorien gebildet: Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe, Handel, öffentliche / soziale / kulturelle Nutzung, Nebengebäude, Leerstand.

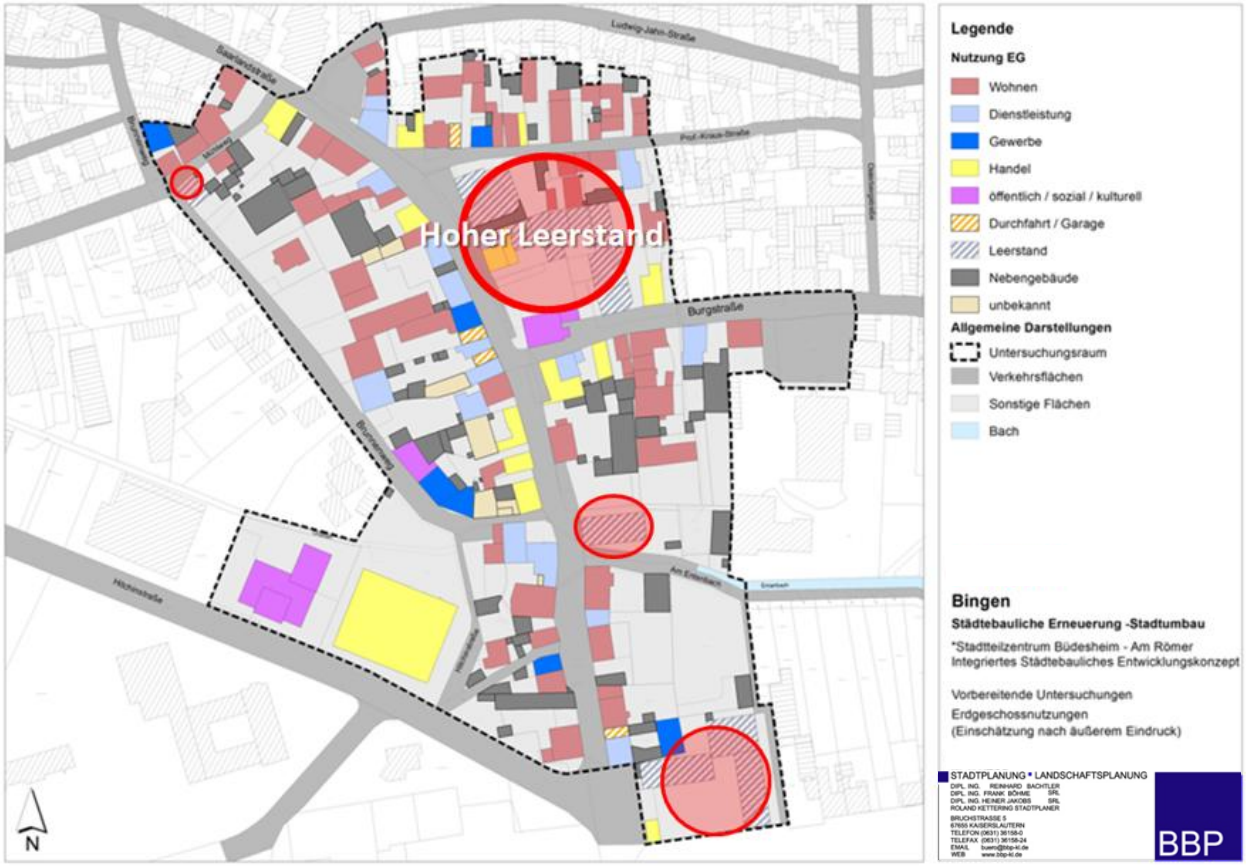
Im VU-Gebiet besteht eine Nutzungsvielfalt, die sich überwiegend aus Handel, Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen sowie öffentlichen und sozialen Einrichtungen zusammensetzt. Dabei konzentrieren sich (im VU-Gebiet) Handel und Dienstleistung weitgehend auf die Saarlandstraße, zwischen den Kreuzungen Mühlweg und Brunnenweg. Das Einzelhandelskonzept Bingen (Verfasser: BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand 02/2014) weist als „Zentralen Versorgungsbereich / Nahversorgung“ darüber hinaus die Flächen entlang der Saarlandstraße bis zur Kreuzung



Plan: Entwurf zum Einzelhandelskonzept Verfasser: BBE Handelsberatung GmbH, Köln

Keppsmühlstraße und im Süden bis zur Kreuzung Hitchinstraße mit folgender Beschreibung aus: *„Der Versorgungsbereich (rote Abgrenzung) bezieht sich vor allem auf den Stadtteil Büdesheim mit knapp 7.200 Einwohnern. Für das Nahversorgungszentrum ist eine bestandsichernde Weiterentwicklung zu empfehlen. Größere Entwicklungsflächen weist der Standort nicht auf, so dass ausschließlich die Entwicklung im Bestand zu forcieren ist und dabei die Versorgungsbedeutung für die im Stadtteil ansässige Bevölkerung gesichert werden soll*." Das Gutachten konstatiert darüber hinaus: *„Bei der Betrachtung der Stadtteile zeigt sich, dass sich die größten Angebote im Lebensmittelbereich auf den Stadtteil Büdesheim konzentrieren. Vor allem die Lebensmittelanbieter am Standort Scharlachberg übernehmen wichtige gesamtstädtische Versorgungsfunktionen." (blaue Abgrenzung)*

Als sehr problematisch stellt sich die sichtbare Leerstandssituation im Umfeld des zentralen „Rathausplatzes" dar. Insbesondere der Leerstand an den Platzrändern, wie z.B. der ehemalige Nettomarkt (Burgstraße 8) wirkt sich negativ auf Image und Erscheinungsbild des Ortskerns aus. Gleiches gilt für den Leerstand am Entenbach (ehem. Schleckermarkt / Saarlandstraße 145). Man kann hier schon von einem „Trading Down-Prozess" sprechen. Unter dem Begriff „Trading Down" versteht man einen typischen Entwicklungstrend eines Stadtteilzentrums vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben hin zu zunehmenden Leerstand und ausbleibender Kundschaft. Umsatzeinbußen und Leerstände bedeuten parallel dazu sinkende Investitionsbereitschaft für die Immobilien und geringer werdendes Interesse potentieller Investoren.



Plan: Erdgeschossnutzungen / Stand 01/2014

Ebenfalls in besonderem Maße negativ prägend ist der Leerstand an der südlichen Zufahrt zum Ortskern (Hitchinstraße / Saarlandstraße / Raiffeisenstraße).

Positiv ist, dass in fast allen Hauptgebäuden zumindest im Obergeschoss gewohnt wird. Allerdings ist einschränkend anzumerken, dass die Wohnnutzung von außen nicht immer eindeutig eingeschätzt werden kann. Zudem ist vorliegend nicht bekannt, wie sich die Altersstruktur bzw. die Bewohnerstruktur im VU-Gebiet darstellt. Aufgrund diverser Gespräche mit Ortskundigen ist davon auszugehen, dass der Ortskern Büdesheims, aufgrund einer Überalterung der Bewohner, in Zukunft mit zunehmendem Leerstand zu rechnen hat.

4.2.1 Fazit Handlungsbedarf Nutzungsstruktur

Im Entwurf zum Einzelhandelskonzept Bingen (Verfasser: BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand 02/2014, S.58) wird für den Ortskern Büdesheim eine bestandsichernde Weiterentwicklung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie empfohlen, um insbesondere die Versorgungsbedeutung für die im Stadtteil ansässige Bevölkerung zu sichern und einem schleichenden „Trading Down-Prozess“ entgegen zu wirken.
Im Rahmen des vorliegenden ISEKs wird darüber hinaus auf die Notwendigkeit der Stabilisierung und des Ausbaus des Ortskerns als Wohnstandort verwiesen.

Fotos: oben: Leerstand im Umfeld Rathausplatz; unten: Leerstand ehem. Schleckermarkt und am südlichen Stadteingang

4.3 Verkehr

4.3.1 Fließender Verkehr

Trotz Ausbau der Hitchinstraße und der Schultheiß-Kollei-Straße nutzen Ortskundige aus den umgebenden Ortsteilen häufig die Saarlandstraße als direkte Verbindung nach Bingen. Dies führt zu einer erhöhten Verkehrsbelastungen für die angrenzenden Nutzungen und mindert die Aufenthaltsqualität im Ortskern. Die an das Untersuchungesgebiet angrenzende Keppsmühlstraße ist ebenfalls von diesem „Schleichverkehr“ betroffen.

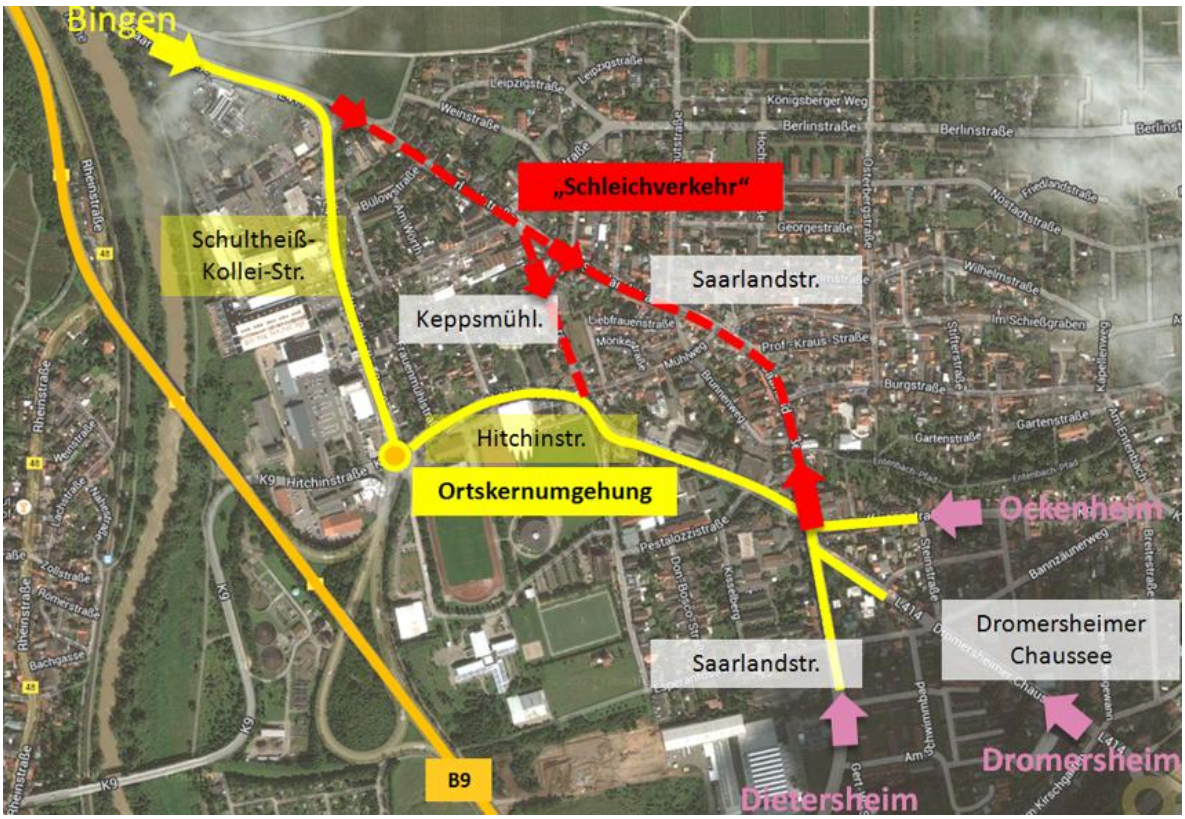


Abb.: Verlauf der Ortskernumgehung Hitchinstraße / Schultheiß-Kollei-Straße (gelbe Linie) und der durch „Schleichverkehr“ belasteten Saarlandstraße und Keppsmühlstraße(rote Linie). (Darstellung BBP auf Grundlage von Google-Map)

Die übrigen Straßen im VU-Gebiet sind in ihrer Belastung als gering zu bezeichnen (siehe auch Anhang: Plan Verkehr / Parken). Separate Fußwege gibt es nur entlang des östlichen Entenbachs, bzw. als Zuwegung zu diesem Grünbereich, wie z.B. von Seite der Raiffeisenstraße.

