

Stadt Bingen am Rhein



Stadterneuerung Aktive Stadtzentren „Innenstadt Bingen“

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Stand: Mai 2015

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Bingen am Rhein



Stadt-Land-plus

Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 067 42 · 87 80 - 0
F 067 42 · 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|------------|
| 1. | Anlass und Ziel des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes | 6 |
| 1.1 | Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ | 7 |
| 1.2 | Sanierungsmaßnahmen und Städtebauliche Missstände..... | 9 |
| 1.3 | Programmgebiet „Innenstadt Bingen“ | 9 |
| 1.4 | Vorbereitende Untersuchungen und Städtebauliches Entwicklungskonzept - Methodik und Vorgehensweise | 11 |
| 2. | Gesamtstädtische Betrachtung..... | 13 |
| 2.1 | Lage und Verkehrsanbindung | 13 |
| 2.2 | Demografie und Siedlungsentwicklung | 16 |
| 2.3 | Versorgung und Infrastruktur | 21 |
| 2.4 | Landschaftsräume und Tourismus | 25 |
| 2.5 | Historische Siedlungsentwicklung..... | 28 |
| 2.6 | Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen | 33 |
| 3. | Beteiligungsprozess | 36 |
| 3.1 | Informationsveranstaltungen..... | 36 |
| 3.2 | Eigentümergefragung..... | 38 |
| 3.3 | Expertengespräche | 40 |
| 3.4 | Arbeitskreise mit Eigentümern und Anwohnern | 43 |
| 3.5 | Themenbezogene Workshops | 46 |
| 3.6 | Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger und sonstige Öffentlich- keitsbeteiligung..... | 48 |
| 4. | Gebietsbezogene Bestandsaufnahme und -analyse..... | 51 |
| 4.1 | Soziodemografische Analyse | 51 |
| 4.2 | Städtebau, Stadtbild und Baukultur | 53 |
| 4.2.1 | Analyse der Stadtbereiche | 54 |
| 4.2.2 | Zustand der Bausubstanz | 82 |
| 4.2.3 | Leerstandssituation..... | 85 |
| 4.2.4 | Blockinnenbereiche..... | 88 |
| 4.3 | Einzelhandel, Versorgung und Dienstleistungen | 91 |
| 4.4 | Verkehr, Parken und Straßenraum | 94 |
| 4.5 | Öffentliche Freiräume und Plätze | 105 |
| 4.6 | Fazit der Bestandsanalyse | 112 |
| 5. | Leitthemen und Handlungsfelder..... | 115 |
| 6. | Städtebauliches Entwicklungskonzept und Maßnahmen..... | 118 |
| 6.1 | Maßnahmenübersicht..... | 124 |



| | | |
|--|--|-----|
| 6.1.1 | Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (VM)..... | 125 |
| 6.1.2 | Ordnungsmaßnahmen (OM)..... | 134 |
| 6.1.3 | Baumaßnahmen (BM)..... | 138 |
| 6.2 | Maßnahmen- und Kostenübersicht | 141 |
| 6.3 | Ergänzende Maßnahmen (andere Fördermittel und private Investitionen) | 144 |
| 6.4 | Modernisierungsrichtlinie | 151 |
| 6.5 | Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Sanierungsbedarf | 151 |
| 6.6 | Festlegung von Programmgebiet und Sanierungsverfahren | 153 |
| 6.6.1 | Abgrenzung des Programmgebiets..... | 153 |
| 6.6.2 | Festlegungsmöglichkeiten..... | 155 |
| 6.6.3 | Das Sanierungsverfahren..... | 156 |
| 7. | Ausblick | 159 |
| 8. | Literaturverzeichnis | 160 |
| 1. Anlagen zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept: | | |
| 1.1 | Ablaufschema | |
| 1.2 | Analyseplan Nutzung | |
| 1.3 | Analyseplan Verkehr | |
| 1.4 | Analyseplan Gebäudesubstanz | |
| 1.5 | Ergebnisse der Fragebogenanalyse | |
| 1.6 | Rahmenplan | |
| 1.7 | Maßnahmenübersicht | |
| 1.8 | Gestaltungsplan Naheufer | |
| 1.9 | Gestaltungsplan Friedrich-Ebert-Platz | |
| 1.10 | Gestaltungsplan Burgvorfeld | |
| 1.11 | Förderfähige Gebäudesubstanz gemäß Modernisierungsrichtlinie | |
| 1.12 | Steuerbegünstigungen und staatliche Zulagen zur Bauförderung | |
| 1.13 | Erläuterungen zur Eigentümerbefragung | |

2. Anhang zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept:

- Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Sanierungssatzung und Modernisierungsrichtlinie
- Protokolle der Expertengespräche
- Protokolle der Arbeitskreise mit Eigentümern und Anwohnern
- Protokolle der Workshops
- Beschlussvorlage zur Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger



Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
liebe Leserinnen und Leser,

die Städtebauförderung spielt in der Stadt Bingen am Rhein bereits seit Jahrzehnten eine wichtige Rolle. Heute können wir auf eine Reihe erfolgreicher Projekte zurückblicken. Beispiele dafür sind die Landesgartenschau, der Umbau des Elektrizitätswerks zum Museum, die Umgestaltung des Bürgermeister-Neff-Platzes und Carl-Puricelli-Platzes sowie zahlreiche geförderte Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden.



Die Aufnahme der Binger Innenstadt in das Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ im Jahr 2012 eröffnet uns die Möglichkeit neue Projekte in Angriff nehmen, um den Wirtschafts-, Tourismus- und Bildungsstandort Bingen zu stärken und auszubauen.

Mit der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein langfristiger Orientierungsrahmen für die Entwicklung der Binger Innenstadt geschaffen. An der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes haben sich zahlreiche Bürgerinnen und Bürger sowie Akteure aus vielen Bereichen des Stadtlebens aktiv beteiligt. Dafür möchte ich mich an dieser Stelle ganz herzlich bedanken!

Die erarbeiteten Ziele und Maßnahmen sind Grundlage für die Entwicklung unserer Innenstadt in den nächsten 12 Jahren. Das städtebauliche Entwicklungskonzept ist jedoch nicht als statisch zu begreifen, es bildet einen Handlungsrahmen der gemeinsam durch die Politik, die Verwaltung und die Bürgerschaft fortgeschrieben und modifiziert werden kann.

Mit dem Beschluss des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der Modernisierungsrichtlinie am 19.05.2015 gab der Stadtrat den Startschuss in die Umsetzungsphase der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt Bingen“.

Lassen Sie uns den Stadtentwicklungsprozess gemeinsam gestalten!

Mit freundlichen Grüßen

Oberbürgermeister
Thomas Feser



Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Innenstadt Bingen“

Förderprogramm Aktive Stadtzentren



Luftbildausschnitt Innenstadt Bingen am Rhein, ohne Maßstab

Quelle: Stadtverwaltung Bingen am Rhein



1. Anlass und Ziel des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die Stadt Bingen am Rhein ist mit dem Gebiet „Innenstadt Bingen“ Ende des Jahres 2012 in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadtzentren“ aufgenommen worden. Damit werden städtebauliche Maßnahmen in innerstädtischen Gebieten mit dem Ziel unterstützt, die zentralen Versorgungsbereiche als Standorte für Handel und Dienstleistungen zu stärken, aber auch die Innenstädte für ihre weiteren typischen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Kultur und Begegnung sowie als touristische Anziehungspunkte zu sichern und zu erhalten.

Nach Abschluss des bisherigen Stadtsanierungsverfahrens in der Stadt Bingen am Rhein liegt der Fokus der weiteren städtebaulichen Erneuerung auf dem Bereich der engeren Innenstadt, in der sich die oben genannten Funktionen kleinräumig und vielfältig überlagern.

Die Stadt Bingen am Rhein hat die Sanierung der Kernstadt bereits im Rahmen des „Studien- und Modellvorhabens zur Erneuerung von Städten und Dörfern“ des Bundesbauministeriums im Jahr 1965 eingeleitet. Im Jahr 1972 wurde das Studien- und Modellvorhaben abgeschlossen und in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes übergeleitet. Die umfangreichen Bestandsaufnahmen aus der Zeit zwischen 1966 und 1968 konnten als Vorbereitende Untersuchungen übernommen werden und bildeten die Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt Bingen“. Bereits damals standen die Aufwertung der Innenstadt als Einkaufs- und Geschäftszentrum sowie die Verbesserung des Wohnangebots und der Wohnqualität im Stadtkern als zentrale Zielrichtungen im Mittelpunkt. Im Zuge der Stadtsanierung konnten in den vergangenen 40 Jahren bereits zahlreiche Maßnahmen durchgeführt werden. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um Projekte zur Verbesserung der Verkehrsführung und zur Gestaltung des öffentlichen Raums (z.B. Verlagerung des Durchgangsverkehrs in die Randbereiche des Stadtkerns, Einrichtung der Fußgängerzone, Gestaltung von Stadtplätzen, Schaffung von Grünanlagen und Naherholungsbereichen). Auch private Sanierungs- und Neubaumaßnahmen wurden durchgeführt, allerdings mit relativ geringem Volumen.

Heute bildet – neben der **Aktivierung des innerstädtischen Einzelhandels** und sonstiger Dienstleistungen sowie öffentlichen Maßnahmen (Infrastruktur, Straßen- und Freiräume, Gemeinbedarf, soziale und kulturelle Einrichtungen) - die **finanzielle Unterstützung privater Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen** eine wichtige Komponente. Gerade im privaten Bereich besteht in der Innenstadt Bingen erheblicher Handlungsbedarf.

Die Hauptziele der Unterstützung privater Eigentümer im Rahmen der Stadterneuerung sind:

- Erhaltung, sinnvolle Nutzung und Modernisierung der bestehenden Bausubstanz,
- zeitgemäße bauliche Weiterentwicklung (Ergänzung/Baulückenschließung, ggfs. Rückbau von Nebengebäuden, Belichtung/Belüftung),
- Steigerung der Wohnqualität im historischen Bestand (Verbesserung des Wohnumfelds und der Freiraumqualitäten, energetische Optimierung/Klimaschutz, Schaffung von Pkw-Stellplätzen, Aufwertung von Innenhöfen).

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) bildet die Grundlage, um die Innenstadt zielgerichtet und gemeinsam mit den Eigentümern zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die Gestaltung des Stadtbilds und die Erfordernisse des Denkmalschutzes im Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“ stellen dabei besondere Anforderungen an alle Akteure.



Das ISEK korrespondiert in wichtigen Bereichen, wie z.B. Einzelhandel, Mobilität, Tourismus, Stadtbildpflege, etc. mit den Inhalten des fortgeschriebenen Stadtleitbilds von Bingen am Rhein.

1.1 Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“

Städtebauliche Erneuerung ist eine langfristige Schwerpunktaufgabe des Landes Rheinland-Pfalz sowie der Städte und Gemeinden. Durch die Bereitstellung von Städtebau-Fördermitteln sollen die Städte und Gemeinden erhalten, erneuert und entwickelt werden. Grundlage des Programms bildet die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung (VV StBauE).

Das Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ ist ein Städtebauförderungsprogramm, das vom Bund und den Ländern unter der Bezeichnung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ab 2008 aufgelegt wurde. Ziel ist es in erster Linie, die mit Funktionsverlusten und strukturellen Wandlungsprozessen konfrontierten Innenstädte und Ortsteilzentren an veränderte Rahmenbedingungen sowie Anforderungen anzupassen und somit einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten. Es handelt sich um eine gebietsbezogene städtebauliche Erneuerungsmaßnahme.

Das Fördergebiet muss räumlich abgegrenzt werden. Die räumliche Festlegung des Programmgebiets kann als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB (umfassendes oder vereinfachtes Sanierungsverfahren), als Städtebauliches Entwicklungsgebiet nach § 165 BauGB, als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB, als Gebiet der Sozialen Stadt nach § 171 e BauGB oder als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB (Erhaltungssatzung) erfolgen. Die Art des Sanierungsverfahrens wird mit Fertigstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes festgelegt.

Fördergrundlagen

Für den Förderzeitraum von 12 Jahren werden in dem räumlich abgegrenzten Programmgebiet „Innenstadt Bingen“ städtebauliche Maßnahmen im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs gefördert und die Innenstadt aktiviert.

Grundlage für die Förderung bilden die Gebietsabgrenzung, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ggfs. städtebauliche Verträge. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept sowie die abschließende Satzung für das Programmgebiet werden durch den Stadtrat der Stadt Bingen am Rhein beschlossen.



Fördergegenstand

Gegenstand der Förderung sind Investitionen zur Profilierung und Aufwertung der Innenstadt als Standort für Handel, Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen, Kultur und Tourismus. Die Fördermittel können insbesondere eingesetzt werden für:

- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme, Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen und Konzepten, Bürgerbeteiligung und die Leistungen von Sanierungsträgern und anderen bestätigten Beauftragten zur Beratung von Eigentümern bzw. Investoren,
- die Instandsetzung und Modernisierung stadtbildprägender Gebäude einschließlich ihrer energetischen Sanierung,
- die Aufwertung des öffentlichen Raums (Straßen, Wege, Plätze),
- die Durchführung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen zur Wiedernutzung leerstehender bzw. untergenutzter Gebäude oder Brachflächen (auch städtebaulich verträgliche Zwischennutzungen),
- die Einrichtung bzw. Einbeziehung eines City-Managements und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten oder deren Beauftragten sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften einschließlich der Teilfinanzierung von Verfügungsfonds.

Modernisierungsrichtlinie

Auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE) werden von der Stadt Bingen am Rhein mit finanzieller Unterstützung von Bund und Land private Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen an baulichen Anlagen im wohnbaulichen wie auch im gewerblichen Bereich gemäß den Vorgaben einer sogenannten Modernisierungsrichtlinie gefördert.

Die Modernisierungsrichtlinie der Stadt Bingen am Rhein (vgl. Anlagen Modernisierungsrichtlinie, Modernisierungsvereinbarung und Richtlinienplan mit Abgrenzung des Programmgebiets und förderfähiger Gebäudesubstanz) bildet die Grundlage zur Förderung von privaten Maßnahmen innerhalb des Programmgebiets.

In der Förderrichtlinie werden u.a. die Ziele der Förderung, die förderfähigen Maßnahmen, Art und Höhe der Förderung (**Obergrenze 30.000,00 EUR**) und Angaben zum Förderverfahren gemacht. Grundsätzliche Fördervoraussetzung ist ein Beratungsgespräch und ein schriftlicher Vertrag (Modernisierungsvereinbarung) zwischen der Stadt und dem Maßnahmenträger (Eigentümer) **vor** dem eigentlichen Maßnahmenbeginn. Die Förderung erfolgt als verlorener Zuschuss und wird im Regelfall auf 40 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten begrenzt. Genauere Angaben sind der Richtlinie zu entnehmen.

Geltendes Recht wie z.B. Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Fachplanungen wie Denkmalschutz oder städtebauliche Satzungen werden grundsätzlich nicht durch die Modernisierungsrichtlinie aufgehoben und sind zu beachten.

Der Aufbau, die inhaltliche Gestaltung sowie die Förderkulisse dieser Richtlinie wurden mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz abgestimmt und am 19.05.2015 mit Aussagen zu Förderquoten und Förderfähigkeit von Maßnahmen durch den Stadtrat beschlossen.

Nach Genehmigung des Stadtentwicklungskonzeptes durch die ADD liegen die Fördervoraussetzungen für private Maßnahmen vor.



1.2 Sanierungsmaßnahmen und Städtebauliche Missstände

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen der Behebung der im Sanierungsgebiet vorliegenden städtebaulichen Missstände nach § 136 (3) BauGB ist u.a. dann von städtebaulichen Missständen auszugehen, wenn:

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

- a) Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,*
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,*
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,*
- d) die Auswirkung einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,*
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,*
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,*
- g) die vorhandene Erschließung*
- h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter der Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;*

die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf

- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,*
- b) die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,*
- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.“*

Das Programmgebiet wird im Wesentlichen nach den im Kriterienkatalog genannten städtebaulichen Missständen, in der gebietsbezogenen Bestandsaufnahme und -analyse, untersucht.

1.3 Programmgebiet „Innenstadt Bingen“

Die Innenstadt von Bingen am Rhein ist geprägt durch eine heterogene städtebauliche Struktur und einen entsprechenden, teils kleinräumigen Wechsel qualitativ unterschiedlicher Stadt- und Baustrukturen. Kontrastreiche Sprünge repräsentativer historischer Bauwerke einerseits und Gebäude mit geringer architektonischer Qualität andererseits, sind aufgrund des starken Strukturwandels in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts immer wieder festzustellen.

Herausragendes, stadtbildprägendes Gebäude im Programmgebiet ist das Ensemble der Burg Klopp. Ein weiteres, jedoch negativ prägendes Gebäude der Innenstadt, stellt das ehemalige Hertie-Gebäude in der Basilikastraße dar. Es fällt aufgrund seines massiven Volumens und seiner ortsuntypischen Materialität aus der umgebenden, kleinteiligen Gebäudestruktur heraus.

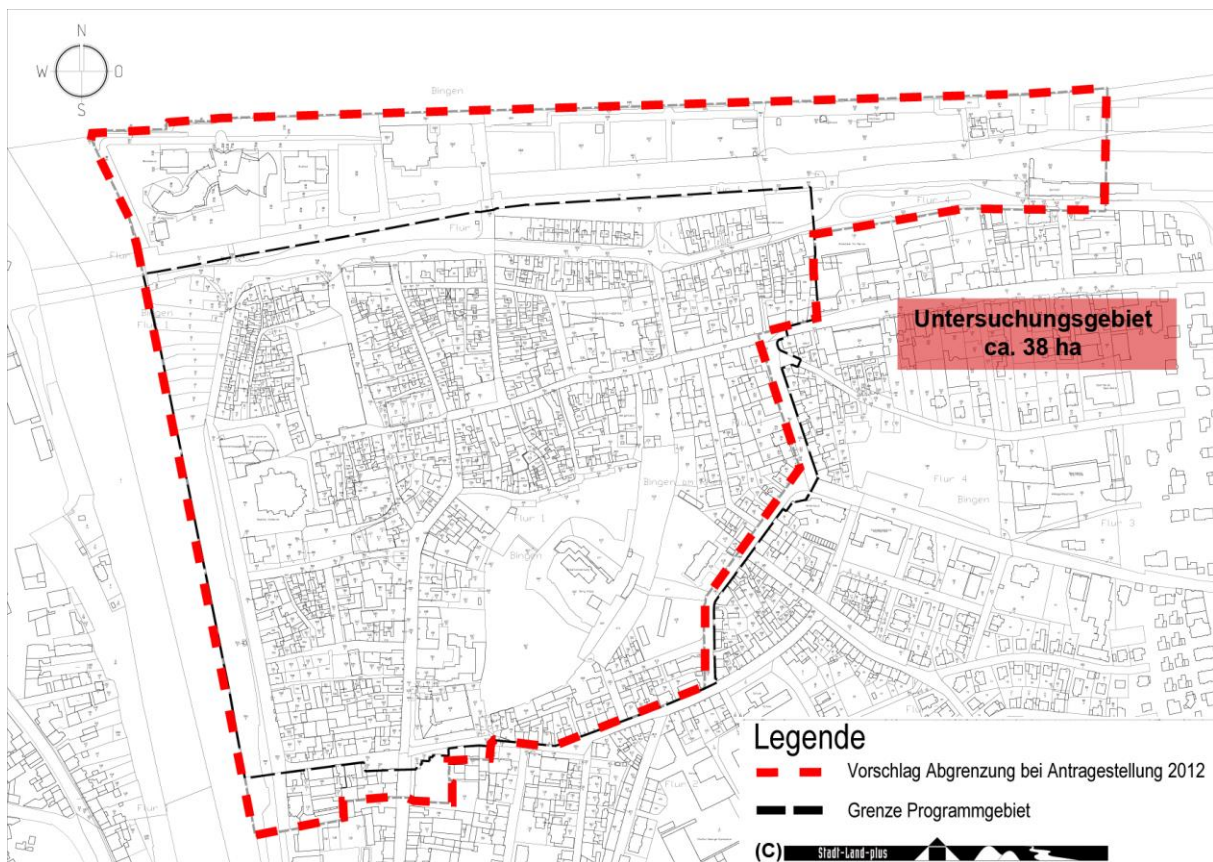
Besonders zu berücksichtigen ist die Tatsache, dass im Programmgebiet neben vielen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben sowie Dienstleistungs- und Büronutzungen auch noch ein sehr hoher Anteil an Wohnnutzung zu finden ist. Eine dichte, kleinteilige Baustruktur



tur, die zudem oft bauliche Mängel vorweist, bringt Nachteile einer schlechten Belüftung, Belichtung und Erschließung mit sich.

Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt Bingen“ umfasste bei Antragstellung mit der abgegrenzten Fläche ein Gebiet von ca. 38 ha. Die nördliche Grenze des Gebietes bildete der Rhein. Von dort verlief die Grenzlinie über den Bahnhof zur Mainzer Straße (bis zum Anwesen Nr. 17) weiter am westlichen Rand der Rochusstraße und Mariahilfstraße entlang. In südliche Richtung reichte das Gebiet bis zur Grundstücksgrenze Stefan-George-Straße 13. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs bildete die Nahe.

Die Abgrenzung des Programmgebiets wurde als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Leitthemen, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen, an mehreren Stellen angepasst (schwarze Linie).



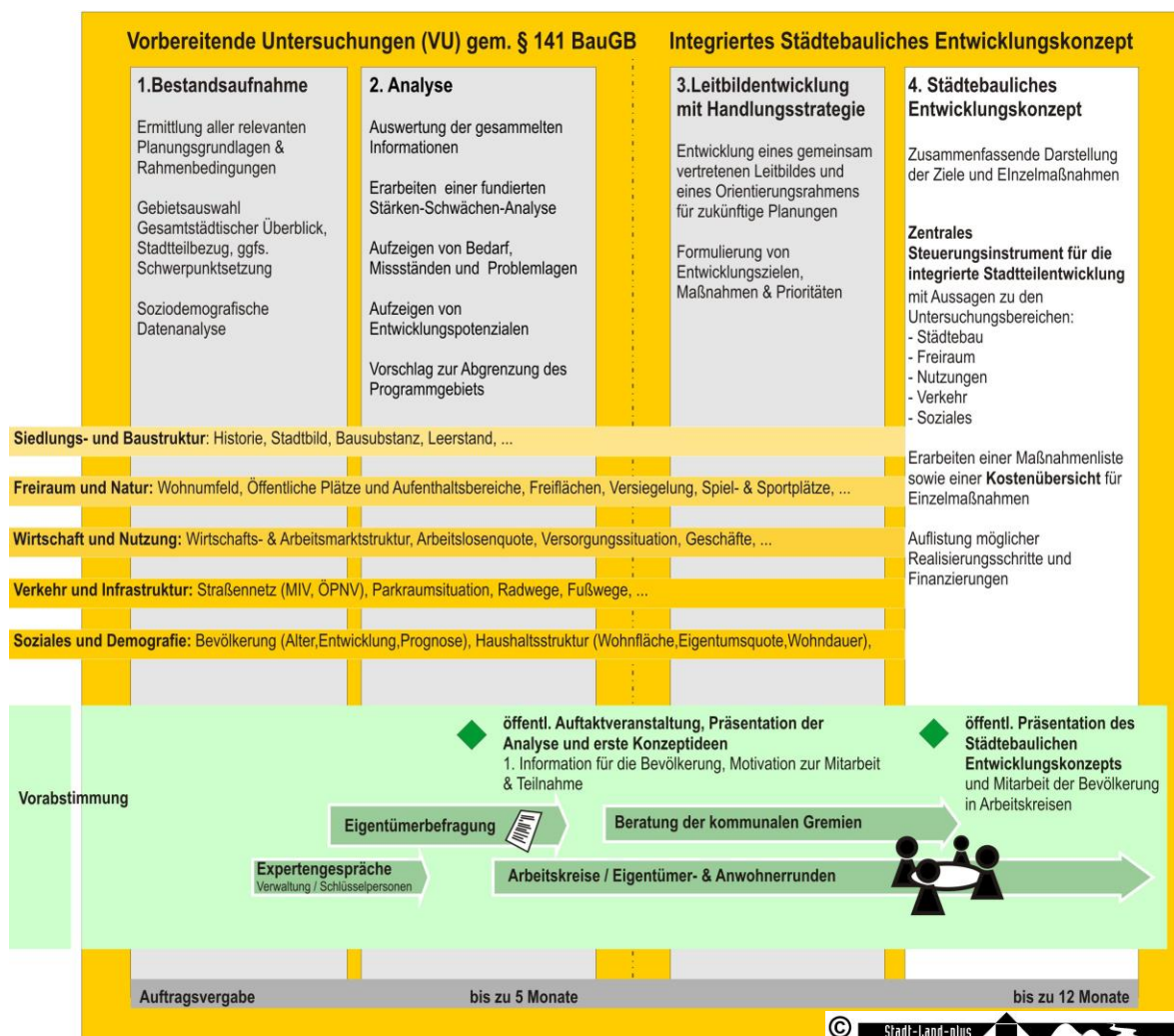
Rot: Untersuchungsgebiet bei Antragsstellung, schwarz: nachträglich festgelegtes Programmgebiet (ohne Maßstab)



1.4 Vorbereitende Untersuchungen und Städtebauliches Entwicklungskonzept - Methodik und Vorgehensweise

Die Vorbereitenden Untersuchungen und das darauf aufbauende Städtebauliche Entwicklungskonzept bilden die Voraussetzung für eine Förderung von privaten und öffentlichen Maßnahmen im Programmgebiet. Inhalt und Verfahren des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gliedern sich in:

- **Bestandsaufnahme** vor Ort sowie die Datenerfassung als Grundlage für das weitere Vorgehen,
- **Analyse durch Auswertung** der Informationen, **Stärken-Schwächen-Analyse** und **Erfassen der Städtebaulichen Missstände**,
- **Beteiligung, Moderation und Beratung**: Zusammenarbeit mit allen Akteuren, Bürgerinnen und Bürgern,
- Entwicklung eines von den beteiligten Akteuren gemeinsam vertretenen **Leitbildes** und Festlegung der **Ziele und Maßnahmen**,
- Zusammenfassende Darstellung des **Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes** in Plänen und einem Abschlussbericht mit **Kosten- und Finanzierungsübersicht**.



Ablaufschema, Inhalte des Stadtentwicklungskonzeptes mit modularem Beteiligungsprozess

Quelle: Büro Stadt-Land-plus, siehe Anlage 1.1)



Entscheidungen werden nach einer fachlichen Vorbereitung der Verwaltung von den städtischen Gremien getroffen.

Nach der Entscheidung des Stadtrats über den Entwurf wurde das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept den öffentlichen Aufgabenträgern zur Beteiligung und Mitwirkung vorgelegt (§ 139 (2) BauGB). Deren Anregungen wurden nach der Würdigung durch den Planungsausschuss am 08.05.2014 in das ISEK eingearbeitet.

Mit dem endgültigen Beschluss des Stadtrats über das Entwicklungskonzept als Satzung liegen die Voraussetzungen zur Förderung von Modernisierungsmaßnahmen auf der Grundlage der Modernisierungsrichtlinie vor.



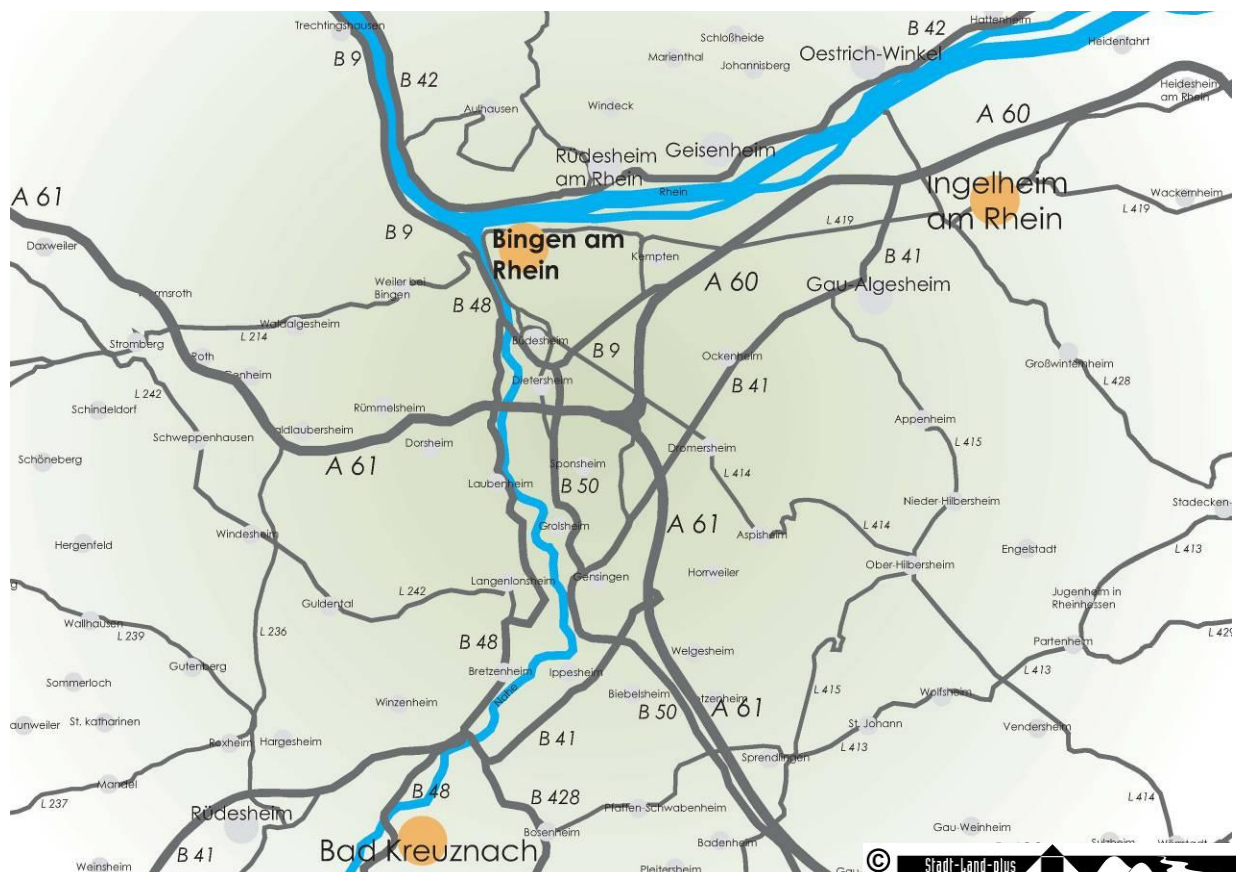
2. Gesamtstädtische Betrachtung

Die Grundlage für das Städtebauliche Entwicklungskonzept bildet eine umfassende Datenerfassung und -analyse. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die relevanten Planungsgrundlagen auf unterschiedlichen Maßstabsebenen ermittelt. Die wichtigsten Aussagen im gesamtstädtischen Überblick und mit Gebietsbezug werden nachfolgend dargestellt.

2.1 Lage und Verkehrsanbindung

Lage

Die Stadt Bingen am Rhein mit den acht Stadtteilen der Kernstadt, Bingerbrück, Budesheim, Dietersheim, Dromersheim, Gaulsheim, Kempton und Sponsheim ist Mittelzentrum und Teil des Landkreises Mainz-Bingen. Geografisch liegt Bingen am Rhein im Mittelrheintal zwischen Mainz (ca. 30 km) und Koblenz (ca. 75 km) auf der linken Rheinseite an der Landesgrenze zu Hessen. Geprägt wird die Stadt durch ihre Lage am Zusammenfluss von Rhein und Nahe sowie an der Schnittstelle der Landschaftsräume Rheinhessen, Oberes Mittelrheintal, Hunsrück und Rheingau/Taunus. Das Stadtgebiet gehört zum UNESCO-Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“.



Stadt Bingen am Rhein: räumliche Lage und regionale Straßenanbindung (ohne Maßstab)

Bingen am Rhein grenzt an die Verbandsgemeinde Rhein-Nahe im Westen, die Stadt Ingelheim am Rhein und die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim im Osten sowie die Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen im Süden (alle Landkreis Mainz-Bingen).



Im Südwesten verläuft zudem eine gemeinsame Grenze mit der Verbandsgemeinde Langenlonsheim (Landkreis Bad Kreuznach). Das Nordufer des Rheins gehört zum hessischen Rheingau-Taunus-Kreis mit der Nachbarstadt Rüdesheim am Rhein als Kreisstadt.

Straßenverkehr

Die Stadt Bingen am Rhein verfügt über eine sehr gute Einbindung in das überregionale und regionale Straßenverkehrsnetz.

Die wichtigsten überregionalen Straßenverkehrsachsen sind die Bundesautobahnen A 60 und A 61, die auf dem Stadtgebiet im südöstlich der Kernstadt gelegenen Autobahndreieck Nahetal miteinander verknüpft sind. Damit sind bedeutende Wirtschaftsräume im Umfeld schnell und direkt erreichbar, insbesondere der Rhein-Main-Raum mit Mainz, Wiesbaden und Frankfurt im Osten, der Raum Koblenz im Norden und der Rhein-Neckar-Raum mit Ludwigshafen und Mannheim im Süden.

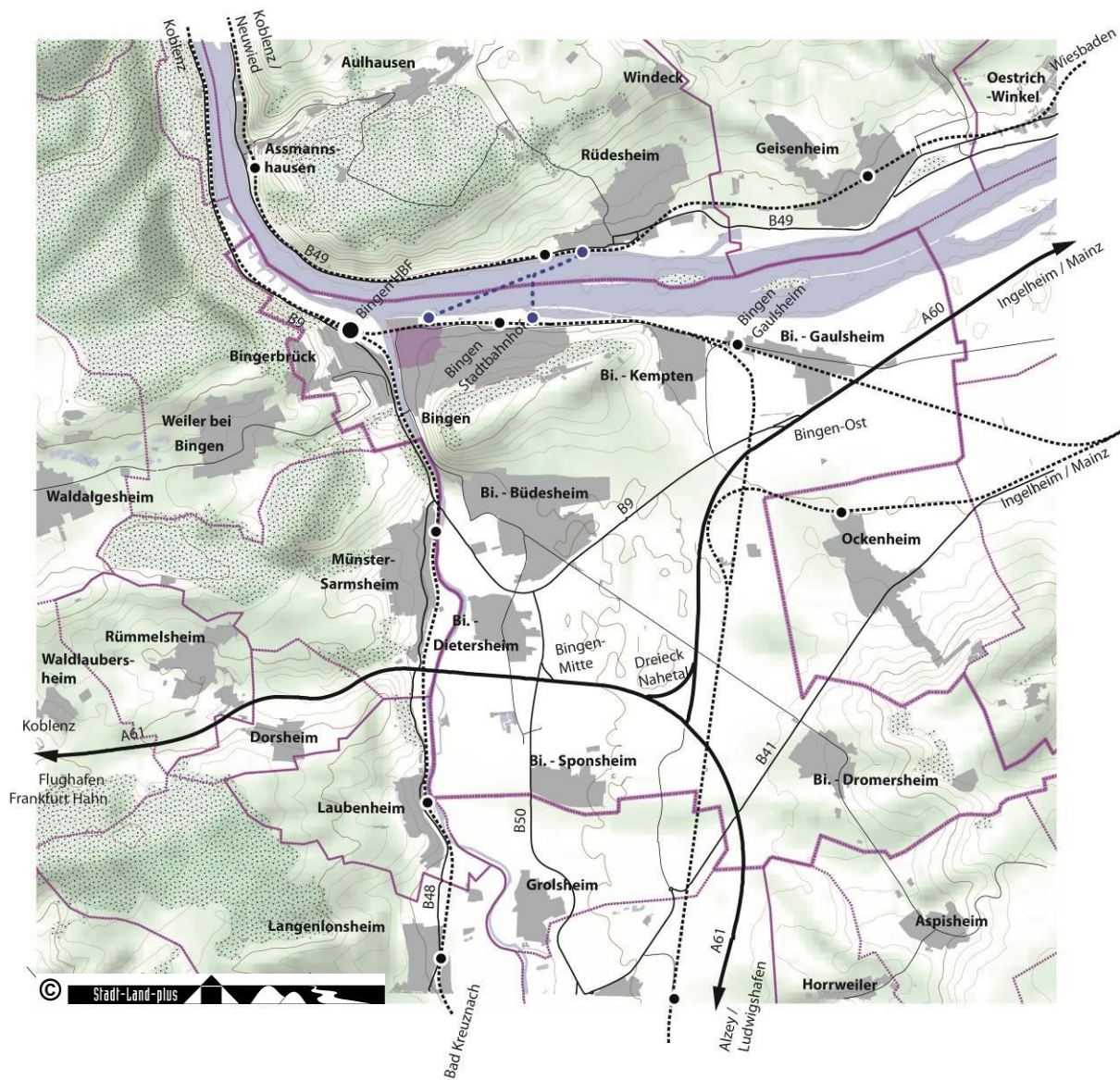
Hinzu kommt mit den Bundesstraßen B 9, B 48 und B 50 ein gut ausgebautes untergeordnetes Fernstraßennetz, über das die linksrheinischen Orte im Mittelrheintal (B 9), im Nahetal bis Bad Kreuznach (B 48) sowie in Rheinhessen (B 50) gut angebunden sind. Zur rechtsrheinischen B 42 verkehrt von Bingen am Rhein eine Autofähre nach Rüdesheim.

Eisenbahnverkehr

Im Eisenbahnverkehr ist Bingen am Rhein mit den drei Stationen Bingen (Rhein) Hauptbahnhof (früher Bingerbrück), Bingen-Stadt und Bingen-Gaulsheim an die linksrheinische Strecke angebunden. Während Gaulsheim und der Stadtbahnhof lediglich Haltepunkte der Regionalbahnen der Mittelrheinbahn (Mainz-Bingen-Koblenz-Bonn-Köln) sowie einzelner Regionalexpresszüge sind, ist der Hauptbahnhof Knotenpunkt im Rheinland-Pfalz-Takt und zugleich Verknüpfungsbahnhof mit der Nahestrecke Richtung Bad Kreuznach/ Kaiserslautern. Hier halten alle Regionalexpress und -bahnzüge sowie ein Teil der durch das Rheintal verkehrenden Intercity-Züge.

Bingen am Rhein verfügt damit über durchgehende Bahnverbindungen u.a. Richtung Bonn/Köln/Ruhrgebiet sowie Rhein-Neckar/Stuttgart/München/Österreich. Einzelne Züge verkehren auch Richtung Frankfurt, Berlin und Nordsee. Insgesamt ist jedoch insbesondere das Zugangebot nach Frankfurt unzureichend. Regelmäßige durchgehende Verbindungen bestehen nur von Montag bis Freitag mit dem im Zweistundentakt auf der Linie Koblenz-Bingen-Frankfurt verkehrenden Regionalexpress. Am Wochenende ist diese Verbindung nur durch Umsteigen zwischen Mittelrheinbahn und S-Bahn abgedeckt, was zu entsprechend langen Fahrzeiten führt. Eine Verbesserung ist hier jedoch mit Betriebsaufnahme des Konzepts „Rheinland-Pfalz-Takt 2015“ im Dezember 2014 zu erwarten. Nach derzeitiger Planung wird das Angebot eines stündlichen Regionalexpress auf alle Wochentage ausgeweitet.





Stadt Bingen am Rhein und Nachbarkommunen: politische Grenzen und Verkehrsanbindung (ohne Maßstab) Quelle: Openstreetmaps, Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe



Buslinienverkehr

Im Busliniennetz gehört die Stadt Bingen am Rhein mit ihren Stadtteilen dem Verkehrsverbund Rhein-Nahe (RNN) an und ist zudem durch einen Übergangstarif in den Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) eingebunden. Regionale Buslinien, darunter die im Zweistundentakt verkehrende RegioLinie nach Simmern, stellen die Erreichbarkeit der Stadt auch aus den nicht an das Schienennetz angebundenen Umlandgemeinden sicher.

Das Stadtgebiet selbst wird durch ein dichtes Netz von Stadtbuslinien erschlossen, die insbesondere die Anbindung der Stadtteile an die Kernstadt sowie der auf den Höhen liegenden Wohngebiete an die Innenstadt herstellen.

Luftverkehr

Die Anbindung an den Luftverkehr ist durch die Nähe zum Großflughafen Frankfurt Rhein-Main sowie zum Flughafen Hahn im Hunsrück ebenfalls überdurchschnittlich gut. Beide Flughäfen sind über gut ausgebaute Straßen erreichbar. Der Flughafen Frankfurt ist zudem mit dem Regionalexpress direkt auf der Schiene erreichbar, zum Flughafen Hahn bestehen Busverbindungen.

Schiffverkehr

Die Lage am Rhein als bedeutendste Binnenwasserstraße Europas ermöglicht außerdem die Erreichbarkeit Bingens per Schiff. Anlegestellen für Ausflugsschiffe sind vorhanden. Der Frachthafen fiel Ende der 1990er bis Anfang der 2000er Jahre brach, das Gelände wurde durch die Landesgartenschau 2008 nachgenutzt.

Rad- und Wanderwege

Gerade für den Tourismus bietet Bingen am Rhein ein zahlreiches Angebot an Rad- und Wanderwegen. So treffen sich am Rhein-Nahe-Dreieck der Rhein- und Nahe-Radweg, welcher im weiteren Verlauf den Rhein entlang durch das UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal führt.

Aus den Stadtteilen führen Radwege-Routen in die Innenstadt. Am Rande der Fußgängerzone wurden mehrere Fahrradabstellanlagen installiert.

Ebenso können Wanderwege rund um Bingen am Rhein genutzt werden. So lockt der Binger Wald mit ausgedehnten Wanderrouten, dem Erlebnispfad Binger Wald und dem forstbotanischen Garten. Ferner bieten die Hänge um Bingen herrliche Ausblicke auf den Rhein mit seinen romantischen Burgen.

Insbesondere ist noch der Rhein-Burgen-Weg zu erwähnen. Auf einer Länge von ca. 200 km erstreckt dieser sich linksrheinisch von Bingen bis ins Ahrtal. Er gilt als einer der schönsten Wanderwege Deutschlands und führt durch das Welterbe-Gebiet „Oberes Mittelrheintal“ und vier Weinanbaugebiete Deutschlands.

2.2 Demografie und Siedlungsentwicklung

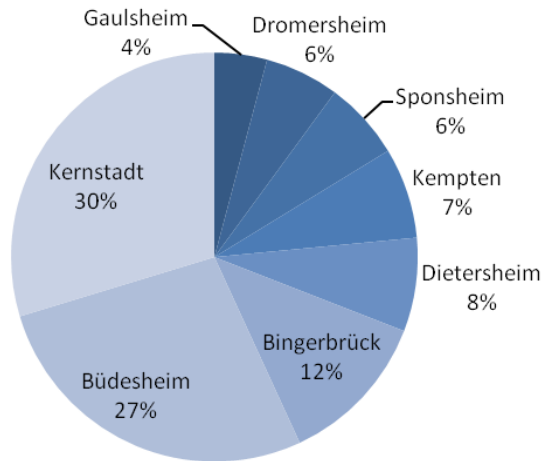
Bevölkerungsanteil und Siedlungsentwicklung

Die Stadt Bingen und ihre Stadtteile bestehen als Siedlungen seit Jahrhunderten (siehe Kapitel 2.5). Der größte Bevölkerungszuwachs fand an der Wende zum 20. Jahrhundert vor allem in der Kernstadt statt. Das Wachstum der weiteren Binger Stadtteile konzentrierte sich stärker auf die Nachkriegszeit. Zwischen 1996 und 2013 verzeichneten alle acht Stadtteile mit Ausnahme von Bingen-Gaulsheim und Bingerbrück eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung, diese stützte sich in den letzten Jahren zunehmend auf ein positives Wande-



rungssaldo. Insbesondere die autobahnnahen Stadtteile Dietersheim und Sponsheim haben zwischen 1996 und 2013 eine deutlich positive Bilanz verzeichnet.

Auffällig an der Stadtstruktur ist, dass neben der Kernstadt, die mit rund 7.800 Einwohnern nur etwa 30 Prozent der Gesamtbevölkerung umfasst, zwei weitere einwohnerstarke Stadtteile bestehen, die unmittelbar an die Kernstadt anschließen.



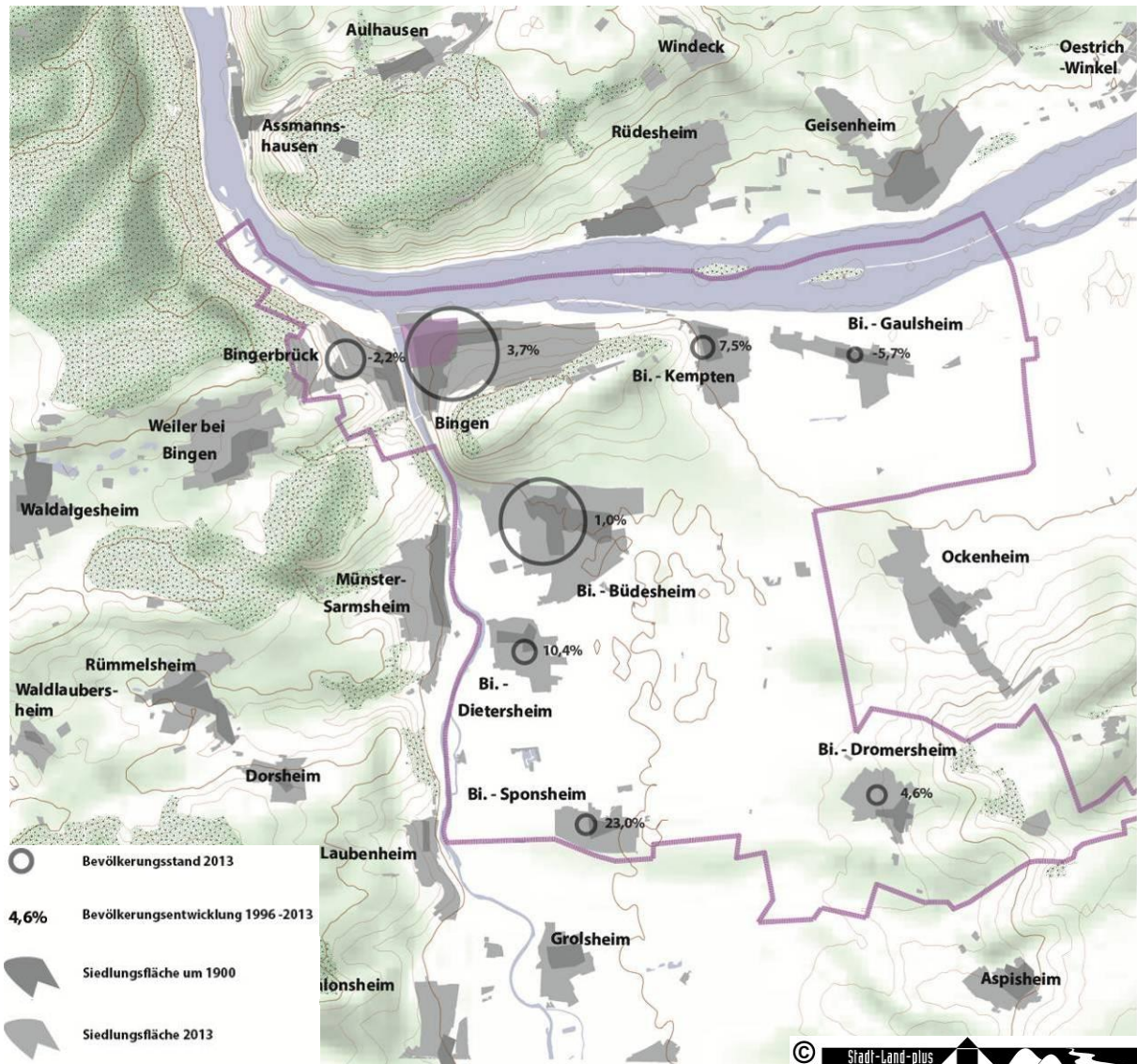
Bevölkerungsanteil in Kernstadt und Stadtteilen, Quelle: bingen.de, Statistisches Landesamt

Büdesheim, südlich des Scharlach- und Rochusberges gelegen und entlang der Nahe baulich mit der Kernstadt verbunden, reicht mit ca. 7.200 Einwohnern nahezu an deren Größe heran. Dies ist darin begründet, dass sich Büdesheim durch die verkehrsgünstige Lage (Autobahnnähe) und die im Gegensatz zur Kernstadt deutlich weniger bewegte Topografie für die Ausweisung großflächiger Wohngebiete seit dem 2. Weltkrieg angeboten hat. In der Folge hat sich das ehemalige Winzerdorf, das im Kern noch die typischen kleinteiligen Strukturen aufweist, sehr stark in die Fläche entwickelt. Westlich der Kernstadt und nur durch die Nahe von dieser getrennt, liegt Bingerbrück, der mit ca. 3.200 Einwohnern drittgrößte Stadtteil. Gaulsheim, östlich der Kernstadt gelegen, ist der kleinste Stadtteil (siehe dazu auch Abbildung S.18: Siedlungs- und Einwohnerentwicklung, Bevölkerungsstand 2013).

Die Nachfrage nach Bauland im Stadtgebiet besteht nach wie vor. Um den Wohnstandort Bingen weiter zu stärken, sind Baugebiete in Bingen-Büdesheim (Bubenstück 2. Bauabschnitt) und Bingen-Sponsheim (Am Dromersheimer Weg, 2. Bauabschnitt) in Planung. Weitere Möglichkeiten zur Ausweisung werden gegenwärtig in Dromersheim geprüft. In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet sind seit 2011 in dichter Bauweise mehrere Stadtvillen in der „Gartenstadt am Rhein“ entstanden. Ein dritter Bauabschnitt befindet sich in Planung.

Insbesondere in Büdesheim hat sich neben den Wohngebieten auch eine ausgeprägte Einzelhandelsstruktur entwickelt, die vor allem durch großflächige Fachmärkte, Vollversorger und Discounter geprägt ist.





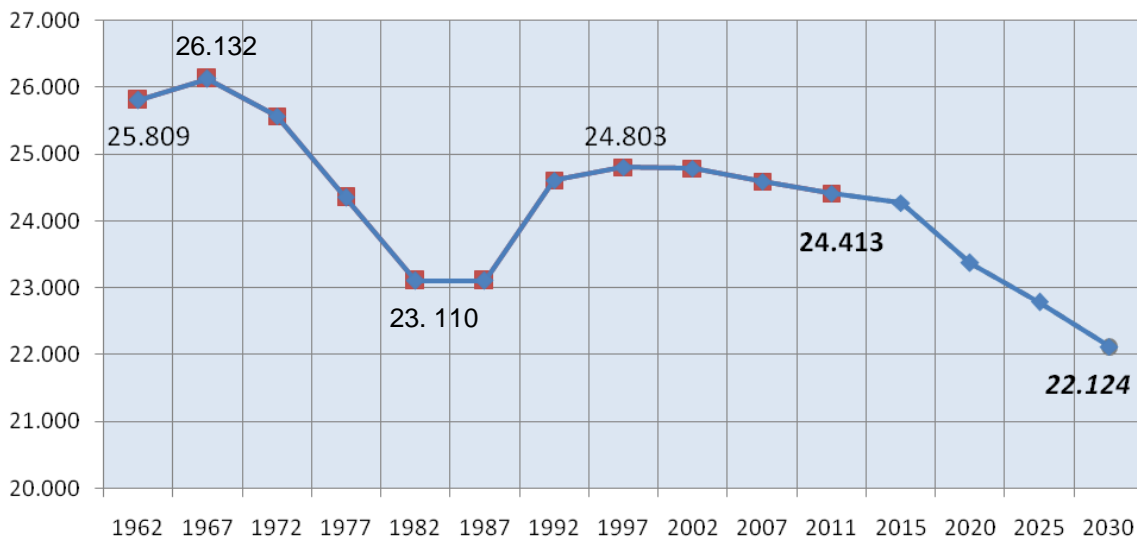
Stadt Bingen am Rhein: Siedlungs- und Einwohnerentwicklung (ohne Maßstab),
 Quelle: www.bingen.de & Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



Bevölkerungsentwicklung

In der Stadt Bingen am Rhein lebten im Jahr 2012 nach Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz 24.592 Menschen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Diese Zahl bezieht sich auf die Gesamtstadt Bingen am Rhein mit der Kernstadt und den Stadtteilen Büdesheim, Dietersheim, Kempten, Gaulsheim, Bingerbrück, Dromersheim und Sponsheim.

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt Bingen am Rhein von 1962 bis heute, zeigt insgesamt einen Rückgang der Einwohnerzahl bis in die 1980er Jahre. Der höchste Stand wurde 1967 mit 26.132 Einwohnern erreicht. Bis 1982 vollzog sich ein Einwohnerschwund von ca. 3.000 Einwohnern auf einen Tiefpunkt von 23.110. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang von ca. 12 Prozent. Nach 1987 stieg die Einwohnerzahl der Stadt wieder an und erreichte zur Zeit der Jahrtausendwende mit 24.803 Einwohnern einen vorläufigen Hochpunkt. Dieser Bevölkerungszuwachs war bedingt durch die globalen Umwälzungsprozesse in den 1990er Jahren (Zuwanderung aus Osteuropa sowie nach dem Mauerfall aus den neuen Bundesländern). Seitdem ist ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.



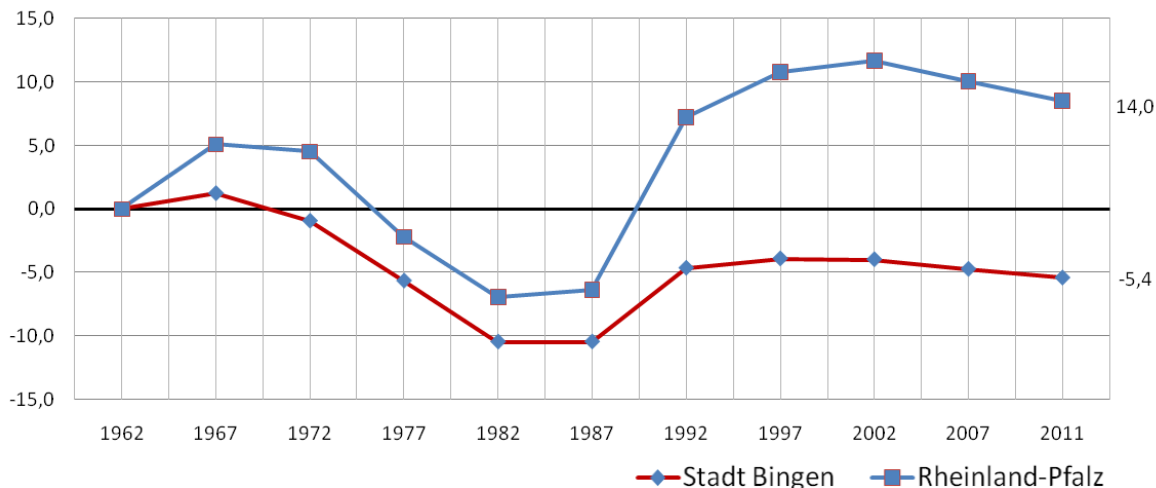
Bevölkerungsentwicklung und -prognose der Gesamtstadt Bingen,

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, "Meine Heimat" (aufgerufen am 15.01.2013)

Als Konsequenz des demografischen und wirtschaftlichen Wandels wird laut Statistischem Landesamt für die Zukunft ein weiterer Rückgang erwartet. In der dritten rationalisierten Bevölkerungsprognose des Landesamtes wird für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von etwa 22.124 Bürgern prognostiziert.



