



Stadt Bacharach

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Vorbereitende Untersuchungen mit
Integriertem Entwicklungskonzept
zur Aufnahme in das
Städtebauförderungsprogramm

**„Historische Stadtbereiche -
Städtebaulicher Denkmalschutz“**



Inhalt

1.	Vorbemerkungen	2
1.1	Aufgabenstellung	2
1.2	Zielsetzung	2
2.	Strukturelle Ausgangssituation der Stadt Bacharach	5
2.1	Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung	6
2.2	Bildungseinrichtungen	10
2.3	Gesundheitswesen	11
2.4	Versorgung, Einzelhandel, Dienstleistungen und Tourismus	11
2.5	Beschäftigte und Berufspendler	11
2.6	Verkehrsanbindung	12
2.7	Wohnen	13
3.	Untersuchungsgebiet	14
3.1	Städtebauliche und historische Entwicklung	14
3.2	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Plan 1 + 1E)	18
4.	Bestandsaufnahme	21
4.1.	Nutzung (Plan 2.1 + 2.2)	21
4.2	Gebäudezustand (Plan 4)	25
4.3	Stadtgestaltung und Denkmalschutz (Plan 5)	27
4.5	Freiflächen und Verkehr (Plan 6)	30
4.6	Zustand der Straßen, Wege und Plätze (Plan 7)	33
5	Defizite und Handlungsbedarf (Plan 8)	35
5.1	Nutzungsmängel	35
5.2	Strukturelle und bauliche Mängel	37
5.2	Einzelobjekte mit gravierenden Baumängeln und / oder Leerstand	40
5.3	Sonstige Missstände	44
5.4	Öffentliche Straßen, Wege und Plätze mit baulichen, funktionalen und gestalterischen Mängeln	44
5.5	Öffentliche Grünflächen	50
6.	Beteiligung und Mitwirkungsverfahren	53
6.1	Beteiligung und Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange	53
6.2	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB	60
7.	Beteiligungsverfahren	72
7.1	Projektbezogene Öffentlichkeitsarbeit	72
7.2	Instrumente der Bürgerbeteiligung	72
7.4	Lenkungsgruppe zur Einbindung von Politik, Vereinen und sonstigen Organisationen	81

8.	Vorschlag zur Gebietsabgrenzung (Plan 11.1+ 11.2)	83
9.	Ziele der Sanierung	86
9.1	Übergeordnete Entwicklungsziele (Leitlinien für die Gesamtstadtentwicklung)	86
9.2	Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet.....	86
10.	Gesamtmaßnahmen zur Umsetzung im Programm „Historische Stadtbereiche“	88
10.1	Ordnungsmaßnahmen	88
10.2	Erschließung	89
10.3	Baumaßnahmen.....	90
11.	Einzelmaßnahmen zur Umsetzung im Programm	94
11.1	Ordnungsmaßnahmen	96
11.2	Baumaßnahmen.....	109
12.	Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß §149 BauGB / Zeitplan	119
13.	Nachweis der zügigen Durchführbarkeit.....	119
14	Darstellung und Bewertung der Rechtsinstrumentarien	120
14.1	Allgemeine Aussagen zur Bewertung der Rechtsinstrumentarien.....	120
14.2	Rechtsinstrumentarien:	121
14.3	Bewertung der möglichen Rechtsinstrumentarien	121
15.	Zusammenfassung	124
	Quellenverzeichnis	125

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenstellung

Das seit 1987 laufende Förderprogramm „Altstadtsanierung Bacharach“ wurde abgeschlossen und die Sanierungssatzung zum 08.04.2015 aufgehoben. Trotz der erfolgreich durchgeführten Maßnahmen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich verbleiben dennoch zahlreiche Objekte mit baulichen und strukturellen Mängeln. Um insbesondere den historischen Siedlungskern auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten und die Altstadt einerseits in ihrem historischen Erscheinungsbild zu bewahren und andererseits durch die Schaffung einer zeitgemäßen Infrastruktur zukunftsfähig zu machen, will die Stadt schnellstmöglich die Weichen zur weiteren Förderung Bacharachs im Rahmen eines neuen Programms stellen.

Aufgrund eines Antrags der Stadt Bacharach vom April 2016 wurde das Gebiet „Historische Innenstadt“ als Fördergebiet im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Historische Stadtbereiche - Städtebaulicher Denkmalschutz“ anerkannt. Intention des Förderprogrammes ist die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen in innerstädtischen Gebieten, um insbesondere historische Stadtkerne mit denkmalwerter Bausubstanz auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten. Eine wichtige Komponente bildet dabei – neben öffentlichen Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen – die finanzielle Unterstützung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Stadt Bacharach hat das Büro GSW Worms GmbH beauftragt, die notwendigen Grundlagen zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahme zu erarbeiten. Der Auftrag umfasst die Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB und die Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK).

1.2 Zielsetzung

Im Rahmen einer Umsetzung als städtebauliche Gesamtmaßnahme im Förderprogramm „Historische Stadtbereiche - Städtebaulicher Denkmalschutz“ wurden als vorläufige Ziele definiert:

- Städtebauliche Erneuerung des Bereiches „Historische Innenstadt“ unter besonderer Beachtung der denkmalwerten Bausubstanz
- Beseitigung von strukturellen sowie baulichen Defiziten
- Neustrukturierung, Umnutzung und Aufbereitung von untergenutzten Flächen
- Wiederbelebung und Mobilisierung bestehender Leerstände
- Verbesserung der Wohnfunktion durch Sicherung des Wohnungsbestandes sowie durch Modernisierung und Instandsetzung

- Sicherung erhaltenswerter Gebäude und historischer Ensembles durch Modernisierung, Instandsetzung und Nutzbarmachung für zeitgemäßes Wohnen und Gewerbe
- Verbesserung der Verkehrssituation, Konzepte für den ruhenden Verkehr
- Verbesserung der Verzahnung der Innenstadt mit dem Naherholungsgebiet am Rhein
- Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Sicherung der Versorgung und Stärkung des Tourismus

Zielsetzung der Stadt ist es, den Bereich „Historische Innenstadt“ als lebendiges Quartier mit hoher Strahlkraft zu entwickeln und zukünftig als lebenswichtigen, kulturellen und identitätsstiftenden Mittelpunkt der Stadt, des Nahbereiches und der Region zu etablieren.

Die Stadt Bacharach gehört zu der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft „**Kernbereich Weltkulturerbe**“ und liegt außerdem im Bereich eines landesweit und regional bedeutsamen **Erholungs- und Erlebnisraums**.

Gemäß der Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogrammes IV (LEP IV) ist Bacharach als **Grundzentrum** im verdichteten Bereich mit disperser Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur dargestellt. Die Stadt ist daher vorrangig Standort zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Integrierte Lagen des Einzelhandels sind zu stärken und zu entwickeln. Zur Vermeidung einer dauerhaften Schwächung der mit Handel, Dienstleistungen und Wohnen genutzten, urbanen Ortskerne in ihrer Funktion und Lebensqualität sind Verlagerungen des Einzelhandels auf rein PKW-orientierte Standorte zu vermeiden.

Im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe aus dem Jahr 2014 liegt Bacharach im Entwicklungsbereich mit ländlicher Raumstruktur und ist als Grundzentrum mit der besonderen Funktion Wohnen (**W-Gemeinde**) ausgewiesen.

Grundlage für die Steuerung einer nachhaltigen Weiterentwicklung der Stadt bzw. des Stadtkerns von Bacharach bildet das vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit Maßnahmenkatalog und Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Das vorliegende ISEK bildet die Grundlage, um den Stadtbereich weiter zu entwickeln und zielgerichtet, gemeinsam mit den Eigentümern und Bewohnern, als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort zu erhalten.

Die Basis für die Erstellung des ISEK bildet eine umfassende Datenerfassung und -analyse in Kombination mit einer breit angelegten Beteiligung von Bürgern und weiteren Akteuren der Stadtentwicklung.

Die wichtigsten Aussagen im gesamtstädtischen Überblick und mit Gebietsbezug wurden in enger Abstimmung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion ADD Neustadt/W. erstellt

(Ortstermine am 24.02.2016 und am 27.02.2018 sowie Besprechung bei der ADD Neustadt am 21.11.2018) und werden nachfolgend dargestellt.

Bacharach, im November 2019

2. Strukturelle Ausgangssituation der Stadt Bacharach

Die Stadt Bacharach liegt am nördlichen Ende der Planungsregion Rheinhessen-Nahe direkt am Rhein. Sie liegt im Einzugsgebiet des Oberzentrums Mainz und gehört zum Landkreis Mainz-Bingen sowie zur Verbandsgemeinde Rhein-Nahe.

Die Stadt Bacharach gehört zu der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft „**Kernbereich Weltkulturerbe**“ und liegt außerdem im Bereich eines landesweit und regional bedeutsamen **Erholungs- und Erlebnisraums**.

Gemäß der Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogrammes IV (LEP IV) ist Bacharach als **Grundzentrum** im verdichteten Bereich mit disperser Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur dargestellt. Die Stadt ist daher vorrangig Standort zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Integrierte Lagen des Einzelhandels sind zu stärken und zu entwickeln. Zur Vermeidung einer dauerhaften Schwächung der mit Handel, Dienstleistungen und Wohnen genutzten, urbanen Ortskerne in ihrer Funktion und Lebensqualität sind Verlagerungen des Einzelhandels auf rein PKW-orientierte Standorte zu vermeiden.

Im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe aus dem Jahr 2014 liegt Bacharach im Entwicklungsbereich mit ländlicher Raumstruktur und ist als Grundzentrum mit der besonderen Funktion Wohnen (**W-Gemeinde**) ausgewiesen (vgl. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Tabelle 1, Anhang). Laut Regionalem Raumordnungsplan bedeutet dies folgende Zielsetzungen:

- Gemeinden mit der besonderen Funktion „**Wohnen**“ sollen über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen und erschließen. Auch hier ist **vorrangig die Innenentwicklung zu fördern** (vgl. ebenda, S. 9).
- Gemeinden bzw. Gemeindegruppen erhalten die Zuweisung der besonderen Funktion „**Fremdenverkehr**“, wenn sie „aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität, (Lage in Gebieten für landschaftsgebundene Freizeit und Erholung) und/oder ihrer infrastrukturellen Ausstattung über Voraussetzungen für eine ökologische und sozialverträgliche Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen“. (..) Die **Erholungsinfrastruktur ist bedarfsgerecht auszubauen** (vgl. ebenda, S.11).

Die Gemeindefläche von Bacharach befindet sich in einem Ausschlussgebiet für Windenergienutzung. Entlang des Rheins ist rechtlich Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Als landwirtschaftliche Nutzungstypen sind überwiegend Ackerbau und Weinbau sowie Grünland und in geringem Umfang Erosionsschutzwald kartiert.

Die Stadt Bacharach liegt im Bereich „funktionales Straßennetz“ an einer Achse mit überregionalen Verbindungen sowie an einem Kreuzungspunkt von Radfernweg und regionalem Radweg.

2.1 Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes in Bad Ems (Stand: 31.12.2014) zählt die Stadt Bacharach 1.888 Einwohner.

In der Betrachtung der Entwicklung von 2004 bis 2014 ist eine Abnahme der Bevölkerung von 2.142 auf 1.888 Einwohner und somit ein Schwund der Bevölkerung von insgesamt rund 12 % festzustellen. In den beiden vergangenen Jahren war jedoch erstmalig wieder ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahl festzustellen.

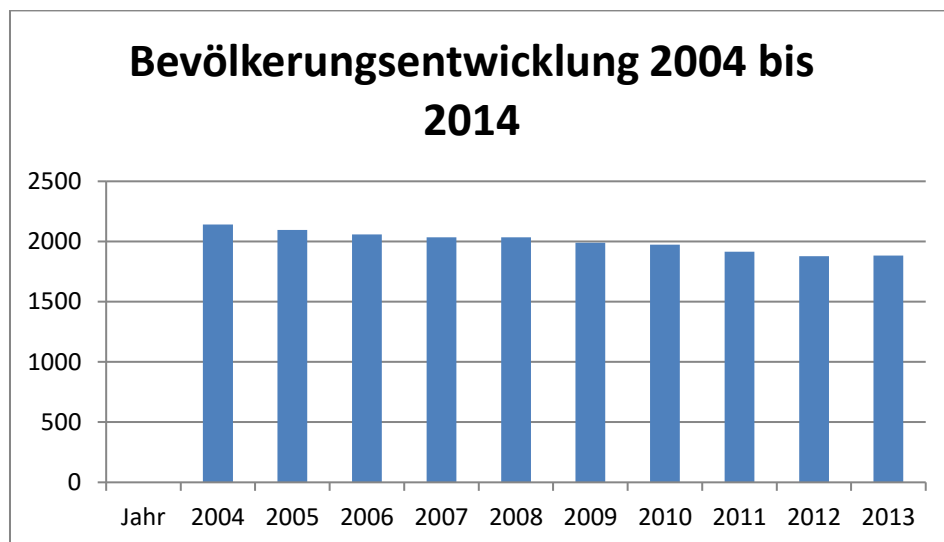


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung 2004-2014

Quelle: eigene Darstellung nach Daten des Statistisches Landesamt Bad Ems, 31.12.2014 Infothek

Betrachtet man die natürliche Bevölkerungsentwicklung, d.h. die Anzahl der Geborenen und Gestorbenen, ist festzustellen, dass im Zeitraum von 1975 bis 2014 die Anzahl der Gestorbenen die der Geborenen übersteigt (Ausnahme: Jahre 1992, 1999 und 2010).

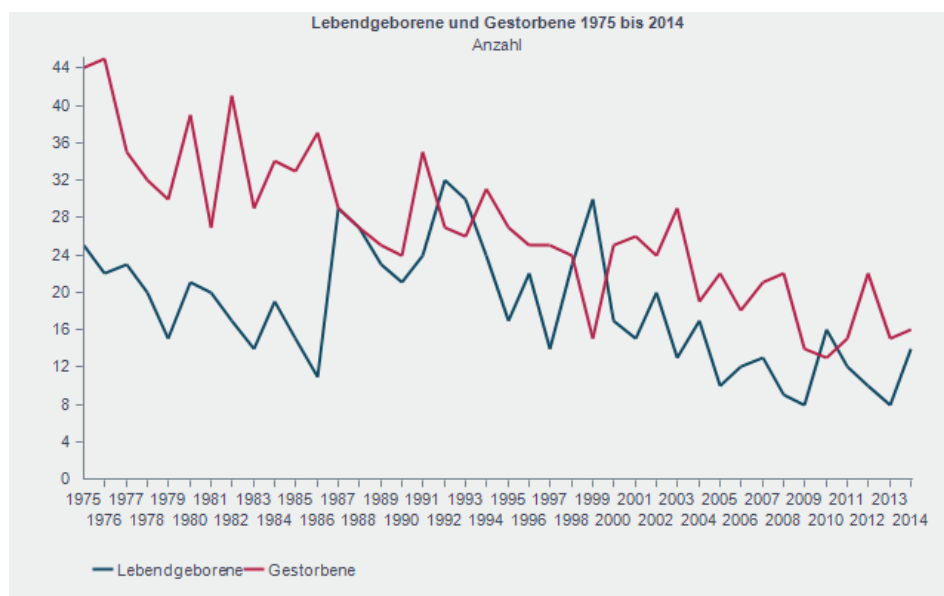


Abb. 2 Geborene und Gestorbene 1975 bis 2014

Quelle: Darstellung und Daten des Statistisches Landesamt Bad Ems, 31.12.2014, Infothek

Der **Bevölkerungsrückgang** in der Stadt Bacharach resultiert zusätzlich zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch aus einem langjährig überwiegend **negativen Saldo der Zu- und Fortzüge**. Folgende Graphik verdeutlicht diese Situation für den Zeitraum 1975 bis 2014. Erst in den vergangenen beiden Jahren überstieg die Zahl der Zuzüge geringfügig diejenige der Fortzüge.

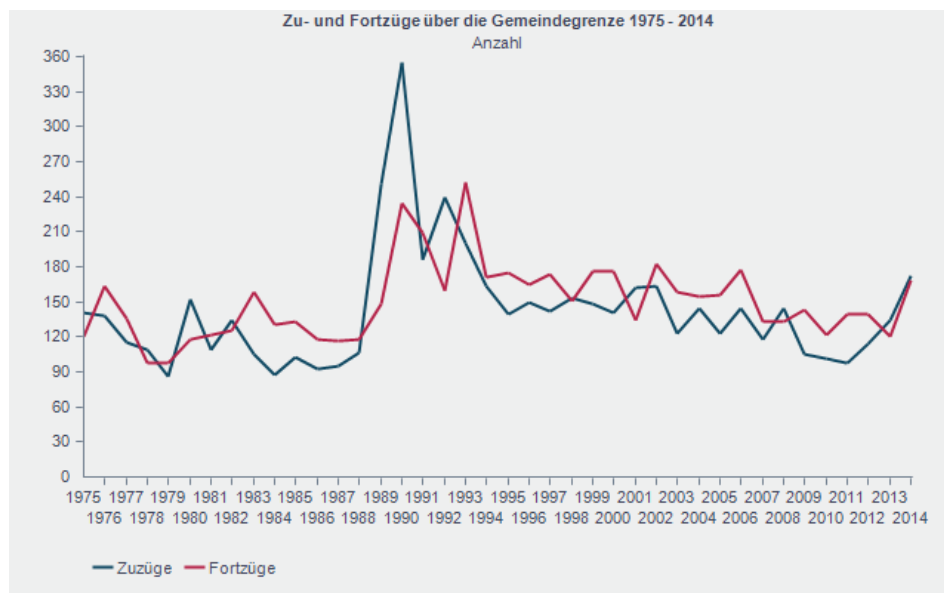


Abb. 3 Zu- und Fortzüge 1975 - 2014

Quelle: Darstellung und Daten des Statistisches Landesamt Bad Ems, 31.12.2014, Infothek

Betrachtet man die **Zusammensetzung der Bevölkerung nach Altersklassen** in einer Zeitreihe, ist zu erkennen, dass sich im Zeitraum von 2005 bis 2014 der Anteil der „unter 20-Jährigen“ von 18,9 % auf 15,6 % reduziert hat. Im Gegenzug wuchs der Anteil der „20 - 65-Jährigen“ von 56,5% auf 59,6%. Der Anteil der „über 65-Jährigen“ dagegen ist über die gesamte Zeitspanne betrachtet relativ stabil geblieben und stieg lediglich um 0,2% von 24,6% auf 24,8%.

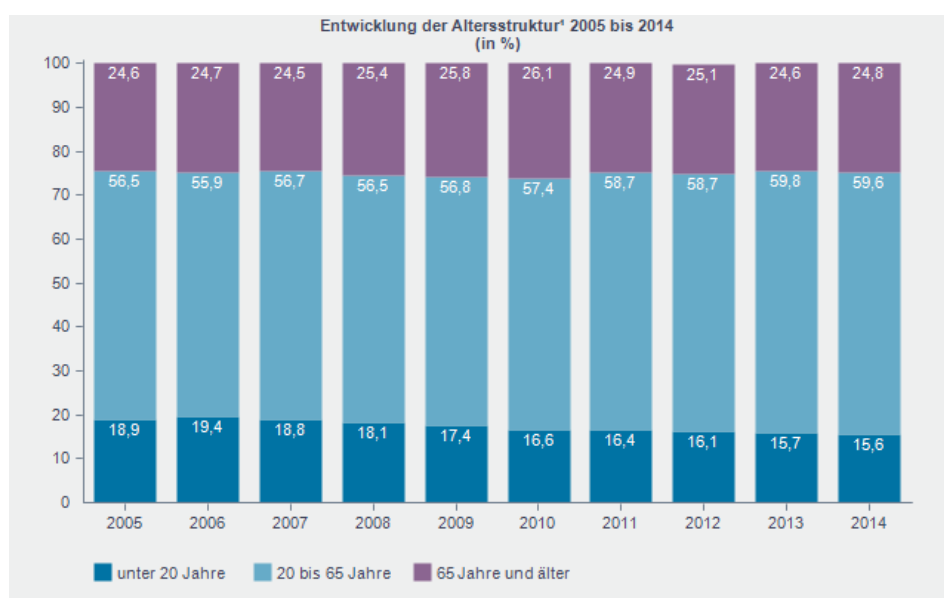


Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Darstellung und Daten des Statistisches Landesamt Bad Ems, 31.12.2014, Infothek

Die Entwicklung in der Alterskategorie „unter 6 Jahre“ im Zeitraum von 2005 bis 2014 zeigt einen deutlichen Trend nach unten.

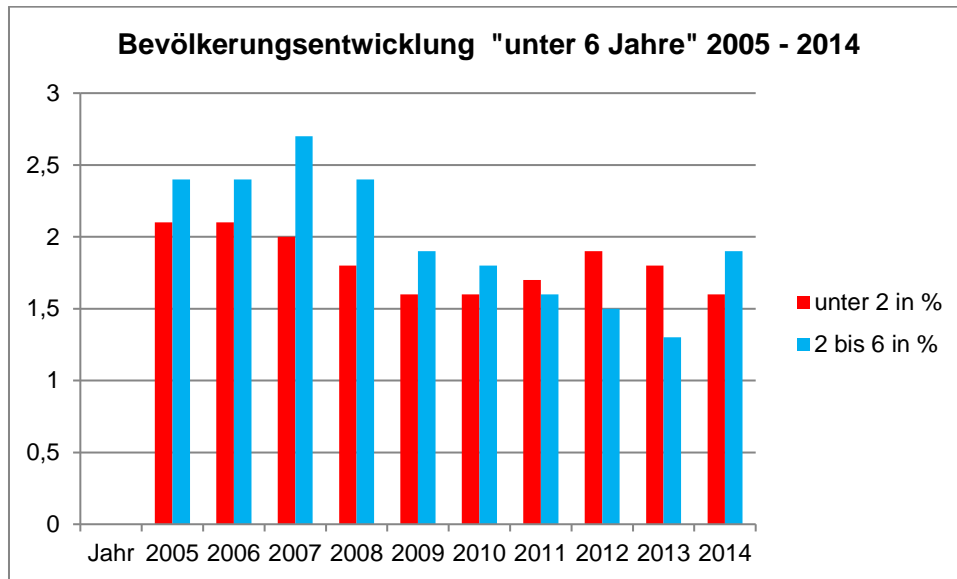


Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung "unter 6 Jahre" 2005 bis 2014

Quelle: eigene Darstellung nach Daten des Statistisches Landesamt Bad Ems, 30.12.2014 Infothek

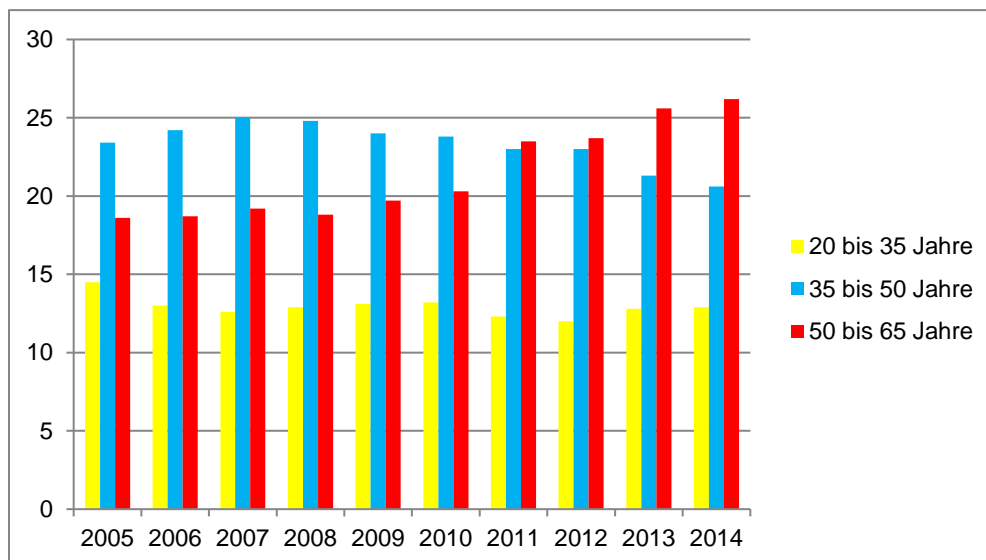


Abb. 6 Bevölkerungsentwicklung "20-35 / 35-50 / 50-65 Jahre" von 2005 bis 2014

Quelle: eigene Darstellung nach Daten des Statistisches Landesamt Bad Ems, 30.12.2014 Infothek

Die Entwicklung der Bevölkerung in den einzelnen Altersstufen der Gruppe der Erwerbstätigen zwischen 20 und 65 Jahren zeigt einen deutlichen Trend zu einer künftigen Überalterung. Der Anteil der 20- bis 35-Jährigen sowie der 35- bis 50-Jährigen ist rückläufig, die Zahl der 50- bis 65- Jährigen steigt jedoch erheblich an.

Bevölkerungsstruktur am 31.12.2014 im Vergleich

Im Landesvergleich mit dem Durchschnitt der Gemeinden gleicher Größenklasse liegt der Anteil der „unter 20- Jährigen“ mit 15,6 % unter dem Durchschnitt von 18,8 %, der Anteil der „über 65- Jährigen“ liegt mit 24,8 % über dem Durchschnitt von 20,7 %. Die Gruppe der „20-65- Jährigen“ weicht mit 59,7 % nur geringfügig vom Durchschnitt mit 60,5 % ab.

Die **Veränderung der Gesamtbevölkerung gegenüber dem Vorjahr** entspricht in Bacharach mit +0,2 % dem Durchschnitt der Gemeinden gleicher Größenklasse (+ 0,2 %).

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung auf Grundlage des Zensus 2011. –

Gemeinden gleicher Größenklasse: Ortsgemeinden von 1000 bis 2000 Einwohner am 31.12.2013

Bevölkerungsbewegungen 2014 je 1000 Einwohner im Vergleich

Im Landesvergleich mit dem Durchschnitt der Gemeinden gleicher Größenklasse entspricht der Anteil der Lebendgeborenen mit 7,4 dem Durchschnitt (7,5). Der Anteil der Gestorbenen dagegen liegt mit 8,5 unter dem Vergleich (10,4).

Erhebliche Abweichungen sind jedoch sowohl bei den Zu- als auch den Fortzügen festzustellen, hier liegt die Stadt Bacharach erheblich über den Werten der vergleichbaren Gemeinden:

	Bacharach	Durchschnitt
Zuzüge über die Gemeindegrenzen:	91,1	72,8
Fortzüge über die Gemeindegrenzen	89,0	68,0

Quelle: Fortschreibungsergebnisse auf der Basis des Zensus 2011

Gemeinden gleicher Größenklasse: Ortsgemeinden von 1000 bis 2000 Einwohner am 31.12.2013

Die Prognose der Bertelsmann-Stiftung „Wegweiser Kommune“ weist jedoch für den Zeitraum von 2009 bis 2030 ein weiteres positives Wachstum der Bevölkerung aus.

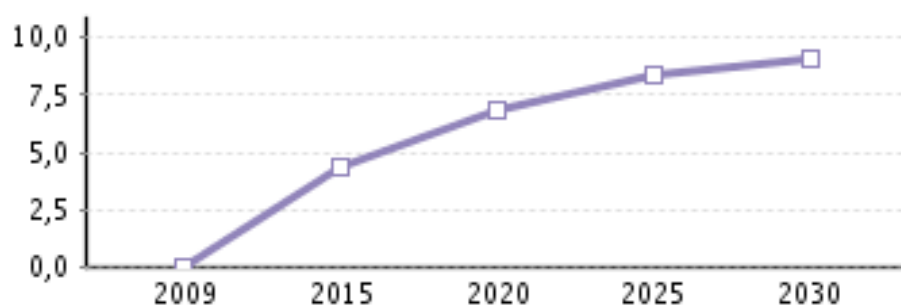


Abb. 7 Bevölkerungsentwicklung 2009 – 2030 (%)

Quelle: <http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/prognose/Prognose.action>

Anmerkung: Zur Entwicklung der Bevölkerung im bisherigen Sanierungsgebiet „Altstadt Bacharach“ liegen keine Vergleichsdaten vor.

Insgesamt ist in der Stadt Bacharach ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der sowohl aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch aus dem negativen Saldo der Zu- und Fortzüge resultiert. Der Anteil der unter 20-jährigen wird geringer, der Anteil der 20-65-jährigen steigt leicht an. Die Zahl der über 65-jährigen erfährt über die Jahre keinerlei Veränderung, sie liegt jedoch über dem Durchschnitt der vergleichbaren Gemeinden. Ein recht hoher Anteil der 50-65-jährigen kündigt den Trend zur künftigen Überalterung an. Auffällig in der Stadt Bacharach ist die im Vergleich mit ähnlichen Gemeinden recht große Bevölkerungsbewegung durch Zu- und Fortzüge.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmendaten zur Bevölkerungsentwicklung sind die weiteren Maßnahmen im Rahmen der Stadtentwicklung für die Stadt Bacharach zu bewerten.

2.2 Bildungseinrichtungen

In der Stadt Bacharach sind weder eine Grundschule noch weiterführende Schulen vorhanden. Die Grundschüler besuchen die Schule Petersackerhof in Oberdiebach (Ganztagsschule). Weiterführende Schulen sind innerhalb der VG Rhein-Nahe in Bingen vorhanden, Schulen in Oberwesel werden von Bacharacher Schülern ebenfalls besucht.

Alle Bildungsstandorte liegen nicht in fußläufiger Entfernung. Für die Grundschüler erfolgt der Transport nach Oberdiebach mit einem Schulbus, die weiterführenden Schulen können per Bahn erreicht werden.

Die Zahl der Schülerinnen und Schüler in der Stadt Bacharach insgesamt ist seit 2006/07 von 236 Schülern auf 185 Schüler im Schuljahr 2014/2015 gesunken. Der größte Rückgang ist bei der Grundschule zu verzeichnen, wo sich die Zahl der Schülerinnen und Schüler halbiert hat (2006/07: 89 Kinder und 2014/15: 45 Kinder). Nahezu unverändert blieb die größte Gruppe der Sekundarstufe I der Haupt- und Realschüler, bei den Schulen der Sekundarstufe II ist jedoch ebenfalls ein Rückgang von 27 auf 22 zu verzeichnen.

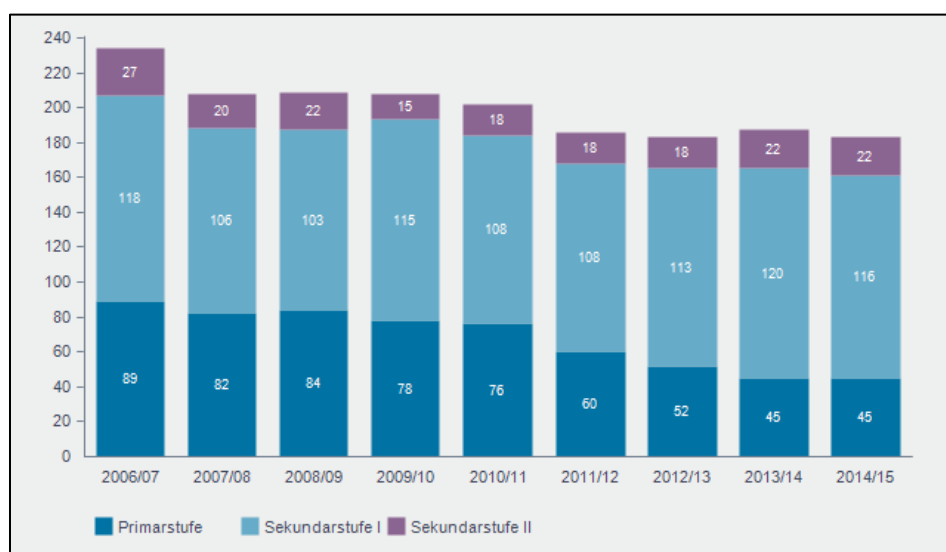


Abb. 8 Schülerinnen und Schüler am Wohnort 2006/07 bis 2014/15 nach Schularten

Quelle: Darstellung und Daten des Statistisches Landesamt Bad Ems, 31.12.2014, Infothek

In der Stadt Bacharach gibt es eine Kindertagesstätte.

2.3 Gesundheitswesen

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (Stand 2014) sind in der Stadt Bacharach insgesamt zwei frei praktizierende Ärztinnen und Ärzte gemeldet. (Allgemeinmedizin und Innere Medizin).

Weiterhin praktiziert in Bacharach ein Zahnarzt / Zahnärztin.

Die Versorgung mit Medikamenten wird durch eine öffentliche Apotheke gewährleistet.

2.4 Versorgung, Einzelhandel, Dienstleistungen und Tourismus

Bacharach verfügt über unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten und eine gewisse Angebotspalette, welche auch über die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes hinausgeht. Weiterhin besteht ein geringfügiges Angebot an Dienstleistungsbetrieben in Bacharach.

Der Tourismus ist für die Stadt Bacharach der wichtigste Wirtschaftsfaktor. Bacharach trägt das Fremdenverkehrsprädikat „Fremdenverkehrsort“ und gilt als „heimliches Zentrum der Rheinromantik“. Hauptziele sind neben der historischen Altstadt mit Rathaus und Marktplatz die gotische Wernerkapelle, die Pfarrkirche St. Peter, die mittelalterliche Stadtmauer mit den Wehrgängen und Türmen sowie die Burg Stahleck mit ihrer Jugendherberge. Der historische Landschaftspark und die Rheinanlagen sind ebenfalls beliebte Aufenthaltsorte.

In Bacharach bestehen laut Statistischem Landesamt aktuell 30 Übernachtungsbetriebe mit 643 Betten im Jahr 2014. Die Übernachtungen werden mit 76.808 angegeben, wobei die Gästezahlen bei 39.044 liegen. Die durchschnittliche Verweildauer liegt bei 2 Übernachtungen. In der Betrachtung seit 1994 ist die Anzahl der Betriebe zwar um 50% angestiegen, die Menge der Betten jedoch nahezu gleichgeblieben. Die Übernachtungen sind ebenfalls mit einer Steigerung von 25% deutlich nach oben gegangen, insgesamt kamen 2014 im Vergleich zu 1994 fast 40% mehr Gäste in die Stadt Bacharach.

2.5 Beschäftigte und Berufspendler

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Bad Ems vom 30.06.2014 sind in der Stadt Bacharach 207 Personen am Arbeitsort und 634 Personen am Wohnort sozialversicherungs-pflichtig beschäftigt. Der Einpendleranteil beträgt 53 %, die Auspendlerquote 85 %. Im Vergleich mit Gemeinden gleicher Größenordnung liegt Bacharach bei den am Arbeitsort Beschäftigten um 20 % unterhalb und bei den am Wohnort beschäftigten um 20 % oberhalb der Durchschnittswerte.

Quelle: Daten des Statistisches Landesamt Bad Ems, 30.06.2014 Infothek

2.6 Verkehrsanbindung

Der Flughafen Frankfurt ist innerhalb von rund 55 Minuten mit dem PKW zu erreichen, der Flughafen Hahn im Hunsrück innerhalb von rund 40 Minuten.

Bacharach liegt an der Bahnstrecke Mainz-Köln. Der Bahnhof wurde saniert und barrierefrei mit einer neuen Fußgängerüberführung mit Fahrstuhl ausgebaut. Bacharach ist an das nationale und internationale Schienennetz durch die Bahnverbindung RB 32 Koblenz-Ludwigshafen-Mannheim sowie durch den Regional-Express RE 2 Koblenz-Frankfurt / Darmstadt angebunden.

Weiterhin bedienen fünf Regionalbuslinien den Omnibusverkehr Rhein-Nahe von / nach Bacharach:

1. über Bingen, Oberheimbach, Bacharach (Linie 632)
2. über Manubach, Oberdiebach, Bacharach (Linie 633)
3. über Winzberg, Medenscheid, Neurath, Bacharach (Linie 634)
4. über Breitscheid, Steeg, Bacharach (Linie 635)
5. über Henschhausen, Bacharach (Linie 636)

Bacharach ist über die Bundesstraße 9 sowie die Landstraße L224 an das überörtliche Verkehrsnetz (BAB 61 Köln - Mainz / Ludwigshafen / Frankfurt / Wiesbaden) angebunden.

Die Bundesstraße B9 hat insbesondere regionale Bedeutung als Verbindung zwischen St. Goar und Bingen.

Bacharach ist an das überörtliche Radwegenetz durch den „Rheinradweg“ und den „Hunsrück-Radweg“ angeschlossen.

Bacharach besitzt 2 Schiffsanleger, an dem 2 Linien der Rheinschifffahrt anlegen:

1. Mainz – Koblenz (KD Köln-Düsseldorfer)
2. Rüdesheim – St. Goar (Bingen-Rüdesheimer)

Zusammenfassend ist die Verkehrsanbindung der Stadt Bacharach als gut zu bewerten.

2.7 Wohnen

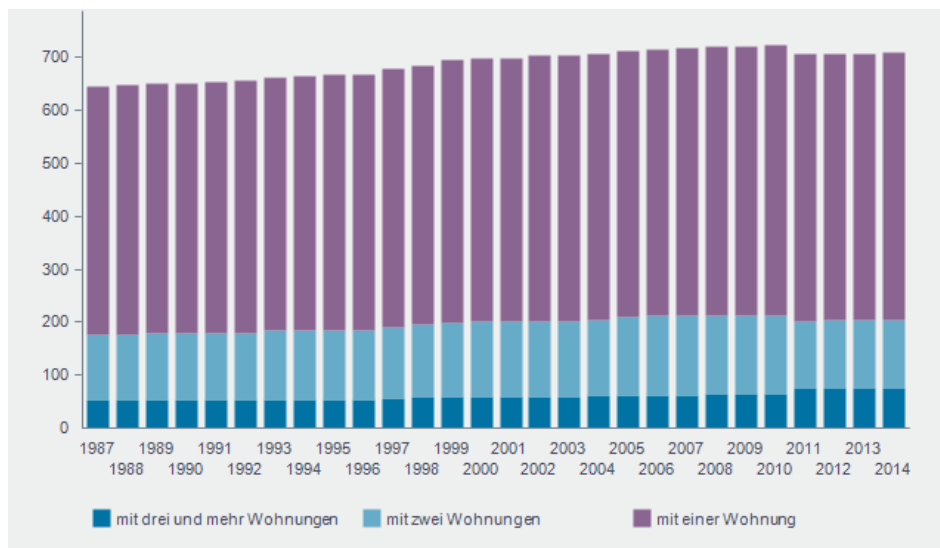


Abb. 9 Wohngebäude 1987 - 2014

Quelle: statistisches Landesamt Bad Ems (Stand 31.12.2014)

In der Stadt Bacharach finden sich derzeit 710 Wohngebäude mit 1065 Wohnungen. Seit 1987 ist die Zahl der Wohngebäude um ca. 10 % leicht angestiegen, die Anzahl der Wohnungen hat sich um knapp 20 % vergrößert.

Über 70% aller Wohngebäude verfügen lediglich über 1 Wohneinheit, in 18 % sind 2 Wohnungen je Haus vorhanden und nur bei 10% finden sich 3 und mehr Wohnungen.

3. Untersuchungsgebiet

3.1 Städtebauliche und historische Entwicklung

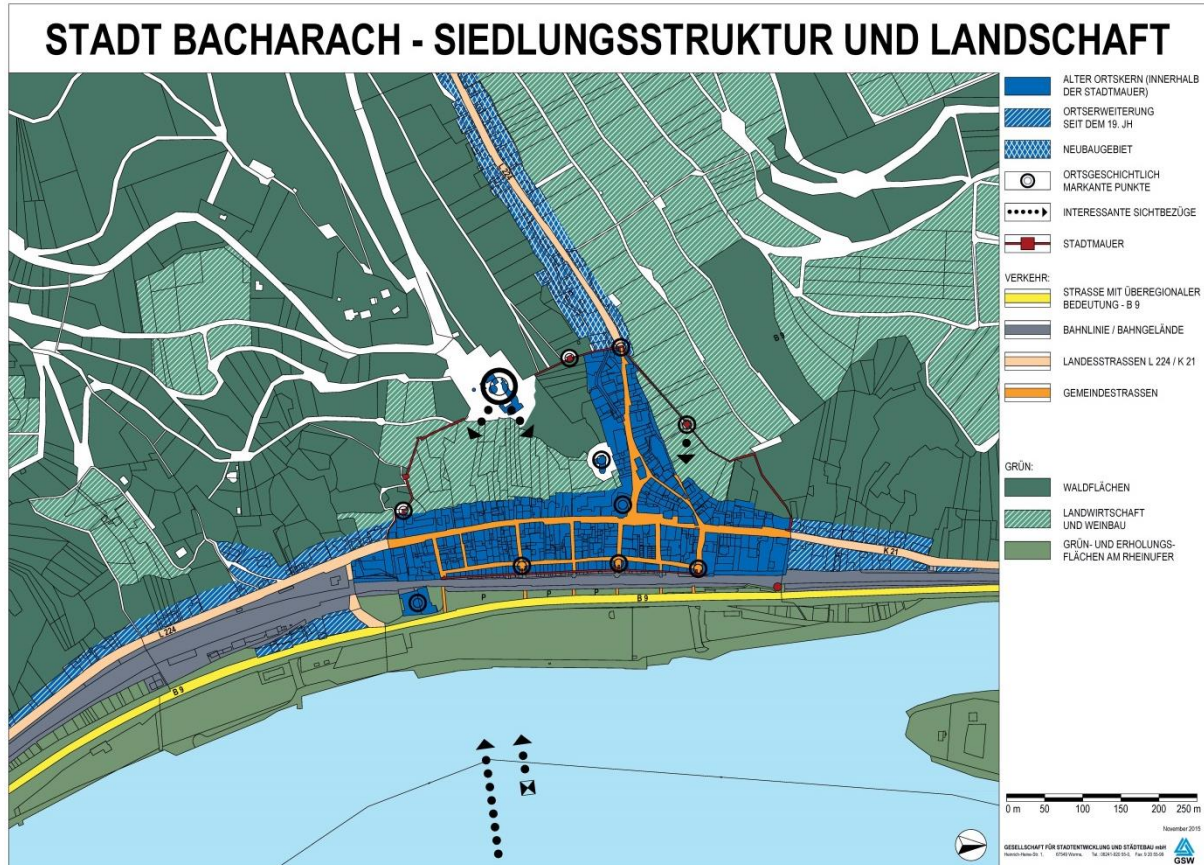


Abb. 10 Siedlungsstruktur Bacharach

Die Stadt Bacharach liegt im Rheinbogen des Oberen Mittelrheintals an der kultur- geschichtlich und großräumig bedeutsamen Rheinachse. Ihre charakteristische Lage wird bestimmt durch die nahe an den Fluss herantretenden steilen Hänge des Hunsrück, die schmale, vorgelagerte Rheinterrasse und das einmündende Steeger Tal, die zu einer räumlichen Eingrenzung des Siedlungsgebietes führt und eine Erweiterung und Ausdehnung nicht zulässt. Aus diesem Grunde finden wir noch heute die für die Siedlungsbildung am Mittelrhein typische, mittelalterliche Grundstruktur im Stadtgrundriss, einen Doppel- straßenzug mit leiterförmigen Querstraßen parallel zum Rhein.

Die Altstadt zeigt eine dichte, geschlossene Bebauung auf dem historischen Grundriss, die steilen Hangpartien sind von Bebauung freigehalten.



Abb. 11 Stadt Bacharach am Rhein an der Einmündung Steeger Tal

Die weitgehend erhaltene, ringförmige Stadtmauer und ihre Stadttürme, dominante historische Einzelbauten wie Wernerkapelle, Burg Stahleck und Kirche St. Peter sowie die geschlossene Rheinfront des 19. Jh. prägen das heutige Bild der Stadt.