4.3.2 Ruhender Verkehr

Das im Rahmenplan 2001 konstatierte hohe Stellplatzdefizit im Ortskern konnte bislang nicht behoben werden. Die Parkplatzsuche gestaltet sich sowohl für die Kunden von Einzelhandel Dienstleistung und Gastronomie, als auch für Anwohner im gesamten Untersuchungsgebiet als schwierig. Die allgemeine Zunahme des PKW-Aufkommens erschwert die Situation zusätzlich. (s.a. Anlage 3: Vereinfachter Stellplatzbedarfsnachweis)

4.3.3 Fazit Handlungsbedarf Verkehr

Es bedarf dringend weiterer Maßnahmen zur Verringerung der Verkehrsbelastung der Saarlandstraße. Hierzu zählen einerseits die Verkehrsführung und andererseits die verkehrsberuhigende Gestaltung, insbesondere der Eingangsbereiche.
Für den gesamten Untersuchungsbereich bedarf es konkreter Konzepte zur Regelung und zur Erweiterung des öffentlichen und des privaten Stellplatzangebots.

Der Fußweg entlang des Entenbachs sollte Richtung Westen weitergeführt werden, um so eine durchgehende, sichere und attraktive West-Ost-Verbindung zu schaffen, die wiederum mit den angrenzenden Bereichen zu vernetzen ist.

4.4 Stadtgestalt und Freiflächen

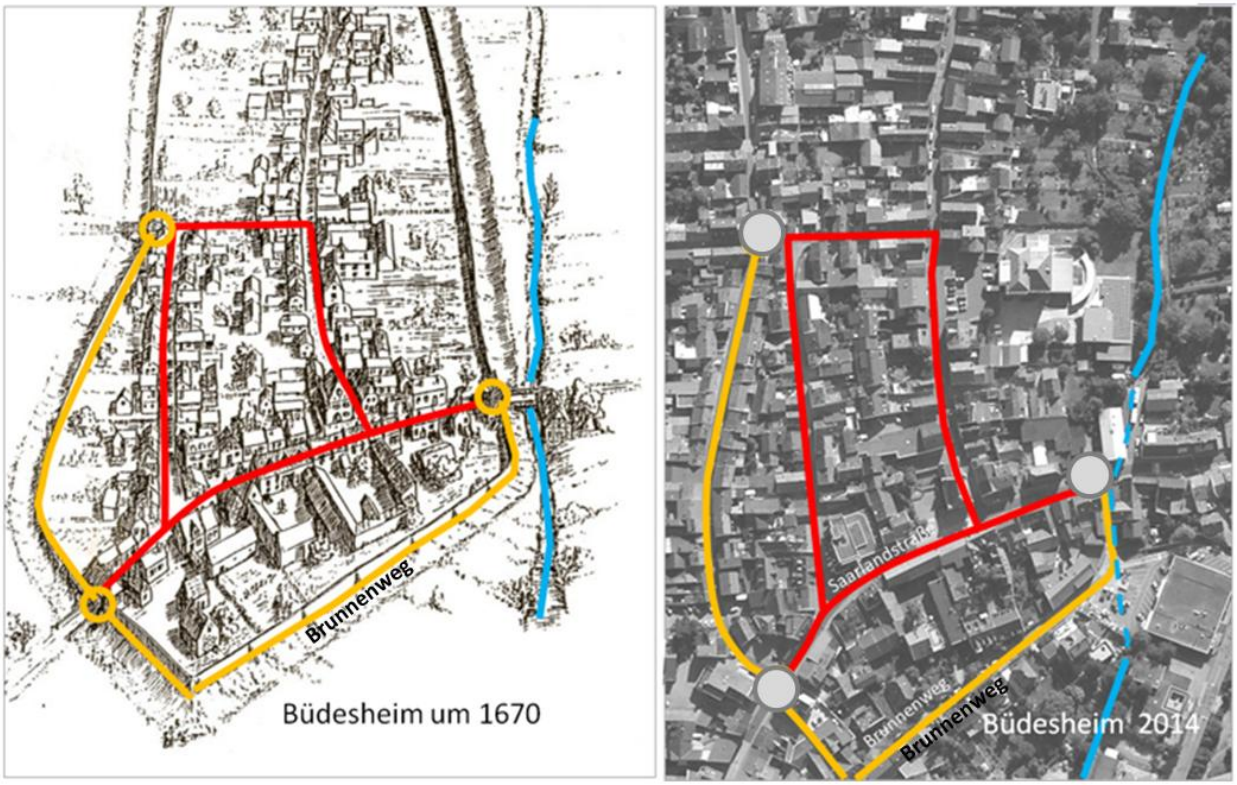


Abb.: Gegenüberstellung des Stadtgrundrisses um 1670 und des heutigen Stadtkerngrundrisses (Darstellung BBP)

4.4.1 Ortsgrundriss und städtebauliche Gestalt

Wie die Gegenüberstellung der Ortsgrundrisse 1670 und 2014 zeigt, sind der historische Straßenverlauf im Ortskern und der Verlauf des Entenbachs weitgehend erhalten. Nicht mehr sichtbar sind die historischen Ortseingänge. Das historische Rathaus stellt durch seine besondere Gestalt und Stellung im Straßenraum den zentralen Blickfang am Schnittpunkt Burgstraße / Saarlandstraße dar. Die bauliche Dichte ist im Vergleich zu der historischen Darstellung heute sehr viel höher. (s.a. Anhang: Plan „ Grün in der Stadt“) Die ehemals als Gärten genutzten Grundstücksflächen sind heute meist versiegelt und mit Nebengebäuden bestückt, was zu einer deutlichen Minderung der Wohnumfeldqualität und des Kleinklimas führt.

Ebenfalls erhalten und heute prägend sind die überwiegend geschlossenen Raumkanten entlang der Saarlandstraße, der Prof.-Kraus-Str. und der Burgstraße.

Die fast durchgehend zweigeschossige Bebauung lässt diese Raumkanten homogen erscheinen.
Meist wird dieser positive Raumeindruck durch angepasste Gebäudekubaturen und Fassadengliederungen unterstützt.

Diese Homogenität wird drastisch gestört durch das in Kubatur und Höhe stark abweichende und wie ein überdimensioniertes, gestaltfremdes Solitär wirkende Gebäude Saarlandstraße 129 und den dazugehörigen rückwärtigen, durch eine Tiefgaragenzufahrt geprägten Bereich. Auch das Umfeld der Sparkasse (Saarlandstraße 113) weist stadträumliche Defizite auf

Fotos: links: homogene Fassadenabfolge; Mitte: von typ. Ortsbild stark abweichendes Solitär; rechts: aufgelöste, untypische Struktur

Als ein weiterer, städtebaulich unbefriedigender Bereich präsentiert sich die südliche Zufahrt zum Ortskern, an der Kreuzung Saarlandstraße, Hitchinstraße, Raiffeisenstraße. Fehlende Raumkanten, leer stehende Nebengebäude, versiegelte Flächen ohne Gestaltqualität wirken hier wenig repräsentativ.

Fotos: links: städtebauliche unbefriedigende Bereiche an südlichem Stadteingang und Brunnenweg; rechts: unsachgemäße Fassadengestaltung mit ortsuntypischen Materialien und Farben

Innerorts erinnern viele historische Gebäude an die Weinbaukultur Büdesheims. Einige sind ortstypisch und fachgerecht saniert. Im Gegensatz dazu trifft man oftmals auf Gebäude deren historische Fassadengliederung durch unsachgemäße Modernisierung nicht mehr zu erkennen ist und / oder die mit ortsuntypischen Materialien (häufig Keramikfliesen) gestaltet sind. Diese Abweichungen prägen in der Summe das Ortsbild negativ.

4.4.2 Plätze und Freiflächen

Der Rathausplatz „Am Römer“ ist das „Herz“ des Büdesheimer Ortskerns und zugleich der einzige Stadtplatz im VU-Gebiet. Der in den 1970er Jahren gestaltete Platz kann die heutigen Nutzungs- und Gestaltungsansprüche nicht mehr erfüllen. Die Platzränder sind von Leerstand und Sanierungsbedarf geprägt.

Im Rahmen der Umsetzung der Stadtsanierung in Bingen-Büdesheim hat die Stadt Bingen einen Teil der umliegenden Gebäude um den Rathausplatz gekauft. Im Zuge eines im Jahr 2012 durchgeführten Städtebaulichen Ideenwettbewerbes wurden attraktive Lösungen für die Entwicklung dieses Bereichs gesucht. (s.a. Kap.3.3.2 „Vorliegende Einzelplanungen“). Die Neugestaltung des Areals soll *„das“* Impulsprojekt des Stadtumbaus in Büdesheim werden.