Die Bevölkerungsentwicklung von 1962 bis 2011 korrespondiert mit der des Landes Rheinland-Pfalz. Allerdings entwickelten sich die Bevölkerungszahlen in Bingen seit etwa 1970 per Saldo negativ. Die Stadt konnte von den Wanderungsgewinnen seit 1989 nicht im gleichen Umfang wie das Land profitieren.



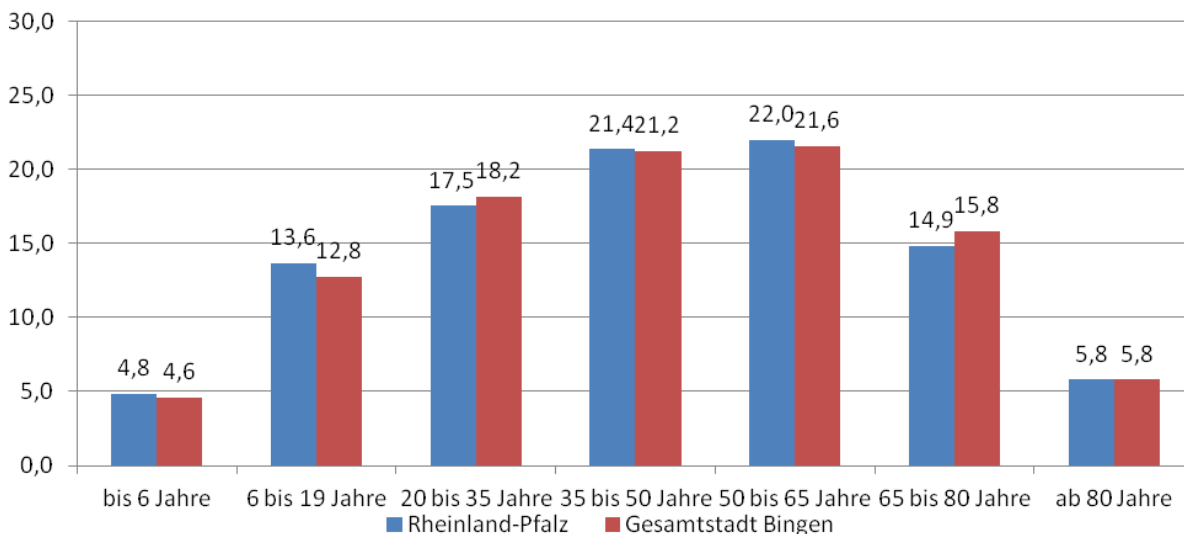
Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (Angaben in Prozent),

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, "Meine Heimat" (aufgerufen am 15.01.2013)

Altersaufbau der Bevölkerung

Die Altersverteilung der Stadt Bingen liegt im Landesmittel. Gegenüber dem Land Rheinland-Pfalz bestehen lediglich geringfügige Abweichungen (unter einem Prozentpunkt).

Der Anteil der bis 19-jährigen liegt minimal unter dem Landesmittel. Dagegen befindet sich der Anteil der 20 bis 35-Jährigen etwas über dem des Landes. Im Bereich der 35- bis 65-Jährigen sind ebenso kaum Unterschiede wahrzunehmen. Der Anteil liegt minimal unter dem Landesmittel. Der Anteil der 65- bis 80-Jährigen liegt um 0,9 Prozentpunkte über dem des Landes, der der über 80-Jährigen genau im Landesmittel.



Altersaufbau der Bevölkerung im Vergleich,

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, "Meine Heimat" (aufgerufen am 15.01.2013)



2.3 Versorgung und Infrastruktur

Die Stadt Bingen am Rhein übernimmt mit einem vielfältigen Angebot an örtlichen und regionalen Dienstleistungen die Versorgungsfunktion im wirtschaftlichen, kulturellen sowie sozialen Bereich für ein Einzugsgebiet von 50.000 bis 60.000 Menschen. Der Einfluss der Stadt ist geografisch durch die natürliche Grenze des Rheins in Richtung Norden deutlich begrenzt.

Einkaufen

Das Einzelhandelsangebot der Binger Innenstadt verfügt mit einem breiten Branchenmix und vielerlei Fachgeschäften über eine überdurchschnittlich hohe Einzelhandelsausstattung mit 1,78 m² Verkaufsfläche/Einwohner. Die Kaufkraftkennziffer lag im Jahr 2010 bei 105,2 und somit über dem Landesmittel (Indexwert 100,0), das Kaufkraftpotenzial bei 133,4 Mio. EUR. Der Umsatz des Einzelhandels betrug 149,1 Mio. EUR. Quelle: Basisdaten zum Einzelhandelsstandort Citymanagement 2010

Der Einzelhandel steht jedoch unter starkem Konkurrenzdruck, insbesondere durch die benachbarte Großstadt Mainz (30 km östlich). Sie wirkt als großer Verkaufsmagnet auf eine weitreichende Umgebung und stellt gleichzeitig ein wichtiges Ziel für Berufspendler aus Bingen dar. Es entstehen „Mitnahmeeffekte“ durch das Einkaufen nach Feierabend am Arbeitsort bzw. auf dem Nachhauseweg, von denen ebenfalls die Städte Ingelheim (15 km östlich) und Bad Kreuznach (20 km südlich) profitieren.

Auffällig ist auch, dass den Binger Bürgern in der Innenstadt lediglich ein Supermarkt im Lebensmittelbereich zur Verfügung steht. Dieser befindet sich in der Mainzer Straße und ist fußläufig von der zentralen Einkaufszone in wenigen Minuten zu erreichen. Weitere Supermärkte sind lediglich in den umliegenden Stadtteilen Bingens angesiedelt.

Das Thema Einzelhandel wurde bereits im Rahmen der Fortschreibung des Stadtleitbildes umfassend diskutiert. Ebenso widmete sich eines der Expertengespräche im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum ISEK(vgl. Kapitel 3.3) dieser Thematik.

Im Jahr 2013 hat die Stadt Bingen ein Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben (BBE Handelsberatung GmbH, Köln), dessen Entwurf im April 2014 vom Stadtrat beschlossen wurde. Auf der Grundlage einer umfangreichen Bestandsanalyse der Einzelhandelssituation im gesamten Stadtgebiet (u.a. eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe) werden Empfehlungen zum nachhaltigen Ausbau der Einzelhandelsstruktur gegeben.

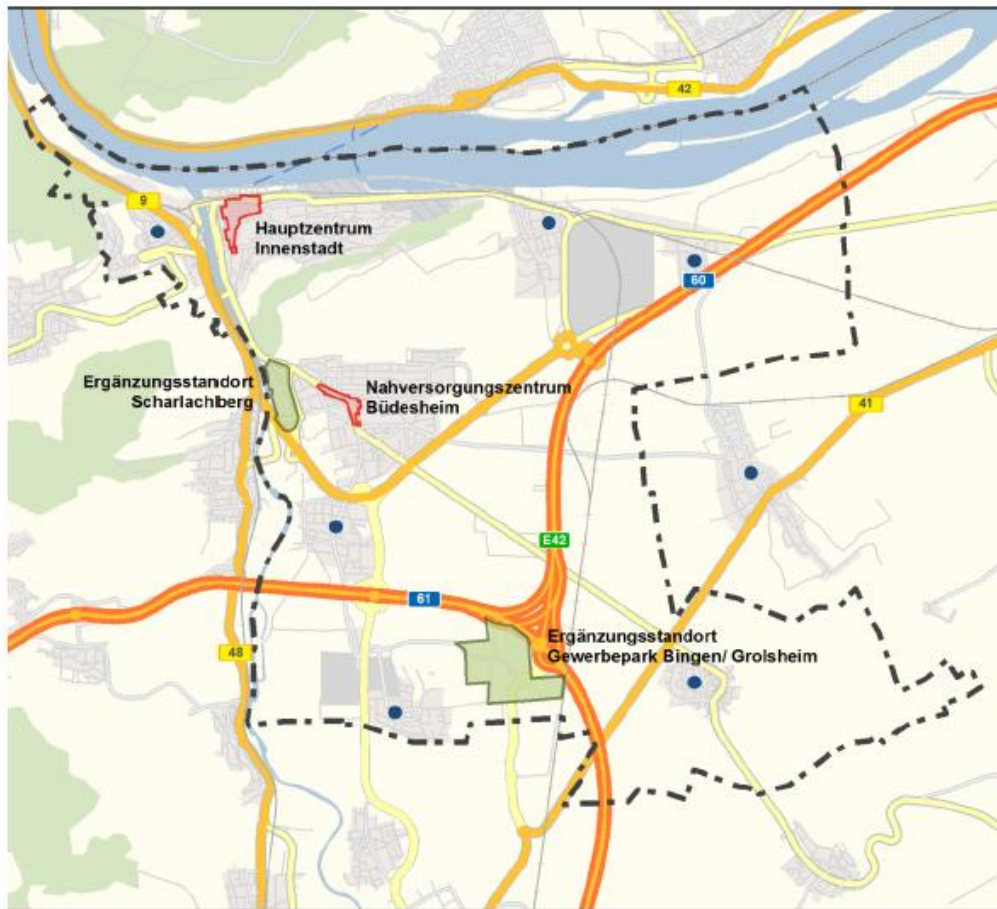
Demnach sind in der Stadt Bingen am Rhein 214 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe zu verzeichnen. Diese verfügen insgesamt über eine Verkaufsfläche von ca. 40.000 m² und einen Umsatz von ca. 145 Millionen Euro. Im gesamten Stadtgebiet ist für den Zeitraum 2010-2013 ein Rückgang des Angebots um 33 (v.a. kleinere) Betriebe zu verzeichnen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt bei 103,2 Prozent und damit deutlich unter dem Niveau des Landkreises Mainz-Bingen (109,7 Prozent). Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial wird gegenwärtig mit 168,7 Millionen Euro beziffert. Davon entfallen ca. 52 Prozent auf die nahversorgungs-relevanten Sortimente. Damit konnte allein seit 2010 eine deutliche Steigerung des Kaufkraftpotenzials um 13,1 Prozent festgestellt werden.



Die größte Einzelhandelszentralität, bemessen nach der Umsatz-Kaufkraft-Relation (Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des Binger Einzelhandels und dem Kaufkraft-Potenzial der Binger Bevölkerung) bildet in Bingen am Rhein die Warengruppe um Lampen und Leuchten (143 Prozent), Optik, Uhren, Schmuck (121 Prozent) sowie Apothekenwaren und Sanitätsartikel (111 Prozent). Die niedrigste Handelszentralität bilden dagegen Möbel und Küchen (16 Prozent), Sonstiger Einzelhandel, bspw. Antiquitäten (20 Prozent) und Unterhaltungselektronik (37 Prozent).


Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurde ein Zentren-Konzept entwickelt, welches sich an den einzelhandelsrelevanten Zielen der Landesplanung orientiert. Die nachfolgende Karte zeigt - neben den Nahversorgungsstandorten in den einzelnen Stadtteilen - Bingen-Büdesheim als Nahversorgungszentrum und legt die Innenstadt als Hauptzentrum fest. Das Ziel ist es u.a., eine weitgehende Konzentration des innenstadtrelevanten Einzelhandels auf den Zentralen Versorgungsbereich zu erreichen.






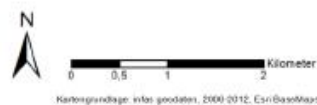
Zentrenkonzept

 Zentrierer Versorgungsbereich

 Ergänzungsstandort für nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel

 Nahversorgungsstandort

 Stadtgrenze Bingen



Quelle: BBE, Zentraler Versorgungsbereich, Einzelhandelskonzept für die Stadt Bingen am Rhein, 2014(Entwurf)

Für die Stadt Bingen wird eine ortsspezifische Liste innenstadtrelevanter Sortimente vorgeschlagen und die Anwendung des Instrumentes einer Ausschlussregelung für die Standortbereiche außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs empfohlen. Die damit einhergehende zusätzliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben lässt eine Stärkung der Einzelhandelsituation in der Innenstadt erwarten und bietet Potenziale für den Prozess der Städtebaulichen Erneuerung.



Gewerbe

Die Stadt verfügt über Industrie- und Gewerbeflächen mit einer guten Verkehrs- und Autobahnanbindung (Gewerbe- und Industriepark Sponsheim, Gewerbegebiet Scharlachberg in Bingen-Büdesheim, Gewerbegebiet Am Ockenheimer Graben in Bingen-Kempton sowie Industrie- und Gewerbegebiet Bingen-Ost in Bingen-Gaulsheim). Zusätzlich kann die Stadt eine Reserve von ca. 45 ha kurzfristig bebaubaren Gewerbe- und Industrieflächen anbieten.

Lange Tradition haben in Bingen der Weinbau, die Weinerzeugung und der Weinhandel. So haben Weinkellereien und Weinhandelshäuser in Bingen ihren Sitz. Ferner sind namhafte Unternehmen wie die CSM Deutschland GmbH (Backmittel und Konditoreiartikel), die AMC (Edelstahl-Gar und Serviceeinheiten) und die NSM-Löwen Entertainment GmbH (Unterhaltungs- und Dienstleistungsautomaten) rund um Bingen angesiedelt. Überdies nimmt die Logistikbranche einen überregional bedeutenden Gewerbeanteil ein. Ebenso ist die High-Tech-Industrie mit Firmen im Informations- und Kommunikationsbereich, Entwicklung und Serienlieferung von mikroelektronischen Schaltkreisen und der Entwicklung neuer Werkstoffe vorhanden.

Bildung und Betreuung

Die Fachhochschule Bingen ist technisch-naturwissenschaftlich ausgerichtet. Angeboten werden hier traditionelle Ingenieurwissenschaften, moderne Informations- und Kommunikationstechnik sowie biologisch-naturwissenschaftliche Studiengänge. Eine starke Fokussierung auf Dialog und Kooperation mit Unternehmen, Institutionen und Verbänden der Region zeichnet die Hochschule aus. Den Hauptstandort der Fachhochschule bildet die Campusanlage bei Bingen-Büdesheim. Ferner werden das städtische Gebäude Rochusallee 4 und der landwirtschaftliche Versuchs- und Demonstrationsstandort St. Wendelinhof auf dem Rochusberg genutzt.

Das Bildungsangebot der Stadt Bingen ist auch im Bezug auf schulische Einrichtungen zufriedenstellend. Auf das Stadtgebiet verteilen sich acht Grundschulen, zwei Realschulen, zwei Gymnasien, zwei berufsbildende Schulen und eine Förderschule. Zwei Schulen bieten eine Ganztagesbetreuung an (Grundschule Bingen-Stadt „An der Burg Klopp“, Realschule plus „Am Scharlachberg“). Darüber hinaus gibt es in jeder Grundschule Betreuungsangebote vor und nach dem Unterricht. Ergänzt wird das Angebot durch die Volkshochschule und die Musikschule der Stadt.

Überdies existieren acht Kindergärten sowie sechs Kindertagesstätten, welche überwiegend in kirchlicher Hand liegen (sämtliche KIGA's und drei KITA's).

Sozialmedizinische Versorgung

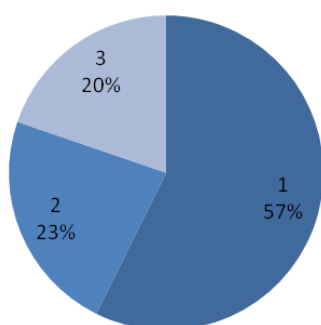
Die Versorgung im sozialmedizinischen Bereich ist in Bingen am Rhein als gut zu beurteilen. In der Binger Innenstadt befinden sich zahlreiche Ärzte und Apotheken. Überdies ist das Heilig-Geist-Hospital direkt an der Fußgängerzone gelegen. Auf der benachbarten Rheinseite in Rüdesheim befindet sich das Sankt Josef Hospital. Dieses kann über die Auto- und Personenfähre am Binger Hafen erreicht werden.



Wohnungsmarkt

Bingens Innenstadt hat einen hohen Anteil an Wohnnutzung vorzuweisen. Positiv ist das im Vergleich zu anderen Städten nicht überhöhte und relativ stabile Mietpreisniveau. Bezahlbarer Wohnraum steht auch für einkommensschwächere Bürger zur Verfügung. Die Einwohnerstruktur der Innenstadt ist derzeit durch einen hohen Anteil an Senioren geprägt. Darin wird die Bedeutung Bingens als Altersruhesitz deutlich. In den umliegenden Stadtteilen zeigt sich dagegen ein anderes Bild, insbesondere die Neubaugebiete außerhalb des Stadtzentrums locken junge Familien an.

Die Stadt Bingen am Rhein verfügt über insgesamt 5.882 Wohngebäude. Mehr als die Hälfte dieser Wohngebäude werden von einem Haushalt bewohnt (3.374 Wohngebäude). Der Anteil an Mehrfamilienhäusern mit zwei Wohnungen liegt mit 1.345 Wohngebäuden bei 23 Prozent. Er ist in etwa so hoch wie der Anteil an Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen. Dieser liegt mit 1.163 Wohngebäuden bei 20 Prozent.



- 1) Wohngebäude mit 1 Wohnung
- 2) Wohngebäude mit 2 Wohnungen
- 3) Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen

Wohngebäude in Bingen, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Daten von 2011

Arbeitsmarkt und Pendler

Die allgemeine Beschäftigungsquote für die Stadt Bingen liegt mit 56,4 Prozent über dem bundesweiten Durchschnitt von 52,9 Prozent. Die Arbeitslosenquote bekräftigt dieses positive Ergebnis. Sie liegt mit 4,2 Prozent deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 6,8 Prozent.

Die Stadt Bingen am Rhein hat 8.809 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Einwohner. Darüber hinaus stellt die Stadt mit 10.483 Personen einen wichtigen Arbeitsstandort für die nahe Umgebung dar, ablesbar in der positiven Pendlerbilanz. Täglich pendeln 7.755 Arbeitnehmer und -geber nach Bingen. Gegenüber 6.081 Auspendlern haben 2.728 Bürger neben dem Wohnstandort auch ihren Arbeitsplatz in Bingen.

| am Wohnort | am Arbeitsort | Einpendler | Auspendler |
|------------|---------------|------------|------------|
| 8.809 | 10.483 | 7.755 | 6.081 |

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte,

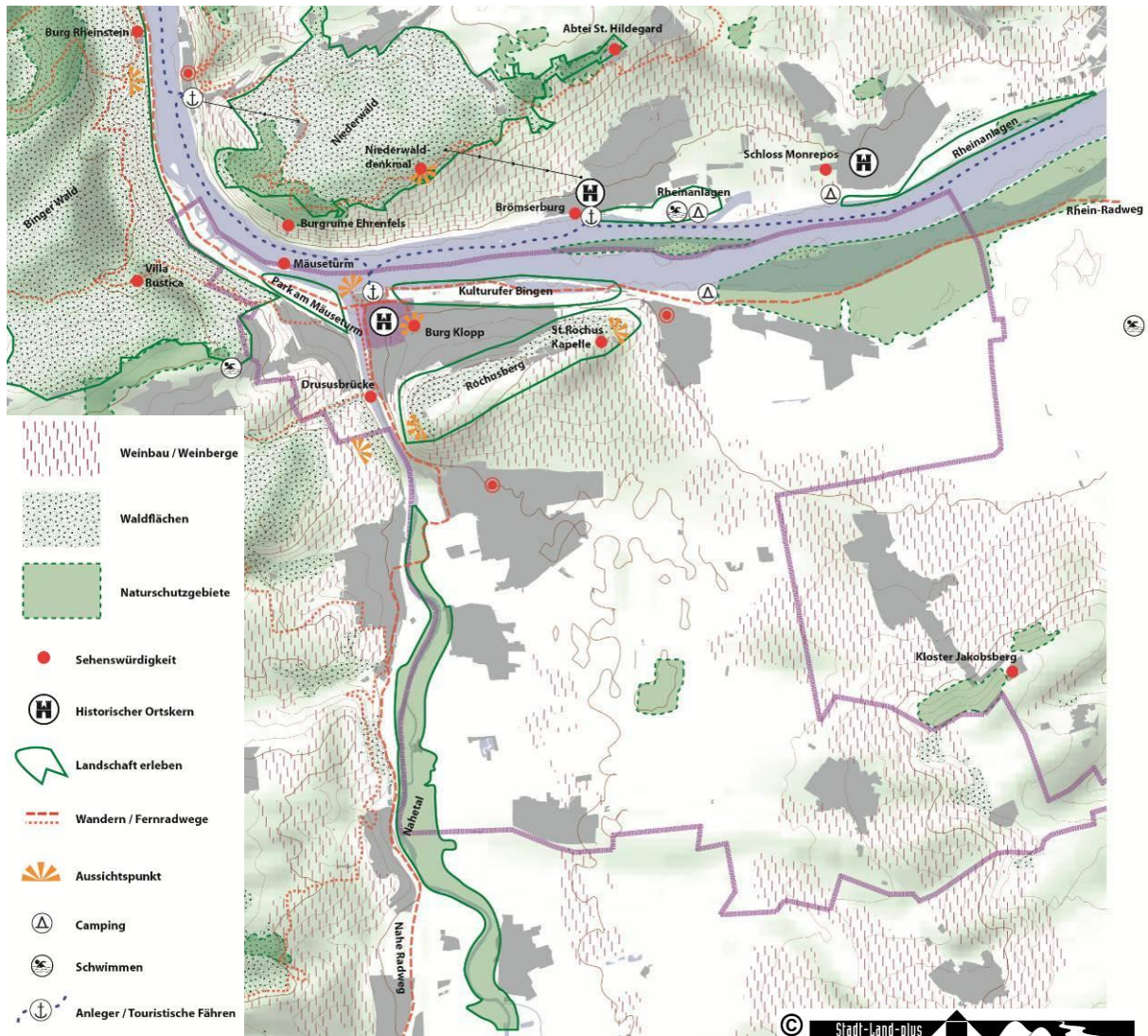
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, "Meine Heimat", Zahlen vom 30.06.2012 (aufgerufen am 20.12.2013)

2.4 Landschaftsräume und Tourismus

Das Relief im Raum Bingen wurde durch die Flussläufe des Rheins und der Nahe geprägt. Die Stadt Bingen liegt am Übergang des Rheinhessischen Hügellandes zum Rheinischen Schiefergebirge am Zusammenfluss von Rhein und Nahe und markiert die Schnittstelle der vier Weinanbaugebiete Rheinhessen, Nahe, Rheingau und Mittelrhein.



Landschaftlich prägende Raumeinheiten sind der breite Auenbereiche des Rheins, die Flussauenlandschaft der Nahe und die Rheinkribben bei Bingerbrück. Bereiche der traditionellen Weinbaulandschaft finden sich an den Hanglagen des Rochusberges - ein Ausläufer des Rheinischen Schiefergebirges - und der Rheinhessischen Randstufe bei Dromersheim. Die angrenzenden Ebenen werden von jeher intensiv landwirtschaftlich mit Obst- und Ackerbau, heute zunehmend auch durch den Weinbau genutzt.



Stadt Bingen am Rhein und Nachbarkommunen: Landschaftsräume und touristische Hauptinfrastruktur (Quelle: Stadt-Land-plus, www.lvermgeo.rlp.de, DTK 1:25.000)

Im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten gleicher Größenklasse hat die Stadt Bingen am Rhein einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Landwirtschaftsfläche zu verzeichnen (Differenz von 15,4 Prozentpunkten). Die landwirtschaftlichen Flächen dienen dem Ackerbau sowie dem Wein- und Obstanbau. Hinzu kommt ein höherer Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche (8,4 Prozentpunkte) sowie Wasserflächen (5,8 Prozentpunkte), als in vergleichbaren Städten.

Der Anteil an Waldflächen fällt im Vergleich zum Landesmittel deutlich geringer aus (Differenz von 29,3 Prozentpunkten). Bewaldeter Raum findet sich im unmittelbaren Stadtgebiet um den Rochusberg.



Stadt Bingen am Rhein, große kreisangehörige Stadt im Vergleich

| Flächennutzung am 31.12.2012 im Vergleich | | |
|---|---|---|
| Merkmal | Stadt Bingen am Rhein, große kreisangehörige Stadt | Durchschnitt der verbandsfreien Gemeinden gleicher Größenklasse ¹ |
| | % | |
| Landwirtschaftsfläche | 50,0 | 34,6 |
| Waldfläche | 4,6 | 33,9 |
| Wasserfläche | 9,6 | 3,8 |
| Siedlungs- und Verkehrsfläche | 35,3 | 26,9 |
| Sonstige Fläche | 0,5 | 0,9 |

¹ Verbandsfreie Gemeinden von 20000 Einwohner und mehr am 31.12.2012

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Bingen am Rhein ist mit seinen zahlreichen Naturräumen außergewöhnlich. In der Landschaftsplanung der Stadt Bingen (aus dem Jahr 1993) werden zehn Naturräume bestimmt (nach der "Naturräumlichen Gliederung" OHLIG 1964) und umfangreich beschrieben. Diese werden nachfolgend kurz dargestellt:

Die Naturräume umfassen das **Obere Mittelrheintal** und daran anschließend das **Binger Loch**, das westlich von Kempten den Übergang in das Rheinische Schiefergebirge markiert. Die steilen Hänge links und rechts des Rheins sind teils bewaldet (Hunsrückseite) und vom Weinbau geprägt. Östlich des Binger Lochs befindet sich der Naturraum der **Rheinauen**. Aufgrund des Rückstaus des Rheins oberhalb der Verengung des Binger Loches entwickelte sich ein Talraum mit einer Auenlandschaft. Südlich der Rheinauen schließt der Naturraum **Gau-Algesheimer-Terrasse** an, der mit tonigen sowie kalkhaltigen Lehmen eine fast ebene Niederterrasse bildet.

Der Naturraum der **Unteren Naheebene** bildet eine bis 5 km breite Schotterebene, die die Aue der Nahe mit ihren Talbodenterrassen umfasst. Unmittelbar vor der Mündung der Nahe in den Rhein durchbricht der Strom einen Vorsprung des Rheinischen Schiefergebirges und trennt den Rochusberg vom Gebirgssockel ab. Hier befindet sich der Naturraum **Rochusbergdurchbruch**. Der Naturraum **Büdesheimer Ebene** ist eine Terrassenplatte, die Teil der Naheebene ist. Sie fällt flach zur Naheniederung ab und ist von Wein- und Obstanbau sowie Ackerland geprägt. Nordöstlich der Büdesheimer Ebene befindet sich die **Ockenheimer Schwelle**, ein durchschnittlich 120 m hoher Terrassenriegel, der durch den Wein- und Obstanbau genutzt wird.

Die **Rhein Hessische Randstufe** ist eine über den Terrassenebenen von Rhein und Nahe aufsteigende Schichtstufe. Der Höhensprung beläuft sich auf ca. 100 bis 150 m und ist durch flache Hügel gekennzeichnet. Die Randstufe ist fast völlig waldfrei. Die Hänge werden weinbaulich genutzt. An den Hangfüßen und in Mulden liegen Acker- sowie teilweise Obstanbauflächen vor.

Den Naturraum **Rochusberg** bildet ein von Westen nach Osten abfallender Bergrücken. Der Süd-Ost-Hang ist von tertiären Tonen und Mergeln überdeckt. Die künstlich terrassierten Hänge werden für den Weinbau genutzt. Die Nordhänge sind mit Niederwald bestockt.

Touristische Basisdaten

Die abwechslungsreiche Landschaft um Bingen am Rhein hat für den Tourismus große Bedeutung. Der Naturraum um Rhein und Nahe bietet Erholung im Bereich des Rad- und Wandertourismus, aber auch kulturelle Ereignisse ziehen Besucher in die Stadt.



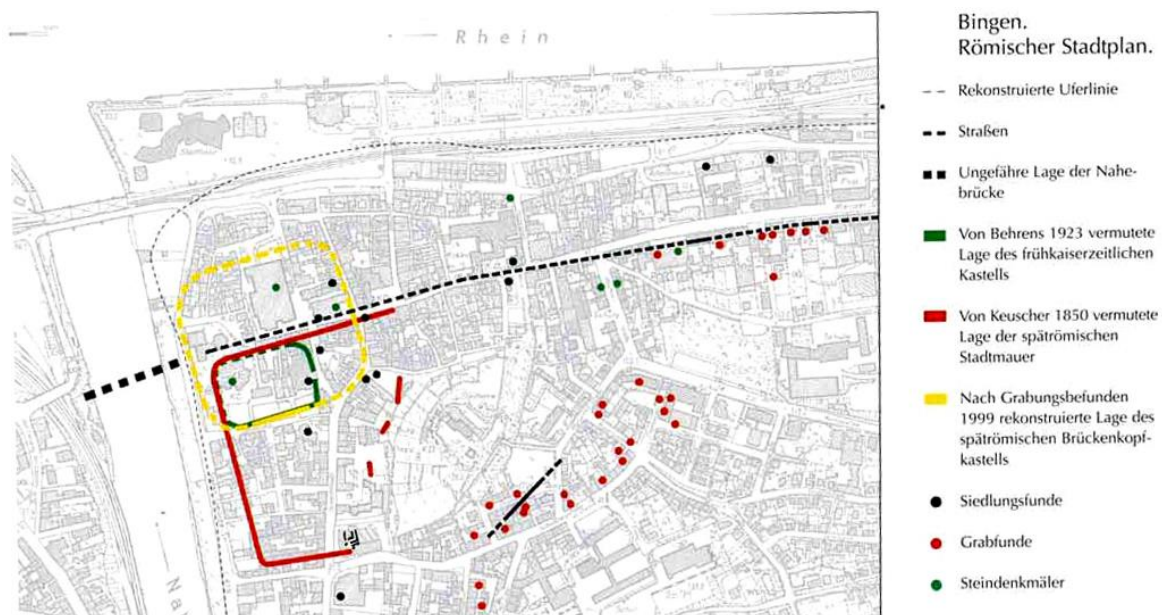
Die Statistik von 1996 bis 2013 besagt, dass Bingen am Rhein in den letzten Jahren jährlich etwa 100.000 Übernachtungsgäste zu verzeichnen hat. Der Anteil an Ausländern lag dabei zwischen 12 und 17 Prozent. Die durchschnittliche Verweildauer liegt zwischen 1,67 und 2,1 Tagen und ist als kurz zu beurteilen. Vermutlich handelt es sich größtenteils um Wochenend-Gäste.

Laut Statistischem Landesamt gab es 1997 in 16 konzessionierten Betrieben rund 736 Betten, in Privatquartieren 171 Betten und in Jugendherbergen 176 Betten. Bis 2013 sind diese Zahlen stetig gesunken. Derzeit gibt es lediglich 12 konzessionierte Betriebe mit 730 Betten. Privatquartiere stellen nur noch rund 152 Betten und die Jugendherberge noch 122 Betten zur Verfügung. Derzeit befinden sich jedoch zwei Hotels in Planung. Schätzungen zu Tagesgästen liegen bei ca. 750.000 Besuchern pro Jahr. (Quelle: Tourist-Information Bingen am Rhein, Zahlen enthalten die Jugendherberge, nicht aber die Kleinbetriebe mit bis zu 8 Betten)

2.5 Historische Siedlungsentwicklung

Römerzeit

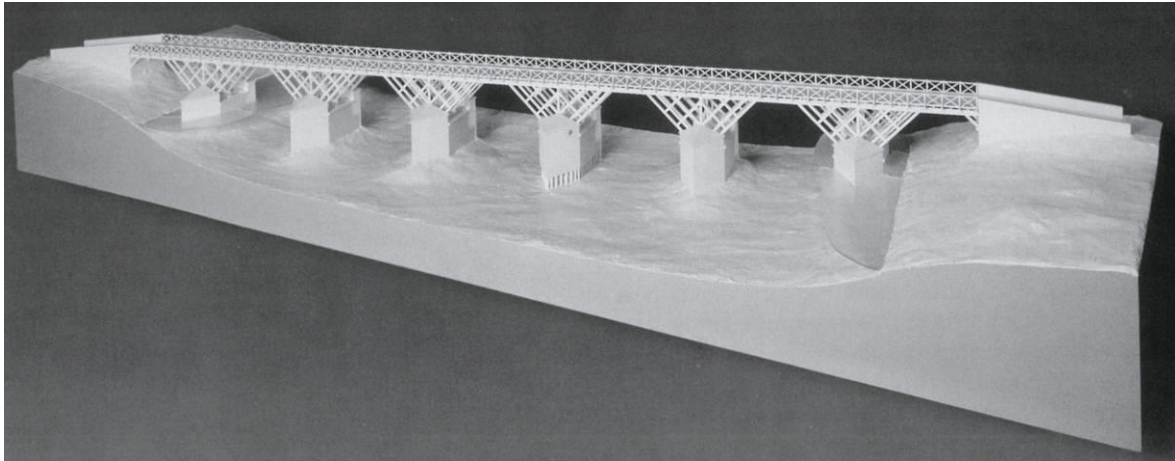
Der Raum an der Mündung der Nahe in den Rhein war schon zu Zeiten der Römer als Kastell- und Siedlungsstandort „Bingium“ besiedelt. Innerhalb der Provinz Germania Superior war es ein wichtiger Knotenpunkt der Straßen entlang des Rheins (Verbindung Köln - Mainz) und Richtung Trier. Das Rhein-Nahe-Eck profitierte somit bereits im römischen Wegenetz von der strategisch günstigen Lage an wichtigen Handelsstraßen.



Römische Funde im heutigen Stadtplan der Innenstadt, Quelle: Binger Stadtgeschichte, Band 2

Nach Grabungsbefunden aus dem Jahr 1999 befand sich das spätrömische Brückenkopfkastell etwa im Bereich zwischen Basilika/Freidhof und Rathausstraße/Schmittstraße. Im Süden bildete die Zehnthofstraße die Kastellmauer. Die heutige Fußgängerzone war damit vermutlich bereits seinerzeit die Ost-West-Hauptachse des Kastells (Decumanus). In ihrer Verlängerung befand sich die Brücke über die Nahe.





Hypothetisches Modell der römischen Nahebrücke, Quelle: Binger Stadtgeschichte, Band 2

Im Binger Wald oberhalb des Stadtteils Bingerbrück können zudem die Ausgrabungen eines großen römischen Gutshofs (Villa Rustica) besichtigt werden, der auf das Jahr 200 - 400 n.Chr. datiert wird.

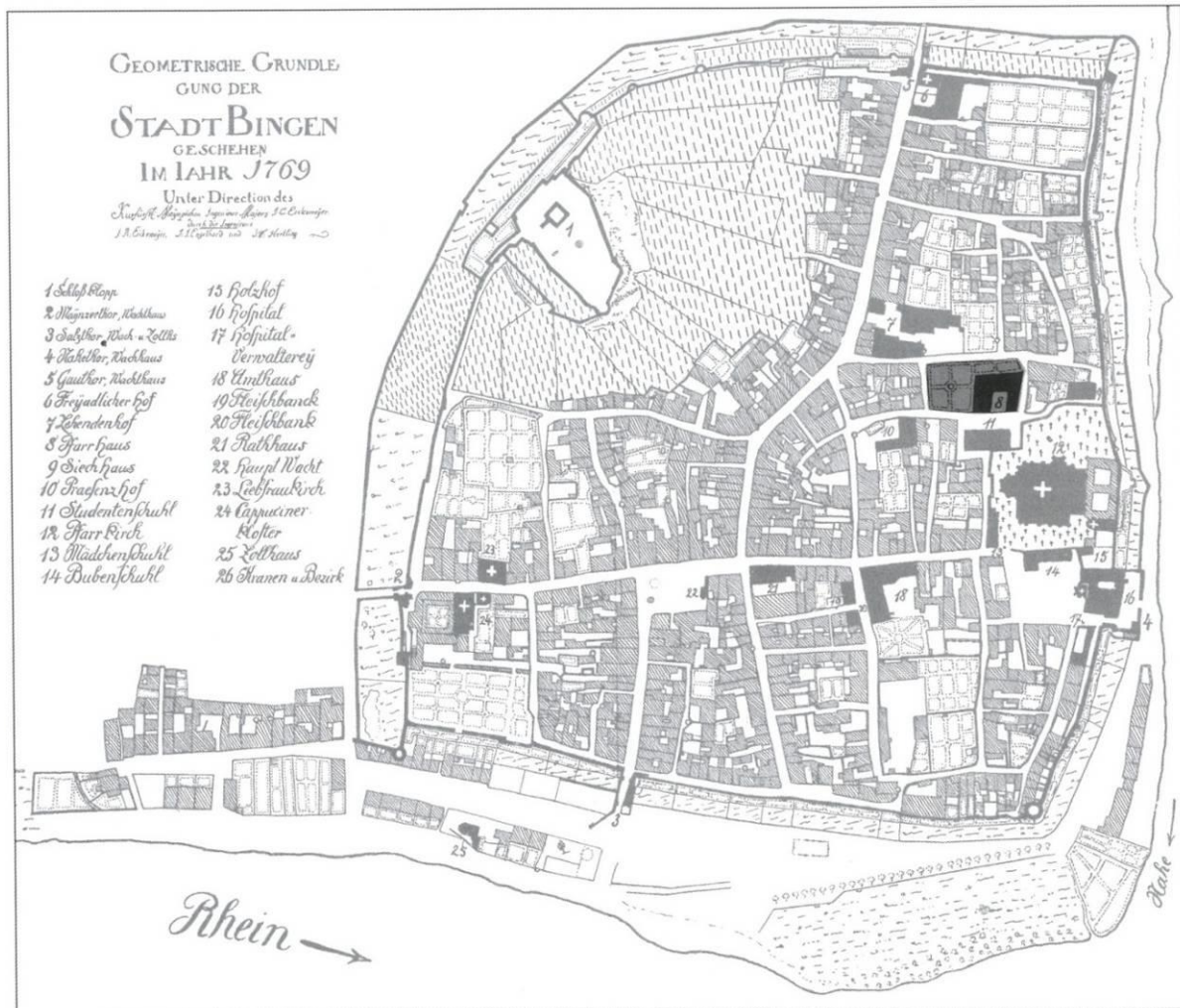
In der Zeit der Franken, ab dem frühen 5. Jahrhundert, erfolgte eine Gründung zahlreicher ländlicher Siedlungsplätze im Umland Bingens, deren Namen auf -heim enden. Zahlreiche Grabfunde zeugen zudem von Siedlungsgründungen, die dicht an das Römerkastell herangerückt waren und in der heutigen Stadt nahtlos aufgegangen sind. Neben Büdesheim, erstmals im späten 8. Jahrhundert urkundlich erwähnt, lassen sich auch die Ursprünge der Vororte Dietersheim, Dromersheim, Gaulsheim, Sponsheim und Kempten auf frühe fränkische Siedlungsplätze zurückführen.

Mittelalter

Auch in der Folge bewies Bingen seine strategisch günstige Lage. Um 1000 ließ Erzbischof Williges von Mainz die weiter südlich gelegene Drususbrücke als vermutlich älteste mittelalterliche Steinbrücke Deutschlands errichten, um die weiter südlich gelegenen Siedlungsräume an die Wirtschafts- und Verkehrsader Rhein anzubinden.

Gleichzeitig wurde Bingen durch die Lage am Eingang zum Engtal des Oberen Mittelrheins zu einem wichtigen Umschlagplatz von Waren zwischen Handelsschiffen und Landwegen. Im Spätmittelalter wurde auf den Binger Märkten vor allem mit Wein gehandelt. Dieser wurde nicht nur in den Weinbergen der Umgebung, sondern auch auf vielen Flächen in der Stadt selbst angebaut, wie es heute nur noch am Kloppberg geschieht. Der seit Jahrhunderten betriebene Weinanbau ist noch heute ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und durch zahlreiche Weinstuben und ehemalige Wirtschaftsgebäude im Projektgebiet präsent. Darüber hinaus war Bingen im Besitz eines wichtigen Stapelrechts. Der sogenannte Salzstapel verpflichtete die Salzschiffe, ihre Ware auf den Binger Märkten zu verkaufen. Ein solches Stapelrecht besaßen sonst nur Städte wie Köln und Mainz. Weinanbau und Handel waren Grundlage einer wirtschaftlichen Blütezeit und städtebaulichen Entwicklung entlang von Nahe und Rhein. Zeugen dieser Zeit sind Straßennamen wie Salzstraße und Salzpforte.





Stadtplan von 1769: der heutige Stadtgrundriss ist bereits deutlich zu erkennen, Quelle: Binger Stadtgeschichte, Band 2

Die Geschichte Bingens ist eng mit dem Erzbistum Mainz verbunden, in dessen Machtbereich sich die Stadt seit 983 befand. In diesem Zusammenhang kann auch der Bau der Burg Klopp Mitte des 13. Jahrhunderts gesehen werden, mit welcher sich die Erzbischöfe ihre Macht und Besitztümer sicherten. In der folgenden Zeit wurde Bingen mit einer Stadtmauer und Türmen befestigt, welche im frühen 19. Jahrhundert jedoch bis auf wenige Mauerreste abgebrochen wurden. Durch wiederholte kriegerische Auseinandersetzungen in der Folge von Unabhängigkeitsbestrebungen und mehrere Stadtbrände wurde die mittelalterliche Bausubstanz, bis auf vereinzelte Häuser und die Basilika, in Gänze zerstört. Im 15. Jahrhundert erwarb das Mainzer Domkapitel Bingen, unter dessen Verwaltung es bis zum Ende des 18. Jahrhunderts blieb.

Die Burg Klopp wurde im Pfälzischen Erbfolgekrieg zerstört und war als Ruine beliebtes Motiv und Ausflugsziel während der Rheinromantik. Der Wiederaufbau erfolgte ab 1854. Mit der Burg und der Basilika liegen - neben dem Binger Mäuseturm - zwei der wichtigsten historischen Wahrzeichen der Stadt Bingen innerhalb des Programmgebiets, die schon damals den für Bingen wichtigen Rheintourismus förderten und heute landschafts- und stadtbildprägende Elemente sind.

Um 1150 gründete Hildegard von Bingen auf dem Rupertsberg im heutigen Bingerbrück die Klosteranlage Rupertsberg. Die meisten ihrer Werke entstanden in der Zeit auf dem Rupertsberg. Nach der Zerstörung des Klosters im Dreißigjährigen Krieg wurde auch die Ruine



der Klosterkirche im Zuge des Eisenbahnbaus im 19. Jahrhundert abgebrochen. Einzig erhalten geblieben ist ein Gewölbekeller, der heute als Veranstaltungsort dient und besichtigt werden kann.

In den Vororten verstetigten sich im Mittelalter die Siedlungskerne im Umfeld der Siedlungskirchen, häufig Vorgängerbauten der heutigen Pfarrkirchen. Lebensgrundlage der Menschen war weiterhin v.a. die Landwirtschaft. Grabfunde in Dietersheim, Sponsheim und die Errichtung der Burg Winecke in Büdesheim zeugen von der frühen Herausbildung einer örtlichen Oberschicht sowie Handelsbeziehungen nach Italien und Frankreich. Darüber hinaus verdeutlichen auch schriftliche Quellen über Kempten sowie die Entstehung zweier Kirchen in Dromersheim die zentrale Bedeutung der Orte ungeachtet des nahen Bingens für die fränkische Administration und den frühen Einfluss der Katholischen Kirche.

In Dietersheim zogen die Folgen des Dreißigjährigen Krieges und der Pest einen starken Bruch in der Siedlungskontinuität mit sich, was sich heute durch das Fehlen eines ausgeprägten Ortskerns und der Orientierung der Bebauung am linearen neuzeitlichen Straßenverlauf bemerkbar macht.

19. Jahrhundert

Nach dem Wiener Kongress 1816 wurde Bingen Grenzstadt bis zur Gründung des Deutschen Reiches 1871. Bingen war Teil des Großherzogtums Hessen, der heutige Stadtteil Bingerbrück kam an die Rheinprovinz des Königreichs Preußen.

Mit dem Bau der Eisenbahn im Rheintal wurde das Rhein-Nahe-Eck erneut zu einem strategisch wichtigen Punkt. Auf die Errichtung des Verteilerbahnhofs Bingerbrück um 1860 sowie den Ende des 19. Jahrhunderts eröffneten Hafen, folgte die Ansiedlung verschiedener Industrien und eine starke Bevölkerungszunahme. Folge dessen war das Entstehen neuer Wohngebiete. Es entstand zudem ein wohlhabendes Bürgertum, dessen Bautätigkeit den Stadtbereich südlich und östlich des Schloßbergs charakterisiert. Gleichzeitig führte der Bau der Eisenbahntrassen zu einer nie da gewesenen räumlichen Trennung von Stadtkern und Wasser.

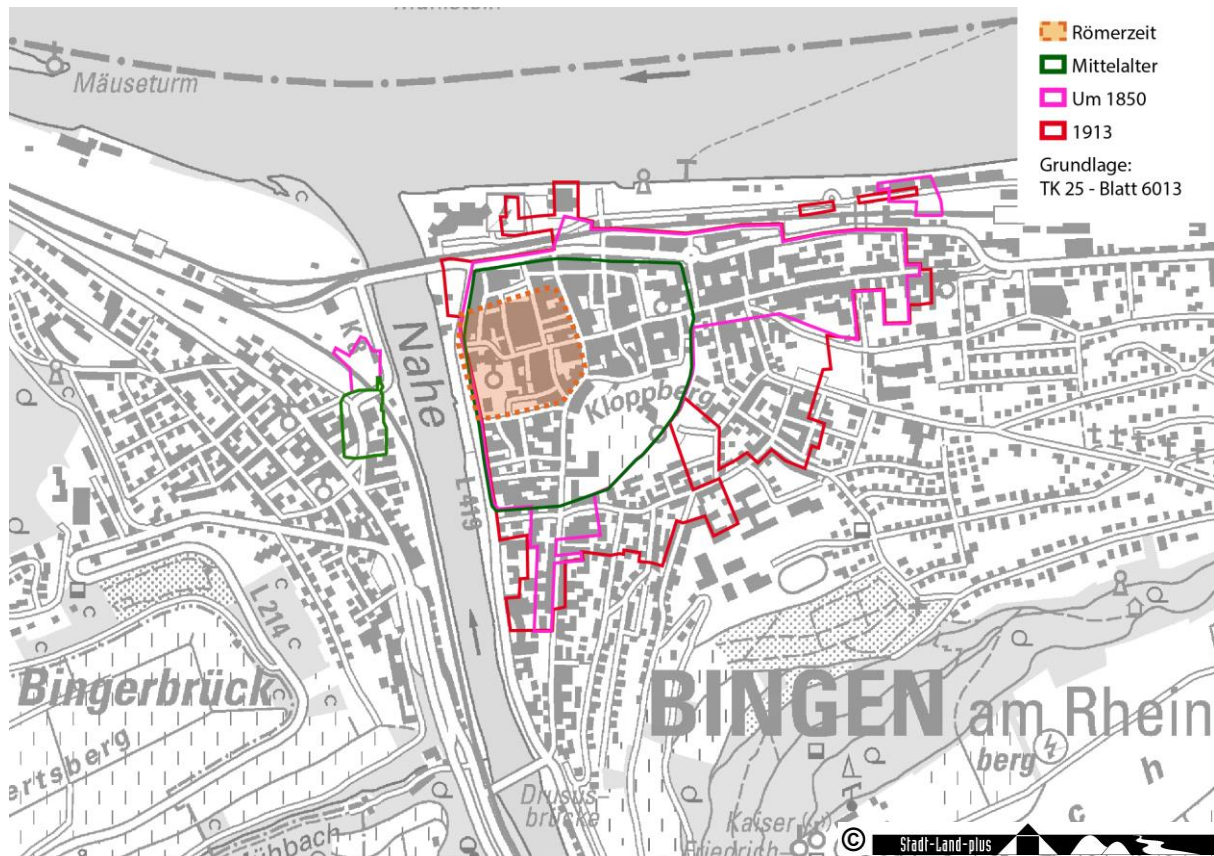
Ebenfalls Ende des 19. Jahrhunderts nahm das „Großherzogliche Rheinische Technikum“ - Vorläufer der heutigen Fachhochschule - den Lehrbetrieb als damals einzige Hochschule in Rheinhessen auf.

Die folgende gründerzeitliche Stadterweiterung führte zu einem nahräumlichen Wachstum an den Rändern der damaligen Stadt, vor allem im Hinterland des Schloßbergs. Auch die umliegenden Gemeinden verzeichneten in der Folge ein bedeutendes Flächen- und Bevölkerungswachstum.

1906 nahm die als Binger Nebenbahn bezeichnete Straßenbahn ihren Betrieb auf und verband die Bahnhöfe von Bingerbrück und Büdesheim mit dem Stadtbahnhof. 1922 wurde die Verbindung nach Bingerbrück bereits wieder aufgegeben und auch der Restbetrieb 1955 eingestellt. Der Bau der Hindenburgbrücke, die seit 1915 den Rhein zwischen Rüdesheim und Bingen-Kempten querte, war ein weiteres Infrastrukturprojekt, das bis zu seiner Zerstörung im 2. Weltkrieg den Standort Bingen mitprägte und deren Wiederaufbau seitdem zur Diskussion steht.

Als wichtiger Verkehrsknotenpunkt im 2. Weltkrieg waren insbesondere die Hafen- und Gleisanlagen und der Stadtteil Bingerbrück Ziel der Luftangriffe. Auch in Bingen wurden rund zwei Drittel der Bausubstanz zerstört und nur teilweise wieder aufgebaut. Weitgehend erhalten ist der Stadtgrundriss, der mit den charakteristischen Straßenzügen und Gassen stark von der vorhandenen Topografie geprägt wurde.





Siedlungsentwicklung Bingen am Rhein, Grundlage: TK 25,

Nachkriegszeit

Bereits in der Vorkriegszeit wurden Büdesheim, Dietersheim, Gaulsheim und Kempten eingemeindet. Weitere umliegende Gemeinden, unter anderem das unmittelbar westlich an die Nahe grenzende Bingerbrück, folgten in den 1960er und 1970er Jahren. 1970 erhielt Bingen am Rhein den Status einer großen kreisangehörigen Stadt.

Die Stadtentwicklung in der Nachkriegszeit ist geprägt von der Deindustrialisierung und einem langsamen wirtschaftlichen Bedeutungsverlust der Kernstadt gegenüber den umliegenden Stadtteilen. Insbesondere der Autobahnbau und die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete in den Stadtteilen stellen eine Konkurrenz zum Wohnstandort Bingen-Stadt dar. Das heute bestimmende Dienstleistungsgewerbe befindet sich hauptsächlich im Industriegebiet Kempten und im Gewerbepark Scharlachberg.

In den 1970er Jahren wurden in der Kernstadt mit dem Krankenhaus und dem ehemaligen Hertie-Gebäude (Basilikastraße 3) moderne Großstrukturen in die noch weitgehend kleinteilige Bebauungsstruktur eingefügt. Nichtsdestotrotz hat sich die Kernstadt mit der historischen Bausubstanz im kleinteiligen Stadtgrundriss und der vielschichtigen Nutzungsmischung in weiten Bereichen der Fußgängerzone als wichtiger Einzelhandels- und Wohnstandort sowie touristische Destination gegenüber den Stadtteilen behauptet.





Blick auf die heutige Innenstadt von der Burgruine Ehrenfels (rechte Rheinseite)

2008 brachte die Landesgartenschau Bingen einen tiefgreifenden Strukturwandel der brach liegenden Hafen- und Bahnanlagen mit sich. Auf einer Länge von 2,8 km entlang des Rheins entstand eine neu angelegte Parklandschaft mit Partnerschaftsgärten, einer Promenade und dem restaurierten Alten Kran etc., der an die Kontinuität der historischen Hindenburganlage anschließt und einen faszinierenden Blick auf das Binger Loch mit Mäuseturm, die Ruine Ehrenfels und das Engtal im Rheingebirge bietet. Zugleich wurden mit der Neugestaltung der Hindenburg-Anlage und des Rhein-Nahe-Ecks mit einem Hotelneubau sowie der Umnutzung des Bahngeländes in Bingerbrück entscheidende Impulse für die Entwicklung der Stadt am Wasser gesetzt.

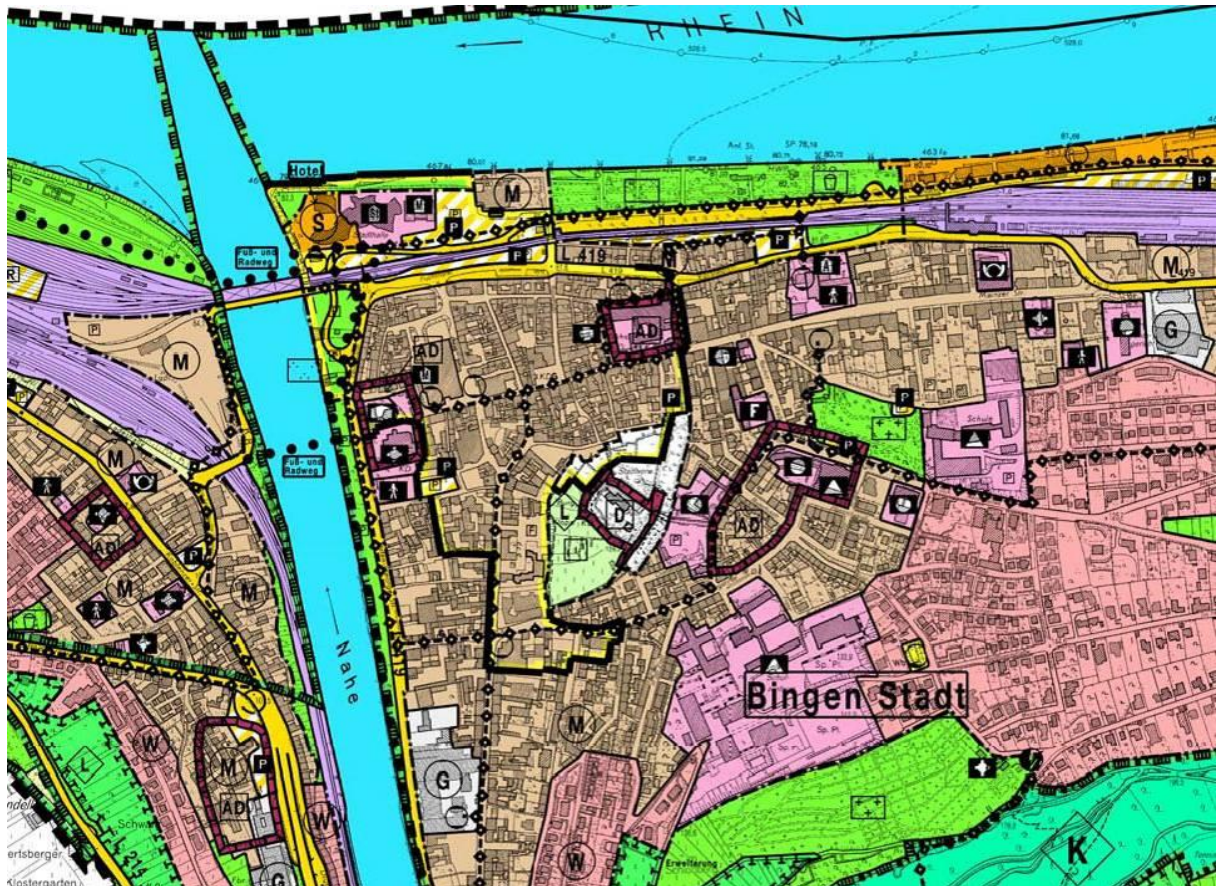
Bingen am Rhein stellt sich heute mit einer Vielzahl an touristischen Attraktionen, v.a. in der historischen Innenstadt und am „Kulturufer Bingen“, wie dem „Land der Hildegard“, dem Museum am Strom, etc., als Tor zum UNESCO Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal dar.