Abb. 12 Pfarrkirche, Wernerkapelle, Rheinfrontbebauung, Postenturm

Stadterweiterung

Ansätze zur Stadterweiterung außerhalb der Stadtmauern sind entlang der ehemaligen Hauptstraße und Ortsdurchfahrt zu finden, im Wesentlichen durch Auslagerung größerer Winzerbetriebe um die Jahrhundertwende. Eine bauliche Entwicklung entlang des Rheinufer wurde durch den Bau der Rheintalbahn 1859 verhindert. Der Bahnkörperbereich trennt den gesamten Rheinauenbereich von der Altstadt ab und nimmt besonders im Süden der Stadt ein großes, zusammenhängendes Terrain ein.

Eine Neubau - Entwicklung ist im Nahbereich der Altstadt nicht gegeben, in begrenztem Maß ist sie zwischen Bacharach und Steeg entlang der Landesstraße L224 zu finden. Im Übrigen

verlagert sie sich auf die Neubaugebiete der topografisch und räumlich getrennten Ortsteile von Bacharach.

Stadtbildprägende Grünflächen

Im Westen wird die Stadt durch Weinbau und zusammenhängende Waldflächen begrenzt, die sich an den Steilhängen des rheinischen Schiefergebirges bis zu den bebauten Stadträndern erstrecken. Sie sind mit einem Wanderwegenetz zu den attraktivsten Aussichtspunkten ins Rheintal und auf die Stadt erschlossen.

Die Altstadt selbst zeigt aufgrund ihrer dichten Bebauung kein innerstädtisches Grün.

Rheinufer und Rheinauen bestimmen die östliche Seite der Stadt. Sie dienen mit Rheinpark, Sport- und Freizeitanlagen als Naherholungsangebot, erhalten jedoch durch den Bahnkörper und die vor die Stadtmauern verlegte B9 eine starke Trennung von der Altstadt.



Abb. 13 Grünflächen

Historische Bausubstanz

Die gesamte Altstadt von Bacharach innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigungsanlage ist als Denkmalzone im Sinne des §3 Denkmalschutzgesetzes ausgewiesen.

Neben den herausragenden öffentlichen Einzelkulturdenkmälern wie der Burg Stahleck, der ev. Pfarrkirche St. Peter (1230 / 40), der kath. Pfarrkirche St. Nikolaus (1688), der Stadtbefestigungsanlage (1360 – 1400) und der Wernerkapelle (1289) sind zahlreiche private Einzelkulturdenkmäler vorhanden:



Abb. 14 Beispiele für historische Bausubstanz in Bacharach

3.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Plan 1 + 1E)

Die vorgeschlagene Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (siehe Abb. 15 / Plan Nr. 1) orientiert sich an der städtebaulichen und historischen Entwicklung der Stadt Bacharach. Es umfasst im Wesentlichen die Altstadt mit ihrer dichten, geschlossenen Bebauung auf dem historischen Grundriss, Teile der weitgehend erhaltenen, ringförmigen Stadtmauer und ihren Stadttürmen, das Stadterweiterungsgebiet nach Norden entlang der Koblenzer Straße, die Mittelrheinhalle, das St. Nikolaus-Kloster, den Bahnhof und Bahnflächen nach Süden sowie östlich der Bahnlinie gelegene Flächen incl. dem historischen Landschaftspark und dem Tonnenhof.

Das vorgeschlagene Untersuchungsgebiet hatte eine Größe von 12,81 ha. Das Gebiet wurde am 08.09.2016 vom Stadtrat beschlossen und am 14.09.2016 im Amtsblatt Nr. 37/2016 bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung im Rahmen des ISEK und die Abstimmungen mit der Lenkungsgruppe haben zu einem Vorschlag zu einer Erweiterung des Untersuchungsgebietes (siehe Abb. 16 / Plan Nr. 1E) geführt. Diese Gebietsveränderung wurde am 13.12.2018 vom Stadtrat beschlossen, die Veröffentlichung erfolgte am 30.01.2019 im Amtsblatt Nr. 5/2019.

Der Plan Nr. 1E (Abb. 16) zeigt das VU Gebiet mit der vorgeschlagenen Erweiterung. Der im Plan grau dargestellte Bereich stellt das bereits beschlossene Untersuchungsgebiet dar, die rot gekennzeichneten Flächen umfassen die vorgeschlagene Gebietserweiterung. Die zusätzliche Fläche beträgt ca. 2,608 ha

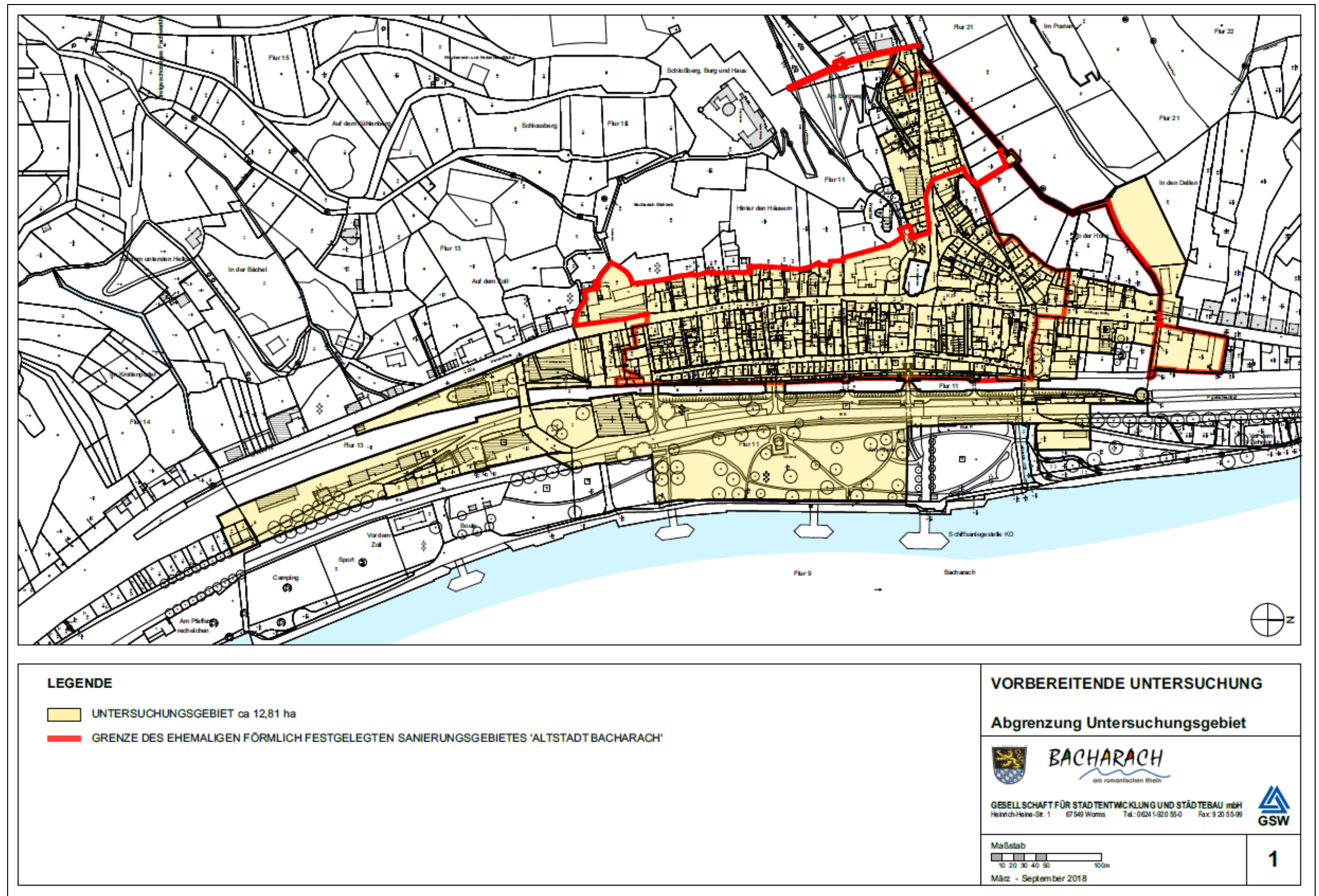


Abb. 15 vorgeschlagenes Untersuchungsgebiet Plan 1

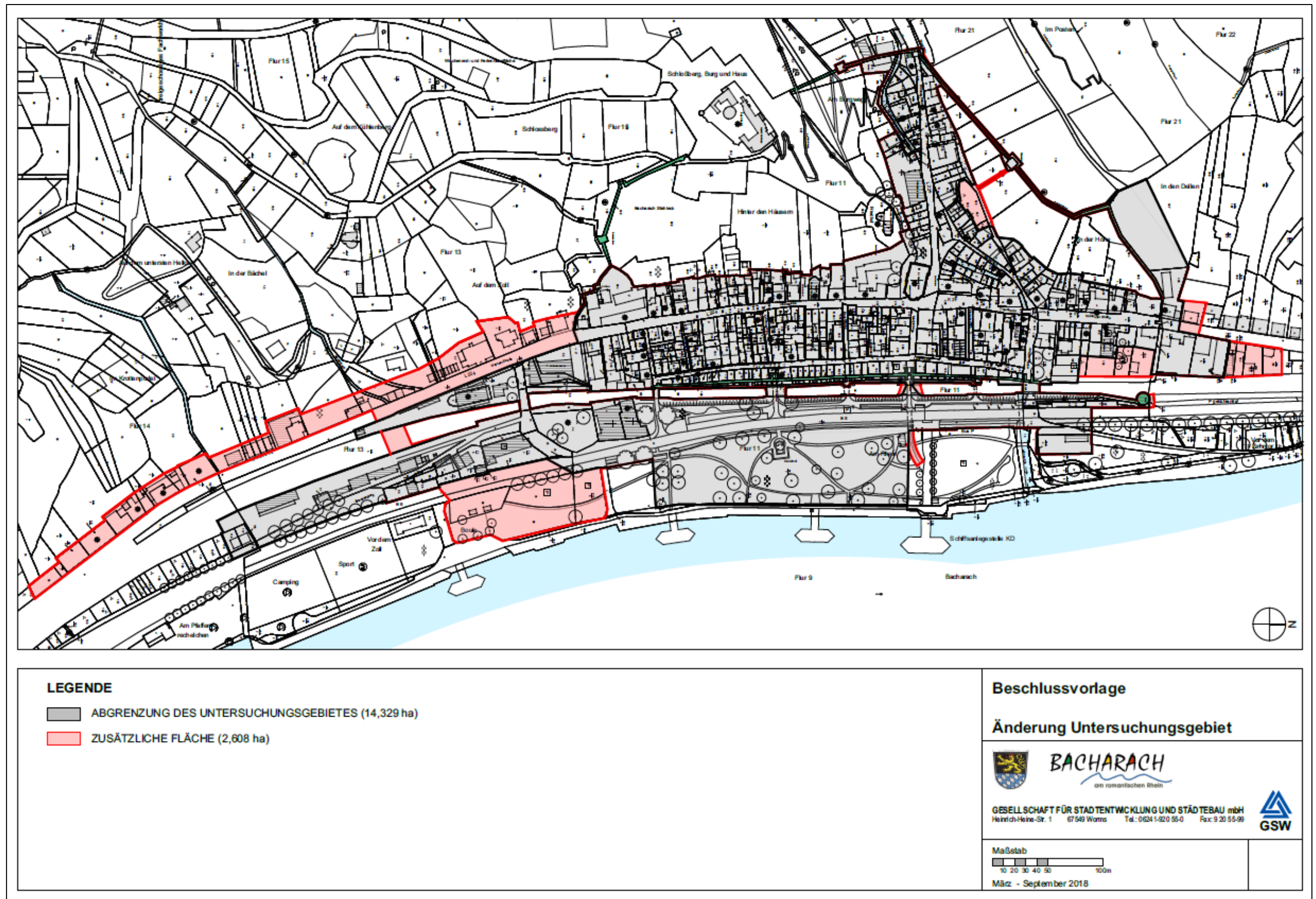


Abb. 16 Erweiterung des vorgeschlagenen Untersuchungsgebietes Plan 1E

4. Bestandsaufnahme

Die Vor-Ort Bestandserhebung wurde im Sommer 2018 durchgeführt. Die Kartierung stellt eine Momentaufnahme zu diesem Zeitpunkt dar, insbesondere die ermittelten Daten zu den Leerständen können sich in der Zwischenzeit verändert haben.

4.1. Nutzung (Plan 2.1 + 2.2)

Bei der örtlichen Bestandsaufnahme wurden die Nutzungen aller Geschosse notiert. Die Nutzung der Erdgeschosszone und der Obergeschosse wurden in getrennten Darstellungen kartiert, um die Differenzierung der Nutzungsarten zu verdeutlichen.

Aus den Plänen wird deutlich, dass in der Oberstraße, der Mainzer Straße, teilweise der Koblenzer Straße und im östlichen Teil der Blücherstraße im Erdgeschoss überwiegend gewerbliche Nutzung vorzufinden ist und dieser Bereich durch eine starke Verdichtung von Handel, Dienstleistung, Gaststätten und Hotels geprägt wird. Bis auf wenige Ausnahmen ist jedoch in den Obergeschossen Wohnnutzung vorhanden, d.h. es gibt nur wenige Objekte mit ausschließlicher gewerblicher Nutzung. Hierbei handelt es sich überwiegend um Hotelbetriebe oder Gebäude mit Büros und Verwaltung.

Die gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszone wird jedoch erheblich beeinträchtigt durch den Leerstand von zahlreichen Geschäften, so dass nahezu keine zusammenhängende Geschäftsnutzung mehr vorzufinden ist. Jedoch auch in den Obergeschossen sind zahlreiche Leerstände zu verzeichnen (siehe Abb. 17 + Abb. 18). Die Leerstände verteilen sich relativ gleichmäßig im gesamten Untersuchungsgebiet. Von erheblicher Bedeutung für die Stadtentwicklung sind jedoch die Leerstände der stadtbildprägenden und großvolumigen Einzelobjekte

- Ehemaliger Posthof
- Blücherstraße 37

Die Infrastruktur der Stadt zeigt gravierende Mängel im Bereich der Versorgung mit Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben. Insbesondere die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht mehr ausreichend gegeben. Nach dem Landesentwicklungsplan IV und dem regionalen Raumordnungsplan kommt Bacharach eine grundzentrale Versorgungsfunktion zu. Eine dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe zugrunde liegende Bedarfsanalyse spricht eindeutig von einer unterversorgten Kommune und weist die Notwendigkeit eines Einkaufsmarktes in Bacharach aus. Der im Ort derzeit noch vorhandene, kleine Einkaufsmarkt ist im Bestand nicht gesichert und steht aus Altersgründen kurz vor der Schließung. Der örtliche Metzgereibetrieb wurde bereits aufgegeben und ist ohne Nachfolge. Neben der Grundversorgung der Bevölkerung spielt auch die erforderliche Versorgung von Touristen eine große Rolle.

In den Seitenstraßen zur Oberstraße, in der Langstraße und im westlichen Teil der Blücherstraße überwiegt die Wohnnutzung. Die Blockinnenbereiche sind mit zahlreichen Nebengebäuden bebaut, die Grundstücke der Anwesen der östlichen Langstraße sind zu 100% überbaut. Es verbleiben daher kaum Höfe und Freiflächen, die den Wohnwert

verbessern. Der Trend der Überalterung wird sich jedoch erfahrungsgemäß noch verstärken, wenn die Wohnbedingungen für junge Erwachsenen und Familien mit Kindern nicht verbessert werden.

Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Untersuchungsgebiet Rathaus, Tourist-Information, ev. Kirche St. Peter, Feuerwehr, katholische Kirche St. Nikolaus und Josefskapelle, Bahnhof und ein Kindergarten vorhanden. Die Post wurde bereits vor Jahren aufgelöst und in eine Postfiliale in einem Ladengeschäft umgewandelt.

Die am südlichen Stadteingang gelegene Mittelrheinhalle dient für größere Veranstaltungen als Mehrzweckhalle und Sporthalle. Hier besteht jedoch die Problematik, dass durch die Lärmemissionen per Gerichtsurteil nur eine eingeschränkte Nutzung möglich ist.

Ein Saal mittlerer Größe für ca. 100 Personen in der Stadtmitte für Vorträge, Konzerte, Vereinsaktivitäten fehlt.

Die starken Verkehrsbelastungen, von der die Stadt Bacharach sowohl durch die Straße als auch durch die Bahn betroffen ist, wirkt sich als Behinderung und Störung auf die vorhandenen Nutzungen aus.

Der Durchgangsverkehr auf der Ober- und Blücherstraße im engen historischen Straßenraum stört und beeinträchtigt die Wohn- und Geschäftszonen durch Lärm, Abgase, Erschütterung und durch Gefährdung der Fußgänger.

Die Rheintal-Strecke, die in geringem Abstand an der geschlossenen Rheinfrontbebauung der Langstraße auf gleichem Niveau der rheinseitigen Erschließung vorbeiführt, stellt trotz der durchgeführten Lärmschutzmaßnahmen eine gravierende Nutzungseinschränkung der Wohn- und Hotelnutzung durch dauerhafte Lärmeinwirkung im öffentlichen Raum dar.

Störende Betriebe, die durch starken Anlieferverkehr oder durch Lärm, Gerüche und Erschütterung die vorhandenen Nutzungen beeinträchtigen, sind in der Altstadt von Bacharach nicht vorhanden.

Die sich in die Blockinnenbereiche ausdehnenden, größeren Winzerbetriebe tragen zwar zu der bemängelten dichten Überbauung dieser Zone bei, erzeugen jedoch keine Nutzungskonflikte. Dennoch sollten auch hier Verbesserungen des Wohnumfelds durch Abbruch von nicht mehr benötigten Nebengebäuden eingeleitet werden.

Festzustellen ist auch der Trend zur Umwandlung von Wohnraum zu privat oder gewerblich genutzten Ferienwohnungen.

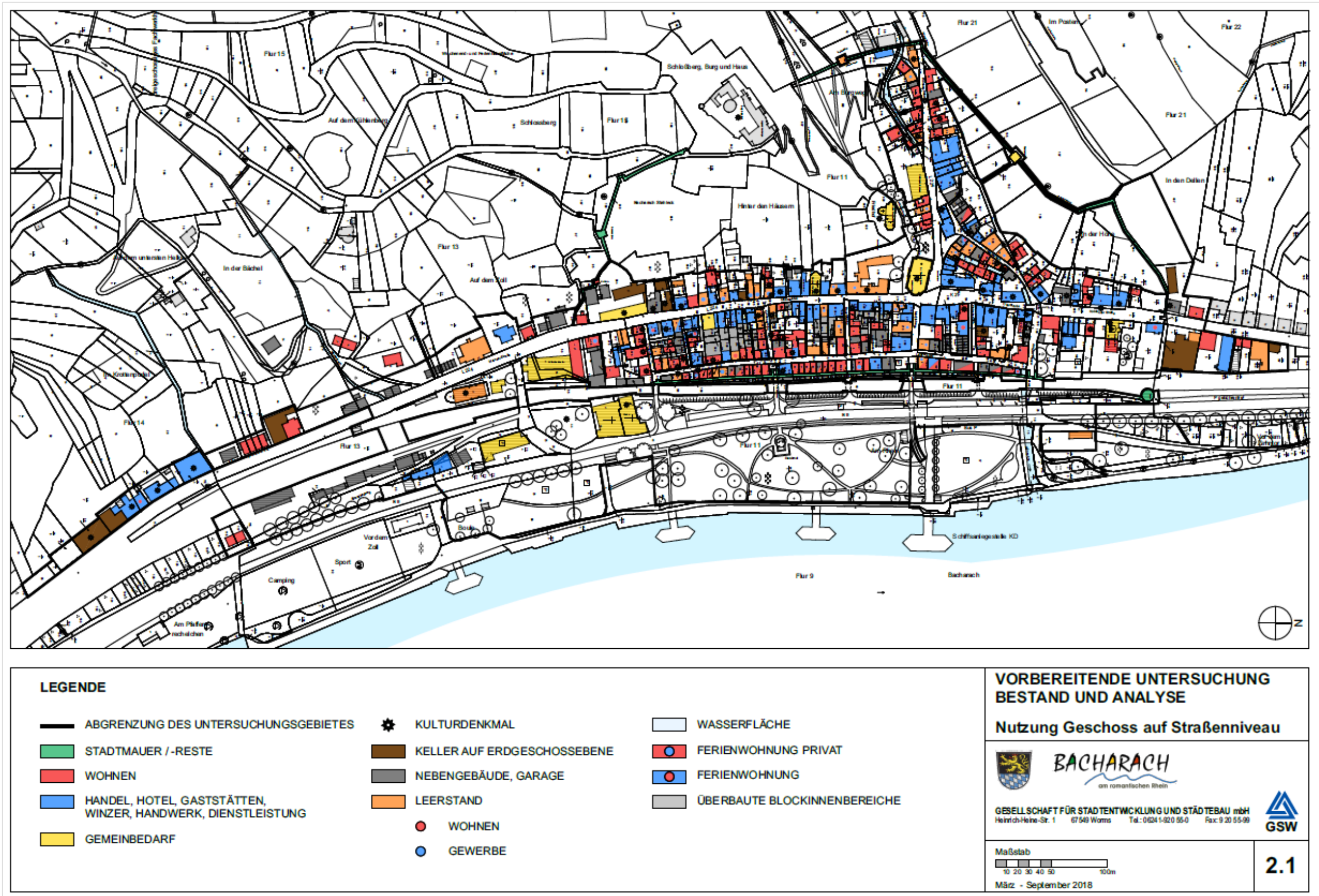


Abb. 17 Nutzung Geschoss auf Straßenniveau

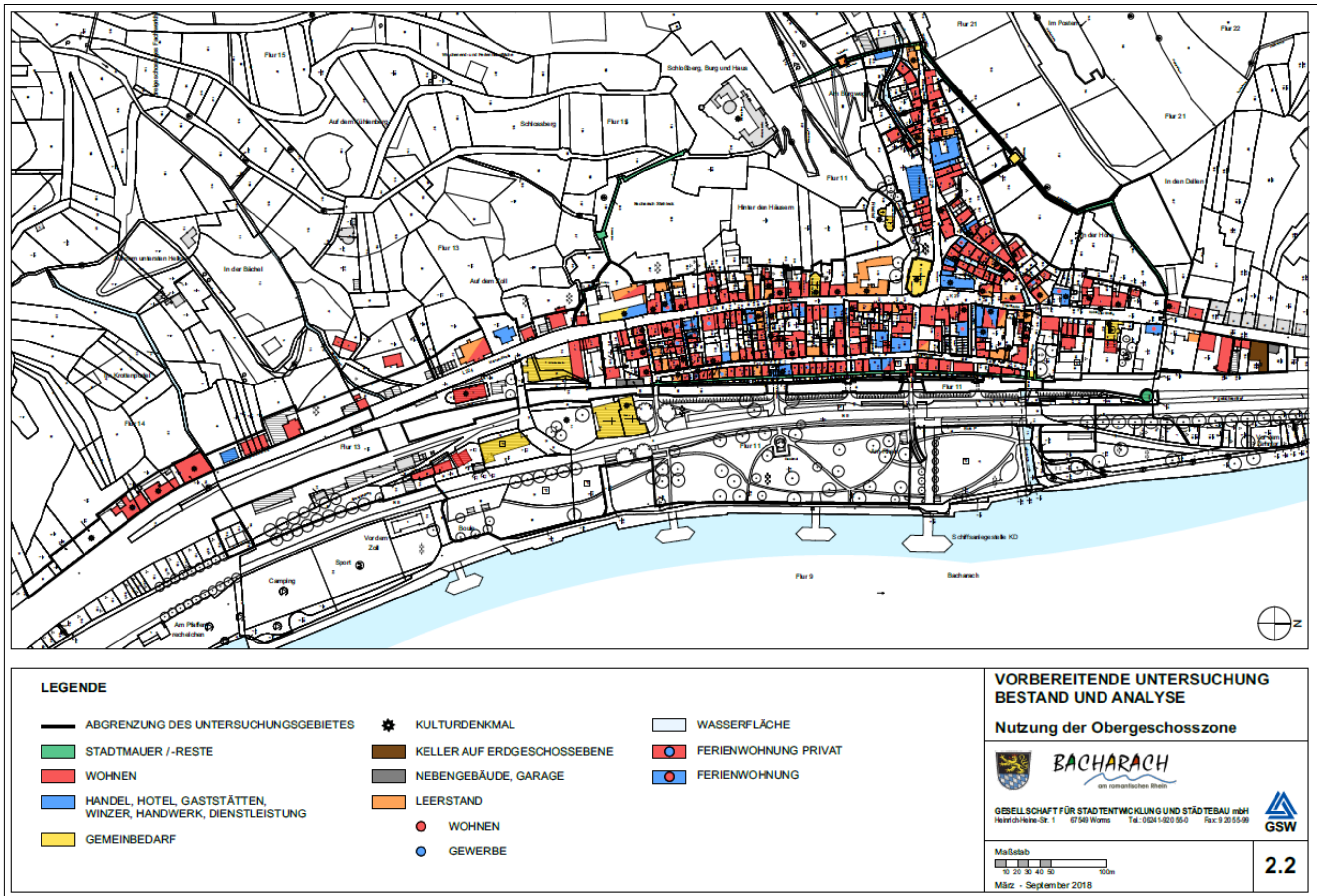






Abb. 18 Nutzung der Obergeschosszone

4.2 Gebäudezustand (Plan 4)

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde die Bausubstanz der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet anhand des äußerlichen Eindrucks aufgenommen. Die Ergebnisse sind dem Teilplan „Gebäudezustand“ der Bestandsaufnahme und -analyse zu entnehmen.

Die Kartierung erfolgte in 4 Kategorien:

-  **Guter Zustand:**
laufende Unterhaltung garantiert, volle Nutzbarkeit
-  **Leichte Schäden, renovierungsbedürftig:**
Mängel an Fassade, Dach oder eingeschränkte Nutzung
-  **Substanzielle Schäden, schwere konstruktive Schäden:**
starke Nutzungseinschränkung, sanierungsbedürftig
-  **In Sanierung**

Die Kartierung zeigt, dass Modernisierungsbedarfe an Gebäuden in allen Bereichen innerhalb des Untersuchungsgebietes erkennbar sind und der bauliche Zustand der Hauptgebäude im vorgeschlagenen Untersuchungsgebiet sehr durchsetzt ist.

Es sind keine besonderen Schwerpunkte von gravierend schlechten Gebäuden ablesbar. In diese Kategorie wurden nur Gebäude eingestuft, die entweder bereits leer stehen oder bei denen schwere konstruktive Schäden deutlich sichtbar sind.

Die Anzahl der Gebäude mit substanziellen Schäden ist mittlerweile relativ gering. Der Anteil der Anwesen mit Renovierungsbedarf überwiegt jedoch bei weitem den Anteil der als „in gutem Zustand“ eingestuften, bei denen keine baulichen Maßnahmen notwendig sind.

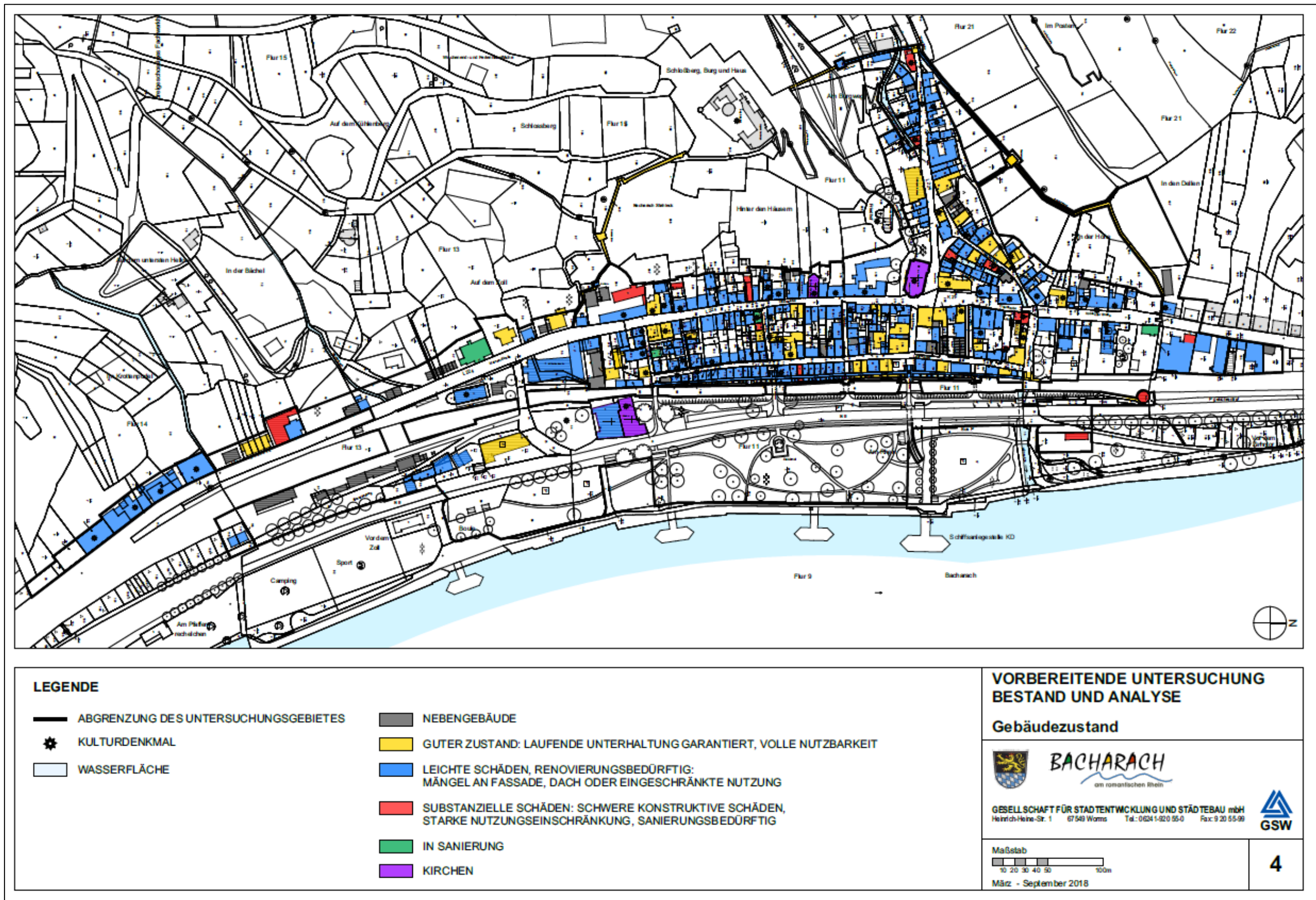


Abb. 19 Gebäudezustand

4.3 Stadtgestaltung und Denkmalschutz (Plan 5)

Die Bestandsaufnahme macht eine planerische Aussage über das vorgefundene Erscheinungsbild der Stadt, über die historischen Gebäude und Gebäudeensembles im Untersuchungsgebiet und über die Einordnung der Gebäude ins Straßenbild und in die Stadtstruktur. Weiter sind ortsbildtypische und -prägende Gestaltungsmerkmale markiert. Ebenfalls festgehalten sind störende Details an Gebäuden, die sich nicht in das charakteristische Erscheinungsbild der Stadt einordnen und gestörte Straßenräume, die die sonst klar ablesbare, geschlossene mittelalterliche Stadtstruktur unterbrechen.

Die Stadt Bacharach besitzt einen für das Mittelrheintal typischen Ortsgrundriss mit Leitersystem aus 2 Parallelstraßen mit Querrippe. Herausragende historische Anlagen und Gebäude sind die mittelalterliche Stadtbefestigungsanlage und ihre Türme, der hochgotische Zentralbau der Wernerkapelle, die spätromanische Pfarrkirche St. Peter, die Burg Stahleck und die Pfarrkirche St. Nikolaus.

Trotzt der Zerstörung durch die Franzosen (1689) und zahlreiche Brände im 19. Jahrhundert, die einen großen Teil der alten Gebäudesubstanz vernichtet haben, sind noch zahlreiche Fachwerkbauten, vor allem aus dem 17. / 18. Jahrhundert vorhanden, die z.T. noch ältere Substanz aufweisen. Der mittelalterliche Charakter der Stadtstruktur ist in Grund- und Aufriss noch ablesbar.

Grundlage der Kartierung ist das Denkmalverzeichnis des Kreises Mainz-Bingen (Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz - Kreis Mainz-Bingen) und der im Auftrag der Stadt Bacharach und in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz für die „Denkmalzone Altstadt Bacharach“ erstellte Denkmalpflegerische Werteplan (DWP) aus dem Jahr 2017. In diesem erfolgte eine differenzierte Betrachtung der Wertigkeit von Bauten und Freiflächen innerhalb der Denkmalzone Bacharach und der Herausarbeitung der städtebaulichen Bezüge im Hinblick auf einen sachgerechten Umgang mit dem Flächendenkmal in der denkmalpflegerischen und städteplanerischen Praxis.

Das Untersuchungsgebiet liegt größtenteils in der „Denkmalzone Altstadt“: Stadtgebiet innerhalb der vieltürmigen Stadtbefestigung der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts einschließlich Burg Stahleck sowie kunsthistorisch bedeutenden konfessionellen und herrschaftlichen Bauten seit dem 12. oder 13. Jahrhundert, herrschaftlichen Höfen, Bürgerhäusern und Tagelöhneranwesen, sowohl Massiv- als auch Fachwerkbauten des 14. bis 19. Jahrhunderts.

Ebenfalls im Untersuchungsgebiet findet sich die Denkmalzone „Weingroßkellerei Schloss Fürstenberg“. Diese umfasst die Anwesen Mainzer Straße 20/21/22/23 mit dem ehemaligen Weingut Wilhelm Wasum, eine in mehreren Bauabschnitten zwischen 1898 und 1904 entstandene langgezogene Anlage mit gründerzeitlichem Wohnhaus (Nr. 22) von 1898; zweischiffiger Kelleranlage, Gartenterrasse, Belvedereturm und Kellereigebäude (Nr. 20/21).

Die Denkmalzone „Rheinanlagen“ beinhaltet den zwischen B9 und Rhein gelegenen englischen Landschaftsgarten. Dieser liegt zwar außerhalb des Stadtgebietes, durch die meist auf die Stadttore bezogenen Wege der Querachsen besteht jedoch ein enger städtebaulicher Zusammenhang mit der Altstadt Bacharachs.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind 45 Gebäude als Einzelkulturdenkmal eingetragen, hinzu kommen noch zahlreiche Bauelemente an Gebäuden.

Neben den eingetragenen Einzelkulturdenkmälern wurden auch erhaltenswerte Gebäude von besonderer Wertigkeit sowie erhaltenswerte Gebäude und Gebäude in erhaltenswerter Gesamtabwicklung / Gesamtanlage erfasst. Die Kartierung zeigt, dass diese Gebäude verteilt im gesamten Stadtgebiet vorhanden sind. Von besonderer Bedeutung als ortsbildprägende Gebäudegruppe ist die Rheinfront anzusehen, die mit ihrem romantisierenden Wiederaufbau um die Jahrhundertwende eine wichtige Komponente des Stadtbildes darstellt.

Die auf der Stadtmauer verlaufende öffentliche Arkade an der Rheinfront und ihre angegliederten Terrassenflächen haben trotz der Lärm- und Emissionsbelästigung durch die Bahn ihre touristische Attraktivität weitgehend beibehalten.

Die Kartierung zeigt neben den erhaltenswerten Ensembles von besonderer Wertigkeit auch die erhaltenswerten Fassaden und Blickachsen auf. Daneben sind auch gestörte Raumkanten erfasst. Hier handelt es sich zumeist um stadträumliche Störfaktoren wie Baulücken oder Gebäudeformen, die sich nicht in die historische Straßenrandbebauung eingliedern. Eine Häufung dieser Störfaktoren findet sich in der Rosenstraße, in Teilen der Langstraße und in den Seitenstraßen.

Außerdem sind moderne Störungen an Gebäuden erfasst, die vor allem in stadtbildprägenden Gebäuden besonders gravierend sind. Es handelt sich hierbei überwiegend um große, ungegliederte Schaufenstereinbauten, um veränderte und maßstäblich gestörte Erdgeschosszonen alter Fachwerkhäuser, aber auch um untypische Materialwahl oder moderne Dachaufbauten und vom öffentlichen Raum aus sichtbare Dachflächenfenster.

Öffentliche und private Grünflächen sowie Bäume haben in einer dicht bebauten Altstadt eine wesentliche Bedeutung. Die Kartierung zeigt, dass die Altstadt zwar von ortsrandprägendem Grün aus Parkanlagen, Wingerten, Wiesen- und Waldflächen umgeben ist, im Stadtkern selbst jedoch kaum Grünanteile vorhanden sind. Lediglich im Umfeld der Kirche St. Peter/ Posthof sowie nördlich der Straße „Auf der Münze“ sind einige großkronige Bäume vorhanden.

Von besonderer Bedeutung für das Stadtbild ist der von Bäumen und Hausgärten flankierte Münzbach am Burgweg (Malerwinkel), die Gartenflächen östlich der Koblenzer und westlich der Mainzer Straße sowie die Garten- und Grünflächen um das Kloster. Die auf dem Marktplatz vorhandenen Bäume leisten aufgrund ihrer geringen Größe nur einen geringen Beitrag zum Grün im öffentlichen Straßenraum.

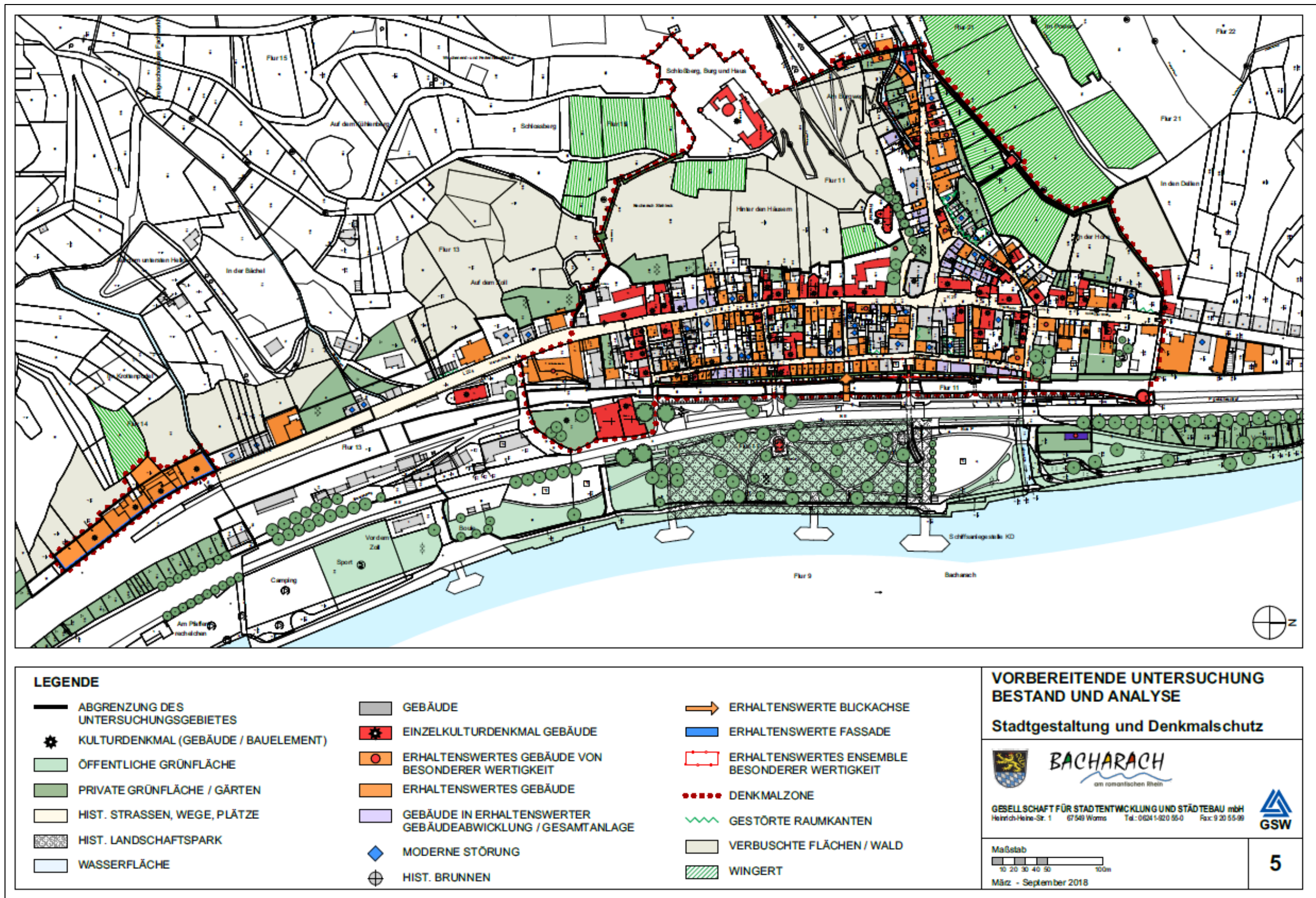


Abb. 20 Stadtgestaltung und Denkmalschutz

4.5 Freiflächen und Verkehr (Plan 6)

In der dicht bebauten Altstadt sind größere Freiflächen äußerst rar, da im historischen Stadtgrundriss von Bacharach mit Ausnahme des Marktplatzes keine Platzräume angelegt sind. Umso wichtiger sind die wenigen vorhandenen öffentlichen und privaten Frei- und Grünflächen:

- Marktplatz als stadträumliche Aufweitung
- Grünbereich um die Kirche St. Peter / Posthof
- Garten im Blockinnenbereich „ehemaliges Hospital“ mit der historischen Kapelle (Oberstraße 70)
- Garten- und Grünflächen östlich der Koblenzer Straße und westlich der Mainzer Straße
- Hausgärten am Münzbach (Malerwinkel)

Als Ausgleich zur dicht bebauten Altstadt sind die östlich und nordwestlich an die Bebauung angrenzenden Parkanlagen, Weingärten, Wälder und Wiesen unverzichtbar sowohl als „grüne Lunge“ als auch zur Naherholung.

Bei der Beurteilung der Verkehrsbelastungen ist eine Besonderheit der Verkehrsverhältnisse im Mittelrheintal und somit auch in Bacharach zu beachten. Aufgrund der großen Bedeutung der touristischen Verkehre zeigen sich sehr große Schwankungen der Verkehrsbelastungen im Jahresverlauf. Während die Werktagsverkehre und das Winterhalbjahr kaum problematisch sind, ist die Abwicklung der Sonn- und Feiertagsverkehre im Sommerhalbjahr von besonderer Bedeutung. Die historische Innenstadt leidet speziell im Sommer unter starkem Durchgangsverkehr.

Insbesondere der Durchgangsverkehr auf der Landesstrasse L 224 durch die Innenstadt stört und beeinträchtigt die Wohn- und Geschäftsnutzung. Die Verkehrsproblematik wird durch die historisch bedingten, engen Straßenräume und Durchfahrten noch verstärkt. Die Zu- und Abfahrten durch die historischen Stadttore sind sowohl verkehrstechnisch als auch für die bauliche Substanz der Türme problematisch.

Zum Thema „Altstadtumgehungsstraße“ wurde durch die Planungsabteilung des damaligen Straßenneubauamtes Worms verschiedene Möglichkeiten untersucht, als einzig in Frage kommende, realisierbare Lösung hat sich eine Tunnelverbindung zwischen der südlichen Vorstadt von Bacharach und dem Steeger Tal ergeben. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Langfristplanung, deren Finanzierbarkeit momentan nicht erkennbar ist.