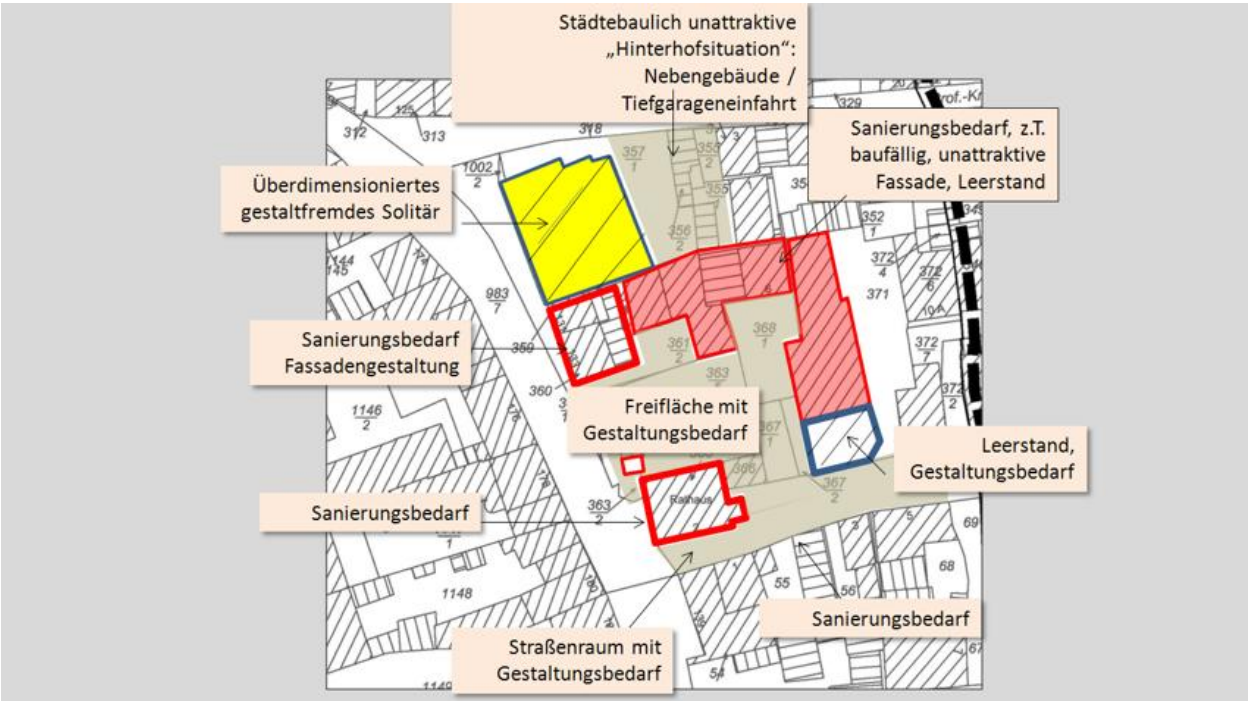


Abb.: Handlungsbedarf im Bereich Rathausplatz (Darstellung BBP)

Der im Vorfeld der Förderschule gelegene Parkplatz (der im Weiteren als „Burgplatz“ bezeichnet wird) weist als durchgehend asphaltierte Fläche einen hohen Gestaltungsbedarf auf. Ein ähnlich negatives Bild bietet die private Parkplatzfläche am Brunnenweg / Ecke Hitchinstraße.

Es gibt nur wenige private und keine öffentlichen Grünflächen im Untersuchungsbereich. Der von Ost nach West verlaufende Grünzug entlang des tief liegenden Entenbachs endet an der östlichen Gebietsgrenze, wo der Entenbach zunächst verrohrt und dann als für die Öffentlichkeit unzugänglicher Graben Richtung Westen weiterläuft. Das bereits im Städtebaulichen Rahmenplan geforderte Attraktivieren des Entenbach-Grünzugs wurde im Rahmen des Programms „Aktion Blau“ konkretisiert. Die Umsetzung des ersten Bauabschnittes (bis zur östlichen VU-Gebietsgrenze) wird in Kürze begonnen (Stand Mai 2014). (s.a. Kap. 3.3). Für den das VU-Gebiet betreffenden Bereich, schlägt die Planung eine Sichtbarmachung des Entenbachs als Wasserrinne sowie eine Aufweitung und ökologische Aufwertung ab der Freifläche des Kindergartens, Hitchinstraße 5, vor.

Die Qualität der Straßenflächen stellt sich sehr unterschiedlich dar. Während sich die Saarlandstraße, die Prof.-Kraus-Straße oder der Mühlweg in gutem, bis sehr gutem Zustand befinden, weisen der Brunnenweg, die Burgstraße und die Hitchinstraße Sanierungsbedarf auf. Der Umbau der beiden zuletzt genannten ist zurzeit in Planung.

Der überwiegende Anteil der privaten Freiflächen ist versiegelt. Rückwärtige Bereiche sind häufig mit zum Teil leer stehenden und / oder in schlechtem Zustand befindlichen Nebengebäuden „verbaut“. Soweit solche Bereiche für die Öffentlichkeit einsehbar sind, wirken sie sich negativ auf das Ortsbild aus: Hierzu zählen die Flächen am südlichen Ortseingang Ecke Hitchinstr. / Saarlandstr. / Raiffeisenstr., der Privatparkplatz am Brunnenweg oder aber auch die „Ruine“ am nördlichen Ende des Brunnenwegs.

4.4.3 Fazit Handlungsbedarf Stadtgestalt und Freiflächen

Die Aufwertung und Belebung des Rathausplatzes zum zentralen Aufenthaltsbereich ist die wichtigste Aufgabe und das zentrale Impulsprojekt zur Entwicklung des Stadtzentrums „Am Römer“. Daneben gibt es einen vielfältigen Handlungsbedarf auf öffentlichen und privaten Flächen. Im Sinne einer „Corporate Identity“ sollte im Zuge der Rathausplatzplanung ein umfassendes Freiraumkonzept entwickelt werden, bei dem das Sichtbarmachen des Entenbachs, aber auch die Gestaltung des Stadteingangs Süd weitere Schwerpunkte darstellen.

5 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die gem. §171b BauGB i.V.m. §139 BauGB im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts, als Grundlage zur Abgrenzung von Stadtumbaugebieten, durchzuführende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB), fand im März 2014 in schriftlicher Form statt. Es wurde insbesondere zu folgenden Fragen um eine Stellungnahme gebeten:

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

Die vorliegende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist Bestandteil der Untersuchungen zur Erstellung des Konzeptes und dient der frühzeitigen, allgemeinen Informationsfindung. Den TöB wurden ein Plan mit Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes zur Verfügung gestellt.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben jedoch keine Anregungen vorgebracht, d.h. keine Stellungnahme abgegeben:

- Breitband-Projekt-Büro Rheinland-Pfalz
- Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur, Abteilung 9
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom AG, T-Com, TI NL Mitte, Bauherren-Beratungsbüro
- Ev. Kirchengemeinde Büdesheim
- Freiwillige Feuerwehr Bingen
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie
- Kath. Kirchengemeinde Büdesheim
- Kreishandwerkerschaft
- Landesbetrieb Mobilität Worms
- ORN
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
- Polizeiinspektion Bingen
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe,
- Geschäftsstelle Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Stadtverwaltung Bingen, StA 80, Touristik und Sport und Agenda 21
- Stadtverwaltung Bingen, StA.20-4, Liegenschaften
- Stadtverwaltung Bingen, StA. 32, Ordnungsamt
- Stadtverwaltung Bingen, StA.64, Gebäudewirtschaft
- Stadtwerke Bingen, Abteilung Straßenbau
- Stadtverwaltung Bingen, StA.67, Gartenamt
- Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd

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

- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
- DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service
- SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Stadtverwaltung Bingen, StA.50, Sozialamt

Folgende Träger öffentlicher Belange haben ausschließlich Hinweise zur Bauausführung und der Beachtung der einschlägigen DIN-Normen bei der Bauausführung, zum Erschließungsbeitragsrecht, ordnungsrechtlichen Fragestellungen bzw. zur Umlegung und somit keine Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Landesamt für Geologie u. Bergbau
- RNN
- Vermessungs- und Katasteramt, Rheinhessen-Nahe
- Westnetz GmbH
- Stadtverwaltung Bingen, StA.60-Umwelt
- Stadtverwaltung Bingen, StA.81, Beitragsveranlagung

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht:

- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Bau- u. Kunstdenkmalpflege
- Industrie- und Handelskammer
- Kreisverwaltung Mainz-Bingen
- Landwirtschaftskammer
- SGD Süd, Regio WAB Mainz
- Stadtverwaltung Bingen, StA.60-3, Bauaufsicht
- Stadtwerke Bingen

Nachfolgend werden diejenigen Stellungnahmen, die Anregungen zur Planung enthalten haben, wiedergegeben und durch eine Beschlussempfehlung gewürdigt.

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (Beschlussempfehlung/Sachverhalt)
Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Bau- u. Kunstdenkmalpflege vom 17.03.2014	
Im Planungsgebiet „Am Römer", Stadtteil Bingen-Büdesheim, befinden sich einige Kulturdenkmäler. Genauere Angaben können Sie den beiliegenden Kopien entnehmen. Grundsätzlich haben wir keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wir weisen jedoch darauf hin, dass Kulturdenkmäler nur mit Genehmigung instandgesetzt oder verändert werden dürfen. Zuständig dafür ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Mainz-Bingen, die eine Kopie dieses Schreibens erhält.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Umsetzung von Einzelmaßnahmen ggf. berücksichtigt.**
Industrie- und Handelskammer vom 09.04.2014	
als öffentliche Aufgabenträger nehmen wir hiermit Stellung zu den „Vorbereitenden Untersuchungen" zur Festlegung eines Stadtumbaugebietes wie folgt: Als IHK- Organisation vertreten wir das Gesamtinteresse der Gewerbetreibenden. Im Untersuchungsgebiet handelt es sich dabei überwiegend um Einzelhandel, sowie Gastronomie und konsumnahe Dienstleistungen. Insofern bitten wir Sie, bei der weiteren Planung von Maßnahmen die Belange dieser Gruppen allgemein und insbesondere bei der Auswahl, welches der Konzepte der Preisträger des Ideenwettbewerbs bei der Umgestaltung des Rathausplatzes umgesetzt wird, zu berücksichtigen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Umsetzung von Einzelmaßnahmen ggf. berücksichtigt.**
Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom 11.04.2014	
Öffentliche Belange und Planungen der Kreisverwaltung werden von ihrem Stadtumbauprojekt nicht berührt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen bitten wir zu beachten, dass sich im Untersuchungsgebiet Kulturdenkmäler befinden. Denkmalpflegerische Belange sind zu beachten, auch hinsichtlich der Umgebung zu den Kulturdenkmählern. Anliegend erhalten Sie einen Übersichtsplan mit den Kulturdenkmälern.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Umsetzung von Einzelmaßnahmen ggf. berücksichtigt.**