2.6 Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen

Entsprechend den Aussagen des **Landesentwicklungsprogramms IV (2008)** und des **Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (2004)** liegt Bingen am Rhein in einem verdichteten Raum mit disperser Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl. Bingen am Rhein ist das Mittelzentrum im gleichnamigen Mittelbereich. Die Stadt ist ein landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt. Sie ist überdies ein bedeutsamer Fremdenverkehrsort und durch den Weinbau geprägt. In räumlicher Nähe zu Bingen übernehmen die Städte Ingelheim (ca. 15 km) im Osten und Bad Kreuznach (ca. 20 km) im Süden ebenfalls mittelzentrale Funktionen. Die Stadt Mainz (ca. 30 km) im Osten übernimmt oberzentrale Funktionen.

Der **Flächennutzungsplan (1998)** der Stadt Bingen am Rhein stellt nahezu den gesamten Bereich des Untersuchungsgebiets als gemischte Baufläche dar. Ferner sind Grünflächen am Ufer von Rhein und Nahe sowie Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt, darunter die Basilika St. Martin, das Heilig-Geist-Hospital, das Hotel am Rhein-Nahe-Eck und das Schulzentrum südlich der Innenstadt.





Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Bingen am Rhein, ohne Maßstab, Quelle: Stadtbauamt Bingen am Rhein

Die Burg Klopp ist als Kultur-Denkmal ausgewiesen. Zudem sind archäologische Fundstellen im Bereich des Hertie-Gebäudes wie auch im Bereich des Heilig-Geist-Hospitals lokalisiert. Südöstlich bzw. südlich der Innenstadt sind weitläufige Wohnbauflächen bzw. und Freiflächen dargestellt. Diese sind zum Teil als Gebiete mit hohem Freiflächensicherungsgrad zur Verbesserung der klimatischen Leistungsfähigkeit ausgewiesen.





Übersicht der Bebauungspläne in Bingen am Rhein, Quelle: Stadtbauamt Bingen am Rhein, Stand: Januar 2014

Es bestehen 14 gültige **Bebauungspläne** im Stadtteil Bingen-Stadt, fünf davon im festgelegten Programmgebiet der Stadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schmittstraße“ aus dem Jahr 1996 erstreckt sich von Nord nach Süd entlang der Schmittstraße. Der Bebauungsplan „Rhein-Nahe-Eck“ (ebenfalls 1996) erstreckt sich über die Nahepromenade bis zum Kulturzentrum und über die Rheinpromenade bis zum Restaurant in der Hindenburganlage 1. 2006 wurde der Bebauungsplan "Rhein-Nahe-Eck" einer ersten Änderung unterzogen. Der Bebauungsplan "Laurengasse-Kapuzinerstraße-Hospitalstraße" wurde 1997 rechtskräftig. Er befindet sich im Bereich um das Heilig-Geist-Hospital. 2001 wurde der Bebauungsplan "Vorstadt/Rheinkai (Neugestaltung Busbahnhof)" festgesetzt, welcher sich entlang der beiden Straßen vom Kreisel, Ecke Hospitalstraße, bis zum Bahnhof erstreckt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mainzer Straße" verläuft ebenfalls beginnend am Kreisel, Ecke Hospitalstraße, bis zum Bahnhof. Er wurde im Sommer 2006 rechtskräftig und ein halbes Jahr später um eine Erhaltungssatzung ergänzt.

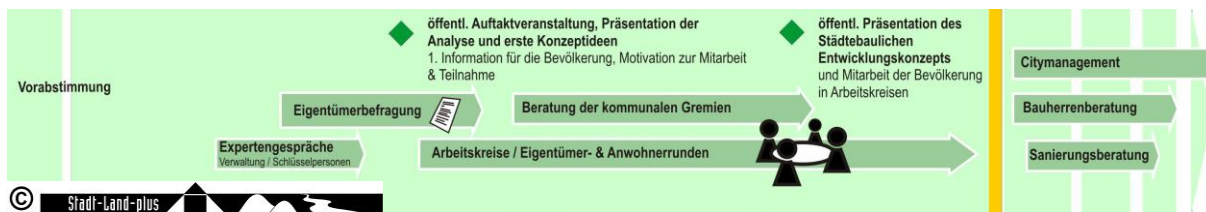
Angrenzend an das Programmgebiet befinden sich die Bebauungspläne "Hafen" (im Osten) und "Hindenburgallee", die beide aus dem Jahr 2005 stammen. Südlich des Programmgebiets befindet sich der Bebauungsplan "Gaustraße".

Sechs Bebauungspläne liegen im Osten des Stadtgebietes und außerhalb der Kernstadt. Es handelt sich um die Bebauungspläne "Pfarrer-Heberer-Straße", "Rochusallee/Im Rheinblick", "Josef-Knettel-Straße" und das Erweiterungsgebiet "Mittelpfad/Grünfläche" sowie "Mittelpfad Teil 1" und "Mittelpfad Teil 2".



3. Beteiligungsprozess

Zeitgemäße Stadtentwicklungsplanung kann nur in unmittelbarer Zusammenarbeit mit allen Akteuren sowie den Bürgerinnen und Bürgern/Eigentümern umgesetzt werden. Die prozessbegleitende aktive Bürgermitwirkung stellt einen bedeutenden Pfeiler der Mobilisierungsstrategie im Rahmen des Programms „Innenstadt Bingen“ dar. Darüber hinaus wurden die Kenntnisse der Beteiligungsverfahren in die folgende gebietsbezogene Bestandsanalyse einbezogen und berücksichtigt.



© Stadtländ-plus
Schematische Darstellung des Beteiligungsprozesses

Zu diesem Beteiligungsverfahren zählen:

- Informationsveranstaltungen (Einwohnerversammlungen),
- Durchführung einer umfassenden Eigentümerbefragung,
- Durchführung von Expertengesprächen,
- moderierte Arbeitskreise mit Eigentümern und Anwohnern („Stadtbildpflege, Baukultur und Quartiersentwicklung“, „Kultur und Tourismus“, „Mobilität und Erneuerbare Energien“)
- themenbezogene Workshops zum Thema „Kaufhaus Innenstadt“.

3.1 Informationsveranstaltungen

3.1.1 Bürgerversammlung 10. Oktober 2013

Am 10. Oktober 2013 fand die erste öffentliche Informationsveranstaltung statt. Bei dieser Auftaktveranstaltung wurden über 120 Interessierte, überwiegend Eigentümer aus dem Gebiet, über das Programm und den aktuellen Planungsstand informiert. Die Bürger erhielten zunächst Informationen über die Grundlagen des Programms „Aktive Stadtzentren“. Im Anschluss wurden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen als Basis für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept vorgestellt. Ein Schwerpunkt wurde hierbei auf die Fördermöglichkeiten für private Immobilieneigentümer gelegt. Im konzeptionellen Teil des Vortrags wurde der aktuelle Stand des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts vorgestellt. Nach dem Vortrag nutzten die Bürger die Gelegenheit, mit den Planern und der Stadtverwaltung ins Gespräch zu kommen, Fragen zu stellen und alle relevanten Themen zur Entwicklung anzusprechen.

3.1.2 Bürgerversammlung 19. Februar 2014

In einer zweiten Bürgerversammlung mit 150 Besuchern am 19.02.2014 wurde zu einem offenen Ideen-Workshop für die Innenstadt eingeladen. In vier Arbeitsgruppen zu den Handlungsfeldern „Impulse zur Modernisierung privater Gebäude“, „Gestaltung des öffentlichen Raumes“, „Kultur und Tourismus“ sowie „Mobilität und Erneuerbare Energien“ wurde detailliert über Maßnahmenschwerpunkte und Projekte diskutiert. Die Ergebnisse dienten als Grundlage und Themenspeicher für vertiefende Arbeitskreistreffen (Kapitel 3.4).



Arbeitsgruppe "Impulse zur Modernisierung privater Gebäude"

Eines der wesentlichen Ziele der Arbeitsgruppe "Impulse zur Modernisierung privater Gebäude" war die Entwicklung von Vorschlägen zur Blockinnenentwicklung gemeinsam mit Anwohnern und Eigentümern. Dabei wurden insbesondere die in der Analyse des ISEKs identifizierten Quartiersbereiche (4.2.4) und mögliche Entwicklungsmaßnahmen thematisiert. Hierbei wurden von den Teilnehmern zahlreiche Vorschläge zur Nutzung und Aufwertung der Innenbereiche dargelegt (siehe Anhang).

Neben den genannten Blockinnen-/ bzw. Quartiersbereichen wurden in der Arbeitsgruppe auch Möglichkeiten diskutiert, private Gebäude und Freiflächen aufzuwerten und zu modernisieren. Neben konkreten Maßnahmevorschlägen wie etwa Fassadenerneuerung, Barrierefreiheit und Begrünung stand hierbei das Thema Aktivierung von Eigentümern im Vordergrund. Die Teilnehmer der Arbeitsgruppe sahen diesbezüglich die Notwendigkeit einer strategischen Aktivierung der Eigentümer, ggf. auch durch finanzielle Anreize. Teilweise sei die Bereitschaft zur Modernisierung privater Gebäude vorhanden, allerdings führten oft schwierige Eigentumsverhältnisse und potentiell negative Auswirkungen (z.B. Wegfall von Parkplätzen) zu einer oftmals kritischen Haltung gegenüber Gebäudesanierung und Aufwertung der Blockinnenbereiche.

Arbeitsgruppe "Gestaltung des öffentlichen Raumes"

In der Arbeitsgruppe "Gestaltung des öffentlichen Raumes" wurden zum einen die vorgestellten Handlungsräume und Konzeptideen des Planungsbüros Stadt-Land-plus mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert, zum anderen aber auch neue Ideen zur Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes gesammelt. Die Konzeptideen und Handlungsräume wurden von den Teilnehmern der Arbeitsgruppe grundsätzlich positiv bewertet, lediglich die Konzeptidee des Nahestegs (Fußgängerbrücke über die Nahe) wurde unterschiedlich bewertet. Bezüglich weiterer Vorschläge zur Attraktivierung und Vernetzung städtischer Plätze und grüner Freiräume äußerten die Teilnehmer vielfältige Ideen, die zumindest zum Teil auch mit marginalen Budgets umsetzbar wären, beispielsweise die Begrünung von innerstädtischen Plätzen, die Einrichtung von mehr Querungshilfen im Straßenraum, die Entfernung von „Stolperfallen“ oder die einheitliche Gestaltung der Stadtmöblierung.

Obwohl die Parkraumbewirtschaftung als Themengebiet der Arbeitsgruppe „Mobilität und Erneuerbare Energien“ vorgesehen war, tangierte das Stichwort „Parkhaus“ auch die Arbeitsgruppe „Gestaltung des öffentlichen Raumes“. Einige Teilnehmer sprachen sich gegen ein automatisiertes System aus und favorisierten eine Tiefgaragenlösung am Friedrich-Ebert-Platz. Zusätzlich wurde die Einrichtung von mehr Abstellanlagen für Fahrräder und E-Bikes angeregt.



Arbeitsgruppe „Kultur und Tourismus“

In der Arbeitsgruppe wurden zunächst die Potentiale und Defizite der Stadt Bingen im Bereich Kultur und Tourismus erörtert. Die Teilnehmer sahen insbesondere in den Themen "Hildegard von Bingen" und "Bingen als Schnittpunkt von vier Weinbaugebieten" erhebliches Potential für die touristische Entwicklung der Stadt. Hierzu wurden bereits zahlreiche Ideen und Projektvorschläge diskutiert, u.a. die Initiierung eines Hildegard-Platzes, den Aufbau eines touristischen Informationssystems (App) und die Verbesserung der Zugänglichkeit einzelner Sehenswürdigkeiten (Mäuseturm, Alter Kran, Wegeführung zur Burg Klopp). Ferner wurden auch die Themen "Römer in Bingen" sowie "Bingen als Tor zum UNESCO Welterbe" als weitere touristische Entwicklungspotentiale betrachtet. Aber auch Defizite wurden von den Teilnehmern der Arbeitsgruppe benannt, darunter das Fehlen einer privaten Tourismusorganisation sowie fehlende öffentliche Toiletten an touristischen Kernpunkten in der Innenstadt.

Die Teilnehmer und Teilnehmerinnen der Arbeitsgruppe verständigten sich darauf, in einer weiteren Sitzung die Ideen und Vorschläge weiter zu konkretisieren (siehe 3.4.3.)

Arbeitsgruppe „Mobilität und erneuerbare Energien“

In der Arbeitsgruppe „Mobilität und erneuerbare Energien“ stand zunächst die Parkraumbewirtschaftung und insbesondere der Mehrbedarf an privaten Parkplätzen im Fokus. Fehlende Anwohnerparkplätze wurden von den Bürgerinnen und Bürgern bemängelt. Der Schaffung von neuen Parkplätzen durch Parkhäuser wurde grundsätzlich zugestimmt, jedoch sollten diese keine negative Auswirkungen auf das Stadtbild haben. Um dies zu gewährleisten wurde angeregt, die Topographie der Stadt zu nutzen um „visuell nicht wahrnehmbare“ Parkhäuser zu schaffen.

Zur Förderung und Stärkung einer nachhaltigen Mobilität wurden von den Teilnehmern zahlreiche Vorschläge eingebracht: Kernthemen waren hier u.a. der Ausbau der Fahrradinfrastruktur (mehr Radwege, Stellplätze, Leihfahrräder, usw.) sowie die Verbesserung der Informations- und Leitsysteme für ÖPNV und Parkraumbewirtschaftung.

Zum Thema erneuerbare Energien bestärkten die Bürgerinnen und Bürger die Notwendigkeit der Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Bingen (2012). Als zusätzliche Maßnahmen wurden Wärmeverbundsysteme (Nahwärme) als Quartierslösungen, Aktivierungsmaßnahmen zur Förderung der energetischen Sanierung sowie die Gründung von Energiegenossenschaften angeregt.

3.2 Eigentümerbefragung

Als Grundlage eines zielgerichteten Baustruktur- und Nutzungskonzepts, wurden mit Hilfe einer Fragebogenaktion zunächst gebäudebezogene Grundlagendaten ermittelt, welche Auskunft über die strukturellen und baulichen Verhältnisse und Zusammenhänge geben.




Im Vorfeld der Befragung wurde ein zweiseitiger Fragebogen erarbeitet, in dem u.a. folgende wesentlichen Sachverhalte abgefragt wurden:

- gebäudebezogene Grunddaten,
- bauliche Beschaffenheit der Gebäude,
- geplante bauliche Maßnahmen an den Gebäuden,
- Verkaufs- bzw. Zukaufsabsichten, Interesse an einer Bau- & Energieberatung.

Bitte geben/schicken Sie den ausgefüllten Fragebogen an die Stadt Bingen zurück!

**Städtebauliche Erneuerung; Aktive Stadtzentren „Stadtkern Bingen“
 Befragung der Gebäude- und Wohnungseigentümer**


Stadt Bingen am Rhein

Eigentümer/-in
 Name:

Telefon/Fax: Email:

Gebäudeanschrift:
 Straße: Haus-Nr.:

Wohnen Sie selbst in dem Gebäude? Ja nein
 Wenn nein, geben Sie bitte Ihre abweichende Anschrift an!

Anschrift:
 Straße: Haus-Nr.:

Baujahr Ihres Gebäudes
 (Falls Sie das genaue Baujahr nicht kennen, schätzen Sie ca.):

Zu dem Gebäude/Objekt gibt es noch folgende **wichtige Hinweise**, die die Baugeschichte und die frühere Nutzung betreffen (z. B. früheres Gasthaus, Neubau auf Grundmauern eines Gebäudes aus dem Jahre, Gewölbekeller, etc.):

Grundstücks- und Nutzungsdaten
 Wie wird das Gebäude/Objekt in den einzelnen Geschossen zurzeit genutzt?
 (z.B. Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie, sonstiges, leerstehend pp.)

| Nutzung | Zahl der Einheiten/davon vermietet/Große qm |
|--------------------------|---|
| EG – Erdgeschoss: | |
| 1. Obergeschoss: | |
| 2. Obergeschoss: | |
| DG – Dachgeschoss: | |
| Nebengebäude: | |

Wie groß ist das Grundstück insgesamt (ca. qm)?

Wie groß ist die bebaute Fläche insgesamt (ca. qm)?

Wie groß ist der Anteil von Grünflächen (ca. qm)?

Wie viele Kfz-Stellplätze oder Garagen befinden sich auf dem Grundstück?

Wie viele Kfz-Stellplätze wären für die Grundstücksnutzung wünschenswert?

Wo parken Sie sonst regelmäßig Ihr Fahrzeug?

Welche technische Ausstattung besitzt Ihr Gebäude? (Mehrfachnennung möglich)

Zentralheizung Etagenheizung Einzelöfen

Brennstoff Kohle Brennstoff Öl Brennstoff Gas

Elektroleitungen auf Putz Elektroleitungen unter Putz Elektroheizung

Wasserleitungen auf Putz Wasserleitungen unter Putz

Solaranlagen Strom Solaranlagen Warmwasser

Welche energieeinsparende Ausstattung besitzt Ihr Gebäude? (Mehrfachnennung möglich)

Vollwärmeschutz Wärmedämmung Geschossdecken

Wärmedämmung Dachflächen Isolierverglasung

Wärmedämmung Fassadenflächen Brennwertheizung

Sonstige energetische Sanierungsmaßnahmen:

Welche Vorteile hat das Gebäude nach Ihrer Einschätzung?

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

Konstruktionsmängel (Schall, Feuchtigkeit) fehlender Freiraum auf dem Grundstück

fehlende energieeinsparende Ausstattung verschachtelte ungünstige Gebäudestruktur

wenig Sonne/Belichtung fehlende Zugänge zu den oberen Geschossen

störende benachbarte Nutzung/Verkehr Sonstiges:

Wie beurteilen Sie das Wohnumfeld Ihres Gebäudes? (Mehrfachnennung möglich)

zufriedenstellend verbesserungswürdig, nämlich:

Nahversorgung Stadtbild/Leerstand

öffentliche Grünflächen Miteinander/Treffpunkte/sozialer Zusammenhalt

Verkehr

Wie beurteilen Sie den baulichen Zustand Ihres Gebäudes/Objekts?

Außen: gut mangelhaft

modernisierungs-/sanierungsbedürftig modernisierungs-/sanierungsbedürftig

dringender Sanierungsbedarf dringender Sanierungsbedarf

Würden bereits Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt, wenn ja, welche und in welchem Jahr?

Ich/Wir plane(n) kurz- bis mittelfristig folgende Modernisierungs- Sanierungsmaßnahmen oder sonstige Baumaßnahmen: (Mehrfachnennung möglich)

Anbau Umbau Ausbau

Fassade Dach Fenster

Heizung/Sanitär/Elektro Freiraum, Hof- bzw. Gartengestaltung Wohnräume

Energetische Optimierung (z. B. Wärmedämmung)

Sonstiges:

Haben Sie evtl. Interesse an einer Bau-/Energieberatung? Ja nein
 Wenn ja, zu welchen Themen (unverbindlich)?

Haben Sie Interesse, Ihr Gebäude/Objekt zu veräußern?
 ja, kurzfristig ja, mittel – langfristig nein

Haben Sie Interesse am Zukauf von Grundstücken/Gebäuden in der Nachbarschaft?
 ja, kurzfristig ja, mittel – langfristig nein

Anregungen, Wünsche und Ideen:

Fragebogen zur Eigentümerbefragung, Quelle: Stadt-Land-plus

Die Auswertung der abgegebenen Fragebögen ergab gute Ergebnisse und zusätzliche Erkenntnisse über die Innenstadt von Bingen am Rhein und stützte die gebietsbezogene Analyse mit unmittelbaren Beurteilungen der Bürger. Die der Eigentümerbefragung finden als Bestandteil der Gebietsbezogenen Analyse, im weiteren Verlauf Erwähnung (siehe dazu auch Plan Ergebnisse der Fragebogenanalyse 1.5 und Erläuterungen der Eigentümerbefragung Anlage 1.12).

Es wurden 544 Eigentümer aus dem Programmgebiet angeschrieben. Die Rücklaufquote war mit ca. 27 Prozent (145 Eigentümer) im Vergleich zu anderen Städten relativ gering. Dies ist zum einen auf die Größe und heterogene Struktur des Gebiets zurückzuführen (keine einheitliche Problemlage). Zum anderen weisen einige große Immobilien heterogene Eigentumsstrukturen mit vielen Einzeleigentümern auf. Hier ist die Identifikation mit der Innenstadt und ihren Problemen evtl. geringer als bei „klassischen“ Eigentümern, die häufig auch selbst in der Immobilie wohnen. Vor diesem Hintergrund lässt der Rücklauf dennoch auf einen gewissen Identifizierungsgrad und auf Interesse der Privateigentümer an der Zukunftsentwicklung der Innenstadt schließen.



Aufgrund der Ergebnisse dieser Fragebogenaktion bietet sich im weiteren Projektverlauf die Möglichkeit, gemeinsam mit kooperationsbereiten Eigentümern gezielte Maßnahmen innerhalb des Programmgebietes zu entwickeln und anzugehen.

3.3 Expertengespräche

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes fand im Juni 2013 ein Erfahrungsaustausch mit insgesamt 32 Akteuren und Entscheidungsträgern aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Institutionen und Verbänden statt.

Diese Expertengespräche wurden in vier thematischen Gruppen geführt, deren Themenzusammenstellung sich an den Arbeitsgruppen des 2011 erarbeiteten und aktuell in der Fortschreibung befindlichen Stadtleitbild-Prozesses orientierte:

- Wirtschaft/Einzelhandel/Tourismus/Kultur
- Wohnen/Soziales/Generationen/Gesundheit
- Mobilität/Infrastruktur/Energie/Klimaschutz
- Baukultur und Stadtbild

Ziel der Gespräche war es in erster Linie, das Wissens-, Erfahrungs- und Ideenpotenzial der vor Ort handelnden Personen zu nutzen und gleichzeitig diesen Personenkreis als Multiplikatoren frühzeitig in den Prozess „Aktive Stadtzentren“ einzubinden. Nachfolgend werden die gesammelten zentralen Erkenntnisse der Expertengespräche aufgezeigt, welche die gebietsbezogene Analyse stützten und ebenso maßgebend für eine weitere konzeptionelle Bearbeitung waren.

3.3.1. Wirtschaft/Einzelhandel/Tourismus/Kultur

Die Situation des Binger Einzelhandels wurde als zufriedenstellend dargestellt. Zusätzlich wird mit der geplanten Reaktivierung des ehemaligen Hertie-Gebäudes eine Verbesserung der Versorgungsfunktion der Innenstadt erwartet. Defizite wurden unter anderem noch im eingeschränkten Lebensmittelangebot gesehen. In diesem Zusammenhang wurden auch die Leerstände der Innenstadt angesprochen, die nicht nur im gewerblichen Bereich, sondern vor allem auch im Wohnraum der Obergeschosse in Geschäftsgebäuden vorliegen.

Es wurde angedacht, dass zur koordinierten Entwicklung des Einzelhandels freiwillige Initiativen im Rahmen des Programms „Aktive Stadtzentren“ erfolgen könnten. Dabei soll beachtet werden, dass Einkaufen und Gestaltung ineinander greifen, da sie nur gemeinsam funktionieren. Als weitere Anregung wurde auch ein genossenschaftlich/gemeinschaftlich betriebener Laden zur Grundversorgung in der Innenstadt vorgeschlagen.

Der Tourismus in Bingen wurde von der Expertenrunde als ein zentraler Aspekt der Stadtentwicklung betrachtet. Als problematisch werden die derzeit fehlenden Hotelangebote im mittleren bis oberen Segment angesehen, daher werden Initiativen zur Ansiedlung neuer bzw. Aufwertung bestehender Hotelstandorte in der Innenstadt grundsätzlich begrüßt. Ferner sollten neue oder erweiterte touristische Entwicklungsstrategien das Ziel beinhalten, die durchschnittliche Aufenthaltsdauer zu erhöhen (derzeit: 1,5 Tage).



Nach Meinung der Expertenrunde verfügt die Stadt Bingen über zahlreiche touristische Destinationen, die von Touristen überwiegend positiv angenommen werden. Jedoch sollten die einzelnen Sehenswürdigkeiten besser miteinander vernetzt werden (z.B. durch ein touristisches Leitsystem).

Hinsichtlich touristischer Entwicklungspotentiale wurden durch den Expertenkreis zwei Alleinstellungsmerkmale genannt, die für die zukünftige touristische Entwicklung der Stadt Bingen eine besondere Rolle spielen. Primäres Alleinstellungsmerkmal ist das Thema "Hildegard von Bingen", das mit einem erheblichen Potential verbunden ist, den Bekanntheitsgrad der Stadt Bingen international zu steigern. Wünschenswert wäre in diesem Zusammenhang ein ganzheitlicher, konzeptioneller Ansatz, der alle touristischen Entwicklungspotentiale zum Thema "Hildegard von Bingen" bündelt.

Als weiteres wichtiges Alleinstellungsmerkmal wurde der Weintourismus genannt: Insbesondere Bingen als Schnittpunkt der vier Weinbauregionen Rheinhessen, Nahe, Mittelrhein und Rheingau sollte mehr in den Fokus der touristischen Vermarktungsaktivitäten rücken. Neben kleineren Einzelmaßnahmen in der Innenstadt, teilweise auch durch privatwirtschaftliche Initiativen (Weinstände, Weinpavillons, Weinmarkthalle), wurde auch ein überregionaler Ansatz zur Vernetzung der Weinbauregionen durch Kooperation der zuständigen Tourismusorganisationen und Winzer(-verbände) begrüßt.

Zum Themenfeld Kultur wurde festgestellt, dass zwar zahlreiche Initiativen bestehen, jedoch Optimierungsbedarf hinsichtlich Vernetzung, gemeinsamer Öffentlichkeitsarbeit und Verzahnung mit der Touristik besteht. Nach Ansicht der Experten wäre es wünschenswert, kulturelle Veranstaltungen wie etwa Konzerte und Theater mehr in den öffentlichen Raum zu integrieren, beispielsweise durch Open Air Veranstaltungen auf kleineren Plätzen in der Innenstadt zu den Öffnungszeiten der anliegenden Einzelhändler.

3.3.2. Wohnen/Soziales/Generationen/Gesundheit

Der Untersuchungsraum des Programms „Aktive Stadtzentren“ wurde im Gespräch als sehr groß bewertet. Es besteht aus vielen unterschiedlichen Quartieren mit einem geringen Anteil an Kindern und einem hohen Anteil an Senioren. Aus diesem Grund wurde eine „Aktivierung“ der Einwohner für gemeinschaftliche Belange als kritisch betrachtet. Positiv wurde jedoch die Ehrenamtskultur gesehen (z.B. auf dem Landesgartenschau Gelände/im Park: Behördenlotsen oder Ansprechpartner für alle Fragen).

Grundsätzlich sollte der aktuelle Trend der Reurbanisierung auch in Bingen aufgegriffen werden. Es sollen Voraussetzungen geschaffen werden, die Innenstadt als Wohnstandort für alle Zielgruppen zu öffnen. Um dies zu bewerkstelligen, sollte moderner, heller Wohnraum geschaffen werden, der angesichts der engen Bebauung und der hohen Baudichte im Stadtbereich beispielsweise in zweiter Reihe, in den Hinterhöfen, entstehen könnte. Im Zusammenhang mit dem Thema Wohnen wurde auch der wohnungsnaher Parkraum als Defizit der Innenstadt angeführt. Fortan solle der Problemkomplex im Rahmen des Programms „Aktive Stadtzentren“ untersucht und in einem Parkraumkonzept aufgegriffen werden.

Die Situation für Kinder und Jugendliche wurde als zufriedenstellend bewertet. Spielplätze sowie Kinder- und Jugendeinrichtungen seien in ausreichender Anzahl und Ausstattung vorhanden. Negativ wurde das Fehlen einer Gastronomie für Jugendliche im Zentrum gesehen. Die jungen Erwachsenen ab 18 Jahren zieht es eher nach Mainz.



Die Teilnehmer der Expertengespräche waren sich einig, dass Bingen trotz der Fachhochschule nicht als Studentenstadt wirkt. Der Neubau des Studentenwohnheims in der Innenstadt ist mit Hoffnungen und Erwartungen verbunden. Mit der AStA-Vertretung sollten Gespräche hinsichtlich einer studentischen Kultur und deren Förderung geführt werden.

3.3.3. Mobilität/Infrastruktur/Energie/Klimaschutz

Im Gespräch wurde deutlich, dass der öffentliche Verkehr sowie Rad- und Fußverkehr gestärkt und der motorisierte Individualverkehr so umweltverträglich wie möglich abgewickelt werden sollte. Im Bereich des Radverkehrs wurde kritisiert, dass es außerhalb der touristischen Radrouten entlang des Rheins und der Nahe kein zusammenhängendes Wegenetz für den Alltagsradverkehr gibt. Es wurde ferner angeregt über ein öffentliches Fahrradleihsystem mit Elektrorädern nachzudenken. Grundsätzlich sollte die Elektromobilität (z.B. Elektrobusse) zu einem Schwerpunkt in der Stadtentwicklung werden.

Auch wurde die Frage nach der Wirtschaftlichkeit bzw. Amortisationszeit energetischer Sanierungsmaßnahmen und des Einsatzes erneuerbarer Energie und moderner Techniken gestellt. Die nachfolgenden Lösungen wurden als erfolgversprechend eingestuft:

- Nutzung kleiner Nahwärmenetze (z.B. auf der Ebene eines Baublocks oder eines Quartiers),
- Nutzung der Solarenergie (Ermittlung des Dachflächenpotenzials im Rahmen von Einzelgebäudeuntersuchung),
- Erstellung von Individuallösungen auf Basis einer umfassenden und neutralen Energieberatung.

In diesem Zusammenhang wurde insbesondere das Ergebnis der Eigentümerbefragung als Chance für erste Ansatzpunkte genannt. Auch wurde der Vorschlag unterbreitet, neben den Einwohnerversammlungen auch Eigentümerversammlungen durchzuführen und Förder-Töpfe/Fonds als Finanzierungshilfe für individuelle Sanierungskonzepte einzurichten. Weitere Ideen waren, dass studentische Arbeiten für energetische Sanierung genutzt werden könnten, um die Sanierung ganzer Quartiere anzuregen.



3.3.4. Baukultur und Stadtbild

Das Potenzial zur Erweckung der historischen Baustruktur der Innenstadt Bingens wurde als hoch betrachtet. Die bauliche Situation der Innenstadt wurde jedoch als schlecht eingestuft. Teilweise sei ein deutlich überalterter Gebäudebestand mit alten Strukturen zu verzeichnen: Wenig Balkone, wenig wohnraumnahe Parkplätze, teilweise sanitäre Anlagen auf dem Flur. Die Wohnqualität wurde entsprechend als gering bewertet. Die Teilnehmer der Expertengespräche waren sich einig, dass der Sanierungsschwerpunkt auf der Pflege der noch vorhandenen kleinteiligen Strukturen liegen sollte. Dabei sollte behutsam vorgegangen werden, um Entwicklungen, die die Silhouette Bingens stark verändern, entgegenzuwirken (Kongresszentrum, Hospital, ehem. Hertie-Gebäude). Überdies sollte beachtet werden, dass es sich nicht um Rekonstruktionen historischer Bausubstanz handelt, sondern um Neubauten, bei denen Strukturen erhalten werden und Baukörper und -volumen sich an historischen Vorbildern ausrichten.

Ferner sollten historische Besonderheiten der Stadt, wie die Burg Klopp und die Basilika St. Martin stärker inszeniert werden sowie Verknüpfungen und Synergien von der Innenstadt zum Rheinufer erarbeitet werden.

Als Problem wurde in dem Gespräch vor allem der Sanierungsbedarf der Bausubstanz in der Salzstraße genannt. Hier wurde gewünscht, dass die Umsetzungshemmnisse aufgrund mangelnder finanzieller Mittel und dem hohen Alter der Bewohner überwunden werden. Dies erfordert besondere Konzepte auf Quartiersebene unter Einbindung der Stadt.

3.4 Arbeitskreise mit Eigentümern und Anwohnern

In mehreren Gesprächsrunden wurden die erarbeiteten Handlungsfelder themenbezogen weiter vertieft, um lokale Besonderheiten herauszuarbeiten, individuelle Zielvorstellungen zu ermitteln integrierte Projektideen, konkrete Projekte, Projektprioritäten sowie Umsetzungsstrategien zu entwickeln. Dazu wurden alle Eigentümer und Anwohner aus dem Programmgebiet durch öffentliche Mitteilungen eingeladen.

Insgesamt wurden drei Arbeitskreise zu verschiedenen Themenschwerpunkten gebildet. Die Ergebnisse der Arbeitskreissitzungen wurden in die Entwicklung der Leitthemen, Handlungsfelder und Maßnahmen mit einbezogen.

3.4.1. Arbeitskreis "Stadtbildpflege/Baukultur/Quartiersentwicklung"

Das Thema "Stadtbildpflege/Baukultur/Quartiersentwicklung" wurde zunächst im Rahmen der zweiten Bürgerversammlung in zwei themenspezifischen Arbeitskreisen behandelt: "Impulse zur Modernisierung privater Gebäude" sowie "Gestaltung des öffentlichen Raumes (Siehe Kapitel 3.1.). In den darauf folgenden Arbeitskreissitzungen wurden die Themenfelder und einzelnen Vorschläge der Bürgerinnen und Bürger nun gemeinsam unter dem Thema "Stadtbildpflege/Baukultur/Quartiersentwicklung" in einem gemeinsamen Arbeitskreis weiter erörtert und konkretisiert.

Im ersten Arbeitskreistreffen wurden zunächst durch das Büro Stadt-Land-plus verschiedene Best-Practice-Beispiele für gelungene Projekte in der Stadtbildpflege und der Stärkung der Baukultur vorgestellt. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Stadt Bingen bereits über Instrumente mit Anregungen, Tipps und Ideen für qualitätsvolles Bauen verfügt (Baufibel der Stadt Bingen, Leitfaden Baukultur des Welterbegebiets). Darüber hinaus wurde seitens der Stadtverwaltung verdeutlicht, dass die Stadt Bingen aktive Stadtbildpflege durch finanzielle



Förderung auf der Grundlage einer Modernisierungsrichtlinie betreibt. Hierdurch konnten bisher Modernisierungsmaßnahmen privater Eigentümer durch die Stadt Bingen mit bis zu 40% gefördert werden. Die Modernisierungsrichtlinie wird im Zuge des ISEKs weiter fortgeschrieben.

Des Weiteren wurde die Möglichkeit der Durchführung eines offenen Ideenwettbewerbs zur positiven Entwicklung von Quartieren in Bingen erörtert. Im Zuge der Diskussion zeigte sich jedoch, dass diese Vorgehensweise zur Aktivierung von Eigentümern und Anwohnern aufgrund der heterogenen Zusammensetzung als nicht zielführend eingeschätzt wird. Vielmehr sollten Schlüsselakteure auf Basis der Eigentümerbefragung identifiziert und konkret angesprochen werden. Generell wurden die Themen Aktivierung, Bewusstseinsbildung und Bürgerbeteiligung als zentrale Schritte zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung angesehen.

Im zweiten Arbeitskreistreffen wurden durch das Büro Stadt-Land-plus die Ergebnisse der Eigentümerbefragung sowie die ausgewählten Quartiere mit entsprechendem Entwicklungspotential vorgestellt (siehe Protokoll im Anhang). In der darauf folgenden Arbeitsphase wurden insbesondere die Kriterien für den Handlungsbedarf bei der Erneuerung innerstädtischer Quartiere zusammengetragen. Hierbei wurde deutlich, dass zunächst die Aktivierung von Eigentümern und Anwohnern eine zentrale Rolle bei der Initiierung von positiver Quartiersentwicklung spielen muss, damit die Aufwertung des Quartiers durch die Akteure vor Ort selbst erfolgen kann. Hierzu sprachen sich die Anwesenden insbesondere für die Etablierung eines Quartiersmanagers als zuständigen "Kümmerer" aus.

Als Grundlegendes Entwicklungsziel in den Quartieren definierten die Teilnehmer des Arbeitskreises die Schaffung von Aufenthaltsqualität, Treffpunkten und Kommunikationsräumen, etwa durch innere Begrünung und bauliche Aufwertung. Dabei wurde jedoch der ggf. damit verbundene Wegfall von Parkplätzen als möglicher Hemmnisfaktor bezeichnet. Die Beteiligten waren sich allerdings darin einig, dass zunächst die Aufwertung des Wohnumfelds im Vordergrund stehen muss und eine Neugestaltung innerquartierlicher Flächen nicht zwangsläufig Auswirkungen auf die Anzahl an Stellplätzen haben muss.

Als weiteres Entwicklungsziel wurde die Aufwertung des Quartiers "nach außen" durch Fassadengestaltung und Modernisierungsmaßnahmen im umgebenden öffentlichen Raum genannt. Letzterem sprachen die Anwesenden eine besondere Bedeutung zu: Die Stadt sollte durch eigene Maßnahmen (Beispiel Erneuerung Straßenraum) "in Vorleistung" treten, um Eigentümer und Bewohner durch ein positives Vorbild zu aktivieren.



3.4.2. Arbeitskreis "Mobilität und Erneuerbare Energien"

Die Ideensammlung des ersten Arbeitskreises im Rahmen der 2. Bürgerversammlung wurde nun in einer weiteren Sitzung tiefergehend erörtert. Auf Basis der von den Bürgern bereits erbrachten Impulse, wurden zunächst verschiedene Best-Practice Beispiele aus den Bereichen nachhaltige Mobilität vorgestellt, u.a. das Fahrradparkhaus Ingelheim und das Konzept des Radwegebeauftragten der Stadt Koblenz. Hinsichtlich erneuerbarer Energien wurde in einem Impulsvortrag auf die bestehenden umfangreichen Bedarfsanalysen im Rahmen der bestehenden Klimaschutzkonzepte und Klimaschutzteilkonzepte der Transferstelle Bingen (TSB) und des Instituts für angewandtes Stoffmanagement Birkenfeld (ifas) hingewiesen.

In der nachfolgenden Diskussionsrunde wurden zum Thema nachhaltige Mobilität zahlreiche Maßnahmenvorschläge eingebracht: Im Vordergrund stand wie bereits in der ersten Arbeitskreissitzung das unzureichende Stellplatzangebot. Es wurde bemerkt, dass es sich bei dem fehlenden Parkraum ggf. um eine subjektive Einschätzung handelt, weshalb die Implementierung eines fundierten Parkraumkonzept notwendig wäre. Zudem wurde die Schaffung von "mehr" Parkraum nicht als beste Lösung erachtet - vielmehr sollten Lösungen erarbeitet werden, den vorhandenen Parkraum sinnvoller zu nutzen, beispielsweise durch ein durchdachtes Parkleitsystem.

Hinsichtlich des Radverkehrs bestätigten die Bürgerinnen und Bürger generell die Notwendigkeit des Radwegeausbaus. Ein schlüssiges Alltagsradwegenetz fehle in Bingen. Ferner sollte die Fahrradmitnahme in öffentlichen Verkehrsmitteln erlaubt bzw. ermöglicht werden. Weitere Maßnahmenvorschläge in Bezug auf eine nachhaltige Mobilität bestanden in der Förderung des Car-Sharings durch die Bereitstellung von Stellplätzen durch die Kommune, des barrierefreien Ausbaus öffentlicher Räume und Wege sowie der Optimierung und Attraktivierung des Stadtbus-Systems

Zum Thema erneuerbare Energien wurden Möglichkeiten erörtert, die energetische Sanierung und den Einsatz Erneuerbarer Energien sowie moderner Techniken, wie z.B. Nahwärmesysteme voranzutreiben. Hinsichtlich der Finanzierbarkeit und des Betriebs wurden Energiegenossenschaften als mögliche Träger von Nahwärme-Netzen gesehen. In diesem Zusammenhang wurde auch auf die im ISEK vorgesehene Aufwertung von bis zu sechs Innenhöfen/Blockinnenbereichen verwiesen. Bei der Entwicklung der Gestaltungskonzepte sollten Aspekte wie die Förderung der energetischen Stadtsanierung sowie der Einsatz von Erneuerbaren Energien berücksichtigt werden.

Auch wurde auf den städtebaulichen Gesamtkontext sämtlicher energetischer Maßnahmen hingewiesen. Daraus erwächst ein Erfordernis, Stadtbild prägende Elemente und Materialien zu erhalten und energetische Maßnahmen anwendungsbezogen zu integrieren.

Es wurde daher empfohlen, diese Überlegungen auf Quartiersebene in einem Integrierten Energetischen Quartierskonzept zu bündeln, da diese vertiefende weitere Konzeption umfangreich von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert wird (Förderquote KfW: 65 %, Eigenanteil Kommune: 15 %, Anteil weiterer Akteure wie Versorgungs-Unternehmen oder Banken: 20 %). Ergebnis des Quartierskonzeptes sind konkrete Maßnahmen mit Angaben zur Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit, die mit den beteiligten Akteuren und Anliegern gemeinsam zu entwickeln sind.

3.4.3 Arbeitskreis "Kultur und Tourismus"



Im Arbeitskreis "Kultur und Tourismus" wurden insbesondere die bereits im Expertengespräch identifizierten Schwerpunkte "Hildegard von Bingen" und "Bingen am Wein⁴" (Bingen als Schnittpunkt der vier Weinbauregionen) tiefergehend diskutiert. Zum Thema "Hildegard von Bingen" sprach sich der Arbeitskreis grundlegend dafür aus, weiter an dem von der Stadt Bingen erarbeiteten 10-Punkte Plan festzuhalten (siehe Anhang, Protokoll der 2. Bürgerversammlung, AK „Tourismus & Kultur“). Es wurde jedoch festgestellt, dass neben den genannten Einzelmaßnahmen ein fundiertes Marketingkonzept zum Thema "Hildegard von Bingen" erarbeitet werden sollte, um die übergeordneten Ziele des 10 Punkte Plans zu erreichen. Insbesondere die Vernetzung bestehender Angebote unter einer einheitlichen Dachmarke, die Entwicklung eines touristischen Leitsystems sowie die Schaffung von ganzjährig buchbaren Pauschalangeboten wurden als besonders wichtig erachtet.

Grundsätzlich wurde von den Teilnehmern des Arbeitskreises das Thema "Hildegard von Bingen" als das primäre Alleinstellungsmerkmal der Stadt Bingen angesehen, bei dem auch kurzfristig durch einzelne Maßnahmen eine positive Wirkung auf den Tourismus erzielt werden könnte.

Das Alleinstellungsmerkmal der Stadt Bingen als Schnittpunkt der vier Weinbauregionen Rheinhessen, Nahe, Mittelrhein und Rheingau wurde von den Teilnehmern des Arbeitskreises ebenfalls als ein Thema mit großem Potential für den Tourismus erachtet, allerdings handelt es sich hierbei nach Meinung der Akteure eher um ein längerfristig angelegtes und mitunter auch überregional zu betrachtendes Konzept. Zwar bietet eine touristische Marke wie "Bingen am Wein⁴" Potential, allerdings für die Stadt Bingen eher im Sinne von kleineren Einzelmaßnahmen (z.B. themenbezogenen Weinmesse, Sternfahrten von Bingen in die angrenzenden Weinbauregionen). Grundsätzlich sollte die Thematik "Wein" jedoch auch losgelöst von einem überregionalen Ansatz in der touristischen Vermarktung der Stadt Bingen mehr Beachtung finden, beispielsweise durch die Umsetzung des Konzepts "Weinmarkt Bingen".

3.5 Themenbezogene Workshops

In zwei themenbezogenen Workshops wurden die zuvor in Expertengesprächen und Bürgerversammlungen diskutierten Ansätze fortgeführt und einzelne Maßnahmen konkretisiert.

Zum Thema Einzelhandel fand ein Arbeitskreis-Treffen am 21.01.2014 mit eingeladenen Akteuren, wie den Vertretern der Binger Werbegemeinschaft e.V. sowie des Vereins „Bingen Unternehmen Zukunft e.V.“ (BUZ) statt. Gemeinsam wurden ein Strategiepapier zur koordinierten Organisation und Vermarktung des Einzelhandels unter dem Slogan „Kaufhaus Innenstadt“ diskutiert und Finanzierungsinstrumente erörtert.



Insbesondere wurde hierbei von den Beteiligten intensiv über die Einrichtung eines Verfügungsfonds diskutiert, der als Instrument der Städtebauförderung zur Finanzierung kleinerer, innenstadtrelevanter Projekte eingesetzt werden soll. Dabei setzen sich die Mittel des Fonds zu 50% aus öffentlichen Mitteln der Städtebauförderung sowie 50% aus privaten Mitteln zusammen (vgl. VM7). Grundsätzlich befürworteten die Vertreter der Stadt, der BUZ und der Werbegemeinschaft die Einrichtung eines Verfügungsfonds. Die Beteiligten äußerten jedoch Skepsis gegenüber dem zu erbringenden privaten Finanzierungsanteil. Es wurde klargestellt, dass die Eigenfinanzierung nicht allein durch Beiträge der BUZ und der Werbegemeinschaft aufgebracht werden können, sondern auch Firmen, Einzelhändler (u.a. Filialisten) und Privatleute in die Finanzierung des Fonds eingebunden werden müssen, die bisher nicht Mitglied in einem der beiden Verbände sind. Das Volumen des Fonds sollte abhängig von den geplanten Maßnahmen angesetzt werden. Zudem empfahlen die Anwesenden zur Einführung des Fonds ein sogenanntes Starterprojekt mit starker Außenwirkung zu initiieren, um in diesem Zuge auch weitere private Finanzierungsquellen zu erschließen. Erste Projektideen wurden von den Beteiligten bereits diskutiert (siehe Anhang Protokoll 21.01.2014).

Darüber hinaus wurde erörtert, dass die Zielstellung des Fonds, das Fondsvolumen, der Einfluss der Stadt, die Vergaberichtlinien und die Organisationsstruktur (Entscheidungsgremium) in einer entsprechenden Richtlinie festgelegt werden müssen.

Zur Vertiefung dieses Themas und um konkrete Verfahrensschritte zur Implementierung eines Verfügungsfonds einzuleiten, fand am 10.06.2014 ein zweiter Workshop mit den Akteuren statt. Hierbei wurden zunächst die allgemeinen Fördervoraussetzungen für Verfügungsfonds erläutert. Insbesondere das notwendige Maßnahmen- und Finanzierungskonzept sowie die potentielle Förderfähigkeit von investiven, investitionsvorbereitenden und nicht-investiven Maßnahmen wurde durch die Teilnehmerinnen und Teilnehmer diskutiert. Dabei wurde deutlich, dass eine Akquise von privaten Mitteln ohne konkreten Projektbezug schwer zu realisieren ist. Die privaten Akteure wie BUZ und Werbegemeinschaft signalisierten jedoch, dass sie eine Finanzierung des privaten Anteils des Fonds in Erwägung ziehen, wenn die Erarbeitung eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes abgeschlossen und abgestimmt ist. Deshalb sollte nach Meinung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer so schnell wie möglich mit der Ausarbeitung begonnen werden.

Ferner wurde im zweiten Workshop die Zusammensetzung des Entscheidungsgremiums diskutiert. Um bereits während der Antragsphase für den Verfügungsfonds den Abstimmungsprozess mit den verschiedenen privaten und öffentlichen Akteuren zu gewährleisten wurde beschlossen, vorerst ein informelles Gremium aus den Teilnehmern der Workshops zu bilden (siehe Anhang, Protokoll vom 10.06.2014). Dieses informelle Gremium soll maßgeblich bei der Erarbeitung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes beteiligt werden. Die formelle Festlegung der Gremienmitglieder soll im weiteren Erarbeitungsprozess des Verfügungsfonds erfolgen. Hierzu ist ein weiteres Treffen der Gremienmitglieder nach dem offiziellen Beschluss des ISEKs vorgesehen.



3.6 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger und sonstige Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß § 139 BauGB wurden die öffentlichen Aufgabenträger, deren Aufgabenbereiche durch die Planung des ISEKs berührt werden am 12.03.2014 angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung bis zum 15.04.2014 gebeten. Die öffentlichen Aufgabenträger sind in der Beschlussvorlage (Anlage) namentlich genannt sowie deren eingebrachte Anregungen in der Abwägung berücksichtigt. Von den insgesamt 35 beteiligten öffentlichen Aufgabenträgern äußerten 8 konkrete Anregungen zur Planung. Weitere 3 Aufgabenträger äußerten sich ausschließlich in Form von Hinweisen zur Bauausführung und der Beachtung von einschlägigen DIN-Normen.

Die gesammelten zentralen Erkenntnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

- *Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe*
- *Mobilität und Erneuerbare Energie*
- *Stadtbildpflege, Baukultur und Quartiersentwicklung*
- *Kultur und Tourismus*

Dabei wurde sich auf solche Anregungen, Hinweise und Projektideen beschränkt, die in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept aufgenommen wurden bzw. solche die ggfs. im Zuge der Umsetzung von Einzelmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Dokumentation der jeweiligen Veranstaltungen und Verfahrensschritte findet sich im Anhang.

3.6.1. Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe

Bezüglich des innerstädtischen Einzelhandels und des Prozesses "Kaufhaus Innenstadt" wurde in den Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass zur Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der Innenstadt als Versorgungsbereich auf eine Ansiedlung von Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment im Randbereich der Stadt Bingen möglichst verzichtet werden sollte. Zudem wurde in den Stellungnahmen noch einmal die prioritäre Notwendigkeit der Aufwertung und Nachnutzung des ehemaligen Hertie-Gebäudes betont. Die im ISEK beschriebenen geplanten Sanierungsmaßnahmen werden grundsätzlich als notwendig erachtet, allerdings sollte dabei Wert auf eine vom Rhein aus optisch ansprechende Innenstadt gelegt werden. Des Weiteren wurde auf die Notwendigkeit eines tiefgreifenden Parkkonzepts für die Innenstadt hingewiesen, um die Innenstadt Bingens als Einkaufsstandort langfristig zu sichern.



3.6.2. Mobilität und Erneuerbare Energien

In den Stellungnahmen bestätigte sich die Einschätzung aus den Expertengesprächen hinsichtlich einer Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie des Rad- und Fußverkehrs und der möglichst umweltverträglichen Gestaltung des motorisierten Individualverkehrs. In diesem Zusammenhang wurden die Aufwertung der Haltestellenbereiche und die Förderung von Maßnahmen zur Beschleunigung des ÖPNV angeregt.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass das Radwegekonzept der Stadt Bingen auch Radwege aus den Stadtteilen in die Innenstadt beinhaltet. Generell soll die Anbindung der Innenstadt an das städtische und regionale Radwegenetz im Zuge von Straßenumbaumaßnahmen verbessert und ergänzt werden. In diesem Zusammenhang wurde die im ISEK angestrebte Ausweisung von Shared-Space-Bereichen sowie die Einführung des Mischprinzips in einigen Straßen begrüßt: Die Fahrradverbindungen sollten vorrangig umgestaltet werden und insbesondere an den Übergängen zu Fußgängerbereichen könnten attraktive, möglichst überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zur allgemeinen Akzeptanz und weiteren Verbreitung einer stadtverträglichen Mobilität beitragen. In einem weiteren Hinweis wurden zudem Fahrradabstellanlagen an den Stadteingängen/Portalen sowie in Bahnhofsnähe angeregt.

Im Zuge der Umsetzung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sei es zudem anstrebenswert, eine durchgängige eigene Trasse für die Fernradwege an Rhein und Nahe ohne Beeinträchtigungen durch den Autoverkehr zu finden.

Im Zusammenhang mit den geplanten Straßenausbaumaßnahmen wurde der vorgesehene gepflasterte Mittelstreifen in der Rochusstraße positiv bewertet. Zudem wurde von verschiedenen Seiten angeregt, im Zuge der Umsetzung der Maßnahme Rhein-Nahe-Eck, die Unterführung am Starkenburger Hof hell zu gestalten.

3.6.3. Stadtbildpflege/Baukultur/Quartiersentwicklung

In verschiedenen Stellungnahmen wurde eine stärkere städtebauliche Vernetzung des öffentlichen Raums im Bereich Basilika St. Martin, Basilikastraße und VHS/KUZ gefordert, da den Gebäuden trotz unmittelbarer Nachbarschaft ein gemeinsamer Außenbereich fehle.

Außerdem wurde angeregt, den bestehenden unbefestigten Weg vom Treppenaufgang in der Schloßbergstraße bis zum Plateau oberhalb des Bürgermeister-Neff-Platzes auszubauen, da er von vielen Fußgängern genutzt wird, bei schlechtem Wetter jedoch derzeit kaum begehbar ist.

Ferner wurden kleinere Maßnahmen in den Stellungnahmen angeregt, darunter die Bereitstellung einer alternativen, legalen "Sprayfläche" bei Wegfall der Unterführung zum Rhein Nahe Eck sowie die Beachtung ausreichender Straßenbeleuchtung bei etwaigen Neugestaltungen im öffentlichen Raum (Vermeidung von Angsträumen).



3.6.4. Kultur und Tourismus

Zusätzlich zu den Ergebnissen des Arbeitskreises Kultur und Tourismus gingen nur wenige weitere Stellungnahmen zu diesem Thema ein. Generell wurde jedoch in verschiedenen Anregungen darauf hingewiesen, dass von einer Verbesserung des Stadtbildes in jeglicher Hinsicht eine positive Auswirkung auf den Tourismus erwartet wird.