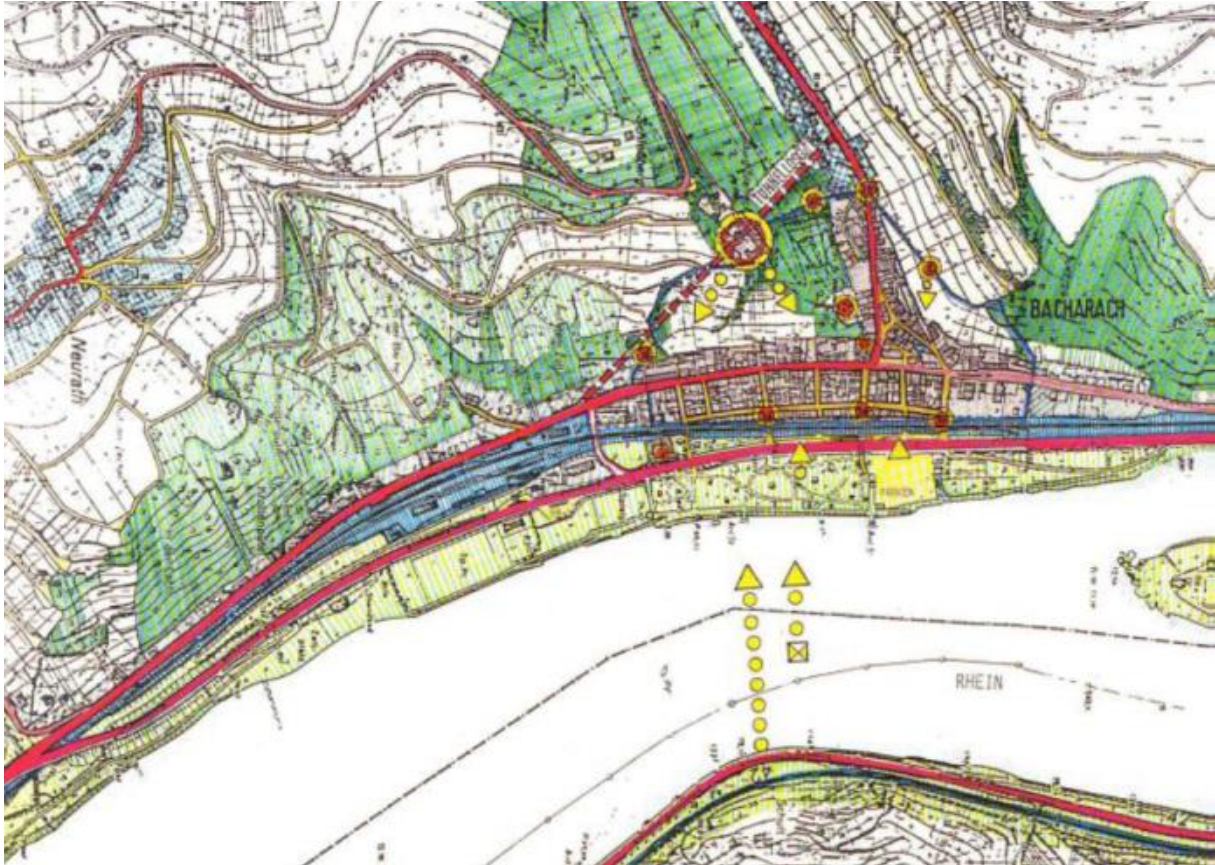


Abb. 21 Verkehrsplanung mit Tunnellösung

In der Kernstadt sind aufgrund der historisch gewachsenen Bebauung die Gehwege sehr schmal oder es ist gar kein Platz für eigenständige Fußgängerverkehrsanlagen. Bei sehr hohen Fußgängerzahlen in der Oberstraße kommt es zu Konflikten mit dem fließenden Verkehr. Eine Entschärfung der Straßenverkehrssituation zum Schutz des mittelalterlichen Stadtkerns durch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Verkehrsreduzierung ist daher dringend erforderlich.

Öffentliche Stellplatzflächen sind in der Altstadt selbst aufgrund der engen Straßenräume bis auf wenige Ausnahmen in der Blücherstraße nicht ausgewiesen. In der Koblenzer und Mainzer Straße ist Parken am Straßenrand möglich. Ein ausreichendes öffentliches Stellplatzangebot ist außerhalb der Altstadt vorhanden auf einem Parkstreifen entlang der B9 sowie auf mehreren Parkplätzen in den Rheinanlagen.

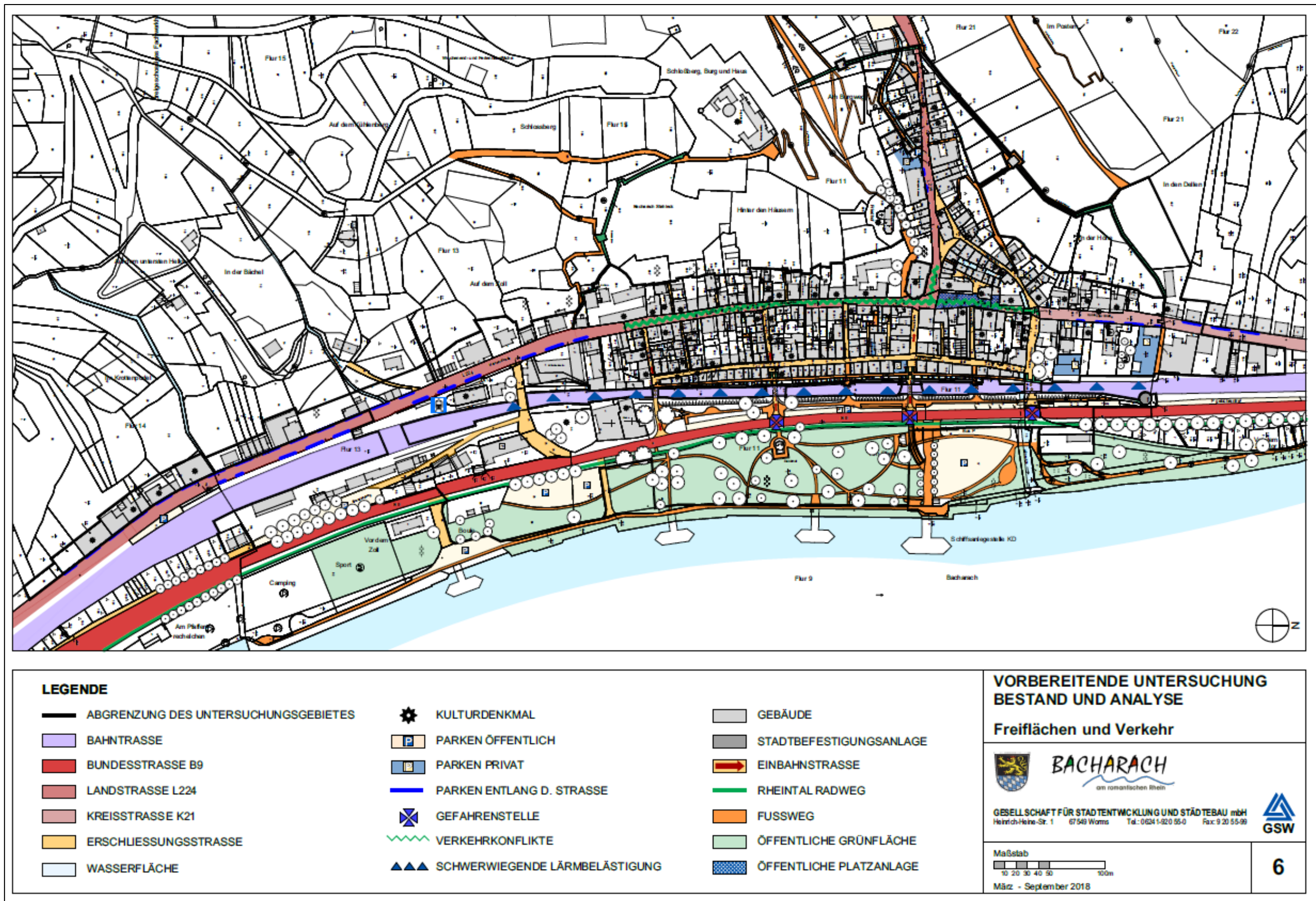


Abb. 22 Freiflächen und Verkehr

4.6 Zustand der Straßen, Wege und Plätze (Plan 7)

Die Kartierung zeigt den Zustand der Straßen, Wege und Plätze.

Innerhalb der Altstadt wurden im abgeschlossenen Förderprogramm bis auf wenige Seitenstraßen alle Straßenoberflächen erneuert.

Ziel dabei war die Erhaltung des historischen Bildes einer mittelalterlichen Stadt und die Wiederherstellung eines geschlossenen und intakten Ortsbildes, wozu auch die gestalterische Anpassung der Straßen, Wege und Plätze durch altstadtgerechte Oberflächen und Stadtmöblierungselemente gehört. Zur Erhaltung des gewachsenen, historischen Charakters des Stadtkerns von Bacharach sind daher alle Straßen Zug um Zug einheitlich mit Natursteinpflaster ausgebaut worden. Der Ausbau geschah konsequent als Mischfläche mit niveaugleichem Gehweg und Fahrbahn, teilweise erfolgte eine Trennung durch Entwässerungsrinnen. An den Häuserfronten wurden jeweils Pflanzbeete zur Begrünung vorgesehen. Zusätzlich wurde eine einheitliche, altstadt-gerechte Beleuchtung im ganzen Stadtkern errichtet.

In schlechtem baulichem Zustand befinden sich überwiegend Fußwege wie der Arkadenweg auf der rheinseitigen Stadtmauer, der Fußweg entlang der Parkplätze an der B9, die Wege von der Rosenstraße bzw. dem Steeger Tor zum Postenturm, der Strandbadweg, die Unterführung sowie die Brücken über den Münzbach im Malerwinkel.

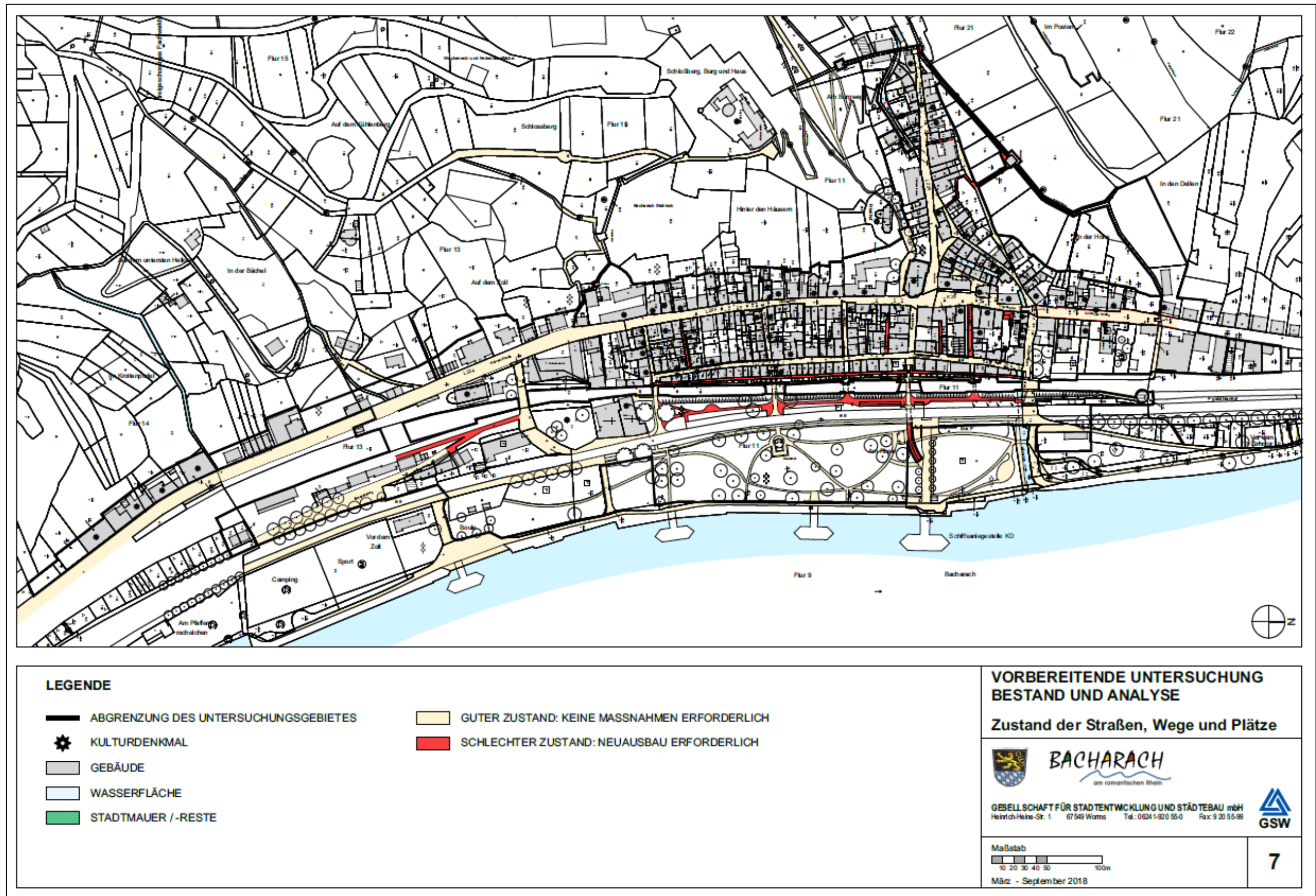


Abb. 23 Zustand der Straßen, Wege und Plätze

5 Defizite und Handlungsbedarf (Plan 8)

Trotz der im jetzt ausgelaufenen Sanierungsprogramm erfolgreich durchgeführten Maßnahmen verbleiben zahlreiche Objekte mit baulichen und strukturellen Mängeln, die in naher Zukunft beseitigt werden müssen.

Um den Zentrumscharakter der Altstadt zu erhalten und ein Abwandern in andere Baugebiete zu verhindern kommt der Verbesserung des Wohnumfeldes und der Wohnsituation bei gleichzeitiger Erhaltung der historischen Stadtstruktur besondere Bedeutung zu.

5.1 Nutzungsmängel

5.1.1 Ansiedlung Nahversorger

Nach dem Landesentwicklungsplan IV und dem regionalen Raumordnungsplan kommt Bacharach eine grundzentrale Versorgungsfunktion zu. Die dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe zu Grunde liegende Bedarfsanalyse weist die Notwendigkeit eines Einkaufsmarktes in Bacharach aus und spricht eindeutig von einer unterversorgten Kommune. Für die künftige Versorgungssituation von Bacharach und den umliegenden Gemeinden ist die Ansiedlung eines Nahversorgers von grundsätzlicher Bedeutung, weil sowohl Metzger als auch der noch vorhandene, kleine Einkaufsmarkt im Bestand nicht gesichert sind und aus Altersgründen beide Betreiber kurz vor der Schließung der Betriebe stehen. Neben der Grundversorgung der Bevölkerung spielt auch die zu erwartende Nutzung eines Einkaufsmarktes durch Touristen eine große Rolle.



Abb. 24 einziges Lebensmittelgeschäft in der Altstadt

Bedingt durch die geografische Situation (Lage der Stadt zwischen den Steilhängen und dem Rhein, der B9 und der Bahnlinie) verfügt die Stadt Bacharach über nahezu kein Potential zur Siedlungsflächenentwicklung. Als Standort für einen Einkaufsmarkt kommt daher lediglich das Gelände zwischen Bahnhof, ehemaliger Güterabfertigungsanlage der DB und Bundesstraße B9 in Frage. Eigentümerin des größten Flächenanteils ist die DB, einige Flächen befinden sich in städtischem Eigentum.



Abb. 25 Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs



Der vorgesehene Standort ist das einzige Flächenpotential, wo sich ein größeres Bauvolumen in die Stadtansicht integrieren könnte und von daher an dieser Stelle auch von der Landesdenkmalpflege begrüßt wird. In Zeiten der intensiven Beobachtung aller Weiterentwicklungen durch die UNESCO ist der Standort ideal, da das Weichbild der Stadt nicht tangiert wird und ein Markt bei entsprechender Planung keine optische Beeinträchtigung für das Welterbe bedeutet.

Die in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhandene Bebauung (Feuerwehrgerätehaus, KfZ - Werkstatt) würde durch die geplanten Nutzungen ergänzt.



Abb. 26 geplanter Standort Nahversorger an der B9

Die Planung des barrierefreien Bahnhofs, dessen Realisierung bereits erfolgt ist, wurde so vorgenommen, dass die Fußgängerbrücke von der Mainzer Straße zu den Bahnsteigen weiter bis auf die östliche Seite der Bahngleise verlängert werden kann, um dort ebenfalls einen barrierefreien Anschluss für einen Park & Ride Parkplatz herstellen zu können.

Eine Grundstücksneuordnung ist in den vergangenen 10 Jahren jedoch immer wieder gescheitert am finanziellen Aufwand für das von der Bahn geforderte Versetzen von Oberleitungsmasten.



Abb. 27 Oberleitungsmasten auf dem ehemaligen Bahngelände

5.2 Strukturelle und bauliche Mängel

Prägend für die Bacharacher Altstadt sind sowohl kleine Fachwerkhäuser vor allem aus dem 17./18. Jahrhundert als auch große Anwesen auf dem in Grund- und Aufriss noch ablesbaren, mittelalterlichen Stadtgrundriss. Kennzeichnend für das Gebiet sind zum Teil sehr kleine Grundstücke mit dichter Bebauung, geringen Erweiterungsmöglichkeiten und fehlende private Grün- und Freiflächen und Mangel an privaten Stellplätzen. Ebenfalls ist zahlreiche sanierungsbedürftige, historisch und städtebaulich wichtige Substanz mit teilweise Leerstand zu finden.

Überwiegend sind sowohl der öffentliche Raum als auch der Gebäudebestand nicht barrierefrei.

Es besteht innerhalb der Altstadt ein erheblicher Bedarf an Maßnahmen zum Klimaschutz. Durch die örtliche Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie den Denkmalschutz gibt es jedoch Einschränkungen bei den Möglichkeiten für energetische Sanierungen.

Die insbesondere zwischen Oberstraße und Langstraße vorhandenen, dicht überbauten Blockinnenbereiche stellen erhebliche städtebauliche Missstände dar.

Im Bereich Langstraße/ Fleischstraße oder der Kranenstraße sind durch die teilweise fehlende Blockrandbebauung städtebaulich Störungen vorhanden.

Entlang der Rheinfront (Bebauung Ost Langstraße) sind die Grundstücke überwiegend zu 100% überbaut. Hinzu kommt die Durchschneidung der privaten Grundstücke durch das öffentliche Grundstück der Stadtmauer, die Terrassenvorbauten sind durch das öffentliche Grundstück der Stadtmauer vom Gebäude abgetrennt, die – öffentliche - Stadtmauer wiederum ist häufig von einem Arkadengang und in den Obergeschossen von privaten Anwesen überbaut.

Die Wohnbebauung an der Langstraße ist durch die Emissionen der Bahn extrem stark belastet.



Abb. 28 Problem Bahnlinie



Abb. 29 städtebauliche Störung der Blockrandbebauung



Abb. 30 dichte Überbauung der Blockinnenbereiche



Abb. 31 Beispiele für sanierungsbedürftige, historisch und städtebaulich wichtige private Bausubstanz mit teilweise Leerstand

In der gesamten Altstadt gemeinsam ist das Problem von fehlenden privaten Freiflächen und wohnortnahen Parkplätzen für die Bewohner.

5.2 Einzelobjekte mit gravierenden Baumängeln und / oder Leerstand

5.2.1 Ehemalige Kurpfälzische Amtskellerei (Einzelkulturdenkmal)

In den Gebäuden Oberstraße 1 befinden sich im Vorderhaus der Ratssaal, Räume der Stadtverwaltung und des städtischen Bauhofes sowie vermietete Büroräume. Das rückwärtige Gebäude steht bis auf 1 Wohnung im Dachgeschoss leer. In den Nebengebäuden befinden sich Arbeitsräume des städtischen Bauhofs.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein stadtbildprägendes Einzelkulturdenkmal von 1713.

Die Hofanlage weist insgesamt erheblichen Sanierungsbedarf auf (Fassaden, Dach, teilweise Fenster, Haustechnik / Sanitäranlagen, Feuchtigkeitsschäden, Wärmedämmung). Sockel- und Obergeschoss des Rückgebäudes sowie das Querhaus sind im derzeitigen Zustand nicht nutzbar. Das Gebäude ist trotz seiner öffentlichen Nutzung nicht barrierefrei.



Abb. 32 Rathaus: Hauptgebäude



Abb. 33 Nebengebäude

5.2.2 Mittelrheinhalle



Abb. 34 Mittelrheinhalle

Die Mittelrheinhalle wurde 1963 als Mehrzweckhalle erbaut und dient überwiegend den örtlichen Vereinen für Veranstaltungen aller Art sowie als Sporthalle. Die Gebäudehülle entspricht noch überwiegend der Erstausrüstung, lediglich die Fenster wurden teilweise erneuert. Die Halle ist an einen Hang gebaut und hat zwei Etagen. Das Untergeschoss ist zur Bahnseite hin ebenerdig. Hier ist die Turnhalle mit den Umkleiden untergebracht. Im Erdgeschoss liegt die große Veranstaltungs- und Versammlungshalle mit Bühne.

Die Mittelrheinhalle ist ein stadtbildprägendes Gebäude an städtebaulich exponierter Stelle am Ortseingang. Durch das derzeitige Erscheinungsbild des Gebäudes wird das Stadtbild erheblich negativ beeinträchtigt.

Das Anwesen weist insgesamt beträchtlichen Sanierungsbedarf auf (Fassaden, Dach, teilweise Fenster, Heizung, Feuchtigkeitsschäden, Wärmedämmung). Das Gebäude ist trotz seiner öffentlichen Nutzung nur eingeschränkt barrierefrei.

5.2.3 Liebesturm

2013 wurden umfangreiche Sicherungsarbeiten zur Sanierung eines bestandsgefährdenden Risses in der Nordwand des Liebesturms durchgeführt. Eine durch das damals vorhandene Gerüst ermöglichte Überprüfung der Dach- und Fassadenverschiebung ergab dringenden Sanierungsbedarf von Dach und Fassade.

5.2.4 Brücken im Malerwinkel



Abb. 35 Malerwinkel mit Münzbach, Fußweg und Brücken

Besonderes Merkmal des Malerwinkels, einem vor allem bei Touristen beliebten, malerischen Gebiet vor der westlichen Stadtmauer am Anfang des Steeger Tales, ist der Münzbach mit seinen kleinen, historischen Brücken. Über eine verläuft auch der öffentliche Spazierweg, die anderen führen zu den privaten Gartengrundstücken.

Die Steinbrücken sind in einem sehr schlechten baulichen Zustand, die öffentliche Brücke darf nicht mehr benutzt werden. Die Geländer sind ebenfalls in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Ein Erhalt der Brücken ist für den Charakter des Gebiets unerlässlich.

5.2.5 Tonnenhof

Das funktionslos gewordene Gebäude des ehemaligen Tonnenhofes der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung an exponierter Stelle nördlich des Münzbaches in den Rheinanlagen wird derzeit vom Bauhof als Lagerfläche genutzt. Durch die prominente Lage zwischen Stadt und Rhein einerseits sowie die erhaltenswerte Architektur des Gebäudes andererseits entspricht dies bei weitem jedoch nicht dem Potential des Objektes.



Abb. 36 ehemaliger Tonnenhof in den Rheinanlagen

5.2.6 Stadtmauer

Trotz der erfolgten Sanierung von weiten Teilen der historischen Stadtmauer in den vergangenen Jahren besteht noch in Teilabschnitten Sanierungsbedarf, so z.B. insbesondere entlang der Rheinfront und im Mauerstück zwischen Steeger Tor und Postenturm.



Abb. 36 Schäden an der Stadtmauer der Rheinfront



Abb. 38 Umfangreiche Schäden am Arkadenweg über die Stadtmauer und den Zugängen

Die rheinseitige Stadtmauer weist umfangreiche Schäden auf, die vor allem aus der fehlenden Wasserableitung resultieren. Durch die Besonderheit dieses Abschnitts, dass die Stadtmauer eingeklemt ist zwischen der Häuserzeile der Langstraße und den ebenfalls privaten Terrassenvorbauten und außerdem von den Gebäuden in weiten Bereichen überbaut ist, gestaltet sich die Sanierung sehr schwierig und aufwendig. Der sowohl von Bewohnern als auch Besuchern intensiv genutzte Arkadenweg auf der Stadtmauer bedarf dringend der technischen und optischen Ertüchtigung (Abdichtung, Wasserführung, Schieferbelag).

5.3 Sonstige Missstände

5.3.1 Öffentliche Beleuchtung

Das vorhandene funktionale Licht verfügt über eine schlechte Lichtqualität mit relativ hohem Energieverbrauch.

Die Ausleuchtung der Stadtsilhouette, der Architektur und der Plätze ist nicht aufeinander abgestimmt. Wichtige Raumkanten und Stadträume werden nicht betont, Akzentbeleuchtung fehlt. Eine angenehme Lichtstimmung ist nicht vorhanden, teilweise werden Einzelobjekte mit bunten Lichterketten (Glühbirnen) inszeniert.

5.3.2 Energetische Sanierungen und Energieerzeugung in der Denkmalzone

Energieerzeugung und Energetische Sanierung erfordern in einem bauhistorisch wertvollen Umfeld wie Bacharach innovative Konzepte. Derzeit besteht hier sowohl bei öffentlichen als auch privaten Gebäuden ein erheblicher Handlungsbedarf.

Im Rahmen der Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes wurden von der TSB (Transferstelle für Rationelle und Regenerative Energie) in Bingen und ECONSULT (Lambrecht Jungmann Partner) aus Stuttgart Konzepte entwickelt, die Lösungsansätze zum Interessenausgleich zwischen Denkmalschutz auf der einen Seite und notwendigem Ausbau der erneuerbaren Energien sowie Maßnahmen zur Energieeinsparung auf der anderen Seite bieten. Es hat sich gezeigt, dass z.B. eine zentrale Wärmeversorgung über ein kleines Nahwärmenetz von einer zusammenhängenden Blockbebauung sowohl wirtschaftlich sinnvoll als auch ökologisch vorteilhaft ist. Eine Umsetzung der erarbeiteten Lösungsansätze ist bislang jedoch nicht erfolgt.

5.4 Öffentliche Straßen, Wege und Plätze mit baulichen, funktionalen und gestalterischen Mängeln

5.4.1 Straßen

Knotenpunkt B9 / L224 Mainzer Straße

Im Zuge der Neugestaltung des Rheinvorgeländes wurden die Busparkplätze aus dem Rheinvorgelände verlagert. Hier findet nur noch das Ein- und Aussteigen durch eine entsprechende Busvorfahrt statt, lediglich wenige Stellplätze sind verblieben. Als Standort für Busparkplätze ist die südliche Mainzer Straße (L224) vorgesehen. Bei der derzeitigen Anbindung der L 224 an die B 9 ist jedoch aufgrund der Geometrie des Knotenpunktes für von der Rheinanlage / B9 kommende Busse keine Abbiegung in die L224 zur Mainzer Straße möglich. Ebenso ist von der Mainzer Straße kommend eine Linksabbiegung der Busse auf die B9 zu den Rheinanlagen nicht möglich. Momentan ist daher die nächstgelegene Wendemöglichkeit für die Busse im Nachbarort gelegen, was aus verkehrstechnischer Sicht als unzureichend einzustufen ist.



Abb.39 Knotenpunkt B9 / L224 Mainzer Straße

Zahlreiche Straßen im Altstadtgebiet Bacharachs wurden in den vergangenen Jahren saniert und befinden sich mittlerweile in einem guten Zustand. Dennoch besteht noch erheblicher Sanierungsbedarf insbesondere in funktionaler Hinsicht sowie im Hinblick auf die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.

Schlechter Zustand von Straßen



Abb. 40 Beispiel für schlechten Straßenzustand

Eingeschränkte Überquerbarkeit der Bundesstraße B9

Die Stadt Bacharach hat 2014 die umfassende Neugestaltung des gesamten Rheinvorgeländes abgeschlossen. Dieses für die Bewohner der Altstadt aufgrund der fehlenden, privaten Freiräume äußerst wichtige Naherholungsgebiet ist zwar eng mit den Nutzungen und Einrichtungen der Stadt verbunden, wird durch die B9 jedoch von der Stadt abgeschnitten. Durch die mangelnde Integration der Bundesstraße besteht eine extreme Zäsur im Stadtgefüge. Entlang der B9 beidseits der Straße sind zwar überaus großzügige Fußgängeranlagen vorhanden, **durch die eingeschränkte Überquerbarkeit der vergleichsweise stark belasteten Bundesstraße ergeben sich hier jedoch die Probleme.**



Abb. 41 fehlende Querungsmöglichkeiten der B9 als Barriere zwischen Altstadt und Rheinanlagen

Ein erheblicher Querungsbedarf tritt punktuell an den Stadttoren auf der westlichen Straßenseite und den Zugängen zum Rheinvorgelände auf der östlichen Seite auf. Zusätzlich entstehen durch die Stellplätze entlang der B9 auch zwischen diesen Punkten Querungswünsche. Die beiden vorhandenen, weit voneinander entfernten Verbindungen Unterführung und Fußgängerüberweg reichen nicht aus.



Abb. 42 Unterführung B9 zwischen Rheinanlagen und Stadt

Die vorhandene Unterführung weist baulich, funktional und gestalterisch erhebliche Mängel und Missstände auf.

Durchgangsverkehr Altstadt

In der Kernstadt sind aufgrund der historisch gewachsenen Bebauung die Gehwege sehr schmal oder es ist gar kein Platz für eigenständige Fußgängerverkehrsanlagen. Bei sehr hohen Fußgängerzahlen in der Oberstraße kommt es zu Konflikten mit dem fließenden Verkehr. Eine Entschärfung der Straßenverkehrssituation zum Schutz des mittelalterlichen Stadtkerns durch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Verkehrsreduzierung ist daher dringend erforderlich.



Abb. 43 Verkehrsbelastung durch Durchgangsverkehr in der Altstadt

5.4.2 Plätze



Abb. 44 möglicher Platz zwischen Kirche und Posthof

Innerhalb der Altstadt sind mit Ausnahme des Marktplatzes keine öffentlichen Plätze mit Aufenthaltsqualität für die Bewohner vorhanden. Das zwischen Kirche und Posthof gelegene Gartengrundstück wäre zur Herstellung eines zentralen Platzes zum Verweilen im Stadtkern geeignet.

5.4.3 Wege

Stadtmauerrundweg

Das Erlebarmachen der Stadtmauer ist ein wichtiger Baustein für die Stadtentwicklung. Der begonnene Rundweg weist derzeit noch Lücken auf, insbesondere zwischen „Spitzem Turm“ und ehemaligem Zehntturm in der Koblenzer Straße existiert bislang noch keine Verbindung.



Abb. 45 Fehlender Rundweg und Anbindung an Koblenzer Straße entlang der nördlichen Mauer

Vom Steeger Tor zum Liebesturm gibt es zwar einen Weg, dieser führt jedoch nicht unmittelbar an der Stadtmauer entlang, sondern in weiten Serpetinen über den Hang. Der zwischen diesen beiden Türmen vorhandene Wehrgang wäre ein besonders reizvoller Abschnitt und eine Bereicherung des Rundgangs, derzeit ist er jedoch weder zugänglich noch begehbar. Der Zugang zum Wehrgang erfolgt jeweils durch die bereits sanierten Stadttürme.



Abb. 46 Wehrgang zwischen Steeger Tor und Liebesturm



Abb. 47 Steeger Tor mit anschließendem Wehrgang zum Liebesturm

Zur Steigerung der Attraktivität der Altstadt und einer Erhöhung der Verweildauer von Besuchern sind neue Potentiale zu entwickeln. Durch Erlebarmachen der Stadtmauer und der Stadttürme auf einem Stadtmauerrundweg soll die Möglichkeit geboten werden, die Stadt und die spektakuläre umgebende Landschaft auch von oben besichtigen zu können. Der touristischen In-Wert-Setzung des reizvollen Rundweges um Bacharach kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

Anbindung Nahversorger an die Innenstadt



Abb. 48 Standort des geplanten Nahversorgers außerhalb der Altstadt

Die Stadt Bacharach plant auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs südlich der Altstadt an der B9 die Errichtung eines Nahversorgers. Eine attraktive fußläufige Anbindung des Gebietes an die Altstadt fehlt derzeit, ist jedoch zur Vermeidung von Funktionsverlust der vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt unabdingbar.

5.5 Öffentliche Grünflächen

5.5.1 Historische Parkanlage im Rheinvorgelände

Im Zentrum des Rheinvorgeländes ist der städtische Freiraum als Parkanlage gestaltet. Es handelt sich dabei um ein förmlich geschütztes Naturdenkmal aus dem Jahr 1902.

Im Stil eines englischen Landschaftsparks errichtet, weist die Gartenanlage auch heute in großen Teilen noch die historische Wegeführung und den wertvollen Baumbestand auf. Im Zuge der Erweiterung der Bundesstraße in den 1960er Jahren wurde die Gartenfläche verkleinert. **Im Laufe der Zeit wurden Gehölze nachgepflanzt, welche die historischen Sichtachsen verstellen und den ursprünglichen Charakter der Gartenanlage stören.**

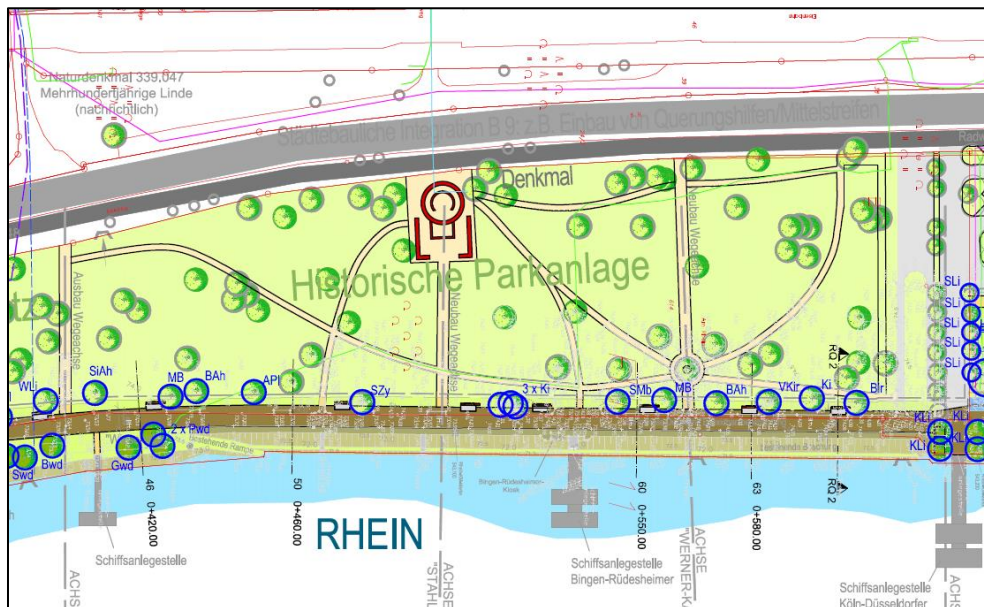


Abb. 49 Historische Parkanlage / englischer Landschaftspark



Abb. 50 Denkmal in der historischen Parkanlage

Das Denkmal in der Parkanlage weist ebenfalls hohen Sanierungsbedarf auf.

5.5.2 Hochwasserschutz

Zum Schutz der Bacharacher Altstadt vor Hochwasser sollen geeignete Maßnahmen getroffen werden. Die Planungen des Landes Rheinland-Pfalz sehen ein rein technisches Bauwerk mittels Spundwänden vor. Ziel muss jedoch eine Lösung sein, die dem hochwertigen Stadtbild von Bacharach und der Lage im Weltkulturerbe gerecht wird. Seitens der Denkmalpflege sind daher umfangreiche flankierende Maßnahmen gefordert.

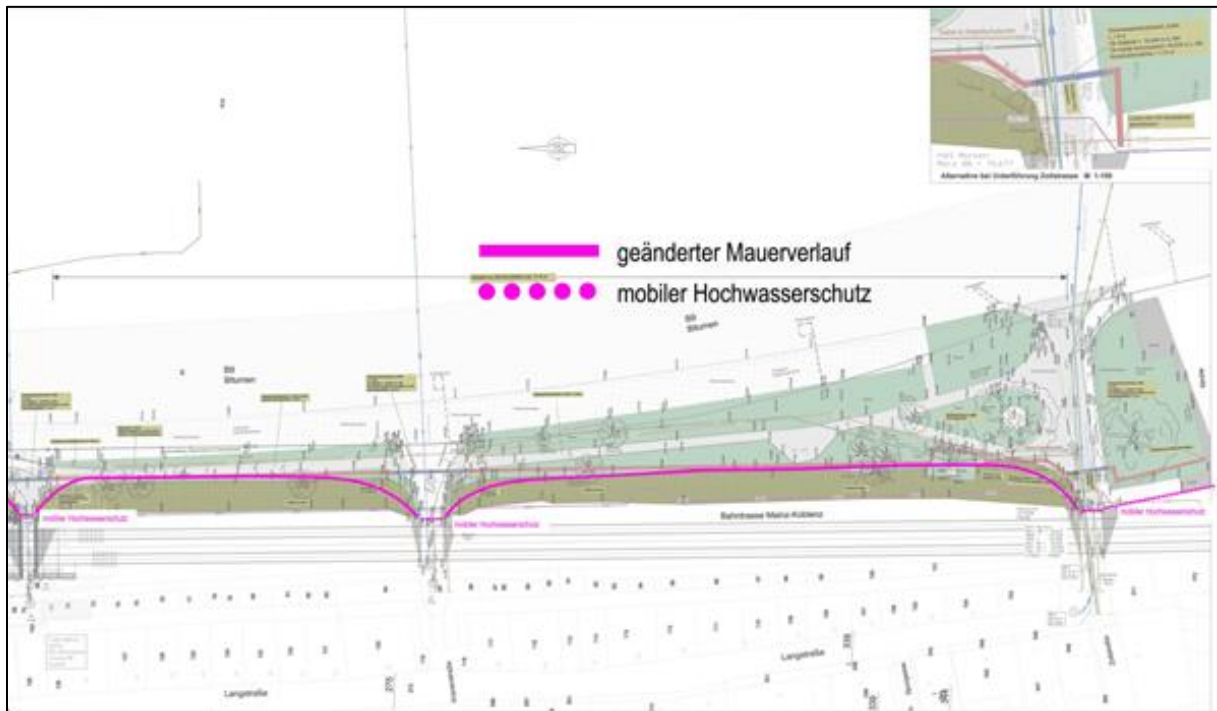


Abb. 51 geplante gestalterische Einbindung der Hochwasserschutzmauer

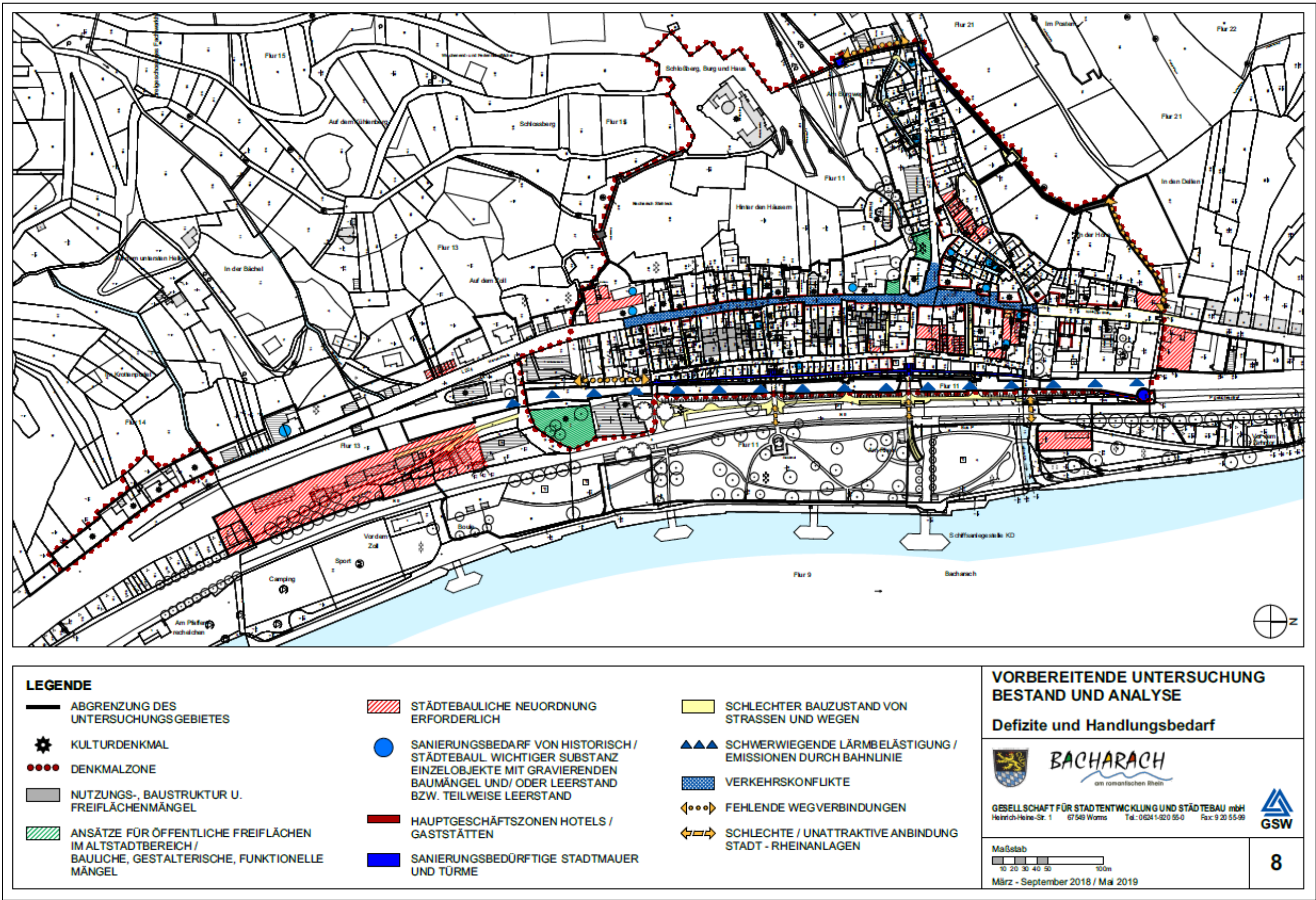


Abb. 52 Defizite und Handlungsbedarf

6. Beteiligung und Mitwirkungsverfahren

6.1 Beteiligung und Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 139 i.V.m. §4 (1) BauGB

Zur frühzeitigen Information und Abklärung bestehender Planungsansätze oder möglicher Nutzungsanforderungen der Träger öffentlicher Belange an das Untersuchungsgebiet wurden auf Grundlage eines von der GSW Gesellschaft für Stadtentwicklung und Städtebau mbH Worms vorbereiteten Anschreibens 30 Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26. Februar 2019 durch die Stadt Bacharach über die Maßnahme informiert und in Anlehnung an den § 139 BauGB um Stellungnahme bis möglichst zum 14. März 2019 gebeten.