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (Beschlussempfehlung/Sachverhalt)
Landwirtschaftskammer vom 03.04.2014	
aus landwirtschaftlicher Sicht begrüßen wir grundsätzlich Maßnahmen zur Aufwertung von Ortskernen, um hier auch in Zukunft ein intaktes Umfeld und Erscheinungsbild zu bewahren. In Bingen-Büdesheim befinden sich zudem einige Weingüter im Ortszentrum, die auch von einem ansprechenden Erscheinungsbild der Gebäudestruktur im Umfeld profitieren können. Zu den von Ihnen gestellten Fragen nehmen wir im Einzelnen wie folgt Stellung: 1. Konkrete Planungen bestehen unsererseits im Untersuchungsgebiet nicht. 2. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich die Hofstelle des Weingutes Ewen (Saarlandstraße 141). Weitere Betriebe befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes (bspw. Burgstraße). Die Belange der Betriebe sind bei der Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen. Sofern bauliche Änderungen im Straßenraum oder im sonstigen direkten Umfeld der Betriebe geplant sind, dürfen diesen keine Nachteile entstehen. 3. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass Renaturierungsmaßnahmen am Entenbach vorgesehen sind. Im Nahbereich des Baches befindet sich eine Halle des Weingutes Ewen (Flur 40, Nr. 62/1, 62/2, 62/3). Die Zufahrt und Nutzung der Halle muss stets gewährleistet bleiben. Für weitere Fragen und die Unterstützung bei der Umsetzung des Verfahrens stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Umsetzung von Einzelmaßnahmen ggf. berücksichtigt.**
SGD Süd, Regio WAB Mainz vom 15.04.2014	
mit Ihrem Schreiben vom 06.03.2014 baten Sie darum, zu dem Untersuchungsgebiet des o.g. Projektes drei Fragen zu beantworten. Hierzu nehme ich aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung nehme: **1. Allgemeine Wasserwirtschaft** Im südlichsten Abschnitt des Untersuchungsgebietes befindet sich der Entenbach (Gewässer III. Ordnung). In Ihren textlichen Erläuterungen wird ausgeführt, dass eine der angestrebten Maßnahmen zur Aufwertung des Ortszentrums Büdesheim die Renaturierung des Entenbaches ist. Diese Maßnahme ist	

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (Beschlussempfehlung/Sachverhalt)
aus wasserwirtschaftlicher Sicht in jedem Fall zu begrüßen, zumal sich der Entenbach aufgrund seines Ausbauzustandes und der dichten Besiedelung im unmittelbaren Gewässerumfeld in einem ökologisch und strukturell sehr schlechten Zustand befindet. Das Konzept für eine naturnähere Umgestaltung des Entenbaches in Verbindung mit dem Anlegen eines Grünstreifens entlang dem Gewässer wurde bereits mit meiner Behörde abgestimmt. Das von Ihnen gekennzeichnete Untersuchungsgebiet beinhaltet jedoch leider nur einen sehr kleinen Abschnitt dieses Gesamtkonzeptes. Da mit dem hier vorgestellten Förderprogramm „Stadtumbau" die Aufwertung des Ortszentrums von Büdesheim angestrebt wird, mit dem Leitziel, das Zentrum u.a. in städtebaulicher und ästhetischer Hinsicht weiterzuentwickeln, sollte in das Untersuchungsgebiet möglichst der gesamte Planungsbereich, den das Gesamtkonzept zur Umgestaltung des Entenbaches umfasst, mit einbezogen werden. Ich bitte daher zu prüfen, inwieweit das Untersuchungsgebiet um den geplanten Grünstreifen entlang des Entenbaches, d.h. vom Ententeich bis zur Hitchinstraße erweitert werden kann, zumal sich dies im Hinblick auf das Förderprogramm der Aktion Blau Plus positiv auswirken kann. Mit dem neuen Programm der Aktion Blau **Plus** soll schließlich noch mehr als bisher bei Renaturierungsmaßnahmen u.a. die kommunale Entwicklung mit einbezogen und miteinander vernetzen werden.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Eine Erweiterung des Projektgebietes wird aufgrund des seitens der ADD und des Ministeriums benannten Projektumfanges nicht vorgenommen, da anderenfalls die angedachten Maßnahmen im mit höchster Priorität zu entwickelnden Zentrum Büdesheims hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit und Finanzierung in Frage gestellt würden.**
2. Abwasserbeseitigung Bezüglich der Abwasserbeseitigung sind keine Anmerkungen zu machen.	
3. Wasserschutzgebiete, Grundwasserschutz In dem Untersuchungsgebiet sind weder Wasserschutzgebiete vorhanden noch Brunnenanlagen bekannt. Darüber hinaus liegen diesbezüglich auch keine Planungen innerhalb des Untersuchungsgebietes vor.	

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Abwägung (Beschlussempfehlung/Sachverhalt)
4. Bodenschutz Für das Plangebiet sind mir keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Ich weise darauf hin, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) für die Stadt Bingen noch nicht erhoben wurden. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen empfehle ich prüfen zu lassen, ob bei der Stadtverwaltung Bingen Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen im Plangebiet vorliegen oder aus sonst allgemein zugänglichen Informationsquellen Erkenntnisse über Altstandorte (stillgelegte Tankstellen, chem. Reinigungen etc.) vorliegen, die einen Bodenbelastungsverdacht ergeben. Sollten sich Anhaltspunkte auf das Vorhandensein einer Bodenbelastung im Plangebiet ergeben, bitte ich um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise.	
Stadtverwaltung Bingen, StA.60-3, Bauaufsicht vom 07.04.2014	
zu 1. im Plangebiet gibt es derzeit zwei aktuelle Umbauprojekte: BV Saarlandstraße 166 – Dachgeschossumbau (AZ 116-13) BV Saarlandstraße 145 – Umbau und Nutzungsänderung des ehemaligen Schlecker Marktes zu einer Gaststätte mit Veranstaltungsraum (AZ 101-13) zu 2. Nähere Betrachtung der Brandschutzdefizite im Gebäudebestand zu 3. -	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Umsetzung von Einzelmaßnahmen ggf. berücksichtigt.**
Stellungnahmen im Originalwortlaut	**Abwägung (Beschlussempfehlung/Sachverhalt)**
Stadtwerke Bingen, Straßenbau vom 17.03.2014	
die Stadtwerke Bingen, Abteilung Straßenbau, betreiben in dem dargestellten Untersuchungsgebiet die Planungen zum Ausbau der Burgstraße. Als Anregung bitten wir die Überlegung einzubeziehen, durch eine verkehrslenkende Beschilderung der überregionalen Radwege, den Fahrradtourismus zur Büdesheimer Kernzone zu lenken.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Umsetzung von Einzelmaßnahmen ggf. berücksichtigt.**

6 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Nach § 171b Abs.3 BauGB i.V.m. § 137 BauGB i.V.m. § 3 BauGB sollen bei der Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene möglichst frühzeitig beteiligt werden.

Im Rahmen der Vorbreitenden Untersuchungen und der Erarbeitung des ISEKs fand am 18.03.2014 die erste und am 20.05.2014 die zweite Bürgerversammlung statt. Zu beiden Veranstaltungen wurden die Betroffenen direkt und die Allgemeinheit über Printmedien und Aushang eingeladen. Beide Termine waren mit 100 bzw. 40 Personen gut besucht.

Die Bürger wurden in beiden Veranstaltungen je nach Sachstand über die Untersuchungsergebnisse, den Entwurf des Rahmenplans, die Abgrenzungsvorschläge der Fördergebiete und die Fördermodalitäten ausführlich informiert und hatten Gelegenheit in offener Diskussion Stellung zu nehmen.

In den beiden Veranstaltungen wurde deutlich, dass die Bürgerschaft die Festlegung eines STU- und eines San-Gebiets befürwortet. Das wichtigste Ziel aus Sicht der Bürger ist dabei die Entwicklung und Neugestaltung des Rathausplatzes und seines Umfelds ist.

Folgende Aussagen und Anregungen mit direktem Bezug zum VU-Gebiet wurden aus den Plänen heraus getroffen bzw. gegeben:

Bürgerversammlung, am 18.03.2014

Aussagen und Anregungen aus Plenum	Stellungnahme
Rathausplatz Im Rahmen des Platzausbaus soll die Funktionalität der Beläge beachtet und das Pflaster in allen Bereichen fußgängerfreundlich gestaltet werden. Das Pflaster auf dem Rathausplatz sei von der Optik her schön, aber hinsichtlich der Belehrbarkeit eine Zumutung gerade für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger.	Die Barrierefreiheit ist ein wichtiges Kriterium für die zukünftige Freiflächengestaltung in Büdesheim und wurde bereits in der Ausschreibung zum städtebaulichen Wettbewerb thematisiert.
Einige Bürger befürchten nach Ausbau des Rathausplatzes eine Zunahme der Veranstaltungen. Insbesondere die zunehmende Lautstärke bei Veranstaltungen wird als belästigend empfunden.	Hier wird von Seiten der Verwaltung erklärt, dass neben den etablierten Veranstaltungen wie Kerb, Nachkerb, 1. Mai etc. ein gesunder Mittelweg gefunden wird, damit jede Seite zu ihrem Recht komme. Es sei nicht geplant, dass an jedem Wochenende eine Veranstaltung stattfinden solle.
Entenbach Ein Bürger stellt den Ausbau des Entenbaches entlang der Hitchinstraße in Frage, da hier kaum Fußgänger seien	Ziel des Ausbaus ist es, eine attraktive durchgängige fußläufige West-Ost-Achse zu schaffen, die, wenn sie erst da ist, auch genutzt werden wird.
Mühlweg 4 / Schlechter Bauzustand Ein Bürger fragt nach einem Einschreiten des Bauamtes hinsichtlich des Bauzustandes der früheren Kneipe im Bereich Brunnenweg/Mühlweg (Brunneneck).	Die Verwaltung erklärt, dass die Stadt auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer angewiesen ist und nur bei einer Gefährdung einschreiten könnte.

Bürgerversammlung, am 25.05.2014

Aussagen und Anregungen aus Plenum	Stellungnahme
Zu Szenario Entenbachöffnung an Bachpfort: Die Öffnung wird von einigen Grundstückseigentümern hinsichtlich der Anfahrbarkeit sowohl der eigenen als auch der südlich liegenden Grundstücke kritisch gesehen.	Bei den dargestellten Skizzen handelt es sich um Szenarien zur Entwicklung eines Gesamtkonzeptes, nicht um feststehende Planungen. Die Umsetzbarkeit wird zum gegebenen Zeitpunkt unter Einbindung der Grundstückseigentümer eingehend geprüft. Es ist natürlich nicht im Sinne der Stadt, den Bach sichtbar zu machen und dafür Nutzungen der anliegenden Grundstücke zu behindern. Die Verwaltung bietet persönliche Beratungsgespräche vor Ort an.
Von mehreren Seiten wird darauf hingewiesen, dass der Entenbach im Umfeld der Saarlandstraße kaum Wasser führt und ein geringes Gefälle hat.	Der Bach könnte gestaut werden und in direkter Zuordnung zur Freifläche eine zusätzliche Attraktion darstellen.
Zu Szenario Entréebereich Süd: Es wird die Frage nach der Notwendigkeit des Ausbaus des Grundstücks an der Ecke Saarlandstraße/Raiffeisenstraße gestellt, da man von Dietersheim kommend, diese Fläche nicht sehen würde	Das Grundstück ist zwar nicht in dieser Sichtachse zu sehen, jedoch wird von allen anderen Straßen der Handlungsbedarf auf dieser brachliegenden Fläche sichtbar. Ziel ist es einen attraktiven Eingangsbereich zum Ortskern zu schaffen sowie eine ortskernstärkende Nutzung anzusiedeln.
Zu Szenario Verkehrsberuhigung Saarlandstraße: Auf die derzeit hohe der Saarlandstraße wird hingewiesen mit der Befürchtung, dass bei einer Zunahme des Ziel -und Quellverkehrs sich das alles überlagernde Problem der fehlenden Parkmöglichkeiten verstärke.	In den vorgestellten Szenarien wird das Thema Parken umfassend berücksichtigt.