Konkret wurde durch schriftliche Stellungnahmen auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

Bei der Neugestaltung des Hertie-Umfelds sollte ein Stellplatz für eine Bühne (6m x 4m) bei Veranstaltungen berücksichtigt werden.

Die jüdische Kultur der Stadt Bingen sollte im Stadtbild mehr Berücksichtigung finden. Angeregt wurden diesbezüglich die Einbindung der alten Synagoge und des Friedhofs in einen Themenweg.



4. Gebietsbezogene Bestandsaufnahme und -analyse

Im Sommer 2013 wurde im Bereich des Untersuchungsgebiets eine zielgerichtete Bestandsaufnahme und -analyse mit dem Ziel durchgeführt, die gegenwärtige Situation vor Ort zu erkennen und Probleme, aber auch vorhandene Qualitäten und Potenziale zu erfassen.

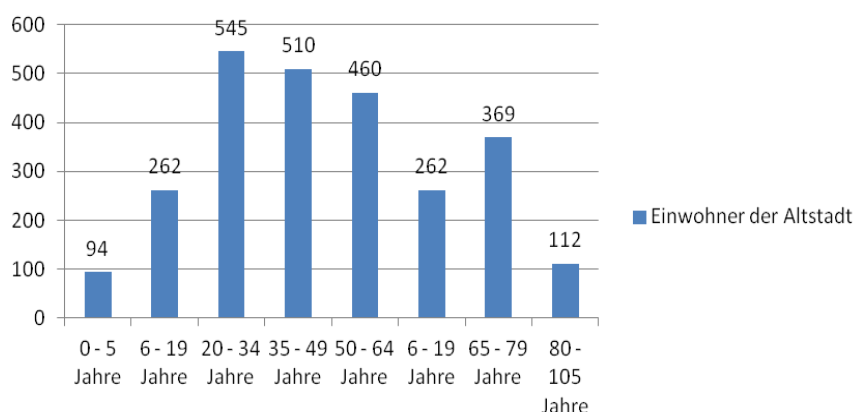
Die gebietsbezogene Analyse betrifft im Wesentlichen die klassischen städtebaulichen Handlungsfelder "Soziales und Demografie", "Städtebau, Stadtbild und Baukultur", "Einzelhandel, Versorgung und Dienstleistung", "Verkehr, Parken und Straßenräume" sowie "Öffentliche Freiräume und Plätze". Die im Rahmen der Begehung sowie in Gesprächen mit Bürgern, Eigentümern und lokalen Akteuren gewonnenen Erkenntnisse bieten eine ausreichende Beurteilungsgrundlage, um aus den so ermittelten Stärken und Schwächen ein Leitbild und Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet abzuleiten.

4.1 Soziodemografische Analyse

Die soziodemografische Analyse bezieht sich auf das gesamte Gebiet der Altstadt und grenzt das Programmgebiet nicht gesondert ein. Die Aussagen und Rückschlüsse bezüglich der Situation in der Altstadt können jedoch repräsentativ für das Programmgebiet herangezogen werden. Sie erlauben Schlussfolgerungen, die auch das Programmgebiet betreffen. Explizite Daten, die ausschließlich für das Programmgebiet gelten, konnten - mit Ausnahme der Eigentümerbefragung - aufgrund der fehlenden Überschneidung mit einer statistischen Einheit nicht erhoben werden.

Die Altstadt weist einen Anteil von rund 45 Prozent der Altersgruppe der 50- bis 105-Jährigen auf. Dieser Anteil ist im gesamtstädtischen Vergleich sehr hoch. Nur Bingen-Gaulsheim und Bingerbrück haben im Vergleich höhere Anteile zu verzeichnen. Diese Statistik stützt die Einschätzungen der eingangs erwähnten Expertengespräche. Die Überalterung der Innenstadt ist als Konsequenz ein Thema im Rahmen der Entwicklungsstrategie.

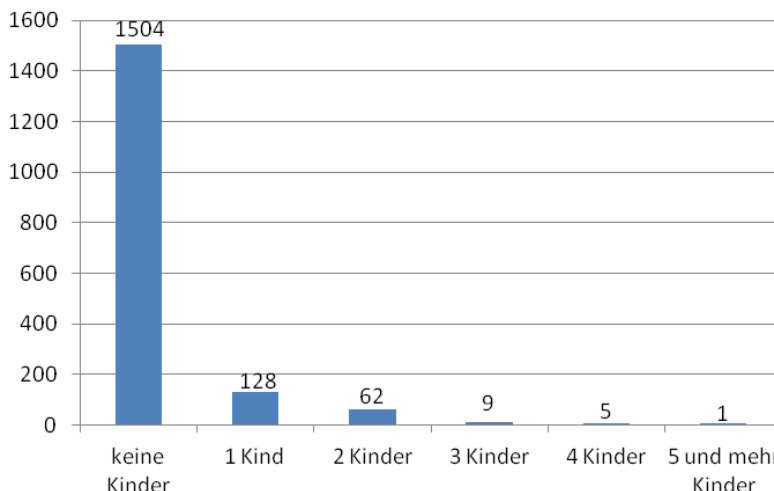
Mittel- bis langfristig wird ein Zuwachs der Rentner und Pensionäre erwartet. Die zukünftigen Senioren werden länger geistig und körperlich gesund bleiben. Daher sind Maßnahmen sinnvoll, die die Innenstadt stärker an die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung anpasst.



Bevölkerungsverteilung nach Altersgruppen in der Altstadt Bingen (absolute Zahlen), Quelle: Stadtbauamt Bingen am Rhein, Dezember 2013



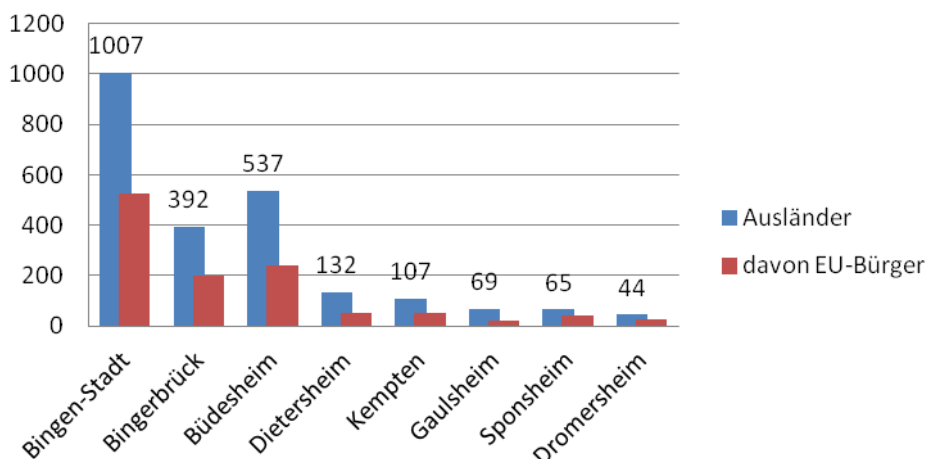
Damit einhergehend stellt die hohe Anzahl kinderloser Haushalte eine weitere Herausforderung dar. Von den insgesamt 1.709 Haushalten der Innenstadt gibt es lediglich 205 Haushalte mit Kindern. Rund 94 Prozent entfallen dabei auf die 1-Kind- und 2-Kind-Haushalte.



Haushalte mit Kindern, Quelle: Stadtbauamt Bingen am Rhein, Dezember 2013

Ausländeranteil

Aus den Expertengesprächen ließ sich die Erkenntnis ziehen, dass die Innenstadt von Bingen in ihrer Bevölkerungszusammensetzung inhomogener als die übrigen Stadtteile ist. Der Anteil ausländischer Kinder - als Indiz für die Durchmischung - beträgt in den Grundschulen rund 30 Prozent. Das Gebiet wurde in den Expertengesprächen als „lebendig“ bezeichnet.



Ausländeranteil nach Stadtteilen, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand Oktober 2013

Laut Statistischem Landesamt Rheinland-Pfalz Bild hat Bingen-Stadt den höchsten Ausländeranteil in der Gesamtstadt vorzuweisen. 1.007 Personen, davon 524 EU-Bürger, wohnen zurzeit in diesem Stadtteil. Das macht einen Anteil von 13 Prozent aus. Damit liegt der Stadtteil deutlich über dem landesweiten Anteil von rund 8 Prozent in Rheinland-Pfalz. Die Gruppe der türkischen Mitbewohner stellt dabei den größten Anteil dar. Darauf folgen die Gruppen der Polen, Kroaten und Italiener. Als Tendenz kann man jedoch einen Rückgang des Ausländeranteils, der in den 1960er Jahren angeworbenen „Gastarbeiter“, feststellen, da einige der ausländischen Mitbewohner zurück zu ihren Familien möchten sowie günstigere Lebensverhältnisse in ihren Heimatländern vorfinden. So nimmt der Anteil an Polen, Bulgaren und Griechen in den höheren Altersgruppen ab.



4.2 Städtebau, Stadtbild und Baukultur

Die Baustruktur der Innenstadt ist in den historisch erhaltenen Quartieren kleinteilig und sehr kompakt (z.B. Rathausstraße, Salzstraße, Bereiche Badergasse/Löhrigasse und Marschallgasse/Schlüsselgasse). Hierdurch entstehen interessante Abfolgen von Altstadtgassen und Plätzen. Unmittelbar daneben, liegen jedoch Quartiere, deren historische Bausubstanz in der Nachkriegszeit nahezu vollständig abgeräumt und durch Neubauten mit größerer Kubatur ersetzt wurden (z.B. Schmittstraße, Bereich Grube). Insbesondere die südöstlichen Randbereiche des Programmgebiets sind von großzügigen, architektonisch bzw. gestalterisch hochwertigen Gründerzeitstrukturen geprägt (Bereich Mariahilfstraße/Schloßbergstraße) (siehe dazu auch Analyseplan Gebäudesubstanz 1.4).

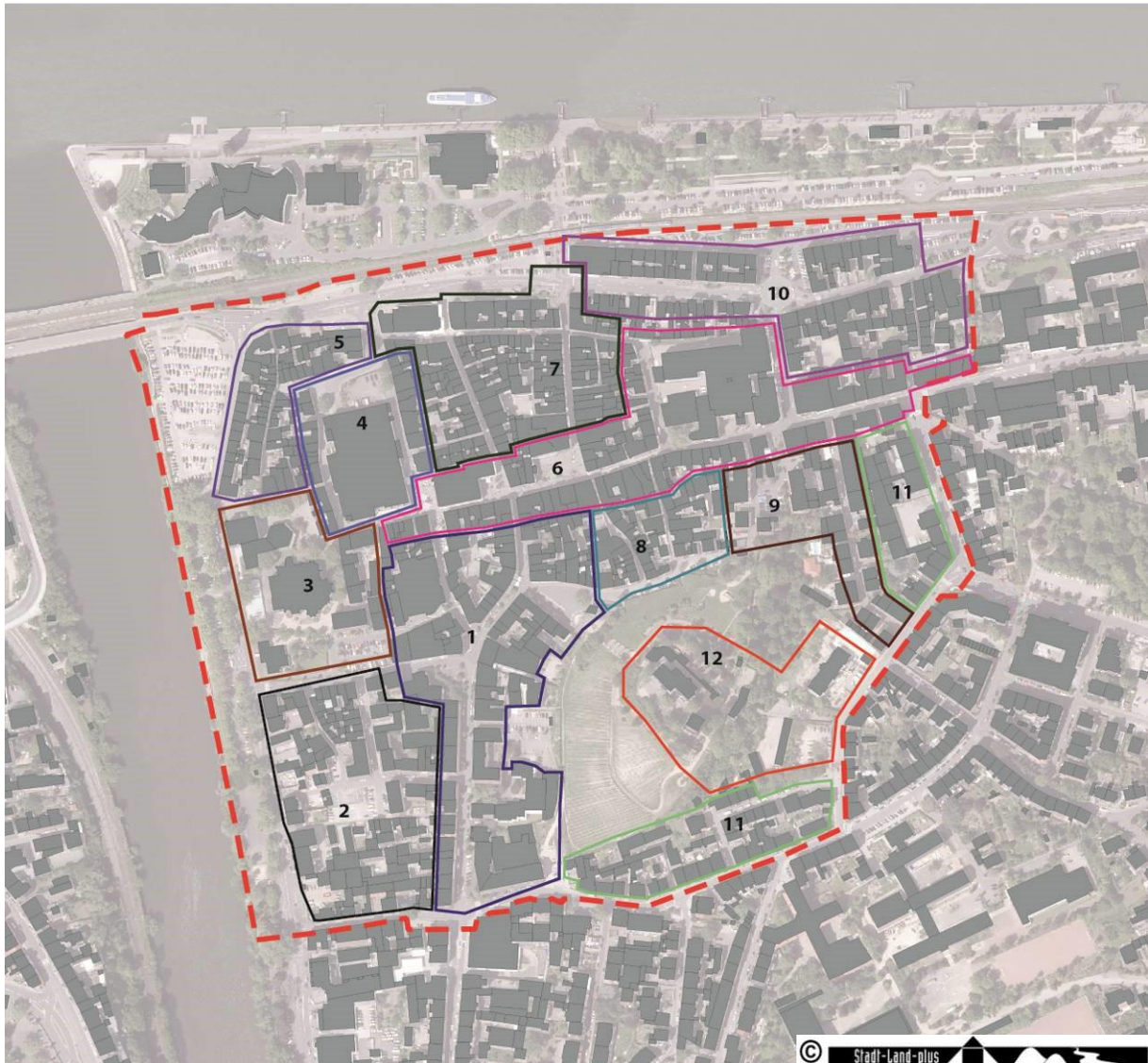
Aus diesem engen Nebeneinander sehr unterschiedlicher Stadt- und Baustrukturen entsteht ein Spannungsfeld, das heute wegen gestalterischer Brüche und fehlender Qualität des öffentlichen Raums teilweise negativ wahrgenommen wird. Es gilt, im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts, die positiven Potenziale dieses Spannungsfelds zu nutzen, um eine funktionale und gestalterische Aufwertung der gesamten Innenstadt zu erreichen.

Innerhalb des abgestimmten Programmgebietes gibt es derzeit ca. 550 Gebäude und bauliche Objekte, mit einem großen Anteil an historischer und erhaltenswerter Bausubstanz aus unterschiedlichen Bauepochen. Sämtliche Gebäude wurden im Rahmen der Untersuchungen einzeln erfasst und in Form von Gebäudesteckbriefen dokumentiert.

Im Folgenden werden abgegrenzte Stadtbereiche zusammenfassend hinsichtlich der städtebaulichen Situation und ihrer Wirkung im Stadtbild beschrieben. Daraus werden Entwicklungsziele abgeleitet. Das Thema Dachlandschaft/Stadtgrün ist übergreifend abgehandelt.



4.2.1 Analyse der Stadtbereiche



Verortung der analysierten Stadtbereiche (ohne Maßstab)

Dachlandschaft/Stadtgrün

Die Binger Innenstadt weist eine heterogene Dachlandschaft auf. Prägendes Element sowohl der umgebenden Landschaft als auch des Stadtbildes sind Terrassen, frühere oder noch bewirtschaftete Weinberge, die Terrasse der Burg Klopp sowie eine Vielzahl von Dachterrassen unterschiedlicher Größe und Ausprägung, grünen Dächern, Austritten etc.

Generell stellt sich das Stadtzentrum Bingens als die „steinerne Stadt“ des Mittelalters und der Gründerzeit dar, der enge und kleinteilige Stadtgrundriss bietet nur begrenzten Grünraum. Abseits des Rhein- und Naheufers sowie des Schloßbergs existieren keine größeren Grünflächen sowie nur eine geringe Anzahl von Bäumen im öffentlichen Raum.





Dachlandschaft Bingen



teilbegrünte Fassade Basiliakastraße 3



begrünte Brandwand Kapuziner Straße

Entwicklungsziele:

- Nutzbarmachung der Dachlandschaft (Gestaltung von Dachterrassen, Zugänge)
- Begrünung von Fassaden fortführen (Stadtklima)
- Ausbildung weiterer „Terrassen“ durch Teilrückbau bestehender Gebäude (schlechte Bausubstanz v.a. in den Innenhöfen)
- Erhöhung der Wohnqualität im Stadtkern durch Auflockerung, „Licht, Luft und Sonne“, Erhöhung des Grünanteils

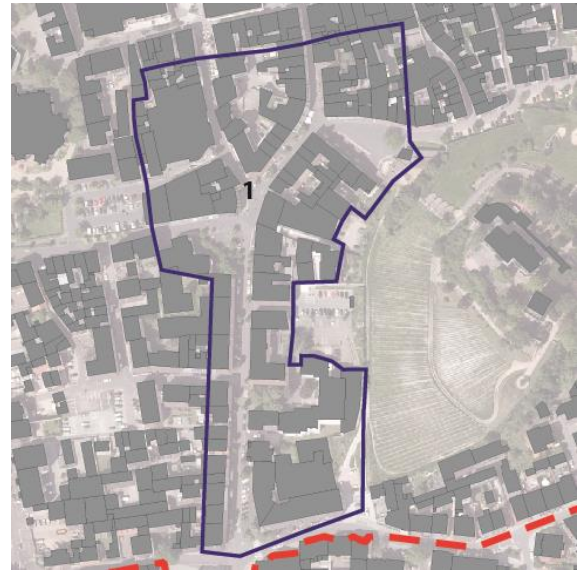
Bei der Umnutzung vorhandener Bausubstanz ist die baurechtliche Situation zu klären. Im Hinblick auf die anzustrebende Aufwertung der Innenstadt als Wohnstandort gilt es, neben finanziellen Anreizen, bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung der Wohnnutzung sowie einer Nutzung von Dachterrassen (Regelung zur Zulässigkeit von Dachterrassen, Begrünung, Aufbauten zum Sonnenschutz) für Eigentümer und potenzielle Käufer zu schaffen, die eine Alternative zum vollständigen Abriss von Gebäuden (häufig Nebengebäude in den Blockinnenbereichen) bieten können.



Bereich 1: Schmittstraße/Bürgermeister-Franz-Neff-Platz/Hasengasse

Große Teile der Bausubstanz in diesem Bereich entstammen der Nachkriegszeit. Diese unterscheiden sich in Kubatur, Dimensionierung und Materialität deutlich von den Typologien aller Bauepochen im Projektgebiet. Damit einher gehen sowohl spannende räumliche und architektonische Kontraste, wie z.B. am Bürgermeister-Franz-Neff-Platz und an der westlichen Seite des Platzes Hasengasse/Schmittstraße, als auch deutlich negative Einflüsse auf das Stadtbild durch architektonische Brüche und Maßstabssprünge, wie z.B. der Gebäude an der Ostseite des Platzes Hasengasse/Schmittstraße.

Im weiteren Verlauf in südlicher Richtung ist die Schmittstraße durch überwiegend gemischt genutzte Bebauung aus den 1960er Jahren geprägt, die aufgrund einer durchgängig gleichen Geschossigkeit (straßenbegleitende Gebäude) sowie der überwiegend einheitlichen Traufkante ein vergleichsweise einheitliches Erscheinungsbild bieten. Die Gebäude haben überwiegend Instandsetzungs- und teilweise Modernisierungsbedarf auf mittelfristige Sicht.



Nebeneinander historischer und moderner Gebäude Schmittstraße/Hasengasse

Der Gebäudekomplex Schmittstraße Nr. 47 (Paradiesgässchen) stellt ein eigenes Nachkriegsensemble dar. Sowohl Gebäude als auch die platzartige Aufweitung zur Schmittstraße haben Modernisierungsbedarf.

Das Passagengebäude Hasengasse Nr. 8-12 (Apostelhof-Passage) ist im Erdgeschoss von Teilleerstand geprägt. Typologisch sprengt das Gebäude den Stadtgrundriss und zieht sich über ein langgezogenes Stück an einer engen Stelle der Hasengasse entlang. Zudem stellt es hinsichtlich der Materialität einen „Sonderfall“ im Stadtbild dar.



Entwicklungsziele:

- Sukzessive Sanierung der in ihrer Schlichtheit und reinen Funktionalität „fremdartig“ erscheinenden Bausubstanz aus den 1960er-Jahren (stimmiges Fassaden- bzw. Farbkonzept, ggfs. Gestaltungsleitfaden)
- Gezielte Stadtreparatur, ggfs. Ersatzneubau des Gebäudes Schmittstraße Nr. 27 mit Ladenzeile im Erdgeschoss, Wahrung des Stadtgrundrisses und Orientierung an Höhe und Kubatur der Nachbargebäude
- Freiraumgestalterische Maßnahmen Schmittstraße (Paradiesgässchen) zur Wohnumfeldverbesserung
- Entwicklung der Apostelhof-Passage zur Themen-Immobilie, transparente Fassadengestaltung der Ladenzeile, Verbesserung der Zugänglichkeit und Durchlässigkeit (Innenstadt-Nahe)



Nachkriegsbauten an der Schmittstraße



Apostelhofpassage



Bereich 2: Zwischen Zehnthofstraße und westlicher Schloßbergstraße

Der Bereich weist eine sehr kleinteilige Bebauung in einer ursprünglich mittelalterlichen Blockstruktur auf. Eine hohe Zahl von alten Wirtschaftsgebäuden, darunter ein großer gewerblicher Gewerbekomplex prägen die Blockinnenstrukturen. Die Gebäude befinden sich teilweise in einem schlechten baulichen Zustand. Die straßenbegleitende Bausubstanz ist in Teilen abgängig, v.a. der Bereich südliche Stefan-George-Straße und Schloßbergstraße weisen eine hohe Leerstandsrate auf. Zudem sind die Raumkanten in diesen Bereichen perforiert, v.a. die Schauseite zur Nahe ist durch eine Vielzahl von ummauerten Parkplätzen und Hofeinfahrten geprägt.



Die „Untere Grube“ ist geprägt durch eine geringe Straßenbreite von drei Metern und eine Bebauung mit kleinen verschatteten Häusern. Diese befinden sich überwiegend in einem schlechten bis sehr schlechten baulichen Zustand bzw. stehen leer. Der Eingangsbereich der „Unteren Grube“ an der Beuchergasse wirkt aufgrund von Abrissmaßnahmen in den vergangenen Jahren „zerstückelt“ und stellt sich als präzente Lücke im Stadtbild dar.

Der Bereich Obere Grube und nördliche Beuchergasse ist v.a. durch Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit geprägt. Die überwiegend viergeschossigen Gebäude stellen aufgrund ihrer Dimensionierung einen Bruch zur kleinteiligen Bebauung der Umgebung dar und bewirken durch ihre Farbgestaltung eine gewisse Monotonie im Straßenraum. Auch fehlt in der Oberen Grube trotz vergleichsweise breiten Straßenschnitts eine Begrünung.



Hinterhofsituation Schmittstraße



Ruine an der Schloßbergstraße





Ensemble Stefan-George-Straße (Leerstand)



südlicher Eingangsbereich Untere Grube



Obere Grube



Beuchergasse/Hintere Grube

Entwicklungsziele:

- Entkernung, Verbesserung beengter Wohnsituation und des Wohnumfeldes durch gezielten (Teil-)Abriss einzelner Wirtschaftsgebäude im Blockinnenbereich
- Sanierung und gewerbliche Nutzung der Wirtschaftsgebäude, räumliche Mischung von Wohnen und Gewerbe (Büros/Kreativwirtschaft)
- behutsame Weiterentwicklung des kleinteiligen Stadtgrundrisses (Gassen, Gebäude), der die Altstadt an dieser Stelle (westlich der Schmittstraße) prägt
- Lückenschluss durch Neubauten (Wohnungsbau) entlang der Stefan-George-Straße und Schloßbergstraße, Orientierung an Höhe und Kubatur der Nachbargebäude
- Sukzessive Sanierung der „fremdartigen“ Bausubstanz aus den 1960er-Jahren (stimmiges Fassaden-bzw. Farbkonzept, ggfs. Gestaltungsleitfaden)
- Begrünungsmaßnahmen im Bereich Obere und Hintere Grube sowie Beuchergasse



Bereich 3: Pfarrhofstraße/Basilikastraße/Untere St. Nikolausgasse

Die unter Denkmalschutz stehende Katholische Pfarrkirche St. Martin ist eines der ältesten Bauzeugnisse Bingens. Als salische Hallenkrypta um 1080/1100 erbaut, wurde sie im 15. Jahrhundert um einen spätgotischen Saal erweitert. Sie ist ein zentraler städtebaulicher Bezugspunkt der Stadt und aufgrund der bedeutungsträchtigen Bausubstanz und Nutzung stadtbildprägend.



Hofsituation Untere St. Nikolausgasse



Basilikastraße

Als weitere stadtbildprägende Gebäude im Umfeld stellen sich die barocken Gebäude Freidhof Nr. 9 und Basilikastraße Nr. 1 dar. Die charakteristische Fachwerkfassade des Gebäudes Freidhof Nr. 9 steht in einem starken Kontrast mit dem modernen Gebäudekomplex des Kulturzentrums Freidhof Nr. 11 mit seiner nüchternen Fassadengestaltung und der raumgreifenden Architektur. Beide öffentlich genutzten Gebäude prägen den Freidhof maßgeblich. Der Platz hat zudem einen vergleichsweise hohen und alten Baumbestand.

Die Gebäude Basilikastraße Nr. 4, 6 und 8 sind in einem schlechten baulichen Zustand, insbesondere die Wirtschaftsgebäude und rückwärtigen Fassadenteile im Hinterhof, sowie teilweise leerstehend und abgängig. Der Hof ist mit Kopfsteinen gepflastert. Aufgrund der baulichen Situation und der hohen Frequentierung des nördlichen Basilikaumfeldes besteht dringender Handlungsbedarf.

Im Rahmen eines Architektenwettbewerbs als Mehrfachbeauftragung wurde bereits ein neues Konzept für die Gebäude Basilikastraße Nr. 4 und Nr. 6 entwickelt.

Der Gebäudekomplex der ehemaligen Druckerei Pennrich an der Pfarrhofstraße stellt ein Beispiel mit Vorbildfunktion für die Sanierung und Umnutzung historischer Wirtschaftsgebäude in der kleinteiligen ursprünglich mittelalterlichen Blockstruktur dar. Durch die Nutzung verschiedener Gebäude (alt und neu) bleibt die Kleinteiligkeit und Durchlässigkeit (klei-



ne Gassen, Hinterhöfe) erhalten. Die derzeit leerstehende Immobilie, das sogenannte „Schwarze Haus“, bietet sich als Standort für das Binger Bürgerbüro an.

Das südliche Basilikaumfeld wird bestimmt durch das stadtbildprägende Gebäude Pfarrhofstraße Nr. 1 und den größtenteils als Parkplatz genutzten Carl-Puricelli-Platz.

Das gesamte Quartier nimmt mit seiner Häufung von Kultur- und Bildungseinrichtungen eine Sonderstellung im Stadtraum ein. Neben der prägnanten Basilika konzentrieren sich hier in einem heterogenen durch unterschiedliche Bauepochen geprägten Gebäudeensemble das städtische Kulturzentrum, die Volkshochschule, die Musikschule und das Stefan-George-Haus („Haferkasten“) sowie das Gemeindehaus der katholischen Kirchengemeinde und ein Kindergarten. Diese Bündelung von Institutionen im Umfeld der Basilika bildet ein besonderes Potenzial für die Attraktivierung der Innenstadt im Übergangsbereich zur Nahe. Als „Kulturquartier“ am westlichen Endpunkt der Fußgängerzone nimmt es bereits heute eine herausragende Position im innerstädtischen Gefüge ein. Diesen starken Entwicklungsansatz gilt es weiter auszubauen, um damit gleichzeitig die Funktionen Handel, Tourismus und Wohnen im Zentrum zu stärken.



Stadtbildprägende Gebäude am Freidhof Stefan-George-Museum

Entwicklungsziele:

- Weitere Stärkung des Stadtraums als „Kulturquartier“ durch Ansiedlung der Stadtbibliothek (als Mediathek bzw. „Lesegarten“ im Basilikaumfeld)
- Ersatzneubau der baufälligen Wohngebäude Basilikastraße Nr. 4 und Nr. 6 und Integration von Bibliothek und Standesamt
- Verbesserung der beengten Wohnsituation durch Abriss der rückwärtigen Gebäudeteile
- Verbesserung der Wohnumfeldsituation, Gestaltung des Hinterhofes, Integration von Grünelementen,
- Umnutzung des „Schwarzen Hauses“ als Bürgerbüro
- Neugestaltung und Aufwertung des Umfeldes der Basilika St. Martin als Bindeglied zwischen Fußgängerzone und Naheufer
- einheitliches Gestaltungskonzept für Bodenbeläge und Stadtmobiliar im Bereich Freidhof (Fußgängerzone)



Bereich 4: Amtsstraße/Basilikastraße (ehemaliges Hertie-Gebäude)

Der extreme Maßstabssprung und der architektonische Bruch zwischen der historischen Altstadt und dem Abriss und der Neubebauung der Nachkriegszeit tritt am Beispiel des ehemaligen Hertie-Gebäudes (Basilikastraße Nr. 3) aufgrund der Kubatur, des Grundrisses, der Materialität und Höhe des Gebäudes besonders extrem zu Tage.

Die gemischt genutzte Typologie stellt jedoch eine kontrastreiche Ergänzung zum historischen Bestand dar und bietet in der Erdgeschosszone und dem ersten Obergeschoss Raum für unterschiedliche Nutzungen sowie in den weiteren Obergeschossen Wohnraum in integrierter Lage. Die Geschäftsräume stehen teilweise leer.



Zudem befinden sich hier noch die Räumlichkeiten der Stadtbibliothek. Das Gebäude wurde vor kurzem verkauft. Ein neues Nutzungskonzept sieht ein Einkaufscenter mit Lebensmittelmarkt vor. In diesem Zuge werden notwendige Modernisierungsmaßnahmen inklusive einer Gebäudeerweiterung im nördlichen Bereich sowie einer neuen Fassadengestaltung angestrebt.



Kontrast zwischen historischer und moderner Bebauung in der Basilikastraße

Die Straßenräume der Amtsstraße, Kaufhausgasse und Basilikastraße im Umfeld des ehemaligen Hertie-Gebäudes sind durch unterschiedliche Bodenbeläge mit gestalterischen Mängeln geprägt.

Der historische Stadtgrundriss ist in diesem Bereich, abgesehen von dem ehemaligen Hertie-Gebäude, noch weitgehend intakt. Die Bausubstanz hat jedoch deutliche Mängel, neben vereinzelt Gebäuden mit Sanierungsbedarf hat eine Mehrzahl der Gebäude einen Modernisierungsbedarf.





Amtsstraße/Basilikastraße



Nördliche Zufahrt zur Tiefgarage

Entwicklungsziele:

- Entkernung und Umbau des Erdgeschosses und ersten Obergeschosses des ehemaligen Hertie-Gebäudes als Passage, Wiederherstellung der kleinräumigen Durchlässigkeit des historischen Stadtgrundrisses
- Schaffung flexibler Ladengrößen, Mischung von Einzelhandel, Dienstleistern
- Neugestaltung des Umfeldes des ehemaligen Hertie-Gebäudes
- einheitliches Gestaltungskonzept für Bodenbeläge und Stadtmobiliar im Bereich der Fußgängerzone

Bereich 5: Zwischen Freidhof und westlichem Fruchtmart

Die Gebäude an der nördlichen Platzseite des Freidhofs, darunter der städtebaulich herausragende spätbarocke Putzbau Freidhof Nr. 3, sind aufgrund ihrer Lage an einem wichtigen städtischen Platz von hoher Bedeutung für das Stadtbild. Die Gebäude Nr. 3, 5, 6 wurden vor kurzem bzw. werden gegenwärtig saniert. Der Gasthof Freidhof Nr. 2 stellt jedoch einen Leerstand an prominenter Stelle dar.

Der Straßenraum im südlichen Bereich der Badergasse wurde vor rund drei Jahren erneuert. In diesem Zeitraum wurden sechs Häuser saniert bzw. werden gegenwärtig saniert. Darunter befinden sich Beispiele mit Vorbildfunktion für die Sanierung der kleinteiligen historischen Bausubstanz in der historischen Altstadt Bingen.



Die Löhrgasse steht dazu im Kontrast und ist in hohem Maße von baufälliger und leerstehender Bausubstanz geprägt. Aufgrund der geringen Grundfläche, der Verschattung und des geringen Straßenquerschnitts ist eine notwendige Sanierung nur vereinzelt zu erwarten.





stadtbildprägendes Gebäude
am Freidhof



leer stehender Gasthof am
Freidhof



Gasse in der historischen
Stadtstruktur



Badergasse



marode Bausubstanz Löhrgasse



Die Löhrgasse endet im westlichen Bereich des Fruchtmarkts vor der in diesem Bereich um mehrere Meter höher verlaufenden Trasse der Bundesstraße 9. Hier bestimmen zwei markante Jugendstilgebäude das Erscheinungsbild des Eingangsbereichs zur Altstadt. Das Gebäude Fruchtmarkt Nr. 1 steht teilweise leer und hat dringenden Sanierungsbedarf, das stadtbildprägende Gebäude Nr. 2 wird gegenwärtig saniert. Im Bereich der rückwertigen Wirtschaftsgebäude befinden sich zudem Reste des Lohrturms, der ehemaligen Stadtbefestigung.

Im weiteren Verlauf des Fruchtmarkts wird das Stadtbild am Ortseingang in hohem Maße von Leerstand bzw. Unternutzung geprägt, darunter eine ehemalige Tankstelle sowie das spätbarocke Gebäude Badergasse Nr. 2 mit stadtbildprägenden Eigenschaften. Die dahinter liegende Gemengelage (nördliche Badergasse) aus verschiedenen Neben- und Wirtschaftsgebäuden ist von Verfallserscheinungen geprägt.

Die Gebäude entlang der Stefan-George-Straße entfalten mit ihrer Kleinteiligkeit und dem historischen Charakter eine Ensemblewirkung. Aufgrund des freien Vorfeldes prägen sie das Stadtbild am westlichen Eingangsbereich der Stadtmitte deutlich. Der überwiegende Teil der Gebäude hat bauliche Mängel und mittelfristig Modernisierungsbedarf.





Gebäude mit schweren Mängeln und Leerstand



nördlicher Eingangsbereich Löhrgrasse



Leerstand, Unternutzung und Verfallstendenzen am westlichen Fruchtmarkt

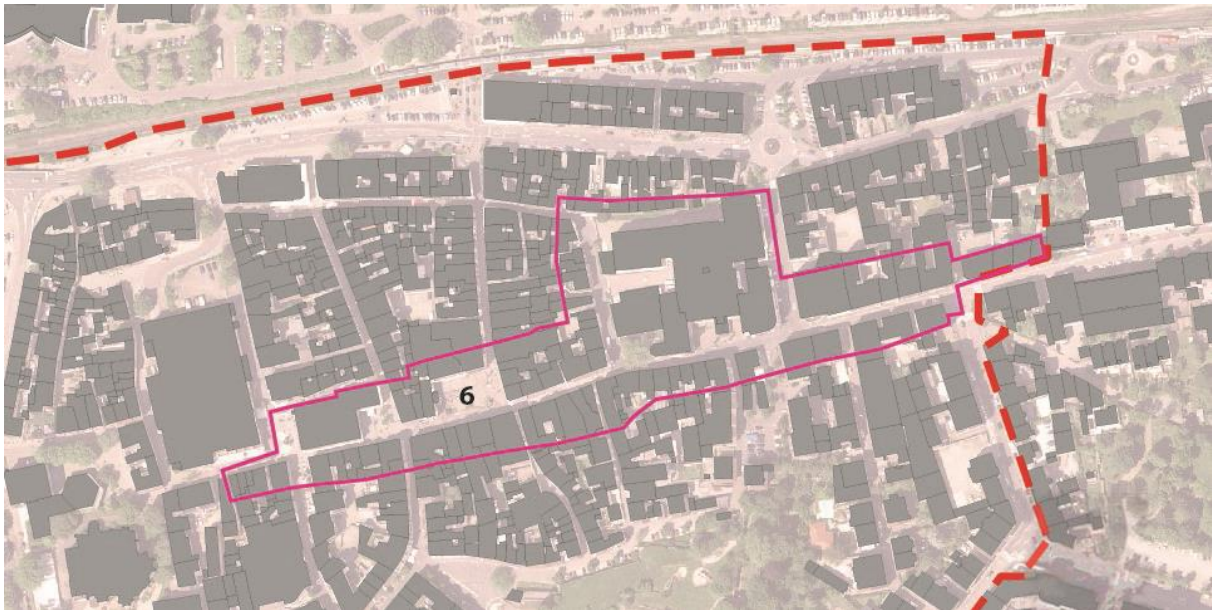


Entwicklungsziele:

- Entkernung, Verbesserung beengter Wohnsituation und des Wohnumfeldes durch gezielten (Teil-)Abriss einzelner Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- Freilegen und denkmalgerechte In-Wertsetzung des Löhrturms, Abriss Nebengebäude Fruchtmarkt 1
- Sanierungs- und Nutzungskonzept für das Gebäude Badergasse Nr. 2
- Abriss einzelner auffälliger Gebäude im Bereich Badergasse und Fruchtmarkt
- Errichtung einer Quartiersgarage



Bereich 6: Basilikastraße/Speisemarkt/Kapuzinerstraße/Mainzer Straße



Zwischen der Basilika im Westen und der Kapuzinerkirche im Osten spannt sich mit Basilikastraße, Speisemarkt und Kapuzinerstraße die zentrale Achse der Altstadt auf. Die Fußgängerzone stellt sich als zentraler Einkaufs- und Versorgungsbereich dar und ist von einem hohen Anteil stadtbildprägender Gebäude und Baudenkmäler verschiedener Epochen geprägt. Die Gebäude sind überwiegend in einem guten bis sehr guten baulichen Zustand. Werbetafeln an den Gebäuden und im Straßenraum sowie verschiedene Oberflächenbeläge und Mobiliar wirken sich in Teilbereichen negativ auf das Erscheinungsbild aus.



Kapuzinerstraße



Kapuzinerstraße



Laurenzigasse

Entlang der Achse ergibt sich eine Abfolge von Platzsituationen mit hoher Aufenthaltsqualität. Die modernen Gebäude brechen hier zwar die Dimension des historischen Stadtgrundrisses auf, fügen sich jedoch aufgrund ihrer zurückhaltenden Architektursprache überwiegend in das Stadtbild ein.



Im östlichen Bereich der Kapuzinerstraße, am Eingang der Fußgängerzone/Einmündungsbereich der Laurenzigasse findet eine deutliche Zäsur statt. Die Gebäude weisen hier zwar einen schlechteren baulichen Zustand auf, zudem bewegen sich die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss in niedrigeren Preissegmenten. Der Bereich funktioniert jedoch und ist belebt, eine Aufweitung im Straßenraum ist als öffentlicher Platz gestaltet.

Die nördliche Straßenseite der Kapuzinerstraße ist durch das Krankenhaus geprägt, das aufgrund der Gebäudehöhe, der komplexen Architektur und Kubatur sowie Materialität eine extreme städtebauliche Zäsur in historischem Umfeld darstellt. Trotz dessen gelingt die Integration des Gebäudekomplexes in die Baustruktur durch die Kapuzinerkirche, die kleinteiligere Fassadengliederung (Kapuzinerstraße), flache Bauweise bzw. unbebaute Anlieferungsbereiche (Laurenzigasse) sowie ähnliche Gebäudehöhen (Hospitalgasse) teilweise.



Speisemarkt



Kapuzinerstraße

In der Laurenzigasse ist der Kontrast zwischen historischer kleinteiliger Bebauung und dem modernen Krankenhauskomplex besonders deutlich. Daraus erwächst ein besonderer Handlungsbedarf zum Erhalt und somit der Modernisierung der Gebäude, die überwiegend von einer Bausubstanz mit Mängeln geprägt sind.

In Richtung Osten schließt die Mainzer Straße an. Einen Schwerpunkt nimmt hier das moderne Gebäude der Mainzer Volksbank mit dem Garagenhof und den ringsum dominierenden hohen Brandwänden ein. Im weiteren Verlauf überwiegt gründerzeitliche Architektur in einer dreigeschossigen Randbebauung, darunter einige Baudenkmäler, die vereinzelt von Nachkriegsgebäuden unterbrochen werden. Neben gewerblichen Nutzungen, größtenteils in den Erdgeschossen, überwiegt hier die Wohnnutzung. Die nördliche Bauzeile ist durch eine Folge von kleinen Hinterhöfen geprägt. Der Hof von Gebäude Nr. 9 erschließt das Programm kino. Der Stadtbereich ist weitgehend intakt, vereinzelte Gebäude haben einen mittelfristigen Modernisierungsbedarf.

Entwicklungsziele:

- einheitliches Gestaltungskonzept für Bodenbeläge und Stadtmobiliar im Bereich der Fußgängerzone
- Gestaltungleitfaden Werbetafeln, einheitliche Form der Beschilderung
- Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung historischer Gebäude



Bereich 7: Rathausstraße/Salzstraße/Fruchtmarkt

Der nördliche Bereich der Salzstraße fungiert gemeinsam mit der platzartigen Aufweitung des Fruchtmarkts als Einfallstor für die Fußgängerströme von den Rheinanlagen und dem Fähranleger. Gemeinsam mit dem weiteren Verlauf des Fruchtmarkts ist dies die Schauseite der Stadt Richtung Rheinufer. Ein großer Teil der Gebäude ist jedoch in der Erdgeschosszone geprägt durch gestalterische Mängel (z.B. dominante Werbeanlagen) und die Verwendung ortsuntypischer Materialien. Die Gebäude haben zudem überwiegend mittelfristigen Modernisierungsbedarf. Das Gebäude Fruchtmarkt Nr. 6 stellt aufgrund der Dimensionierung und der ortsuntypischen Bauweise einen architektonischen Bruch dar.



Der Gebäudekomplex Salzstraße Nr. 2/Fruchtmarkt Nr. 11 (ehemaliger Gasthof/Hotel) beeinträchtigt durch den Leerstand an sehr markanter Stelle sowie die marode Bausubstanz, den Materialmix und die verschachtelten Anbauten das Erscheinungsbild der Salzstraße, des Fruchtmarkts als auch der Rheinstraße negativ.



Kreuzung Fruchtmarkt/Salzstraße/Vorstadt

Die Salzstraße ist neben der Achse Basilikastraße/Speisemarkt/Kapuzinerstraße die zentrale Geschäftsstraße der Binger Altstadt und hat eine hohe Fußgängerfrequenz. Die Straße ist geprägt durch historische und stadtbildprägende Bausubstanz, darunter ein barockes Baudenkmal. Die Wohn- und Geschäftshäuser mit Ladenzeilen in den Erdgeschosszonen sind überwiegend in einem guten baulichen Zustand.

Die Fassaden der Gebäude Salzstraße Nr. 22/24 wirken sich störend auf das Erscheinungsbild der kleinteiligen und architektonisch reichhaltigen Salzstraße aus. Die Gebäude haben überdies Modernisierungsbedarf. Werbetafeln an den Gebäuden und im Straßenraum sowie verschiedene Oberflächenbeläge und ein uneinheitliches Stadtmobiliar wirken sich in Teilbereichen negativ auf das Erscheinungsbild aus.

Die Baustruktur im Blockinnenbereich zwischen der Salzstraße und der Rathausstraße ist durch teilweise gravierende Substanzmängel in der Baustruktur geprägt. Das „steinerne“



Erscheinungsbild wird aufgrund der hohen Anzahl von Brandwänden in den dunklen engen Gassen (Salzpforte und Salznebenstraße) und des hohen Versiegelungsgrads noch verstärkt. Hier besteht dringender Handlungsbedarf hinsichtlich Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, der Abriss einzelner maroder Nebengebäude würde die enge bauliche Situation auflockern.



Salzstraße



Blockinnenbereich zwischen Salzstraße und Rathausstraße



Die Rathausstraße verläuft als Nebengeschäftsstraße parallel zur Salzstraße. Auch hier ist eine kleinteilige überwiegend historische Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern vorherrschend. Der überwiegende Teil der Gebäude hat bauliche Mängel und mittelfristig Modernisierungsbedarf. Zudem sind trotz hoher Fußgängerfrequenz zunehmende Leerstandstendenzen zu beobachten.



Rathausstraße



Rathausstraße



Scharngasse



Die von der Rathausstraße zur Amtsstraße verlaufenden Neugasse und Scharngasse sind durch eine sehr dichte Bebauung und durch das Milieu von Binger Kneipen und Spielhallen gekennzeichnet. Es sind Substanzmängel in der Baustruktur vorhanden. Der Blick endet hier jeweils an der „harten“ Fassade des ehemaligen Hertie-Gebäudes. Der Blockinnenbereich nördlich der Neugasse ist durch eine insgesamt hohe Nutzungsintensität und starke Mischung von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben gekennzeichnet. Der von der Amtsstraße her erschlossene Innenhof dient als Parkplatz. In einem nördlich angrenzenden, durch eine Mauer abgeschirmten Garten steht eine große Kastanie, die auch von der östlichen Seite, Zugang Rathausstraße, ihre Wirkung entfaltet. Auch hier herrscht eine dichte, kleinteilige und heterogene Bebauung durch Terrassen, Dachterrassen und Nebengebäude vor.

Entwicklungsziele:

- Gestaltungsleitfaden Werbetafeln, einheitliche Form der Beschilderung
- Ersatzneubau Gebäudekomplex Salzstraße Nr. 2/Fruchtmarkt Nr. 11 mit kultureller Nutzung, Ausbildung einer architektonischen Landmarke
- Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Fruchtmarkt/Salzstraße/Vorstadt, Verbesserung der Verkehrsabläufe, Gestaltung des Straßenraums im Sinne des „Shared space“ – Prinzips/Erhöhung der Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer
- einheitliches Gestaltungskonzept für Bodenbeläge und Stadtmobiliar im Bereich der Fußgängerzone
- Umgestaltung der Blockinnenbereiche: Rückbau nicht benötigter Nebengebäude, bessere Zugänglichkeiten, Instandsetzung und Modernisierung, Entsiegelung und Fassadenbegrünung
- leer stehende Ladenflächen durch günstige Vermietung für neue Nutzungsimpulse ggfs. als Zwischennutzung öffnen
- Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung historischer Gebäuden



Bereich 8: Schlüsselgasse/Kloppgasse/Marschallgasse

Der Bereich ist durch schmale Straßen geprägt, die vom Schloßberg in die Stadt führen. Die größtenteils historische Bausubstanz in kleinteiligem Stadtgrundriss hat überwiegend mittelfristigen Modernisierungsbedarf, vereinzelt sind Wirtschaftsgebäude in den Innenhöfen vorhanden (Marschallgasse). Der Bereich wirkt jedoch intakt, Leerstand und Sanierungsbedarf ist nur vereinzelt gegeben.

Im südlichen Bereich der Marschallgasse und im nördlichen Bereich der Schlüsselgasse bricht die Kontinuität der Blockrandbebauung auf. Garagenhöfe, Brandwände und innen liegende Gebäuderückseiten stören das Stadtbild.



Schlüsselgasse



Marschallgasse

Entwicklungsziele:

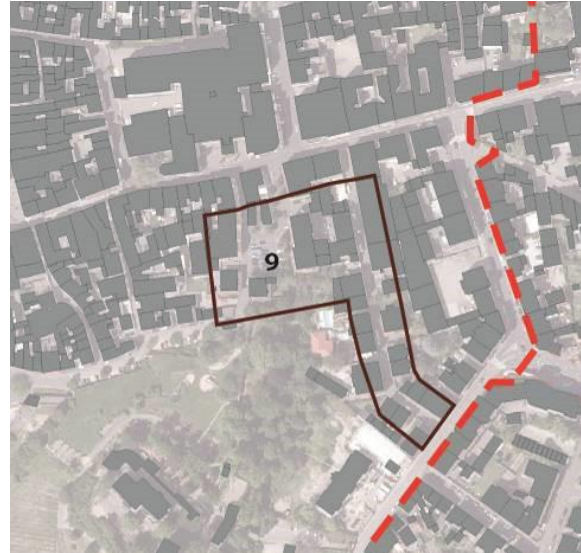
- Entkernung, Verbesserung beengter Wohnsituation und des Wohnumfeldes durch gezielten (Teil-)Abriss einzelner Wirtschaftsgebäude im Blockinnenbereich
- Lückenschluss durch Neubauten (Wohnungsbau), Orientierung an Höhe und Kubatur der Nachbargebäude
- Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung historischer Gebäuden



Bereich 9: Am Burggraben/Martinstraße

Im südlichen Bereich verläuft ein gepflasterter Weg (Am Burggraben) entlang der Burgmauer. Ein Durchgangsportal zur Burg Klopp sowie das Gebäude Am Burggraben Nr. 4 bilden ein stadtbildprägendes Ensemble.

Im weiteren Verlauf der Straße Richtung Norden reißt die für diesen Stadtbereich typische Blockrandbebauung mit historischen, meist zweigeschossigen Gebäuden zu beiden Seiten auf. Die Bebauung wirkt hier zerfranst, es fehlen klare Raumkanten. Einblicke in die Innenhöfe und auf die Gebäuderückseiten der Marschallgasse verstärken diese Wirkung.



An der östlichen Straßenseite öffnet sich ein undefinierter Platzraum (Friedrich-Ebert-Platz), der als Parkplatz genutzt wird und als Durchwegung zur Kapuzinerstraße fungiert. Die östliche Seite des Platzes ist durch Geschosswohnungsbauten der Nachkriegszeit geprägt. Diese haben mittelfristig Modernisierungsbedarf. Zur Straße Am Burggraben hin befinden sich zwei kleine historische Nebengebäude minderer Bausubstanz.

An der westlichen Seite der Straße Am Burggraben stehen Gebäude der Nachkriegszeit (u.a. Bürgerbüro, Geschosswohnungsbau), die aufgrund ihrer Materialität, Formensprache und Höhe eine architektonische Zäsur darstellen.

Der nördliche Bereich der Martinstraße stellt sich als Sackgasse dar, die an einer Treppenanlage endet. Das Teilstück der Straße ist durch einen großen Gebäudekomplex eines Weinguts geprägt, dieser ist durch Anbauten und die Nutzung als Hotel und Restaurant teilweise überformt. Die Bausubstanz ist intakt, hat jedoch überwiegend Modernisierungsbedarf.



Am Burggraben





Situation Am Burggraben



nördlicher Bereich Martinstraße

Der südliche Teil der Martinstraße ist durch eine Mischung aus Jugendstil- und 30er-Jahre-Bebauung sowie Mehrfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit geprägt. Gebäude und Straßenzug unterliegen aufgrund fehlender Begrünung und Farbgebung einer gewissen Monotonie. Die Gebäude sind überwiegend in einem guten baulichen Zustand, haben jedoch vereinzelt Modernisierungsbedarf.



südlicher Bereich Martinstraße



Mariahilfstraße/Martinstraße

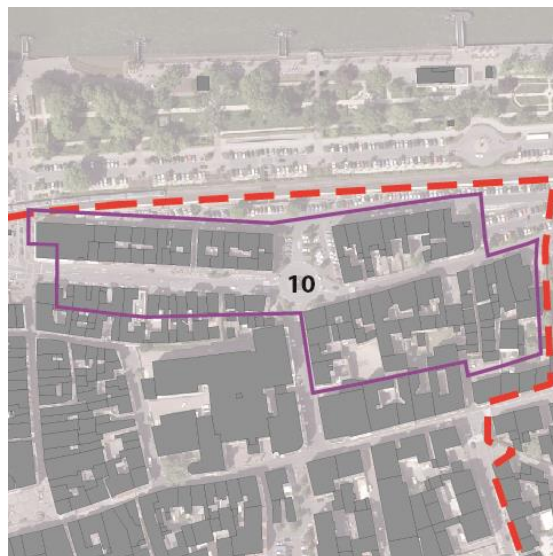
Entwicklungsziele:

- Platzgestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes, Integration von Grünelementen, Reduzierung des Ruhenden Verkehrs
- bauliche Fassung des Friedrich-Ebert-Platzes, Bildung von Raumkanten durch Neubau, ggfs. Abriss der Nebengebäude
- Fassadengestaltung, bspw. durch neue Farbgebung oder Begrünung



Bereich 10: Vorstadt/Rheinkai/Leitergasse

Die Straße Vorstadt weist typische Merkmale der am Rheinufer gelegenen Durchgangsstraßen auf. Einerseits befinden sich hier wichtige historische Gebäude und Baudenkmäler, teilweise in sanierterem Zustand. Andererseits ist ein zunehmender Anteil der historischen Bebauung in einem schlechten baulichen Zustand und in Teilen bereits v.a. in den Erdgeschossen un- bzw. untergenutzt. Bei ausbleibenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen droht mittelfristig der Verlust historischer Bausubstanz. Gleichzeitig stehen die Belastungen durch den Stadtverkehr und die Barrierewirkung einer attraktiven Lage als Wohnort entgegen. Als Gewerbestandort hat die Straße in den vergangenen Jahren an Lagequalität verloren.



Dies ist mit der kleinteiligen Bausubstanz, den generellen Änderungen in der Einzelhandelsstruktur sowie allgemeinen baulichen Niedergangstendenzen zu erklären.

Im Bereich östlich des Kreisverkehrs fehlt der nördlichen Straßenseite eine Randbebauung, sodass der Blick in die Hinterhöfe der Gebäude am Rheinkai fällt. Der Bereich ist durch Mauern zur Straße getrennt. Die südliche Straßenseite stellt sich als geschlossene Bauzeile mit zwei- bis dreigeschossiger historischer Bebauung dar. Das Erscheinungsbild der Gebäude ist durch verschiedene Sanierungen und Überformungen der letzten Jahrzehnte teilweise erheblich beeinträchtigt. Die Gebäude auf beiden Straßenseiten weisen teilweise Mängel in der Bausubstanz auf.



Vorstadt, Bereich östlich des Kreisverkehrs

Am Übergang zum westlichen Bereich der Straße befindet sich ein Kreisverkehrsplatz; hier weitet sich der historische Stadtgrundriss zu einem überdimensionierten Platz auf. Fehlende Raumkanten, Brandwände, marode Bausubstanz und eine hohe verkehrliche Belastung (ruhender sowie Durchgangsverkehr) verstärken den negativen Eindruck dieser wichtigen Schnittstelle im Bereich der östlichen Stadteinfahrt.



Im weiteren Verlauf Richtung Westen finden sich auf der südlichen Seite Gebäude, die mit ihrer geringen Höhenentwicklung und kleinsten Grundrissen eine bauliche Besonderheit darstellen. Sie sind teilweise durch Anbauten und Modernisierungen überformt. Sie befinden sich überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand und weisen Modernisierungs- sowie in zwei Fällen Sanierungsbedarf auf.