Folgende **11 Rückmeldungen** mit Anregungen und Stellungnahmen sind bei der Stadt Bacharach bis zum 14.03.2019 eingegangen:

1. Amprion GmbH

Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Stellungnahme vom 08.03.2019 auszugsweise:

„.... im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen...“

„Planungen von Höchstspannungsleitungen...liegen aus heutiger Sicht nicht vor.“

Anmerkung:

keine

2. DLR Rheinhausen-Nahe-Hunsrück, Abt. Landentwicklung und Bodenordnung, Schlossplatz 10, 55469 Simmern

Stellungnahme vom 11.03.2019 auszugsweise:

„aus landeskultureller und bodenordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Eigenplanungen werden durch das Plangebiet nicht berührt.“

Anmerkung:

keine

3. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz

Stellungnahme vom 14.03.2019 auszugsweise:

Bergbau / Altbergbau

„[...] im Bereich des ausgewiesenen Sanierungsgebietes kein Altbergbau dokumentiert. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.“

Wir möchten darauf hinweisen, dass in der Gemarkung Bacharach ehemals Dachschiefer abgebaut wurde. Dachschiefer ist gemäß Bundesberggesetz kein bergfreier Bodenschatz und somit ist für die Gewinnung dieses Rohstoffes keine Bergbauberechtigung notwendig. Beim LGB ist maximal untertägiger Abbau von Dachschiefer dokumentiert. ...ist davon auszugehen, dass die hier vorhandenen Unterlagen nicht lückenlos sind“.

Boden und Baugrund

- allgemein

Sofern Neubauten oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) geplant sind, sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke [...] zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten“.

- mineralische Rohstoffe

„...bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände“

- Radonprognose

„[...], in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Sofern noch Neubauten geplant sind, wird dringend empfohlen, orientierte Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen Situation angepasst werden sollten.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen [...]

[...] es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollen von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden [...]

Anmerkung:

Keine

4. Landesbetrieb Mobilität Worms, Schönauer Str. 5, 67547 Worms;

Stellungnahme vom 07 März 2019 auszugsweise:

„... liegen die Bundesstraße B9 außerhalb der festen Ortsdurchfahrtsgrenzen sowie die Landesstraße L 224 und die Kreisstraße K 21, beide innerhalb des Erschließungsbereichs der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen.“

Grundsätzlich bestehen [...] keine Bedenken.

Sofern bei Maßnahmen das klassifizierte Straßennetz betroffen ist, bitten wir um rechtzeitige Beteiligung unseres Hauses.“

Anmerkung:

Im weiteren Verlauf der Umsetzung von Maßnahmen, insbesondere bei der Planung zum Ausbau von Straßen und Plätzen wird empfohlen, den o.g. Träger öffentlicher Belange frühzeitig zu beteiligen.

5. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Otto-Lilienthal-Straße 4, 55232 Alzey

Stellungnahme vom 14.März 2019 auszugsweise:

„... bestehen keine Bedenken“

Anmerkung:

keine.

6. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung

Niederlassung Koblenz, Hofstraße 257a, 56077 Koblenz

Stellungnahme vom 8. April 2019 auszugsweise:

[...] Zu dieser Maßnahme melden wir Fehlanzeige

Anmerkung:

Keine

7. RheinHunsrück Wasser, Gallscheider Straße 1, 56281 Dörth

Stellungnahme vom 25.März 2019 auszugsweise:

“...bestehen keine kurzfristigen Planungen zur Ausführung von Baumaßnahmen.“

Zur Versorgungssicherheit der Trink- und Löschwasserversorgung der Stadt Bacharach plant der Zweckverband die Erneuerung der Zuleitung Bacharach, die den Bereich Mainzer Straße 12 bis 16 (Bächelbach) im Planungsbereich berühren.

Anmerkung:

Im weiteren Verlauf der Umsetzung von Maßnahmen, insbesondere bei der Planung zum Ausbau von Straßen und Plätzen wird empfohlen, den o.g. Träger öffentlicher Belange frühzeitig zu beteiligen.

8. Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Kleine Langgasse 3, 55116 Mainz

Stellungnahme vom 11.März 2019 auszugsweise:

Allgemeine Wasserwirtschaft

„[...] bei dieser Untersuchung sollten wasserwirtschaftliche Belange gleichfalls mitberücksichtigt werden.“

Gewässer:

Das betrifft zum einen die das Gebiet durchfließenden Gewässer Münzbach, Bächelbach und Stadtgraben, sowie östlich angrenzend den Rhein. Für diese gelten die Zielvorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Im Zuge der Untersuchung bzw. der Zielaufstellung für die städtebauliche Erneuerung sollte auch die Erreichung des guten ökologischen Zustands dieser Gewässer mit angestrebt werden. Zumindest darf durch städtebauliche Maßnahmen die Zielerreichung der EU-WRRL nicht behindert werden.

Hochwasserschutz Rhein

Teilbereiche des Planungsgebietes befinden sich im rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Hier sind die gesetzlichen Vorgaben, insbesondere die §§ 77 und 78 ff WHG zu beachten.

Für die Stadt Bacharach liegt zudem eine, bereits planfestgestellte Hochwasserschutzplanung vor.

Gegen diese Hochwasserschutzplanung hat die Verbandsgemeinde Rhein-Nahe Klage beim Verwaltungsgericht eingereicht. Die Hochwasserschutzplanung ist in den vorbereitenden Untersuchungen zu berücksichtigen.

Starkregen

Der Planungsraum befindet sich zum Teil in einer Hanglage, zum Teil angrenzend an solche, sodass bei Starkregenereignissen das westlich anfallende Oberflächenwasser durch das überplante Gebiet abfließen wird. [...] dringend darauf zu achten, dass das anfallende Niederschlagswasser auch bei selteneren Starkregenereignissen [...] schadlos abgeleitet werden kann. [...] Informationspaket zur Hochwasservorsorge inklusive einem Starkregenmodul [...] ist als weitere Grundlage für ihre kommunale Planung zu verstehen.

Grundwasserschutz / Trinkwasserversorgung

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

Grundsätzlich ist bei allen geplanten Maßnahmen/Sanierungsmaßnahmen darauf zu achten, dass dadurch keine Beeinträchtigungen des Grundwassers hervorgerufen werden. Über den allgemeinen Grundwasserschutz hinausgehende Anforderungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu formulieren.

Bodenschutz

Innerhalb der Stadt Bacharach befinden sich mehrere im Bodenschutzkataster des Landes registrierte Flächen, die [...] der Überwachung durch die SGD Süd [...] unterliegen. [...] Maßnahmen, bei denen Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelungen, Überbauungen oder Nutzungsänderungen geplant sind, vorab mit der SGD Süd abzustimmen.

Anzeigepflicht

[... sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde [...] mitzuteilen.

Anmerkungen:

Im weiteren Verlauf der Umsetzung von Maßnahmen, insbesondere bei der Planung zum Ausbau von Straßen und Plätzen ist der o.g. Träger öffentlicher Belange frühzeitig zu beteiligen.

9. Verbandsgemeindewerke Rhein-Nahe

Koblenzer Straße 18, 55411 Bingen-Bingerbrück

Stellungnahme vom 14. März 2019 auszugsweise:

„im Planbereich befinden sich die Spurgasse wie auch weitere Seitengässchen der Langstraße, die bislang durch die Stadt Bacharach nicht ausgebaut wurde. In diesen Bereichen weist die öffentliche Kanalisation zum Teil erheblichen Sanierungs- bzw. Erneuerungsbedarf auf.

Aus wirtschaftlichen Gründen wurde bislang auf eine Erneuerung bzw. Sanierung dieser Kanäle verzichtet, da diese im Prinzip nur in Verbindung mit dem Ausbau der Straßenoberfläche sinnvoll sind. Im Falle der Durchführung einer Einzelmaßnahme (alleiniger Kanalbau) müsste auf Grund der beengten Verhältnisse die Straßenoberfläche ganz oder fast ganz erneuert werden. In diesem Fall hätte vertragsgemäß die Stadt Bacharach die Kosten für die Straßenwiederherstellung zu tragen. Es ist daher dringend angezeigt, die Maßnahme nach gemeinsamer Abstimmung durchzuführen.

Weitergehende Planungen [...] sind momentan nicht vorgesehen.

Anmerkungen:

Im weiteren Verlauf der Umsetzung von Maßnahmen, insbesondere bei der Planung zum Ausbau von Straßen und Plätzen wird empfohlen, den o.g. Träger öffentlicher Belange frühzeitig zu beteiligen.

10. Westnetz GmbH,

Hauptstraße 189, 55743 Idar-Oberstein

Stellungnahme vom 26. Februar 2019 auszugsweise:

„.... im o.g. Bereich unsererseits zur Zeit keine Planungen vorgesehen sind. Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag der innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Netzanlagen“

Anmerkung:

Keine

11. Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz-Süd

Bahnhofstraße 1, 67655 Kaiserslautern

Stellungnahme vom 13. März 2019 auszugsweise:

„[...] Teile der im beiliegenden Lageplan ersichtlichen Areale grenzen an vorhandene Bahnanlagen.

Das...Untersuchungsgebiet betrifft die überregional bedeutsame, zweigleisige Bahnlinie Frankfurt / Main – Mainz – Bingen – Koblenz. Diese sog. linke Rheinstrecke wird von Schienenfern-, Schienennah- und Schienengüterverkehr genutzt.

Bitte setzen Sie sich bei Ihren weiteren Planungen mit der DB Netz Regionalbereich Mitte, Pfarrer-Perabo-Platz 4, 60326 Frankfurt / Main in Verbindung. “

Anmerkungen:

Im weiteren Verlauf der Umsetzung von Maßnahmen wird empfohlen, den o.g. Träger öffentlicher Belange frühzeitig zu beteiligen.

Zusammenfassung:

Zusammenfassend kann die Einschätzung gelten, dass keine Anregungen und Bedenken vorgebracht wurden, welche die vorgesehene städtebauliche Erneuerungsmaßnahme erschweren oder unmöglich machen.

In fünf Rückmeldungen wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

In weiteren zwei Stellungnahmen wurde von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange [(4) Landesbetrieb Mobilität Worms und (11) Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz-Süd] frühzeitige Einbindung bei anstehenden Planungen und um Abstimmung und Koordination von Maßnahmen gebeten. Dies erfolgt per se im Rahmen der erforderlichen **Abstimmung mit den Leitungspartnern Trägern öffentlicher Belange bei den anstehenden Planungsprozessen für Einzelmaßnahmen**, so dass hier u.E. nach keine zusätzlichen Handlungsbedarfe entstehen.

In drei Stellungnahmen wurden qualifizierte **Hinweise dargestellt, welche im Vorfeld der Planungsprozesse bzw. bei der Maßnahmenumsetzung berücksichtigt werden sollten**. Dies sind u.E. nach die Hinweise aus den Stellungnahmen folgender Träger öffentlicher Belange:

Lfd. Nr. 3

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,
Emy-Roeder-Straße 5, 55133 Mainz

- Hinweis, dass Unterlagen zum ehemaligen Schieferabbau nicht lückenlos sind
- Empfehlung zur Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen, bei Hanglagen unter Einbeziehung des Themas Hangstabilität
- Berücksichtigung von einschlägigen Regelwerken bei Eingriffen in den Baugrund / Bodenarbeiten

- Bei Baumaßnahmen Durchführung von Radonmessungen durch ein mit diesen Untersuchungen vertrautes Ingenieurbüro

Lfd. Nr. 7

RheinHunsrück Wasser, Gallscheider Straße 1, 56281 Dörth

- Hinweis auf geplante Erneuerung der Leitung für Trink- und Löschwasserversorgung im Bereich Mainzer Straße 12-16

Lfd. Nr. 8

Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Kleine Langgasse 3, 55116 Mainz

- Mitberücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen
- Zielvorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie einhalten
- Anstreben eines guten ökologischen Zustands der Gewässer
- Berücksichtigung der Hochwasserschutzplanung in den vorbereitenden Untersuchungen.
- anfallendes Niederschlagswasser auch bei selteneren Starkregenereignissen muss schadlos abgeleitet werden können.
- Grundlage für kommunale Planung ist das Informationspaket zur Hochwasservorsorge inklusive einem Starkregenmodul
- Bei allen Maßnahmen/Sanierungsmaßnahmen darauf zu achten, dass dadurch keine Beeinträchtigungen des Grundwassers hervorgerufen werden
- Innerhalb der Stadt Bacharach befinden sich mehrere im Bodenschutzkataster des Landes registrierte Flächen
- Maßnahmen, bei denen Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelungen, Überbauungen oder Nutzungsänderungen geplant sind, vorab mit der SGD Süd abzustimmen.
- Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen

Lfd. Nr. 9

Verbandsgemeindewerke Rhein-Nahe

Koblenzer Straße 18, 55411 Bingen-Bingerbrück

Hinweis auf teilweise bestehenden Erneuerungsbedarf der öffentlichen Kanalisation; frühzeitige Abstimmung zur Maßnahmenkoordinierung erforderlich.

6.2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB

Nach §137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden alle Eigentümer im Untersuchungsgebiet mit einem in Abstimmung mit der Stadt Bacharach durch die GSW vorbereiteten Anschreiben, datiert vom 11.01.2017, über vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung informiert:

Ziel: den Bereich „Historische Innenstadt“ als lebendiges Quartier mit hoher Strahlkraft zu entwickeln und zukünftig wieder als lebenswichtigen, kulturellen und identitätsstiftenden Ankerpunkt der Stadt, des Nahbereichs und der Region zu etablieren durch

- Aktive Stadtentwicklung in der Altstadt
- Beseitigung von strukturellen und baulichen Defiziten
- Identität des historischen Stadtkerns bewahren und mit neuen Qualitäten besetzen
- Ausbau und Sicherung der Versorgungs- und Wohnfunktion
- Stärkung des Tourismus

Die Beschlussfassung zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen sowie ein Lageplan mit der Darstellung des Untersuchungsgebietes waren weitere Anlagen.

Dem Schreiben beigelegt war ein Fragebogen zur Erfassung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer bei der Sanierung gemäß § 137 BauGB.

Um zusätzlich zu den Bewohnern und Eigentümern des Untersuchungsgebietes auch die Bewohner des gesamten Stadtgebietes einzubinden, wurden diese zu Workshops im Rahmen der ISEK-Erstellung eingeladen unter dem Titel

Mitredden - Mitbestimmen - Mitgestalten
BACHARACH ENTWICKELT SICH
Wie soll unsere Stadt in 10 Jahren aussehen

Insgesamt wurden neben der Auftaktveranstaltung am 23.01.2017 um 19:00 Uhr im Ratssaal der Stadt Bacharach sowie der Abschlussveranstaltung am 20.02.2017 insgesamt drei Workshops durchgeführt zu den Themenkomplexen

- Wohnen, Leben und Arbeiten
- Verkehr und Infrastruktur
- Kultur, Freizeit und Tourismus

Zusätzlich wurden auf der Homepage der Stadt Bacharach, in der lokalen Presse sowie im Informationsblatt der Verbandsgemeinde auf die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und die Möglichkeiten der Beteiligung im Rahmen der Fragebogenaktion sowie der Workshops hingewiesen und eingeladen.

Eine umfassende Einbindung, Information und Partizipation aller Eigentümer, Mieter und Pächter sowie sonstiger Betroffener war daher sowohl im Untersuchungsgebiet als auch in der Gesamtstadt Bacharach sichergestellt.

Alle 24 Vereine der Stadt Bacharach wurden ebenfalls direkt angeschrieben und informiert.

6.2.1 Eigentümerbefragung im Sinne des § 137 BauGB

Durch die Stadt Bacharach wurden am 11.01.2017 insgesamt 276 Anschreiben mit Fragebögen an die Eigentümer im Untersuchungsgebiet verschickt. Gleichzeitig konnten die Fragebögen auf der Homepage der Stadt Bacharach unter www.bacharach.de abgerufen und digital ausgefüllt werden.

Als Rücklauf wurden am 20.02.2017 bei der Stadt 61 Fragebögen verzeichnet (ca. 22%).

Es wurden insgesamt 111 Personen im eigenen Haushalt (Eigentümer oder Teileigentümer) erfasst sowie 38 Mietparteien mit ca. 70 Personen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße stellt sich bei Eigentümerhaushalten mit 2,06 Personen / Haushalt und bei Mieterhaushalten mit 1,84 Personen / Haushalt nahezu identisch dar.

Allgemeine Angaben zu Eigentümern und Bewohnern

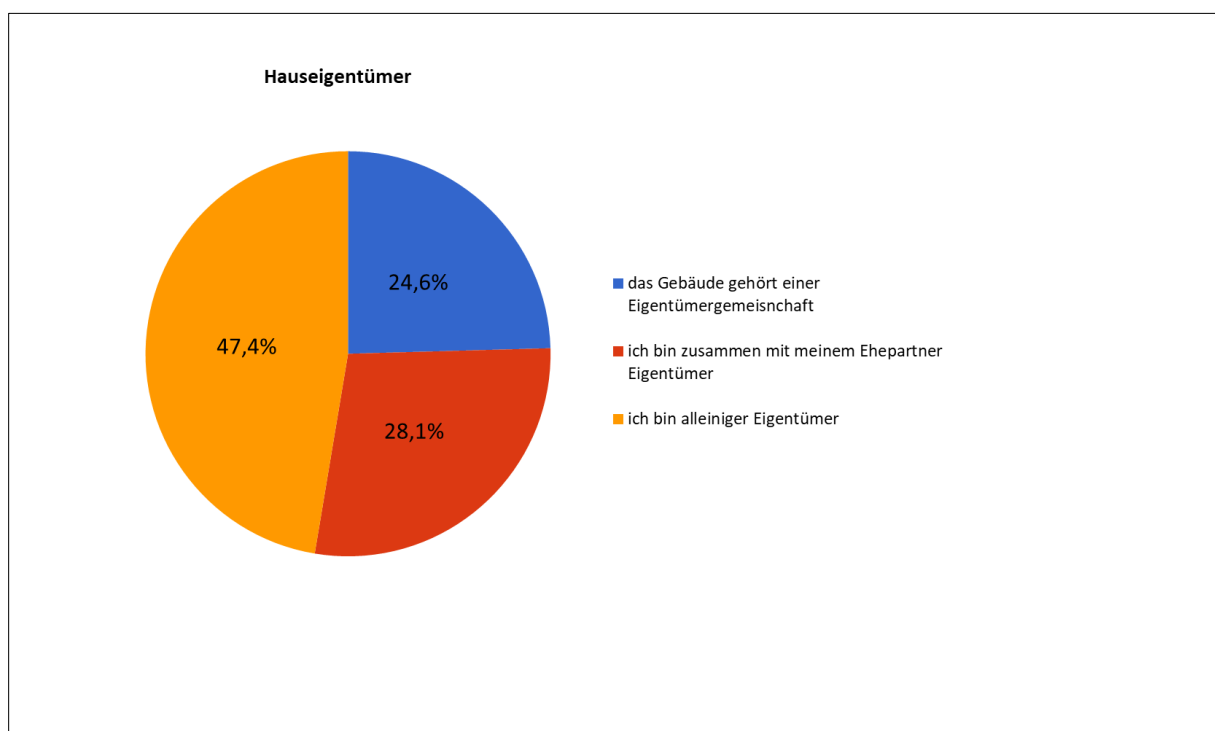


Abb. 53 Hauseigentümer

Ca. ein Viertel der Gebäude gehören einer Eigentümergemeinschaft, knapp die Hälfte hat einen Eigentümer und etwas mehr als ein Viertel gehören Ehepartnern.

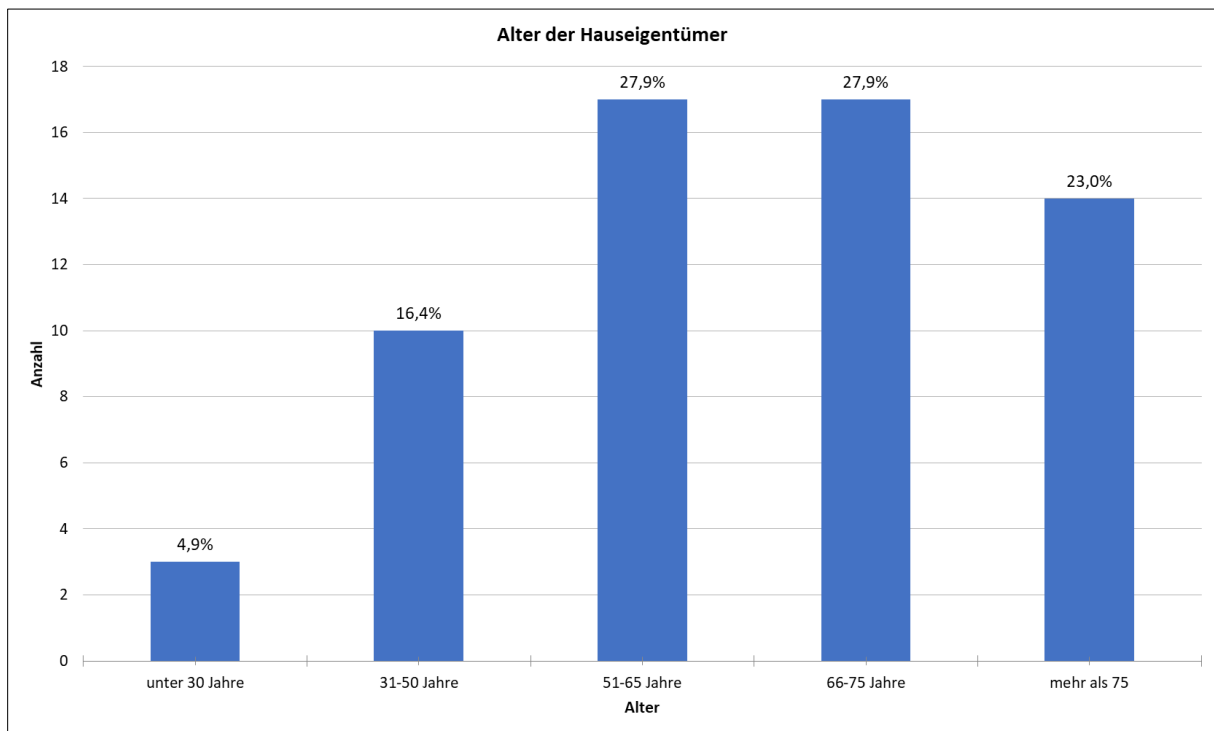


Abb. 54: Alter der Hauseigentümer

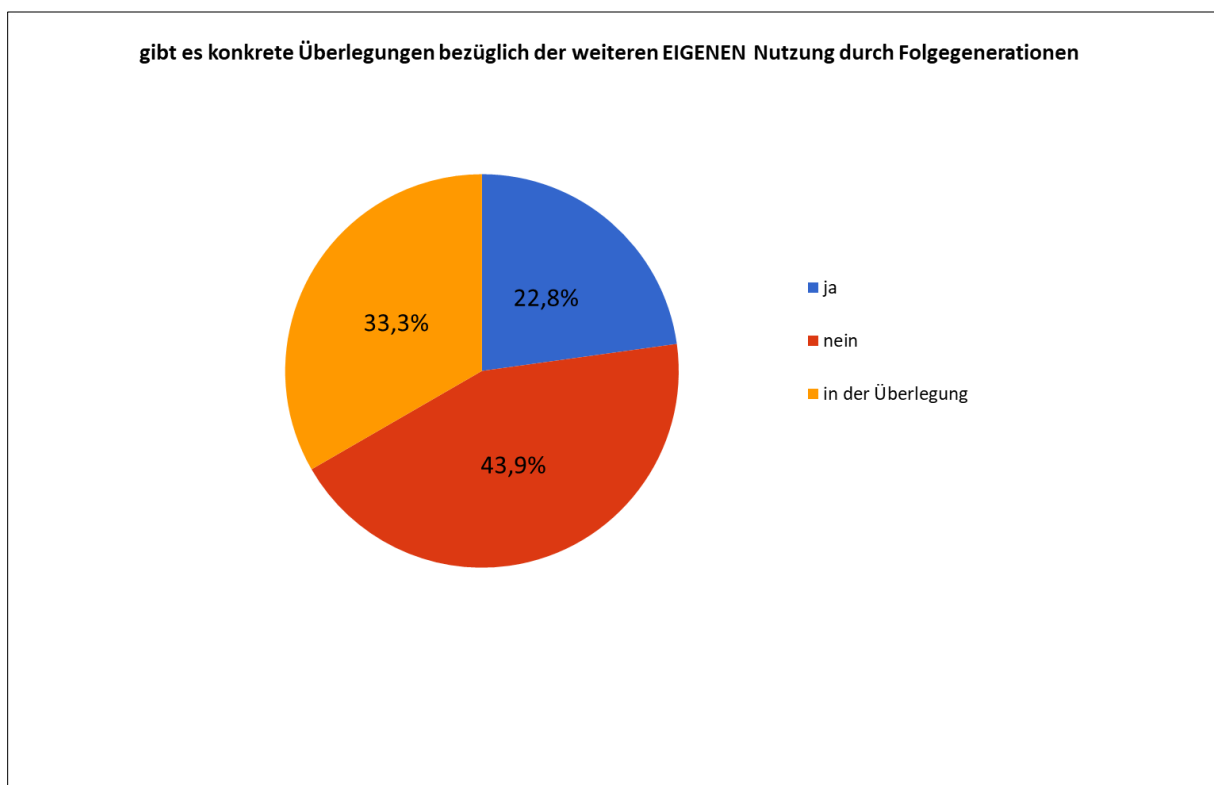


Abb. 55: weitere Eigene Nutzung durch Folgegeneration

Nahezu ein Viertel der Hauseigentümer ist älter als 75 Jahre, insgesamt mehr als die Hälfte sind über 66. Nur bei 23 % der Eigentümer gibt es jedoch Überlegungen zur weiteren eigenen Nutzung durch Folgegenerationen, 44 % sind ohne Nachfolgeüberlegungen. Zu erwarten ist ein weiteres Ansteigen der Leerstände; Sanierung und Ausbau von zeitgerechtem Wohnraum ist zu fördern.

Angaben bei ausschließlich eigengenutztem Gebäude

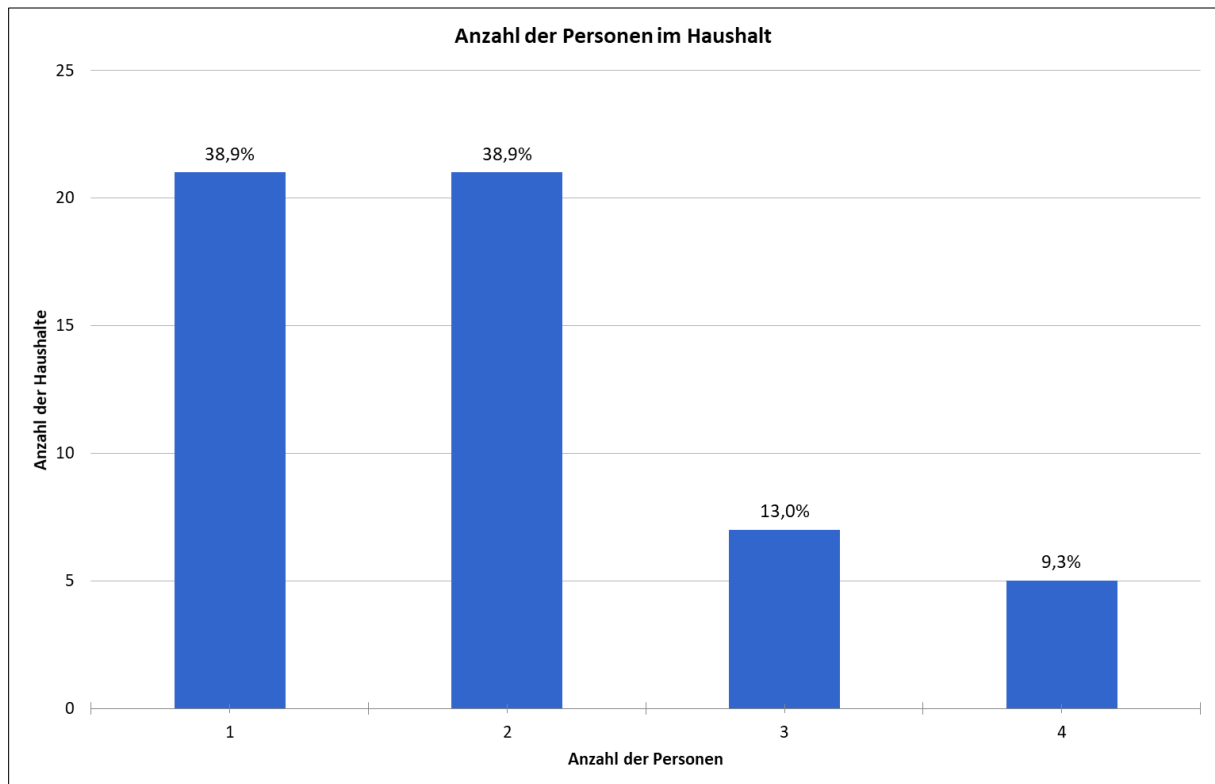


Abb. 56: Anzahl der Personen im Haushalt

Die Problematik der Wohnbereiche in der dicht bebauten Altstadtzone zeigt sich auch in den im Rahmen einer Fragebogenaktion untersuchten Haushaltsgrößen. Von den an der Fragebogenaktion teilnehmenden 54 Haushalte sind weit mehr als ein Drittel Einpersonenhaushalte und ebenso viele Zweipersonenhaushalte. In der Altstadt leben demnach äußerst wenige Familien mit Kindern, noch nicht einmal ein Viertel aller Haushalte hat 3 oder mehr Bewohner.

Angaben bei ganz oder teilweise vermietetem Gebäude

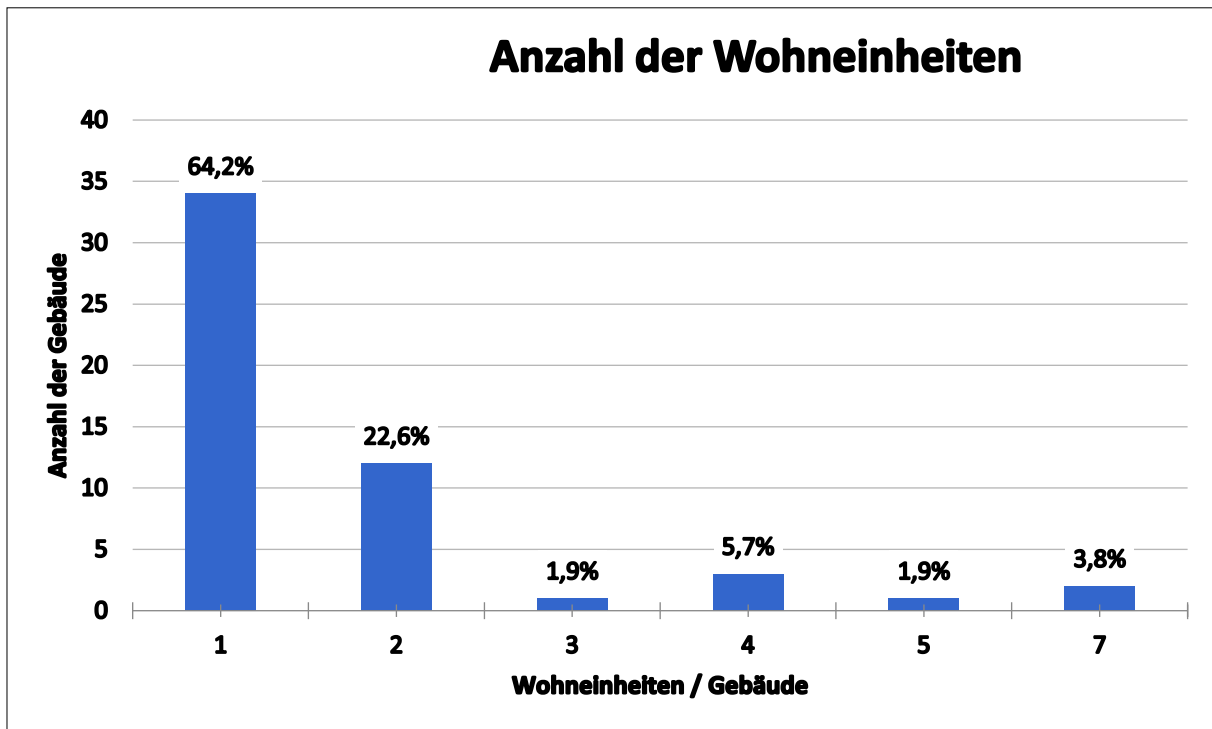


Abb. 57: Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude

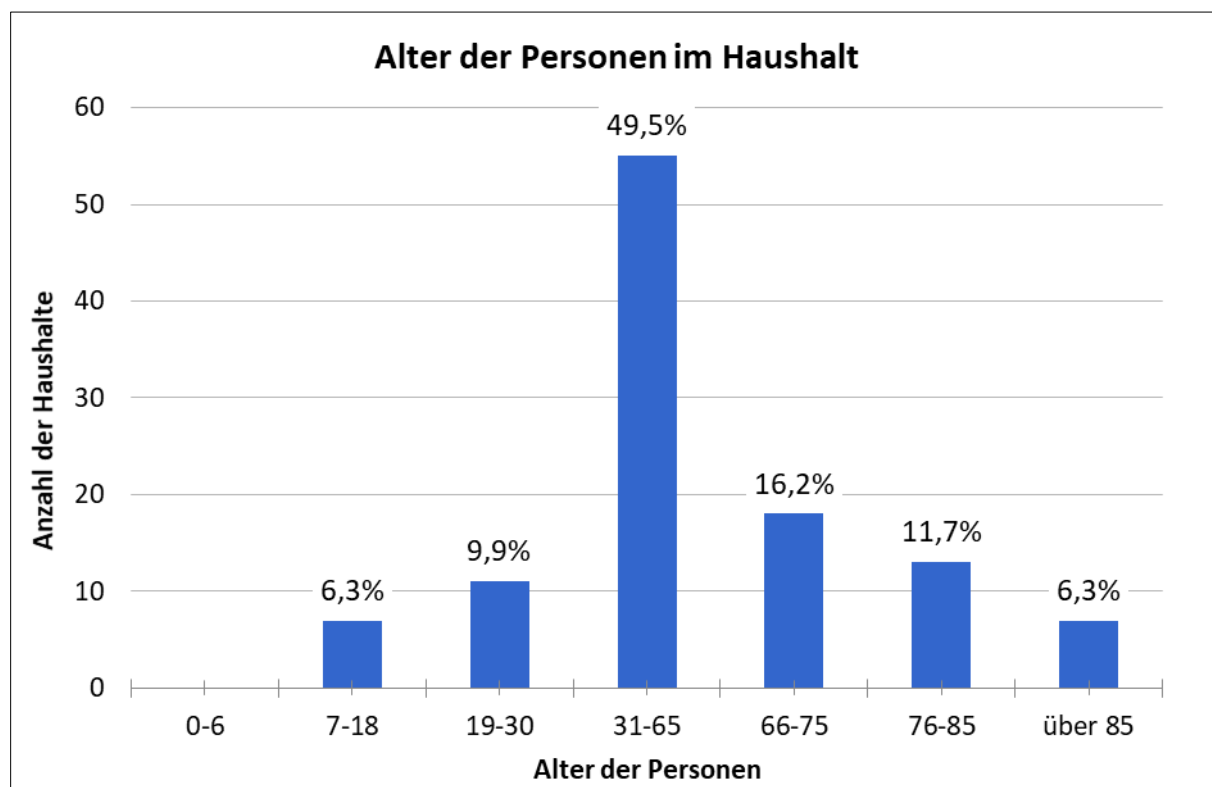


Abb. 58: Alter der Bewohner in den eigengenutzten Wohnungen

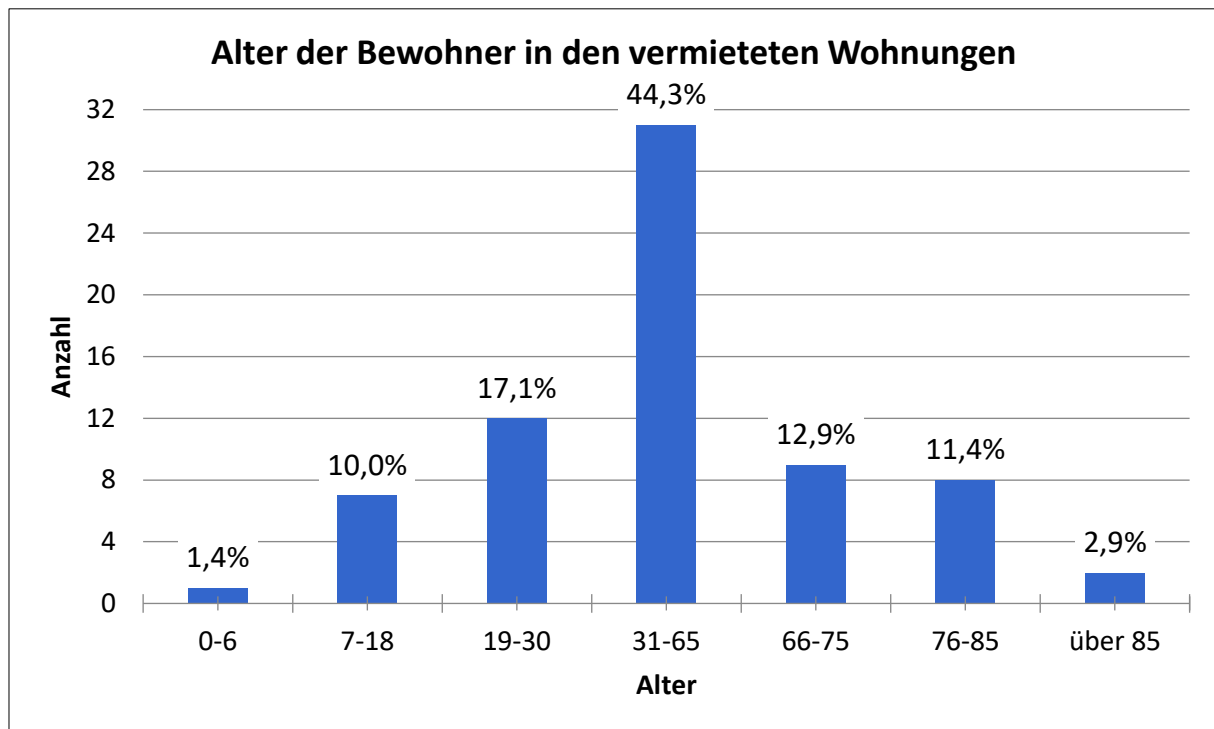


Abb. 59: Alter der Bewohner in vermieteten Wohnungen

Betrachtet man die Altersstruktur der Personen nach Eigentümer- und Mieterhaushalten, ergeben sich deutliche Unterschiede. Während der Anteil der über 66-jährigen Personen ca. 34 % und der zwischen 31-65-jährigen ca. 49,5 % ausmacht, liegen die Vergleichswerte für Mieterhaushalte für die Kategorie der über 66-jährigen Personen bei 27 % und bei 44 % bei den unter 31-65-jährigen Personen. Die Altersstruktur der Eigentümerhaushalte ist daher deutlich höher als in den Mieterhaushalten.

In der Altersklasse unter 30 Jahren ist der Anteil der Personen in eigengenutzten Wohnungen mit ca. 16% deutlich niedriger als in den vermieteten Wohnungen (ca. 28,5%).

Der Trend der Überalterung, der sowohl in der Kartierung der zu erwartenden Leerstände als auch in der Grafik ablesbar ist, wird sich erfahrungsgemäß verstärken, wenn die Wohnbedingungen für junge Erwachsene und Familien mit Kindern nicht verbessert werden.