Weitere Anregungen zum Ausbau des Rathausplatzes

Die Vereine „Büdesheim Aktiv“ und „Kerbe Club Büdesheim“ sind die Hauptveranstalter der traditionellen Feste in Büdesheim. Beide Vereine geben konkrete Anregungen zum Ausbau des Rathausplatzes, die in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird Ihnen von Seite der Verwaltung eine Einbindung in den Planungsprozess zugesagt.

Die ausführlichen Protokolle, zu beiden Veranstaltungen sowie die schriftlich eingegangenen Anregungen der Vereine „Büdesheim Aktiv“ und „Kerbe Club Büdesheim“ sind im Anhang nachzulesen.

7 BEGRÜNDUNG DER NOTWENDIGKEIT EINER STADTUMBAUMAßNAHME

§ 171a BauGB Abs.2 Satz 1 definiert Stadtumbaumaßnahmen als Maßnahmen, durch die in Gebieten, welche von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen sind, Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Ihre einheitliche und zügige Durchführung muss im Interesse der Allgemeinheit liegen.
Diese Voraussetzungen sind in dem Untersuchungsgebiet „Stadtteilzentrum Büdesheim – Am Römer“, wie in dem vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept dargestellt, gegeben.

§ 171a BauGB Abs.3 Satz 2 formuliert durch die beispielhafte Aufzählung von Zielen einer Stadtumbaumaßnahme indirekt Kriterien zur Feststellung städtebaulicher und struktureller Missstände, welche die Notwendigkeit einer Stadtumbaumaßnahme bzw. deren Eignung begründen. Auf die Situation im Untersuchungsgebiet treffen mehrere dieser Ziele zu. So soll die Stadtumbaumaßnahme insbesondere dazu beitragen, dass…..

….. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden

- Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch den häufigen sanierungsbedürftigen Zustand von Gebäuden sowie durch die hohe bauliche Dichte und den geringen Anteil an Grünflächen beeinträchtigt. Die Verkehrsbelastung der Saarlandstraße wirkt ebenfalls nachteilig auf die angrenzenden Nutzungen. Die gestalterischen und funktionalen Defizite des Rathausplatzes wirken sich negativ auf seine Umgebung aus.

….. innerstädtische Bereiche gestärkt werden

- Das gesamte Gebiet bedarf der funktionalen Stärkung um seiner Aufgabe als belebtes Zentrum Büdesheims gerecht zu werden.

….. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden

- Die betrifft insbesondere das Alte Rathaus und das Gebäude Saarlandstraße 145 (ehemaliges Kino bzw. ehemaliger Schleckermarkt.

….. einer anderen Nutzung nicht zuführbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden

- An den Platzrändern des Rathausplatzes, am Stadtentrées Süd und im Bereich Brunnenweg / Mühlstraße befinden sich baulichen Anlagen, deren Abriss wegen fehlender Nutzung vorgeschlagen wird.

….. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werd,

- Die freizulegenden Flächen am Rathausplatz und möglichst im Bereich des Stadtentrées Süd sollen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

….. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden

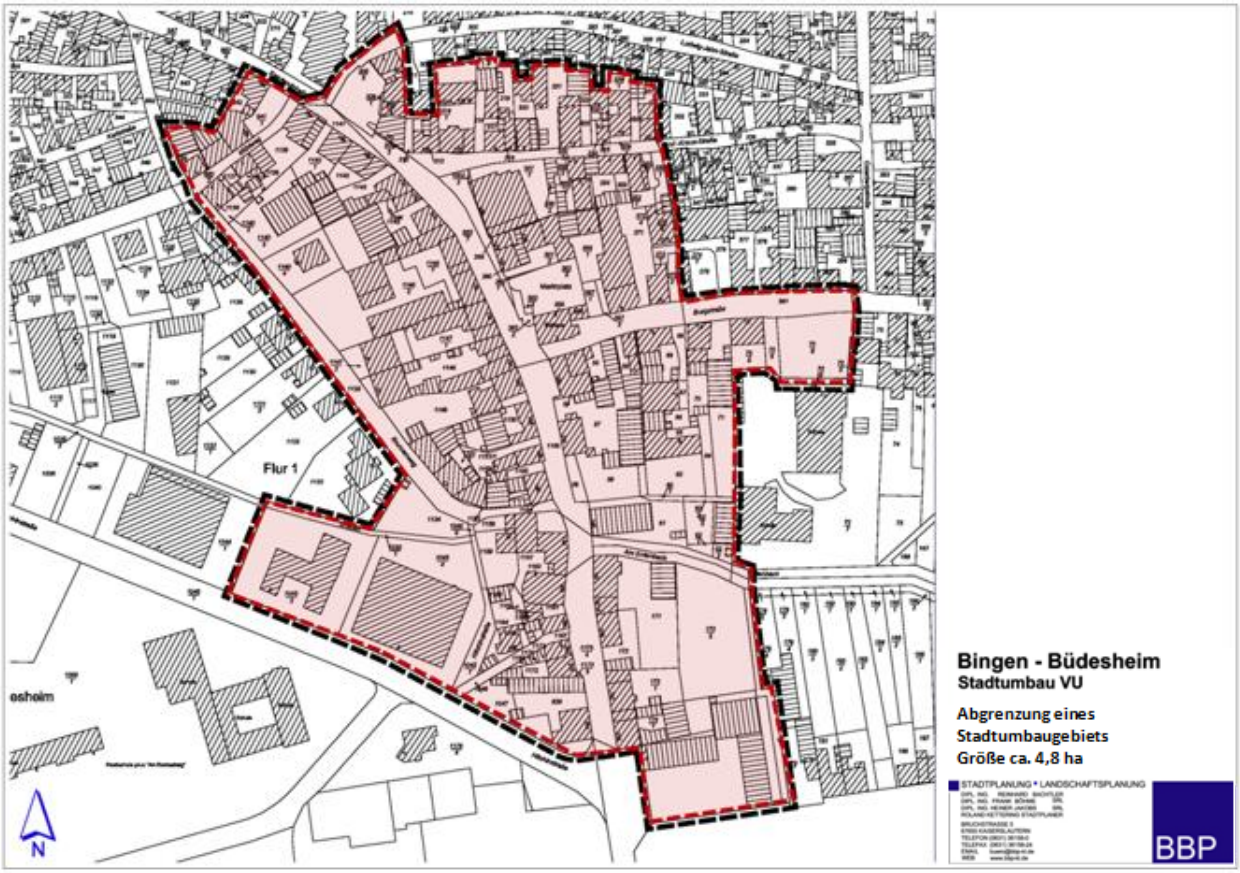
- Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, die Altbaubestände mit einer besonderen Gestaltqualität sowie der historische Stadtgrundriss sollen erhalten werden.

Die Anwendung des Städtebaurechts und den Einsatz von Städtebaufördermitteln ist somit notwendig und die Begründung der Festlegung eines Stadtumbaugebietes gegeben.

8 VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG EINES STADTUMBAUGEBIETS

Ein Stadtumbaugebiet ist gemäß § 171b Abs. 1 Satz 2 BauGB in seinem räumlichen Umfang so zu begrenzen, dass sich die Maßnahme zweckmäßig durchführen lässt, wobei auch einzelne Grundstücke aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden können. Die Frage der Zweckmäßigkeit bezieht sich u.a. darauf, ob nach realistischer Abwägung die Stadtumbaumaßnahme zügig durchgeführt, d.h. nach möglichst nicht mehr als 10 bis 15 Jahren abgeschlossen werden kann. Voraussetzung ist dabei die Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Der Vorschlag zur Abgrenzung des Stadtumbaugebiets „Stadtteilzentrum Büdesheim – Am Römer“ baut auf den Erkenntnissen aus der Bestandsanalyse, sowie der Beteiligung der Eigentümer, der Bürger und der Träger öffentlicher Belange auf. Der vorliegende Abgrenzungsvorschlag ist danach mit einer Fläche von rd. 4,8 ha deckungsgleich mit der Abgrenzung des VU-Gebiets (s.a. Kap 3.1), da, wie in der vorangegangenen Analyse dargestellt, ein umfassender Handlungsbedarf besteht.



Plan: Vorschlag zur Abgrenzung eines Stadtumbaugebiets, (Darstellung BBP. s.a. Kap 3.1)

9 ZIELE FÜR DEN STADTUMBAU BÜDESHEIM

Die Leitlinie des Stadtumbaus ist die funktionale Entwicklung und die Gestaltung des „Stadtteilzentrum Büdesheim – Am Römer“ unter dem Motto „ das Zentrum sichtbar machen“.

Die Ziele für den Stadtumbau sind:

Nutzung:

- dem erkennbaren „Trading-Down-Prozess“ entgegenwirken
- die Mischnutzung, Handel, Weinbau, Dienstleistung Wohnen, Kultur stärken
- vielfältige, zeitgemäße Wohnformen im Ortskern fördern
- Modernisierung und Sanierung der Bausubstanz
- Aufwertung des Wohnumfelds

Freiraum:

- Aufwertung der zentralen Nord-Süd-Achse „Saarlandstraße“ mit den Schwerpunkten Stadttor Nord, Bereich Rathausplatz, Stadttor Süd / Bachpfort, Entrée Süd
- umfassende Gestaltung des „Rathausplatzes“ und Neuordnung seines Umfelds
- durchgehende Gestaltqualität im öffentlichen Raum (Straßen / Plätze/ Grünflächen) schaffen
- durchgängige West-Ost-Achse für Fußgänger entlang des Entenbachs
- Schaffung von ortskernnahen Aufenthaltsbereichen
- Bachlauf sichtbar und erlebbar machen und in Ortsbild einbinden

Abb.: Schematische Visualisierung der Stadtumbauziele (Darstellung BBP. s.a. Kap 3.1)

Gestalt:
- Eingänge zum Ortskern definieren
- Historische Ortsgrundriss / Stadttore sichtbar machen
- Historische städtebauliche Strukturen und ortstypische Gebäudesubstanz sichern und punktuell behutsam entwickeln
- Bereiche mit unbefriedigenden städtebauliche Strukturen neu ordnen (z.B. Entrée Süd)
- Einheitliches Gestaltkonzept für den öffentlichen Raum („Corporate Identity“)
- Erhaltungs- und Gestaltungsrichtlinie für Gebäude definieren (Gestaltungssatzung)

Verkehr:
- Verminderung des „Schleichverkehrs“
- Geschwindigkeitsreduzierung durch bauliche / optische Maßnahmen
- Erweiterung des privaten und öffentlichen Stellplatzangebots im und am Ortskern
- Fuß- und Radwegenetz ausbauen und aufwerten

10 RAHMENPLANUNG FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG IM STADTUMBAUGEBIET

Im Ablauf der Vorbereitung von Stadtumbaumaßnahmen bildet die städtebauliche Planung den letzten Planungsschritt. Formal stellt der Rahmenplan die Visualisierung der in Kapitel 9 aufgeführten wesentlichen Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes dar. Inhaltlich bildet der Rahmenplan eine städtebauliche/planerische Synthese aus den vorhandenen Strukturen, den ermittelten Mängeln, den angestrebten Stadtumbauzielen und den Veränderungsmöglichkeiten.