Besonders kontrastreich ist zum einen die abwechselnde Höhenentwicklung der Gebäude in diesem Bereich (die höheren Gebäude springen zudem nach vorne), andererseits liegt der Blick auf das dahinter liegende, wesentlich höhere Krankenhaus frei. Eine weitere Besonderheit sind die eingeschossigen gewerblichen Pavillonvorbauten. Auch hier zeigen sich vermehrt Leerstandstendenzen. Die Gebäude der nördlichen Straßenseite sind homogener und stehen in einer Nutzung (v.a. Gastronomie und Wohnen).



Kreisverkehrsplatz



südliche Bauzeile westlich des Kreisverkehrs



Die nördlich gelegenen Gebäude am Rheinkai sind Teil der Rheinpromenade Bingens mit überwiegend gastronomischer Nutzung. Der östliche Bereich stellt sich als homogene Zeile drei- bis viergeschossiger, stadtbildprägender Jugendstilgebäude dar, die sich in einem guten baulichen Zustand befinden.

Der westliche Bereich ist hinsichtlich der Baustile sowie der Höhenentwicklung inhomogener. Zudem hat eine Vielzahl der Gebäude bauliche Mängel und mittelfristig Modernisierungsbedarf. Generell ist der öffentliche Straßenraum Rheinkai in hohem Maße durch den Ruhenden Verkehr geprägt, welcher den Charakter als Promenade negativ beeinflusst.



östliche Bauzeile Rheinkai



westliche Bauzeile Rheinkai

Die von der Mainzer Straße abgehende Leitergasse weitet sich im südlichen Bereich zu einem Hof auf, der durch eine vollständige Versiegelung und Stellplätze in größerer Anzahl gekennzeichnet ist. Auch westlich davon befindet sich ein weiterer von der Mainzer Straße erschlossener Hof mit Stellplätzen, einem Einfamilienhaus und privaten Gärten. In der Verlängerung der Leitergasse schließt sich eine prägnante, über Eck verlaufende Treppenanlage an, die in den pittoresken nördlichen Teil der Gasse führt. Dieser Raum stellt sich als typische historische Gassensituation der Binger Altstadt mit zweigeschossigen und überwiegend traufständigen Häusern dar. Sie weist mit der teils sanierungsbedürftigen Bausubstanz, dem sehr engen Straßenquerschnitt und der Verschattung die typischen Problemlagen der kleinteiligen Stadtstruktur auf.





Treppenanlage Leitergasse



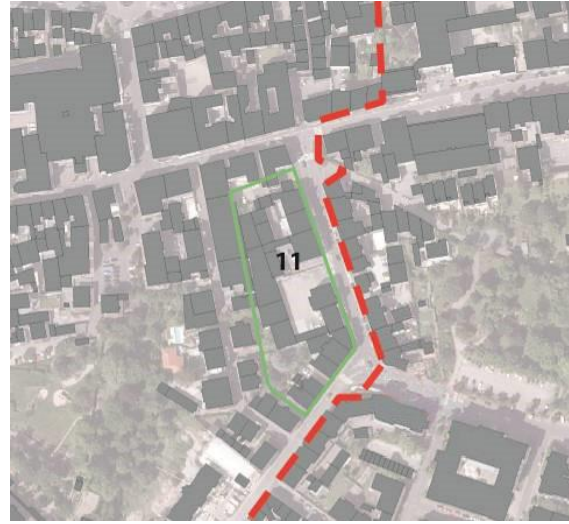
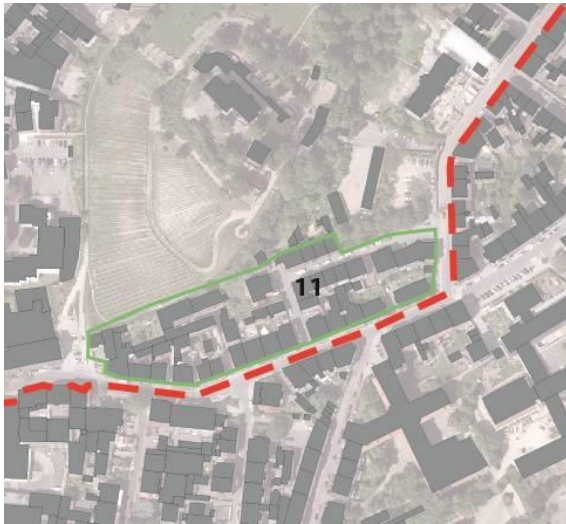
Leitergasse (nördlicher Teil)

Entwicklungsziele:

- Straßenausbau Vorstadt: Einrichtung von großzügigen Querungsmöglichkeiten (Mittelstreifen) für den nichtmotorisierten Verkehr, Integration von Bäumen; Verbreiterung der Gehwege und Stärkung der gastronomischen Randnutzungen;
- Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung historischer Gebäuden



Bereich 11: Rochusstraße/Cronstraße/Am Burggraben/Schloßbergstraße



Die Straßenzüge befinden sich im Bereich der gründerzeitlichen Stadterweiterung. Es überwiegen Jugendstilgebäude, vereinzelt sind Gebäude aus den 1920er- und 1930er Jahren sowie der Nachkriegszeit vorhanden. Die straßenzugewandten Gebäude sind überwiegend in einem guten baulichen Zustand, es handelt sich hier um einen weitgehend intakten Stadtbereich, teilweise besteht jedoch Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.



Am Burggraben



Cronstraße



Schloßbergstraße

Anders stellen sich die rückwärtigen Innenhöfe im Bereich der Schloßbergstraße dar. Diese sind von teilweise schlechter Bausubstanz geprägt. Eine detailliertere Beschreibung der Situation der Innenhöfe erfolgt im anschließenden Unterkapitel.

Der vergleichsweise großzügige Straßenraum der Rochusstraße ist durch fehlende Bäume und eine Dominanz v.a. des Ruhenden Verkehrs negativ geprägt.





Rochusstraße

Entwicklungsziele:

- Ausbau und gestalterische Aufwertung von Straßenräumen
- Neuorganisation des Ruhenden Verkehrs im Straßenraum
- Instandsetzung und Modernisierung moderner Gebäude
- Neuordnung der Innenhöfe im Bereich Schloßbergstraße



Bereich 12: Burg Klopp/Schloßberg/Mariahilfstraße

Die im Ursprung mittelalterliche Burg Klopp ist v.a. mit dem weithin sichtbaren Burgfried sowie dem im 19. Jahrhundert erbauten neogotischen Hauptgebäude, nicht zuletzt aufgrund der exponierten Lage oberhalb der Stadt, eines der zentralen Wahrzeichen der Stadt Bingen. Stadtbildprägend sind darüber hinaus noch der Torbau an der Mariahilfstraße, der Treppenaufgang vom Bürgermeister-Franz-Neff-Platz und die teilweise erhaltenen Reste der Ringmauer.

Der Schloßberg stellt mit seiner parkartigen Anlage, dem Labyrinth verschiedener mit Sträuchern gesäumten Pfade, dem alten Baumbestand und dem Weinberg einen einzigartigen Erholungsraum mitten in der Stadt dar.



Ein weiteres städtebaulich herausragendes Gebäude prägt gemeinsam mit dem Torbau das östliche Umfeld der Burg. Das Gebäude Mariahilfstraße Nr. 14 wurde als Dienst- und Wohngebäude in der Art französischer Schlossbauten errichtet. Der Bereich des Burgvorfeldes ist durch einen Parkplatz, ein Garagengebäude und einen hohen Versiegelungsgrad (Asphaltdecke) negativ geprägt und wird seiner repräsentativen Funktion als Haupteingang zur Burg Klopp nicht gerecht.



Haupteingang zur Burg Klopp



Weinreben auf dem Schloßberg



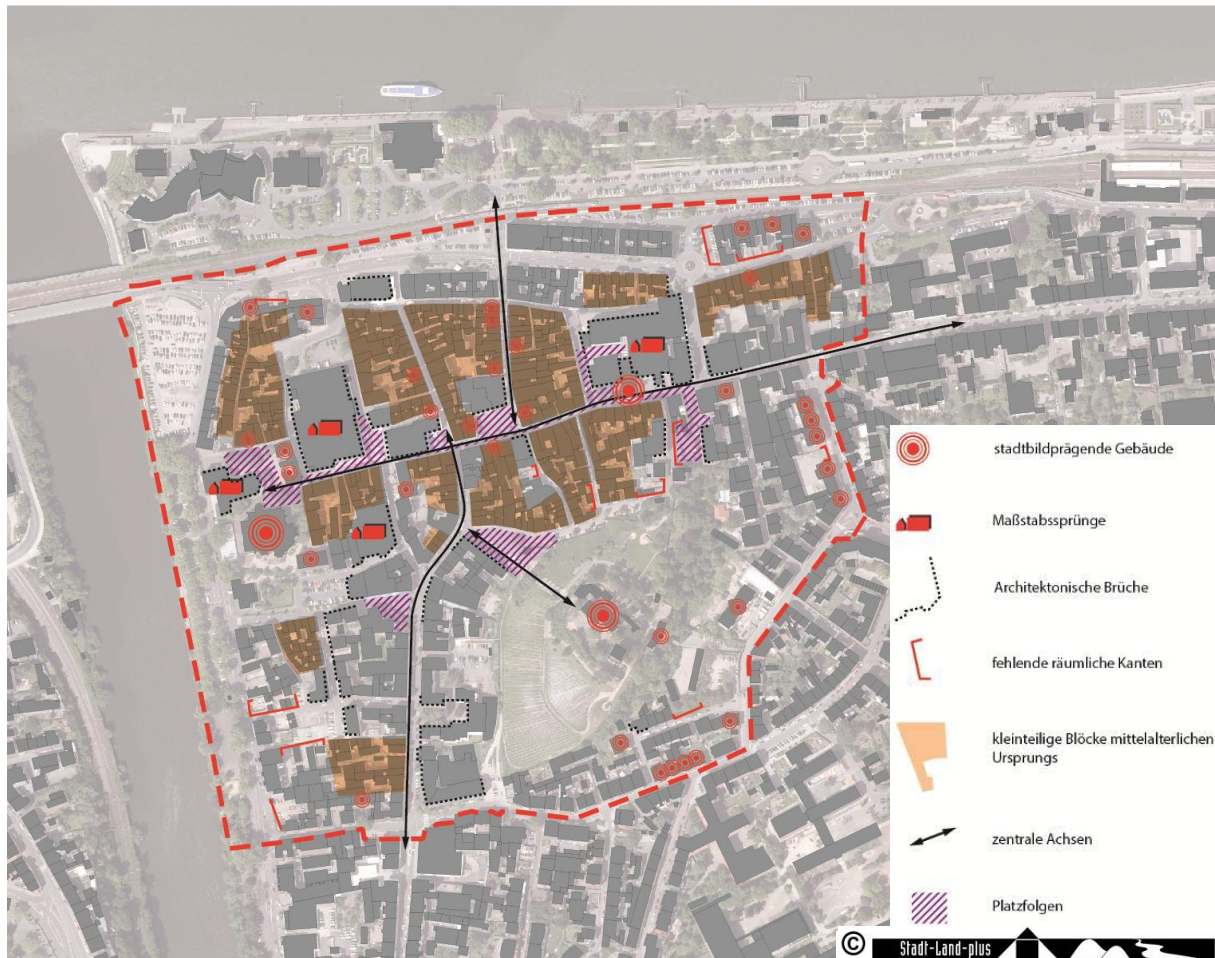
Pfad unterhalb der Burg

Entwicklungsziele:

- Neugestaltung des östlichen Burgvorfeldes, Abriss des Garagengebäudes und Neubau einer Tiefgarage, Aufwertung des Burggrabens
- Ausbau und gestalterische Aufwertung der Mariahilfstraße



Als Abschluss der Untersuchung gibt die nachfolgende Analysekarte eine zusammenfassende Übersicht der wichtigsten Erkenntnisse aus der Betrachtung der Stadtgestalt der Innenstadt von Bingen am Rhein:



Analysekarte Stadtgestalt (ohne Maßstab)

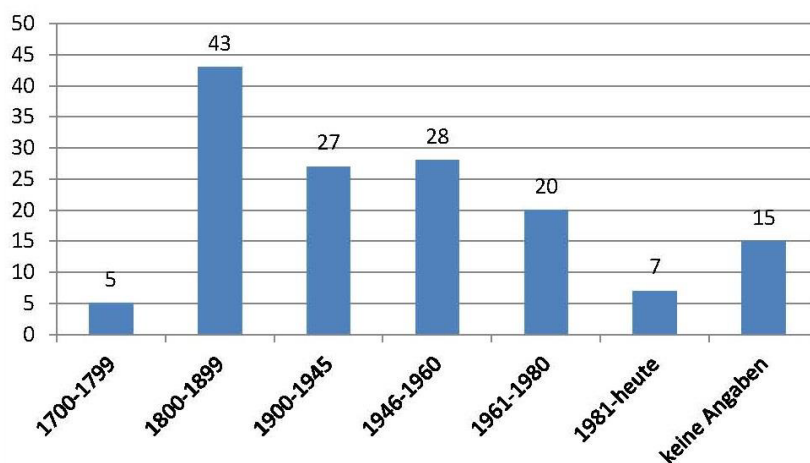


4.2.2 Zustand der Bausubstanz

Alter der Gebäude

Zur Beurteilung des Alters der Bausubstanz wurden insbesondere die Ergebnisse der Eigentümerbefragung herangezogen. Aussagen zum Baualter der Gebäudesubstanz der Innenstadt konnte in 133 (90 Prozent) von insgesamt 148 abgegebenen Fragebögen ermittelt werden. Ungefähr ein Drittel der hier erfassten Gebäude stammt aus den Jahren 1800-1899, rund 40 Prozent der Gebäude ist über 110 Jahre alt. Innerhalb des Programmgebietes bestehen noch 5 Gebäude, die im 18. Jahrhundert errichtet wurden.

Weniger als ein Viertel der Gebäude wurde seit den 1960er Jahren bis heute errichtet. Seit den 1980er Jahren gab es im Programmgebiet nur noch 7 Neubauten. Insgesamt ist der Bestand an Gebäuden mit einem Alter von über 70 Jahren mit 58 Prozent sehr hoch.

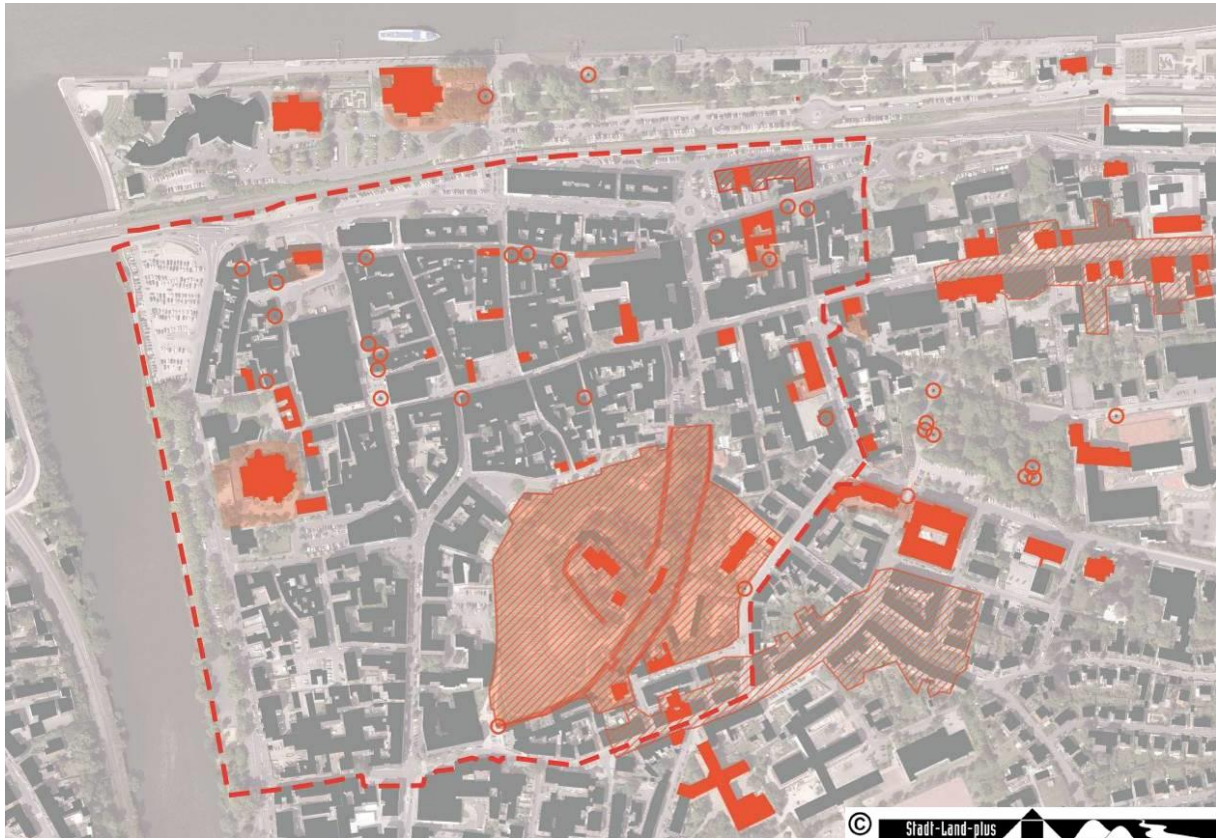


Angaben der Eigentümer zum Baujahr ihres Gebäudes, Quelle: Eigentümerbefragung, Büro Stadt-Land-plus

Baudenkmäler

Im Programmgebiet befinden sich entsprechend der Liste der Kulturdenkmäler 50 Baudenkmäler. Sowohl aus dem hohen Anteil denkmalgeschützter Gebäude als auch aus der Plandarstellung kann man erkennen, dass die Dichte an denkmalwerter Bausubstanz sehr hoch ist.





Ausschnitt Analyseplan Gebäudesubstanz mit Einzeldenkmälern und Denkmalzonen, (ohne Maßstab) Quelle: GeoPortal.rlp

Überdurchschnittlich viele Einzeldenkmäler befinden sich nördlich und entlang der Basilikastraße in den Gassen Richtung Rhein. Eine weitere Ansammlung von Denkmälern ist in der „Vorstadt“ und südlich der Burg Klopp durch die ersten Stadterweiterungen entstanden. Über die Einzeldenkmäler hinaus sind im Programmgebiet viele Einzelrelikte, wie die Reste der Stadtbefestigung oder einzelne Portale, unter Schutz gestellt. Zudem gibt es drei flächige Denkmalzonen. Hierbei liegen die ehemaligen Restaurationsgebäude am Rheinkai (Denkmalzone "Rheinkai 14-21") und die Denkmalzone "Burg Klopp, Schloßberg" vollständig im Gebiet, während die Gründerzeitbebauung in der Schloßbergstraße nur zu einem kleinen Teil im Südwesten einbezogen ist. Im Nordosten des Programmgebiets grenzt zudem die Denkmalzone "Mainzer Straße" fast unmittelbar an. Nachfolgend werden verschiedene Kulturdenkmäler exemplarisch dargestellt:





Rochusstraße 4



Torbau, Burg Klopp



Basilikastraße 6



Freidhof 9, sog. Haferkasten (Stefan-George-Haus)

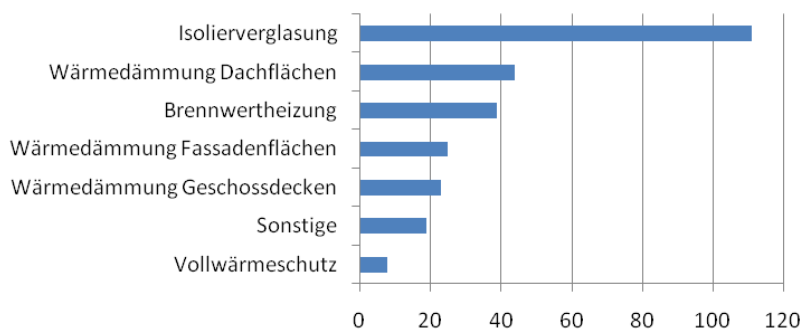


Rheinkai 14-21, gründerzeitliche Häuserzeile

Technische Ausstattung/Energieeffizienz

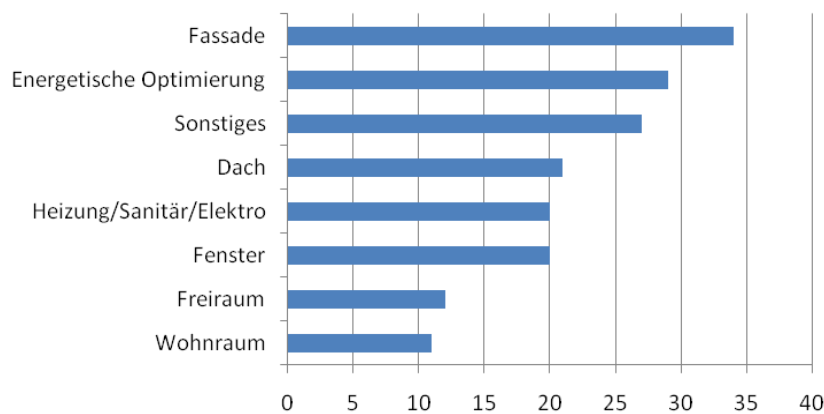
Zur Beurteilung der bestehenden Bausubstanz konnten ebenso die Ergebnisse der Eigentümerbefragung verwendet werden. Die technische Gebäudeausstattung ist insgesamt zeitgemäß. Über 80 Prozent der Gebäude haben eine Gas-Zentralheizung und die Wasser- und Elektroleitungen sind mehrheitlich unter Putz verlegt. Eine Zentralheizung findet sich bei etwa der Hälfte der befragten Bürger. Der Rest verwendet Einzelöfen und Etagenheizungen.

Die Mehrzahl der Besitzer äußerte sich zum energetischen Ist-Zustand ihrer Gebäude. Isolierverglasung ist zumindest teilweise, in 75 Prozent, Wärmedämmmaßnahmen immerhin bei über einem Drittel der Bauwerke vorhanden.



Angaben der Eigentümer zur energiesparenden Gebäudeausstattung, Quelle: Eigentümerbefragung, Büro Stadt-Land-plus





Ungefähr die Hälfte der Eigentümer (75) geben an, Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude zu planen. Im Bereich Sanierung der Fassade besteht mit 34 Gebäuden der größte Handlungsbedarf. Viele Eigentümer beziehen sich dabei auf reine Verschönerungsmaßnahmen der Fassade.

Angaben der Eigentümer zu geplanten Sanierungsmaßnahmen,
Quelle: Eigentümerbefragung, Büro Stadt-Land-plus

Mehr als ein Drittel der Eigentümer plant energetische Maßnahmen an ihrem Gebäude, der Großteil beabsichtigt Maßnahmen an der Gebäudehülle, wie Austausch von Fenstern, Fassadendämmung/-verbesserung und Dachdämmung. Die einzelnen Baumaßnahmen verteilen sich, nach Angaben der Eigentümer, in der Stadt. Verstärkte Anhäufungen in bestimmten Bereichen des Programmgebietes sind hier genauso wenig festzustellen.

4.2.3 Leerstandssituation

Das Programmgebiet weist einen erheblichen Umfang von Leerständen, insbesondere im Bereich des Wohnens auf. Die Situation des Gewerbeleerstandes zeigt sich hingegen recht zufriedenstellend. Jedoch prägen Leerstände, welche im Bereich der Fußgängerzone bestehen, das Stadtbild im besonderen Maße, denn hierüber verlaufen Hauptfußwegeverbindungen der Besucher und Touristen. Insbesondere leerstehende Verkaufsflächen und geringwertige Zwischennutzungen, wie im Erdgeschoss des ehemaligen Hertie-Gebäudes, erwecken negative Eindrücke. Hier ist es besonders wichtig, Lücken zu schließen.





Analyseplan mit Leerständen und Teilleerständen nach Erhebung im Sommer 2013 (ohne Maßstab)

Zur Auswertung der Wohn- und Gewerbeleerstände wurden auch die Ergebnisse der Eigentümerbefragung herangezogen. Zum Erhebungszeitpunkt im Sommer 2013 wurden 30 Gebäude als Komplettleerstände (5,4 Prozent aller Hauptgebäude) erfasst. In 65 Gebäuden (11,8 Prozent) waren Teilleerstände in einzelnen Geschossen zu verzeichnen. Die große Anzahl an Teilleerständen ist jedoch auch damit zu begründen, dass einzelne Obergeschosse als Lagerflächen für die Geschäfte in der Erdgeschosszone dienen und daher nicht bewohnt sind.

Leerstände und Teilleerstände verteilen sich etwa gleichmäßig auf das Programmgebiet. Es ist jedoch eine geringfügig wahrzunehmende Anhäufung in den Seitenstraßen um die Fußgängerzone gegeben. Nachfolgend werden exemplarisch Wohn- und Gewerbeleerstände der Innenstadt an Hand von Fotos aufgezeigt:





ehemaliges Hertie-Gebäude



Amtsstraße 15



Schmittstraße 27



Badergasse 4



Freidhof 2

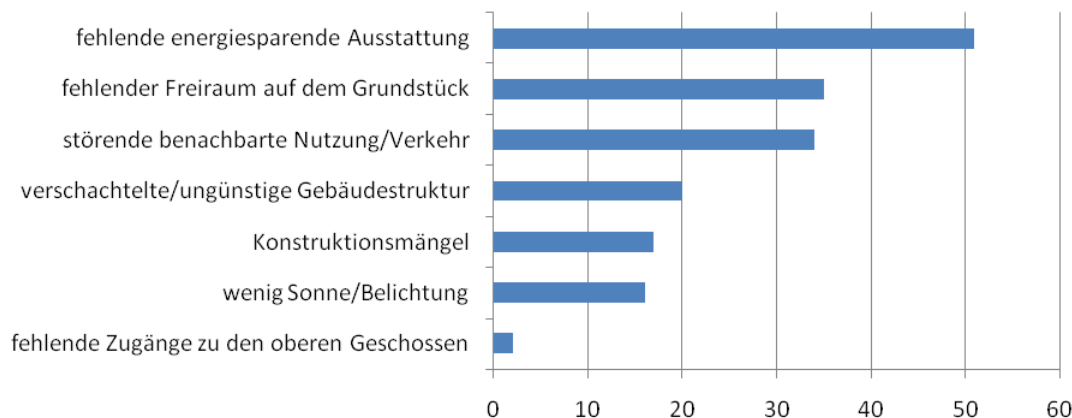


Stefan-George-Straße 9

Ursachen

Die Frage nach den Gründen für Gebäudeleerstände ist schwierig zu beantworten, diese sind meist vielschichtig. Einige Ursachen sind nach Auswertung der Eigentümerbefragung die teilweise geringe Wohnqualität, die oftmals nicht mehr den modernen Ansprüchen genügt.

Hierzu gehören fehlende energiesparende Ausstattungen, fehlende private Freiflächen aufgrund geringer Grundstücksflächen und Belästigung durch benachbarten Lärm. Hinzu kommen oft klein dimensionierte Gebäude- und Wohnflächen oder schlechte Zuschnitte der Grundrisse, Konstruktionsmängel oder schlechte Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, bedingt durch eine dichte innerstädtische Gebäudestruktur.

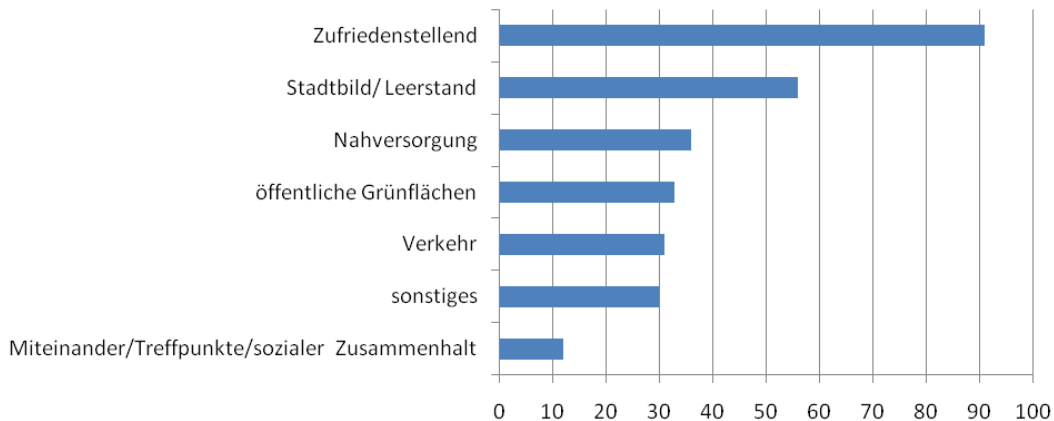


Angaben der Eigentümer über die Nachteile ihres Gebäudes, Quelle: Eigentümerbefragung, Büro Stadt-Land-plus



Zudem gehört das Wohnumfeld als Kriterium dazu. Zwar wurde dieses in der Eigentümerbefragung weitestgehend als zufriedenstellend bewertet, jedoch wurden auch zahlreiche verbesserungswürdige Aspekte genannt. Hier wird vor allem die steigende Zahl an modernisierungsbedürftigen Gebäuden genannt, welche sich negativ auf das Stadtbild, das nähere Umfeld und die Bewohner auswirkt. Ebenso wird die schlechte Grundversorgung mit Lebensmitteln kritisiert und auf unattraktive bzw. fehlende Grünflächen hingewiesen.

Auch wird die geringe Anzahl an Parkplätzen thematisiert. Die befragten Eigentümer wünschen sich mehr Stellplatzmöglichkeiten als derzeit zur Verfügung stehen.



Angaben der Eigentümer zur Qualität ihres Wohnumfeldes, Quelle: Eigentümerbefragung, Büro Stadt-Land-plus

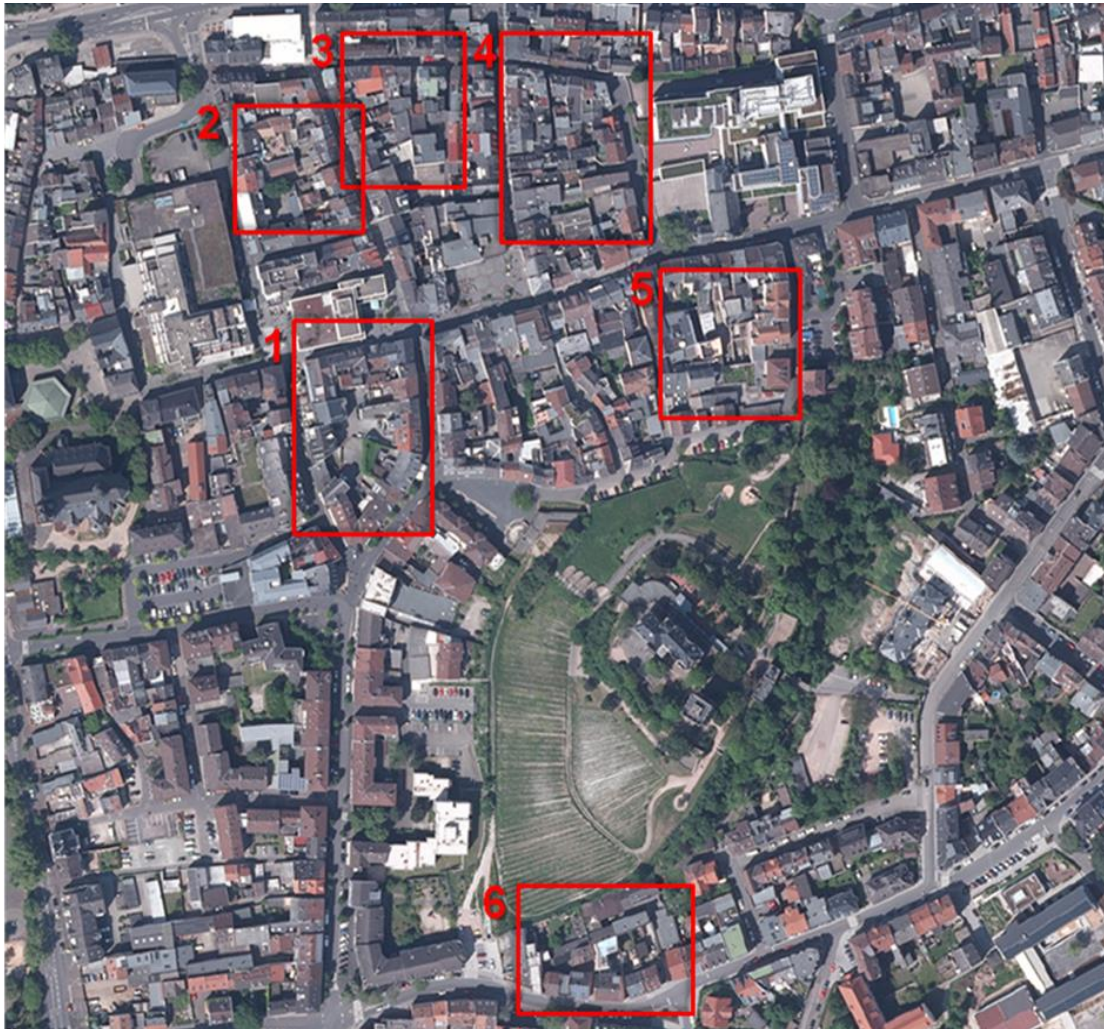
4.2.4 Blockinnenbereiche

Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme und -analyse erfolgte auch eine Erfassung verschiedener Blockinnenbereiche. Oftmals ist vom öffentlichen Raum betrachtet das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden als gut zu bezeichnen. Der Blick „hinter die Fassaden“ in die nicht zugänglichen privaten Blockinnenbereiche offenbart jedoch, dass viele Gebäude in einem stark modernisierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand und Innenhöfe stark versiegelt, überbaut und ungenutzt sind.

Aufwertungspotenziale bestehen vor allem im Rückbau nicht benötigter Nebengebäude zur besseren Belichtung und Belüftung, in der Schaffung besserer Zugänglichkeiten sowie der Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude und Freiflächen. In folgenden Blockinnenbereichen wird Potenzial zur Umgestaltung gesehen:

1. Schmittstraße/Hasengasse
2. Amtsstraße/Rathausstraße
3. Rathausstraße/Salzstraße
4. Laurenzigasse/Salzstraße
5. Am Burggraben/Marschallgasse
6. Schloßbergstraße





Übersicht der Quartiere im Luftbild (ohne Maßstab)





1. Quartier: Schmittstraße/Hasengasse



2. Quartier: Amtsstraße/Rathausstraße



3. Quartier: Rathausstraße/Salzstraße



4. Quartier: Laurenzigasse/Salzstraße, Blick von Laurenzigasse 22



5. Quartier: Am Burggraben/Marschallgasse



6. Quartier: Schloßbergstraße, Blick von Burg Klopp



4.3 Einzelhandel, Versorgung und Dienstleistungen

Die Innenstadt ist der bedeutendste räumliche Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots in der Stadt Bingen am Rhein und dient dem gesamten Stadtgebiet als wichtiger Versorgungsbereich.

Die bestehenden Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe befinden sich vorwiegend entlang der Achse Basilikastraße, Speisemarkt und Kapuzinerstraße sowie den Querachsen Salzstraße, Rathausstraße, und Schmittstraße. Die genannten Straßenzüge zeigen den Hauptgeschäftsbesatz. Sie bilden den Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und sind am stärksten frequentiert. Die Randbereiche der Innenstadt, insbesondere im nördlichen Bereich Richtung Rhein und im östlichen Abschnitt der Kapuzinerstraße sind durch eine Mischung von Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen geprägt. Hier sind verstärkt leer stehende Ladenlokale zu verzeichnen. So auch in der Rathausstraße und der Hasengasse, so dass der Charakter von Nebengeschäftslagen nur noch eingeschränkt gegeben ist.



Speisemarkt



Basilikastraße



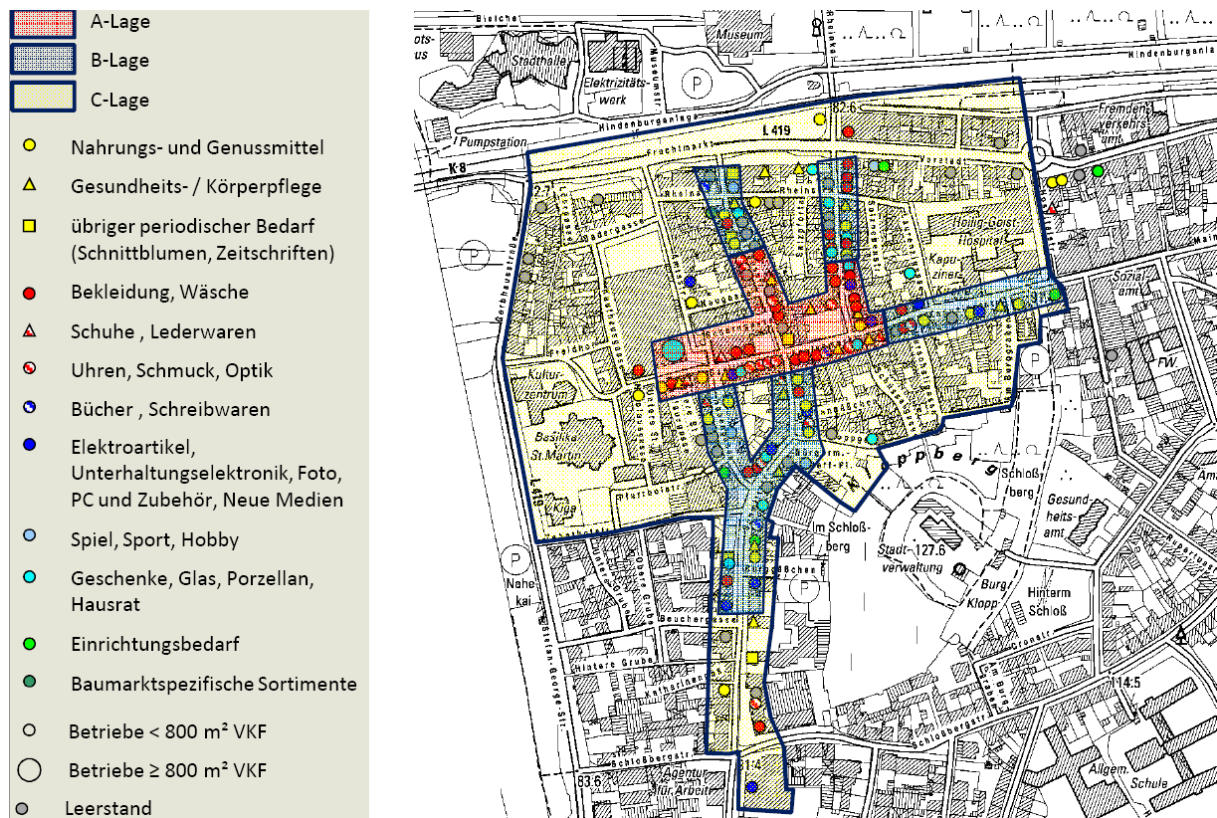
Ansicht Basilikastraße 3, ehemaliges Hertie-Gebäude



Speisemarkt, Haus Puricelli



Insbesondere die Schließung des Hertie-Kaufhauses im Oktober 2009 hatte starken Einfluss auf die Situation der Innenstadt. Die von da an fast brach liegende Immobilie mit einer Nutzfläche von 14.700 m² mit einschließlich über 200 Tiefgaragen Stellplätzen wurde zum Problemfall der Innenstadt. Aus diesem Grund wurden im Jahr 2010 erste Maßnahmen in die Wege geleitet: Die CIMA, ein Unternehmen für Stadt- und Regionalentwicklung sowie für Marketing im öffentlichen Sektor, wurde mit der Erstellung einer Markt- und Standortanalyse des ehemaligen Hertie-Gebäudes beauftragt. Hierfür untersuchte die CIMA zunächst die bestehenden Rahmenbedingungen des Einzelhandels der Binger Innenstadt und teilte die Innenstadt hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit im Einzelhandel in A-, B- und C-Lagen ein. Die wirtschaftlichsten Lagen der Innenstadt befinden sich demnach entlang der Basilikastraße und des Speisemarktes (A-Lage).



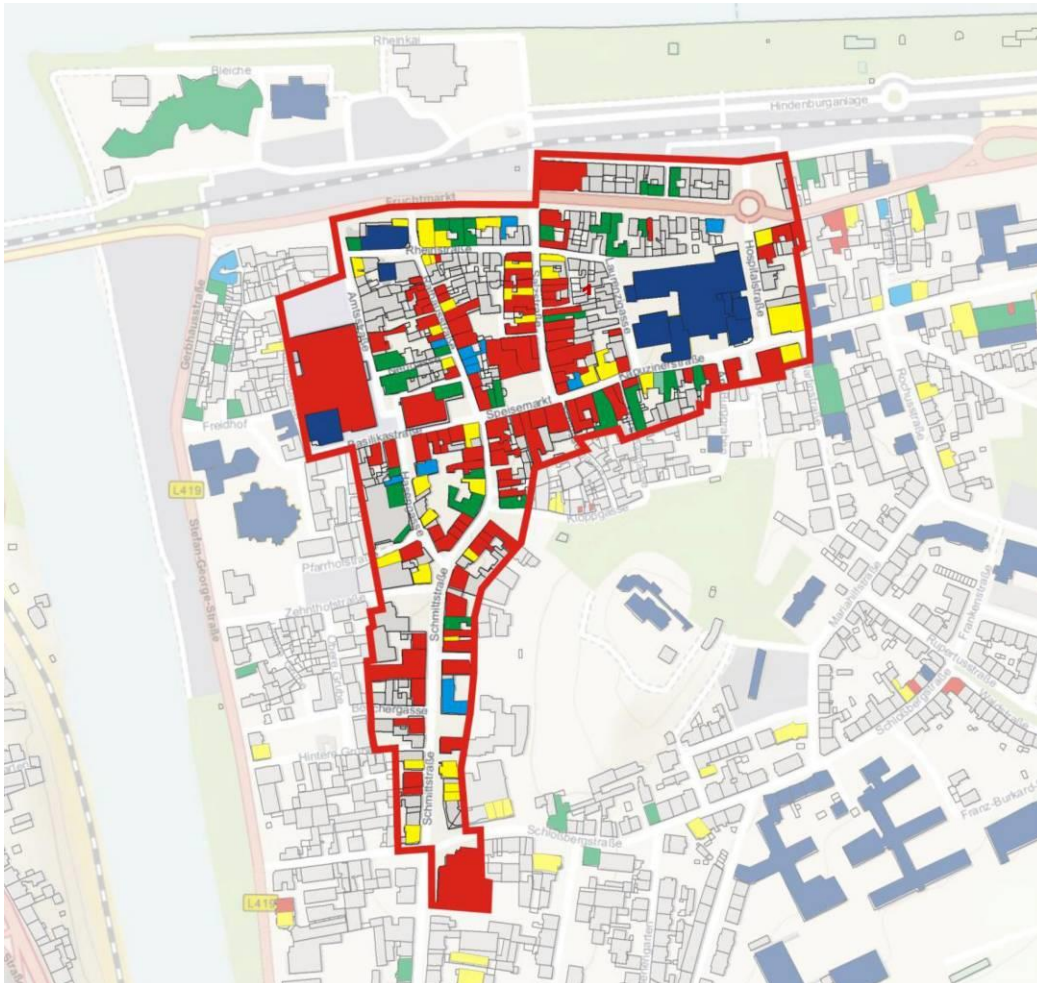
Quelle: CIMA-Machbarkeitsstudie, Erhebungsstand: Juni 2010

Das im April 2014 beschlossene Einzelhandelskonzept beschreibt die aktuelle Situation des Handels in der Innenstadt. Diese weist insgesamt 113 Einzelhandelsbetriebe (ca. 53 Prozent der Stadt) mit einer Verkaufsfläche von ca. 13.430 m² (ca. 34 Prozent) und einem Umsatzvolumen von ca. 48,9 Mio. Euro (ca. 34 Prozent) auf. Im gesamtstädtischen Vergleich zeichnet sich die Innenstadt durch einen differenzierten Angebotsmix von Fachgeschäften in einer kleinteiligen Betriebsstruktur aus. Der Angebotsschwerpunkt liegt in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Glas/ Porzellan/Keramik/ Haushaltsgegenstände. Darüber hinaus umfasst das Innenstadtangebot vor allem die Segmente Elektrowaren/Unterhaltungselektronik, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Drogerie-/Parfümerie-/Apothekenwaren, Optik und Uhren/ Schmuck sowie Lampen/Leuchten.



Demgegenüber sind lediglich zwei großflächige Betriebe mit Magnetfunktion für die benachbarten kleineren und mittleren Fachgeschäfte ansässig. Zudem fehlt ein Lebensmittelmarkt zur Stabilisierung der Nahversorgung in der Innenstadt. Einzelhandelsergänzungen werden vor allem im Bereich der Ergänzung bzw. Neuaufstellung der Nahversorgungsangebote sowie bei den innenstadttypischen Nutzungen Bekleidung, Schuhe, Sport, Unterhaltungselektronik und Haustextilien gesehen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurde die Innenstadt als Hauptzentrum definiert, um damit die den innenstadtrelevanten Einzelhandel auf den Zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren und konkurrierende Standorte zu vermeiden.



Quelle: BBE, Zentraler Versorgungsbereich, Einzelhandelskonzept für die Stadt Bingen am Rhein, 2014 (Entwurf)

Im Jahr 2013 wurden die Geschäftsräume der ehemaligen Hertie-Immobilie verkauft. Die aktuellen Pläne sehen vor, möglichst schon im Jahr 2015 ein neues Einkaufszentrum als „City Center Bingen“ mit einem Nutzungsmix aus Bekleidungsgeschäften, Drogerie-Markt, Schuhgeschäft, Sportgeschäft und Gastronomie anzubieten. Überdies soll die Immobilie mit einem vielfach gewünschten Lebensmittelmarkt als Verkaufsmagnet des City Centers ausgestattet werden. Die Fassade des Gebäudes soll neu gestaltet und fortan für mehr Transparenz und eine Öffnung des Zentrums zur Stadt sorgen.

Die Reaktivierung des ehemaligen Hertie-Gebäudes als City Center Bingen wird positive Auswirkungen auf die gesamte Einzelhandelssituation haben und Veränderungen für die Gesamtstadt Bingen und den Verflechtungsbereich mit sich bringen.



Die Stadt Bingen reagiert auf diese Entwicklung mit der Neugestaltung der Fußgängerzone im Umfeld des neuen Einkaufszentrums.

4.4 Verkehr, Parken und Straßenraum

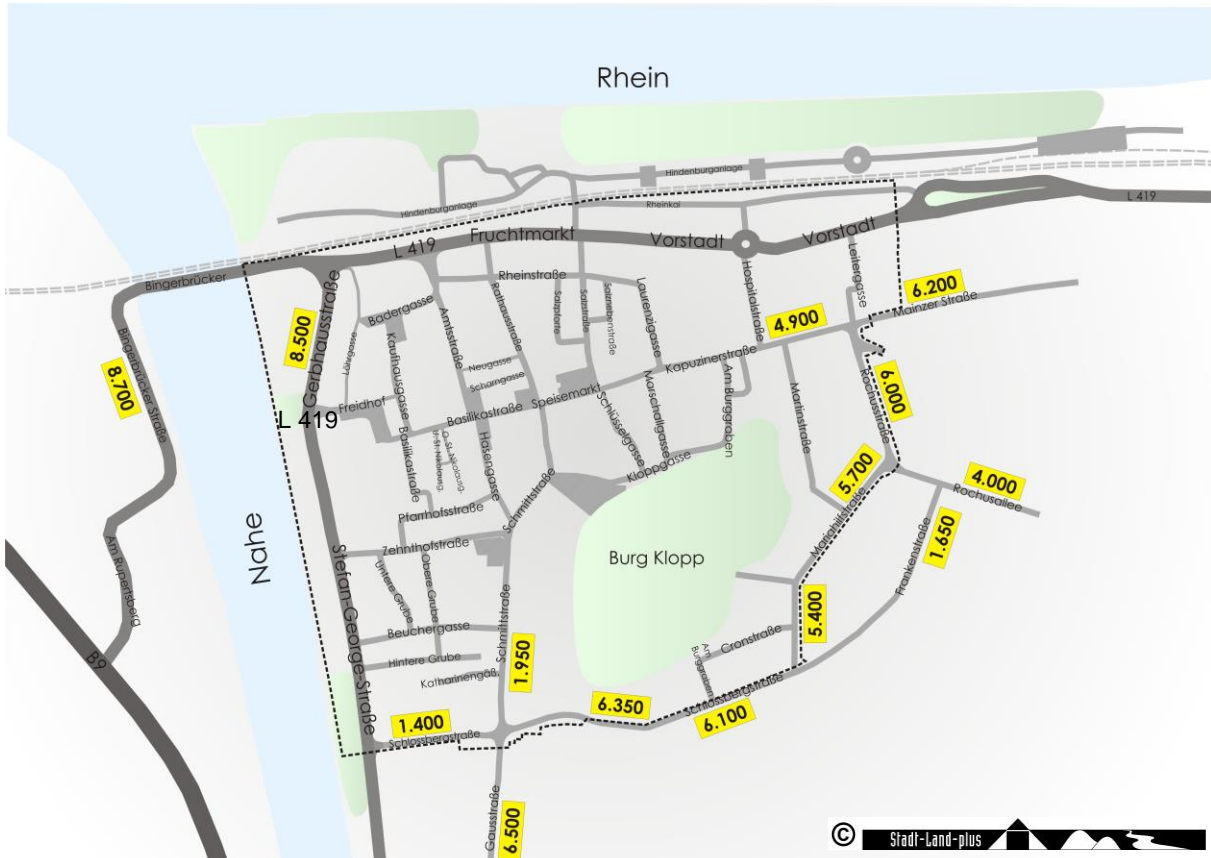
Das Straßennetz im Stadtkern ist in die Jahre gekommen. Die Straßen weisen zwar in Teilbereichen Aufenthaltsqualität auf, sind aber gestalterisch noch wenig ansprechend. Die bestehende Verkehrsführung und der funktionale Ablauf werden als unproblematisch eingeschätzt (siehe dazu Analyseplan Verkehr 1.3).

Das bestehende Verkehrsstraßennetz im Untersuchungsgebiet wird bestimmt durch die Lage an Rhein und Nahe sowie der Fußgängerzone der Innenstadt. Parallel zu den Ufern beider Flüsse tangiert die wichtige Verkehrsverbindung, die Landesstraße L 419, die Innenstadt. Sie verläuft entlang der Stefan-George-Straße, Gerbhausstraße, Fruchtmarkt sowie Vorstadt und umfasst das Programmgebiet somit im Norden und Westen.

Verkehrsbelastung

Die Landesstraße L 419 wird häufig befahren und hat eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 8.500 Kfz in 24 Stunden. Dies ist der höchste Wert, der im Programmgebiet gemessen wurde. Weiterhin werden die Verkehrsstraßen südlich und östlich des Programmgebietes stark befahren. Hier handelt es sich um die Schloßbergstraße (6.350 Kfz/24 h), Mariahilfstraße (5.700 Kfz/24 h) und Rochusstraße (6.000 Kfz/24 h). Angrenzende Straßen wie die Kapuzinerstraße (4.900 Kfz/24 h) und Rochussallee (4.000 Kfz/24 h) werden ebenfalls stark genutzt, weisen aber ein etwas kleineres Verkehrsaufkommen auf. Die Einbahnstraße Schmittstraße hat mit 1.950 Kfz in 24 Stunden eine weitaus geringere Verkehrsstärke vorzuweisen. Die Einkaufsstraßen der Innenstadt sind in den meisten Bereichen als Fußgängerzone ausgebaut.





Verkehrsbelastung im Programmgebiet Bingen am Rhein, Quelle: LBM, DTV 2010/2011

Negative Begleiterscheinungen der hohen Verkehrsdichte am Rhein- und Naheufer sind zum einen erhöhte Lärm- und Abgasbelastungen. Zum anderen leidet die Aufenthaltsqualität an der Naheufer-Promenade. Auch wird die Zugänglichkeit zu Rhein und Nahe durch den fahrenden Verkehr, den Parksuchverkehr und durch die große Menge an parkenden Autos erheblich erschwert. Nachfolgend werden an Hand von Fotos exemplarisch Situationen der stark verkehrsbelasteten L 419 dargestellt:



L 419/Stefan-George-Straße



**Ecke Stefan-George-Straße/
Schloßbergstraße**





L 419/Fruchtmarkt



L 419/Vorstadt

Verkehrsregulierung

Der Freidhof, die Basilikastraße, der Speisemarkt, die Kaufhausgasse, die Amtsstraße, die Rathausstraße, die Salzstraße, die Hasengasse sowie der Bürgermeister-Franz-Neff-Platz und ein Teil der Schmittstraße sowie der Pfarrhofstraße sind als eine zusammenhängende Fußgängerzone ausgebildet. Dieser Bereich dient nur dem Anlieferungs- bzw. dem zeitlich gestaffelten Anwohnerverkehr. Die Kapuzinerstraße, der Rheinkai und der Bahnübergang am Fruchtmarkt sind verkehrsberuhigt. Entlang der Schloßbergstraße, Mariahilfstraße, Rochusstraße, Mainzer Straße und der Kapuzinerstraße gilt die Tempo-30-Zone.

Im südwestlichen Programmgebiet besteht eine Verkehrsregulierung durch Einbahnstraßenverkehr. Die Hintere Grube sowie die Zehnthofstraße sind Richtung Westen, die Beuchergasse Richtung Osten freigegeben. Der befahrbare Teil der Schmittstraße darf Richtung Norden befahren werden.

Es bestehen drei Fußgängerampelanlagen entlang der Landesstraße L 419. Sie befinden sich an den Kreuzungen Stefan-George-Straße/Schloßbergstraße, Stefan-George-Straße/Zehnthofstraße und Gerbhausstraße/Freidhof. Eine weitere Fußgängerampelanlage existiert am Bahnübergang an der Kreuzung Fruchtmarkt/Salzstraße.





Teilausschnitt Analyseplan Verkehr (ohne Maßstab)

Ausbauzustand des Straßenraums

Im Programmgebiet besteht Handlungsbedarf hinsichtlich des Ausbaus und der Gestaltung mehrerer, nachfolgend aufgeführter Straßen bzw. Straßenabschnitte:

- Vorstadt,
- Rochusstraße,
- Rochusallee zwischen Ämterhaus und Frankenstraße,
- Mariahilfstraße,
- Schloßbergstraße zwischen Stefan-George-Straße und Schmittstraße/Gaustraße,
- Stefan-George-Straße zwischen Schloßbergstraße und Freidhof,
- Fußgängerzone (Kapuzinerstraße, Speisemarkt, Basilikastraße, Salzstraße, Rathausstraße, Amtsstraße, Kaufhausgasse, Schmittstraße, Hasengasse),
- Am Burggraben (beide Abschnitte).

Generell sollte beim Ausbau der Straßen auf Barrierefreiheit und Nutzerfreundlichkeit geachtet werden.