Angaben zum Gebäude

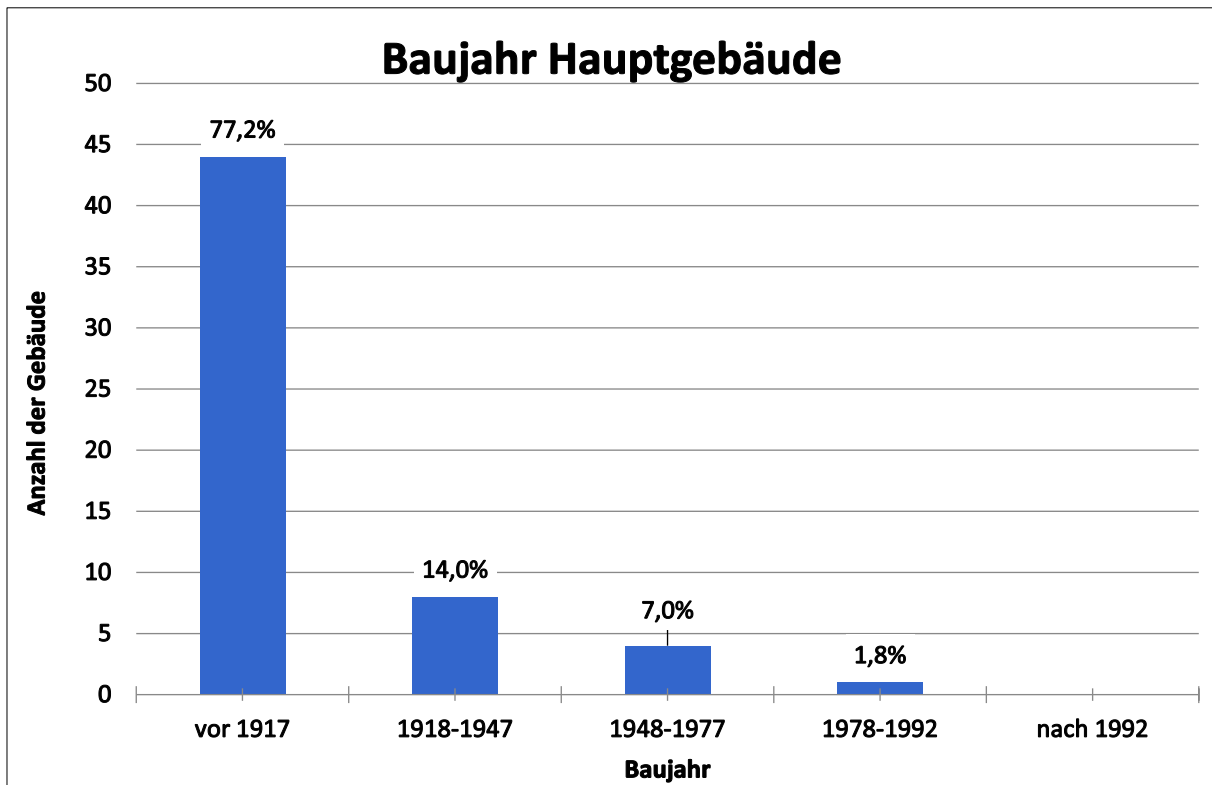


Abb. 60: Baujahr Hauptgebäude

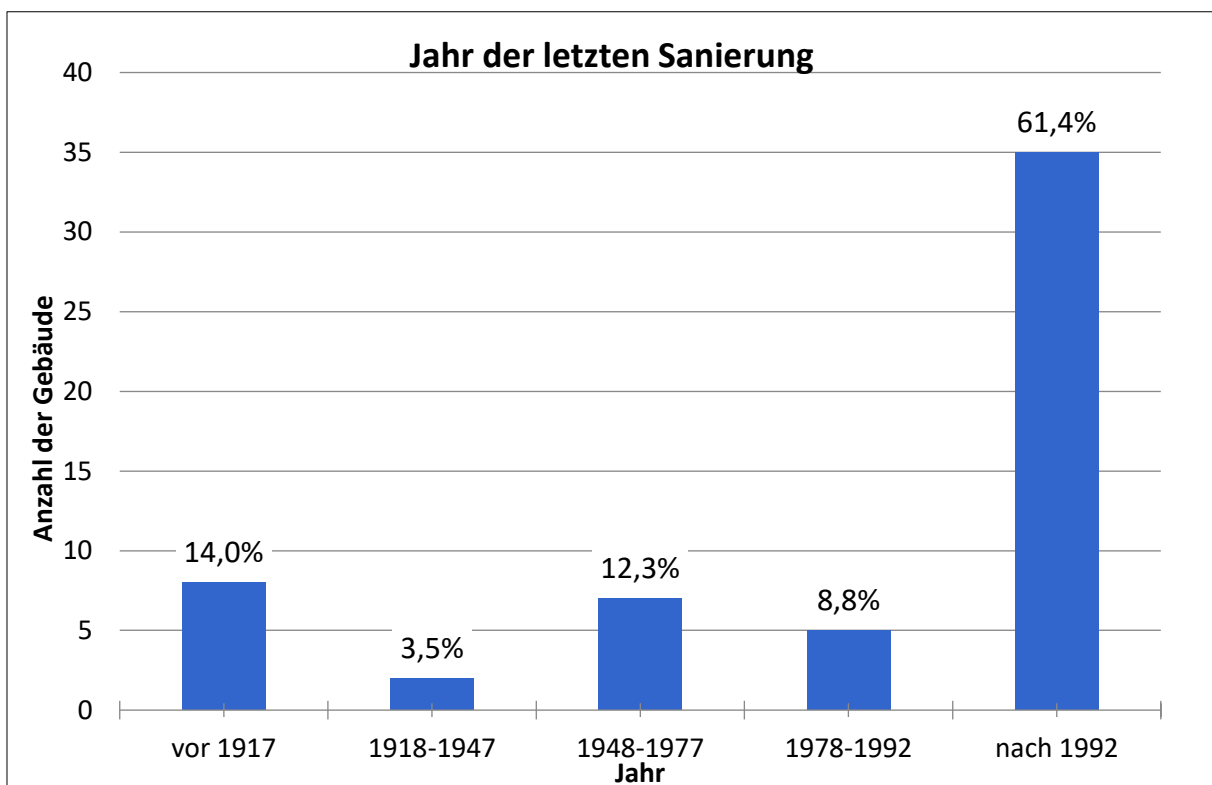


Abb. 61: Jahr der letzten Sanierung

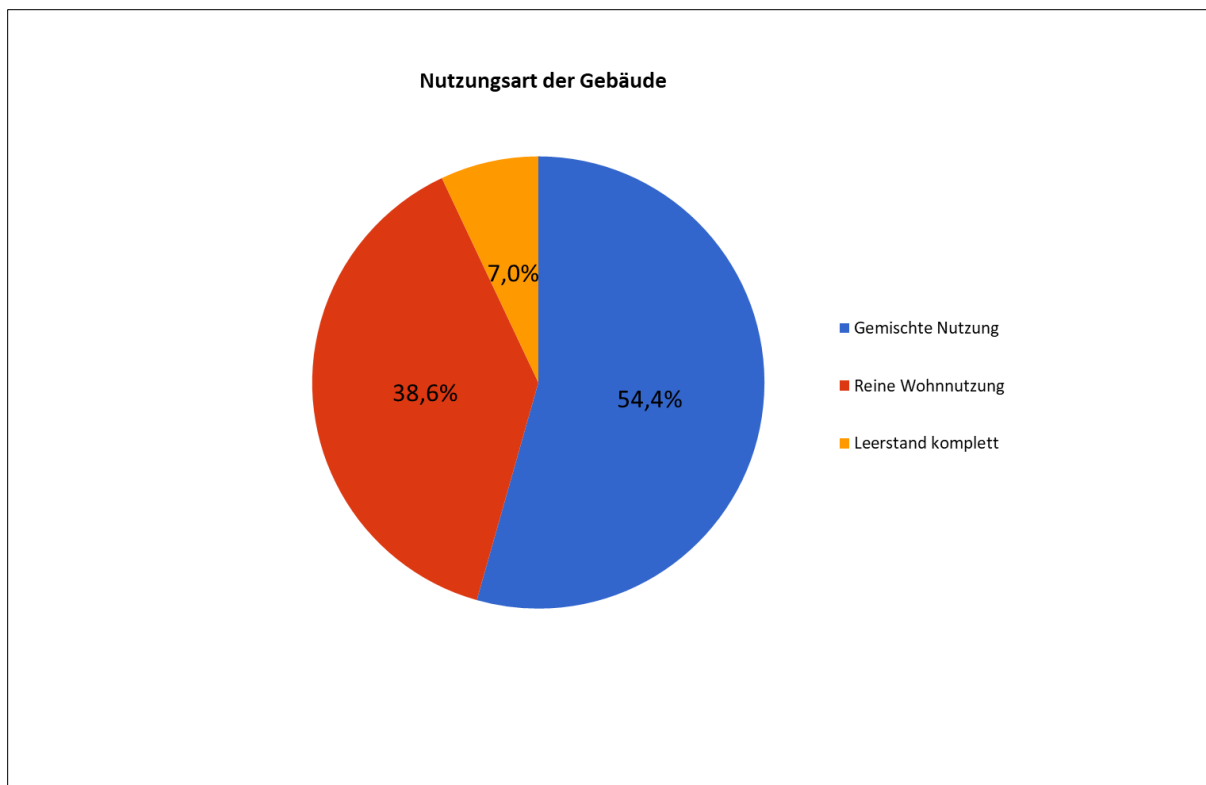


Abb. 62: Nutzungsart der Gebäude

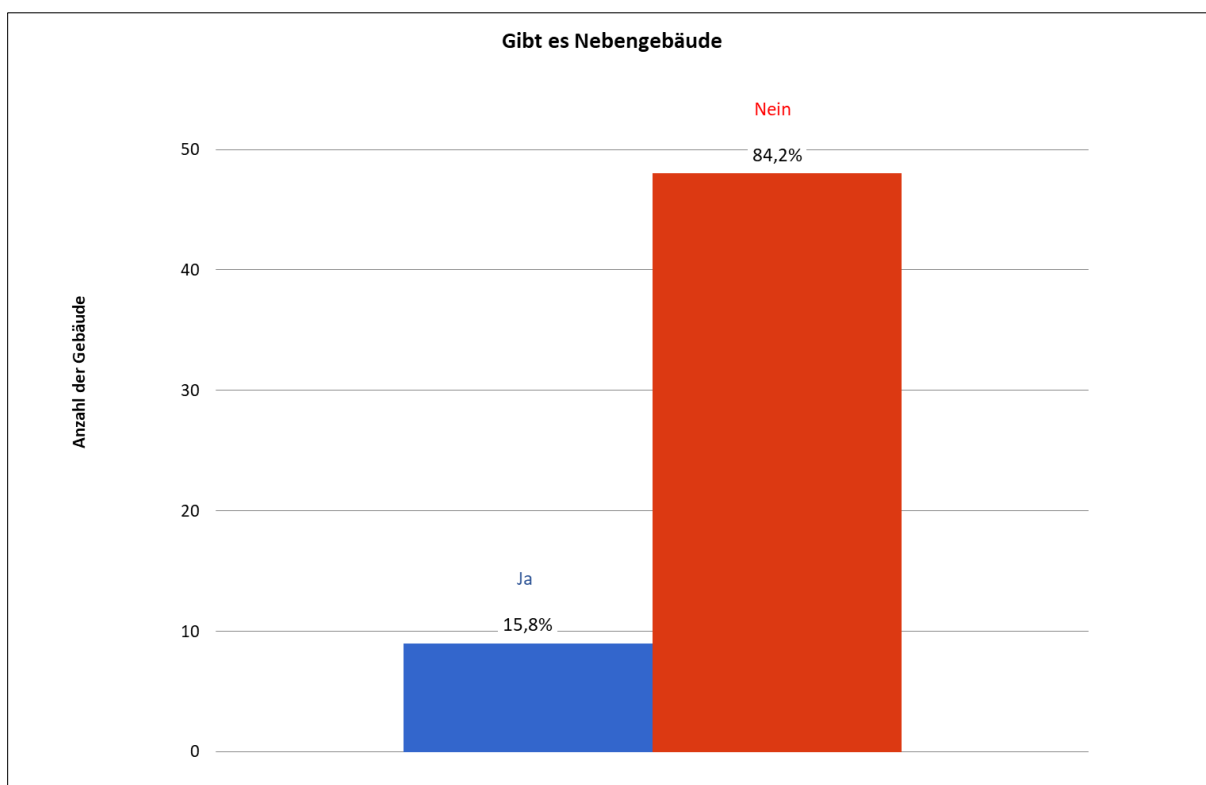


Abb. 63: Nebengebäude

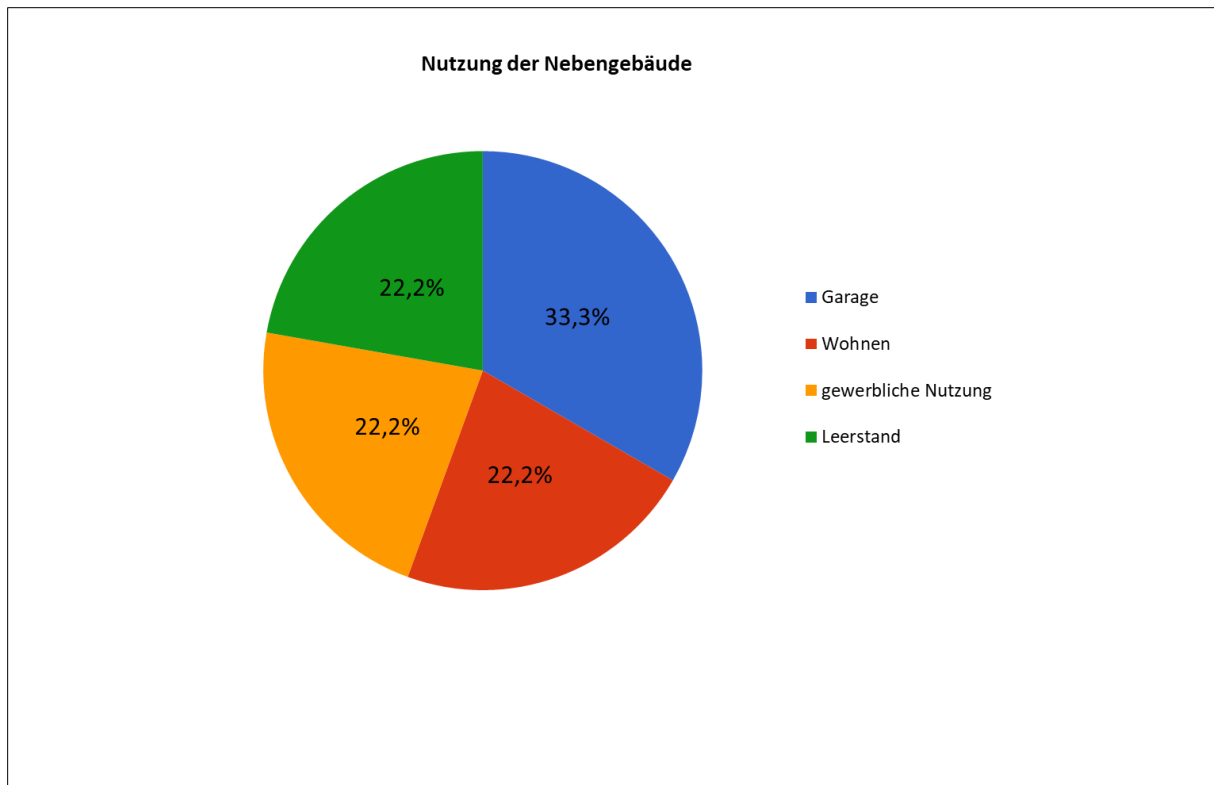


Abb. 64: Nutzung der Nebengebäude

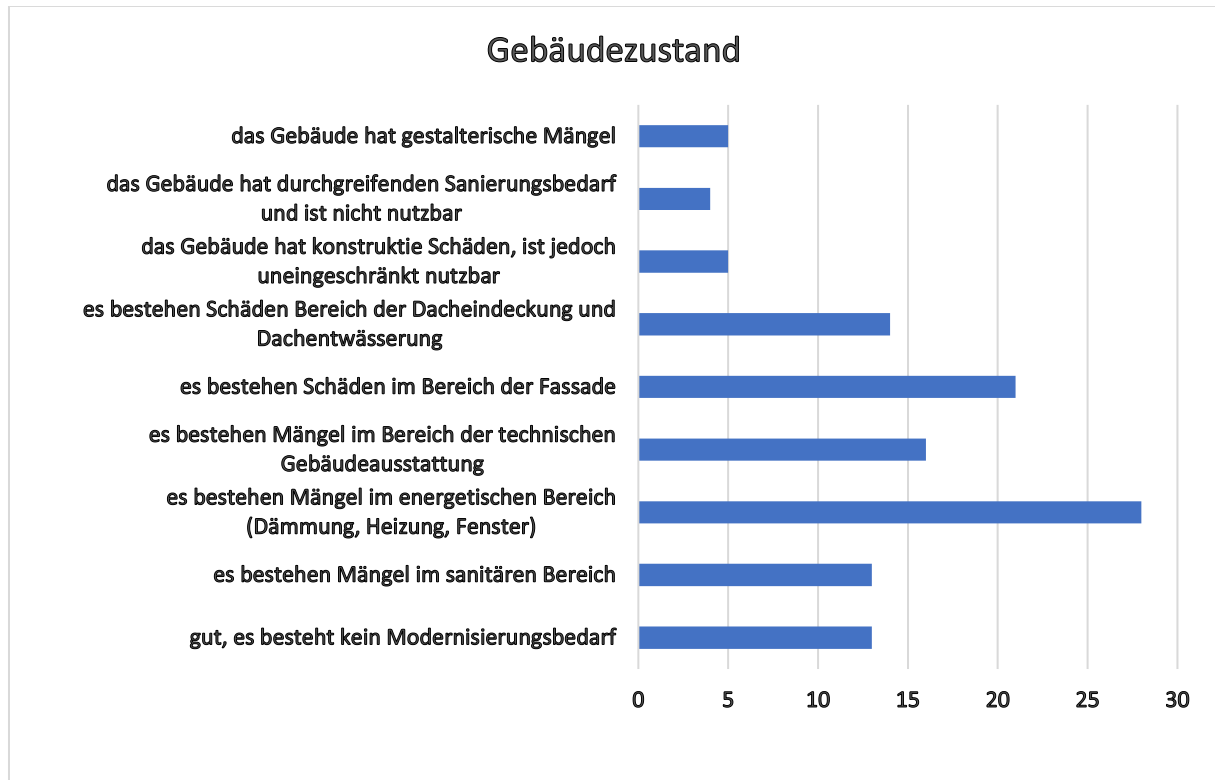


Abb. 65: Gebäudezustand

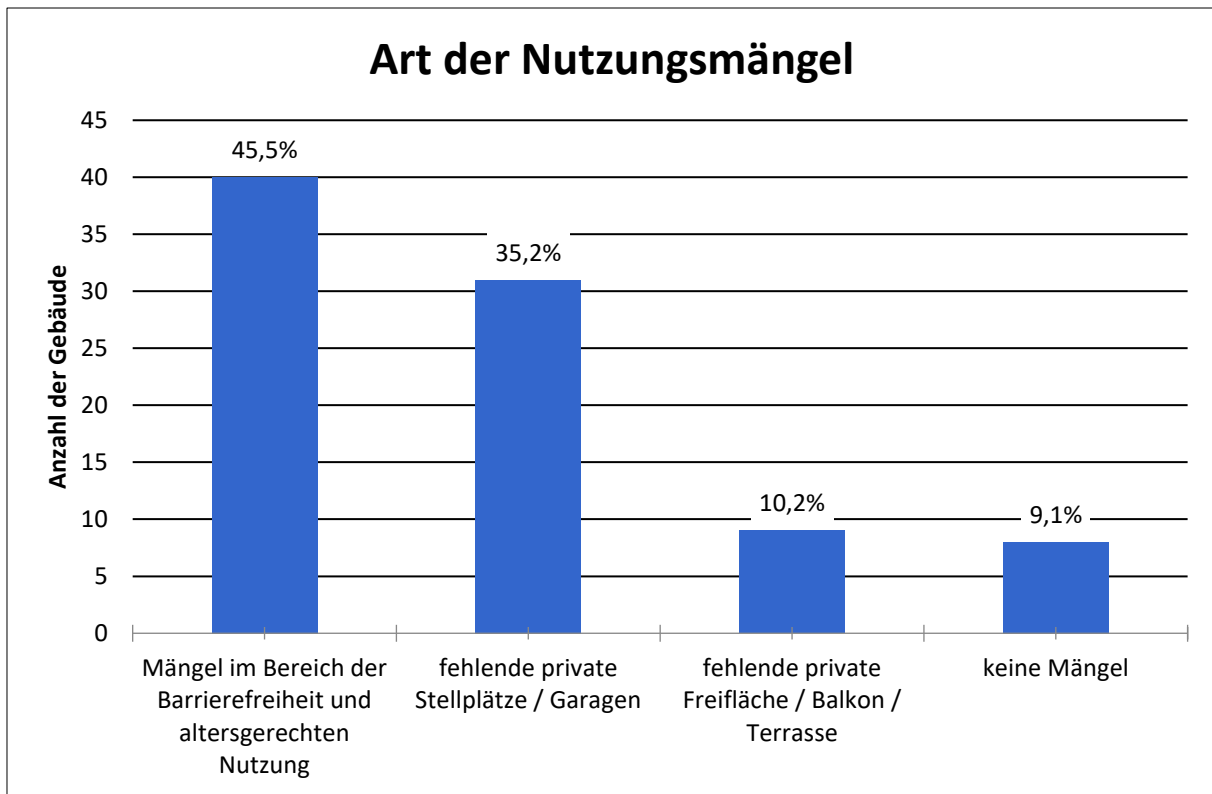


Abb. 66: Art der Nutzungsmängel

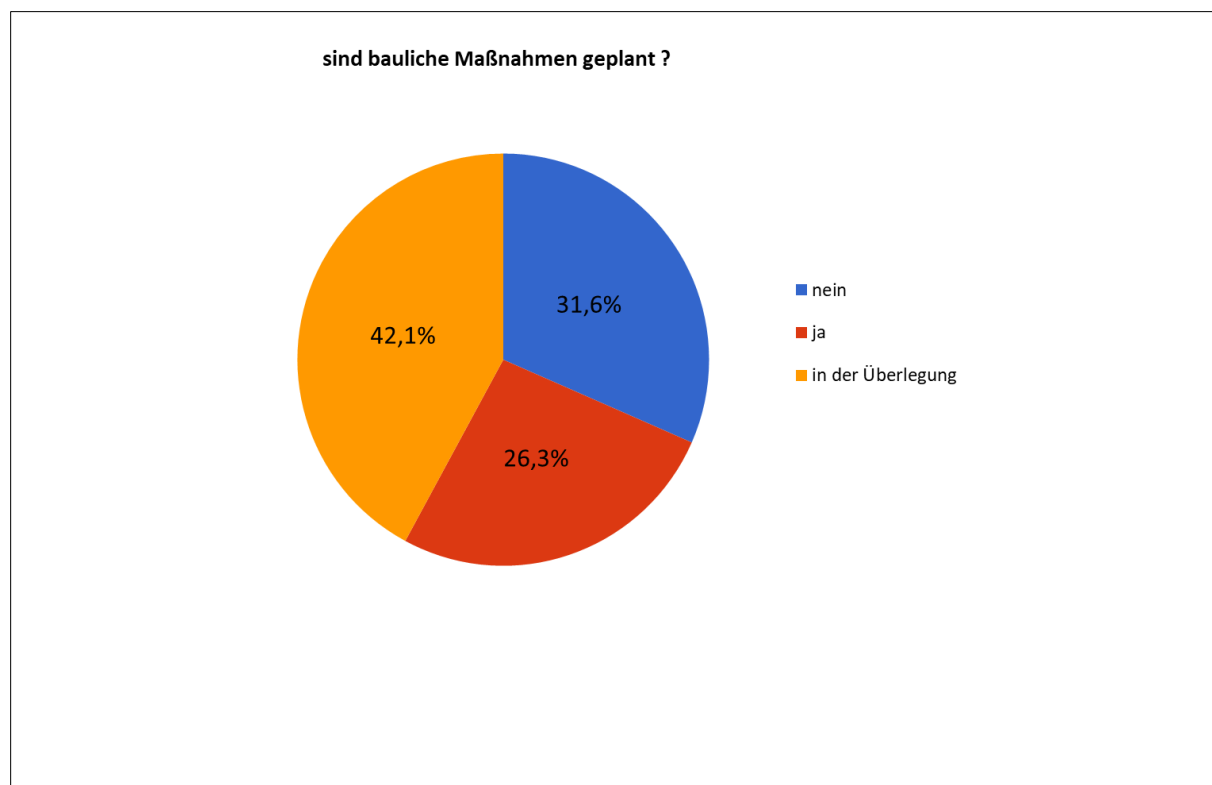


Abb. 67: geplante bauliche Maßnahmen

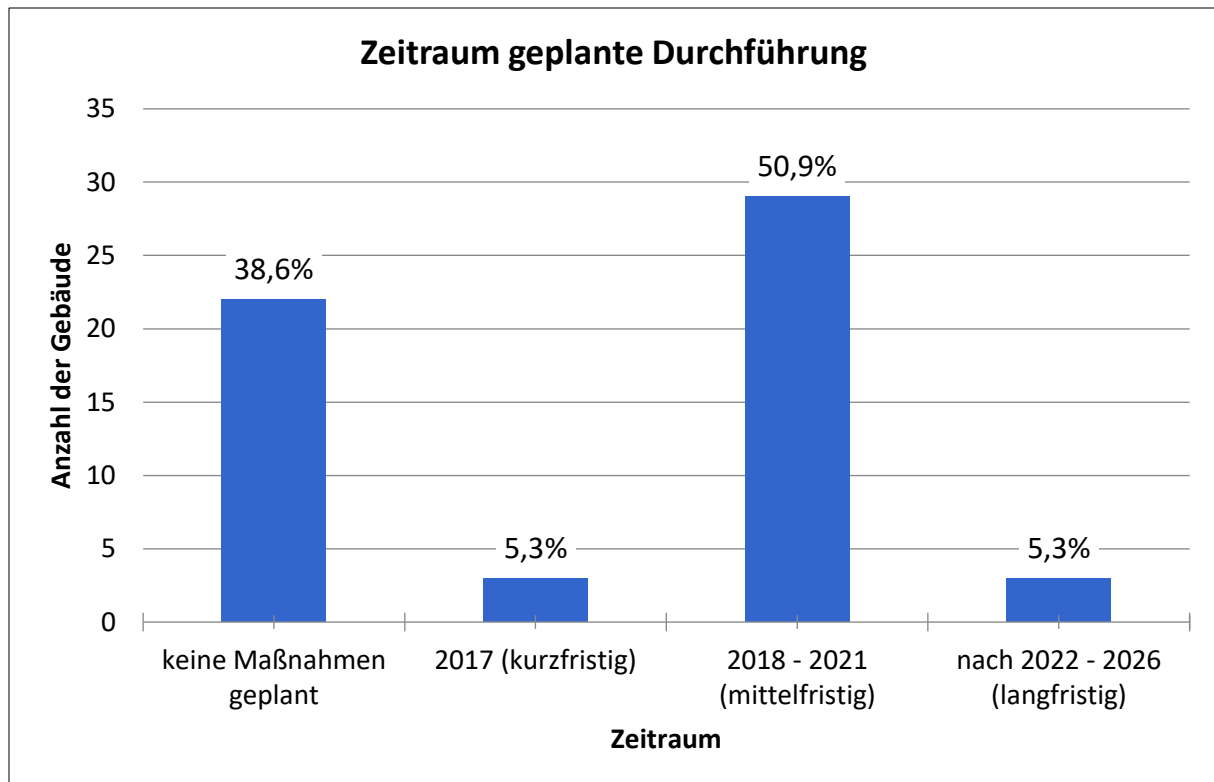


Abb. 68: Zeitraum der geplanten Durchführung von Baumaßnahmen

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung verdeutlichen, dass im Altstadtbereich nahezu keine Neubauten vorzufinden sind und der Schwerpunkt des Gebäudebestandes aus historischen Gebäuden besteht, die überwiegend vor 1914 errichtet wurden.

Bei nahezu 40% des erhobenen Bestandes liegt die letzte Sanierung mehr als 25 Jahre zurück.

Über die Hälfte der Gebäude haben eine gemischte Nutzung. Reine Wohnnutzung ist bei knapp 40% vorhanden und 7% stehen zum Zeitpunkt der Befragung komplett leer.

Der Anteil der vorhandenen Nebengebäude ist mit ca. 15 % sehr gering. Etwa ein Drittel davon werden als Garage genutzt, je ca. 22 % für Wohnen und Gewerbe, ca. 22 % stehen leer.

Bei der Befragung zum Gebäudezustand wurden in erster Linie Mängel im energetischen Bereich (Dämmung, Heizung, Fenster) genannt, gefolgt von Schäden im Bereich der Fassade und Schäden im Bereich der Dacheindeckung und Dachentwässerung. Lediglich bei 13 Objekten besteht kein Modernisierungsbedarf, 4 Gebäude sind aufgrund der vorhandenen Schäden nicht nutzbar und 5 Objekte haben schwere konstruktive Schäden.

Fast die Hälfte der Befragten nannte Nutzungsmängel im Bereich der Barrierefreiheit und altersgerechten Nutzung und mehr als einem Drittel fehlende private Stellplätze und Garagen. Lediglich bei ca. 10% fehlen private Freiflächen, Balkone und Terrassen. Keine Nutzungsmängel sind bei 9% vorhanden.

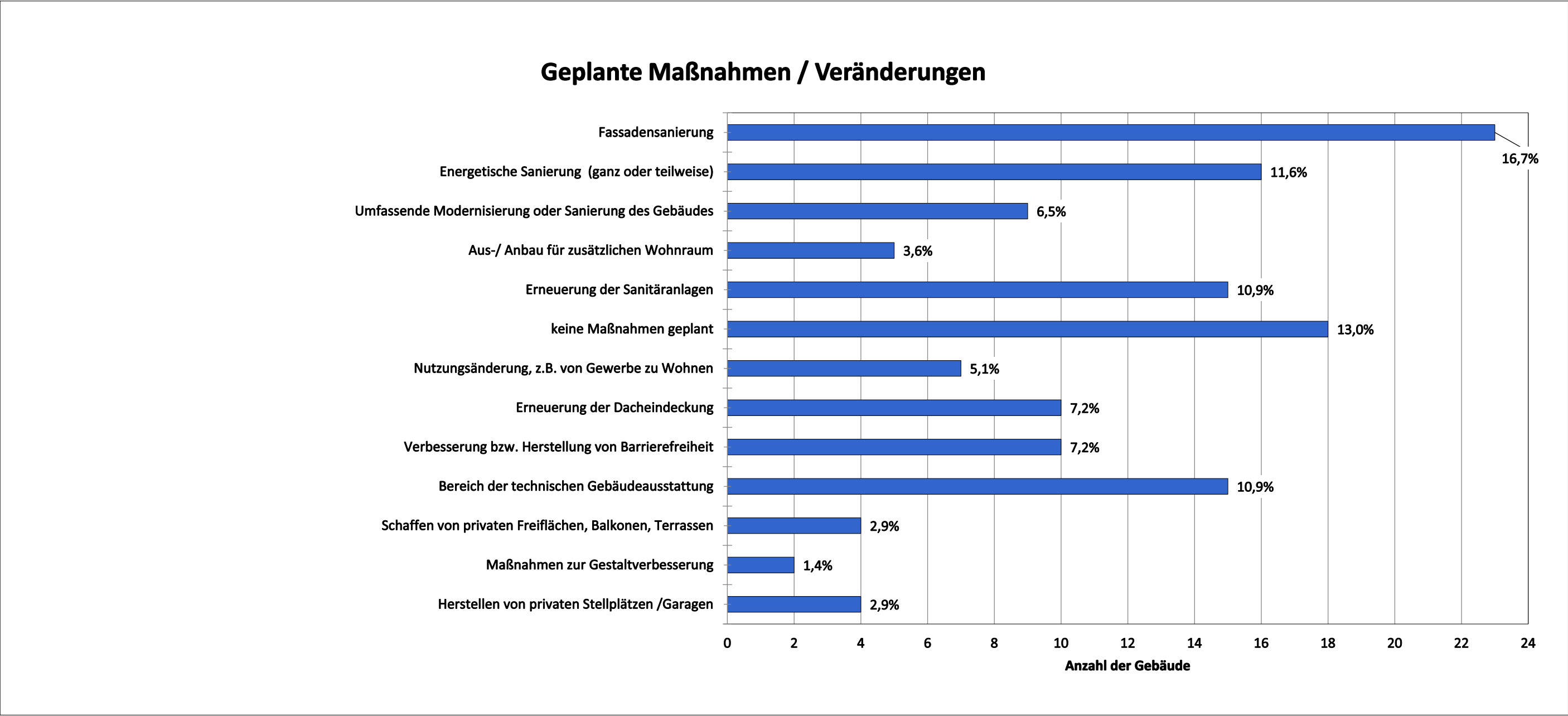


Abb. 69: Geplante Maßnahmen / Veränderungen

Mehr als ein Viertel der Befragten plant bauliche Maßnahmen und ca. 40 % stellen Überlegungen dazu an. Nur knapp ein Drittel will keine Maßnahmen durchführen.

Die Durchführung der Maßnahmen ist überwiegend mittelfristig vorgesehen. An erster Stelle stehen dabei Fassadensanierungen, gefolgt von energetischer Sanierung und Maßnahmen im Bereich der Haustechnik. Maßnahmen zur Gestaltverbesserung sind lediglich in geringem Umfang geplant.

Es besteht ein erheblicher Bedarf an Maßnahmen zur funktionalen und baulichen Verbesserung des Gebäudebestands.

7. Beteiligungsverfahren

7.1 Projektbezogene Öffentlichkeitsarbeit

Zeitgemäße Stadterneuerung kann nur in unmittelbarer Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern bzw. den lokalen Partnern vor Ort umgesetzt werden. Die prozessbegleitende aktive Bürgermitwirkung bildet einen bedeutenden Pfeiler der Mobilisierungsstrategie im Rahmen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz - Historische Stadt Bacharach“.

Neben dem gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gibt es eine Vielzahl weiterer Möglichkeiten, die Bürgerinnen und Bürger in den Stadtentwicklungsprozess zu integrieren. Hierzu zählen insbesondere moderierte Arbeitskreise, Befragungen, Informationsveranstaltungen etc.

Auch in Bacharach stellt die Bürgerbeteiligung eine wichtige Säule der Ideenfindung und Konzeptentwicklung dar. Die gewählten Instrumente sowie die erzielten Ergebnisse im Rahmen des Beteiligungsprozesses sind im Folgenden erläutert und zusammengefasst.

7.2 Instrumente der Bürgerbeteiligung

Um einen transparenten Planungsprozess zu schaffen und die Erstellung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ auf eine breite Basis zu stellen, wurde seit Beginn des Projekts eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerpartizipation durchgeführt. Die örtliche Tageszeitung (Allgemeine Zeitung) und das Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe berichteten in regelmäßigen Abständen über den Verlauf und die Inhalte des Projektes „Historische Stadt Bacharach - städtebaulicher Denkmalschutz“ und riefen die Bürger zur aktiven Mitwirkung an der Befragung und Mitarbeit in den Arbeitsgruppen auf. Alle Informationen waren auch auf der Homepage der Stadt Bacharach abrufbar.

Donnerstag, bis 23. Januar 19.00 Uhr
Ratssaal | Veranstalter: Stadt Bacharach | Bacharach

Auftaktveranstaltung der Bürgerbeteiligung

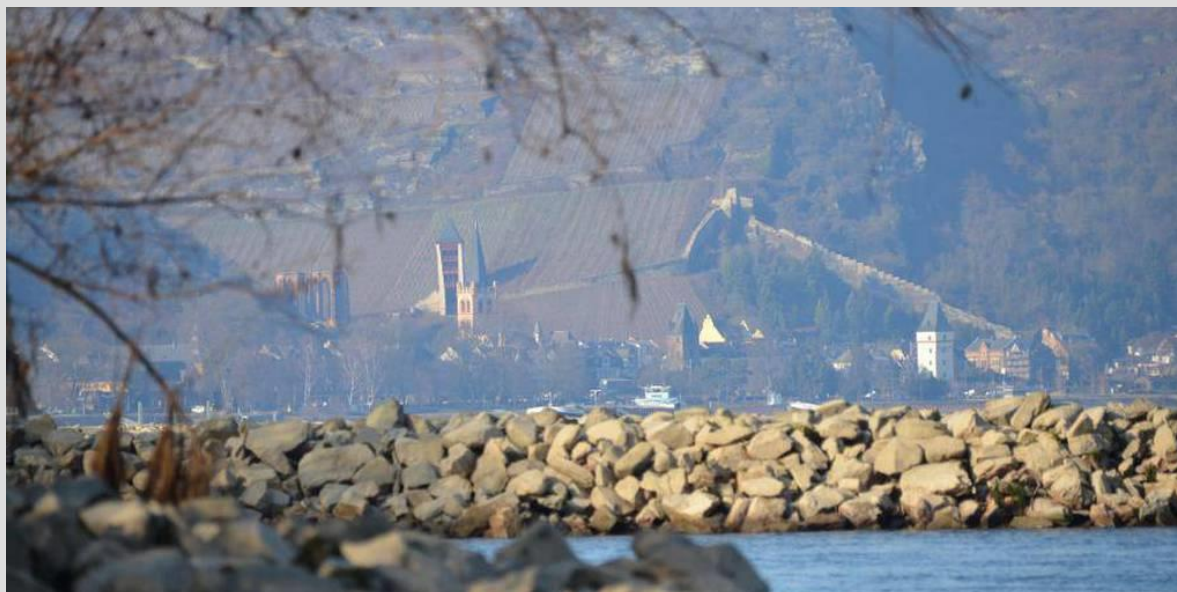
Die Stadt Bacharach wurde nach Abschluss des bisherigen Sanierungsverfahrens „Stadtsanierung Bacharach“ im Juli 2016 vom Ministerium des Inneren und Sport in das Bund-Länder-Programm „Historische Stadtbereiche – Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Durch dieses Förderungsprogramm sollen auch in Zukunft wieder städtebauliche Maßnahmen in Bacharach unterstützt und der historische Stadtkern als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben erhalten und weiterentwickelt werden.

Zum Einstieg in das Förderprogramm müssen gemäß § 141 BauGB die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) durchgeführt werden, um u. A. den Sanierungsbedarf von Gebäuden innerhalb des Untersuchungsgebietes zu ermitteln.

Die Bürger haben nun die Gelegenheit, sich aktiv im Rahmen von themenspezifischen Workshops bei der Formulierung der wichtigsten Entwicklungsziele für die Stadt Bacharach mit einzubringen.

Weitersagen
Termin merken

Abb. 70 Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Bacharach zur Auftaktveranstaltung



Die Stadt Bacharach hat dank ihrer baukulturellen Bedeutung und dem hohen Bestand an historischer Bausubstanz die neuen Mittel der Stadtförderung verdient.

Foto: Jochen Werner

Städtebauförderung: Bei Auftakt zur Bürgerbeteiligung in Bacharach ist Interesse groß

Von Jochen Werner

BACHARACH - Der Rahmen steht, will mit Leben gefüllt werden. „Integriertes Städtebaukonzept“ (ISEK) lauten die Zauberworte, die nach einer verpflichtenden „Vorbereitenden Untersuchung“ (VU) die Stadt in den nächsten zwölf Jahren aufpeppen sollen. Das Bundesprogramm „Historische Stadtbereiche – Städtebaulicher Denkmalschutz“ hat für Bacharach ein Fördervolumen von fünf Millionen Euro. Die Mittel von Bund und Land betragen 80 Prozent, ein Fünftel muss die Stadt selbst aufbringen. Bei der Auftaktveranstaltung zur Bürgerbeteiligung war das Interesse groß, der Ratssaal bis auf den letzten Platz besetzt.

Öffentliche und auch private Maßnahmen

ISEK und VU liegen in den Händen der Wormser Gesellschaft für Stadtentwicklung und Städtebau (GSW), die sich bereits um die Stadtsanierung gekümmert hatte. Was Bacharach auszeichne, so Architektin Anita Broghammer-Conrads von der GSW, sei die baukulturelle Bedeutung und der hohe Bestand an historischer Bausubstanz. Im Programm werden öffentliche und private Maßnahmen gefördert, die die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zum Ziel haben. Gefördert wird auch die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme sowie die Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen und Konzepten, außerdem die Betreuung der Maßnahme.

Im ISEK werden Themen der Stadtentwicklung gebündelt, Planungen abgestimmt. Handlungsbedarfe und Handlungsschwerpunkte werden identifiziert, Leitlinien und -projekte für die nächste Dekade formuliert. Daraus wiederum erfolgt die Entwicklung konkreter Projekte. Im Gegensatz zum ISEK bezieht sich die VU auf das beschlossene Untersuchungsgebiet. Hier wird der Sanierungsbedarf von Gebäuden und öffentlichen Räumen geprüft, ebenso die Ausweisung eines Sanierungsgebietes sowie die Erstellung eines konkreten Maßnahmenplans samt Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten.

TERMINE

Die Arbeitsgruppen treffen sich an den kommenden Montagen um 19 Uhr im Ratssaal der Stadt. 30. Januar: Wohnen, Leben und Arbeiten in Bacharach; 6. Februar: Verkehr und Infrastruktur; 13. Februar: Kultur, Freizeit und Tourismus. Die Vorstellung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen und die Zusammenführung zu gemeinsamen Zielen und Leitlinien erfolgt in einer Abschlussveranstaltung am 20. Februar. Weitere Infos auch im Internet unter www.bacharach.de.

Wesentlicher Bestandteil von ISEK und VU ist die freiwillige Bürgerbeteiligung. An alle Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet wurde ein Fragebogen gesandt, um die Bestandserhebung zu ergänzen. Ziel ist, Zahl und Umfang von geplanten privaten Sanierungsvorhaben abschätzen zu können. Bei der Erarbeitung des ISEK sollen alle Interessierten eingebunden werden. Zur Koordination wird eine Lenkungsgruppe aus Vertretern von Verwaltung, Politik und Arbeitsgruppen eingerichtet.

Zur Auftaktveranstaltung stellte Rainald Kauer die bestehende Arbeitsgruppe „Demografischer Wandel – Älter werden in Bacharach“ vor, wies auf geplante Vorträge zu diesem Thema hin. Alle im Saal waren sich einig: Die VU darf nicht nur auf die Kernstadt Bacharach beschränkt werden, sondern muss alle Stadteile einbeziehen. Ausdrücklich sind deshalb alle Bacharacher zur Teilnahme an den Arbeitsgruppen aufgerufen.

Abb. 71: Presseartikel zu den vorbereitenden Untersuchungen und der Bürgerbeteiligung¹

Im Vorfeld der Auftaktveranstaltung zur Bürgerbeteiligung informierte die Stadt Bacharach die örtliche und regionale Presse über den geplanten Projektablauf für die Bürgerbeteiligung. Möglichkeiten für Rückfragen bzgl. der Durchführung, Termine und Inhalte für die Bürger wurden vorgestellt.

Die Auftaktveranstaltung zur Bürgerbeteiligung fand am 23.01.2017 um 19:00 Uhr im Ratssaal der Stadt Bacharach statt. Die Versammlung weckte großes Interesse bei den Bürgerinnen und Bürgern, was sich in zahlreichem Erscheinen und vollen Plätzen äußerte.

Von der GSW wurde zunächst nochmals kurz über das abgeschlossene, über mehr als 25 Jahre laufende Städtebauförderprogramm „Stadtsanierung Bacharach“ informiert. Denn trotz erfolgreich durchgeführter Sanierung verbleiben in der Stadt Bacharach nach wie vor zahlreiche strukturelle, städtebauliche und bauliche Missstände, Defizite und Mängel.

Anschließend wurde das neue Programm vorgestellt und erläutert. Aufgrund der baukulturellen Bedeutung der Stadt Bacharach und ihrem hohen Bestand an historischer Bausubstanz wurde von dem zuständigen Ministerium das Programm „Historische Stadtbereiche - Städtebaulicher Denkmalschutz“ als geeignet vorgeschlagen. Gefördert werden öffentliche und private Maßnahmen. Wie auch schon beim alten Förderprogramm können nur solche Maßnahmen gefördert werden, die noch nicht begonnen wurden.

Die Förderinhalte des Programms, die Laufzeit und das Fördervolumen wurden umfassend dargelegt.

Es wurde ausführlich erläutert, was unter den Begriffen „ISEK“ und „VU“ zu verstehen ist. Auf die vorgesehene Einbindung aller interessierten Bürger sowie Vertretern aus Wirtschaft und Vereinen bei der Erarbeitung des ISEK wurde ebenso hingewiesen, wie auf die geplante Einberufung einer Lenkungsgruppe aus Vertretern von Stadt-, Finanz- und Bauverwaltung, der Politik sowie der Arbeitsgruppen zum ISEK.

Der Ablauf und die Inhalte der Bürgerbeteiligung zum ISEK wurden ausführlich dargelegt.

¹ Allgemeine Zeitung Lokalteil

Zum Abschluss wurde über eine Aufstehbefragung ermittelt, ob die teilnehmenden Bürger aus Bacharach, den Stadtteilen oder von außerhalb kommen sowie die Alters-, Erwerbs- und Pendlerstruktur ermittelt.

Bei der Frage, wer von den Anwesenden unter 20 Jahre alt sei, stand keiner der Teilnehmer im Ratssaal auf, ebenso bei der Frage, ob jemand der Anwesenden Kinder im Kindergartenalter habe.