10.1.1 Rechtsstatus des städtebaulichen Rahmenplans

Der Rahmenplan ist im Gegensatz zu einem etwaigen Bebauungsplan als sog. informelle Planung keine Rechtsnorm und kann deshalb leichter an die sich ändernden städtebaulichen Ziele der Gemeinde angepasst werden.

Der Rahmenplan stellt die Maßnahmen in ihrem räumlichen Kontext dar, die notwendig sind, um die formulierten Stadtumbauziele zu erreichen. Er trifft keine festgefügten Vorgaben für einzelne Vorhaben oder Objekte, sondern gibt lediglich den Rahmen vor, in dem sich die Durchführung des Stadtumbaus zu bewegen hat. Die Verteilung der Nutzung wird in Grundzügen dargelegt und die Flächen für mögliche bauliche Ergänzungen aufgezeigt. Er stellt in eher abstrakter Form die angestrebte Gliederung der Baustruktur und somit die zukünftige bauliche Entwicklung dar.
Die planerischen Aussagen erstrecken sich über die gesamte Fläche des Stadtumbaugebietes, also nicht nur über die öffentlichen, sondern auch über die sich in Privatbesitz befindenden Flächen. Hierzu ist anzumerken, dass die für solche privaten Flächen vorgeschlagenen Maßnahmen nur mit Zustimmung und in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern umgesetzt werden können.

Für das weitere Vorgehen bei dem Stadtumbau wird der Rahmenplan die Richtschnur sein. Ihn beschließt der Stadtrat Bingen als rahmensetzendes Planwerk, an dem in Zukunft die öffentlichen Maßnahmen orientiert und private Maßnahmen auf ihre Übereinstimmung mit den Stadtumbauzielen und die Einbettung in den größeren Planungszusammenhang geprüft werden. Für die Durchführung des Stadtumbaus ist der Rahmenplan durch weitere, sachlich oder räumlich zu differenzierende Planungen zu ergänzen bzw. zu konkretisieren.

10.1.2 Kurzbeschreibung der strukturellen Entwicklungsansätze für das STU-Gebiet:

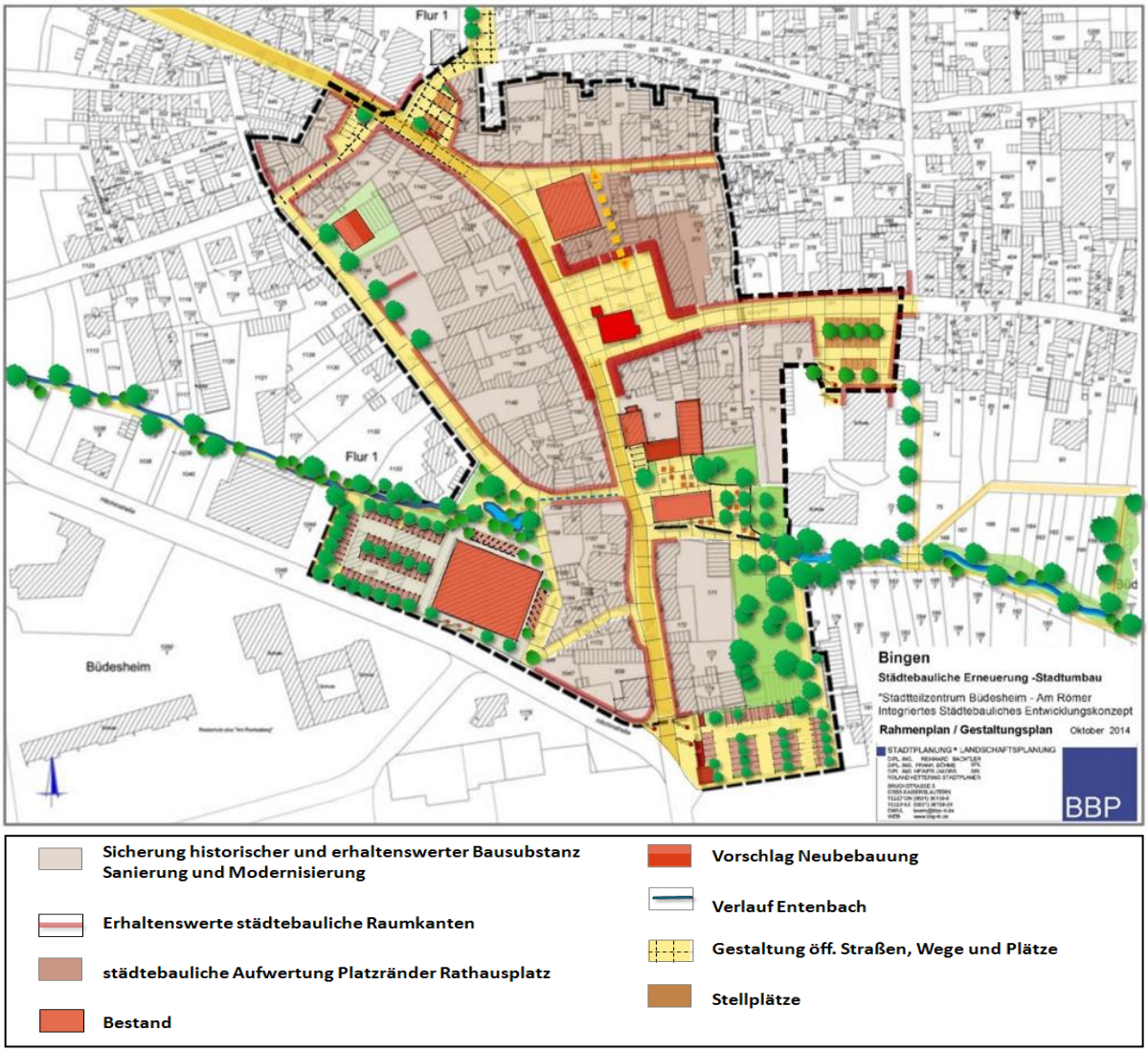
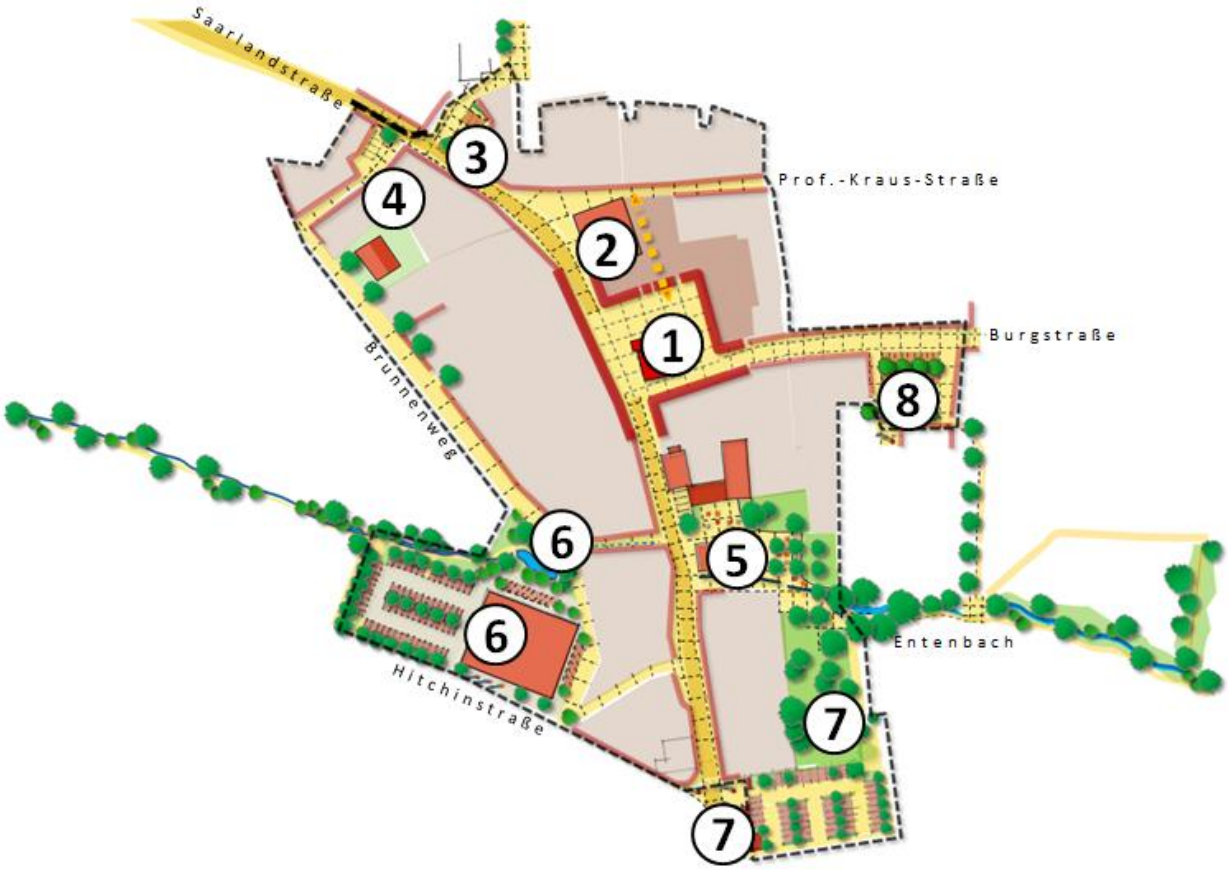


Abb.: Rahmenplan / Gestaltungsplan für den Stadtumbau „Stadtteilzentrum Büdesheim – Am Römer“

Um das „Stadtteilzentrum Büdesheim sichtbar und erlebbar zu machen“ bedarf es eines umfassenden Maßnahmenpakets, das öffentliche und private Maßnahmen bündelt. Der Rahmenplan trifft die grundsätzliche Aussage, dass der Schutz von erhaltenswerter Substanz und des historischen Stadtgrundrisses und seiner räumlichen Ausformung sowie eine sich an die Umgebung anpassende Sanierung und Modernisierung für die Gesamtfläche im Vordergrund steht. Daneben visualisiert er für Einzelbereiche konkrete Entwicklungsziele und macht sie so zu wichtigen Impulsgebern der Ortskernentwicklung. Die Strukturskizze stellt eine von mehreren Möglichkeiten für den jeweiligen Einzelbereich dar und ist nicht als endgültige Planung zu verstehen.