Nachfolgend werden exemplarisch Straßenräume des Programmgebiets mit Handlungsbedarf aufgezeigt:





Amtsstraße



Mariahilfstraße



Kapuzinerstraße



Vorstadt

Gassen und Sträßchen

Die Innenstadt weist eine Vielzahl von kleinen Gassen und Sträßchen auf, die typisch für die mittelalterlich geprägte Baustruktur und das Stadtbild sind. Sie dienen der Erschließung von Wohngebäuden und nehmen wichtige Verbindungsfunktion ein. Zu diesen Gassen zählen die Neugasse, Scharngasse, Salzpforte, Salznebenstraße, Löhrigasse, Leitergasse, Birken-gässchen, Schlüsselgasse, Marschallgasse, Katharinengässchen, Obere St. Nikolausgasse, Untere St. Nikolausgasse und Badergasse.

Problematisch sind diese Gassen in Bezug auf Erschließung und Belichtung sowie im Zustand des Oberflächenbelages. Hier ist von städtebaulichen Missständen zu sprechen. Die dichte Bebauung der schmalen Gässchen lässt kaum Licht in Wohnräume dringen. Angenehme Fahrbahnbreiten werden, bedingt durch den engen Straßenquerschnitt, nicht erreicht. Oft können Eigentümer ihre Wohnhäuser nicht mit dem Auto anfahren. Der in die Jahre gekommene Oberflächenbelag bedarf einer dringenden Erneuerung.

Im Bereich der Leitergasse ist ein Durchfahren sowie ein barrierefreier Durchgang aufgrund einer Treppenanlage nicht möglich.



Im Folgenden wird die räumliche Situation in den Gassen im Programmgebiet beispielhaft an Hand von drei Fotos dargestellt:



Leitergasse



Salzpforte

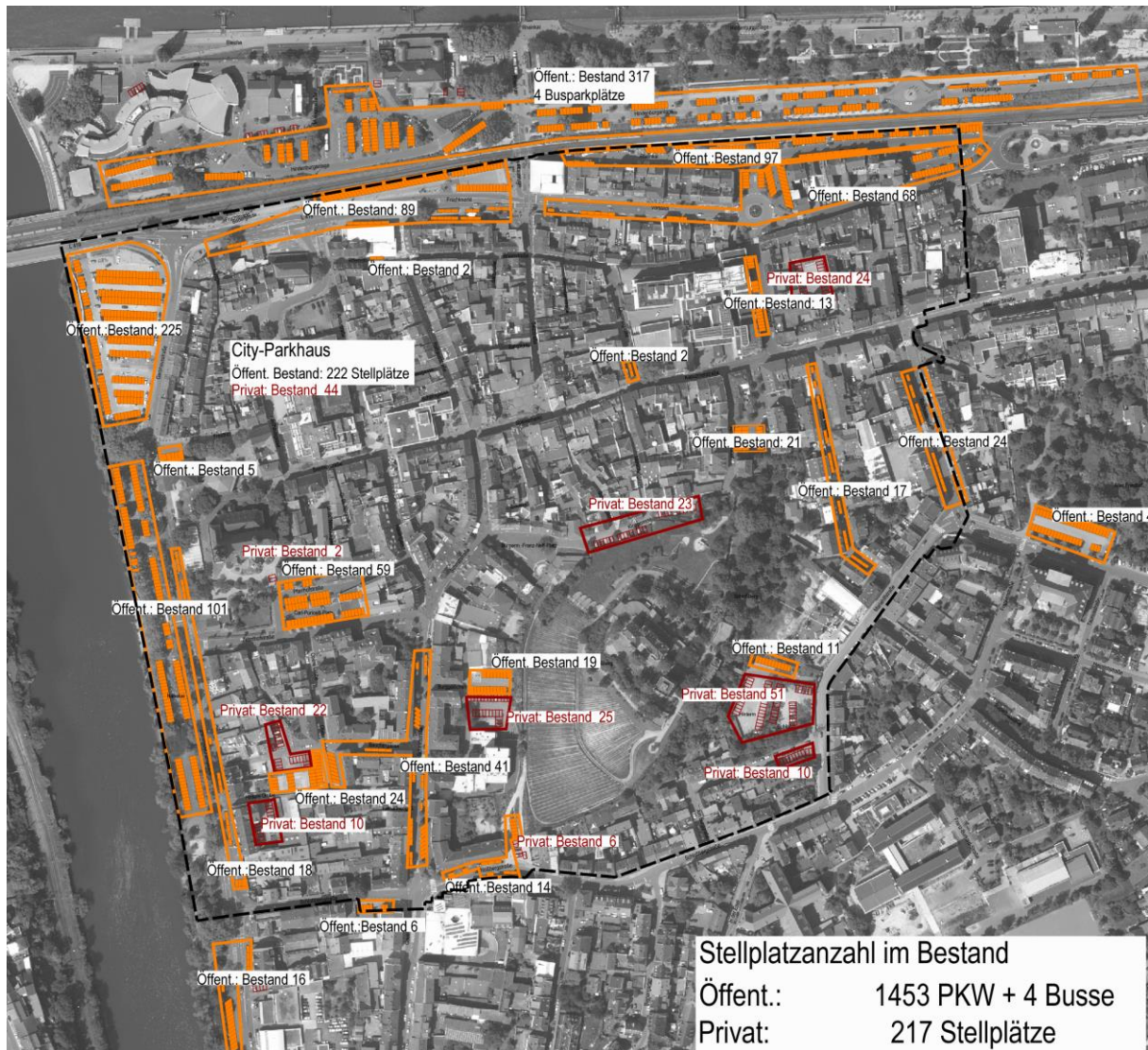


Salznebenstraße



Parkraumsituation

Die nachfolgend dargestellte Parkraumbilanz gibt einen Überblick der Situation des Ruhenden Verkehrs nach Straßenzügen wieder, wobei das Hauptaugenmerk auf die öffentlichen Parkplätze gelegt wurde. Die Angaben zu den privaten Stellplätzen und Garagen bergen eine gewisse Unsicherheit in sich, da private Bereiche teilweise nicht zugänglich oder einsehbar sind.



Übersicht der Parkplatzsituation im Bestand (ohne Maßstab)

Öffentliches Parken

Entlang der Rhein- und der Nahepromenade befinden sich ca. 905 öffentliche Parkplätze, die größtenteils bewirtschaftet werden (Parkscheinautomaten). Zusätzlich werden angrenzend an das Programmgebiet, im Bereich der Rheinufer-Promenade, rund 310 Parkplätze angeboten. Damit besteht an der nördlichen Grenze zum Programmgebiet ein großes Angebot an Parkraum, das jedoch vor allem in der Zeit von Spätfrühling bis Herbst und an den Wochenenden sehr stark durch touristische Besucher in Anspruch genommen wird.





Parkplatz Burggässchen



Parkplatz Carl-Puricelli-Platz



Parkplatz am Fruchtmart



Parkplatz Hindenburanlage

Innerhalb des Stadtkerns findet öffentliches Parken auf der Fläche am Ende des Burggässchens statt (19 Parkplätze). Ebenso wird auf dem Carl-Puricelli-Platz (45 Parkplätze) und dem Friedrich-Ebert-Platz (21 Parkplätze) geparkt. Außerdem bietet das Burgvorfeld neben 51 Mitarbeiterparkplätzen 11 öffentliche Parkplätze an. 6 öffentliche Parkplätze befinden sich in der Schloßbergstraße am Rande des Schloßbergs.

Zusätzlich kann entlang einiger Straßen geparkt werden. Zu diesen Straßen zählen: Schmittstraße, Beuchergasse, Vorstadt, Hospitalstraße, Laurenzigasse, Martinstraße, Rochusstraße, Mariahilfstraße, Cronstraße, Am Burggraben, Schloßbergstraße und Obere Grube.

Zudem befinden sich 42 öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe des Programmgebietes. Sie liegen am Rande des alten Friedhofes in der Rochusallee.





Parken an der Nahepromenade



Parken am Rheinkai



Parken entlang der Rochusstraße



Negatives Beispiel: Parken auf dem Friedrich-Ebert-Platz



Parkraumpotenzial im ehemaligen Hertie-Gebäude



Parken in der Beuchergasse (nicht gekennzeichnet)



Privates Parken

Im Programmgebiet sind insgesamt 1.180 Fahrzeuge zugelassen. In der Verkehrsanalyse konnten jedoch nur 211 private Stellplätze ermittelt werden. Diese Anzahl weist allerdings einen erheblichen Unsicherheitsfaktor auf, da davon ausgegangen werden kann, dass nicht alle privaten Stellplätze - aus Gründen der schwierigen Einsicht in die Blockbereiche - erfasst wurden, so dass weitere private Stellplätze und Garagen in der Innenstadt von Bingen zu erwarten sind. Ein Mehrbedarf an privaten Stellplätzen besteht jedoch zweifelsohne, dies geht auch aus der Eigentümerbefragung, den Expertengesprächen und den Bürgerversammlungen hervor. Denn privates Parken ist aufgrund der dichten Bebauung und der kleinen Grundstücksparzellen im Programmgebiet sehr schwierig. Zudem stehen einzelne Garagen in den Erdgeschossen der Gebäude nur in sehr geringem Umfang zur Verfügung. Dieser Zustand ist als städtebaulicher Missstand zu bewerten. Der tatsächliche Mehrbedarf an privaten Stellplätzen wird jedoch bei weitem nicht so hoch sein wie zunächst ermittelt wurde.

Ein Viertel aller gemeldeten PKWs befindet sich laut Zulassungszahlen in den einwohnerstarken Straßen Schmittstraße (169 Zulassungen) und Schloßbergstraße (149 Zulassungen). Hier ist das Parken auf der Straße kostenpflichtig. Privates Parken kann folglich nur auf dem Grundstück, in angemieteten Garagen oder Parkhäusern stattfinden. Stellplatzmöglichkeiten für private Kraftfahrzeuge bestehen in der Kloppgasse, Beuchergasse, in der Oberen Grube und am Ende des Burggässchens. Im ehemaligen Hertie-Gebäude sind derzeit noch 250 Parkplätze vorhanden. Es ist jedoch fragwürdig inwieweit diese nach der Reaktivierung der Immobilie weiter genutzt werden können.

Auch das gewerbliche Parken stellt eine Herausforderung dar. Um Neuinvestitionen voranzutreiben, bietet die Stadt Bingen diesbezüglich eine Vergünstigung in der Stellplatzablösung an. Private Mitarbeiterparkplätze bestehen zudem am Burgvorfeld.

Um dezidierte Aussagen zur Parkraumsituation und zukünftigen Maßnahmen treffen zu können, beauftragte die Stadt Bingen im Frühjahr 2014 die Erstellung eines Parkraumkonzeptes für die Innenstadt Bingen. Im Rahmen einer Standortuntersuchung werden neben einer umfassenden Bestandsaufnahme (Art und Anzahl der Parkplätze, Auslastung, Analyse des Parkverhaltens, Nutzergruppen) Maßnahmenvorschläge für die Errichtung von Parkierungseinrichtungen erarbeitet. Ziel des Konzepts ist es, qualifizierte Standort- bzw. Investitionsentscheidungen zu einem oder mehreren Parkierungsstandorten (Parkhaus/Parkdeck) zu treffen.

Radfahrer

In Bingen treffen sich der Rhein- und Nahe-Radweg im Rhein-Nahe-Dreieck. Dieser führt im weiteren Verlauf den Rhein entlang durch das Welterbe Oberes Mittelrheintal.

Trotz dieser ausgewiesenen Radwegeverbindung stellt sich die Situation für touristische Radfahrer in der Uferzone eher problematisch dar.

Radfahrer, die den Radweg parallel zum Rhein nutzen, werden neben der Bahntrasse auf öffentlichen Straßen am Rande des ehemaligen Landesgartenschau-Geländes geführt. Teilweise verläuft dieser Radweg über Parkplatzflächen. Hier kommt es zu kritischen Schnittpunkten, da die einzelnen Verkehrsteilnehmer sich behindern und Gefährdungspunkte entstehen.

Entlang der Nahe müssen Radfahrer streckenweise auf der Ebene der L 419 fahren und werden dann über die Nahebrücke in den Stadtteil Bingerbrück geleitet. Um die L 419 zu queren, muss der Radweg verlassen werden. Weitere Radwege sind in Bingen nicht ausgewiesen.



Es lässt sich jedoch auch ein positives Bild für touristisches Radfahren feststellen. Der Nahe-
radweg ist im Bereich der Stefan-George-Straße angenehm gestaltet und deutlich erkenn-
bar.



positives Beispiel: Fuß-/Radweg Naheufer



angenehm gestaltet: Fuß-/Radweg am Rhein-
Nahe-Eck

Der Alltags-Radverkehr profitiert von der guten, durchgängigen Beschilderung der Innen-
stadt. Ansonsten sind jedoch noch Defizite in der vorhandenen Radverkehrsinfrastruktur vor-
handen. So besteht zum Beispiel eine Reihe von Netzlücken, sodass ein zusammen-
hängendes Radverkehrsnetz bisher nicht gegeben ist.

Die Stadt Bingen am Rhein erstellte im Jahr 2005 ein Radverkehrskonzept für die Ge-
samtstadt, um Defizite im Bereich des Radverkehrs zu beseitigen. Ziel des Konzeptes ist es,
die Möglichkeiten einer gezielten Radverkehrsförderung aufzuzeigen und Maßnah-
menvorschläge für verschiedene Bereiche des Radverkehrs für Bingen zu unterbreiten. Suk-
zessive sollen nun Maßnahmen zur Förderung der Radverkehrsinfrastruktur durchgeführt
werden. Verbesserungen gab es so zum Beispiel schon bei den Radabstellanlagen. Erst
kürzlich wurden 20 neue Anlehnbügel in den Bereichen des Zugangs zur Fußgängerzone
sowie in unmittelbarer Nähe des Einzelhandels und der Gastronomie installiert.

Fußgänger

Die Situation für Fußgänger im Programmgebiet ist verbesserungswürdig. Positiv ist zu-
nächst, dass der vollständige Einkaufsbereich als Fußgängerzone ausgebildet ist. Wichtige
Fußwegebeziehungen bestehen zum einen entlang der historischen Achse, welche vom
Freidhof über die Basilikastraße zum Speisemarkt führt und somit das Naheufer und Innen-
stadt verbindet. Außerdem stellt die Salzstraße, welche eine Verbindung von Innenstadt zum
Rheinufer schafft, eine wichtige Fußwegebeziehung dar. Die Promenade am Rhein bietet vor
allem Spaziergängern die Möglichkeit, geschützt entlang des Flusses zu schreiten. Die Pro-
menade an der Nahe ist in die Jahre gekommen und weist kein einheitliches Gestaltungs-
konzept vor.





angenehm gestaltet: Rheinufer



positives Beispiel: Rundweg Burg Klopp

Eine adäquate Verknüpfung von Rheinpromenade zur Innenstadt besteht jedoch nur in Ansätzen. Eine direkte Fußwegverbindung stellt zwar die Verbindung über die Bahntrasse mit Querung des Fruchtmarkts in die Salzstraße dar. Der Fruchtmarkt ist jedoch relativ stark befahren. Ein Queren der Straße ist derzeit nur mit einer Ampelanlage möglich. Zwei weitere Möglichkeiten vom Rhein zur Innenstadt zu gelangen, bestehen mit den Unterführungen an der Nahebrücke und am Parkplatz Rheinkai.

Verknüpfungen vom Naheufer zur Innenstadt sind ebenfalls verbesserungswürdig. Im Bereich der L 419 gilt die Tempo 50-Zone. Hier ist die Zugänglichkeit von der Basilikastraße über das Basilikaumfeld zur Stefan-George-Straße nicht ausreichend und deutlich genug ausgebaut.

4.5 Öffentliche Freiräume und Plätze

Innerhalb des Programmgebietes gibt es eine Reihe öffentlicher Freiräume mit unterschiedlicher Bedeutung für den Stadtkern, aber auch für die Gesamtstadt. Beachtenswert sind die Plätze entlang der historischen Achse in der Fußgängerzone. Sie bestehen in einer interessanten Abfolge und stellen sich als Rückgrat der Innenstadt dar.

Generell ist das Aufenthaltsangebot im Programmgebiet zufriedenstellend, aber in Teilbereichen verbesserungswürdig.





Verortung der analysierten Freiräume und Plätze (ohne Maßstab)

Freiraum A: Schloßberg und Burggraben



Schloßberg, Blick vom Bürgermeister-Franz-Neff-Platz



Schloßberg, Blick aus dem Burggässchen

Der inmitten der Stadt gelegene Schloßberg ist besonders prägnant und dominiert das Stadtbild. Auf ihm thront die Burg Klopp, von der man einen großzügigen Weitblick über die Innenstadt Bingens genießen kann. Auf der Südwest-Seite befindet sich ein Weinberg. Der Bereich des Burggrabens ist als Park angelegt, jedoch aufgrund unzureichender Pflege verwildert.



Den Schloßberg erreicht man unter anderem vom Bürgermeister-Franz-Neff-Platz. Hier gelangt man über eine Treppe, an der sich eine terrassierte Aussichtsplattform befindet, nach oben. Weitere Zugänge befinden sich von der Schloßbergstraße, der Straße Am Burggraben, der Mariahilfstraße und dem Burgvorfeld (offizieller Zugang mit Parkplätzen) und dem Friedrich-Ebert-Platz.

Freiraum B: Naheufer



Sitzbereich am Naheufer



Fuß- und Radweg am Naheufer

Bisher fehlt am Naheufer ein durchgängiges Gestaltungskonzept, das die topografische Besonderheit der Stadt Bingen am Rhein auch in diesem Bereich erlebbar macht.

Das Nahevorland, d.h. der Uferstreifen westlich der Stefan-George-Straße, wird durch trennende Einbauten, versiegelte Flächen, unzureichende fußläufige Anbindung an die benachbarten Innenstadtquartiere (v.a. „Grube“) und die Dominanz des Ruhenden Pkw-Verkehrs seinen Potenzialen als stadtnaher Freiraum nicht gerecht. Die durchgehende Hochwasserschutzmauer unterbindet zudem die Zugänglichkeit zum Fluss. Der Geh- und Radweg entlang der Nahe wird weniger als Promenade, sondern in erster Linie in seiner Verkehrsfunktion wahrgenommen. Vor allem im nördlichen Bereich kommt es durch den eingeschränkten Querschnitt des Weges, insbesondere in der touristischen Saison zudem immer wieder zu Konflikten zwischen Alltags- und Freizeitradfahrern sowie zwischen Radfahrern und Fußgängern. Die Aufenthaltsqualität ist durch diese Negativaspekte deutlich eingeschränkt.



Freiraum C: Rheinufer



Sitzstufen am Rheinufer



Promenade am Rheinufer

Die Rheinanlagen zwischen Hafen und Park am Mäuseturm wurden im Zuge der Landesgartenschau 2008 auf gesamter Länge in hochwertiger Form sowie einheitlichem Material- und Ausstattungskanon neu gestaltet. Der attraktive Uferbereich mit Elementen wie Partnerschaftsgärten von Bingen, Spielplätzen, einer Skaterbahn oder Sitzstufen im Grünen bietet seither Erholungsangebote für Bürger und Gäste. Die neuerlich spürbare Qualität „der Stadt an den Flüssen“ gilt es, durch bessere Verknüpfung der Uferpromenaden mit der Innenstadt weiter zu entwickeln.

Platz 1: Basilika-Umfeld und Freidhof



Umfeld der Basilika St. Martin

Das Basilika-Umfeld sowie der Freidhof erfordern als bedeutsamer Kristallisationspunkt der Stadtgeschichte weitgehenden Handlungsbedarf. Die Platzflächen sind nicht mehr zeitgemäß gestaltet und weisen wenig Aufenthaltsqualität auf. Sie sind aber aufgrund ihrer Lage in der Stadt sowie der bedeutungsträchtigen Bausubstanz und Nutzung stadtbildprägend. Das Umfeld der Basilika ist als früherer Friedhof ummauert und wirkt zur unmittelbar angrenzenden Fußgängerzone eher verschlossen. Eine klare Zugänglichkeit zum Naheufer ist nicht gegeben. Der Bodenbelag ist in die Jahre gekommen und besteht teilweise aus brüchigem Asphalt.

Der geplante Neubau des Gebäudekomplexes Basilikastraße 4-6 mit integrierter Stadtbibliothek schafft eine neue Platzwand, die den Freidhof als kulturträchtigen Außenraum des Sakralgebäudes auf der östlichen Seite eindeutig fasst.

Platz 2: Vorplatz ehemaliges Hertie-Gebäude





Platz mit Treppenanlage vor dem ehemaligen Hertie-Gebäude

Auf der Platzfläche vor dem ehemaligen Hertie-Gebäude besteht dringend Handlungsbedarf. Große Maßstabssprünge in der raumbildenden Bausubstanz prägen die Situation. Räumlich gefasst wird der Platz zum einen durch das massive Volumen des ehemaligen Hertie-Gebäudes sowie das recht gewaltige Kaufhaus gegenüber und kleinteiligerer Baustrukturen. Der Bodenbelag besteht aus Natursteinpflaster und weist teilweise Erneuerungsbedarf auf. Der Platz wird stark besucht, hat einen städtischen Charakter und ist nicht begrünt.

Auf dem Platz befindet sich die Statue des "Winzerknabens", die an die vier Weinanbaugebiete um Bingen am Rhein erinnert.

Platz 3: Rathausplatz, Platz der "Julia"



Platz der "Julia"

Der kleine Platz wird durch das gewaltige L-förmige Geschäftshaus gefasst sowie durch die Fußgängerachsen Rathausstraße und Basilikastraße umsäumt. Als Knotenpunkt der Fußwegverbindungen ist er stark belebt, weist aber nur geringfügig Aufenthaltsqualität auf. Das Natursteinpflaster bedarf einer Erneuerung. Das angrenzende Fast-Food-Restaurant nutzt die Platzfläche als Sitzterrasse für seine Gäste. Öffentliches Sitzmobiliar ist darüber hinaus nicht vorhanden. Ein erhöhtes Pflanzbeet und eine Baumgruppe tragen zur Begrünung bei.

An der Ecke der beiden Straßen befindet sich die Statue der Julia, welche symbolisch die Partnerschaft mit der Stadt Verona in Italien, erinnert. Die Statue stellt die Figur der Julia aus dem Liebesdrama Romeo und Julia von William Shakespeare dar.



Platz 4: Speisemarkt



Speisemarkt

Der Speisemarkt als Marktplatz und "Gute Stube" der Stadt ist als zufriedenstellend zu bewerten. Platzprägend ist der Palais artige spätbarocke Mansardwalmdach-Bau, das sogenannte Haus Puricelli. Raumbildende Elemente sind zudem die mächtigen Geschäftsgebäude an der Stirnseite des Platzes sowie eine Abfolge gestalterisch und bauzeitlich unterschiedlicher Bausubstanz. Der Platz ist der Knotenpunkt der Fußgängerachsen Speisemarkt und Salzstraße und wird gut besucht.

Für die Schaffung einer ebenen Platzfläche wird der Höhenunterschied durch Stufen an den Rändern des Platzes abgefangen. Sträucher in Pflanztrögen fassen den Platz und tragen zur Begrünung bei. Das Platzmobiliar ist in die Jahre gekommen und bedarf einer Aufwertung. Das Café im Haus Puricelli nutzt die Platzfläche als erweiterte Sitzmöglichkeit im Freien.

Platz 5: Vorplatz Heilig-Geist-Hospital



Platz vor dem Heilig-Geist-Hospital

Die Fläche zum Heilig-Geist-Hospital, welche sich links und rechts der ehemaligen Kapuzinerkirche erstreckt, dient dem Krankenhaus als Freifläche. Sie ist mit funktionalem Mobiliar, wie Fahrradständern, Sitzgelegenheiten, Pflanzkübeln und Baumgruppen ausgestattet und wird zudem als Stellplatz genutzt. Trotz der Gestaltung weist die Fläche nur wenig Aufenthaltsqualität auf.

Platz 6: Bürgermeister-Franz-Neff-Platz





Bürgermeister-Franz-Neff-Platz

Der Bürgermeister-Franz-Neff-Platz befindet sich am Rande des Schloßbergs und ist Teil der Fußgängerzone. Im Rahmen der Altstadtsanierung wurde dieser bereits neu ausgebaut.

Eine prägnante und qualitativ hochwertige Brunnenanlage mit Bachlauf ist Gestaltungsschwerpunkt. Eingerahmt ist der Platz durch das 60er-Jahre-Ensemble, die überwiegend historischen kleinteiligen Gebäude der Kloppgasse und die Stützmauer mit Brunnen zum Schloßberg. Eine Baumreihe mit Sitzgelegenheiten sowie eine Baumgruppe gliedern den großzügig wirkenden Platzraum und laden zum Verweilen ein.

Platz 7: Friedrich-Ebert-Platz



Friedrich-Ebert-Platz

Der Friedrich-Ebert-Platz dient zurzeit vornehmlich als Parkplatz und weist keine Aufenthaltsqualität auf. Zudem bestehen Baulücken, welche zugunsten einer klaren Platzkante geschlossen werden sollten. Der Blick auf die Brandwand des Gebäudes auf der Stirnseite des Platzes bietet keinen schönen Anblick. Der asphaltierte Bodenbelag ist gestalterisch wenig ansprechend und in die Jahre gekommen. Mit einer Verlagerung der Stellplätze in Verbindung mit einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Fläche könnte die räumliche Situation verbessert und das gesamte Quartier gestärkt werden.

Platz 8: Burgvorfeld





Burg Vorfeld

Das Burgvorfeld wird zurzeit als Parkplatz für Besucher, Anwohner und Mitarbeiter der Burg Klopp genutzt und dient als Hauptzugang zur Burg. Das Vorfeld zeigt sich jedoch sehr unattraktiv. Die Zugänglichkeit ist insbesondere für Gehbehinderte erschwert. Dem Hauptzugang zur Burg wird die derzeitige Situation nicht gerecht.

4.6 Fazit der Bestandsanalyse

Die örtliche Bestandsaufnahme, die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren und die darauf basierende Analyse erlauben eine zusammenfassende Beurteilung der städtebaulichen Situation in Bingen am Rhein. Die Ergebnisse dieser Analyse schaffen einen strategisch wirksamen und an den Ergebnissen des Leitbilds der Stadt Bingen ausgerichteten Ziel- und Handlungsrahmen für künftige Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Innenstadt.

Der Entwicklungs-, Sanierungs- und Erneuerungsbedarf innerhalb des Untersuchungsgebietes tritt deutlich hervor. Klassische städtebauliche Missstände entsprechend den Kriterien des § 136 (3) BauGB wurden in erheblichem Umfang ermittelt und festgehalten.

Städtebauliche Missstände lassen sich insbesondere in der dichten, oft mittelalterlichen Baustruktur der Innenstadt finden, die eine mangelnde Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume mit sich bringt (insbesondere in Blockinnenbereichen und Gässchen). Zudem weist die bauliche Beschaffenheit bei einer Vielzahl der untersuchten Gebäude einen erheblichen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf.

Als Antwort auf die in der Analyse herausgearbeiteten soziodemografischen Entwicklungen müssen Maßnahmen getroffen werden, die die dichte Innenstadt insbesondere an die Bedürfnisse der zunehmend älteren Bevölkerung anpasst. Gleichzeitig sollten Anreize für junge Familien geschaffen werden, sich in den zentral gelegenen und durch eine gute, vielschichtige Versorgung und Erreichbarkeit geprägten Quartieren mit ihrer historischen und modernisierungswürdigen Bausubstanz der Innenstadt niederzulassen. In dem Zusammenhang ist ein auf Barrierefreiheit und Nutzerfreundlichkeit ausgerichteter Ausbau des öffentlichen Raums, wie auch im privaten Wohnumfeld, zu achten.

Es müssen Maßnahmen getroffen werden, die privates Interesse zur Sanierung und Modernisierung unterstützen. Im Rahmen des Förderprogramms soll deshalb besonderes Augenmerk auf die Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen gelegt werden. Darüber hinaus sind Konzepte zum Leerstandsmanagement und zur Wohnumfeldverbesserung in den dicht bebauten Quartieren der Innenstadt zu entwickeln.



Die kleinteilige und kompakte Innenstadt ist geprägt von einem Nebeneinander unterschiedlicher Stadt- und Baustrukturen. Wichtige Eingänge und Übergangszonen zur Altstadt mit teilweise beeindruckenden historischen Gebäudezeilen und Fassaden sind bisher kaum wahrnehmbar und verharren in ihrem Image weit hinter den innewohnenden Potenzialen. Verknüpfungen zu Rhein und Nahe bestehen nur teilweise. Synergien der Innenstadt mit den Wahrzeichen der Stadt, wie der Burg Klopp bestehen allenfalls über den neugestalteten Bürgermeister-Franz-Neff-Platz und die Naherholungszone des Burggrabens.

Auffallend ist auch die fehlende Verbindung von Nahe und Zentrum über die Areale von Basilika und Apostelhof. Es gilt, im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts, die immensen Potenziale der Baustruktur und Gebäudesubstanz über deutlich lesbare und großzügige Plätze und Achsen mit den Flussufern und Auftakträumen (Portalen) des Stadtkerns zu verbinden, um eine funktionale und gestalterische Aufwertung der gesamten Innenstadt zu erreichen.

Die derzeitige wirtschaftliche Situation des Einzelhandels mit seiner untergeordneten Versorgungsfunktion im Verflechtungsgebiet ist als städtebaulicher Missstand zu beschreiben. Der Einzelhandel der Innenstadt muss in Konkurrenz zu den umliegenden verkaufsstarken und attraktiven Städten bestehen. Im Stadtzentrum fehlt ein hochwertiger Lebensmittelmarkt.

Zukunftsorientierte Konzepte, die den Einzelhandel stärken, müssen - neben einem hochwertigen Waren- und Dienstleistungsangebot - vor allem auf die besondere Erlebnis- und Aufenthaltsqualität einer interessanten, touristisch und kulturell geprägten Stadt an den beiden Flüssen setzen. Die Reaktivierung des ehemaligen Hertie-Gebäudes als neues „City Center Bingen“, wie auch die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts ermöglichen wichtige Schritte zur Förderung des zentralen Versorgungsbereichs.

Es müssen jedoch weitere Maßnahmen eingeleitet werden. Bedeutende Alleinstellungsmerkmale "Stadt der Hildegard" und "Stadt der vier Weinanbaugebiete" sind bisher ungenutzte Potenziale, die eine stärkere Berücksichtigung im Einzelhandels-, Tourismus- und Kultursektor finden sollten. Der Übergangsbereich vom Rheinufer in das Zentrum im Bereich Fruchtmart/Salzstraße – bisher ein Raum mit eklatanten städtebaulichen Missständen – bietet hervorragende Standorteigenschaften zu deren Entfaltung.

Die stadträumlich deutlich konzentrierten Kultur- und Bildungseinrichtungen – Kulturzentrum, Volkshochschule, Musikschule und Stefan-George-Museum - im Umfeld der Basilika, bilden einen Gegenpol am westlichen Ende der Ost-West-Achse der Fußgängerzone im Übergangsbereich zur Nahe. Ergänzt um den möglichen neuen Standort der Stadtbibliothek im Bereich Basilikastraße würden zusätzliche neue Kooperationsräume geschaffen, die synergetisch die Attraktivität von Bingen als Handels-, Tourismus-, Kultur- und Wohnstandort stärken. Das neue „Binger Kulturquartier“ zwischen City Center und Naheufer setzt in prominenter Lage auf neue Vermittlungsformen im Binger Kultur- und Bildungssektor.

Wichtig ist dabei im Sinne einer permanenten Imageverbesserung der Innenstadt eine baukulturell hochwertige und ansprechende Architektur, die die „neuen Marken“ als zeitgemäße Ergänzung des Stadtraums und Elemente eines homogenen Stadtbilds in Erscheinung treten lässt. Die neuen Gebäude sollen dabei eine besondere Außenwirkung auf Bewohner und Touristen entfalten und den Außenraum bewusst als dauerhafte Aktivitäts- und Begegnungszone anbieten.

Der öffentliche Raum der Binger Innenstadt bedarf einer gestalterischen sowie funktionalen Aufwertung und eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes. Es sollten Straßenraumgestaltungsmaßnahmen zur Verbesserung des Stadtbilds und zur Förderung einer Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer angegangen werden.



Verkehrsbezogene städtebauliche Missstände lassen sich in der schlechten Zugänglichkeit der Grundstücke (Gässchen und Sträßchen), aber auch in der teilweise unzureichenden Situation des privaten Stellplatzangebots finden. Konkrete Lösungsvorschläge dazu wird das in Aufstellung befindliche Parkraumkonzept liefern.

Es ist ein Mehrbedarf an privatem Parkraum vorhanden, der in Form von quartiersbezogenen Garagen und Stellplätzen Berücksichtigung finden sollte. Vor dem Hintergrund aktueller gesellschaftlicher Trends und der allgemeinen demografischen Entwicklung ist jedoch davon auszugehen, dass sich zumindest der Stellplatzbedarf im privaten Bereich mittel- bis langfristig reduziert. Eine ältere und in ihrer Zahl abnehmende Bevölkerung wird nach einem mittelfristigen Anstieg langfristig weniger Kraftfahrzeuge benötigen. Es sollten also auch Alternativen - im Sinne klimaschonenderer Fortbewegungsmöglichkeiten - angedacht werden. Die Stadt bietet mit der guten Bahn- und ÖPNV-Anbindung, den Schifffahrtslinien und Fähren, ihrem Stadt-Bus sowie einem überregional vernetzten Rad- und Wanderwegesystem beste Voraussetzungen. Zusätzlich ist eine organisierte, gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen (Car-Sharing) und eine Verbesserung der lokalen Fahrradinfrastruktur zu forcieren. In der Innenstadt von Bingen bieten sich damit alle Voraussetzungen für ein erweitertes Mobilitätsangebot als Alternative zum motorisierten Individualverkehr.

Eine „Aktivierung“ der Einwohner für gemeinschaftliche Belange wurde in den Expertengesprächen zunächst als kritisch betrachtet. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in Versammlungen und Arbeitskreisen geben jedoch Hinweise auf ein starkes Interesse an der innerstädtischen Entwicklung. Vielfältige Maßnahmen könnten durch freiwilliges Engagement zeitnah und selbstbestimmt bewältigt werden. Solche Initiativen garantieren mehr Zufriedenheit, stärken die Bürgergemeinschaft und wirken identifikationsstiftend. Positive Entwicklungen, wie die Ehrenamtskultur (z.B. auf dem Landesgartenschauengelände/im Park: Behördenlotsen oder Ansprechpartner für alle Fragen) oder Vereine wie die Binger Webegemeinschaft e.V., das BUZ, die Rupertsberger Hildegard-Gesellschaft, die Stefan-George-Gesellschaft, der Filmclub KiKuBi und das Projekt „Kapuze“ zeigen bereits die vorhandenen Potenziale und Stärken. Dieses gesellschaftlich wichtige Engagement wirkt in der Stadt ökonomisch und sozial integrierend. Es ist als wichtiger Baustein in den weiteren Prozess des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einzubinden.

Die Beseitigung der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ermittelten Defizite und die Stärkung der vielfältigen Potenziale erfordern ein Bündel von Maßnahmen, das die Steigerung des Images der Innenstadt als wichtigstes Handlungsfeld aufgreift.

Zentraler Ansatzpunkt ist die organisatorische, personelle und finanzielle Unterstützung des wirtschaftlichen Engagements der Akteure der Bereiche Handel, Dienstleistung, Kultur und Tourismus sowie der Aktivierung von Bürgerinnen und Bürgern als Eigentümer und Bewohner im Sinne eines einheitlichen Auftritts in der Innenstadt. Motor einer solchen „konzertierten Aktion“ wäre ein „Kümmerer“ als querschnittsorientiert handelnder Quartiersmanager.

Die Einrichtung eines Quartiersmanagements zog sich wie ein roter Faden durch den gesamten Beteiligungsprozess bei der Aufstellung des ISEKs. Der Quartiersmanager sollte Projekte initiieren und begleiten und einen darauf ausgerichteten Verfügungsfonds verwalten.

Die Analyse und die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen bilden im Weiteren die strategische und konzeptionelle Basis zur Definition der Leitthemen und Handlungsschwerpunkte des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.



5. Leitthemen und Handlungsfelder

Die Leitthemen für die zukünftigen Planungen in der Innenstadt von Bingen werden durch die Formulierung von Handlungsfeldern, Maßnahmen und Prioritäten konkretisiert. Dazu werden die bestehenden Entwicklungschancen, die ortsspezifischen Strukturen und Problempunkte aber auch die übergeordneten Planungsabsichten zusammenhängend betrachtet und zielgerichtet integriert.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept bettet die Überlegungen für die Innenstadt in eine Entwicklungsstrategie für die Gesamtstadt ein und zeigt regionale Bezüge auf. Es fasst die konzeptionellen Ziele und Maßnahmen aus den unterschiedlichen Handlungsfeldern der Innenstadtentwicklung zusammen. Hierbei fließen auch Ziele und Maßnahmen aus der Fortschreibung des gesamtstädtischen Stadtleitbilds ein und werden für das Programmgebiet konkretisiert.

Die wichtigsten Leitthemen und Handlungsfelder werden stichwortartig aufgezählt und erläutert. Die Aufzählung ist nicht abschließend und zunächst ohne eine Einstufung in Prioritäten zu verstehen. Die Realisierung der Maßnahmen hängt von der Entwicklung vieler Faktoren ab und kann je nach finanzieller Situation der Stadt und Bedeutung für die Stadtentwicklung auch parallel angegangen werden.

Leitthemen

Die zukünftige Entwicklung der Innenstadt erfordert eine Aufwertung der in das Programmgebiet einbezogenen Quartiere in ihrer Gesamtheit. Die Innenstadt bietet aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur, ihrer historischen Bezüge sowie ihrer Ausstattung mit Einrichtungen im Einzelhandel, im Dienstleistungssektor, in der Gastronomie und in der Kultur weitreichende Potenziale, sich als lebendiger Versorgungs-, Tourismus- und Wohnschwerpunkt mit hoher regionaler Strahlkraft zu entwickeln. Bingen am Rhein kann sich damit zukünftig wieder als historischer, kultureller und identitätsstiftender Ankerpunkt am Schnittpunkt von Rheingau, Rheinhessen, Mittelrheintal, Nahe und Hunsrück etablieren.

Durch die öffentlichen Maßnahmen im Rahmen des Programms „Aktive Stadtzentren“, die zu einer deutlichen Aufwertung des Stadtbildes beitragen, werden auch Impulse für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch die Einwohnerschaft gesetzt. Ein positives Image und Planungssicherheit einschließlich finanzieller Anreize schaffen ein Klima für neue Investitionen. Damit bieten sich auch Chancen und Synergien für die weitere kulturelle und touristische Entwicklung im Sinne einer positiven Wirkungskette.

Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich

- Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs (Handel und Dienstleistungen).
- Koordinierte Organisation und Vermarktung der Innenstadt (u.a. einheitlicher Markenauftritt und Gestaltungsleitfaden).
- Reaktivierung des ehemaligen Hertie-Gebäudes als „City Center Bingen“.
- Strategien zur Zwischennutzung/Nachnutzung leerstehender Gebäude in der Fußgängerzone.
- Etablierung eines Quartiersmanagers an der Schnittstelle von Handel, Dienstleistung, Wohnen und Tourismus.
- Einrichtung eines Verfügungsfonds.

Innenstadt als Standort für Wohnen, Kultur und Tourismus

- Erneuerung und Sanierung der vernachlässigten, überalterten und zum Teil verunstalteten Bausubstanz.



- Schaffung von modernem, zeitgemäßem Wohnraum im historischen Bestand, durch die Wieder- und Umnutzung von geeigneten Gebäudeleerständen.
- Beseitigung störender und unbrauchbarer Gebäude. Aktive Vermarktung von Baulücken v.a. an junge bauwillige Familien.
- Neuordnung durch Umnutzung und Neubebauung (Beseitigung der städtebaulichen Missstände und In-Wert-Setzung).
- Erhöhung der Wohnqualität im Stadtkern durch Auflockerung, „Licht, Luft und Sonne“, Erhöhung des Grünanteils und ausschließlich städtebaulich geordnete Nachverdichtung in einzelnen Quartieren.
- Schaffung von attraktiven Stadteingängen sowie Portalen zu Rhein und Nahe.
- Schaffung neuer Kulturmagnete, wie die Errichtung des "Hildegard-Erlebnis-Zentrums" mit „Weinmarkt“ und Tourismus-Information.
- Stärkere Einbindung der Wahrzeichen Burg Klopp und Basilika St. Martin („Kulturquartier“ mit neuer Stadtbibliothek) in das Stadtgefüge (stadträumliche Vernetzung, ganzheitliche Gestaltung).
- Stadtbildpflege, insbesondere im Bereich historischer Gebäude und Ensembles durch Aufstellung einer Gestaltungssatzung.

Aufwertung des öffentlichen Raums/Straßenraumgestaltung

- Aufwertung der historischen Ost-West-Achse bis zum Naheufer.
- Gestalterische Aufwertung und Vernetzung der bestehenden öffentlichen Plätze.
- Reduzierung des visuell wahrnehmbaren Anteils an Autos (parkend/fahrend) im öffentlichen Straßenraum.
- Funktionale und gestalterische Aufwertung/ortsgerechte Entwicklung der Straßenräume im Programmgebiet.
- Aufwertung der Fußgängerzone durch eine einheitliche Gestaltung der Oberflächen und des Stadtmobiliars.
- Aufwertung der Haltestellenbereiche des ÖPNV.

Sicherstellung einer stadtverträglichen Mobilität

- Entwicklung von zusätzlichem Parkraum in Form von automatischen Parksystemen, Parkhäusern und sinnvolleren Stellplatzanordnungen.
- Schaffung von verkehrssicheren Wegführungen und verkehrsberuhigteren Straßenräumen im Sinne des Shared-Space-Konzeptes.
- Staffelung des Kfz-Verkehrs mit einer weiteren Geschwindigkeitsbeschränkung (20 km/h-Zone) zugunsten sanfterer Geschwindigkeitsübergänge, gegenseitige Rücksichtnahme und Miteinander der Straßenraumnutzer).
- Förderung von Maßnahmen zur Beschleunigung des ÖPNV.
- Anordnung von überdachten Fahrradabstellanlagen am Rand der Innenstadt/Fußgängerzone.
- Anlage einer möglichst durchgängigen eigenen Trasse für die Fernradwege an Rhein und Nahe.



Anpassung an demografische, soziale, ökonomische und ökologische Wandlungsprozesse

- Schaffung von altersgerechtem Wohnraum (barrierefreie Erschließung und Grundrissaufteilung, Betreutes Wohnen).
- Entwicklung des öffentlichen Raums im Sinne einer zeitgemäßen barrierefreien Gestaltung.
- Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten für alle Generationen.
- Aufwertung der Blockinnenbereiche zu nachbarschaftlichen Quartierstreffpunkten.
- Stabilisierung und Weiterentwicklung der Wohn- und Geschäftsnutzung im Programmgebiet durch Verbesserung der Bausubstanz, Neuordnung, Flächenfreilegung und ergänzende Bebauung (Nachverdichtung, Innenentwicklung) für eine wirtschaftlichere Auslastung.
- Stärkere wirtschaftliche Nutzung der touristischen und kulturellen Potenziale.
- Energetische Sanierungsmaßnahmen zugunsten einer energieeffizienteren und nachhaltigeren Gebäudesubstanz.
- Einsatz erneuerbarer Energie und moderner Techniken (Solaranlagen, Nahwärmenetz) auf der Grundlage eines Energetischen Quartierskonzepts (KfW).
- Entwicklung neuer Konzepte zur ökologischen Mobilität (Elektromobilität, Car-Sharing, Ausbau des Fuß- und Radwegnetzes).



6. Städtebauliches Entwicklungskonzept und Maßnahmen

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept - mit Aussagen zur künftigen Nutzung und baulich-räumlichen Gestaltung des Programmgebiets - stellt die maßgeblichen Ziele und Maßnahmen zusammenfassend dar und enthält Aussagen zu den einzelnen Konzeptbausteinen.

Das Entwicklungskonzept für die Innenstadt bündelt - in Form eines Räumlichen Leitbilds - die genannten Leitthemen in plakativer Weise und leitet zu den relevanten Maßnahmen hin, die im städtebaulichen Rahmenplan zusammenfassend dargestellt sind.



Entwicklungskonzept Innenstadt - Räumliches Leitbild, ohne Maßstab

Folgende Schwerpunktaufgaben sind für die Zukunft der Innenstadt entwicklungsrelevant:

- Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs (Handel, Dienstleistungen und Kultur),
- stärkere wirtschaftliche Nutzung der touristischen und kulturellen Potenziale,
- Steigerung der Wohnqualität im historischen Bestand – Quartiersentwicklung,
- Schaffung von attraktiven Stadteingängen sowie Portalen zu Rhein und Nahe,
- Aufwertung der historischen Ost-West-Achse,
- Klimaschutz, stadtverträgliche Mobilität und energetische Stadtsanierung,
- bessere Einbindung von Rhein- und Nahe-Ufer sowie Burg Klopp in das Stadtgefüge.





Rahmenplan, ohne Maßstab (siehe auch Anlage 1.6 im Originalmaßstab)

Ziel des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist es, die Innenstadt von Bingen als zentralen Versorgungsbereich, als Wohnstandort sowie als Ort für Kultur und Tourismus zu stabilisieren und weiter zu entwickeln.

Hierbei ist insbesondere die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, mit Grün- und Freiräumen sowie mit sozialen und kulturellen Treffpunkten zu sichern.

Die historisch gewachsenen Strukturen der Innenstadt gilt es dabei zu bewahren bzw. behutsam zu transformieren, sodass sie sowohl für die angestammte Bevölkerung und alteingesessenen Betriebe attraktiv bleiben, als auch für neue Nutzungen und Nutzergruppen interessanter werden.



Die Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts setzt dabei auf eine Bündelung von unterschiedlichen Maßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich. Dazu bedarf es eines neuen strategischen Ansatzes und konkreter Schritte.

Private Maßnahmen und städtische Initiativen – gezielte Quartiersentwicklung

Wie in der Bestandsanalyse festgestellt, bestehen die größten Mängel im hohen Anteil an modernisierungs- und sanierungsbedürftigen Gebäuden in Privatbesitz. Mit der Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ und der Modernisierungsrichtlinie für das Programmgebiet sollen die Eigentümer bei den anstehenden Modernisierungsmaßnahmen finanziell unterstützt und beraten werden.

In diesem Zusammenhang sollten nicht erhaltenswerte Gebäude oder ungenutzte Nebengebäude zurückgebaut und großflächig versiegelte Flächen entsiegelt, begrünt und neu gestaltet werden. Parallel zu neuen halböffentlichen „Kommunikationsorten“ im Quartier ist beabsichtigt, wichtige öffentliche Platz- und Straßenräume auszubauen und als wohnungsnaher Freiräume zu gestalten. In den genannten Arbeitsfeldern bildet eine aktive und auf Dauer angelegte professionell organisierte Quartiersentwicklung durch einen Quartiersmanager die Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung.

Ein neues Image - Qualitätsvolle Straßen, Wege und Plätze

Neben diesen Baumaßnahmen sind auch öffentliche Erschließungsmaßnahmen von hoher Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des Gebietes.

Die öffentlichen Freiräume, wie das Umfeld des neuen City Centers und das der Basilika sowie die Platzfolge entlang der Fußgängerzone und zum Rheinufer (Fruchtmarkt), sollen im Sinne einer einheitlichen Gestaltung miteinander vernetzt werden.

Die Landesstraße, bestehend aus Stefan-George-Straße, Gerbhausstraße, Fruchtmarkt und Vorstadt, soll im Sinne eines „Shared-Space-Konzepts“ im Bereich der Basilika sowie des Fruchtmarktes im Mischprinzip ausgebaut werden, um die Uferpromenaden der Flüsse mit der Innenstadt zu verbinden.

Ausbau und gestalterische Aufwertung von Straßenräumen

Zahlreiche Straßenräume weisen funktionale und gestalterische Defizite auf. Neben einer mangelnden gestalterischen Integration zeigen viele Straßen technische Mängel. Ziel ist es, ein homogenes Straßensystem zu schaffen, was sich entsprechend unterschiedlicher Funktion und Bedeutung innerhalb eines gesamtstädtischen Gestaltungskanons entwickelt.

Fokussiert werden soll hier die Ablesbarkeit von Fußgängerzone, Verkehrsberuhigtem Bereich, 20-km/h-Zone, 30-km/h-Zone und 50-km/h-Zone. Zudem sollen Kreuzungen zu flexibleren Mikrokreisen umgebaut werden. Ferner werden neue Straßenquerschnitte entwickelt, die eine sinnvollere Ausnutzung des Straßenraums gewährleisten. Durch veränderte Stellplatzanordnungen soll der visuell wahrnehmbare ruhende Verkehr gemindert werden.





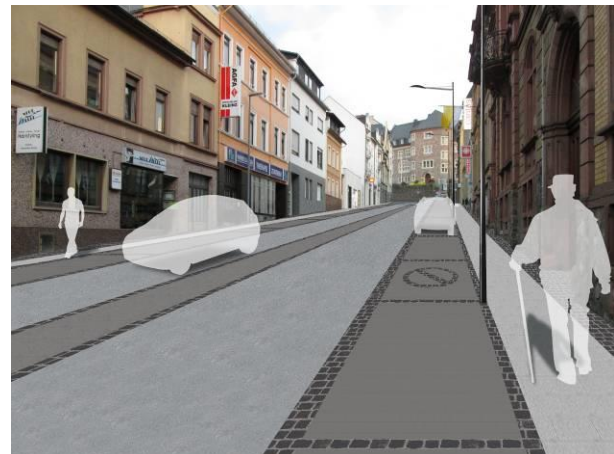
Übersicht der Verkehrsplanung im Programmgebiet (ohne Maßstab)

Nachfolgende Straßen sollen ausgebaut werden:

- Vorstadt zwischen Salzstraße und Kreisel Hospitalstraße,
- Vorstadt zwischen Kreisel Hospitalstraße und ZOB,
- Rochusstraße inkl. Minikreisel Ämterhaus,
- Rochusallee zwischen Ämterhaus und Frankenstraße,
- Mariahilfstraße,
- Schloßbergstraße zwischen Stefan-George-Straße und Schmittstraße/Gaustraße inkl. Minikreisel,
- Stefan-George-Straße zwischen Schloßbergstraße und Freidhof.



Visualisierung Vorstadt, © Stadt-Land-plus



Visualisierung Rochusstraße, © Stadt-Land-plus



Der Quartiersmanager als Treiber der Innenstadtentwicklung

Der Quartiersmanager nimmt eine besondere Rolle als „Kümmerer“ an der Nahtstelle zwischen Quartiersentwicklung, Gestaltung des öffentlichen Raums, Handel und Tourismus im zukünftigen innerstädtischen Entwicklungsprozess ein. Zu seinen Aufgaben gehört die aktive Kommunikation mit den Akteuren aus den Bereichen Einzelhandel, Wirtschaft, Wohnen und Arbeiten im Quartier, Touristik, Kultur, Soziales, etc.. Er arbeitet als Koordinator zwischen den Unternehmen, den Hauseigentümern, Bewohnern, Verbänden und der öffentlichen Hand.

Verfügungsfonds für die Innenstadt zur Stärkung der Akteursgemeinschaft

Als wichtiger Baustein zur Verstärkung des privatwirtschaftlichen Engagements, der Aktivierung von Bürgerinnen und Bürgern sowie der Unterstützung privater Projektinitiativen dient in Zukunft ein Verfügungsfonds. Er setzt in seiner Wirkung insbesondere auf die Verbesserung des Images als Einkaufs-, Kultur-, und Wohnstandort und dient der Förderung der Kommunikation nach Innen und Außen sowie der Stärkung der gemeinschaftlichen Basis in der Innenstadt. Als finanzieller Grundstock aus privaten und öffentlichen Mittel unterstützt der Verfügungsfonds ehrenamtliche Initiativen und ist als dauerhafte Investition in das Sozialkapital der Stadt Bingen zu werten.

Sicherstellung von Parkraum – bedarfsgerecht und stadtverträglich

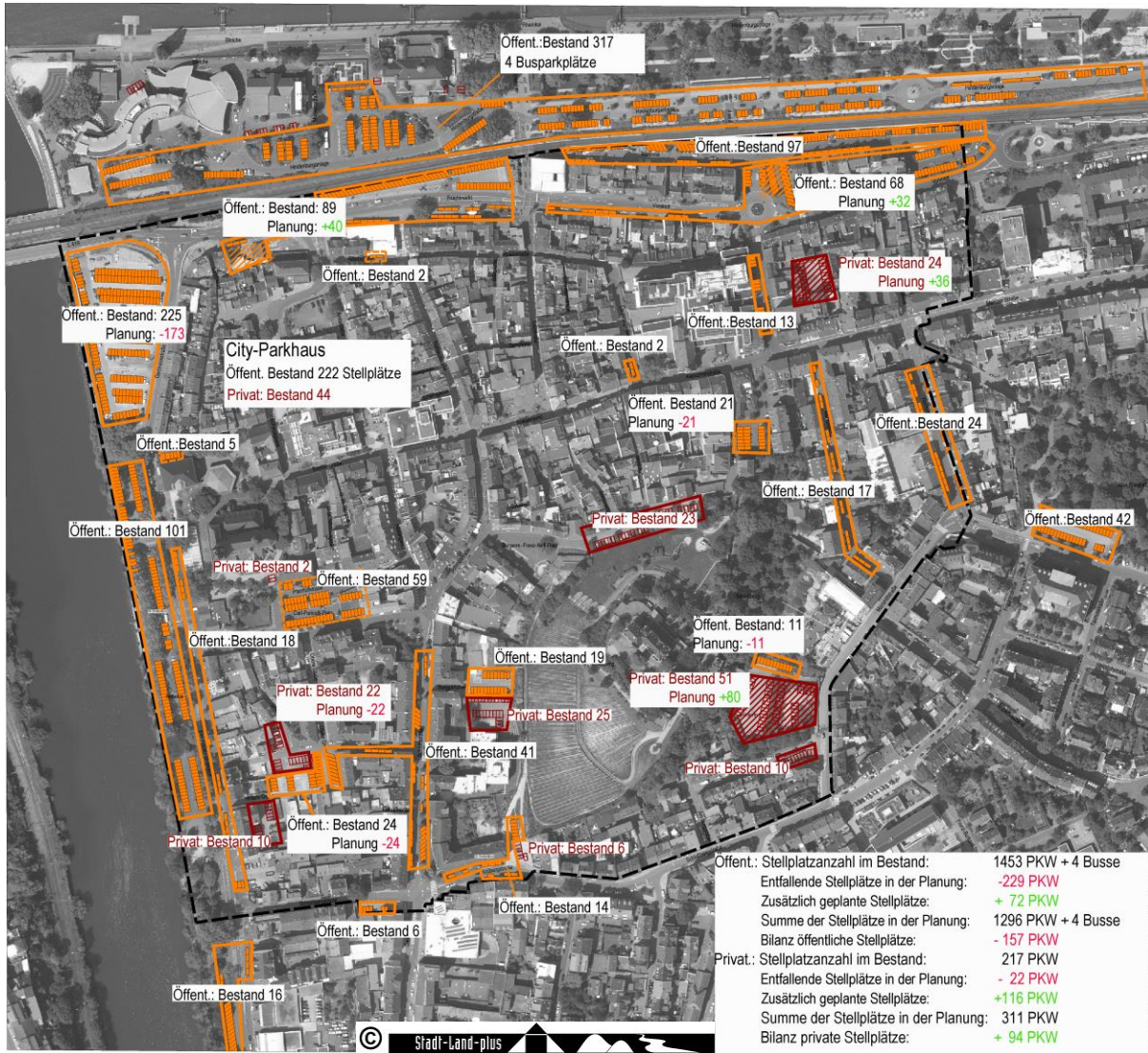
Die Gewährleistung von ausreichendem Parkraum war bei der Aufstellung des ISEKs eine ständig wiederkehrende Ebene der Auseinandersetzung. Im Zuge der durchgeführten Eigentümerbefragung stellte sich heraus, dass ein subjektiver Mehrbedarf an privaten Parkplätzen besteht. Die durchgeführte Analyse des Parkraums erzeugte vorab das gleiche Bild. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die tatsächliche Anzahl privater Stellplätze und Garagen weitaus höher liegt als angenommen und somit die tatsächliche Zahl der zusätzlich benötigten Stellplätze geringer ist. In Einzelfällen kann der Bedarf an Stellplätzen mit der Errichtung von Quartiersgaragen kompensiert werden.