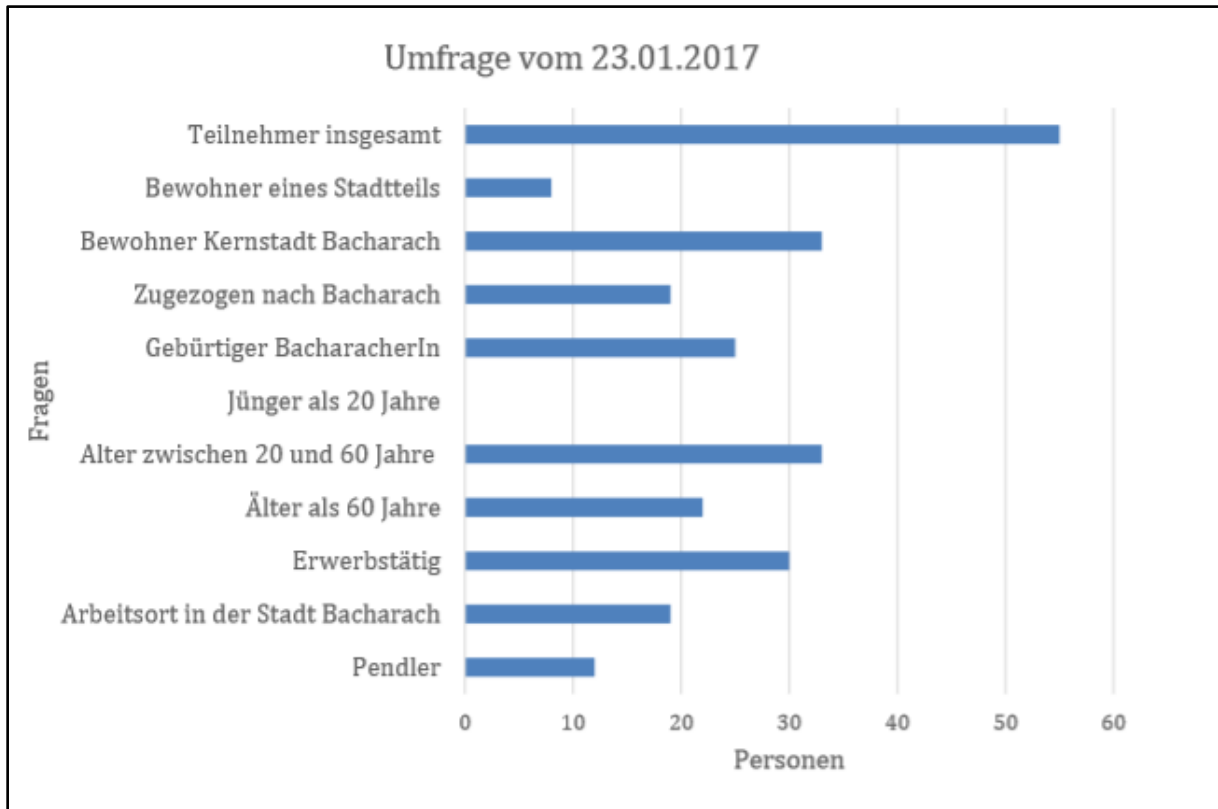


Abb. 72: Aufstehbefragung bei der Auftaktveranstaltung zur Bürgerbeteiligung

Zur Vorbereitung der Arbeitsgruppensitzungen wurden die allgemeinen Sanierungsziele aus den Vorbereitenden Untersuchungen themenbezogenen Handlungsfeldern zugeordnet. Diese ergaben gleichzeitig die Themenschwerpunkte für die Bearbeitung in Arbeitsgruppen. Die Themen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes umfassten sämtliche Aspekte, die auf die Entwicklung der Altstadt von Bacharach Einfluss nehmen:

- **Wohnen, Leben und Arbeiten**
- **Verkehr und Infrastruktur**
- **Kultur, Freizeit und Tourismus**

Die einzelnen Arbeitsgruppen trafen sich jeweils um 19:00 Uhr im Ratssaal der Stadt Bacharach. Am 30. 01.2017 wurde das Thema „Wohnen, Leben und Arbeiten in Bacharach“

näher untersucht, am 06.02.2017 wurde „Verkehr und Infrastruktur“ unter die Lupe genommen und am 13.02.17 ging es um „Kultur, Freizeit und Tourismus“. Die Vorstellung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen und die Zusammenführung zu gemeinsamen Zielen und Leitlinien erfolgte in einer Abschlussveranstaltung am 20.02.2017.



Abb. 73: Workshop-Veranstaltungen

In den ersten Sitzungen ging es zunächst darum, eine Einführung in die Themen zu geben. Anschließend wurden die besonderen Stärken und Schwächen in den einzelnen

Handlungsfeldern in Bacharach identifiziert und präzisiert. Darauf aufbauend konnten dann Ideen für Verbesserungsvorschläge, Aktionen und / oder bauliche Maßnahmen entwickelt werden.

Sämtliche Ergebnisse der einzelnen Arbeitsgruppensitzungen wurden protokolliert und den Arbeitsgruppenmitgliedern direkt per Email zugeschickt. Die „abschließende Runde“ am 20.02.2017 war dann eine gemeinsame Veranstaltung aller Arbeitsgruppen, aufgeteilt in zwei Teile. In Teil 1 wurde die themenbezogene Maßnahmenliste fertiggestellt und die Ergebnisse der drei Arbeitsgruppen durch deren Sprecher vorgestellt. In Teil 2 der Veranstaltung lag dann der Schwerpunkt in der Setzung von Prioritäten hinsichtlich der Bedeutung einzelner Maßnahmen für die Entwicklung des Stadtzentrums aus Sicht der jeweiligen Arbeitsgruppe.

Dazu erfolgte eine Gesamtgewichtung der in allen Arbeitsgruppen entwickelten Handlungsansätze und Maßnahmen unter Beteiligung und Diskussion aller AG-Teilnehmer. Hierzu wurde ein sogenannter „Wandelgang“ durchgeführt (Bewertung der gesammelten Maßnahmen bzw. Projekte durch alle Beteiligten). Jede Person erhielt 20 Klebepunkte, die es zu verteilen galt. Pro Themengebiet durften mindestens vier Maßnahmen bewertet werden. Hierdurch wurde sichergestellt, dass die Mitglieder nicht nur die Maßnahmen ihrer eigenen Arbeitsgruppe mit Prioritätspunkten versehen.

In den 3 Workshops mit insgesamt über 45 Teilnehmern und Interessenten wurden zahlreiche Ideen und Maßnahmen erarbeitet. Im Folgenden werden die in den jeweiligen Arbeitsgruppen favorisierten Maßnahmenvorschläge in tabellarischer Form dargestellt:

1. WOHNEN, LEBEN UND ARBEITEN (19 Teilnehmer)

1.1. STADTENTWICKLUNG - IDEEN UND MASSNAHMEN

1.1.1. LEERSTAND

- Stadtimageaufwertung
- Dafür sorgen, dass die Stadt Bacharach mit ihren Vorteilen wahrgenommen wird
- Stadtmarketing installieren

1.1.2. ARBEITSPLATZ VOR ORT

- Bekanntmachung der Vorteile von Bacharach für Tätige im Bereich des Home-Office
- Attraktive Miete
- Hohe Lebensqualität
- Gute Infrastruktur
- Gute Verkehrsanbindung

1.1.3. SICHERHEIT ALS LEBENSGEFÜHL

- Stadtmarketing

1.2. WOHNEN – IDEEN UND MASSNAHMEN

1.2.1. MEHRGENERATIONENHAUS / JUNG- UND ALTENGERECHTES WOHNEN

- Bedarfsanalyse machen lassen
- Suche / Finden von geeigneten Objekten
- Suche nach Träger / Investor (Caritas, AWO...)

1.2.2. VERSORGUNG VOR ORT / IN DEN STADTTEILEN

- Aktualisierung Einkaufsführer / Online-stellen / Pflegen der Homepage
- Vorhandene Mobile Angebote bekannt machen, insbesondere in den Stadtteilen (Bäcker, Metzger)
- Einrichtung einer Tauschbörse „Alt für Jung - Jung für Alt“ für bestimmte Dienstleistungen z.B. einkaufen gehen, Kinderbetreuung, Schulbetreuung / Nachbarschaftshilfe

1.2.3. BARRIEREFREIHEIT

- Schaffen von barrierefreien Zugangsmöglichkeiten in öffentliche Gebäude initiieren
- Initiierung von barrierefreien Zugangsmöglichkeiten bei Gebäuden, die nicht der Stadt gehören wie Kirche, Ärzten, Supermarkt etc.

1.3. UMWELT UND ENERGIE - IDEEN UND MASSNAHMEN

1.3.1. BACHPATENSCHAFTEN / LANDSCHAFTSPFLEGE / ERHOLUNGSGEBIETE + NATURZONEN

- Klärung der rechtlichen Zuständigkeiten
- Herausfinden, wer schon etwas macht bzw. welche Projekte es gibt
- Beibehalten der bereits vorhandenen Pflege-Patenschaften
- Sitzgelegenheiten installieren, z.B. am Rheinufer (Verschönerungsverein)
- Thema „Müll und Toiletten“ im Auge behalten und Lösungen suchen
- Beschilderung von Wegen, Naturzonen kenntlich machen
- Anti-Müll-Slogans auf Schilder
- Verkehrsschilder prüfen auf Vollständigkeit
- Förderprogramme für Landschaftspflege in Anspruch nehmen und bekannt machen

1.3.2. NATUR ERLEBEN FÜR JUNG UND ALT

- Aktivitäten anbieten, z.B. Kräuterwanderung
- Bürgerbeteiligung organisieren (z.B. für Reinigung Rhein) durch Aktionstage, FDJler einbinden
- Mängelmelder installieren, die mitteilen, wenn etwas nicht da ist, z.B. Mülltüten (Mängelmelder-App)

1.3.3. ERSCHLIESSUNG VOM RHEIN ALS ENERGIEQUELLE

- Rhein als Quelle für Energie nutzen und Strom oder Wärme daraus gewinnen

1.3.4. ENERGIEEINSPARUNGEN UND MINDERUNG VON VERBRAUCH

- Effiziente Geräte
- Energieeinsparung von Gebäuden
- Bestandsaufnahme und Vernetzung als Grundlage für Konzeptentwicklung

1.3.5. SONSTIGES

- Brachflächen in Steillagen als Energiequelle nutzen
- Initiierung und Gründung einer Bürgerenergiegenossenschaft
- Energieversorger als Partner gewinnen

2. VERKEHR UND INFRASTRUKTUR (15 Teilnehmer)

2.1. VERKEHR – IDEEN UND MASSNAHMEN

2.1.1. PARKRAUM ALLGEMEIN UND PARKRAUMKONTROLLE

- 30er Zone in der gesamten Stadt (Innenstadt bereits vorhanden)
- Eingänge in Koblenzer und Mainzer Straße mit Verkehrsberuhigung am Ortseingang
- Mehr Personal für Kontrollen
- 450 € Kraft
- Nette, liebenswerte Aufforderung und aufklärender Hinweis (bei Falschparkern)
- Frei-Funk-Hinweis auf Parkverbot in der Stadt
- Zusätzlicher Parkraum
 - Sportplatz Parkraum
 - Alte Tankstelle / Pétanque
 - Alte B9 Richtung Henschhausen
 - Oberer Kühlberg Richtung Neurath
- Park + Ride Parkraum am Bahnhof für Pendler zum Parken in Mainzer Straße

2.1.2. BAHNLÄRM - KURZFRISTIGE MASSNAHMEN

- Alle Stöße und Weichen aus dem Wohnbereich verlegen
- Einhaltung der Umrüstung der Güterzüge (Achsen und Flüsterbremsen) bis 2020
- Gleisbett und Gleise im Stadtbereich lärm- und erschütterungsfrei ausbauen
- Vorschläge Pro-Rheintal
- Nachtfahrverbot lauter Güterzüge
- Tempolimit 50 km für laute Züge am Tag
- Lärmvermeidung
- Entdröhnung
- Überwachtes Gleis
- Überwachte Züge
- Erst ab 100% darf ein Zug als leise gelten und nicht schon bei 90 %

2.1.3. BAHNLÄRM - LANGFRISTIGE MASSNAHMEN

- Alternativtrasse für Güterzüge
- Multitunnel-Konzept
- Vision und Innovation: Konzept Rohrpost

2.2. INFRASTRUKTUR - IDEEN UND MASSNAHMEN

2.2.1. QUERUNG B9 - ZIEL

- Durch die Unterführung Touristenströme in Kern von Bacharach leiten

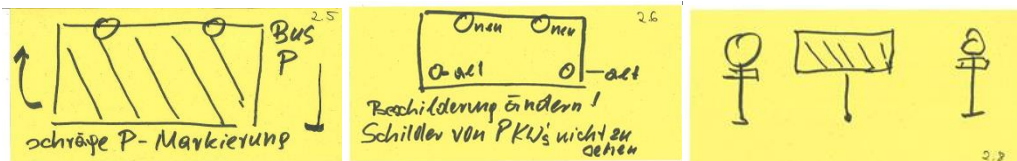
2.2.2. QUERUNG B9 - MASSNAHMEN

- Treppe vom Busparkplatz in Unterführung herstellen
- Leitplanke durchgehend weiterführen, evtl. verschönern durch bepflanzen
- Instandsetzung der Unterführung
 - Pumpen
 - Pflege (Patenschaft? Stadt?)
- Keine weitere Überquerung der B9 in Höhe Kranenstraße zur Erhaltung der Unterführung
- Neugestaltung der Unterführung
 - Lichtkonzept (wie Torbögen)
 - Evtl. Tageslichtspiegel
 - Verblendung mit Naturstein

- Beschilderung / Wegweiser
- Infotafel neu

2.2.3. BUSPARKPLÄTZE - PARKSITUATION DER REISEBUSSE - MASSNAHMEN

- Bessere Beschilderung von Parkplätzen B9 zu Parkplätzen Mainzer Straße
- Parkplätze in der Mainzer Straße von Falschparkern freihalten
- Neugestaltung Einfahrt Mainzer Straße auf B9 für Busse
- Oberfläche / Befestigung Parkplatz KD neu gestalten und Markierungen anbringen
- Bus-Parkplatz: schräge P – Markierung (siehe Skizze 2.5)
- Beschilderung ändern, da die Schilder von PKW nicht zu sehen sind (s. Skizze 2.6)
- Zusätzliche Schilder nur für Busse + Anzeige für Parkrichtung (s. Skizze 2.8)
- Busparkplätze Burg Stahleck



3. KULTUR, FREIZEIT, TOURISMUS (10 Teilnehmer)

3.2. KULTUR - IDEEN UND MASSNAHMEN

3.2.1. FEHLENDE CORPORATE IDENTITY / STADTMARKETING - UNTERZIELE

- vorhandenen (kulturellen) Schatz heben
- Die Bacharacher versöhnen mit ihrem Erbe (Victor Hugo, Heinrich Heine, Clemens Brentano...)

3.2.2. FEHLENDE CORPORATE IDENTITY / STADTMARKETING - MASSNAHMEN

- Fortführung des Diskurses auf der Wernerkapelle
- Bacharacher mit ihrem Erbe vertraut machen
- Popularisieren und aufklären
- Spuren von Bacharach in Spielfilmen recherchieren und nutzen
- Einrichtung von Selfie-Hotspots
- Klassiker „to go“ / mediale Aufrüstung
- Veranstaltungen mehr ins Umland bekannt machen (Ingelheim etc.)

3.3. FREIZEIT - IDEEN UND MASSNAHMEN

3.3.1. MITTELRHEINHALLE - ZIEL

- Angebot und Auslastung der Mittelrheinhalle erweitern, so dass (durch die zusätzlichen Einnahmequellen) die Miete für die Vereine minimiert werden kann

3.3.1. MITTELRHEINHALLE - IDEEN FÜR ZUSÄTZLICHE AUSLASTUNG

- Tanzveranstaltungen
- Lokale Sender – Musikveranstaltung
- Disco / Ü 40 / Ü 50 Party
- Kunstausstellung / Messe
- Indoor-Kuli (Kulinarische im Winter)
- Spielmesse
- Ausstellung
- Kongresse
- Kino

3.2.2. FEHLENDE UNTERSTÜTZUNG DER VEREINE – IDEEN

- Fond für Vereine einrichten (Bekanntmachung)
- Vereinsring gründen (Ortsteile inclusive)

3.4. TOURISMUS - IDEEN UND MASSNAHMEN

3.4.1. WINTERTOURISMUS – TOT

- Klare Darstellung der Betriebe mit Öffnungszeiten
- Absprache der Betriebe untereinander
- W-LAN mit Info über die Angebote: Gastronomisch, Kultur, Wandertipps, Stadtplan

3.4.2. FEHLENDER TOURISTISCHER MAGNET

- Allwettermagnet: Monorackbahn o.ä. entlang der Stadtmauer / wetterfeste Kabinen / z.B. Bergstation Stahleck
- Touristenbähnchen in Bacharach
- KD-Brücke ganzjährig liegen lassen
- „Rheinlehrpfad“ einrichten

Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses wurden inhaltlich in das ISEK integriert und in das vorliegende Gesamtkonzept aufgenommen.

7.4 Lenkungsgruppe zur Einbindung von Politik, Vereinen und sonstigen Organisationen

Um einen nachhaltigen Erfolg für die erarbeiteten Einzelmaßnahmen zu erzielen, wird eine Lokale Partnerschaft, bestehend aus öffentlichen, privaten und zivilgesellschaftlichen Akteuren den weiteren Prozess der Stadt-sanierungsmaßnahme „Historische Stadt Bacharach-städtebaulicher Denkmalschutz“ begleiten und an der Umsetzung der Einzelmaßnahmen beratend und initiierend mitwirken.

Mitglieder der lokalen Partnerschaft (Vertreter von Politik, Verwaltung und Bürgern)

1. Stadtbürgermeister (Karlheinz Schleiß)
2. Beigeordneter für den Fachbereich Bauen (Gunter Pilger)
3. Vertreter des Stadtrats (Reinald Kauer)
4. Leiter der Finanzabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung (Stefan Classmann)
5. Leiter der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung (Herr Kirsch)
6. gewählter Vertreter der Bürger (Andreas Stüber)

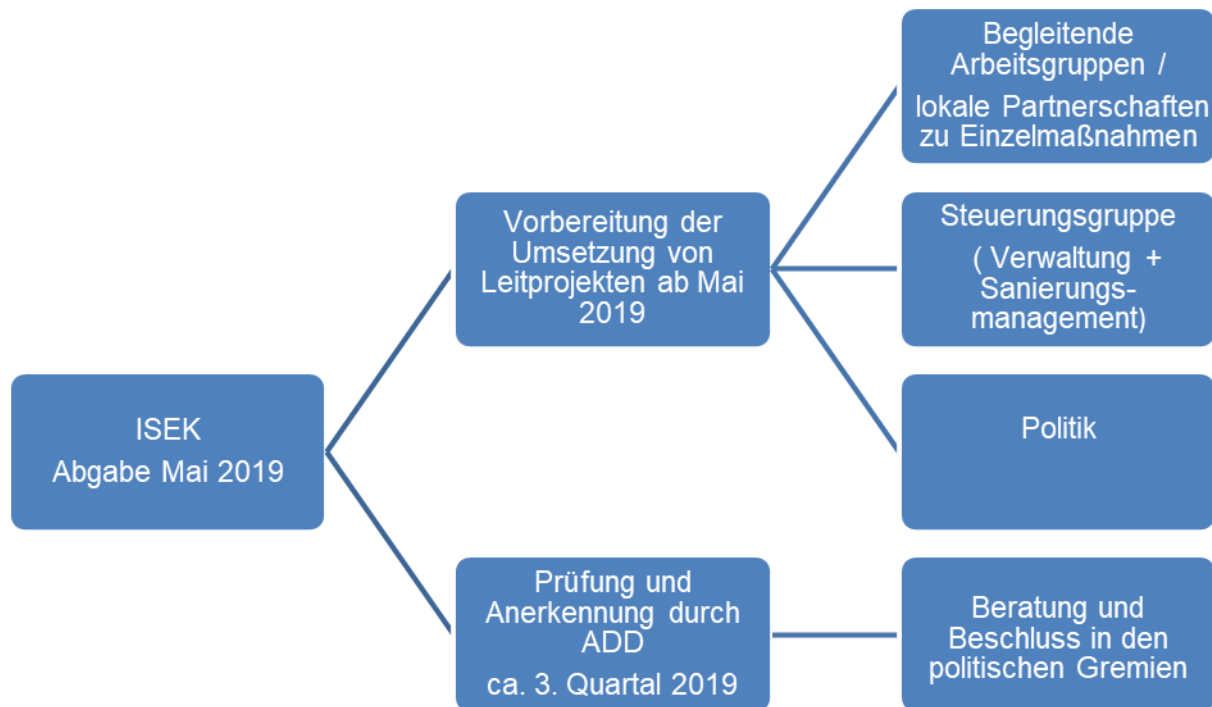


Abb. 75 Organisationsstruktur und Beteiligungsprozess

Aufgabe der Steuerungsstruktur ist es, die vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen zeitlich und inhaltlich aufeinander abzustimmen, monetär zu bewerten und der Politik die neu in den jährlichen Förderantrag aufzunehmenden Projekte vorzuschlagen. Darüber hinaus soll sie zwischen den verschiedenen Akteuren der einzelnen Maßnahmen vermitteln und die Öffentlichkeitsarbeit verantworten.

- Bindeglied und Koordinator zwischen Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit ist das Sanierungsmanagement:
- Gesamtsteuerung der sich aus ISEK ergebenden Einzelmaßnahmen und -projekte.
- Initiierung und Steuerung der Öffentlichkeitsarbeit in Form lokaler Partnerschaften
- Jährliche Antragstellung im Rahmen des Förderprogramms, incl. der Vorbereitung von Mittelabrufungen. Hilfestellung bei der Akquisition weiterer Fördermittel aus anderen Förderprogrammen.
- Moderation und Vermittlung des Stadt-sanierungsprozesses durch vor Ort statt findende, regelmäßige Beratungsangebote.
- Führen eines treuhänderischen Einnahmen- und Ausgabenkontos. Finanzplanung der Einzelprojekte des ISEK und Fortschreibung der Kosten- und Finanzübersichten.
- Durchführung und Dokumentation regelmäßiger Steuerungsunden mit der Verwaltung im Rahmen eines Jour-fixe.
- Dokumentation des Stadtentwicklungsprozesses über die Vertragslaufzeit in Form einer fortschreibbaren Broschüre.
- Erstellung und Pflege einer Projekthomepage

8. Vorschlag zur Gebietsabgrenzung (Plan 11.1+ 11.2)

Das vorgeschlagene Fördergebiet entspricht in seiner räumlichen Abgrenzung **nicht in allen Bereichen** dem Gebietszuschnitt des Untersuchungsgebietes. Flächen, in denen zukünftig keine Maßnahmen aus Städtebaufördermitteln durchgeführt werden sollen, wurden aus dem Gebiet wieder entnommen (siehe Abb. / Plan 11.1):

- **Historischer Landschaftspark**
- **Fläche zur Ansiedlung Nahversorger**
- **Katholische Kirche St. Peter**
- **Unbebaute Flächen am nord-westlichen Stadtrand**

Die vorgeschlagene Gebietsabgrenzung umfasst den historischen Stadtkern von Bacharach mit Teilen der südlichen Stadterweiterung entlang der Mainzer Straße, der nördlichen Stadterweiterung entlang der Koblenzer Straße, Abschnitten der ehemaligen Stadtmauer sowie Bereiche der Rheinanlagen (siehe Abb. / Plan 11.2)

Die Gebietsabgrenzung verläuft im Osten ab dem Diebsturm zunächst westlich der B9, verspringt dann auf Höhe des Tonnenhofs auf die Ostseite der Bundesstraße und schließt diese bis zur südlichen Grenze des Bouleplatzes in das Fördergebiet ein. Beinhaltet sind das Grundstück des ehemaligen Tonnenhofes, die Rampe der Unterführung sowie die Fläche zwischen Spielplatz und Ruderclub bzw. B9 und Fußweg entlang dem Rheinufer (Parkplatz und Bouleplatz). Ab hier verläuft die Grenze wieder auf der Westseite der Bundesstraße B9 bis zum Ende der Bebauung. Das Gebiet beinhaltet hier das Kloster St. Nikolaus, die Feuerwehr als auch eine ehemalige Tankstelle. Im Westen wird es von der Bahnlinie begrenzt.

Die Bahnanlagen selbst sind aus dem Fördergebiet ausgenommen, lediglich die Unterführungen, des Bahnhofs sowie eine Fläche am südlichen Ende des Bahnhofs in Verlängerung der Fußgängerbrücke sind beinhaltet.

Die Gebietsabgrenzung beinhaltet die Grundstücke westlich der Mainzer Straße bis zur Nr. 23. Ab der Oberstraße verläuft die räumliche Abgrenzung des vorgeschlagenen Fördergebiets auf der Rückseite der westlichen Bebauung der Oberstraße, im Osten wird der Bereich von der Bahnlinie begrenzt. Innerhalb dieses Teilbereichs liegen neben den Wohn- und Geschäftsgebäuden auch das Rathaus, die Mittelrheinhalle und die Tourist-Information. Zudem liegen die Hauptdurchgangsstraße sowie der Marktplatz im Untersuchungsgebiet. Der östliche Abschnitt der Stadtmauer mit dem Arkadengang und Münz-/ Markt- und Kranenturm sind ebenfalls dazugehörig.

In westlicher Richtung umfasst das Gebiet die Gebäude beidseits der Blücherstraße sowie der Rosenstraße bis zum Steeger Tor. Der Malerwinkel mit Münzbach und den Hausgärten ist ebenfalls eingeschlossen.

Beinhaltet ist die Parzelle der Stadtmauer vom Liebesturm im Westen über das Steeger Tor und den Postenturm bis zur Koblenzer Straße im Norden. Mit eingeschlossen ist die Fläche nördlich der Stadtmauer / westlich der Koblenzer Straße sowie der Verbindungsweg von der Blücherstraße zum Postenturm.

Die nördliche Begrenzung des vorgeschlagenen Fördergebietes endet bei den Grundstücken der Koblenzer Straße 17 bzw. 26.

Das vorgeschlagene Fördergebiet hat eine Größe von 12,590 ha.

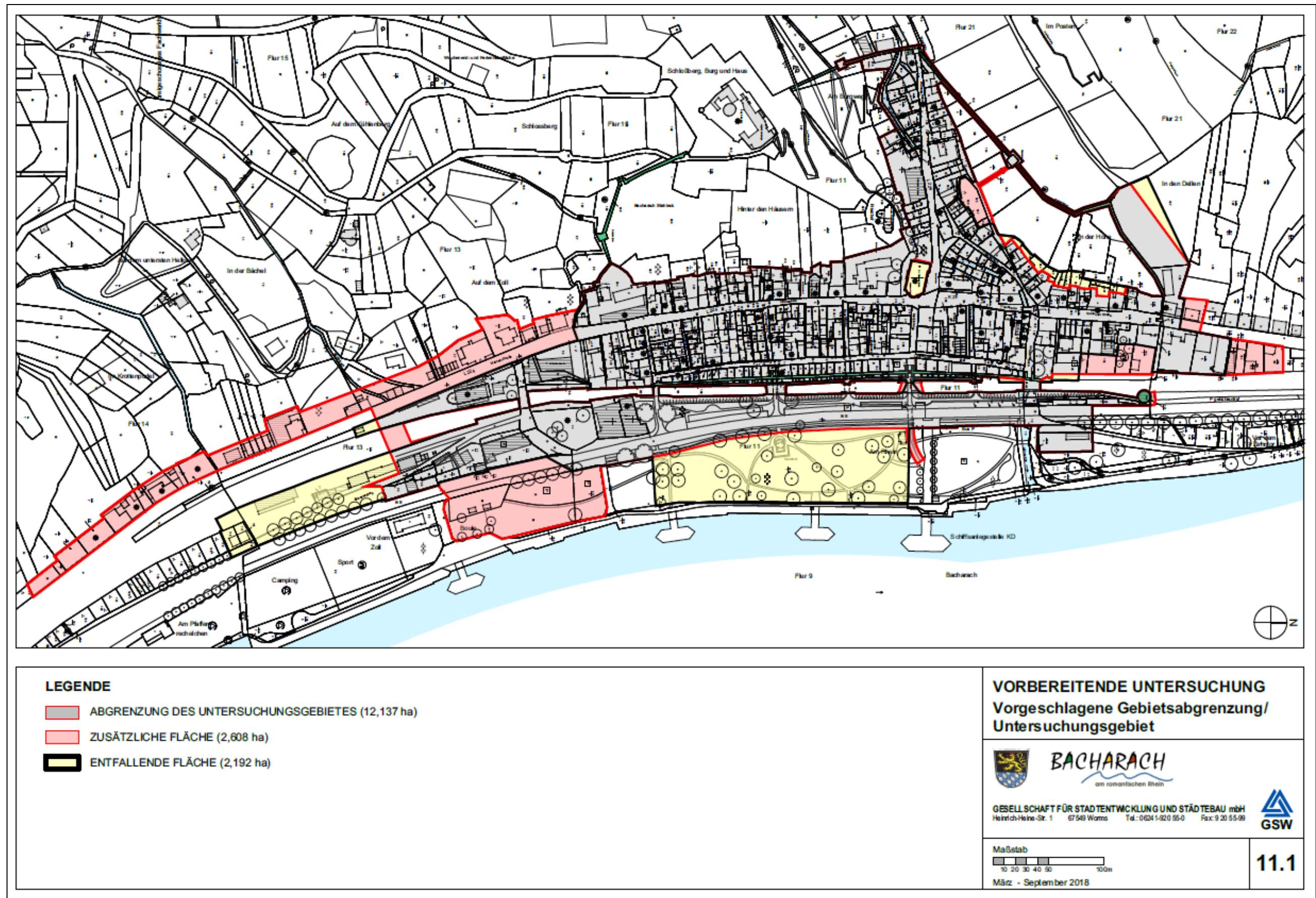


Abb. 76 Veränderung der Gebietsabgrenzung

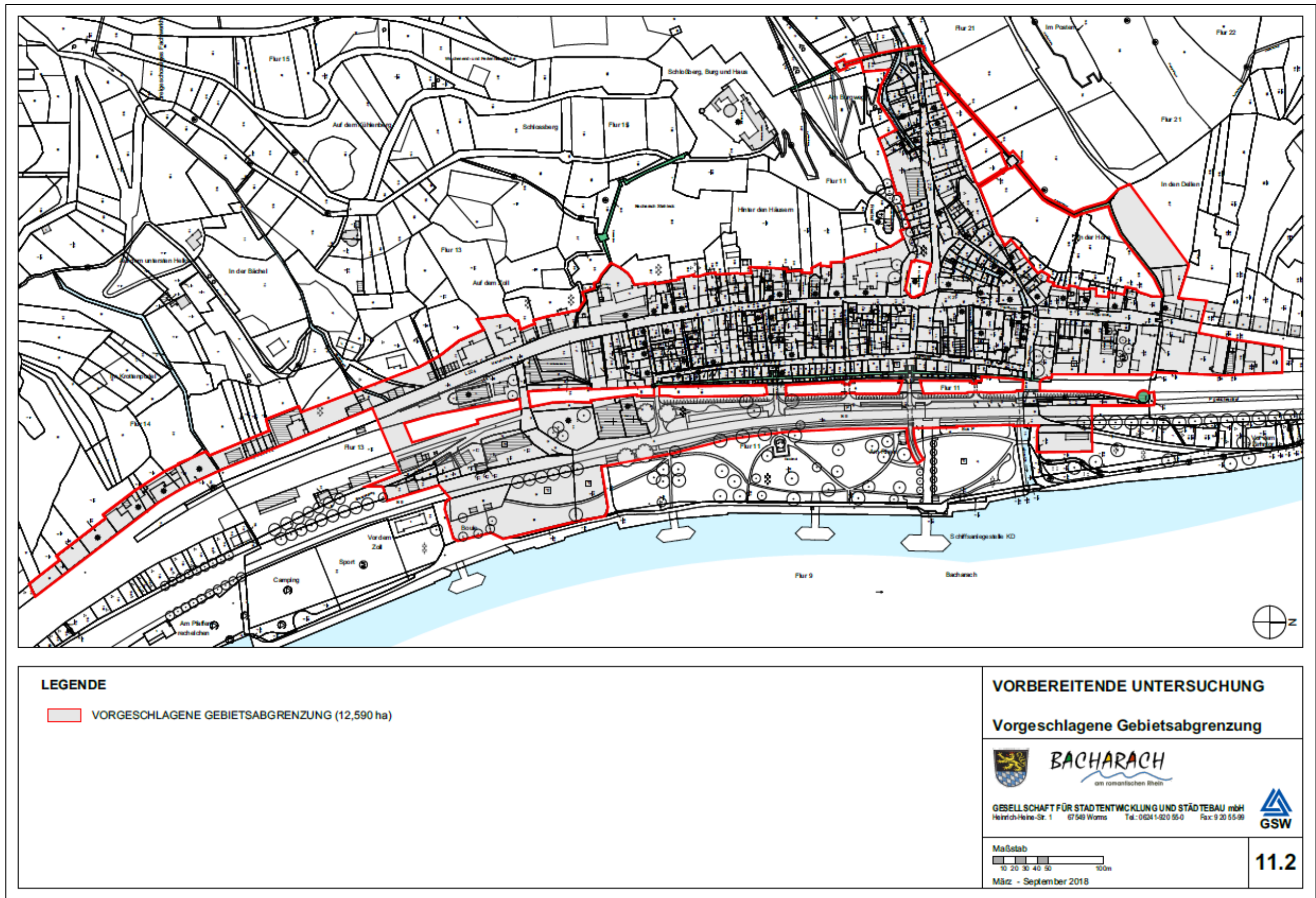


Abb. 77 Vorgeschlagene Gebietsabgrenzung

9. Ziele der Sanierung

9.1 Übergeordnete Entwicklungsziele (Leitlinien für die Gesamtstadtentwicklung)

Zielsetzung der Stadt ist es, den Bereich „Historische Innenstadt“ als lebendiges Quartier mit hoher Strahlkraft zu entwickeln und zukünftig als lebenswichtigen, kulturellen und identitätsstiftenden Mittelpunkt der Stadt, des Nahbereiches und der Region zu etablieren.

Die bereits im Rahmen des „Stadtleitbildes“ formulierten Ideen und Maßnahmen sollen in die Stadtsanierung einfließen und je nach Möglichkeit im vorgeschlagenen Fördergebiet als Einzelmaßnahmen umgesetzt werden.

9.2 Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet

9.2.1 Allgemeine Ziele

- Städtebauliche Erneuerung des Bereiches „Historische Innenstadt“ unter besonderer Beachtung der denkmalwerten Bausubstanz
- Stärken von Alleinstellungsmerkmalen von Bacharach
- Beseitigung von strukturellen sowie baulichen Defiziten
- Durch die vorhandene gute Anbindung über den ÖPNV kann die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Bacharach auch zur Entlastung der Wohnraumnachfrage im Großraum Mainz beitragen.

9.2.2 Ziele zu Nutzung

- Neustrukturierung, Umnutzung und Aufbereitung von untergenutzten Flächen
- Wiederbelebung und Mobilisierung bestehender Leerstände
- Erhöhung und Attraktivierung der Wohnqualität, insbesondere für junge Familien und Senioren / Generationenwohnen
- Ermöglichung eines weitgehend selbstbestimmten Lebens im Alter
- Schaffung von zeitgerechtem und energetisch optimiertem Wohnraum sowie von Gewerbeeinheiten durch Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen
- Erhalt und Ausbau der vorhandenen Wirtschaftskraft durch eine nachhaltige Stärkung der Standortbedingungen
- Entwicklung alternativer Nutzungskonzepte im Rahmen eines Leerstandsmanagements; Zwischennutzungen

- Erhalten der vorhandenen Mischnutzung entlang der Oberstraße, Marktstraße und dem östlichen Teil der Blücherstraße, um die örtliche und fußläufig erreichbare Grundversorgung zu sichern und die innerörtliche Versorgungsstruktur zu stärken
- Aufwertung der Versorgungsstandorte entlang der Oberstraße, Marktstraße und der östlichen Blücherstraße
- Erweitern / Ergänzen des vorhandenen touristischen Angebots der Stadt Bacharach
- Erhalt und Ausbau des vorhandenen wohnortnahen innerörtlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes für ältere Bevölkerungsschichten (kurze Wege)

9.2.3 Ziele zu Stadtgestalt und Denkmalschutz

- Sicherung erhaltenswerter Gebäude und historischer Ensembles durch Modernisierung, Instandsetzung und Nutzbarmachung für zeitgemäßes Wohnen und Gewerbe
- Sanierung der mittelalterlichen Stadtmauer mit den noch vorhandenen Stadttürmen

9.2.4 Ziele zu Freiflächen und Verkehr

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität von Straßen, Wegen und Plätzen
- Herstellung von Barrierefreiheit im Öffentlichen Raum
- Verbesserung der Verzahnung der Innenstadt mit dem Naherholungsgebiet am Rhein
- Ausbau und Lückenschluss Stadtmauerrundweg
- Verbesserung der verkehrlichen Verhältnisse für den fließenden und ruhenden Verkehr im Stadtkern
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer z.B. durch Verkehrsberuhigung, Querungshilfen, sicheres Radwegenetz in der Innenstadt
- Schaffung von öffentlichen Grünflächen im Stadtkern

10. Gesamtmaßnahmen zur Umsetzung im Programm „Historische Stadtbereiche“ (Plan 10.1)

Im Maßnahmenplan sind die aus der Bestandserhebung entwickelten Ziele zur Behebung der analysierten städtebaulichen Missstände für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Historische Stadt Bacharach“ konkretisiert und planerisch verortet.

Die Akteure der lokalen Partnerschaft und die Teilnehmer des Bürgerworkshops haben einen wichtigen Beitrag im Rahmen der Entwicklung der Einzelmaßnahmen geleistet. Die während der Workshopveranstaltungen vorgebrachten Maßnahmenvorschläge wurden geprüft, fachlich überarbeitet und teilweise erweitert und in den Maßnahmenkatalog eingearbeitet.

Die Umsetzung der Einzelmaßnahmen ist wesentlich für den Erfolg der Sanierungsmaßnahme „Historische Stadtbereiche – städtebaulicher Denkmalschutz Stadt Bacharach“.

Hinweis:

Im nachfolgenden sind alle vorgeschlagenen Leuchtturmmaßnahmen aufgelistet, unabhängig davon, ob die Finanzierung aus anderen Förderprogrammen erfolgt oder die Maßnahme zum jetzigen Zeitpunkt nicht umgesetzt werden kann. Die nachrichtlich übernommenen Maßnahmen werden im Folgenden teilweise kurz beschrieben, die Einzelmaßnahmen zur Umsetzung sind in Kapitel 11 ausführlich erläutert.

10.1 Ordnungsmaßnahmen

10.1.1 Umgestaltung Knotenpunkt B9 / L225 Mainzer Straße

Geplant ist eine Abkröpfung der Einmündung. Dies führt zu einer wesentlichen Verbesserung des Knotenpunktes bezüglich des Sicherheitsaspektes. Zugleich wird die Möglichkeit geschaffen, die Ausfahrt auch für größere Fahrzeuge (Busse) in beide Fahrtrichtungen nutzbar zu machen.

Die Umgestaltung ist mit dem LBM vorbesprochen, eine Genehmigungsfähigkeit ist signalisiert, ebenso eine Kostenbeteiligung. Derzeit werden vom LBM die technischen Anforderungen im Zusammenhang mit der Brücke geprüft.

10.1.2 Konversion Brachflächen ehemaliger Güterbahnhof

Ziel ist das Entwickeln der Brache des östlich des Bahnhofs gelegenen, ehemaligen Güterbahnhofsgeländes, das sich derzeit in keinem ansprechenden Zustand befindet. Dadurch sollen Flächen zur Ansiedlung eines Nahversorgers mit Vollsortiment, für betreutes Wohnen / altengerechtes Wohnen und für Park & Ride bereitgestellt werden können.

10.1.3 Umzug von Betrieben / Bauhof

(siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung 2.1.1 / 2.3.1)

10.2 Erschließung

10.2.1 Straßen

Der Straßenausbau soll dazu dienen, die Stadt sicherer und attraktiver zu machen. Geplant ist ein altstadtgerechter Ausbau der Straßen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Berücksichtigung der Barrierefreiheit zu legen sowie auf Schaffung von Ruheplätzen für eine altersgerechte Stadt. Neue Bewegungsmuster und ein anderes Mobilitätsverhalten erfordern insgesamt neue, intelligente Lösungen, sowohl im technischen Bereich als auch im öffentlichen Raum.

- **Ausbau Spurgasse**
(siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung 2.5.1)
- **Ausbau Stüber's Gässchen**
historisch wichtiges Gässchen, schlechter Bauzustand
- **Barrierefreie Erneuerung von Teilbereichen der Oberstraße und Einrichtung einer temporären Fußgängerzone**
Entschärfung der Straßenverkehrssituation zum Schutz des mittelalterlichen Stadtkerns durch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Verkehrsreduzierung des Durchgangsverkehrs. Geplant ist die Einrichtung einer temporären Fußgängerzone im Bereich der Oberstraße zwischen Zoll- und Marktstraße, ergänzt um eine ebenfalls temporäre Fußgängerzone in der Marktstraße
- **Verzahnung Rheinanlagen – Stadtkern**
(siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung 2.5.2)
- **Ausbau Koblenzer Straße (nur Fahrbahn)**

10.2.2 Plätze und öffentliche Grünflächen

- **Historische Parkanlage incl. Denkmal**
Die historischen Parkanlagen sind das Kernstück im Rheinvorgelände mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Zur Erhaltung des historischen Bestandes bzw. seine Rekonstruktion sind daher dringend Maßnahmen erforderlich. Insbesondere ist ein Pflegekonzept für das Naturdenkmal zu entwickeln. Hier gilt eine enge Orientierung an historischen Plänen auf der Grundlage der im Jahr 2009 von der Landschaftsarchitektin Stella Junker-Mielke durchgeführten Gartendenkmalpflegerischen Untersuchung der historischen Rheinanlagen.
- **Flankierende Maßnahmen Hochwasserschutz**
(siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung 2.5.3)
- **Neugestaltung Platz vor der „Alten Münze“**
(siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung 2.5.4)
- **öffentliche Grünanlage neben ev. Kirche / Posthof**
(siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung 2.5.5)

- **Öffentliche Grünanlage "Hospitalgarten"**

Der ehemalige Spitalbezirk des 1288 von Pfalzgraf Ludwig II. gestifteten Heilig-Geist-Hospitals wurde durch den Münzbach im Norden, die untere Straße (heute Langstraße) im Osten und durch die Oberstraße im Westen begrenzt. Die Südgrenze lag im Bereich der Fleischstraße. Heute sind nur noch wenige Mauern und ein Teil der Kapelle erhalten. Die Freifläche und die ehemalige Kapelle ist derzeit in Privatbesitz, die Fläche soll zu einer öffentlichen Grünfläche umgestaltet werden.

10.2.3 Wege

- **Stadtmauerrundweg BA Rheinseite - Arkadengang Münztor bis Zollstraße incl. Stadtmauersanierung** (Wege und Treppenanlagen, Mauern, Infrastruktur)

(siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung 2.5.6)

- **Lückenschluss Stadtmauerrundweg: BA Spitzer Turm – Koblenzer Straße**

(siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung 2.5.7)

- **Einbeziehung Wehrgang Steeger Tor – Liebesturm in Stadtmauerrundweg**

Einbindung eines besonders reizvollen Abschnitts des Stadtmauerrundwegs durch und über den Wehrgang zwischen dem Steeger Tor und dem Liebesturm. Dieser Abschnitt soll als letzter Bauabschnitt die Maßnahme Stadtmauerrundweg abschließen. Der Zugang zum Wehrgang erfolgt jeweils durch die sanierten Stadttürme.

- **Anbindung Nahversorger an Innenstadt**

(siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung 2.5.8)

- **Fußweg von der Blücherstraße zum Postenturm**

(siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung 2.5.9)

- **Treppenanlage zur ehemaligen Synagoge**

- **Fußweg entlang der Parkplätze vor dem Bahndamm**

(siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung 2.5.10)

- **fußläufige Anbindung Zollstraße - Bahnhof / Nahversorger**

Herstellen von einer attraktiven fußläufigen Anbindung des am Rande der Altstadt geplanten Nahversorgers über einen neu geschaffenen Weg – Zusammenschluss von bestehenden Fußwegeverbindungen

- **Fußweg am Café Lurelei**

10.3 Baumaßnahmen

10.3.1 Private Baumaßnahmen

- **Private Sanierungsmaßnahmen**

Zur Behebung der baulichen Mängel in den Stadtgebieten mit sanierungsbedürftiger, historisch und städtebaulich wichtiger Bausubstanz mit teilweise leerem Leerstand ist eine

Förderung von privaten Sanierungsmaßnahmen notwendig. Hierdurch sollen Anreize zur Sicherung erhaltenswerter Gebäude und historischer Ensembles durch Modernisierung, Instandsetzung und Nutzbarmachung für zeitgemäßes Wohnen und Gewerbe (z.B. durch Zusammenlegung von Gebäuden zu marktgängigen Einheiten) gegeben werden.

Besonderes Augenmerk wird auf innovative Energieerzeugung und maßvolle energetische Instandsetzung der Denkmäler als Beitrag zur Minderung der klimaschädlichen Co2-Emissionen gelegt.