Darstellung von Einzelbereichen

Im Folgenden werden die Problematiken von Einzelbereichen dargestellt und mögliche Lösungsansätze aufgezeigt. Die Nummerierung stellt dabei **keine** Priorisierung dar.



1. Rathausplatz
2. Umfeld
3. Bereich Sparkasse
4. Stadttor Nord
5. Bereich „Bachpfort“ / Stadttor Süd
6. Bereich „Brunnenweg / Hitchinstraße“
7. Bereich Entrée Süd
8. Bereich „Burgstraße / Schule

Hinweis:
Die im Sinne der Gesamtmaßnahme notwendig Sanierung und Modernisierung von privater Bausubstanz wurde in obiger Darstellung nicht verortet, da sie den gesamten STU-Bereich umfasst.

Bereich 1+2 „Rathausplatz“

Bestandssituation

Rathausplatz

- Rathausplatz wird seiner Bedeutung als Ortsmittelpunkt nicht gerecht
- Freiflächengestaltung nicht mehr zeitgemäß
- Flächenbelag nicht nutzerfreundlich
- Altes Rathaus: Sanierungsbedarf
- Disharmonische, unattraktive Platzränder mit hohem Leerstand und zum Teil sehr hohem Sanierungsbedarf

Umfeld

- Städtebaulich überformter Bereich Ecke Prof.-Kraus-Straße / Saarlandstr.
- z.T. Städtebaulich unattraktive „Hinterhofsituation“
- fehlender oder mangelhafter Bezug zu Rathausplatz
- Sanierungs- Modernisierungsbedarf
- Gestaltungsbedarf im öffentlichen Raum

Abb.: städtebauliche Grundsätze für die Gestaltung des Rathausplatzes: Neuordnung und Gestaltung der Raumkanten sowie des weiteren Umfelds, Sichtbarmachen des Platzes bis zu den Raumkanten (über Straße hinweg)

Entwicklungsansätze Rathausplatz

- nach Norden und Osten klare Raumkanten schaffen
- Attraktivieren der weiteren Platzränder, u.a. altes Rathaus und Wiegehäuschen, durch Sanierung und Belebung / neue Nutzungen
- Definition der Platzfläche über Straße hinweg von Raumkante zu Raumkante
- Rollstuhlgerechter Platzbelag
- fußläufige Anbindung an Prof.-Kraus-Str

Entwicklungsansätze Umfeld

- Ordnungsmaßnahmen
- Sanierung, Modernisierung und Aktivierung des Bestandes
- Anpassung der Freiraumgestaltung an Charakter des neuen Rathausplatzes

Grundlage der Neugestaltung des Bereichs Rathausplatz sind die Ergebnisse des im Jahr 2012 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs. (s.a. Kap. 3.32)

Bereich 3+4 „Sparkasse / Stadttor Nord“

Bestandssituation

- Beginn des Ortskerns ist nicht erkennbar
- Ecke Mühlweg / Saarlandstraße: Fehlende Raumkante
- Ecke Ludwig-Jahn-Str. / Saarlandstraße : Städtebaulich überformter Bereich

Abb.: Szenario: Homogene Gestaltung der Freiflächen im Bereich „Stadttor Nord“ (Darstellung BBP)

Entwicklungsansätze

- Gestalterische Markierung (u.a. Flächenbelag) des historischen Ortseingangs „Nord“
- einheitliche Gestaltungsmerkmale und Materialien
- dadurch auch Einbindung der Randbereiche z.B. Zufahrt TuS-Halle
- „Raumkante“ Ecke Saarlandstr. / Mühlstraße durch kleine Mauer und Baum definieren

Bereich 5 „Bachpfort“

Bestandssituation

- Beginn des Ortskerns ist nicht erkennbar
- Saarlandstraße 145 (ehem. Schleckermarkt) sowie gegenüberliegendes Anwesen Saarlandstraße192: Sanierungs- und Modernisierungsbedarf
- Bachlauf Entenbach nicht erlebbar

Abb.: Szenario
Umnutzung des ehemaligen Schlecker-Marktes zu einer Kleinkunstgalerie mit angeschlossenem gastronomischen Betrieb und Biergarten an geöffnetem Entenbach. Nördlich angrenzend Vinothek mit Freisitz in Verbindung mit Kleinkunstgalerie. (Darstellung BBP)

Entwicklungsansätze

- Gestalterische Markierung des historischen Ortseingangs „Süd“
- Freiraumgestaltung unter Einbindung des Entenbachs und Weiterführung der Grün- / Achse Richtung Brunnenweg / Hitchinstr.
- Sanierung und Modernisierung
- evtl. Neuordnung auf Teilflächen
- evtl. Belebung durch Gastronomie und Kultur unter Enbindung angrenzender Flächen.

Anmerkung:
Eine umfassende Entwicklung dieses Bereichs ist abhängig vom Interesse und Engagement der Eigentümer.

Bereich 6 „Brunnenweg / Hitchinstraße“

Bestandssituation

- Sehr hohes städtebauliches Gestaltdefizit
- 100% versiegelter privater Parkplatz prägt Areal
- Optionaler Leerstand des Gebäudes Hitchinstraße 5, bei möglicher Verlagerung des Kinderhorts
- Bachlauf Entenbach nicht erlebbar
- Fußwegebeziehung entlang Entenbach endet von Osten kommend vor ehem. Schleckermarkt und wird nicht weitergeführt
- unattraktive Fußwegeanbindung zwischen Ortskern und Schulen

Entwicklungsansätze

Abb.: Szenario
- *Rückbau des Gebäudes Hitchinstraße 5 zugunsten einer großzügigen, ortskernnahen Stellplatzanlage mit überwiegend privaten Stellplätze (Darstellung BBP)*
- *Verlagerung der bestehenden privaten Stellplätze im Rückbereich des Gebäudes Hitchinstraße 3 nach Westen (s.u.) zugunsten einer öffentlichen Grünfläche*
- *Fortführung der West-Ost-Achse entlang des zu renaturierenden Entenbachs*

- Weiterführung der Renaturierung Entenbach: West-Ost-Achse
- Verlagerung des Kinderhorts (Hitchinstr. 5)
- Nutzung bzw. Gestaltung der dadurch freiwerdenden Flächen für ortskernnahen Parkplatz und Renaturierung desEntenbachs
- Verlagerung bestehender privater Stellplätze des Grundstücks Hitchinstr. 3 auf die geräumte Fläche (Hitchinstr. 5)
- dadurch Möglichkeit einer Grünfläche mit Aufenthaltsangebot am Brunnenweg
- Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen Ortskern und Schulen
- Gestalterische Aufwertung der „Raumkante“ an Hitchinstr.

Bereich 7 „Entrée Süd“

Bestandssituation

- Sehr hohes städtebauliches Gestaltdefizit
- leer stehende Nebengebäude und 100% versiegelte Freiflächen prägen Gesamteindruck
- Verkehrsführung nicht stringent genug um Durchgangsverkehr von Ortskerndurchfahrt abzuhalten.
- Flächenpotential bietet Entwicklungschance an prägnanter Stelle

Entwicklungsansätze

- Gestalterische und funktionale Aufwertung durch Neuordnung
- Attraktivieren der fußläufigen Verknüpfung Raiffeisenstraße / „Grünzug Entenbach“ durch Öffnung der Grünflächen
- Definition des „Eingangs zum Ortskern“ durch Gestaltung des öffentlichen Raums mit „Corporate Design“- Gestaltungsmerkmalen und Materialien
- Vorbeilenken des Durchgangsverkehrs
- Integration der Bushaltestelle

Szenarien siehe nächst Seite

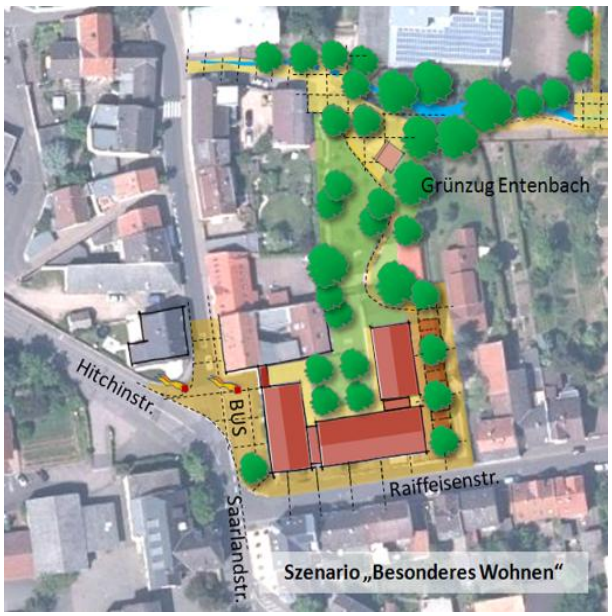


Abb.: Szenario „Besonderes Wohnen“
Neuordnung durch Bebauung für ortskernnahes Z.B. barrierefreies Wohnen Wohnen; Öffnung der Grünfläche und fußläufige Anbindung an „West-Ost-Achse“ Entenbach

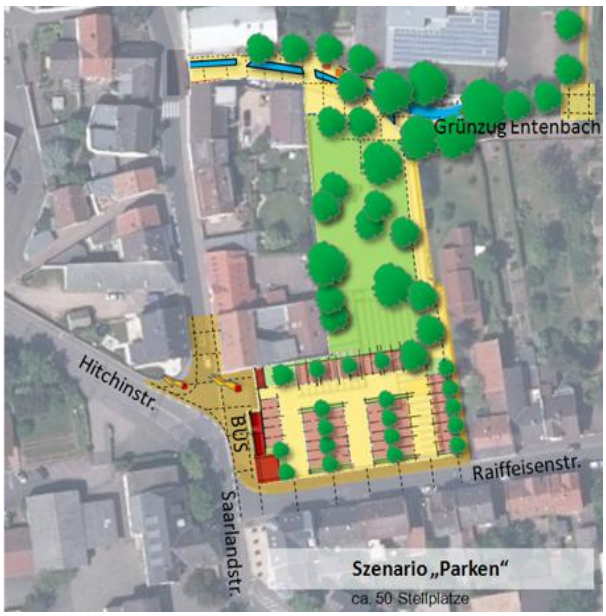


Abb.: Szenario „Parken“
Neuordnung durch begrünte und im Stadtdesign gestaltete Parkplatzfläche (ca. 50 Stellplätze) und Neugestaltung des Bereichs Bushaltestelle und Verkaufsstand