Eine am tatsächlichen Bedarf orientierte konkrete Lösung der Parkraumsituation wird die derzeit in Aufstellung befindliche Parkraumuntersuchung liefern. Bis zur Fertigstellung des Konzepts gibt die nachfolgende Bilanz (Gegenüberstellung der bestehenden und geplanten Stellplätze) einen Überblick über potenziellen Parkraum in der Innenstadt.

Anmerkung:

Die oben genannte Parkraumuntersuchung wurde dem Büro Stadt-Land-plus nach Abschluss des ISEKs vorgelegt (Oktober 2014). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Programmgebiet - auch zu Spitzenzeiten - ausreichend Stellplatzreserven vorhanden sind.





Parkraumbilanz der Innenstadt Bingen am Rhein (Stand Mai 2014)

Der Anteil an privaten und öffentlichen Stellplätzen soll sich leicht verändern. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze soll leicht abnehmen, wohingegen die Anzahl der privaten Stellplätze steigen soll.

Die größte Reduzierung öffentlicher Parkplätze findet am Rhein-Nahe-Eck in der Gerbhausstraße statt. Hier fallen im Zuge der bereits erfolgten Verkehrsplanung im Auftrag der Stadt Bingen 200 Parkplätze weg. Dieser Stellplatzverlust wird jedoch als vertretbar betrachtet, da es sich bei den noch vorhandenen Parkplätzen nur um ein Provisorium handelt, das aufgrund des Abrisses des Gerbhausviertels für die Maßnahme "Kreuzungsfreie Anbindung Rhein-Nahe-Eck" entstanden war. Der resultierende Parkraumverlust soll insbesondere durch die weitläufigen Parkflächen am Rheinufer kompensiert werden. Der Rahmenplan sieht zudem eine verbesserte Zugänglichkeit zum Rheinufer vor, was dem Parksuchverkehr am Rhein-Nahe-Eck zu Gute kommt.

Ein enormes Parkraumpotenzial bietet das ehemalige Hertie-Gebäude. Die Analyse ergab, dass das Parkhaus bei weitem nicht ausgelastet ist. Auch hier könnte nach der Reaktivierung des City Centers, privat aber auch öffentlich, verstärkt geparkt werden.



Die Parkfläche auf dem Friedrich-Ebert-Platz würde aufgrund der gestalterischen Aufwertung der Platzfläche gänzlich entfallen. Dieser Parkplatzverlust könnte sich auf ein mögliches Parkhaus in der Vorstadt sowie in ein mögliches Parkdeck bei der Volksbank verteilen. Ferner soll eine Tiefgarage im Bereich des Burgvorfeldes für neuen Parkraum sorgen.

Im Hinblick auf die in der Parkraumuntersuchung benannten zukünftigen Entwicklungen, die unter Umständen zu einer leichten Erhöhung der Stellplatznachfrage führen könnten, wurden die konzeptionellen Ansätze des vorliegenden ISEKs und dabei insbesondere die parkraumbezogenen, ergänzenden Maßnahmen beibehalten. Sie dienen demnach im Sinne eines integrierten Städtebaus als mögliche Optionen für derzeit nicht abschätzbare Entwicklungen.

6.1 Maßnahmenübersicht

Im Hinblick auf die Durchführung der **nachfolgenden Maßnahmen** wird zwischen Vorbereitenden Maßnahmen (§ 140 BauGB), Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) und Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) unterschieden. Die Durchführung von Vorbereitenden Maßnahmen und Ordnungsmaßnahmen obliegt der Gemeinde, wogegen die Durchführung der Baumaßnahmen grundsätzlich Angelegenheit des jeweiligen Eigentümers ist.



Maßnahmenübersicht, ohne Maßstab (siehe auch Anlage 1.7 im Originalmaßstab)



Darüber hinaus hat die Unterscheidung in Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen Bedeutung im Hinblick auf die Kostenverteilung. Die Kosten der Ordnungsmaßnahmen sind von der Stadt zu tragen. Die Kosten der Baumaßnahmen trägt der Eigentümer bzw. Bauherr, im Falle von Modernisierung/erhaltender Erneuerung ggfs. unterstützt durch öffentliche Förderung.

Die Zuordnung der einzelnen Maßnahmen in Hinsicht auf Trägerschaft, Kosten, und Priorität erfolgt in Kapitel 6.2. Nachfolgend werden die Maßnahmen in einem Katalog aufgezählt und erläutert. Dieser stimmt mit der Kosten- und Finanzierungsübersicht des ISEKs überein.

Neben den unmittelbar im ISEK verankerten Maßnahmen werden eine Reihe flankierender Maßnahmen in unterschiedlichen Handlungsfeldern dargestellt, die die Ziele einer zukunftsorientierten Innenstadtentwicklung unterstützen (vgl. Kapitel 6.3). Es ist zu beachten, dass die Aufzählung nicht als eine Einstufung in Prioritäten oder bindende Reihenfolge zu verstehen ist. Die Realisierung der Maßnahmen hängt von der Entwicklung vieler Faktoren ab und kann je nach finanzieller Situation der Stadt und Wichtigkeit auch parallel angegangen werden.

6.1.1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (VM)

Die Vorbereitung der Sanierung umfasst gemäß § 140 BauGB:

1. die Vorbereitenden Untersuchungen,
2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,
3. die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
4. die städtebauliche Planung; hierzu gehört auch die Bauleitplanung oder eine Rahmenplanung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist,
5. die Erörterung der beabsichtigten Sanierung,
6. die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans,
7. einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden.

VM 1 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept und Workshops

Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Programmgebiet der Binger Innenstadt (hiermit vorliegend).

VM 2 Aufstellen einer Modernisierungsrichtlinie

Auf Grundlage einer flächendeckenden Beurteilung der bestehenden Gebäudesubstanz erfolgt die Festlegung einer Förderungsfähigkeit in fünf bauliche Qualitätsstufen. Ziel ist es, zukünftig private Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zugunsten einer Verbesserung der baulichen Substanz der Innenstadt zu unterstützen.

VM 3 Parkraumkonzept/Standortprüfung Quartiersgaragen

Die Standortbestimmung von Parkräumen und Quartiersgaragen erfordert eine ausführliche Analyse der bestehenden Parkraumsituation. Dabei spielen Bestandsparkplätze, aktuelle Pkw-Zulassungszahlen und der persönliche Parkraumbedarf der Bürger eine Rolle. Ferner müssen Standorte gefunden, analysiert und bewertet werden.

VM 4 Begleitung und Moderation des Prozesses "Kaufhaus Innenstadt"

Die Innenstadt Bingen muss als zentraler Versorgungsbereich die Erarbeitung eines Strategiepapiers zur koordinierten Organisation und Vermarktung des Einzelhandels Bingen als "Kaufhaus Innenstadt" fokussieren. Hier sind folgende Stichworte von Bedeutung:



- Etablierung eines erweiterten Innenstadt-Managements,
- Entwicklung eines einheitlichen Markenauftritts,
- ein Qualitätssiegel für Kundenfreundlichkeit und Service sowie Bonuspunktesysteme,
- Festlegung einheitlicher (Kern-)Öffnungszeiten,
- Leitfaden zur Gestaltung von Schaufenstern und Auslagen im öffentlichen Raum,
- Entwicklung von Ideen zur Vermarktung temporärer Nach- bzw. Zwischennutzungen und Imageverbesserung von Leerstand,
- ggfs. die Einführung einer Regionalwährung ("Binger Mäusetaler"),
- Einrichtung eines Verfügungsfonds.

Anmerkung:

Maßnahme entfällt, da die Begleitung und Moderation des Prozesses der Quartiersmanager übernimmt.

VM 5 Entwicklung und Aufwertung von Quartiersinnenbereichen

Im Rahmen eines Arbeitskreises zum Thema Stadtbildpflege/Baukultur/Quartiersentwicklung haben Bürgerinnen und Bürger Ideen und Vorschläge zur Quartiersentwicklung in Bingen erarbeitet. Als Vorbereitung wurden auf Basis einer Analyse der Baustruktur der Innenstadt 6 Blockinnenbereiche ausgewählt, die das größte mögliche Potenzial für eine Umgestaltung bieten. Diese befinden sich in der Schmittstraße/Hasengasse, Amtsstraße/Rathausstraße, Rathausstraße/Salzstraße, Laurenzigasse/Salzstraße, Am Burggraben/Marschallgasse und Schlossbergstraße. Besonders in den Quartieren Amtsstraße/Rathausstraße und Rathausstraße/Salzstraße sind erheblicher Entwicklungsbedarf und Handlungspotenziale festzustellen.

Bei der Entwicklung und Umgestaltung der Quartiersinnenbereiche sollen Eigentümer und Bewohner in Zukunft aktiv einbezogen werden. Durch aktivierende Bürgerbeteiligung sollen die Quartiersgemeinschaften bzw. Nachbarschaften gestärkt und gemeinsam bedarfsgerechte Nutzungs- und Gestaltungslösungen für die jeweiligen Innenbereiche entwickelt werden. Im Vordergrund stehen die Aufwertung des Wohnumfeldes und die Schaffung von Kommunikationsräumen im Quartier.

Die ausgewählten Quartiersbereiche zeichnen sich durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit oft versiegelten Innenhöfen aus. Diese werden vorwiegend als Fahrzeugstellplätze genutzt. Die Blockinnenbereiche sind durch enge Gassen und Tordurchfahrten zugänglich. Die Bausubstanz der oftmals alten Gebäude weist häufig bauliche Mängel auf. Insgesamt findet der Nachbarschaftsaustausch in den Quartieren aufgrund fehlender Aufenthaltsqualität der Blockinnenbereiche kaum statt. Gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Immissionen der Fahrzeuge zusätzlich beeinträchtigt.

Ein wichtiges Handlungskriterium zur erfolgreichen Quartiersinnenentwicklung ist die **Aufhebung der Anonymität** in den Quartiersbereichen. Die Quartiersinnenbereiche bieten gute Potenzialflächen zur **Schaffung von grünen Aufenthaltsbereichen** und Treffpunkten unter dem Aspekt der **Auslichtung** („Licht/Luft/Sonne“). Eine **Entkernung der Innenhöfe** durch Abbruchmaßnahmen verfallender Gebäude, lockert die Quartiersinnenbereiche auf. Eine **Neuordnung und Begrünung der Parkplätze** oder gegebenenfalls die **Schaffung von geeignetem Ersatzparkraum** in zumutbarer Entfernung zum Quartier führen ebenfalls zu einer Aufwertung der Höfe. Die Entwicklung der Quartiersinnenbereiche im Sinne „**halb-öffentlicher Räume**“ schafft Aufenthaltsbereiche innerhalb der Stadt. In diesem Zusammenhang gilt es die Übergänge zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den halb-öffentlichen Bereichen zu attraktivieren.



Das Erscheinungsbild eines Straßenraums ergibt sich neben der Form und Stellung der Baukörper aus der Gestalt der Fassaden. Adäquate Fassadengestaltung spiegelt die Baugeschichte und Baukultur Bingens wider. Von den Fassaden als „Gesichter“ der Häuser hängt es ganz entscheidend ab, ob der Straßen- und Stadtraum als Ganzes wirken kann. Unter der Mitarbeit heimischer Architekten gilt es **Konzepte zur Fassadengestaltung** unter Berücksichtigung der Baugeschichte und Baukultur auszuarbeiten. Bingen verfügt durch das „Fassadenprogramm Salzstraße“ bereits über ein solches Konzept, das auf weitere Bereiche Bingens ausgedehnt werden kann.

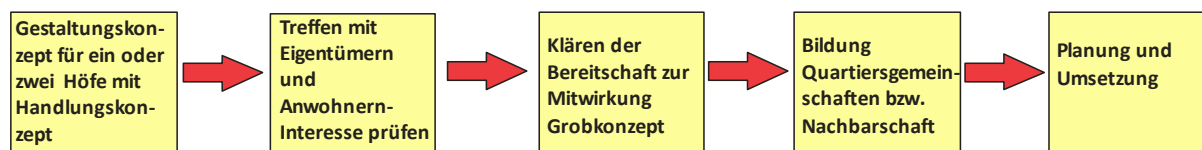
Für die Aktivierung der Eigentümer und Bewohner wurden in dem Arbeitskreis „Stadt- bildpflege/ Baukultur/ Quartiersentwicklung folgende Ideen erarbeitet:

- aktive Bürgerbeteiligung durch persönliche Anrufe und Briefe stärken, um auf die Beteiligung bei der Quartiersentwicklung aufmerksam zu machen
- Quartiersmanagement betreiben/ vermehrte Informationsbereitstellung seitens der Stadt über Fördermöglichkeiten
- Quartiersgemeinschaft durch Quartiersfeste/Veranstaltungen im Quartier stärken
- Kontakte bestehender Institutionen nutzen
- Entwurf einer beispielhaften Quartiersinnengestaltung von einem oder zwei Innenhöfen zur Veranschaulichung
- Aktivierung seitens der Stadt durch gezielte Werbemaßnahmen über Fördermöglichkeiten und Möglichkeiten privater Modernisierungen (beispielsweise durch eine Energie- und Modernisierungsmesse, Plakatwerbung über erhaltene Zuschüsse an Baustellen, Beratungsgutscheine...)
- Schaffung von Kommunikationsräumen zum Austausch unter den Bewohnern beheb Anonymität im Quartier und fördert das Quartiersbewusstsein

Die Stadt sollte durch die Durchführung von städtischen Modernisierungsmaßnahmen (beispielsweise Erneuerung der Straßenräume, Reaktivierung Gebäudeleerstand) Initialzündungen für private Modernisierungsmaßnahmen setzen. Beispiele städtischer Maßnahmen, die positive Auswirkungen auf die angrenzende Quartiersentwicklung mit sich ziehen könnten, sind die Neugestaltung der Fußgängerzone, die Umgestaltung des Umfeldes Basilikastraße 4-6 und die denkmalgerechte Inwertsetzung des Löhrturms.



Der mögliche Ablauf des Aktivierungsprozesses kann wie folgt gestaltet werden:



Möglicher Ablauf des Aktivierungsprozesses zur Quartiersentwicklung, Büro Stadt-Land-plus

Zunächst werden detaillierte Gestaltungskonzepte für ausgewählte Innenhöfe erstellt, die eine mögliche Quartiersinnenentwicklung aufzeigt. Somit werden erste Anreize zur Mitarbeit der Eigentümer und Bewohner gesetzt. In einem nächsten Schritt wird das Interesse an einer Bereitschaft zur Mitwirkung geprüft. Dazu werden die Eigentümer und Bewohner gezielt angesprochen und informiert. Durch informelle Instrumente wie Quartiersfeste oder persönliche Ansprache kann die Bereitschaft unter den Eigentümern und Bewohnern sich aktiv bei der Quartiersentwicklung zu beteiligen wachsen. Als nächster Schritt des Aktivierungsprozesses bilden sich Quartiersgemeinschaften, Nachbarschaften oder „Stammtische“, die sich schlussendlich mit der konkreten Planung und Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Quartier beschäftigen.

Der gesamte Aktivierungs- und Kommunikationsprozess soll durch den Quartiersmanager angestoßen und begleitet werden. Die genauen Aufgaben eines Quartiersmanagers sind in VM12 beschrieben.

VM 6 Integriertes Energetisches Quartierskonzept

Der Klimaschutz auf kommunaler Ebene und die Steigerung der Energieeffizienz ist eine Querschnittsaufgabe. Über die technischen Themen wie Etablierung von Nahwärmenetzen oder Einsatz von erneuerbaren Energien hinaus sind energetische und nachhaltige Faktoren mit städtebaulichen und baukulturellen Anforderungen zur Innenstadtentwicklung zu verknüpfen.

Die vorrangige Zielsetzung des Integrierten energetischen Quartierskonzeptes ist es dabei, die möglichen Potenziale einer CO₂-Einsparung, einer erhöhten Energieeffizienz, einer Integration erneuerbarer Energien und einer Verringerung des Primär- und Endenergiebedarfes im Quartier „Innenstadt Bingen“ zu ermitteln. Darauf aufbauend sind konkrete Maßnahmen auf Wirtschaftlichkeit und Effizienz zu entwickeln und deren Realisierungsmöglichkeiten, vor allem auch im Kontext des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufzuzeigen. Im Ergebnis steht ein quartierbezogenes, langfristiges, energetisches Konzept, welches synergistisch mit der Planung für die Entwicklung der Innenstadt umsetzbar ist.

Dieser Entwicklungs- und Planungsprozess durch die Konzepterstellung soll Anstoßwirkungen erzeugen. Für die Stadt Bingen werden durch die Konzepterstellung und die spätere Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen neben den städtebaulichen Zielen weitere positive Synergien erwartet, z. B. hinsichtlich:



- der Sensibilisierung der Bevölkerung für die Themen „Kommunaler Klimaschutz“ und „Energiewende in den Kommunen“,
- Erkenntnissen über die Übertragbarkeit der umsetzbaren Maßnahmen auf Gebiete mit ähnlicher Siedlungsstruktur,
- positiven Beschäftigungseffekten in der Umsetzungsphase für Fachkräfte und Handwerksbetriebe aus der Region,
- der engen Wechselwirkungen zwischen Innenstadtgebiet und Tourismus.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert gemäß dem Programm „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ (Programmnummer 432, Stand 07/2013) Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und Infrastruktur innerhalb eines räumlich abgegrenzten Quartieres.

Die erforderlichen Arbeitsschritte orientieren sich dabei an den gemäß KfW-Merkblatt 432 (Seite 3) vorgegebenen Inhalten. Die Förderquote des Quartierskonzeptes beträgt 65 %, zusätzliche 20 % Förderung können durch Landesmittel im Rahmen des Projektes „ExWoSt – Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ oder Beteiligung weiterer Akteure (kommunale Versorgungsunternehmen, Sparkassenverbänden, Volksbanken) bereitgestellt werden.

VM 7 Gestaltungskonzept Fußgängerzone

Ausgelöst durch die Umnutzung des ehemaligen Kaufhauses Hertie zum City Center Bingen und im Sinne einer mittelfristig in der gesamten Innenstadt notwendigen Erneuerung der Fußgängerzone soll ein Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum der historischen Innenstadt erstellt werden. Im Rahmen des Konzeptes sind die Nutzungsanforderungen des Einzelhandels, der Gastronomie, von Dienstleistungsbetrieben, Kultureinrichtungen und des Wohnens zu berücksichtigen. Die historischen Straßenzüge und damit verbundenen Plätze sind im Hinblick auf zukünftige Nutzungsanforderungen, das gestalterische Erscheinungsbild und die nutzerfreundliche technische Ausgestaltung zu untersuchen, um die Aufenthaltsqualität und das Image der Innenstadt zu verbessern.

Das Gestaltungskonzept macht Aussagen zur Oberflächengestaltung (Pflaster und Platten) und zur Oberflächenentwässerung. Die Grundsätze der Barrierefreiheit sind zu beachten. Die Gestaltung berücksichtigt dabei sowohl die Straßenräume als auch die an die Fußgängerzone angebundenen Platzräume zwischen Freidhof und Speisemarkt.

Das Konzept macht Aussagen zur Beleuchtung des öffentlichen Raumes unter den Gesichtspunkten einer Ausleuchtung des Raumes und der Inszenierung besonderer Elemente wie Brunnen, Treppen, Skulpturen, etc.. Aussagen zur Ausstattung des öffentlichen Raumes mit Bänken, anderen Sitzmöglichkeiten, Papierkörben, Pollern, Fahrradständern, Fahnenmasten, etc. runden das Konzept ab.

VM 8 Stadteingang Löhrturm

Für die Freistellung, die neue Nutzung und Gesamtgestaltung des Löhrturms ist ein städtebauliches Konzept des nordwestlichen Stadteingangs und ein qualitätsvolles Gestaltungskonzept des Kulturdenkmals zu erstellen.

VM 9 Gestaltungssatzung - Maßnahme zur Stadtbildpflege und Stärkung der Baukultur in der Innenstadt



Die Stadt Bingen verfügt mit ihrer städtischen Baufibel und mit dem „LEITFADEN BAUKULTUR, Anregungen, Tipps und Ideen für das Bauen im Welterbe Oberes Mittelheintal“ bereits über Instrumente für qualitativvolles Bauen in der Stadt. Darüber hinaus betreibt die Stadt Bingen aktive Stadtbildpflege mit dem Fassadenprogramm und dem Förderprogramm für private Modernisierungsmaßnahmen.

Das bestehende Förderprogramm für Modernisierungsmaßnahmen wird im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) fortgeschrieben und an zeitgemäße Anforderungen angepasst.

Mittels einer Gestaltungsatzung soll die städtebauliche Gestaltung innerhalb des Programmgebiets verbindlich geregelt und gesichert werden.

Für Ortsbild prägende Elemente der Gebäude sowie deren Außenanlagen werden Regelungen getroffen, die ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleisten, das zugleich ausreichend Spielräume zulässt für die individuelle Gestaltung durch die einzelnen Bauherren.

Es gilt den vorhandenen Bestand an Gebäuden und Freiflächen sowie bei Neu- und Umbaumaßnahmen die gestalterische Entwicklung zu steuern und das Stadtbild zu sichern und zu erhalten.

Notwendige bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Bausubstanz, des Wohnwertes und der Nutzung für Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Büronutzung sollen gefördert und ermöglicht werden.

VM 10 Vermessungsleistungen

Im Zusammenhang mit einer Reihe von städtebaulichen Konzepten sind Vermessungsleistungen als Informations- und Planungsgrundlage erforderlich.

Anmerkung:

Maßnahme entfällt, da Vermessungen im Rahmen der Einzelmaßnahmen durchgeführt werden.

VM 11 Bauherrenberatung

Eine Bauherrenberatung soll im Laufe der Programmlaufzeit dazu dienen, private Sanierungsmaßnahmen voranzutreiben und Eigentümern modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiger Gebäude vor Ort beratend zur Seite zu stehen und Empfehlungen, Anregungen und Lösungsmöglichkeiten auszusprechen. Zu den Leistungen zählt auch die Ausgabe von Beratungsgutscheinen, die von den Bauwilligen bei Beratungsterminen vor Ort eingelöst werden können. Eine entsprechende Liste von Architekten, Planern und Energieberatern wird vom Stadtbauamt zusammengestellt.



VM 12 Quartiersmanager für die gesamte Programmlaufzeit

Für eine geregelte Koordination der städtebaulichen Erneuerung und vor allem des Prozesses "Kaufhaus Innenstadt" soll ein Quartiersmanager beauftragt werden. Der Quartiersmanager ist die Schnittstelle zwischen Stadtentwicklung, Stadtmarketing und Tourismus und somit der „Kümmerer“ im gesamten Entwicklungsprozess. Zu den ständigen Aufgabebereichen des Quartiersmanagers gehört die Auseinandersetzung mit den Querschnittsthemen Handel, Wirtschaft, Wohnen und Arbeiten im Quartier, Touristik, Kultur, Soziales, Gastronomie, etc.

Er dient als Vermittler zwischen den Akteuren aus der Privatwirtschaft, den Hauseigentümern, Bewohnern und der öffentlichen Hand. Er soll hier zur Kooperation aber auch zur Investition auf allen Ebenen Anstoß geben. Der Quartiersmanager unterstützt beim Fördermittelmanagement - insbesondere im Hinblick auf den zielgerichteten Mitteleinsatz des geplanten Verfügungsfonds (siehe VM 13). Er achtet auf eine themenspezifische Projektentwicklung und initiiert gemeinsam mit der Stadtverwaltung Aktivierungs- und Beratungsinstrumente wie beispielsweise Informationsvorträge, Printmedien, Sprechstunden oder auch Beratungsgespräche. Er unterstützt die Akteure bei der Konzeption, Organisation und Moderation von Beteiligungsprozessen. Diese gilt es so zu gestalten, dass kontinuierlich auch die Kenntnisse der privaten Akteure mit in den Entwicklungsprozess eingebunden werden.

Der Quartiersmanager setzt Impulse zur Aktivierung von Quartiersgemeinschaften und Nachbarschaften in enger Abstimmung mit dem Stadtbauamt. Er begleitet bzw. steuert den Prozess zur Aufwertung ausgewählter Quartiere (siehe VM 5) und unterstützt Quartiersinitiativen. Er organisiert Zwischennutzungen leer stehender Immobilien und Stadtführungen zur Sensibilisierung von Bürgern und Besuchern im Bereich Baukultur (Imageverbesserung). Der Quartiersmanager als Informationsstelle verfügt idealerweise über ein eigenes Büro vor Ort.

Hinsichtlich der Aufgabe der "Verwaltung" des geplanten Verfügungsfonds (vgl. VM 13) obliegt dem Quartiersmanager eine besondere Verantwortung: Er/Sie muss hierbei nicht nur als ausführende Geschäftsstelle fungieren, sondern entsprechende Projekte mit initiieren. Dazu zählt zunächst die Aktivierung der Akteure durch Vermarktung und Bekanntmachung des Verfügungsfonds, etwa durch Veranstaltungen und Printmedien. Im zweiten Schritt muss der Quartiersmanager Schlüsselakteure identifizieren, Netzwerke initiieren und mit ihnen gemeinsam Projektideen konkretisieren. Auch die Beratung und Unterstützung hinsichtlich der Antragsstellung muss der Quartiersmanager übernehmen, ebenso wie die fachliche Begleitung und das "Monitoring" einer bewilligten Maßnahme. Der Quartiersmanager als Verwalter des Verfügungsfonds ist somit ständiger Begleiter der beteiligten Akteure - von der Aktivierungsphase über die Projektidee und Antragsstellung bis zur Abrechnung der abgeschlossenen Maßnahme. Die Netzwerkbildung im Rahmen der Aktivierungsphase des Verfügungsfonds ist eng mit den Zielen des Quartiersmanagements verknüpft. Durch eine gute Kommunikation und ein breites Netzwerk aus Akteuren der öffentlichen Verwaltung und Privaten ist der Quartiersmanager in der Lage, auch unabhängig von seiner Aufgabe als Verwalter des Verfügungsfonds Projekte anzustoßen und Finanzierungsoptionen zu entwickeln.



VM 13 Einrichtung eines Verfügungsfonds

Der Verfügungsfonds stellt ein Instrument dar, das eine Förderung kleinerer Maßnahmen durch private Mittel und öffentliche Zuschüsse ermöglicht. Die Finanzierung des Verfügungsfonds setzt wie folgt zusammen:

- **mindestens** 50% aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln
- **maximal** 50% aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund und Land

Private Mittel könnten von Unternehmern, Einzelhändlern, Anwohnern sowie freiwillige Beiträgen verschiedener Vereine der Stadt Bingen bereitgestellt werden. Bei den Einzelprojekten des Verfügungsfonds handelt es sich gemessen an den Volumina der klassischen Ordnungs- und Baumaßnahmen der Städtebauförderung um eher geringfügige bis marginale Budgets. Der Verfügungsfonds soll genutzt werden, um vorwiegend nicht-investive und investitionsvorbereitende Maßnahmen der privaten Akteure zu fördern und damit zur Aufwertung der Innenstadt beizutragen. Hierzu können folgende Maßnahmenbereiche zählen (nicht abschließend):

- Belebung und Aufwertung des Einzelhandels
- Verbesserung des Wohnumfelds
- Aufwertung des Stadtbildes
- Stärkung der Baukultur
- Öffentlichkeitsarbeit & Imagebildung
- Aktivierung & Förderung des ehrenamtlichen Engagements

Die Zielstellungen des Fonds, das Fondsvolumen, der Einfluss der Stadt, die Vergaberichtlinien oder die Organisationsstruktur müssen in einer Satzung festgelegt werden. Die dabei entwickelten Förderkriterien des Verfügungsfonds sollen so gestaltet werden, dass sie eine möglichst vielfältige Projektarbeit ermöglichen. Zudem könnten Teile der geplanten Aktivierungs- und Beteiligungsprozesse in der Quartiersinnenentwicklung ebenso durch den Verfügungsfonds finanziert werden (z.B. Konkrete Unterstützung von Eigentümern/Anwohnern bei der Umgestaltung).

Zur Verwaltung des Verfügungsfonds soll eine Geschäftsstelle bestimmt werden die in Einvernehmen mit der Stadt organisatorische Aufgaben erfüllen und die Interessen der lokalen Akteure vertreten könnte. Zur Entscheidung über die Finanzierung von Projekten aus Mitteln des Verfügungsfonds soll ein entsprechendes Gremium eingesetzt werden, das aus Vertretern der Stadtverwaltung, der genannten Verbände (BUZ/Werbegemeinschaft), dem Quartiersmanager und wahlweise auch aus privaten Bürgern besteht. Dieses Gremium wurde im zweiten themenbezogenen Workshop bereits informell gebildet und soll nun in weiteren Sitzungen maßgeblich am Verfahren zur Implementierung des Verfügungsfonds beteiligt werden. Eine formelle Festlegung der Gremienmitglieder soll nach dem offiziellen Beschluss des ISEKS und der Maßnahme VM 13 erfolgen.



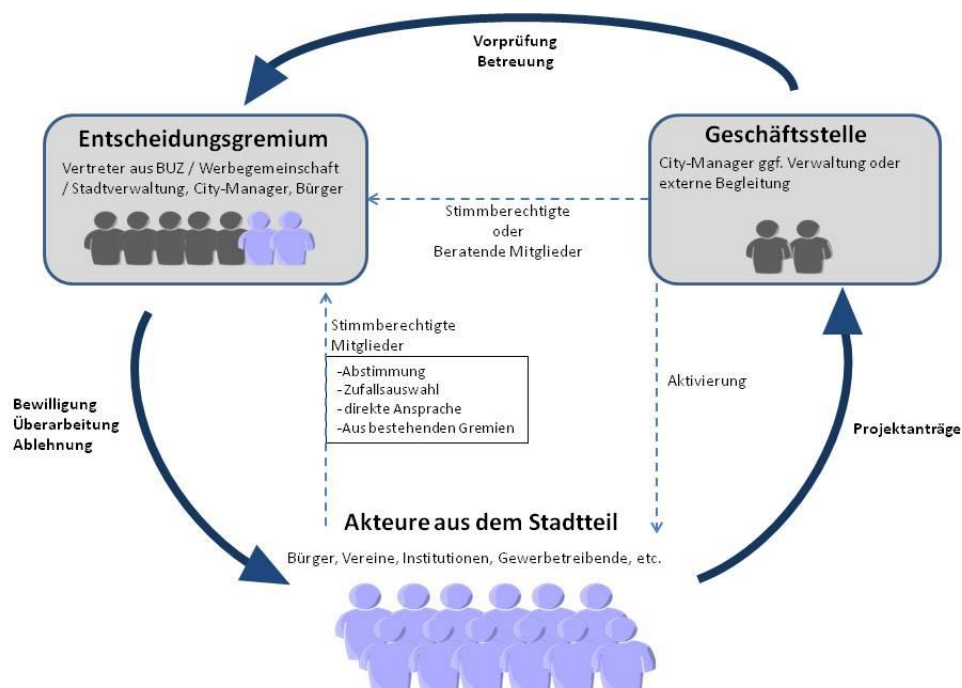


Bild: Verwaltungsstruktur des Verfügungsfonds (Quelle: Stadt-Land-plus/Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung "Verfügungsfonds in der Städtebauförderung", Nov. 2012)

Die Werbegemeinschaft Bingen e.V. sowie „Bingen Unternehmen Zukunft (BUZ)“ signalisierten bereits grundlegend ihre Bereitschaft zu einer finanziellen Beteiligung am Verfügungsfond, allerdings unter der Voraussetzung eines vorgeschalteten Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts. Dieses Konzept soll unter Mitwirkung des lokalen Gremiums erarbeitet werden und gilt als erster entscheidender Schritt zur Implementierung des Verfügungsfonds. Des Weiteren soll das Gremium die genaue Ausrichtung des Verfügungsfonds vertiefend behandeln sowie einen Kriterienkatalog zur Bestimmung der Förderfähigkeit von Projekten entwickeln.

Parallel zu den Arbeiten des lokalen Gremiums sollen weitere privatwirtschaftliche Akteure für eine finanzielle Beteiligung am Verfügungsfonds akquiriert werden, die bisher nicht Mitglied in einem der genannten Verbände vertreten sind. BUZ und Werbegemeinschaft haben zudem bereits in Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass eine Verwaltung des Verfügungsfonds (Geschäftsstelle) im eigenen Haus aufgrund fehlender personeller Ressourcen nicht realisierbar ist. Daher wird angedacht, die operative Fondverwaltung beim geplanten Quartiersmanager anzusiedeln (vgl. VM 12).



VM 14 Konzept „Aufwertung der Freiräume im Burggraben“

Der Burggraben ist ein wichtiger innerstädtischer Grünzug und dient der Naherholung und der Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Schloßberg. Derzeit zeigt sich der Freiraum jedoch gestalterisch wie auch hinsichtlich des Zustands der Erschließungsanlagen sanierungsbedürftig. Stellenweise ist die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet. Eine Erneuerung und eine attraktive Aufwertung des Freiraums können nur unter Einbindung verschiedener Fachdisziplinen erfolgen (Gartenamt, Amt für Touristik, Veranstaltungsmanagement und Städtepartnerschaften, Denkmalpflege). Daher ist die Erstellung eines Gesamtkonzeptes als Grundlage für Sanierungs- und Inwertsetzungsmaßnahmen vorgesehen.

VM 15 Einfacher Bebauungsplan „Innenstadt Bingen“

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie der Erreichung der Sanierungsziele im künftigen städtebaulichen Erneuerungsgebiet sollte ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Gemäß Punkt 5.1.6 der Verwaltungsvorschrift für Förderung der städtebaulichen Erneuerung muss die angestrebte Entwicklung, Neuordnung oder Aufwertung des Erneuerungsgebietes soweit wie möglich langfristig bspw. durch Bebauungspläne gesichert werden.

Insbesondere mit Hinblick auf das Sanierungsziel die Wohnqualität im Stadtkern durch Auflockerung, „Licht, Luft und Sonne“ zu steigern und den Grünanteil in den einzelnen Quartieren zu erhöhen, sollte Festsetzungen zur Abgrenzung der überbaubaren Fläche definiert werden. Damit soll eine unkontrollierte Nachverdichtung vor allem in den Blockinnenbereichen verhindert werden.

Außerdem sollten präzisierende Regelungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen werden, um nicht erwünschte Nutzungen zu vermeiden und die Gestaltung von Werbeanlagen definiert werden.

VM 16 Sanierungsberatung

Zur Umsetzung der Stadtumbaumaßnahme kann ein Sanierungsberater beauftragt werden, um die Verwaltung bei der Steuerung und Umsetzung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zu unterstützen. Der Leistungsschwerpunkt des Sanierungsberaters liegt insbesondere bei der verfahrensmäßigen Begleitung der Verwaltung bei Fragen des Finanzierungs- und Fördermittelmanagements und Beratung bei der Förderung privater und öffentlicher Vorhaben sowie Sonderthemen.

6.1.2 Ordnungsmaßnahmen (OM)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören gemäß § 147 BauGB:

1. die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
2. der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
3. die Freilegung von Grundstücken,
4. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
5. sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.



OM 1 Bodenordnung einschließlich Grunderwerb

OM 1.1 Grunderwerb zur Freilegung von Grundstücken für geplante Bauvorhaben

Der Erwerb städtebaulicher Schlüsselobjekte sollte eine weitere Maßnahme entsprechend der Gesamtziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes darstellen. Denn im Hinblick auf die gestalterische Aufwertung der Innenstadt sowie die Erschließung öffentlicher Gebäude ist ein Grunderwerb erforderlich.

Je nach Bedeutung und finanziellen Möglichkeiten, kann die Stadt Bingen die Um-/Wiedernutzung einzelner Gebäude steuern und beeinflussen. Die Eigentümer werden über die Planungsabsichten unterrichtet und beteiligt. Nachfolgende Objekte sollten in diesem Sinne besonders beachtet werden:

- Salzstraße 2/Fruchtmarkt 11 (486 m²),
- Untere St. Nikolausgasse 7 (43 m²),

OM 2 Freilegung von Grundstücken

OM 2.1 Abbruch nicht erhaltenswerter Gebäude und OM 2.2 Abbruch nicht erhaltenswerter Nebengebäude zur Neuordnung von Blockinnenbereichen (privat)

Es wird die Beseitigung unter- bzw. ungenutzter und mangelhafter Bausubstanz zur Entwicklung potenzieller Bau- und Entwicklungsflächen nach Einzelprüfung und Erforderlichkeit empfohlen.

In einigen Bereichen der Innenstadt führen hohe Baudichten in Verbindung mit dem schlechten baulichen Zustand der Gebäude und ungenügender verkehrlicher Erschließung (enge Gassen, fehlende Stellplätze) zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität. Sowohl zahlreiche Gebäude als auch private Freiräume weisen dort einen hohen Erneuerungsbedarf auf (mangelnde Nutzbarkeit, bauliche Defizite).

Ziel ist die Steigerung der Wohnqualität im Hinblick auf die Verbesserung von Belichtung und Belüftung sowie die Schaffung wohnungsnaher Freiräume. Durch Rückbau von (nicht erhaltenswerter) Bausubstanz - insbesondere von Nebengebäuden in den Blockinnenbereichen und Innenhöfen - kann oftmals eine höhere Wohn- und Freiraumqualität erreicht werden.

Es wird empfohlen, folgende Gebäude zugunsten des öffentlichen Bedarfs abzubauen:

- Basiliakastraße 4 und 6,
- Salzstraße 2/Fruchtmarkt 11,
- Nebengebäude Fruchtmarkt 1,
- Untere St. Nikolausgasse 7.

Das Anwesen Schmittstraße 27 (Café Benz) soll aufgrund eines dringenden öffentlichen Interesses abgebrochen werden.

In folgenden Blockinnenbereichen sollten Nebengebäude abgebrochen werden:

- Amtsstraße/Rathausstraße,
- Rathausstraße/Salzstraße,
- Laurenzigasse/Salzstraße,
- Am Burggraben/Marschallgasse,
- Schloßbergstraße.



OM 3 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

OM 3.1 Umfeldgestaltung City Center Bingen: Aufwertung der Straßenräume und Umgestaltung des Vorplatzbereichs

Im Sinne einer Vereinheitlichung und gestalterischen Aufwertung der öffentlichen Räume der Innenstadt, sollte insbesondere im Hinblick auf die geplante Reaktivierung des Gebäudes als Einkaufsgalerie das Gebäudeumfeld aufgewertet werden.

Die bestehende Freiraumsituation wird von ausladenden Treppenanlagen beherrscht, die eine sinnvolle Nutzung der Flächen verhindert. Zudem hinterlässt das Erdgeschoss aufgrund der vorangestellten Treppenanlage sowie der überkragenden Obergeschosse den Eindruck eines dunklen Kellers. Der Haupteingangsbereich kommt kaum zur Geltung, da er durch Verkaufsauslagen zugestellt ist.

Ziel ist eine repräsentative Gestaltung des Haupteingangs, verbunden mit einer Neuordnung des Vorbereichs an der Ecke Basilikastraße/Amtsstraße. Die Erdgeschosszone sollte stärker hervortreten und sich zur Einkaufsstraße hin öffnen, auch, um eine bessere Belichtung und eine Rücknahme des „Kellercharakters“ zu begünstigen. An die Stelle der Treppenanlage sollte eine großzügige Schlepptreppe treten, welche sich sanfter den topografischen Verhältnissen anpasst, mehr Licht ins Erdgeschoss lässt und eine sinnvollere Ausnutzung der Vorfläche garantiert.

OM 3.2 Weg am Fuß des Schloßbergs

Der bestehende unbefestigte Weg vom Treppenaufgang in der Schloßbergstraße bis zum Plateau oberhalb des Bürgermeister-Neff-Platzes soll mit einer wassergebundenen Oberfläche ausgebaut werden. Die Verbindung wird von vielen Fußgängern genutzt, ist bei schlechtem Wetter jedoch derzeit kaum begehbar.

OM 3.3 Neugestaltung der Fußgängerzone, Salzstraße

Die Neugestaltung der Fußgängerzone Salzstraße ist ein Schlüsselprojekt für die Entwicklung der Innenstadt. Die Salzstraße stellt die direkte, fußläufige Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Rheinufer dar und ist somit gleichermaßen Eingangsportale zur Stadt. Ein hochwertiges Erscheinungsbild und gute Aufenthaltsqualität sind daher unabdingbar. Für die barrierefreien Oberflächenbeläge und neuen Ausstattungselemente im öffentlichen Raum (Beleuchtung, Mülleimer, Fahrradständer etc.) ist im Sinne von Corporate Identity ein durchgängiges Design festzulegen. Eine zeitgemäße Formsprache in charakteristischer Materialwahl (regionsbezogen) sowie die Platzierung im Hinblick auf den Kontext des prägnanten Stadtraums und der historischen Bebauung unter den Gesichtspunkten Platzbedarf und Funktionalität sind maßgebende Kriterien. Empfehlenswert wäre eine Fortführung des hochwertigen einheitlichen Material- und Ausstattungskanons, der im Zuge der Landesgartenschau 2008 im Bereich der Rheinanlagen verwendet wurde, um somit eine Homogenität des Mobiliars der Gesamtstadt zu erreichen.

Die Sanierung unterirdischer Infrastruktur ist im Rahmen des Programms "Aktive Stadtzentren" nicht förderfähig. Es sollte jedoch geprüft werden, inwieweit die unterirdischen Versorgungsleitungen und Kanäle in der Salzstraße erneuerungsbedürftig sind. Je nach Erfordernis könnte demnach eine umfassende Erneuerung in zeitlicher Verbindung mit der Erneuerung des Straßenbelags gestellt werden.

OM 3.4 Neugestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes



Der Friedrich-Ebert-Platz dient heute nahezu ausschließlich als Parkplatz für die benachbarten Nutzungen (Heilig-Geist-Hospital, Bürgerbüro, Gastronomie, Wohnen). Die 21 Stellplätze sind stark nachgefragt und erzeugen vor allem tagsüber durch hohe Umschlagfrequenz einen erheblichen Parksuchverkehr.

Neben der monofunktionalen, auch gestalterisch stark vom Kfz-Verkehr geprägten Nutzung, führen auch seine gegenüber der Hauptachse Kapuzinerstraße zurückgesetzte Lage und die teilweise fehlenden bzw. zu wenig ausgeprägten Raumkanten dazu, dass der städtische Raum heute nicht als Platz wahrgenommen wird.



Friedrich-Ebert-Platz, © Stadt-Land-plus

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 Bewohnern der umgebenden Bebauung als auch Beschäftigten und Besuchern der im Umfeld angesiedelten Einrichtungen einen attraktiven Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität bietet. Für die vollständig entfallenden Stellplätze kann Ersatz im Rahmen des Konzepts zur Errichtung von Quartiersgaragen geschaffen werden.

Zudem können ggfs. bei Realisierung der vorgeschlagenen Neubauten in geringem Umfang Tiefgaragenstellplätze geschaffen werden.

Das Konzept geht davon aus, dass das Bürgerbüro wie geplant an den Standort Basilikastraße 4-6 verlagert wird und dass der Parkdruck auf dem Friedrich-Ebert-Platz ohnehin geringer wird.

OM 3.5 Neugestaltung des Freidhofs inklusive Freitreppe zur Stefan-George-Straße

Der Freidhof sowie das Umfeld der Basilika St. Martin erfordern als bedeutsame Kristallisationspunkte der Stadtgeschichte und als Bindeglieder zwischen Fußgängerzone und Nahe-Ufer weitgehenden Handlungsbedarf. Die Platzflächen sind nicht mehr zeitgemäß gestaltet und weisen wenig Aufenthaltsqualität auf. Sie sind aufgrund ihrer Lage in der Stadt sowie der bedeutungsträchtigen Bausubstanz und Nutzung stadtbildprägend. Das Umfeld der Basilika ist als früherer Friedhof ummauert und wirkt zur unmittelbar angrenzenden Fußgängerzone eher verschlossen. Eine klare Zugänglichkeit zum Nahe-Ufer ist nicht gegeben.

Das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept schlägt die Neugestaltung des Freidhofs und des Umfeldes der Basilika St. Martin inkl. einer Freitreppe zur Stefan-George-Straße vor. Diese Maßnahme entspricht einem der Kernziele des Konzeptes und zwar der Schaffung von attraktiven Stadteingängen sowie Portalen zu Rhein und Nahe. In Verbindung mit dem Ersatzneubau der Stadtbibliothek/Standesamt und des Bürgerbüros führt dies zu einer gestalterischen und funktionalen Stärkung des „Kulturquartiers“ von Bingen.

Nach Möglichkeit sollte die Fläche des sich am Nahe-Ufer befindenden Rondells in die Maßnahme miteinbezogen werden, da die Platzfläche einer gestalterischen Aufwertung bedarf.



6.1.3 Baumaßnahmen (BM)

Zu den Baumaßnahmen gemäß § 148 BauGB gehören sämtliche bauliche Maßnahmen, die der Verwirklichung der Städtebaulichen Entwicklungsziele dienen. Hierzu zählen:

1. die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude, die in Erscheinungsbild und Ausstattung Missstände oder Mängel aufweisen und grundsätzlich instand gesetzt werden sollen,
2. die Neubebauung und die Ersatzbauten,
3. die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie
4. die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

Nachfolgend werden die wichtigsten Maßnahmenvorschläge erläutert.

BM 1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden sowie die hiermit ggfs. verbundenen Ordnungsmaßnahmen an den Grundstücken stellen im Rahmen des Programms „Aktive Stadtzentren“ einen Kernbestandteil dar. Sie werden nach Maßgabe der Modernisierungsrichtlinie und des vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gefördert.

Hierzu zählen u.a. Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude, zur Verbesserung des Wohnumfeldes, Fassadensanierung, Verbesserung der Wärmedämmung oder alters- und behindertengerechte Umbaumaßnahmen.

BM 2 Denkmalgerechte In-Wert-Setzung des Löhrturms

Der historische Löhrturm befindet sich an markanter Stelle zwischen Fruchtmarkt und Löhrgasse, ist jedoch für die Öffentlichkeit heute nicht mehr sichtbar. In der Vergangenheit war er als Bastion Teil der Stadtmauer. Im Laufe der Zeit wurde er allerdings mit Wohngebäuden umbaut, sodass man ihn jetzt sowohl von der Löhrgasse, als auch vom Fruchtmarkt nur noch erahnen kann.

Vom Fruchtmarkt her gesehen verdeckt das Nebengebäude der Adresse Fruchtmarkt Nr. 1 den Turm. Dieses Nebengebäude ist unbewohnt und weist enorme bauliche Mängel auf. Es ist geplant, das Gebäude abzubauen.

Diese Maßnahme schafft nicht nur die Wiederherstellung der Sichtbarkeit des Löhrturms sondern auch eine direkte Zugänglichkeit. Ferner soll die Freifläche, welche durch den Abbruch des Gebäudes entsteht, entweder mit einer neuen sinnvollen Bebauung ergänzt werden oder als attraktiver Freiraum am Stadteingang Rhein-Nahe-Eck (Portal) fungieren.

BM 3 Neubaumaßnahmen

BM 3.1 Hildegard-Erlebnis-Zentrum mit Tourist Info und Weinmarkt



Hildegard von Bingen war eine bekannte Universalgelehrte des Mittelalters. Ihre Werke be-
fassen sich mit Medizin, Musik, Religion, Ethik und Kosmologie. Um das Jahr 1150 gründete
sie die Klosteranlage Rupertsberg. Die meisten ihrer Werke entstammen dieser Zeit. Heute
wirbt Bingen insbesondere mit dem Leitspruch „Land der Hildegard“. Der geschichtlichen
Bedeutung Hildegards von Bingen geschuldet, wird das Hildegard-Erlebnis-Zentrum in Bin-
gen seinen Platz finden und als kulturelle Begegnungszone und identifikationsstiftender Ort
für Besucher und Bürger dienen.



Standort des Hildegard-Erlebnis-Zentrum, © Stadt-Land-plus

Als Standort ist der Übergang von der Rheinpromenade zur Innenstadt vorgesehen. Das
Grundstück Salzstraße 2/Fruchtmarkt 11 bietet sich hervorragend an, denn der bauliche wie
auch gestalterische Zustand des bestehenden Gebäudekomplexes (ehemaliger Gast-
hof/Hotel) beeinträchtigt die sehr markante Stelle negativ. Die Anmutung des wichtigsten
Zugangs vom Rheinufer in das Zentrum wird der Funktion als Tor zwischen Innenstadt und
Rhein in keiner Weise gerecht. Das Gestaltungskonzept des neuen Baukörpers könnte an
die Zeit des Mittelalters der Hildegard von Bingen anknüpfen. Als Tor zur Innenstadt soll das
Hildegard-Erlebnis-Zentrum in repräsentativer Architektur mit starker Symbol- und Signalkraft
wirken. Die Innenräume sollen der Verlagerung des Infozentrums aus der Schmittstraße die-
nen und um Ausstellungs-/Veranstaltungsräume erweitert werden.

Im Zuge des Beteiligungs- und Diskussionsprozesses reifte die Idee, zur Stärkung des
Standorts im Übergang von Rheinpromenade zur Innenstadt, die Tourist-Information und den
„Weinmarkt“ zur Präsentation und Vermarktung des Weines der vier angrenzenden Wein-
baugebiete, in das neue Zentrum zu integrieren. Diese Bündelung der kulturhistorisch (Hil-
degard) und kulturlandschaftlich (Wein) wichtigsten Potenziale an einem Standort schafft
Synergieeffekte, die als zentrale touristische Anlaufstelle in prominentester Lage eine starke
Magnetwirkung entfalten. Gleichzeitig entstehen mit dem neuen Standort der Tourist-Info
auch organisatorische und personelle Führungsvorteile im Sinne einer wirtschaftlichen Opti-
mierung und ganzheitlichen Besucherbetreuung.

BM 4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

BM 4.1 Ersatzneubau Bibliothek/Standesamt im Bereich Basilikastraße 4-6



Am Standort Basilikastraße 4-6, in unmittelbarer Nähe zu Volkshochschule, Musikschule, Kulturzentrum, Gemeindehaus der katholischen Kirchengemeinde und Stefan-George-Museum, soll die neue Binger Stadtbibliothek und das Standesamt mit Archiv (Personenstandswesen) errichtet werden.

Im Rahmen eines Architektenwettbewerbs (Mehrfachbeauftragung) wurden im Jahr 2013 Vorentwürfe eingereicht. Wettbewerbsaufgabe war allerdings nicht die neue Stadtbibliothek, sondern das Bürgerbüro als Teil des Raumprogramms. Mit dem geänderten Nutzungskonzept empfiehlt sich die Fortschreibung der Wettbewerbsaufgabe, insbesondere vor dem Hintergrund der deutlich differenzierteren Planungsanforderungen eines zeitgemäßen „Medien-, Kommunikations- und Bildungszentrums mit übergreifenden und zielgruppenspezifischen Angeboten für alle Teile der Binger Stadtgesellschaft“ (vgl. Konzept Dr. Schmandt, Stadt Bingen, Juni 2014) im „Kulturquartier“ der Binger Innenstadt.

Die neue Stadtbibliothek mit einer Nutzfläche von ca. 520 m² dient verschiedenen Zielgruppen. Mit einem Medienbestand von derzeit ca. 27.000 Einheiten (Literatur und sonstige Medien) spricht sie alle Generationen der Binger Bürgerschaft an. Kooperationen mit den Kultur- und Bildungseinrichtungen aus Stadt und Region (Schulen, Kindergärten, Kirchen, Vereine, Museen, etc.) sind elementarer Bestandteil des Konzepts.

Grundsätzlich zielen Ausstattung und Möblierung neben funktionalen Gesichtspunkten auch auf die Erlangung größtmöglicher Aufenthaltsqualität. Ausreichend dimensionierte und technisch gut ausgestattete Gruppen- und Veranstaltungsräume ermöglichen bibliothekspädagogische Veranstaltungen für Schulklassen, Ausstellungen, Vorträge (Literatur-Cafe) und Leseabende sowie unterschiedliche Bildungsangebote im Bereich der neuen Medien (Sprach- und Leseförderung).

Ein offener Eingangsbereich mit attraktivem Zeitungs- und Zeitschriftenangebot, einer PC-Medienstation sowie mit Erfrischungsmöglichkeiten dient auch anderen Besuchern des neuen Gebäudes. Eine hohe Durchlässigkeit zwischen Innen- und Außenraum schafft eine gute Anbindung zum umgebenden Platz, lädt zum Verweilen ein und fördert Begegnungen im Binger „Kulturquartier“.



BM 4.2 Gestaltung östlicher Burgzugang

Der Bereich des östlichen Burgvorfeldes bedarf einer Attraktivierung. Die ungestaltete Eingangssituation mit einer Dominanz des Ruhenden Verkehrs sowie einer schlechten Zugänglichkeit insbesondere für Gehbehinderte werden einem Zugang zur Burg nicht gerecht.



Eine erste Maßnahme wird sein, die vorhandenen Stellplätze aus dem visuell wahrnehmbaren Bereich zu entfernen. Unter Ausnutzung der topografischen Verhältnisse soll eine Tiefgarage entstehen. Diese kann in Verbindung mit einer ergänzenden Gebäudezeile an der Cronstraße errichtet werden. Die neue Gebäudezeile soll sich städtebaulich an die Nachbarbebauung anlehnen und die Cronstraße stärker räumlich fassen. Der Zugang zur Tiefgarage kann sich fortan an der neuen Gebäudezeile der Cronstraße befinden.