Es wird dabei von einer Größenordnung von ca. 35-40 privaten Baumaßnahmen in einem Zeitraum von 12 Jahren ausgegangen.

Die nachfolgend genannten Einzelmaßnahmen sind beispielhaft aufgeführt für private Baumaßnahmen, deren Durchführung für die Sanierungsmaßnahme „Städtebaulicher Denkmalschutz – historische Stadt Bacharach“ von großem öffentlichem Interesse ist

- **Nutzungsänderung Tonnenhof Bacharach zu einem gastronomischen Betrieb**
(Siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung 3.1.1)
- **Sanierung Diebsturm**
- **Sanierung Hospitalkapelle**
- **Sicherung Scheune Blücherstraße 25**

10.3.2 Öffentliche Baumaßnahmen

- **Sanierung Rathaus**
(siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung 3.2.1)
- **Sanierung Mittelrheinhalle**
baulicher Wärmeschutz, energetische Ertüchtigung der Anlagentechnik, Erneuerung Heizungsanlage, Nahwärmeversorgung
- **Sanierung Liebesturm** (siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung 3.2.2)
- **Sanierung Stadtmauer BA Steeger Tor – Postenturm** (siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung 3.2.3)
- **Umrüstung öffentliche Beleuchtung**
Umrüstung auf energieeffiziente Lichttechnik der öffentlichen Beleuchtung und Verbesserung der allgemeinen Beleuchtungssituation

- **Lichtinszenierung / Architekturinszenierung**

Umsetzung des in den LICHTMASTERPLAN WELTERBE MITTELRHEINTAL eingebundenen Lichtkonzeptes der Stadt Bacharach, um durch Lichtinszenierung die Stadt Bacharach als charaktervolle Stadt im Mittelrheintal zu profilieren und die lokale Identität zu stärken.

Durch Silhouettenbeleuchtung soll eine Inszenierung von besonders hervorstechenden Hochpunkten an den Talhängen (Stadttürme, Burg, Wernerkapelle) erfolgen. Ergänzend hierzu ist eine Architektur- und Platzbeleuchtung sowie eine Akzentbeleuchtung geplant.

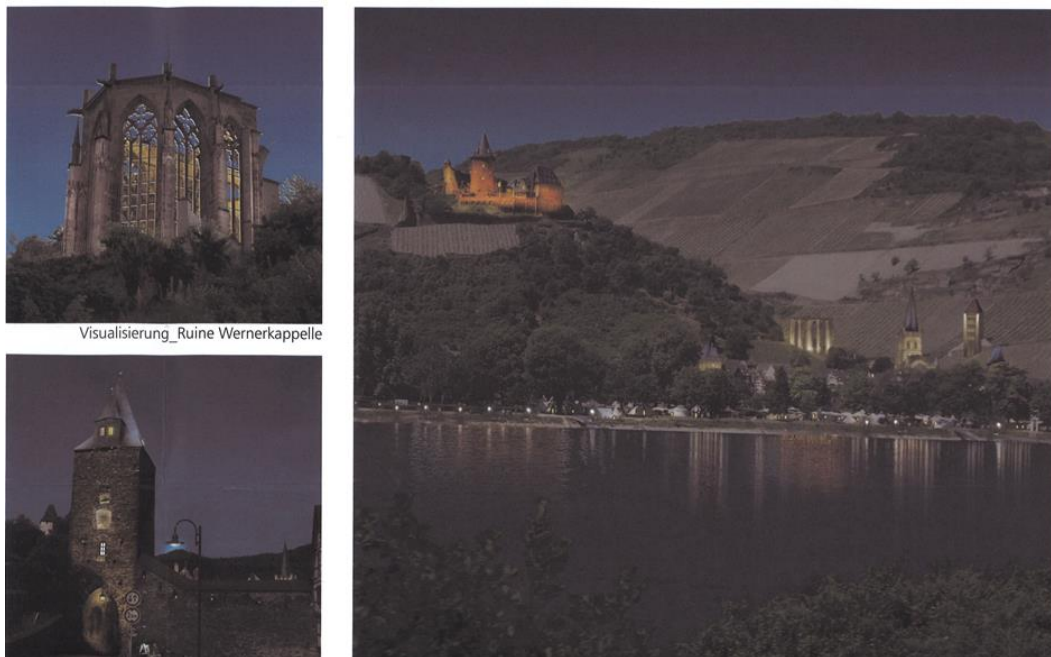


Abb. 78 Visualisierung Lichtkonzept

- **Sanierung der historischen Brücken im Malerwinkel**
(siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung 3.2.4)
- **Sanierung Unterführung / städtischer Anteil**
- **Sanierung Kranenturm / Fassade Westseite**
(siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung 3.2.5)

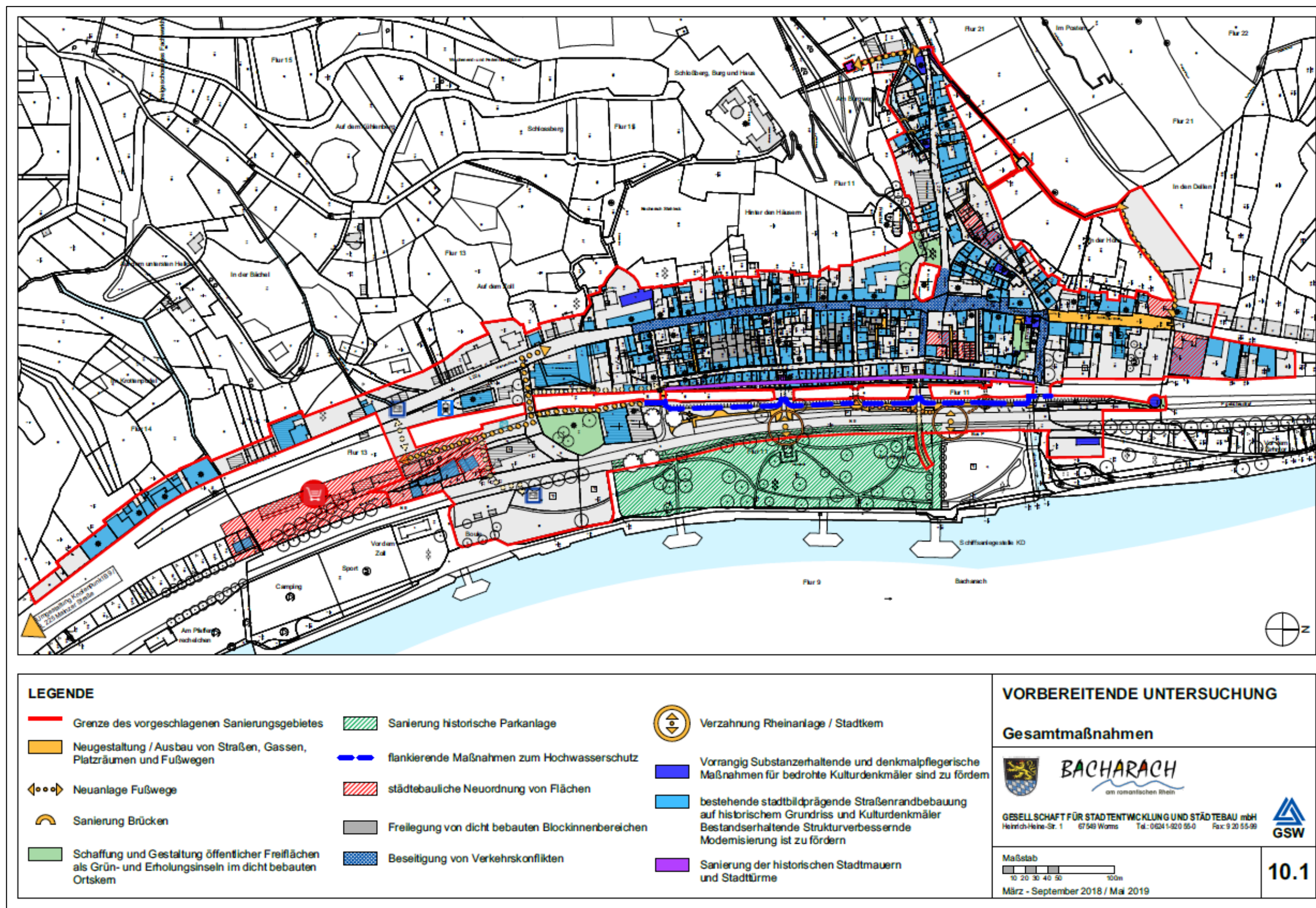


Abb. 79 Gesamtmaßnahmen

11. Einzelmaßnahmen zur Umsetzung im Programm “Historische Stadtbereiche - städtebaulicher Denkmalschutz“

Im Maßnahmenplan gemäß KoFi (siehe Abb. 80) sind die zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen verortet.

Aufgrund der extremen Haushaltsnotlage der Stadt Bacharach müssen alle städtischen Ausgaben von der Kommunalaufsicht des Landkreises Mainz-Bingen genehmigt werden. In zwei Koordinierungsgesprächen, an denen neben dem leitenden staatlichen Beamten Herrn Dr. Stefan Cludius und dem Fachbereichsleiter Herrn Buch von der Kommunalaufsicht auch Herr Krämer von der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Stadtbürgermeister Herr Karlheinz Schleis sowie Frau Broghammer-Conrads und Herr Mathias Olschewski als Vertreter der GSW teilnahmen, wurden die geplanten Maßnahmen vorgestellt und abgestimmt.

Die Kommunalaufsicht erachtete folgende Projekte als nicht förderfähig (keine Unabweisbarkeit):

- Stadtmauerrundweg Wehrgang Steeger Tor - Liebesturm
- Lichtinszenierung / Architekturinszenierung
- fußläufige Anbindung Zollstraße - Bahnhof / Nahversorger

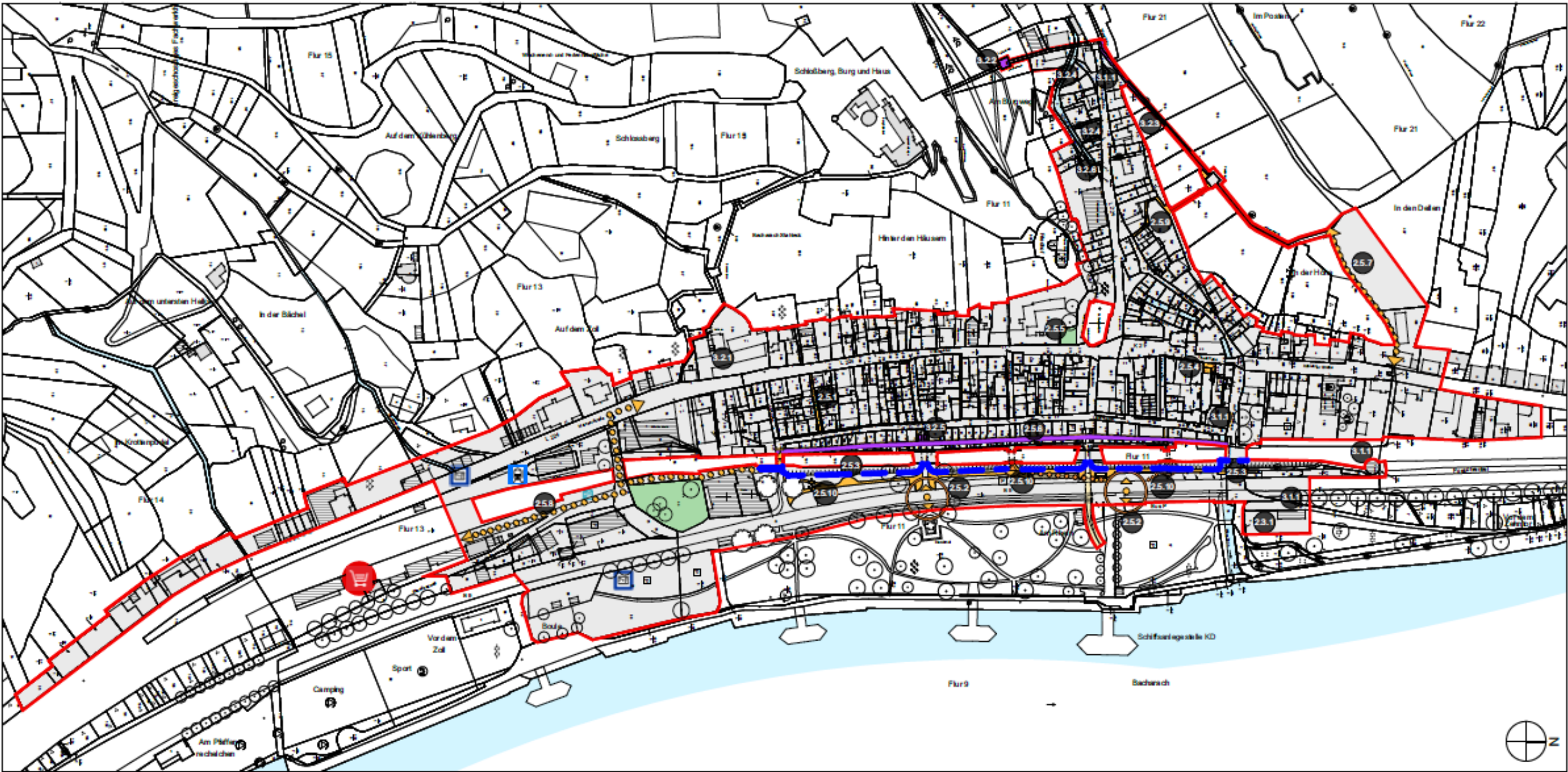
Die im Folgenden aufgeführten Projekte sollen nicht mit Städtebaufördermitteln, sondern aus anderen Förderprogrammen finanziert werden:

- Umgestaltung Knotenpunkt B9 / L225 (Kostenträger LBM)
- Konversion Flächen DB (Kostenträger Investor für Nahversorger)
- Oberstraße barrierefrei / temporäre Fußgängerzone (Kostenträger LBM)
- Ausbau Koblenzer Straße / Fahrbahn (Kostenträger Kreis)
- historische Parkanlage incl. Denkmal (Landesamt für Denkmalpflege / Zusammenhang mit BUGA)
- Sanierung der Mittelrheinhalle (Förderung durch KI 3)
- Umrüstung auf energieeffiziente Lichttechnik der öffentlichen Beleuchtung (Energieversorger)
- Sanierung Unterführung (Kostenträger LBM)

Die verbleibenden Maßnahmen wurden vom Stadtrat bewertet und mit Prioritäten versehen. Folgende Einzelmaßnahmen sind dadurch aus der Maßnahmenliste herausgenommen worden:

- Stübers Gässchen / Rappel
- Ausbau der Koblenzer Straße
- öffentliche Grünanlage „Hospitalgarten“
- Treppenanlage zur ehemaligen Synagoge
- Fußweg am Café Lurelei

Die zur Umsetzung im Förderprogramm „historischer Stadtbereich / städtebaulicher Denkmalschutz“ vorgesehenen Einzelmaßnahmen wurden im Maßnahmenplan KoFi verortet (siehe Abb. 80), als Einzelmaßnahmen detailliert beschrieben (siehe 11.1 – 11.2) und in den Kosten- und Finanzierungsplan (Kapitel 12) aufgenommen



<div><div><div></div></div><div>VORGESCHLAGENES SANIERUNGSGEBIET</div></div> <div><div><div></div></div><div>UNTERSUCHUNGSGEBIET</div></div> <div><div>1. VORBEREITUNG DER GESAMTMASSNAHME</div><div>1.1.1 ISEK</div><div>1.2.1 Denkmalpflegerischer Werteplan</div><div>1.3.1 Stadtplaner / Städtebauliche Beratung</div><div>1.4.1 Stadtumbaumanagement</div></div>	<div><div>2. ORDNUNGSMASSNAHMEN</div><div>2.3.1 Umzug von Betrieben / Bauhof</div><div>2.5.1 Spurgasse</div><div>2.5.2 Verzahnung Rheinanlagen- Stadtkern</div><div>2.5.3 flankierende Maßnahmen Hochwasserschutz</div><div>2.5.4 Neugestaltung Platz von der "Alten Münze"</div><div>2.5.5 öffentliche Grünanlage neben ev. Kirche / Posthof</div><div>2.5.6 Stadtmauerrundweg BA Rheinseite - Arkadengang Münztor bis Zollstraße incl. Stadtmauersanierung</div><div>2.5.7 Stadtmauerrundweg BA Spitzer Turm - Koblenzer Str.</div><div>2.5.8 Anbindung Nahversorger an Innenstadt</div><div>2.5.9 Fußweg von der Blücherstraße zum Postentum</div><div>2.5.10 Fußweg entlang der Parkplätze vor dem Bahndamm</div></div>	<div><div>3. BAUMASSNAHMEN</div><div>3.1.1 Private Sanierungsmaßnahmen</div><div>3.2.1 Sanierung Rathaus Vorderhaus + Querbau / Sanierung Rathaus Rückgebäude</div><div>3.2.2 Sanierung Liebesturm / Verschönerung Dach, Fassade</div><div>3.2.3 Sanierung Stadtmauer BA Steeger Tor - Postentum</div><div>3.2.4 Sanierung Brücken Malerwinkel</div><div>3.2.5 Sanierung Kranenturm / Fassade Westseite</div><div>3.2.6 Sanierung Scheune Blücherstraße 25</div></div>	<div><div>VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG</div><div>Maßnahmeplan gemäß KOFI</div><div><div><div><div></div></div><div>BACHARACH</div><div>an romantischen Rhein</div></div><div><div>GESELLSCHAFT FÜR STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU mbH</div><div>Heinrich-Hahn-Str. 1 67549 Worms Tel.: 06241-92055-0 Fax: 9 20 55-89</div></div><div><div><div></div></div><div>GSW</div></div></div><div><div>Maßstab</div><div><div></div><div>10 20 30 40 50 100m</div></div><div>März - September 2018 / Mai 2019</div></div><div><div>10</div></div></div>
---	---	--	---

Abb. 80 Maßnahmenplan gemäß Kofi

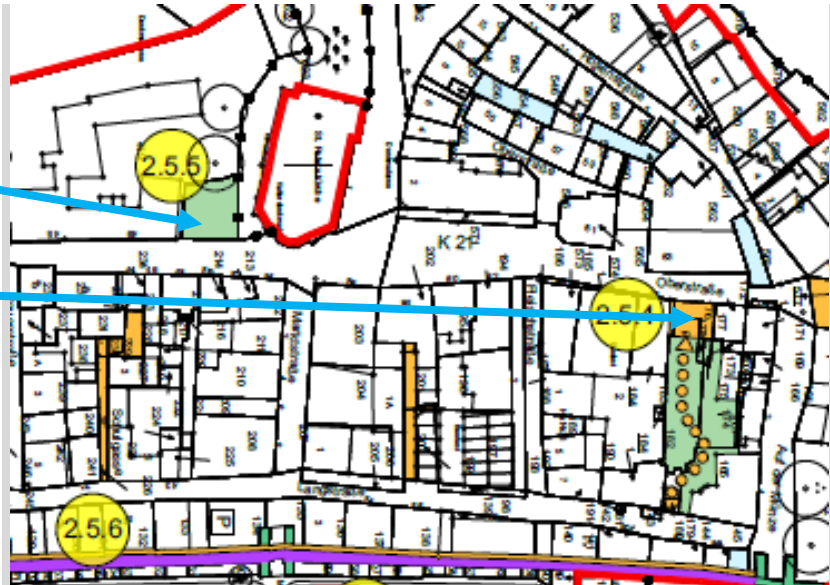
11.1 Ordnungsmaßnahmen

2.1.1

Sonstiger Grunderwerb zur Realisierung von Einzelzielen

z.B.
Fläche zwischen Posthof
und evangelischer Kirche
für öffentliche Grünfläche

Fläche für Neugestaltung
Platz vor der „Alten Münze“



Projektart

2.1: Vorbereitende Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken

Ausgangslage

Eine langfristig angelegte städtische Bodenbevorratungspolitik ist ein besonders wirksames Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung. Zur Vorbereitung und Verwirklichung von städtebaulichen Zielen will die Stadt Bacharach daher bereits im Vorfeld bebaute oder unbebaute Grundstücke erwerben.

Ziele

Erwerb von unbebauten oder bebauten Grundstücken, die zur Realisierung von städtebaulichen Zielen notwendig sind.

Merkmale / Umsetzung

Die Grundstücke sind einer Gemeinwohlnutzung zuzuführen.

Abhängigkeiten

keine

Eigentümer

Stadt Bacharach

Maßnahmenträger

Stadt Bacharach

Finanzierung

Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach

Realisierungsbeginn

kurz-, mittel-, langfristig

Kosten

Gesamtkosten (Brutto)

20.000, €

Zuwendungsfähig

100%

beantragte Förderung

16.000, - € (80 %)

Eigenanteil

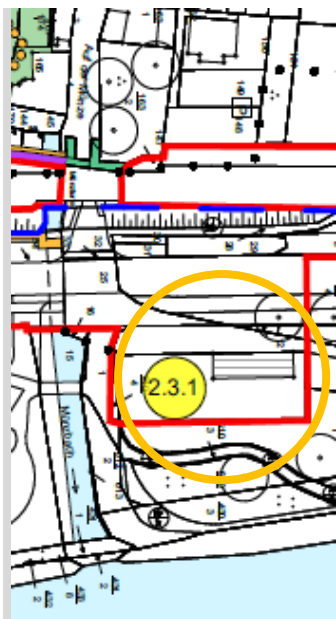
4.000 € (20 %)

Anteil Dritter

0.00 €

2.3.1

Umzug von Betrieben: Bauhof



Projektart

2.3: Umzug von Bewohnern und Betrieben

Ausgangslage

Der städtische Bauhof nutzt neben den Garagen und Nebengebäuden im Rathaushof für Lagerzwecke auch den sog. Tonnenhof. Aufgrund der exponierten Lage des Tonnenhofes in den Rheinanlagen und der gestalterischen Qualität des Gebäudes ist dessen Umnutzung zu einem gastronomischen Betrieb als eine zentrale Maßnahme im Förderprogramm geplant. Hierfür sind jedoch eine Verlagerung und der Umzug des Bauhofs erforderlich.

Ziele

Verlagerung des Bauhofs aus dem Tonnenhof, um eine Nutzungsänderung zu einem gastronomischen Betrieb zu ermöglichen.

Merkmale / Umsetzung

Voraussetzung für die Realisierung des Zieles der Umnutzung Tonnenhof

Abhängigkeiten

Grunderwerb für die Verlagerung des Bauhofs

Eigentümer

Stadt Bacharach

Maßnahmenträger

Stadt Bacharach

Finanzierung

Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach

Realisierungsbeginn

kurzfristig

Kosten

Gesamtkosten (Brutto)

25.000, €

Zuwendungsfähig

100%

beantragte Förderung

20.000, - € (80 %)

Eigenanteil

5.000, - € (20 %)

Anteil Dritter

0.00 €

2.5.1

Spurgasse



Projektart

2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Ausgangslage

Zahlreiche Straßen im Altstadtgebiet Bacharachs wurden in den vergangenen Jahren Zug um Zug saniert und befinden sich mittlerweile in einem guten Zustand. Die Spurgasse ist die letzte Straße im Stadtgebiet, die noch nicht ausgebaut ist. Es besteht hier erheblicher Sanierungsbedarf insbesondere in funktionaler Hinsicht.

Ziele

Ziel ist die funktionale Erneuerung der Straße. Daneben soll jedoch zur Erhaltung des historischen Stadtbildes auch die gestalterische Anpassung durch altstadtgerechte Oberflächen und Stadtmöblierungselemente erfolgen, was durch eine einheitliche Gestaltung unter Verwendung von gleichartigen Materialien im gesamten Stadtgrundriss erreicht werden soll.

Merkmale / Umsetzung

Zur Erhaltung des gewachsenen, historischen Charakters des Stadtkerns von Bacharach soll die Spurgasse entsprechend den bereits ausgebauten Straßen ebenfalls als Mischfläche mit niveaugleichem Gehweg und Fahrbahn mit Naturstein-pflaster ausgebaut werden. An den Häuserfronten sollen jeweils Pflanzbeete zur Begrünung vorgesehen werden.

Abhängigkeiten

Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung wegen Erneuerung der technischen Infrastruktur

Eigentümer

Stadt Bacharach

Maßnahmenträger

Oberfläche Stadt Bacharach; technische Infrastruktur
Verbandsgemeinde Rhein-Nahe

Finanzierung

Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach

Realisierungsbeginn

mittelfristig

Kosten

Gesamtkosten (Brutto)

55.000, € [200 m² insgesamt x 275 €/m² = 55.000 €]

Zuwendungsfähig

100%

beantragte Förderung

44.000, - € (80 %)

Eigenanteil

11.000 € (20 %)

2.5.2

Verzahnung Rheinanlagen - Stadtkern



Projektart

2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Ausgangslage

Die Stadt Bacharach hat 2014 die umfassende Neugestaltung des gesamten Rheinvorgeländes abgeschlossen. Dieses für die Bewohner der Altstadt aufgrund der fehlenden, privaten Freiräume äußerst wichtige Naherholungsgebiet ist zwar eng mit den Nutzungen und Einrichtungen der Stadt verbunden, wird durch die B9 jedoch von der Stadt abgeschnitten.

Durch die mangelnde Integration der Bundesstraße besteht eine extreme Zäsur im Stadtgefüge. Entlang der B 9 beidseits der Straße sind zwar überaus großzügige Fußgängeranlagen vorhanden, durch die eingeschränkte Überquerbarkeit der vergleichsweise stark belasteten Bundesstraße ergeben sich hier jedoch die Probleme.

Ein erheblicher Querungsbedarf tritt punktuell an den Stadttoren auf der westlichen Straßenseite und den Zugängen zum Rheinvorgelände auf der östlichen Seite auf.

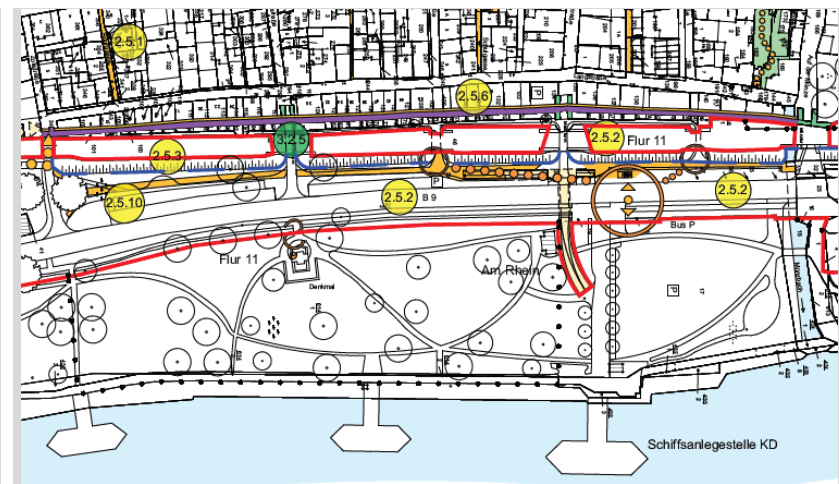
Zusätzlich entstehen durch die Stellplätze entlang der B9 auch zwischen diesen Punkten Querungswünsche.

Die beiden vorhandenen, weit voneinander entfernten Verbindungen Unterführung und Fußgängerüberweg reichen nicht aus.

Die vorhandene Unterführung weist baulich, funktional und gestalterisch erhebliche Mängel und Missstände auf.

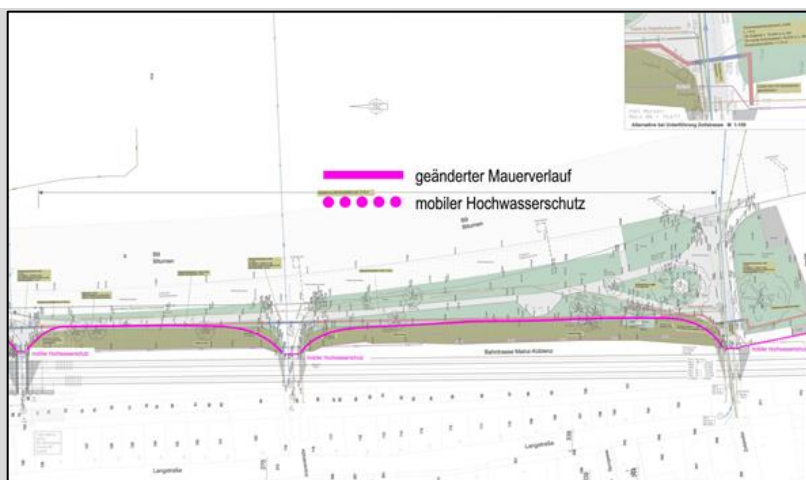
Ziele

Bessere Verzahnung der Rheinanlagen mit dem Stadtkern; Schaffung von sicheren Verkehrsverhältnissen

	
Merkmale / Umsetzung	<p>Die Maßnahme hat in enger Abstimmung mit dem LBM zu erfolgen und kann erst nach dem Abschluss der Maßnahmen zum Hochwasserschutz durchgeführt werden.</p>
Abhängigkeiten	<p>Planungen des LBM</p>
Eigentümer	<p>Stadt Bacharach / Bund</p>
Maßnahmenträger	<p>Stadt Bacharach / Bund</p>
Finanzierung	<p>Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach</p>
Realisierungsbeginn	<p>mittelfristig</p>
Kosten	
Gesamtkosten (Brutto)	<p>200.000, - €</p>
Zuwendungsfähig	<p>100%</p>
beantragte Förderung	<p>160.000, - € (80 %)</p>
Eigenanteil	<p>40.000, - € (20 %)</p>
Anteil Dritter	<p>0.00 €</p>

2.5.3

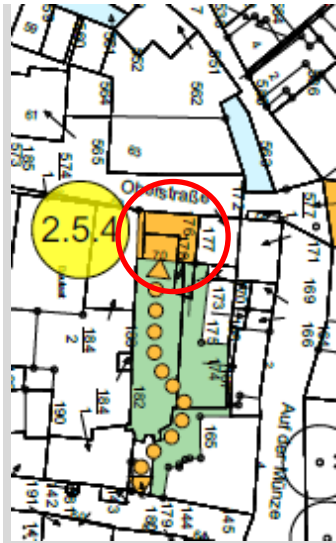
Flankierende Maßnahmen Hochwasserschutz



Projektart	2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Ausgangslage	Zum Schutz der Bacharacher Altstadt vor Hochwasser sollen geeignete Maßnahmen getroffen werden. Die Planungen des Landes Rheinland-Pfalz sehen ein rein technisches Bauwerk mittels Spundwänden vor.
Ziele	Die vom Land Rheinland-Pfalz geplante Hochwasserschutzmauer soll durch flankierende Maßnahmen stadtbildverträglich ausgeführt werden. Ziel ist eine Lösung, die dem hochwertigen Stadtbild von Bacharach und der Lage im Weltkulturerbe gerecht wird. Seitens der Denkmalpflege sind daher umfangreiche flankierende Maßnahmen gefordert.
Merkmale / Umsetzung	Die geplante Hochwasserschutzmauer soll zur besseren Einbindung dem Fuß der Bahndammböschung so folgen, dass für die angrenzenden Freiflächen ein größerer Flächenanteil entsteht und durch die somit einhergehenden, leichten Schwingungen ein „sanfteres“, optisch nicht rein technisches Bauwerk entsteht. Die Spundwand der Hochwasserschutzmauer soll verkleidet, die Aufnahmepfeiler für die mobilen Elemente im Bereich der Einfahrten durch die Tore der Stadttürme möglichst unauffällig gestaltet und der Anschluss der Hochwasserschutzmauer an die Stadtmauer denkmalgerecht gestaltet werden.
Abhängigkeiten	Die Realisierung kann nur im Zusammenhang mit der geplanten Hochwasserschutzmaßnahme des Landes Rheinland-Pfalz erfolgen.
Eigentümer	Stadt Bacharach
Maßnahmenträger	Stadt Bacharach
Finanzierung	Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach
Realisierungsbeginn	in Abhängigkeit von der Baumaßnahme Hochwasserschutz
Kosten	
Gesamtkosten (Brutto)	75.000, - €
Zuwendungsfähig	100%
beantragte Förderung	60.000, - € (80 %)
Eigenanteil	15.000, - € (20 %)

2.5.4

Neugestaltung Platz vor der „Alten Münze“



Projektart

2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Ausgangslage

Im Zuge des Ausbaus der Oberstraße wurde der kleine Platz vor der „Alten Münze“ nicht mitgestaltet.

Ziele

Erhöhung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßen- und Platzraumes

Merkmale / Umsetzung

Die Durchführung soll im Zusammenhang mit weiteren Straßenausbaumaßnahmen erfolgen

Abhängigkeiten

Der Platz ist nur teilweise in öffentlichem Eigentum, ggf. Erwerb von Flächen notwendig

Eigentümer

Stadt Bacharach

Maßnahmenträger

Stadt Bacharach

Finanzierung

Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach

Realisierungsbeginn

mittelfristig

Kosten

Gesamtkosten (Brutto)

20.000, €

Zuwendungsfähig

100%

beantragte Förderung

16.000, - € (80 %)

Eigenanteil

4.000, - € (20 %)

Anteil Dritter

0.00 €

2.5.5

Öffentliche Grünanlage zwischen der ev. Kirche und
ehemaligem Posthof

Projektart

2.5: Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Ausgangslage

Innerhalb der Altstadt sind mit Ausnahme des Marktplatzes keine öffentlichen Plätze mit Aufenthaltsqualität für die Bewohner vorhanden.

Das zwischen Kirche und Posthof gelegene Gartengrundstück ist zur Herstellung eines zentralen Platzes zum Verweilen im Stadtkern geeignet.

Ziele

Schaffung und Gestaltung öffentlicher Freiflächen als Grün- und Erholungsinseln im sonst dicht bebauten Ortskern

Merkmale / Umsetzung

Die Maßnahme soll teilweise vom Verschönerungsverein über Ehrenamtsförderung durchgeführt werden. Städtische Mittel sind zur schnelleren Maßnahmendurchführung zusätzlich erforderlich.

Abhängigkeiten

Die notwendigen Flächen befinden sich derzeit noch in Privatbesitz und stehen zum Verkauf

Eigentümer

Stadt Bacharach

Maßnahmenträger

Stadt Bacharach

Finanzierung

Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach

Realisierungsbeginn

kurzfristig

Kosten

Gesamtkosten (Brutto)

30.000, €

Zuwendungsfähig

100%

Beantragte Förderung

24.000, - € (80 %)

Eigenanteil

6.000 € (20 %)

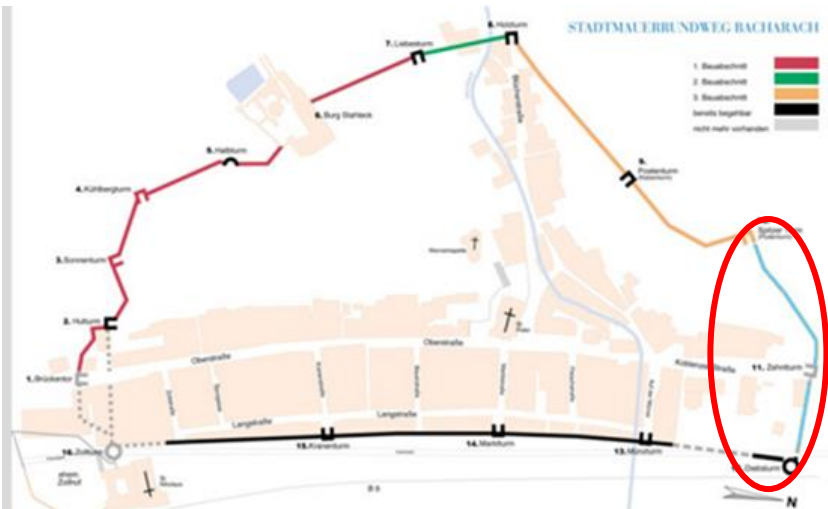
2.5.6

**Stadtmauerrundweg + Stadtmauersanierung
Bauabschnitt Rheinseite / Arkadengang
vom Münztor bis zur Zollstraße**


Projektart	2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Ausgangslage	<p>Trotz der erfolgten Sanierung von weiten Teilen der historischen Stadtmauer in den vergangenen Jahren besteht noch in Teilabschnitten Sanierungsbedarf, so z.B. insbesondere entlang der Rheinfront.</p> <p>Die rheinseitige Stadtmauer weist umfangreiche Schäden auf, die vor allem aus der fehlenden Wasserableitung resultieren. Durch die Besonderheit dieses Abschnitts, dass die Stadtmauer eingekeilt ist zwischen der Häuserzeile der Langstraße und den ebenfalls privaten Terrassenvorbauten und außerdem von den Gebäuden in weiten Bereichen überbaut ist, gestaltet sich die Sanierung sehr schwierig und aufwendig. Der sowohl von Bewohnern als auch Besuchern intensiv genutzte Arkadengang auf der Stadtmauer bedarf dringend der technischen und optischen Ertüchtigung (Abdichtung, Wasserführung, Schieferbelag).</p>
Ziele	Technische und optische Ertüchtigung des Arkadengangs auf der Stadtmauer (Abdichtung, Wasserführung, Schieferbelag). Sanierung der Mauer und der Treppenaufgänge
Merkmale / Umsetzung	Die Umsetzung soll in Bauabschnitten erfolgen
Abhängigkeiten	keine
Eigentümer	Stadt Bacharach
Maßnahmenträger	Stadt Bacharach
Finanzierung	Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach
Realisierungsbeginn	kurzfristig
Kosten	
Gesamtkosten (Brutto)	800.000, - €
Zuwendungsfähig	100%
beantragte Förderung	640.000, - € (80 %)
Eigenanteil	160.000, - € (20 %)
.. Anteil Dritter	Ggf. Förderung Denkmalpflege (siehe KoFi Einnahmen)

2.5.7

Stadtmauerrundweg: BA Spitzer Turm – Koblenzer Straße



Projektart

2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Ausgangslage

Zielsetzung der Schließung des Stadtmauerrundwegs ist die touristische In-Wert-Setzung des bauhistorischen und kultur-landschaftlichen Potenzials des überregional bedeutsamen Stadtmauerareals. Der Weg soll dazu beitragen, die Stadt Bacharach noch attraktiver zu machen und die Aufenthaltsdauer der Gäste in der Stadt zu verlängern. Das Erlebarmachen der Stadtmauer ist daher ein wichtiger Baustein für die Stadtentwicklung. Mit der Schließung des Rundweges soll die Kernstadt außerdem besser und attraktiver an das überregionale Wanderwegnetz angebunden werden mit einer damit verbundenen, verbesserten Erreichbarkeit der Aussichtspunkte am Hang unmittelbar oberhalb der Kernstadt.

Ziele

Steigerung der touristischen Nutzung und Gesamtentwicklung durch Wegebau- und Sicherungsmaßnahmen auf dem nördlichen Teilstück der Stadtmauer von Koblenzer Straße (Zehnturm) bis „Spitzer Turm“. Lückenschluss zu Postenturm und Holzmarkturm auf einer Streckenlänge von rund 600 m.

Merkmale / Umsetzung

Unter Bewahrung des Charakters des Denkmals „Stadtmauer“ sind neue Wegepartien und Treppenanlagen zu bauen und bestehende Wegepartien wiederherzurichten. Es sind Absturzsicherungen und Absperrmöglichkeiten in Form von Geländern und Brüstungen zu schaffen. Der Zugang zur Koblenzer Straße ist herzustellen.

Abhängigkeiten

keine

Eigentümer

Stadt Bacharach

Maßnahmenträger

Stadt Bacharach

Finanzierung

Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach

Realisierungsbeginn

langfristig

Kosten

Gesamtkosten (Brutto)

75.000, €

Zuwendungsfähig

100%

beantragte Förderung

60.000, - € (80 %)

Eigenanteil

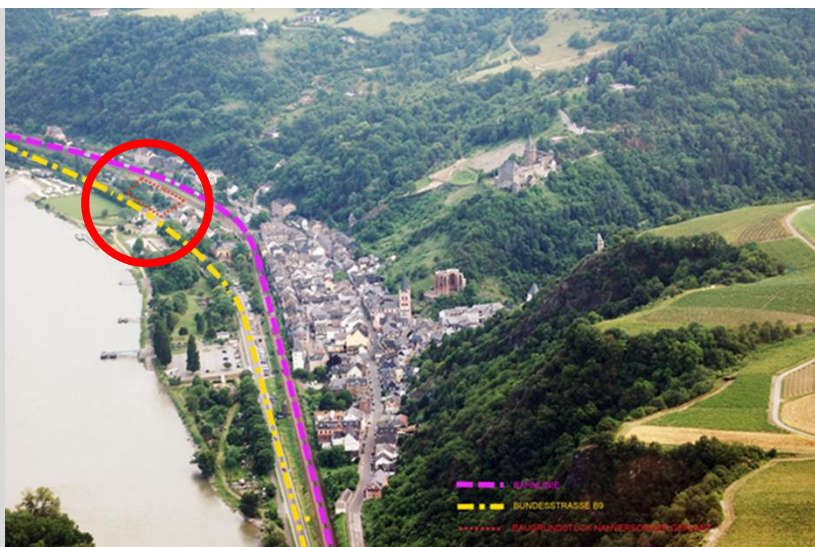
15.000, - € (20 %)

.. Anteil Dritter

Ggf. Förderung Denkmalpflege (siehe KoFi Einnahmen)

2.5.8

Anbindung Nahversorger an die Innenstadt



Projektart

2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Ausgangslage

Für die künftige Versorgungssituation von Bacharach und den umliegenden Gemeinden ist die Ansiedlung eines Nahversorgers von grundsätzlicher Bedeutung, weil lediglich noch ein Bäcker und ein kleiner Einkaufsmarkt vor Ort zu finden sind. Neben der Grundversorgung der Bevölkerung spielt auch die zu erwartende Nutzung des Einkaufsmarktes durch Touristen eine große Rolle. Als Standort für den Einkaufsmarkt ist das Gelände zwischen Bahnhof, ehemaliger Güterabfertigungsanlage der DB und Bundesstraße B9 geplant. Der vorgesehene Standort ist das einzige Flächenpotential, wo sich ein größeres Bauvolumen in die Stadtansicht integrieren könnte und von daher an dieser Stelle auch von der Landesdenkmalpflege begrüßt wird. In Zeiten der intensiven Beobachtung aller Weiterentwicklungen durch die UNESCO ist der Standort ideal, da das Weichbild der Stadt nicht tangiert wird und der Markt bei entsprechender Planung keine optische Beeinträchtigung für das Welterbe bedeutet.