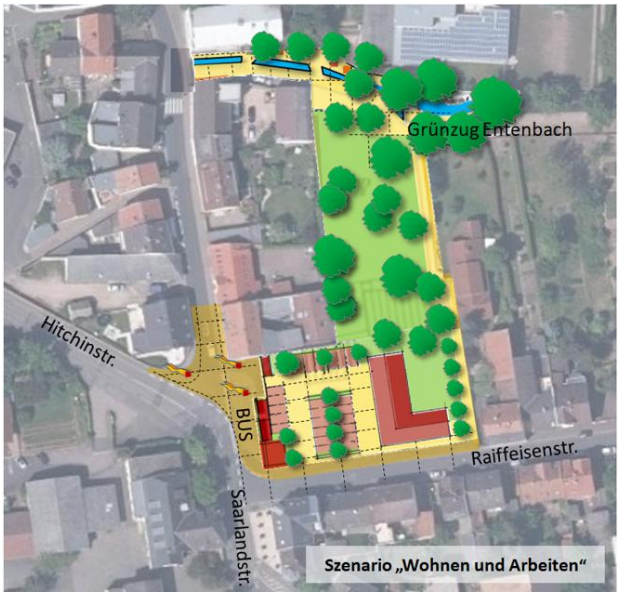
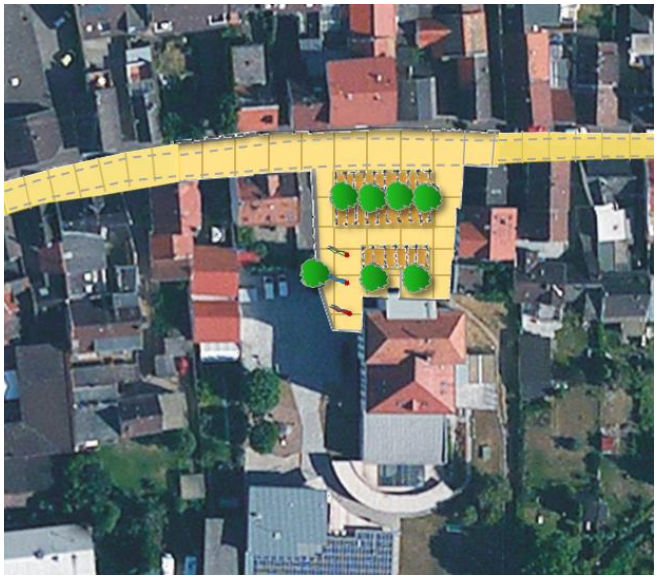


Abb.: Szenario „Wohnen und Arbeiten“
Neuordnung durch Bebauung für ortskernnahes Wohnen und Arbeiten (Dienstleistung / Handel). Begrünte und im Stadtdesign gestaltete Parkplatzfläche und Neugestaltung des Bereichs Bushaltestelle und Verkaufsstand.

Bereich 8 „Burgstraße / Schule“

Bestandssituation

- Öffentliche Freifläche / Parkplatz ohne Gestaltqualität
- 100% Bitumen
- kein Bezug zu nahe gelegenem Rathausplatz
- südlicher Platzrand (Schulgebäude) und östliche Randbebauung neuzeitlich überformt



Entwicklungsansätze

- Aufwertung der Burgstraße und des Platzbereichs vor der Rheinnaheschule
- Gestalterische Verknüpfung mit Rathausplatz

11 KOSTENSCHÄTZUNG – MAßNAHMEN UND PRIORITÄTEN

In einem separaten Anhang werden die Maßnahmen und die Zeitschiene zur Umsetzung dargestellt. Dieser Maßnahmenkatalog basiert auf den Darstellungen der Rahmenplanung zur Gebietsentwicklung und stellt die Basis für die jährlich fortzuschreibende Kosten- und Finanzierungsübersicht dar.
Die Kostenansätze sind geschätzt und beruhen auf Erfahrungswerten bzw. entsprechen den Werten der Verwaltungsvorschrift. Siehe Anlage 1 „Maßnahmen - Kosten- und Finanzierungsübersicht“

12 VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG EINES SANIERUNGSGEBIETES

Da die Kombination mit dem § 7h EStG (steuerliche Abschreibung) nur im Sanierungsrecht gegeben ist, sieht es der Stadtrat als zielführend an, ein SAN-Gebiet im vereinfachten Verfahren (BauGB § 142 Abs. 4) mit Genehmigungsvorbehalt bei Maßnahmen (BauGB § 144 Abs.1) festzulegen.

12.1 Voraussetzungen zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Wesentliche Voraussetzung für eine Sanierung ist gem. § 136 BauGB die Tatsache, dass im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen. Bei der Beurteilung, ob solche - zunächst nur vermuteten - Missstände vorhanden sind, sind insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:

A) Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung.

B) Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

Städtebauliche Missstände liegen dann vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht oder in Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegen (vgl. § 136 Abs. 2 BauGB).

Ein Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt, wobei auch einzelne Grundstücke aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden können. Die Frage der Zweckmäßigkeit bezieht sich u.a. darauf, ob nach realistischer Abwägung die Sanierung zügig durchgeführt, d.h. nach möglichst nicht mehr als 10 bis 15 Jahren abgeschlossen werden kann. Voraussetzung ist dabei die Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

12.2 Begründung zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Im gesamten Untersuchungsgebiet liegen, wie die vorliegenden Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse, sowie aus der Beteiligung der Eigentümer, der Bürger und der Träger öffentlicher Belange belegen, städtebauliche Missstände und Mängel im Sinne des § 136 BauGB vor, die im Rahmen der Stadtsanierung behoben werden sollen. So wurde dargelegt, dass der Ortskern Büdesheims in seinem Erscheinungsbild nicht seiner Aufgabe als lebendiger Ortsmittelpunkt gerecht wird und eine zunehmende Schwächung als Nahversorgungs- und als Wohnstandort zu beobachten ist.
Deshalb stimmt die Abgrenzung des Sanierungsgebiets mit der Abgrenzung des Untersuchungsbereichs und somit auch des Stadtumbaugebiets (s.a. Kap.8) überein. Es umfasst eine Fläche von rd. 4,8 ha.

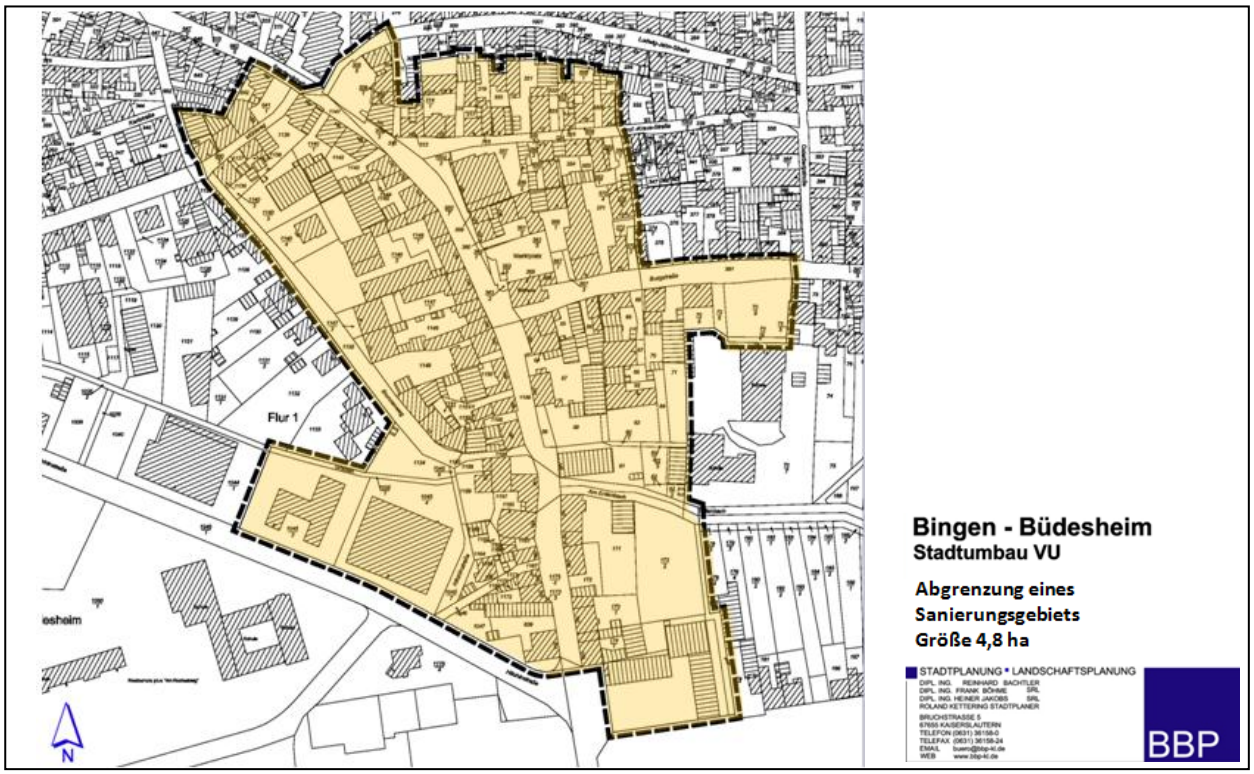


Abb.: Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets i.S.d. §142 Abs.3 Satz4 BauGB (Darstellung BBP)

12.3 Art des Sanierungsverfahrens

Der Sanierungsbedarf kann großteils als Nachholbedarf der unterbliebenen Instandhaltung bzw. Erneuerung in den letzten Jahren und Jahrzehnten angesehen werden.
Im Zuge der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung ist zu befinden, ob das sog. umfassende Verfahren (gem. §142 Abs.3 BauGB) oder das sog. vereinfachte Verfahren (gem. §142 Abs.4 BauGB) anzuwenden ist. Dabei bestimmt der Grundsatz der Erforderlichkeit die Verfahrenswahl:
Danach ist die Gemeinde verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen §§ 152 - 156 BauGB auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, d.h. wenn ersichtlich ist, dass keine grundlegenden Neuordnungen und Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. In diesem Falle kommt dann das sog. vereinfachte Verfahren zur Anwendung.

Bei der Umsetzung der **Sanierungsziele im Bereich "Stadtteilzentrum Büdesheim - Am Römer“** sind keine Erschwernisse absehbar. Der Schwerpunkt der notwendigen Sanierung liegt auf der grundlegenden Modernisierung und Umstrukturierung von Gebäuden und in Teilbereichen Verbesserung der Funktionsfähigkeit des öffentlichen Raums. Die Behebung der städtebaulichen Missstände, insbesondere im privaten baulichen Bereich, ist nach den vorliegenden Erkenntnissen ohne die besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften des BauGB möglich. Es sind keine umfangreichen bodenordnungsrechtlichen Maßnahmen erforderlich, welche die zügige Durchführung der Sanierung in Frage stellen.

Das bedeutet, dass für das vorliegende Gebiet "Stadtteilzentrum Büdesheim - Am Römer“ das vereinfachte Verfahren gem. §142 Abs.4 BauGB anzuwenden ist.
Die Vorschriften bezüglich der **Genehmigungspflicht** von Vorhaben und Rechtsvorgängen (§§ 144 und 145 BauGB) sollten jedoch auch hier einbezogen werden.

13 ANLAGEN

Anlage 1: Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht
Anlage 2:Protokolle der Bürgerversammlungen
Anlage 3:Vereinfachter Stellplatzbedarfsnachweis
Anlage 4: Pläne zur VU