Gestaltungsplan östliches Burgvorfeld, © Stadt-Land-plus

In Zukunft sollen die Kfz-Zufahrt zur Burg sowie der Fußwegzugang räumlich getrennt sein. Der motorisierte Verkehr wird von der Cronstraße auf die Ebene der Burg geführt und Fußgängern wird über das Tor an der Mariahilfstraße ein barrierefreier Zutritt ermöglicht.

Eine neue Oberflächengestaltung, eine Baumreihe sowie eine Aussichtsbastion sorgen für eine gestalterische Aufwertung des Burgvorfeldes und dienen einem repräsentativen Burgzugang.

BM 4.3 Aufwertung des Burggrabens als wohnungsnaher Freiraum

Der Burggraben bietet enormes Potenzial eines wohnungsnahen Freiraums im Sinne einer grünen Oase. Die Zugänglichkeit aus den umliegenden Wohnquartieren muss hierfür verbessert werden. Damit einher geht eine Sanierung der Wegoberflächen, Treppen und Mauern. Zugunsten einer besseren Belichtung sollen einzelne Bäume entfernt werden.

6.2 Maßnahmen- und Kostenübersicht

Das Gesamtinvestitionsvolumen im Rahmen des ISEKs, für den maximalen Förderzeitraum von zwölf Jahren, beträgt nach einer groben Kostenschätzung rund **8,7 Mio. Euro**. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über den aktuellen Diskussions- und Planungsstand.

Die Maßnahmenübersicht wurde in Prioritätskategorien von A bis C eingeteilt, wobei A oberste Priorität und C unterste Priorität darstellt.

Die Übersicht deckt sich auch mit den Inhalten der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Ko-Fi). Es ist anzumerken, dass im Verlauf des Stadterneuerungsprozesses in den nächsten Jahren eine Veränderung hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung aber auch des Wegfalls oder Hinzukommens von Maßnahmen erfolgen kann. Dies ist dann bei Bedarf zu ergänzen und durch den Stadtrat im Einzelfall zu entscheiden.



Priorität

- A) kurzfristig
- B) mittelfristig
- C) langfristig

| lfd. Nr. | Maßnahmenübersicht mit Beschreibung | Bruttokosten in EUR (ca./ gerundet) | Priorität |
|----------|---|-------------------------------------|-----------|
| 1. | VM 1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept | 90.000 | A |
| | VM 1 Öffentlichkeitsarbeit, Workshops | 24.000 | A |
| | VM 2 Aufstellen einer Modernisierungsrichtlinie | 8.000 | A |
| | VM 3 Parkraumkonzept/Standortprüfung Quartiersgaragen | 20.000 | A |
| 2. | VM 4 Begleitung und Moderation des Prozesses "Kaufhaus Innenstadt"; <i>Maßnahme entfällt</i> | 0 | |
| 3. | VM 5 Quartiersentwicklung zur Aufwertung von bis zu 6 Hinterhöfen/Blockinnenbereichen | 20.000 | A |
| 4. | VM 6 KFW-Quartierskonzept | 100.000 | A |
| 5. | VM 7 Gestaltungskonzept Fußgängerzone | 30.000 | A |
| 6. | VM 8 Gestaltungs- und Nutzungskonzept Stadteingang am Löhrturm | 10.000 | A |
| 7. | VM 9 Gestaltungssatzung | 30.000 | A |
| 8. | VM 10 Vermessungsleistungen; <i>Maßnahme entfällt</i> | 0 | |
| 9. | VM 11 Bauherrenberatung, Beratungsgutscheine | 20.000 | B |
| 11. | VM 12 Quartiersmanager für die gesamte Programmlaufzeit | 495.000 | A |



| | | | |
|------|---|-----------|------------|
| 14. | VM 13 Einrichtung eines Verfügungsfonds | 90.000 | A |
| 15. | VM 14 Gesamtkonzept zur Umgestaltung des Burggrabens | 10.000 | |
| 16. | VM 15 Einfacher Bebauungsplan „Innenstadt Bingen“ | 80.000 | |
| 17. | VM 16 Sanierungsberatung | 105.000 | |
| 18. | OM 1 Bodenordnung einschl. Grunderwerb | | |
| 1.1 | Salzstraße 2, Fruchtmarkt 11, Untere St. Nikolausgasse 7 | 121.400 | B-C |
| 19. | OM 2 Freilegung von Grundstücken | | |
| 2.1 | Abbruch nicht erhaltenswerter Gebäude (Basilikastraße 4 und 6, Anbau Fruchtmarkt 1, Salzstraße 2, Fruchtmarkt 11, Untere St. Nikolausgasse 7, Schmittstraße 27) | 327.000 | A-B |
| 2.2 | Abbruch nicht erhaltenswerter Nebengebäude zur Neuordnung von Blockinnenbereichen (privat) | 150.000 | B |
| 20. | OM 3 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen | | |
| 3.1 | Ehemaliges Hertie-Gebäude: Aufwertung der Straßenräume im Umfeld (Amtsstraße, Kaufhausgasse, Basilikastraße) | 415.949 | A |
| 3.2 | Weg am Fuß des Schloßbergs (Bürgermeister Neff-Platz zum Treppenaufgang Schloßbergstraße) | 30.000 | A |
| 3.3. | Neugestaltung der Fußgängerzone Salzstraße | 200.000 | B |
| 3.4 | Aufwertung des Friedrich-Ebert-Platzes (Rückbau Parkplätze, Oberflächen, Bäume, Wasserspiel, Möblierung) | 300.000 | B-C |
| 3.5 | Neugestaltung und Aufwertung des Umfelds der Basilika St. Martin/ Freidhof inkl. Freitreppe zur Stefan-George-Straße | 784.000 | B |
| 21. | BM 1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (ca. 2 Objekte/Jahr á 30.000 € | 580.000 | B |
| 22. | BM 2 Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude | | |
| 2 | Denkmalgerechte Inwertsetzung des Löhrturms | 267.000 | B |
| 23. | BM 3 Neubaumaßnahmen (KG 300 & 400) | | |
| 3.1 | Errichtung des Hildegard-Erlebniszentrum mit Weinmarkt und Tourist-Info | 1.500.000 | C |
| 24. | BM 4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen | | |
| 4.1 | Ersatzneubau Bibliothek (Anteil) im Bereich Basilikastraße 4-6 | 2.500.000 | A |



| | | | |
|-----|---|------------------|----------|
| 4.2 | Gestaltung östlicher Burgzugang (Treppe/Rampe zur Mariahilfstraße, Rückbau Parkplätze und Fahrgasse, Aussichtsbastion, Begrünung | 360.000 | C |
| 4.3 | Aufwertung des Burggrabens als wohnungsnaher Freiraum (Sanierung Wegoberflächen und Treppen, Auslichtung Baumbestand, Möblierung) | 20.000 | B |
| | Bruttokosten | 8.687.349 | |

6.3 Ergänzende Maßnahmen (andere Fördermittel und private Investitionen)

Die in der Tabelle enthaltenen unmittelbar wirksamen Maßnahmen des ISEKs werden ergänzt um begleitende bzw. die Innenstadtentwicklung flankierende Maßnahmen, die die Zielsetzungen des Rahmenplans unterstützen.

Der zusätzliche Finanzierungsbedarf durch private Investitionen oder Projekte, die mit anderen Fördermitteln unterstützt werden, liegt bei **23,61 Mio. Euro** (siehe Tabelle ergänzende Maßnahmen). Hierbei sind die Kosten für mehrere Maßnahmen, deren Kostenrahmen derzeit noch nicht vorliegen, nicht berücksichtigt.

| Lfd. Nr. | Maßnahmenübersicht mit Beschreibung | Bruttokosten in EUR (ca./ gerundet) |
|-----------|---|-------------------------------------|
| 1. | Sonstige Ordnungsmaßnahmen | |
| 1.1 | Neugestaltung und Aufwertung des Naheufers zwischen Schlossberg-Straße und Brunnen am Freidhof (Parkplätze, Geh-/Radweg, Ausstattung) | 1.600.000 |
| 2. | Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen | |
| 2.1 | Ausbau und gestalterische Aufwertung von Straßenräumen | |
| | Rochusstraße inkl. Minikreisel Ämterhaus | 460.000 |
| | Rochusallee zwischen Ämterhaus und Frankenstraße | 130.000 |
| | Mariahilfstraße | 310.000 |
| | Vorstadt zwischen Salzstraße und Kreisel Hospitalstraße | 400.000 |
| | Vorstadt zwischen Kreisel und Hospitalstraße und ZOB | 300.000 |
| | Stefan-George-Straße zwischen Schloßbergstraße und Freidhof | 330.000 |
| 2.2 | Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Zuge von Hauptverkehrsstraßen („Shared Space“) | |
| | Stefan-George-Straße: Vorfeld Kindergarten/Basilika/Kulturzentrum (Integration Bushaltestelle) | 380.000 |
| | Mariahilfstraße/Östliches Burgvorfeld (Integration Bushaltestelle) | 140.000 |
| | Querung Salzstraße/Starkenburger Hof (Integration Bushaltestelle) | 300.000 |
| | Stefan-George-Straße: Einmündung Beuchergasse/Hintere Grube | 70.000 |
| 2.3 | Straßenraumumbau zu verkehrsberuhigten Bereichen (Mischprinzip) | |
| | Martinstraße | 180.000 |
| | Am Burggraben (beide Abschnitte) | 150.000 |
| | Cronstraße | 130.000 |
| 3. | Reaktivierung Gebäudeleerstand | |
| 3.1 | Umbau und Sanierung Apostelhof-Passage (EG und Fassade, privat) als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum | 3.000.000 |
| 3.2 | Bürgerbüro, Umbau Druckerein Pennrich Nebengebäude (Schwarzes Haus) inkl. Erwerb der Immobilie | 500.000 |
| 4. | Neubaumaßnahmen | |
| 4.1 | Neubebauung des Parkplatzes Cronstraße/Burg Klopp (Generationenhaus/Betreutes Wohnen, privat) | 4.500.000 |
| 4.2 | Errichtung eines Büro, Geschäfts- und Wohngebäudes als südliche Raumkante am Friedrich-Ebert-Platz (privat) | 2.000.000 |
| 4.3 | Errichtung eines Nahebalkons als Kombination aus Aussichtsplattform | 140.000 |



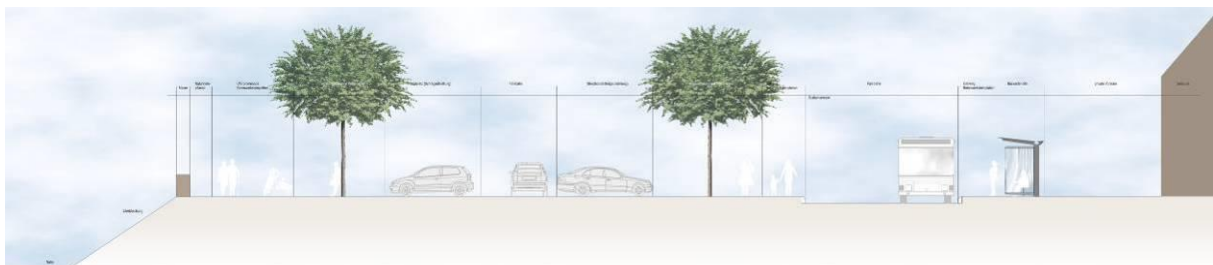
| Lfd. Nr. | Maßnahmenübersicht mit Beschreibung | Bruttokosten in EUR (ca./ gerundet) |
|----------|--|-------------------------------------|
| | und Schwimmsteg für Paddler | |
| 4.4 | Parkhaus Fruchtmarkt (3-4 Ebenen) inkl. Durchgang zur Badergasse | 1.100.000 |
| 4.5 | Automatisches Parkhaus Vorstadt (7 Ebenen) | 2.000.000 |
| 4.6 | Tiefgarage Cronstraße in Verbindung mit Neubebauung Parkplatz (2 Ebenen) | 3.500.000 |
| 4.7 | Parkdeck Hospitalstraße (2-3 Ebenen) | 700.000 |
| 4.8 | Neubau Standesamt (Anteil) im Bereich Basilikastraße 4-6 | 1.292.000 |
| | Bruttokosten | 23.612.000 |

1. Sonstige Ordnungsmaßnahmen

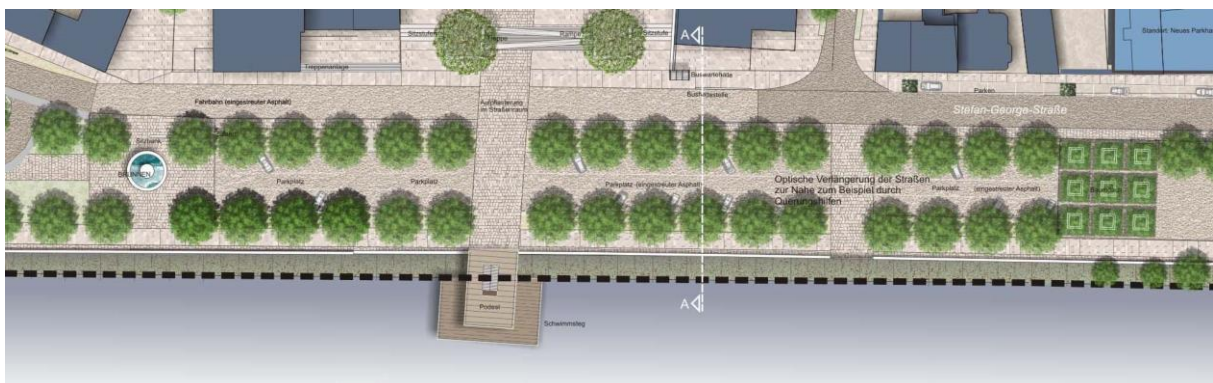
EM 1.1 Neugestaltung und Aufwertung des Naheufers zwischen Schloßbergstraße und Brunnen am Freidhof

Ziel der Maßnahme ist es, das hochwertige Material- und Gestaltungskonzept von der Rheinpromenade über das Rhein-Nahe-Eck hinaus am Naheufer fortzusetzen. Dabei soll in erster Linie auch eine vergleichbare Großzügigkeit der Flächen erreicht werden. Die Funktion als Parkplatz wird weitestmöglich zu erhalten sein. Es geht somit nicht darum, eine zweite Promenade zu schaffen, sondern den Raum in seinen heutigen Funktionen neu zu ordnen und gestalterisch aufzuwerten.

Die Erneuerung muss neben stadtplanerischen Aspekten auch ökologische und insbesondere wasserwirtschaftliche Aspekte berücksichtigen. Durch die Maßnahme wird ebenfalls eine touristische In-Wert-Setzung angestrebt. Der markante Baumbestand aus den beiden eindrucksvollen Platanenreihen, Blütenhainen und einigen wertvollen Einzelbäumen ist in das Gestaltungskonzept einzubinden und nach Möglichkeit vollständig zu erhalten.



Systemschnitt Naheufer, © Stadt-Land-plus



Gestaltungsplan Naheufer, © Stadt-Land-plus



2. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

EM 2.1 Ausbau und gestalterische Aufwertung von Straßenräumen

Zahlreiche Straßenräume weisen funktionale und gestalterische Defizite auf. Ziel ist es, ein homogenes Straßensystem zu schaffen, was sich entsprechend unterschiedlicher Funktion und Bedeutung innerhalb eines Gestaltungskanons entwickelt.

Nachfolgende Straßen sollen ausgebaut werden:

- Vorstadt zwischen Salzstraße und Kreisel Hospitalstraße,
- Vorstadt zwischen Kreisel Hospitalstraße und ZOB,
- Rochusstraße inkl. Minikreisel Ämterhaus,
- Rochusallee zwischen Ämterhaus und Frankenstraße,
- Mariahilfstraße,
- Stefan-George-Straße zwischen Schloßbergstraße und Freidhof.

EM 2.2 Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Zuge von Hauptverkehrsstraßen ("Shared-Space")

Die dem Ort vorgelagerte, stark frequentierte Landesstraße L 419 stellt eine Trennwirkung zwischen Rhein- und Nahevorland mit der Stadt dar. Die Querungsmöglichkeiten sind nur punktuell möglich, es fehlt eine durchgängige Gestaltung zur städtebaulichen Integration. Ziel ist eine Verbesserung der Verbindung der großzügigen Freianlage der Uferpromenade und der Innenstadt sowie eine Verkehrsberuhigung der L 419. Im Sinne einer Mischnutzung, des sogenannten Shared-Space-Prinzips, sollen Fußgänger und Kfz-Fahrer die Fahrbahn gleichberechtigt nutzen dürfen. In selbstregulierender Wirkung werden alle Verkehrsteilnehmer gezwungen, aufeinander zu achten und situationsbedingt zu reagieren. Hieraus resultiert eine automatische Verkehrsberuhigung ohne störende Ampelschaltungen und eine angenehmere Straßenüberquerung für Fußgänger.

Das Shared-Space-Prinzip wird in folgenden Bereichen Nutzen ziehen:

- Stefan-George-Straße: Vorfeld Kindergarten/Basilika/Kulturzentrum,
- Querung Salzstraße/Starkenburger Hof (Integration Bushaltestelle),
- Mariahilfstraße/östliches Burgvorfeld (Integration Bushaltestelle),
- Stefan-George-Straße: Einmündungen Beuchergasse/Hintere Grube.



Gestaltungsplan Basilika-Umfeld, © Stadt-Land-plus



Beispielfoto Freitreppe in den Rheinanlagen



Die Maßnahme könnte als erster Bauabschnitt eines langfristig angelegten Gesamtkonzepts zur Aufwertung des Nahevorlands umgesetzt werden. Sie ist in enger Verbindung mit den flankierenden Maßnahmen (vergleiche Kapitel 6.3) zur Neugestaltung des Naheufers, Aufwertung Stefan-George-Straße und Nahebalkon/Bootssteg zu sehen. Sie korrespondiert auch mit der Neugestaltung der Landesstraße im Bereich des Abschnitts Fruchtmarkt/Salzstraße.

EM 2.3 Straßenraumumbau zu verkehrsberuhigten Bereichen (Mischprinzip)

Der Straßenumbau ist auch in folgenden Straßen geplant:

- Martinstraße,
- Am Burggraben (beide Abschnitte),
- Cronstraße,
- Beuchergasse, Hintere/Obere/Untere Grube.

Hier ist das Thema "Verkehrsberuhigung" im Sinne eines Mischprinzips von Bedeutung. Der oftmals schlechte Zustand des Straßenbelags, der zu Stolperfallen insbesondere für ältere Bürger sorgte, wird erneuert. Eine neue Pflasterung der Straßenzüge innerhalb eines einheitlichen Gestaltungskanons der Gesamtstadt trägt dafür Sorge.

Eine Gleichberechtigung der Fußgänger und des motorisierten Verkehrs sind hier ebenso von Bedeutung. Dies erhöht die Qualität für alle Verkehrsteilnehmer aber auch für die Anwohner, welche durch die Verkehrsberuhigung von Lärm und Abgas entlastet werden.

3. Reaktivierung Gebäudeleerstand

EM 3.1 Umbau und Sanierung Apostelhof-Passage

Als Ergänzung zum neuen City Center Bingen ist die Reaktivierung der Apostelhof-Passage im Erdgeschoss mit Einrichtungen des Einzelhandels vorgesehen. Im Zuge dieser Maßnahmen soll auch für eine verbesserte Erreichbarkeit gesorgt werden. Die Passage funktioniert momentan nur zwischen Hasengasse/Pfarrhofstraße und Oberer St. Nikolausgasse. Eine Durchlässigkeit soll jedoch zukünftig auch zur Basilika St. Martin entstehen. Dies kann durch einen Abbruch des Gebäudes Untere St. Nikolausgasse 7 sowie einer Passage durch das Nebengebäude der Pennrich-Druckerei gewährleistet werden.

Eine gestalterische Aufwertung soll insbesondere in der Fassade zur Hasengasse und Oberen St. Nikolausgasse erreicht werden.

EM 3.2 Bürgerbüro – Umbau Druckerei Pennrich Nebengebäude (Schwarzes Haus) inklusive Erwerb der Immobilie

Als ein weiterer Baustein im Schwerpunkt wichtiger kultureller Einrichtungen im „Kultur-Quartier“ der Innenstadt ist die Implementierung des Bürgerbüros im „Schwarzen Haus“ geplant. Dazu soll das stilvoll erneute Nebengebäude der ehemaligen Druckerei durch die Stadt erworben und im Inneren entsprechend umgebaut werden.

4. Neubaumaßnahmen

EM 4.1 Neubebauung des Parkplatzes Cronstraße/Burg Klopp (Generationenhaus/ Betreutes Wohnen, privat)





östliches Burgvorfeld, ©Stadt-Land-plus

Im Rahmen der Umgestaltung des östlichen Burgvorfeldes soll ein neues Gebäude in Verbindung mit der Neubebauung zur Cronstraße errichtet werden. Die zwei Baukörper stehen sich gegenüber und lassen Raum für eine geschützte Grünfläche entstehen.

Empfohlen wird, die neue Bausubstanz als privaten Wohnraum im Sinne eines Generationenhauses in Verbindung mit dem Angebot des Betreuten Wohnens zu nutzen. Eine barrierefreie Erschließung mit kommunikationsfördernden Laubengängen, ein gemeinschaftlich nutzbarer zentraler Garten und Wohnräume in geschützter Atmosphäre bieten die idealen Voraussetzungen einer solchen Nutzung.

EM 4.2 Errichtung eines Büro-, Geschäfts- und Wohngebäudes als südliche Raumkante am Friedrich-Ebert-Platz

Der Friedrich-Ebert-Platz soll im Zuge seiner gestalterischen Aufwertung durch die Errichtung eines neuen Gebäudes an der südlichen Raumkante des Platzes stärker gefasst werden. Die Nutzung soll in privater Hand sein und eignet sich als Büro-, Geschäfts- und/oder Wohngebäude.

Empfohlen wird, das Erdgeschoss mit einer halb-öffentlichen Nutzung wie Büro- oder Geschäftsfläche zu belegen. Die oberen Geschosse könnten als neuer Wohnraum zur Verfügung stehen.



Visualisierung Friedrich-Ebert-Platz, © Stadt-Land-plus

Gestalterisch soll sich das Gebäude sowohl in seiner Höhe, als auch in seiner Fassadengestaltung in die bestehende Substanz einbinden, gleichwohl aber in moderner Architektursprache wirken. Der viergeschossige Baukörper wird mit Staffelgeschoss errichtet und bietet hochwertigen Außenraum mit Blickbezügen zum Schloßberg und über die Dächer Bingens.

EM 4.3 Errichtung eines Nahebalkons als Kombination aus Aussichtsplattform und Schwimmsteg für Paddler



Mit dieser Maßnahme wird nicht nur ein neuer Aussichtspunkt und Blickwinkel auf die Nahe sowie die gegenüberliegende Uferzone geschaffen, sondern auch ein neuer Aufenthaltsbereich in Verbindung mit der Uferpromenade angeboten. In Kombination mit einem Schwimmsteg, verleiht er nützliche Funktionen und Attraktivität als neuer Anziehungspunkt an der Nahe.



Gestaltungsplan, © Stadt-Land-plus

Errichtung Quartiersgaragen (private oder städtische Trägergesellschaft)

EM 4.4 Parkhaus Fruchtmart inkl. Durchgang zur Badergasse

Im Zuge des Abbruchs der Adresse Fruchtmart 4 soll ein Parkhaus entstehen. Aufgrund der schon erfolgten Neuplanung der Verkehrssituation zur kreuzungsfreien Anbindung des Rhein-Nahe-Ecks entstehen Parkplatzverluste von etwa 200 Stellplätzen. Das neue Parkhaus, welches sich in der Nähe befindet, soll folglich insbesondere Besuchern der Stadt Bingen zu Gute kommen. Es soll auf drei bis vier Ebenen etwa 60 Parkplätze fassen.

Zudem soll im Hinblick auf eine gute Erreichbarkeit ein direkter Durchgang zur Badergasse entstehen. Der Abbruch des Gebäudes Badergasse 4 ermöglicht somit Synergien mit dem neuen City Center Bingen und dem Parkhaus Fruchtmart.

EM 4.5 Park-Safe Vorstadt

Die Neuanlage von Flächen für den Ruhenden Verkehr ist ein wichtiges Planungsziel. Aufgrund des hoch verdichteten Stadtkerns und den damit verbundenen geringen Freiflächen wird unter anderem ein automatisches Parksystem angestrebt. Damit kann auf engem Raum eine hohe Anzahl an Stellplätzen untergebracht werden.

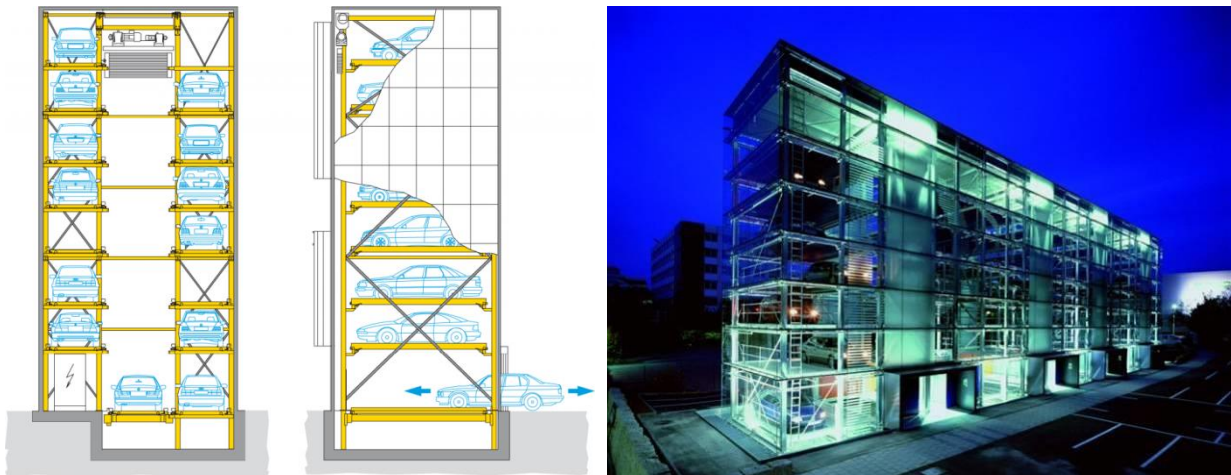


Im Bereich am Kreisel der Vorstadt würde sich der Park-Safe anbieten. Hier gibt es kein genügend großes Areal, was in seiner Grundfläche ein sinnvoll nutzbares Parkhaus garantiert. In der Höhe ist man hier dagegen recht flexibel. Die Nachbarbebauung reicht etwa 4 Geschosse hoch und würde ein städtebaulich homogenes Einfügen des Parkhauses gewährleisten.



Grundriss Park-Safe, © Stadt-Land-plus

Das Autoparksystem "Park-Safe" mit zentralem Vertikalförderer und rechts und links von ihm angeordneten Regalfächern bietet den Vorteil eines sehr kleinen Grundflächenbedarfs, raumintensive Rampen und Fahrgassen sind nicht erforderlich. Die Stellplatzanzahl kann sich dadurch von 28 bestehenden auf 105 Stellplätze erhöhen.



Park-Safe Fa. Wöhr, Herstellerbilder

Eine warme Fassadengestaltung mit Lamellen aus Holz und einer Begrünung mit Efeu lassen den Park-Safe in freundlicher Gestaltung wirken und gleichzeitig die dahinterliegende Nutzung erkennbar.



Visualisierung Park-Safe, © Stadt-Land-plus

EM 4.6 Tiefgarage Cronstraße in Verbindung mit Neubebauung Parkplatz

Integriert in die geplante Neubebauung an der Cronstraße im Bereich des Burgvorfeldes wird eine Tiefgarage eingebaut. Sie kann aufgrund der topografischen Verhältnisse des Schloßberges, jeweils ebenerdig erschlossen werden. Damit werden zukünftig auf zwei Ebenen die bisher 62 oberirdischen Parkplätze, durch 142 Garagen-Stellplätze ersetzt.



EM 4.7 Parkdeck Hospitalstraße

Hinter der Volksbank in der Mainzer Straße befindet sich eine Fläche, die den Angestellten und Kunden zum Parken dient. Man gelangt von der Hospitalstraße über eine Rampe auf die Parkebene, welche sich auf Kellergeschossniveau befindet. Ferner können vier weitere Parkplätze auf Erdgeschossniveau angesteuert werden.



Parksituation Volksbank in Bingen

Die Situation bietet sich ideal dafür an, den Parkbestand mit weiteren Parkebenen zu erweitern. Angedacht sind zwei, maximal drei Ebenen über dem Kellergeschoss zu errichten. Die vorhandenen Zuwege können der Erschließung weiterhin erhalten bleiben. Ferner müssen weitere Rampen im Erdgeschoss und der darüberliegenden Ebene eingeplant werden. Das Stellplatzangebot würde von rund 20 auf etwa 50 Stellplätze ansteigen.

6.4 Modernisierungsrichtlinie

Ein wichtiger Baustein des Programms sind private Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen. Mit der Aufstellung einer Modernisierungsrichtlinie wird ein abgestimmtes Regelungsinstrument für zukünftige Förderungen geschaffen.

Anhand einer äußerlichen Gebäudebewertung sowie aufgrund von Angaben in der durchgeführten Fragebogenaktion wurden sämtliche Gebäude bewertet und in fünf Kategorien eingeteilt. Die modernisierungs- und instandsetzungsbedürftigen Gebäude wurden in der Modernisierungsrichtlinie ausgewiesen. Der Vorteil der Kennzeichnung liegt darin, dass es im Falle einer Förderung für die gekennzeichneten Gebäude keiner Einzelfallgenehmigung durch die ADD bedarf. Zwischenzeitlich ist die Abstimmung der zukünftig förderfähigen Gebäude mit Vertretern der ADD Neustadt erfolgt.

Mit diesem Instrument ist die Stadt in der Lage, zukünftig umfassende Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden finanziell zu unterstützen. Diesem imagebildenden und identitätsstiftenden Instrument der Förderung privater Investitionen liegt die Erfahrung zugrunde, dass Menschen, die sich mit ihrem Wohn- und Arbeitsumfeld identifizieren, bereit sind, langfristig dort zu wohnen und in ihr Eigentum zu investieren!

6.5 Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Sanierungsbedarf

Die Festlegung der für die Förderung vorrangig in Frage kommenden erhaltenswürdigen und modernisierungs-/instandsetzungsbedürftigen Gebäude und Grundstücksflächen erfolgte flächendeckend durch Beurteilung des derzeitigen Gebäudeäußeren und Einteilung in verschiedene bauliche Qualitätsstufen (in Zweifelsfällen ist im Rahmen von Einzelprüfungen bspw. auch der innere Gebäudezustand zu erfassen und zu bewerten).



| | |
|--|--|
| B 1 guter Zustand - ggfs. Einzelfallprüfung notwendig | kein Instandsetzungsbedarf erkennbar Bsp.: Gebäude ohne Mängel oder Neubaugebäude |
| B 2 leichte Mängel - ggfs. Einzelfallprüfung notwendig | Instandsetzung erforderlich Bsp.: Leichte Mängel wie gestalterische Überformung durch die Verwendung ortsuntypischer Materialien, optische Verschlechterung des Gesamteindrucks durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkung Dritter. |
| B 3 mittlere Mängel - Förderung möglich | Modernisierung erforderlich 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. |
| B 4 erhebliche Mängel - Förderung möglich | Sanierung erforderlich Bsp.: Erhebliche Beeinträchtigung des Straßen-/ Stadtbildes, erhebliche Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung, erneuerungsbedürftige bauliche Anlage. |
| B 5 schwere Mängel - Förderung möglich | Sanierung oder Abriss ist zu prüfen (unter Berücksichtigung der Bedeutung für das Stadtbild und des Denkmalschutzes) Gebäude sind nur berücksichtigungsfähig, wenn bei diesen noch eine wirtschaftlich vertretbare Instandsetzung möglich ist (sonst: Teil-/Totalabriss). |
| S Sonstige - Einzelfallprüfung notwendig | Bsp.: Nebengebäude |

Einordnung in fünf bauliche Qualitätsstufen, © Stadt-Land-plus

Entsprechend der oben dargestellten Tabelle wurden sämtliche Gebäude innerhalb des Programmgebietes „von außen“ analysiert und mittels „Gebäudesteckbriefen“ dokumentiert. Der Stadtverwaltung Bingen liegen die Gebäudesteckbriefe für sämtliche Gebäude vor.

Die Dokumentation enthält folgende Angaben:

- gebäudebezogene Grunddaten mit Abbildungen,
- geschossweise Nutzung,
- Bewertung des baulichen Zustands,
- Darstellung der Gestaltungsmerkmale,
- Angaben zur Grundstücksnutzung,
- Bemerkungen/Teilnahme an der Fragebogenaktion.

Die Analyse wurde durch Angaben der Eigentümer der vorangegangenen Befragung ergänzt. Beispielsweise konnte auch deren Einschätzung zum Zustand und Modernisierungsbedarf der eigenen Gebäude mit in die Betrachtung einfließen.

Bausubstanzbewertung



Die Gesamtbewertung der Bausubstanz wird im Plan (vgl. 1.4 Analyseplan Gebäudesubstanz) farblich dargestellt und dient als Grundlage für die Modernisierungsrichtlinie. Hieraus werden die für eine Förderung vorrangig in Frage kommenden modernisierungs- bzw. instandsetzungsbedürftigen Gebäude und Grundstücksflächen abgeleitet (Anlage zur Modernisierungsrichtlinie) und festgelegt.

In dem ca. 29 ha großen Programmgebiet werden laut Modernisierungsrichtlinie rund 320 der insgesamt 552 erfassten Gebäude als direkt modernisierungsfähig ausgewiesen.

Ziel ist es, dass zu Beginn des Förderzeitraumes rund 5 Maßnahmen pro Jahr angegangen und realisiert werden. Im späteren Verlauf sollen es dann etwas weniger werden. Nach Ende des Förderzeitraums – d.h. nach etwa 12 Jahren – wird somit ein großer Teil (rund 40 Maßnahmen) der privaten Bausubstanz im Programmgebiet modernisiert bzw. saniert worden sein.

6.6 Festlegung von Programmgebiet und Sanierungsverfahren

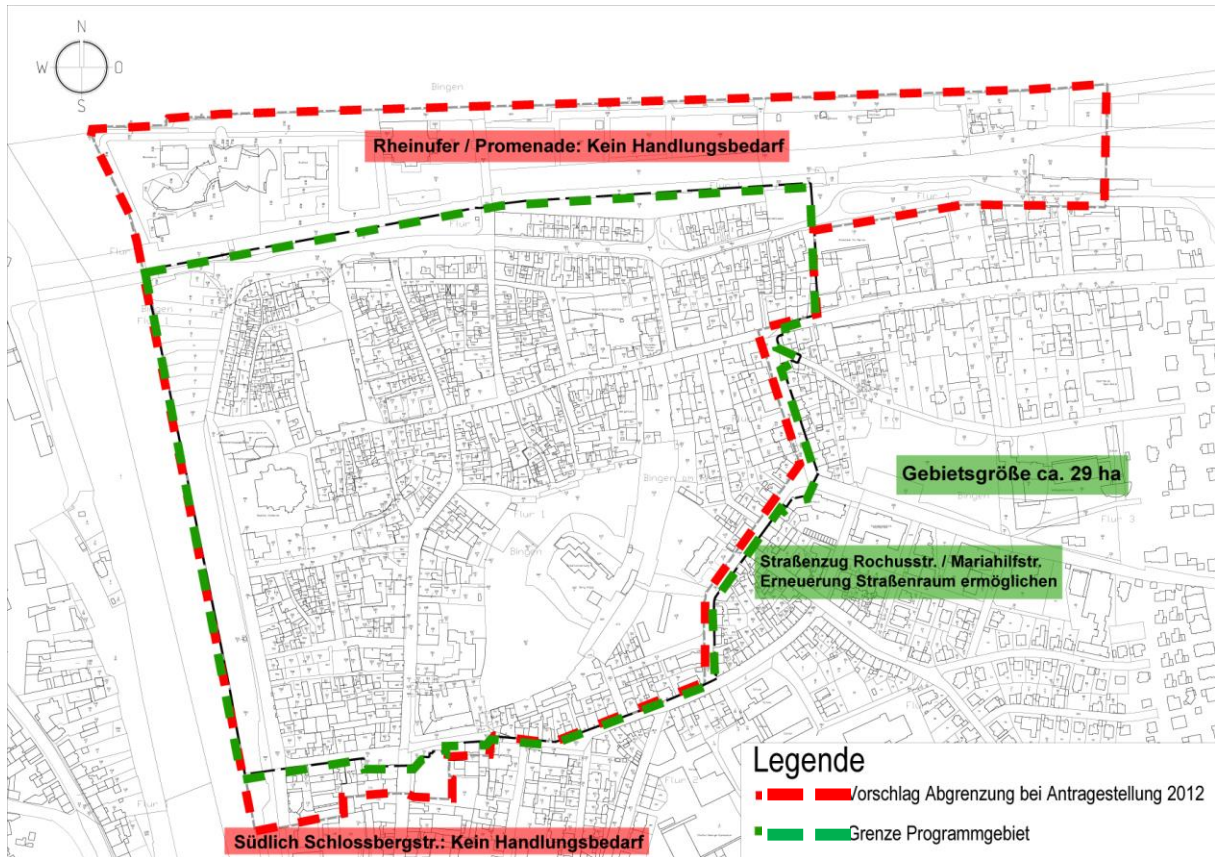
Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept mit Bestandsaufnahme, Analyse, Beteiligungsprozess, Leitbilddiskussion und zielorientierten Handlungsfeldern sowie Maßnahmen dient als Beurteilungsgrundlage im Sinne der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB). Damit wurden die erforderlichen Beurteilungsunterlagen gewonnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Bei den Arbeiten und Untersuchungen für das Städtebauliche Entwicklungskonzept wurde festgestellt, dass die Sanierung notwendig ist. Es wurden eindeutig städtebauliche Missstände nach § 136 (2) und (3) BauGB nachgewiesen. Es wurde insbesondere festgestellt, dass sich vorhandene städtebauliche Missstände weiter verstärken bzw. weitere abzeichnen, wenn keine städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ergriffen werden.

6.6.1 Abgrenzung des Programmgebiets



Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Leitthemen, Handlungsfelder und Maßnahmen, wurde die Abgrenzung des Programmgebiets an mehreren Stellen angepasst:



Untersuchungsgebiet bei Antragstellung und endgültige Abgrenzung des Programmgebiets



- Entfall der Rheinanlagen nördlich der Bahntrasse – hier besteht kein planerischer Handlungsbedarf,
- Entfall der Bebauung südlich der unteren Schloßbergstraße westlich der Schmittstraße - hier besteht kein planerischer Handlungsbedarf,
- vollständige Einbeziehung des Straßenraums im Straßenzug Rochusstraße-Mariahilfstraße sowie der Knotenpunkte der Holzhauserstraße mit der Rochusallee. Hier soll die Erneuerung des Straßenraums auf der Grundlage des Gesamtkonzepts der innerstädtischen Straßenraumgestaltung umgesetzt werden. Die Bebauung auf der Ostseite ist nicht Bestandteil des Programmgebiets.

Das Programmgebiet „Innenstadt Bingen“ umfasst fortan ein Gebiet von ca. 29 ha. Die nördliche Grenze des Gebietes bilden nun die Straßen Rheinkai und Fruchtmart. Von dort verläuft die Grenzlinie unmittelbar über die Mainzer Straße (bis zum Anwesen Nr. 17) weiter am östlichen Rand der Rochusstraße und Mariahilfstraße entlang. In südlicher Richtung reicht das Gebiet nun nur noch bis zur Schloßbergstraße. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs bildet nach wie vor die Nahe.

6.6.2 Festlegungsmöglichkeiten

Die räumliche Festlegung des Programmgebiets kann - wie bereits im Kapitel 1.1 beschrieben - in unterschiedlicher Weise erfolgen und ist zu begründen:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 – 164b BauGB)

Es liegen sowohl Substanzschwächen vor, da das Programmgebiet mit seiner vorhandenen Bebauung und seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung teilweise nicht entspricht (z.B. sanierungsbedürftige Baudenkmäler, vorhandene Bausubstanz entspricht nicht baulichen oder energetischen Standards), als auch Funktionsschwächen, da das Gebiet die Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, teilweise nicht mehr erfüllen kann oder in der Erfüllung der Aufgaben beeinträchtigt ist (z.B. Gebäudeleerstände).

Zu deren Behebung soll das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden (§ 136 Abs. 2 BauGB). Zudem liegt eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse (Abs. 1). Für einzelne Maßnahmen sind zum Teil noch Modellstudien, Machbarkeitsstudien und Gutachten erforderlich, die das Stadtentwicklungskonzept weiter konkretisieren bzw. ergänzen.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165-171 BauGB)

Durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen können Stadt-/Ortsteile oder andere Gemeindeteile entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung oder die Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmals entwickelt werden oder sie werden im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt.

Die Festlegung als Städtebauliches Entwicklungsgebiet nach § 165 ff. BauGB kommt nicht in Betracht, da weniger die Neuentwicklung des gesamten Programmgebiets angestrebt wird, sondern die Beseitigung bestehender städtebaulicher Missstände, die Innenentwicklung und das Planen im Bestand.

Stadtumbau (§§ 171a-171d BauGB)

Stadtumbauaumaßnahmen sind Maßnahmen, die das Ziel haben, in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind – wie beispielsweise ein dauer-



haftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, bspw. für Wohnzwecke – eine nachhaltige städtebauliche Struktur herzustellen.

Die Festlegung als „Stadtumbau-Gebiet“ kommt zwar grundsätzlich in Betracht, ist jedoch aufgrund des stärkeren Anteils an geplanten Sanierungsmaßnahmen gegenüber Neustrukturierungsmaßnahmen nicht zu empfehlen

Soziale Stadt (§ 171e BauGB)

Maßnahmen der Sozialen Stadt sind auf die Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Ortsteilen oder anderen Teilen des Gemeindegebiets ausgelegt.

Die Festlegung als „Soziale Stadt-Gebiet“ kommt grundsätzlich in Betracht. Die sozialen Bedingungen im Gebiet sind jedoch nicht so negativ zu werten, dass auf Grund der Zusammensetzung und der wirtschaftlichen Situation der dort lebenden und arbeitenden Menschen eine erhebliche Benachteiligung besteht.

Erhaltungssatzung (§§ 172-174 BauGB)

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzung kann eine Gemeinde die Genehmigungsbefähigung von Rückbau und Nutzungsänderung, ggf. auch die Errichtung baulicher Anlagen festlegen, und zwar zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

Die Festlegung als „Erhaltungsgebiet“ kommt nicht in Betracht, da der Erhalt der derzeitigen städtebaulichen Gestalt, Eigenart und historischen Bausubstanz nicht alleine im Fokus der weiteren Entwicklung, steht sondern auch die Neuentwicklung.

Weitere

Da die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 BauGB abgeschlossen sind, ist die Festlegung als Untersuchungsgebiet obsolet. Die Festlegung als Gebiet gemäß Ratsbeschluss wird ebenfalls nicht empfohlen, da u.a. im vereinfachten Sanierungsverfahren steuerliche Vorteile für private Eigentümer bestehen.

6.6.3 Das Sanierungsverfahren

In Bingen wird grundsätzlich eine Festlegung des Programmgebiets als Sanierungsgebiet im Sinne der §§ 136 ff. BauGB unter Anwendung des Besonderen Städtebaurechts getroffen. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung belegen eindeutig, dass erhebliche Missstände vorliegen, die entsprechende Sanierungsmaßnahmen notwendig machen.

Damit einher geht die Bestimmung des geeigneten Verfahrens (umfassend oder vereinfacht) zur Behebung der städtebaulichen Missstände und zügigen Durchführung der Sanierung. Nachfolgend werden die wichtigsten Unterschiede beider Verfahren aufgelistet:



Umfassendes Sanierungsverfahren (§ 152 BauGB)

- nachträgliche Erhebung von Ausgleichsbeträgen entsprechend der durch die Sanierung bedingten Bodenwertsteigerung,
- Sanierungsvermerk im Grundbuch,
- schriftliche Genehmigung der Gemeinde bei Veräußerungen, schuldrechtlichen Verträgen, Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten und Teilung von Grundstücken.

Vereinfachtes Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB)

- Erhebung von Beiträgen und Aufwendungsersatz nach KAG (gemäß Beitragsatzung, einmalige oder wiederkehrende Beiträge, Benutzungsgebühren),
- Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen nach BauGB,
- wahlweiser Verzicht auf Genehmigungspflichten.

Das Erfordernis eines umfassenden Sanierungsverfahrens ist für die Durchführung der Sanierung in der Innenstadt von Bingen nicht zu begründen. Im Programmgebiet ist keine großflächige bodenbezogene Gebietserneuerung vorgesehen, sondern ein Bündel von Maßnahmen im Sinne punktueller und auf Aktivierung, Beratung und Förderung privater Akteure basierender „Stadtreparaturen“. Die im Maßnahmenpaket des Entwicklungskonzepts enthaltenen Projekte im öffentlichen Raum (gestalterische Aufwertung von Straßen- und Platzräumen) und die öffentlichen Baumaßnahmen werden überwiegend auf städtischen Grundstücken realisiert. Grunderwerb ist nur punktuell erforderlich. Die Stärkung der wirtschaftlichen Situation und der Entwicklung in den Bereichen Handel, Dienstleistung, Kultur, Tourismus und Wohnen stabilisiert hauptsächlich die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Bingen. Erhebliche Steigerungen der Immobilienwerte sind kaum zu erwarten.

Aus diesem Grund ist im Sanierungsgebiet „Innenstadt Bingen“ mit keinen wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu rechnen. Das vereinfachte Verfahren reicht damit aus, um die Ziele und Zwecke der Sanierung zu erreichen.

Vor dem Hintergrund des Entwicklungskonzeptes mit seinen konkreten Maßnahmen wird die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets im umfassenden Verfahren als in der Umsetzung unangemessen und organisatorisch und wirtschaftlich zu aufwändig bewertet.

Dies gilt insbesondere für die nachträgliche Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Wird das umfassende Sanierungsverfahren durchgeführt, so muss die Abschöpfung sanierungsbedingter Wertsteigerungen aufgrund von erheblichen allgemeinen Wertsteigerungen durch Flächenentwicklungen erfolgen. Zu Beginn des Sanierungsprogramms werden dazu unter Beteiligung des Gutachterausschusses die Anfangswerte der Grundstücke im Programmgebiet ermittelt und dokumentiert. Nach Beendigung der Sanierung wird der Ist-Zustand der im Programmgebiet befindlichen Gebäude erneut dokumentiert. Die ermittelten Grundstückswerte werden anschließend herangezogen, um die Differenz der Bodenwertsteigerung darzulegen und Ausgleichsbeiträge der Eigentümer festzulegen. Dieses Prozedere wurde in Bingen vor gerade einmal einem Jahr zum Abschluss des klassischen (umfassenden) Sanierungsverfahrens durchgeführt.

Im vereinfachten Sanierungsverfahren kann dagegen auf solche Ausgleichsbeiträge verzichtet werden. Stattdessen werden für Straßenbaumaßnahmen KAG-Beiträge, Erschließungsbeiträge, und Kostenerstattungsbeiträge erhoben. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (gemäß §§ 152 ff. BauGB) gelten explizit nicht.



Eine zügige Umsetzung der Sanierungsziele und -maßnahmen setzt in der Binger Innenstadt insbesondere bei der Beteiligung und aktiven Mitwirkung der Betroffenen im Gebiet an. Dafür ist ein umfassendes Verfahren zu schwerfällig und eher kontraproduktiv. Die Einrichtung eines Quartiersmanagements und eines durch ein lokales Gremium verwalteten Verfügungsfonds zielt mehr auf Information, Überzeugung, Mitbestimmung und Eigeninitiative, als auf klassische Regelungsmechanismen bzw. Werkzeuge des Städtebaurechts.

Folglich wird die Festsetzung eines vereinfachten Sanierungsgebiets gemäß § 142 Abs. 4 BauGB präferiert. Im Rahmen dieser Satzung wird zur Sicherung des öffentlichen Interesses in besonderen Fällen auf das Instrumentarium des Vorkaufsrechts, der Veränderungssperre und der Genehmigungspflicht schuldrechtlicher Vereinbarungen gemäß § 144 Abs. 1 BauGB zurückgegriffen.

Die Sanierungssatzung einschließlich Gebietsabgrenzung wird gemäß § 142 Abs. 3 BauGB vom Stadtrat beschlossen. Die Frist zur Durchführung der Sanierung beträgt 12 Jahre.

Darüber hinaus erfolgt der Hinweis, dass bei Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ggfs. erhöhte steuerliche Absetzungen (gemäß § 7h EStG) möglich sind (vergleiche dazu Anlage Nr. 12). Dieser Aspekt ist gerade im Hinblick auf die Aktivierung von Eigentümern eine wichtige Stellschraube, um die Modernisierung und Sanierung des privaten Eigentums zu forcieren und dadurch die Qualität des Wohnumfeldes zu verbessern.



7. Ausblick

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept bildet unter Einbeziehung der gesamtstädtischen Entwicklung und aller interessierten Akteure die Basis für die Förderung der zukünftigen Einzelmaßnahmen.

Auf der Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen Entwicklungskonzepts und der Modernisierungsrichtlinie werden einzelne private und öffentliche Maßnahmen (Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen) entsprechend der Maßnahmenliste in Angriff genommen und schrittweise realisiert.

Das Konzept schafft die rechtlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen, die Innenstadt von Bingen als zentralen Versorgungsbereich, als Standort für Wohnen und Arbeiten sowie als Ort für Kultur und Tourismus zu stabilisieren und weiter zu entwickeln. Dabei werden wichtige Aspekte wie demografische, soziale, ökonomische und ökologische Wandlungsprozesse berücksichtigt und Themen wie Barrierefreiheit, Energieeffizienz und Gemeinschaftlichkeit im Quartier in Bingen weiter offensiv unterstützt.

Maßnahmen wie die Förderung und Erneuerung privater und öffentlicher Sanierungsmaßnahmen, eine koordinierte Organisation und Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt sowie ein Quartiers- und Leerstands-Management in Kooperation mit den Eigentümern und Bewohnern sind zentrale Handlungsfelder.

Eine zentrale Rolle wird dabei in Zukunft der Quartiersmanager für die Entwicklung der Innenstadt einnehmen.

Mit dem Gemeinschaftsprojekt „Kaufhaus Innenstadt“, unterstützt durch einen innovativ und flexibel einzusetzenden Verfügungsfonds in weitgehender Selbstverantwortung der Binger Akteure aus Handel und Gewerbe werden die neuen Herausforderungen der innerstädtischen Entwicklung aktiv angenommen. Die neue Gestaltung der Fußgängerzone in Verbindung mit der Eröffnung des neuen Einkaufszentrums lässt sehr bald messbare Erfolge erwarten.

Attraktive Stadiengänge sowie neue kulturelle Kristallisationspunkte entstehen genauso, wie eine sukzessive Aufwertung des öffentlichen Raums in Verbindung mit der Sicherstellung einer stadtverträglichen Mobilität. Verkehrssichere Wegführungen und verkehrsberuhigte Straßenräume in Bingen verbessern das Image als Wohn- und Einkaufsstadt weiter, strahlen in die Region aus und steigern auch die touristische Attraktivität.

Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen liegt das Augenmerk sowohl auf einem dialogorientierten Erneuerungs-/Aktivierungsprozess und privaten Sanierungsmaßnahmen (Sanierung und Modernisierung), als auch auf Um- und Nachnutzungen und Erhaltung der unverwechselbaren städtebaulichen Eigenart des Gebiets bzw. der baukulturell wertvollen Bausubstanz. Die Innenstadt wird damit, angesichts eines vergleichsweise entspannten Wohnungs- und Immobilienmarkts für die angestammte Bevölkerung und eingesessenen Betriebe attraktiv bleiben sowie für neue Nutzungen und Nutzergruppen zunehmend interessanter werden.



Das immense wirtschaftliche Potenzial des Großraumes Mainz/Bingen ist für die Binger Innenstadt noch nicht ausgeschöpft. Die Stadt Bingen am Rhein wird im interkommunalen Wettbewerb als Tor zum Welterbe mit hochwertiger Infrastruktur (Bildung und Gesundheit) und einem mittelfristig spürbar verbesserten Image als Einkaufs-, Kultur- und Tourismusstadt ihre Zukunftsfähigkeit unter Beweis stellen.

8. Literaturverzeichnis

Acocella, D. (2004): Einzelhandelsuntersuchung und Entwicklung eines Organisations- und Finanzierungskonzeptes für ein Ladenflächenmanagement für die Stadt Bingen am Rhein. Lörrach. O. V.

Bachtler, R.; Tuschter, J. (2009): Stadt Bingen. Baufibel. Kaiserslautern. O. V.

BBE Handelsberatung (Hrsg.) (2014): Einzelhandelskonzept für die Stadt Bingen am Rhein. Köln. O. V.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2012): Verfügungsfonds in der Städtebauförderung. Berlin. O. V.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2013a): Historische Stadtkerne – integriert denken und handeln. Dokumentation des Bundeswettbewerbs zum Programm Städtebaulicher Denkmalschutz. Berlin. O. V.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2013b): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen. Berlin. O. V.

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.) (2006): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen. Köln. FGSV Verlag GmbH.

Netzwerk Innenstadt NRW (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe Verfügungsfonds. Hilfestellungen, Fördergrundlagen und Praxisbeispiele aus Nordrhein-Westfalen. Münster. O. V.

Dr. Schmandt, M. (2014): Die neue Stadtbibliothek Bingen (Basilikastr. 4-6)

Stadtverwaltung Bingen am Rhein Burg Klopp (Hrsg.) (2013): Bingen am Rhein. Stadtleitbild. Fortschreibung. Bingen am Rhein. O. V.

Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal (Hrsg.) (2007): Handbuch Corporate Design. Umsetzung des Kommunikationskonzeptes. St. Goarshausen. O. V.

Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal (Hrsg.) (2008): Informations-, Leit- und Orientierungssystem. Regionale Ebene/Kommunale Ebene. Leitfaden für Entscheider und Dienstleister. O. O. O. V.



Rechtsquellenverzeichnis:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548).

Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz zur Förderung der städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE), Verwaltungsvorschriften des Ministeriums des Inneren und für Sport vom 12. Mai 2011.

Richtlinie der Gemeinde Saarwellingen zur Vergabe von Finanzmitteln aus dem Verfügungsfonds „Ortszentrum Saarwellingen“, erlassen am 14. Dezember 2012.

o. O.: Ohne Ortsangabe

o. V.: Ohne Verlagsort

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung

Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Boppard-Buchholz, Mai 2015