Ziele

Schaffung einer fußläufigen und barrierefreien Anbindung des geplanten Nahversorgerstandorts an die Innenstadt, den Bahnhof und die Rheinanlagen

Merkmale / Umsetzung

Abhängigkeiten

Bau des Nahversorgers

Eigentümer

Stadt Bacharach

Maßnahmenträger

Stadt Bacharach

Finanzierung

Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach

Realisierungsbeginn

Langfristig

Kosten

Gesamtkosten (Brutto)

40.000, - €

Zuwendungsfähig

100%

beantragte Förderung

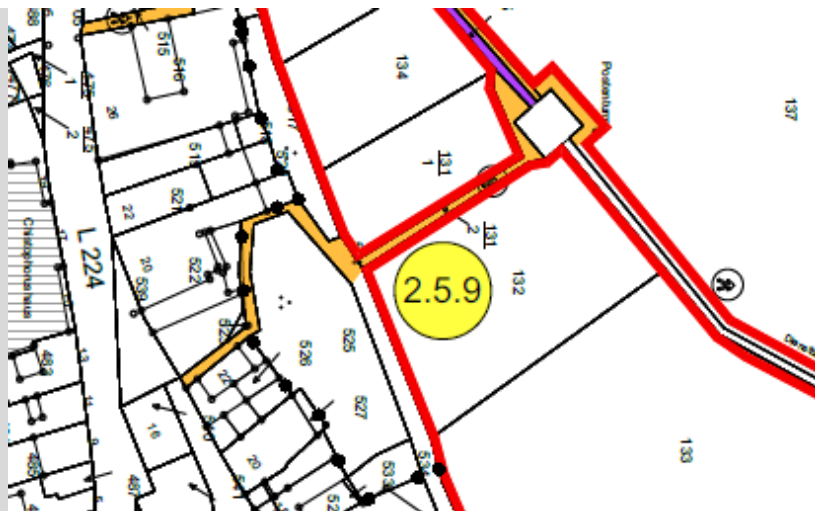
32.000, - € (80 %)

Eigenanteil

8.000, - € (20 %)

2.5.9

Fußweg von der Blücherstraße zum Postenturm



Projektart

2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Ausgangslage

Der Fußweg von der Blücherstraße zum Postenturm ist in extrem schlechtem Zustand und stellenweise kaum begehbar. Der Weg dient jedoch der Anbindung und Vernetzung der Innenstadt mit Wanderwegen bzw. dem Stadtmauerrundweg und dem Aussichtsturm „Postenturm“ und wird stark frequentiert.

Die Verkehrssicherheit ist jedoch im derzeitigen Zustand kaum noch gewährleistet, der Weg soll daher ausgebaut und attraktiver gestaltet werden

Ziele

Herstellung der Verkehrssicherheit und attraktive Gestaltung der Fußwegeverbindung

Merkmale / Umsetzung

Abhängigkeiten

keine

Eigentümer

Stadt Bacharach

Maßnahmenträger

Stadt Bacharach

Finanzierung

Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach

Realisierungsbeginn

mittelfristig

Kosten

Gesamtkosten (Brutto)

20.000, -€

Zuwendungsfähig

100%

beantragte Förderung

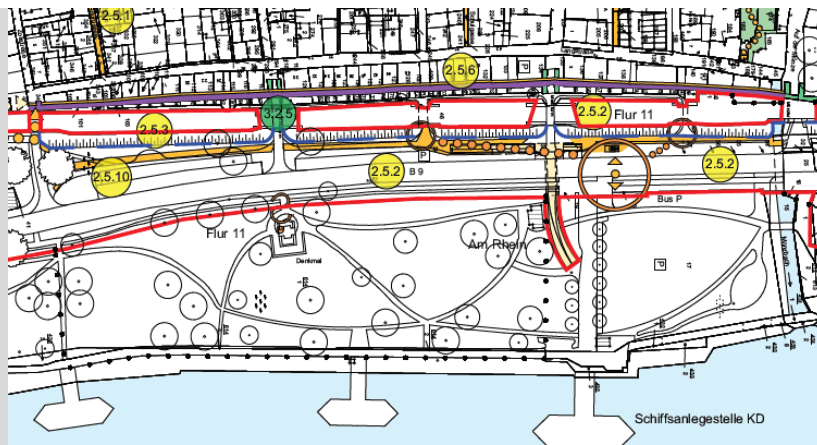
16.000, - € (80 %)

Eigenanteil

4.000, - € (20 %)

Anteil Dritter

0.00 €

2.5.10**Fußweg entlang der Parkplätze vor dem Bahndamm****Projektart****2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen****Ausgangslage**

Der Fußweg entlang der Parkplätze an der B9 ist in baulich schlechtem Zustand und unattraktiv. Die Fußgängerunterführung ist schlecht eingebunden und wirkt eher als Barriere, denn als attraktive Verbindung. Die fußläufigen historischen Stadteingänge zur Bauerstraße und Fleischstraße sind nicht spürbar.

Ziele

Erhöhung der Verkehrssicherheit und gestalterische Aufwertung des Fußwegs am östlichen Altstadtrand. Markierung der fußläufigen historischen Stadteingänge durch gestalterische Maßnahmen.

Merkmale / Umsetzung

Die Planung muss in enger Abstimmung und im Zusammenhang mit der Maßnahme 2.5.2 „Verzahnung Rheinanlagen- Stadtkern“ erfolgen.

Abhängigkeiten

Die Durchführung ist erst nach Abschluss der Baumaßnahmen zum Hochwasserschutz sinnvoll.

Eigentümer

Stadt Bacharach

Maßnahmenträger

Stadt Bacharach

Finanzierung

Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach

Realisierungsbeginn

In Abhängigkeit von der Durchführung der Baumaßnahmen zum Hochwasserschutz

Kosten**Gesamtkosten (Brutto)**

85.000, -€

Zuwendungsfähig

100%

beantragte Förderung

68.000, - € (80 %)

Eigenanteil

17.000 € (20 %)

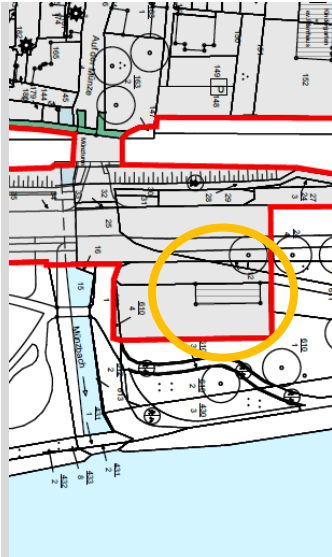
Anteil Dritter

0.00 €

11.2 Baumaßnahmen

3.1.1

Nutzungsänderung Tonnenhof Bacharach zu einem gastronomischen Betrieb



Projektart

3.1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

Ausgangslage

Das Anwesen liegt im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet der Stadt Bacharach im nördlichen Teil des Rheinvorgeländes zwischen B9 und Rhein. Ursprünglich diente das Gebäude dem Wasser- und Schifffahrtsamt als Tonnen- und Schwimmstangenlager sowie als Büro mit Aufenthaltsraum, Waschraum und WC. Seitdem das Gebäude vom Wasser- und Schifffahrtsamt nicht mehr benötigt wird, nutzt es der Bauhof als Lager und Arbeitsraum.

Die Stadt Bacharach hat in den vergangenen Jahren eine umfassende Neugestaltung des gesamten Rheinvorgeländes durchgeführt. Die gesamte, rund 1.300 m lange Rheinuferpromenade wurde auf der Grundlage eines integrierten Nutzungs-, Freiraum-, Verkehrs- und Gestaltungskonzepts erneuert. Das Rheinvorgelände ist dabei eng mit den Nutzungen und Einrichtungen der Kernstadt verbunden und dient in großen Teilen den funktionalen Erfordernissen von Freizeit, Tourismus, Gastronomie, Schifffahrt, motorisierten Verkehren, Parkraum, Spiel und Sport, Gartenbau etc.

Die derzeitige Nutzung des Tonnenhofs als Lager und Arbeitsbereich des Bauhofs entspricht jedoch in keiner Weise der ambitionierten Gestaltung und Funktion des Rheinvorgeländes als städtebauliche Vorzone zur Kernstadt und als Naherholungsfläche.

Durch die Verlagerung des Bauhofs und die geplante Umgestaltung des Tonnenhofes zu einer gastronomischen Nutzung soll der Erholungs- und Gebrauchswert der Rheinanlagen für Bewohner und Touristen von Stadt und Region nochmals erhöht werden.

Ziele

- Stärkung der touristischen Funktion der Stadt Bacharach
- Erhaltung von stadtbildprägender Bausubstanz

Merkmale / Umsetzung	Langfristige Verpachtung (Erbpacht) des Tonnenhofs mit Gelände für Außenbewirtschaftung an einen privaten Betreiber, der selbst die Investitionen tätigt und die Gastronomie betreibt.
Abhängigkeiten	Voraussetzung ist die Verlagerung des Bauhofs an einen anderen Standort
Eigentümer	Stadt Bacharach
Maßnahmenträger	Privater Bauherr (Erbpacht)
Finanzierung	Privater Bauherr
Realisierungsbeginn	2021
Kosten	
Gesamtkosten (Brutto)	450.000,- € (Baukosten 375.000,-€ + Nebenkosten 20 %)
Zuwendungsfähig	100%
beantragte Förderung	25.000, - € (Maximalförderung / ca.5,6%)
Eigenanteil	425.000, - € (94,4 %)
Anteil Dritter	- - -

3.2.1

Sanierung Rathaus (ehem. Kurpfälzische Amtskellerei / EKD) Vorderhaus + Querbau



Projektart

3.2 Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude (siehe Anlage A6)

Ausgangslage

In den Gebäuden der ehemaligen Kurpfälzischen Amtskellerei Oberstraße 1 befinden sich im Vorderhaus der Ratssaal, Räume der Stadtverwaltung und des städtischen Bauhofes sowie vermietete Büroräume. Das rückwärtige Gebäude steht bis auf 1 Wohnung im Dachgeschoss leer. In den Nebengebäuden befinden sich Arbeitsräume des städtischen Bauhofes. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein stadtbildprägendes Einzelkulturdenkmal von 1713.

Die Hofanlage weist insgesamt erheblichen Sanierungsbedarf auf (Fassaden, Dach, teilweise Fenster, Haustechnik / Sanitäranlagen, Feuchtigkeitsschäden, Wärmedämmung). Das Gebäude ist trotz seiner öffentlichen Nutzung nicht barrierefrei.

Ziele

Nachhaltige Sanierung zur Erhaltung des Kulturdenkmals und Gewährleistung der Nutzung; Herstellung der Barrierefreiheit

Merkmale / Umsetzung

Neben der Nutzung der Hofanlage als Gemeinbedarfseinrichtung (Rathaus) sind derzeit Flächenanteile vermietet. Geplant ist zukünftig eine Nutzungsverdichtung für städtische Aufgaben (Rathaus / Tourist-Information / Bücherei / Vereine)

Abhängigkeiten

Bei einer geringeren Förderung als 80% kann die Stadt Bacharach die notwendigen Mittel für den Eigenanteil nicht aufbringen

Eigentümer

Stadt Bacharach

Maßnahmenträger

Stadt Bacharach

Finanzierung

Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach

Realisierungsbeginn

Priorität I - kurzfristig

Kosten

Gesamtkosten (Brutto)

2.700.000, €

Zuwendungsfähig

100%

beantragte Förderung

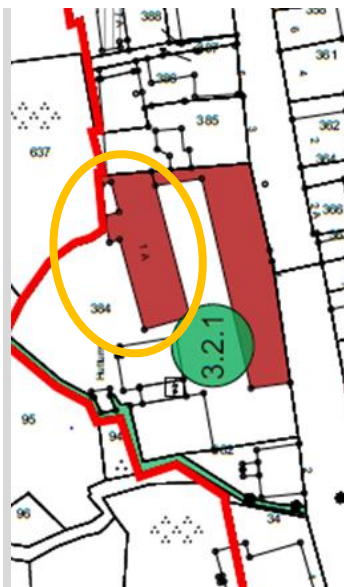
2.160.000, - € (80 %)

Eigenanteil

540.000, - € (20 %)

.. Anteil Dritter

Ggf. Förderung Denkmalpflege (siehe KoFi Einnahmen)

3.2.1**Sanierung Rathaus Rückgebäude****Projektart**

3.2 Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude (siehe Anlage A7)

Ausgangslage

Das rückwärtige Gebäude der ehemaligen Kurpfälzischen Amtskellerei Oberstraße 1 steht bis auf 1 Wohnung im Dachgeschoss leer.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein stadtbildprägendes Einzelkulturdenkmal von 1713.

Die Hofanlage weist insgesamt erheblichen Sanierungsbedarf auf (Fassaden, teilweise Dach, teilweise Fenster, Haustechnik / Sanitäranlagen, Feuchtigkeitsschäden, Wärmedämmung). Sockel- und Obergeschoss des Rückgebäudes sind im derzeitigen Zustand nicht nutzbar.

Ziele

Beseitigung von Leerstand und Bewahrung Kulturdenkmal; Schaffung von Wohnraum

Merkmale / Umsetzung

Für die Mieter ist für die Zeit der Sanierung Ersatzwohnraum bereit zu stellen

Abhängigkeiten

keine

Eigentümer

Stadt Bacharach

Maßnahmenträger

Stadt Bacharach

Finanzierung

Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach

Realisierungsbeginn

Priorität I - kurzfristig

Kosten**Gesamtkosten (Brutto)**

695.000, €

Zuwendungsfähig

100%

beantragte Förderung

556.000, - € (80 %)

Eigenanteil

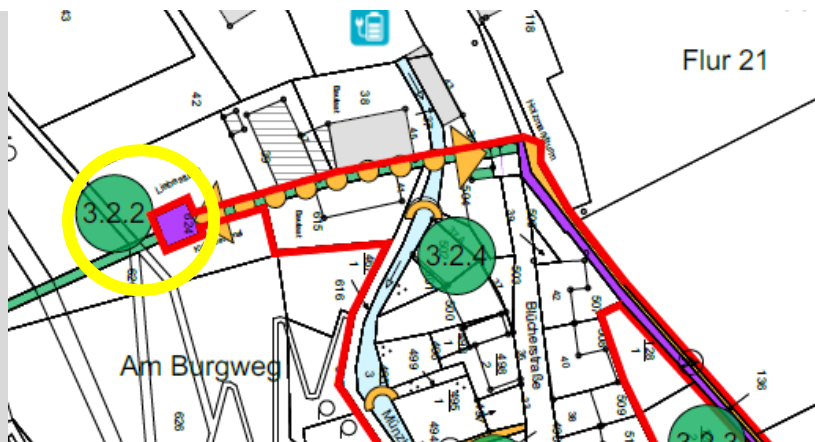
139.000, - € (20 %)

Anteil Dritter

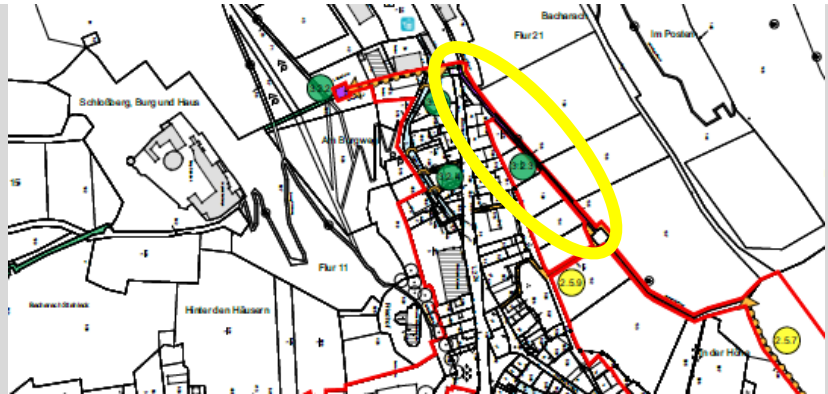
Ggf. Förderung Denkmalpflege (siehe KoFi Einnahmen)

3.2.2

Sanierung Liebesturm: Verschieferung Dach + Fassade



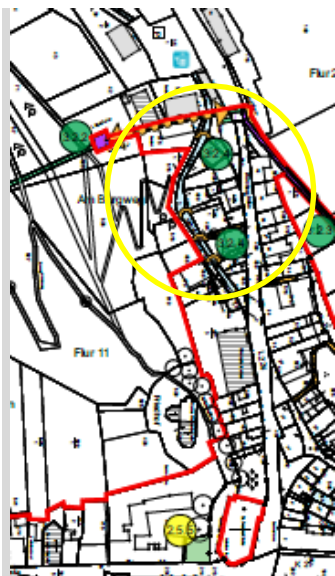
Projektart	3.2 Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude
Ausgangslage	<p>2013 wurden umfangreiche Sicherungsarbeiten zur Sanierung eines bestandsgefährdenden Risses in der Nordwand des Liebesturms durchgeführt.</p> <p>Eine durch das damals vorhandene Gerüst ermöglichte Überprüfung der Dach- und Fassadenverschieferung ergab dringenden Sanierungsbedarf von Dach und Fassade.</p>
Ziele	Nachhaltige Instandsetzung der Stadtmauer incl. der Stadttürme zur Bewahrung des kulturellen Erbes der Stadt Bacharach und dessen touristischer Nutzung
Merkmale / Umsetzung	<p>Für die Bauarbeiten bestehen aufgrund der Lage des Turmes im steilen Hang und ohne geeignete Zuwegung erschwerte Bedingungen.</p> <p>Im Zuge der Baumaßnahme ist die Ausführung der Dachentwässerung nachhaltig zu lösen.</p>
Abhängigkeiten	keine
Eigentümer	Stadt Bacharach
Maßnahmenträger	Stadt Bacharach
Finanzierung	Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach
Realisierungsbeginn	Priorität I - kurzfristig
Kosten	
Gesamtkosten (Brutto)	120.000, €
Zuwendungsfähig	100%
beantragte Förderung	96.000, - € (80 %)
Eigenanteil	24.000, - € (20 %)
Anteil Dritter	Ggf. Förderung Denkmalpflege (siehe KoFi Einnahmen)

3.2.3**Sanierung Stadtmauer BA Steeger Tor- Postenturm**

Projektart	3.2 Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude
Ausgangslage	Die Stadtmauer zwischen dem Steeger Tor und dem Postenturm ist baulich in einem schlechten Zustand.
Ziele	Nachhaltige Instandsetzung der Stadtmauer zur Bewahrung des kulturellen Erbes der Stadt Bacharach und dessen touristischer Nutzung
Merkmale / Umsetzung	Sicherung von losem Mauerwerk und Ergänzung von Fehlstellen, Reparatur der Mauerkrone
Abhängigkeiten	keine
Eigentümer	Stadt Bacharach
Maßnahmenträger	Stadt Bacharach
Finanzierung	Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach
Realisierungsbeginn	mittelfristig
Kosten	
Gesamtkosten (Brutto)	850.000, - €
Zuwendungsfähig	100%
beantragte Förderung	680.000, - € (80 %)
Eigenanteil	170.000 € (20 %)
Anteil Dritter	Ggf. Förderung Denkmalpflege (siehe KoFi Einnahmen)

3.2.4

Sanierung Brücken Malerwinkel



Projektart

3.2: Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude

Ausgangslage

Besonderes Merkmal des Malerwinkels, einem vor allem bei Touristen beliebten, malerischen Gebiet vor der westlichen Stadtmauer am Anfang des Steeger Tales, ist der Münzbach mit seinen kleinen, historischen Brücken. Über die westlichste Brücke verläuft auch ein öffentlicher Spazierweg, die anderen führen zu den privaten Gartengrundstücken.

Die Steinbrücken sind in einem sehr schlechten baulichen Zustand, die öffentliche Brücke darf nicht mehr benutzt werden und ist aus Sicherheitsgründen gesperrt. Die Geländer sind ebenfalls in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Ein Erhalt der Brücken ist für den Charakter des Gebiets jedoch unerlässlich.

Ziele

Bewahren der besonderen Atmosphäre des Malerwinkels und gleichzeitig Herstellung der Verkehrssicherheit für Fußgänger

Merkmale / Umsetzung

Die Sanierung ist zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit unumgänglich

Abhängigkeiten

Keine

Eigentümer

Stadt Bacharach

Maßnahmenträger

Stadt Bacharach

Finanzierung

Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach

Realisierungsbeginn

Priorität I - kurzfristig

Kosten

Gesamtkosten (Brutto)

60.000, - €

Zuwendungsfähig

100%

beantragte Förderung

48.000, - € (80 %)

Eigenanteil

12.000, - € (20 %)

Anteil Dritter

Ggf. Förderung Denkmalpflege (siehe KoFi Einnahmen)

3.2.5

Sanierung Kranenturm / Fassade Westseite



Projektart

3.2 Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude

Ausgangslage

Der Kranenturm ist Bestandteil der größtenteils unzerstörten Stadtbefestigungsanlage von Bacharach (circa 1360 bis 1400) und ist ein Einzelkulturdenkmal in städtebaulich prominenter Lage zur Rheinseite.

Das Objekt weist umfangreiche bauliche Mängel an der westlichen Fassade auf. Durch die starke Frequentierung des Kranentors sowohl durch Fußgänger als auch durch Kraftfahrzeuge besteht eine besondere Verkehrssicherungspflicht.

Aufgrund der historisch- und städtebaulichen Bedeutung des Kranenturms ist das Gebäude als förderwürdig eingestuft.

Ziele

Erhaltung von historisch bedeutsamer und stadtbildprägender Bausubstanz

Merkmale / Umsetzung

Für die Bauarbeiten bestehen aufgrund der Funktion des Turmes als Stadttor erschwerte Bedingungen.
Die Realisierung ist in einem Bauabschnitt geplant

Eigentümer

Stadt Bacharach

Maßnahmenträger

Stadt Bacharach

Finanzierung

Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach

Realisierungsbeginn

2019

Kosten

Gesamtkosten (Brutto)

50.000, - €

Zuwendungsfähig

100%

beantragte Förderung

40.000, - € (80 %)

Eigenanteil

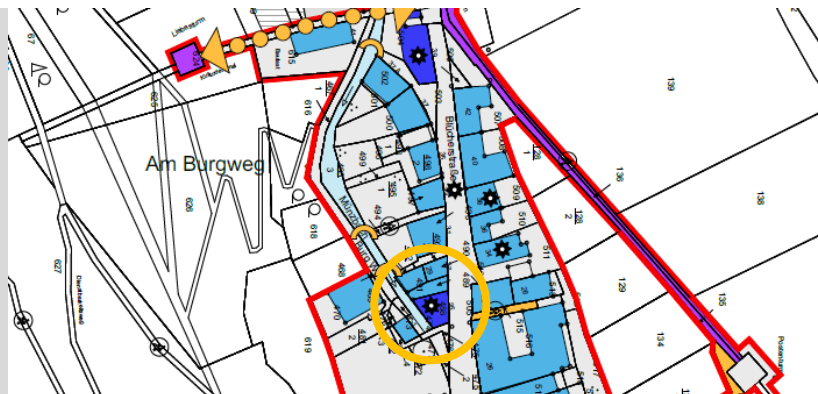
10.000, - € (20%)

.. Anteil Dritter

Ggf. Förderung Denkmalpflege (siehe KoFi Einnahmen)

3.2.6

Sanierung Blücherstraße 25



Projektart

3.2 Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude

Ausgangslage

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein bedrohtes Kulturdenkmal.

Ehem. Gerbhaus. Dendrochronologische Untersuchungen weisen auf einen Baubeginn 1542/43. Erstrangiges Zeugnis für die Blüte des örtlichen Gerberhandwerks, zugleich markanter Blickpunkt als Kopfbau einer Häuserzeile an der Abzweigung des Burgweges. Erhaltenswertes Gebäude in erhaltenswerter Gebäudeabwicklung.

Das Anwesen steht seit langem leer. Der schlechte Bauzustand beeinträchtigt in erheblichem Maße die öffentliche Sicherheit, insbesondere durch die Lage an einem Gehweg und vielbegangenen Wanderweg. Durch mangelnde Bauunterhaltung der Eigentümer ist -insbesondere durch große Löcher in der Dacheindeckung- mittlerweile eine massive Schädigung der Baukonstruktion vorhanden. Mehrfache Aufforderungen an den Eigentümer, sowohl durch die Stadt als auch durch die Kreisverwaltung, das Gebäude zu sichern, wurden von diesem ignoriert.

Ziele

Erhaltung eines bedrohten, historisch bedeutsamen und stadtbildprägenden Kulturdenkmals und Herstellen der Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum.

Merkmale / Umsetzung

Das Gebäude ist momentan noch Privateigentum und steht aktuell zum Verkauf. Die Stadt Bacharach beabsichtigt, zum Wohle der Allgemeinheit das Vorkaufsrecht auszuüben. Gleichzeitig soll geprüft werden, ob das Anwesen als Ersatzfläche für die Verlagerung des Bauhofs aus dem Tonnenhof genutzt werden kann (siehe Einzelmaßnahmen 2.1.1 und 2.3.1)

Eigentümer

derzeit Privat – geplanter Erwerb durch Stadt Bacharach

Maßnahmenträger

Stadt Bacharach

Finanzierung

Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach

Realisierungsbeginn

2019

Kosten

Gesamtkosten (Brutto)

400.000, - €

Zuwendungsfähig

100%

beantragte Förderung

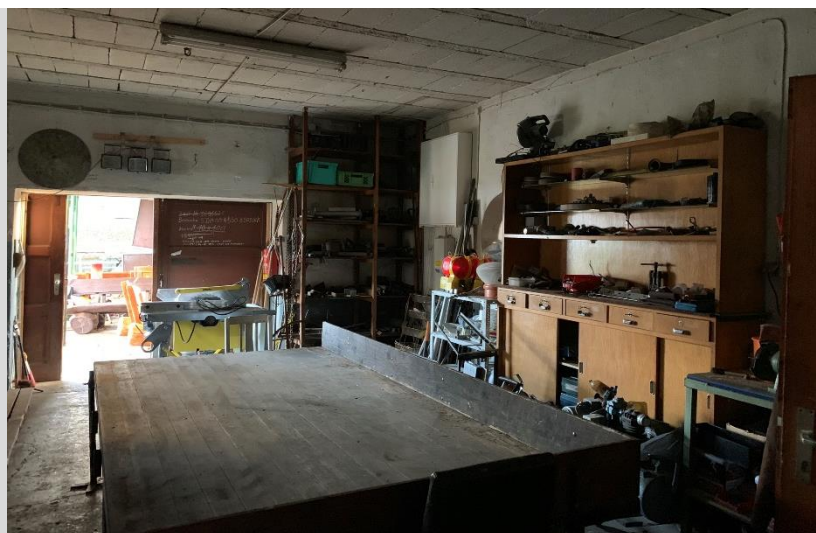
320.000, - € (80 %)

.. Anteil Dritter

Ggf. Förderung Denkmalpflege (siehe KoFi Einnahmen)

4.1.1

Grunderwerb zur Verlagerung Bauhof



Projektart

4.1: Vor- und Zwischenfinanzierung

Ausgangslage

Der städtische Bauhof nutzt neben den Garagen und Nebengebäuden im Rathaushof für Lagerzwecke auch den sog. Tonnenhof. Aufgrund der exponierten Lage des Tonnenhofes in den Rheinanlagen und der gestalterischen Qualität des Gebäudes ist dessen Umnutzung zu einem gastronomischen Betrieb als eine zentrale Maßnahme im Förderprogramm geplant. Hierfür ist jedoch eine Verlagerung des Bauhofs erforderlich. Die Stadt verfügt aktuell jedoch über keine geeigneten Objekte oder Flächen.

Ziele

Erwerb von Flächen oder Objekten zur Verlagerung des Bauhofs aus dem Tonnenhof, um eine Nutzungsänderung zu einem gastronomischen Betrieb zu ermöglichen.

Merkmale / Umsetzung

Aufgrund der dicht bebauten Altstadt sind keine innerörtlichen Ausweichflächen vorhanden. Über einen möglichen Ankauf von Flächen im Außenbereich ist die Stadt in Verhandlungen.

Abhängigkeiten

Zulässigkeit der erforderlichen Nutzung im Außenbereich – ggf. Änderungen im FNP erforderlich

Eigentümer

Stadt Bacharach

Maßnahmenträger

Stadt Bacharach

Finanzierung

Bund, Land Rheinland-Pfalz, Stadt Bacharach

Realisierungsbeginn

kurzfristig

Kosten

Gesamtkosten (Brutto)

15.000, € (Erwerb incl. Nebenkosten)

Zuwendungsfähig

100%

beantragte Förderung

12.000, - € (80 %)

Eigenanteil

3.000 € (20 %)

12. Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß §149 BauGB / Zeitplan

Die Kosten und Finanzierungsübersicht ist dem Erläuterungsbericht im Anhang als **Anlage 1** beigelegt

13. Nachweis der zügigen Durchführbarkeit der Erneuerungsmaßnahme und Allgemeinwohlerfordernis

Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB ist gemäß § 136 BauGB, dass städtebauliche und / oder funktionale Missstände nachgewiesen werden, zu deren Behebung das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (§ 136 Abs. 2 BauGB) und die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse liegt (§ 136 Abs. 1 BauGB).

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist auch zu prüfen, ob die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen als Grundlage für eine zügige Umsetzung der Maßnahmen gesichert erscheint. Der Nachweis wird im Rahmen einer Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB geführt, in der alle Maßnahmen hinsichtlich Kosten- und Einnahmen entsprechend eingestellt sind.

Aus dem Erfordernis der zügigen Durchführbarkeit und damit der Finanzierbarkeit resultiert als weitere Anforderung die Größe des abzugrenzenden Sanierungsgebiets, jedoch unter Berücksichtigung der Dichte der städtebaulichen Missstände und von der Sanierungsstrategie (Flächenhafter oder punktueller Ansatz).

Auf Grundlage der in Kapitel 8 vorgeschlagenen Abgrenzung des Maßnahmegebietes mit **12,59 ha** und dem in Kapitel 10 dargestellten und mit der Kommunalaufsicht des Landkreises Mainz–Bingen abgestimmten Maßnahmenkatalogs sowie der Ausgaben- und Einnahmenplanung in der **Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 2)** ist davon auszugehen, dass die zügige Umsetzung der Maßnahmen gesichert ist.

Die vorgesehenen Maßnahmen, hier u.a. der Ausbau und Neugestaltung von Straßen, Plätzen und öffentlichen Bereichen, die Sicherung stadtbildprägender, historischer Bausubstanz, die gezielte Beseitigung von Leerständen sowie die Modernisierung – und Instandsetzung privater Gebäude dienen dem Allgemeinwohl, z. B. durch Stärkung der Funktionen der Stadt Bacharach in Bezug auf Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Dienstleistung, hier insbesondere des Tourismus.

14 Darstellung und Bewertung der Rechtsinstrumentarien zur Umsetzung der städtebaulichen Neuordnungszielsetzungen im Rahmen der Maßnahme „Historische Stadt Bacharach – städtebaulicher Denkmalschutz“

14.1 Allgemeine Aussagen zur Bewertung der Rechtsinstrumentarien

Wegen der Verfassungsgrundsätze des geringstmöglichen Eingriffs und der Verhältnismäßigkeit der Mittel sind für die Umsetzung städtebaulicher Ziele die Rechtsinstrumentarien zu wählen, die die Eigentums- und Vertragsfreiheit der Beteiligten am wenigsten berühren. Aus der sorgfältigen Abwägung der privaten und öffentlichen Belange resultiert die der gerichtlichen Kontrolle unterliegende Entscheidung, welches Instrumentarium das zweck- und rechtmäßige zum Erreichen der städtebaulichen Zielsetzungen ist.

Diese sind für die Stadt Bacharach:

Sicherung und Entwicklung der ortstypischen Mischung aus Wohnen, Dienstleistung und Einzelhandel. Dazu sollen die Voraussetzungen dahingehend geschaffen werden, dass in den derzeit stark verdichteten Quartieren behutsam Entkernungen zu Gunsten der privaten Freifächensituation und der Möglichkeit der Unterbringung der privaten PKW auf den Grundstücken geschaffen werden kann.

Zur Verbesserung der Entwicklungsvoraussetzungen im Bereich des innerstädtischen Dienstleistungs- und Einzelhandels durch Unterstützung Privater bei der Schaffung zeitgemäßer Gewerbe- und Handelsflächen durch Erweiterung, Zusammenlegung oder Neuschaffung.

Das überwiegend vorhandene innerörtliche Fußwegenetz (Stadtmauerrundweg / Verzahnung Innenstadt mit den Rheinanlagen) soll funktional und gestalterisch verbessert werden. In Teilbereichen ist in geringem Umfang ggf. gemeindlicher Grunderwerb zur Schließung von Verbindungslücken erforderlich.

Im Privatbereich ist fallweise der Abbruch nicht mehr sinnvoll nutzbarer Substanz zu Gunsten der Anlage privater Freiflächen oder einer Neubebauung vorgesehen. Insbesondere zur Erhaltung und Entwicklung der besonderen gestalterischen Qualität des Bacharacher Stadtbildes wird auf die Modernisierung und Instandsetzung privater Anwesen im Stadtkern unter Beachtung besonderer Gestaltungsanforderungen hoher Wert gelegt.

Die Sanierung der mittelalterlichen Stadtbefestigungsanlage mit den zugehörigen Stadttürmen ist eine umfangreiche öffentliche Aufgabe.

Zusammenfassend ergibt sich hieraus die Anforderung, bei der Bewertung der städtebaurechtlichen Instrumentarien zwei sich gegenseitig bedingende Grundsatzfragen zu untersuchen:

Zunächst sind der vom Gesetz vorgegebene Zweck sowie die formellen und materiellen (Anwendungs-) Voraussetzungen des Instrumentariums zu prüfen.

Anschließend ist der Grad der Realisierung der Entwicklungsziele bei Anwendung unterschiedlicher Instrumentarien zu prüfen.

Die Prüfung des zweckmäßigen und erforderlichen Rechtsinstrumentes zur Umsetzung der Erneuerungsaufgaben hat zum Zeitpunkt der Festlegung zu erfolgen.

14.2 Grundsätzlich mögliche Rechtsinstrumentarien zur Umsetzung der städtebaulichen Neuordnung

- Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB
- Maßnahmengebiet nach § 171 b Stadtumbau
§ 171 e Soziale Stadt
- durch Beschluss der Gemeinde (Abgrenzungsbereich) als gebietsbezogene Gesamtmaßnahme
- auf Grundlage eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB im umfassenden bzw. klassischen Sanierungsverfahren, bzw. im sog. vereinfachten Verfahren (Entfall der Regelungen des Dritten Abschnittes des Baugesetzbuch)

14.3 Bewertung der möglichen Rechtsinstrumentarien

14.3.1 Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB

Das Instrument der Erhaltungssatzung dient schwerpunktmäßig der Sicherung und Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1.1 BauGB), der Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung (§ 172 Abs. 1 2.BauGB) oder zur Steuerung städtebaulicher Umstrukturierungen (§ 172 Abs. 13.BauGB). Nach Überzeugung der Stadt und der Verwaltung greift der Erlass einer Erhaltungssatzung im vorliegenden Fall zu kurz, da neben der Verbesserung der Erschließungssituation in funktionaler als auch gestalterischer Hinsicht die Verbesserung des Angebotes der Dienstleistungen sowie des Einzelhandels als Zielsetzung im Vordergrund stehen.

Der Erlass einer Erhaltungssatzung zur Realisierung der Entwicklungsziele in Bacharach erscheint somit nicht zweckmäßig.

14.3.2 Maßnahmengebiete gemäß § 171 b bzw. §171 e BauGB

Im Untersuchungsgebiet der Stadt Bacharach sind keine Problemlagen ersichtlich, welche eine Festlegung als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b bzw. als Maßnahme im Rahmen der Sozialen Stadt gemäß § 171 e rechtfertigen. Aus diesem Grund werden diese Rechtsinstrumente nicht weiter beleuchtet.

14.3.3 Beschluss der Stadt als gebietsbezogene Gesamtmaßnahme (Abgrenzungsbeschluss)

Wie unter Ziffer 13.1 ausgeführt, ist die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden privater Eigentümer eine wichtige Zielsetzung im Rahmen der Städtebauförderungsmaßnahme „Historische Stadtbereiche – Städtebaulicher Denkmalschutz“. Dies umfasst auch geplante Grundstücksneuordnungen (privat / privat als auch privat / öffentlich), für deren Realisierung die Regelungen der §§ 144/145 BauGB erforderlich erscheinen.

Wichtige Steuerungselemente, wie z. B. Genehmigungsvorbehalte nach § 144 und 145 BauGB, sowie die Möglichkeit, private Modernisierungen indirekt durch Gewährung einer erhöhten Abschreibung nach § 7h Einkommensteuergesetz zu unterstützen, bestehen bei einer Gebietsfestlegung per Beschluss als gebietsbezogene Gesamtmaßnahme nicht. Diese Steuerungs- und Fördererelemente werden jedoch als zwingend erforderlich für eine zügige und erfolgreiche Maßnahmenumsetzung angesehen.

Vor diesem Hintergrund wird ein Abgrenzungsbeschluss zur Umsetzung der Maßnahmen als nicht zweckmäßig bewertet.

14.3.4 Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB

Gemäß § 136 Abs. 4 BauGB dienen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dem Allgemeinwohl und sollen dazu beitragen, die baulichen Strukturen (in allen Teilen des Bundesgebietes) nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund und des umfassenden Kataloges öffentlicher und privater Maßnahmen im Rahmen der Maßnahme „Historische Stadt Bacharach – Städtebaulicher Denkmalschutz“ wird dem Allgemeinwohl Rechnung getragen, da sowohl städtebauliche als auch funktionale Missstände beseitigt werden.

Zur Unterstützung privater Baumaßnahmen bedarf es zum einen der notwendigen Steuerungselemente gemäß § 144 und 145 BauGB und zum anderen einer entsprechenden Förderkulisse. Hier kann ein Fördermitteleinsatz direkt als Baukostenzuschuss z.B. auf Basis einer Modernisierungsrichtlinie erfolgen oder / und als indirekte Förderung durch Gewährung der erhöhten Abschreibung gemäß § 7h Einkommensteuergesetz für die jeweiligen Eigentümer.

Die im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen erstellte Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB weist eine zügige Umsetzbarkeit der Maßnahmen sowie deren Finanzierbarkeit im kommunalen Haushalt nach.

Eine Ausweisung des Untersuchungsgebiets als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet und der Erlass einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB erscheinen somit sowohl vor dem Hintergrund des Allgemeinwohlerfordernisses als auch der zügigen Maßnahmenumsetzung zweckmäßig, erforderlich und angemessen.

14.3.5 „umfassendes“ oder „vereinfachtes“ Sanierungsverfahren

Klassisches bzw. umfassendes Sanierungsverfahren gemäß § 142 BauGB

Dieses Rechtsinstrument umfasst die Regelungen des Dritten Abschnittes - besondere Bodenrechtliche Vorschriften - gemäß § 152 bis 156a BauGB. Diese Vorschriften sind anzuwenden, wenn zu erwarten ist, dass die Durchführung der städtebaulichen Sanierung durch sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird. Entsprechende sanierungsbedingte Wertsteigerungen sind insbesondere bei großflächigen Bodenordnungsmaßnahmen zur Realisierung von Neubaumaßnahmen im Bereich Erschließung oder Hochbau (z.B. bei einer sanierungsbedingt höheren Ausnutzbarkeit der neugeordneten Grundstücke, Bau von Gemeinbedarfseinrichtungen etc.) zu erwarten. Dies ist im Falle der Erneuerungsmaßnahme Historische Stadt Bacharach – Städtebaulicher Denkmalschutz“ nicht zu erwarten.

Vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB

Die Vorschriften des Dritten Abschnittes des Baugesetzbuches - besondere sanierungsrechtliche Vorschriften- umfassen die §§ 152 bis 156a BauGB und regeln u.a. die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisen etc. bis hin zum Ausgleichsbetrag des Eigentümers bei Abschluss der Sanierungsmaßnahme. Die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts ist jedoch auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und diese hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Aufgrund der im Rahmenplan vorgesehenen Maßnahmen mit Schwerpunkt im Bereich „Erschließung“ und der „Modernisierung und Instandsetzung öffentlicher und privater Gebäude“ sind erfahrungsgemäß keine wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Als Bestätigung dieser Einschätzung kann der Sachverhalt gelten, dass sich seit öffentlicher Bekanntmachung der Sanierungsabsicht der Stadt Bacharach keine signifikanten Veränderungen im Grundstücksverkehr (spekulativer Grunderwerb) im Stadtkern von Bacharach gezeigt haben.

In der zusammenfassenden Betrachtung des Rechtsinstrumentes der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist dieses zum Wohl der Allgemeinheit und im Sinne einer zügigen Maßnahmenumsetzung erforderlich.

Aufgrund des Maßnahmenkataloges und der vielfältigen Zielsetzungen wie: Ausbau der Erschließungsanlagen ohne wesentliche Neuerschließung und Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei öffentlichen und privaten Gebäuden ergibt sich die Einschätzung, dass sanierungsbedingt keine bis sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Weiterhin erscheint die Anwendung der Regelungen des Dritten Abschnittes des Baugesetzbuches zum jetzigen Zeitpunkt als entbehrlich.

Aus vorgenannten Gründen wird empfohlen, die Maßnahme „Historische Stadt Bacharach – Städtebaulicher Denkmalschutz“ als Städtebauliche Sanierungsmaßnahme auf Grundlage des § 142 Abs. 4 BauGB im sogenannten „Vereinfachten Verfahren“ unter Ausschluss der Regelungen des Dritten Abschnittes, jedoch unter Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches durchzuführen.

Anlage 2: Entwurf einer Sanierungssatzung

15. Zusammenfassung

Bacharach ist der Prototyp einer mittelalterlichen Stadt im Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ mit umfangreichem Handlungsbedarf durch strukturelle und bauliche Defizite, die alleine aus den Eigenmitteln der Stadt nicht beseitigt werden können.

Zur Schaffung einer zukunftsfähigen Stadt mit Erhaltung, Sicherung und Stärkung des historischen Stadtkerns mit seiner denkmalwerten Bausubstanz hat sich die Stadt um Aufnahme in das Förderprogramm „Historische Stadt - Städtebaulicher Denkmalschutz“ beworben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Stadt Bacharach auch nach Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt Bacharach“ noch strukturelle sowie bauliche Defizite und Handlungsbedarf aufweist. Diese gilt es im Rahmen einer aktiven Stadtentwicklung zu beseitigen bzw. zu mildern.

Die übergeordnete Zielsetzung für die Entwicklung der Bacharacher Altstadt besteht darin, die Identität des historischen Stadtkerns nicht nur zu bewahren, sondern mit neuen Qualitäten zu besetzen, die Versorgungs- und Wohnfunktion zu sichern und auszubauen sowie den Tourismus zu stärken.

Um diese Zielsetzung zu erreichen, müssen Anreize zur Sicherung erhaltenswerter Gebäude und historischer Ensembles durch Modernisierung, Instandsetzung und Nutzbarmachung für zeitgemäßes Wohnen und Gewerbe gegeben werden.

Parallel dazu müssen weitere Maßnahmen zur Entlastung der Altstadt vom Durchgangsverkehr sowie zur Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität realisiert werden.

Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden strukturellen und baulichen Mängel nur durch erhebliche öffentliche und private Investitionen bewältigt werden können. Dies ist nur im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme darstellbar.

Die Stadt Bacharach ist aufgrund ihrer extremen Haushaltsnotlage nicht in der Lage, die Ausgaben einer solchen Gesamtmaßnahme aus dem kommunalen Haushalt allein zu tragen. Aus diesem Grund und wegen der spezifischen Aufgabenstellungen wird die Aufnahme der Stadt Bacharach in das Förderprogramm „Historische Stadt - Städtebaulicher Denkmalschutz“ für erforderlich gehalten, um die anstehenden Aufgaben und Maßnahmen unter Einsatz von Bundes- und Landesmitteln umzusetzen.

Nur so können die zuvor skizzierten Zielsetzungen - die Stärkung der Stadt Bacharach als Standort für zeitgemäßes Wohnen in historischem, denkmalgeschütztem Umfeld, die Sicherung der Versorgung und die Steigerung des Tourismus - erreicht werden.

Quellenverzeichnis

Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Regionale Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Mainz, 2014

Statistisches Landesamt Bad Ems, Online-Datenbank Rheinland-Pfalz: <http://www.infothek.statistik.rlp.de>, letzter Zugriff 20.08.2013

Landesentwicklungsprogramm IV, Ministerium des Innern und für Sport - Oberste Landesplanungsbehörde (Hrsg.) Mainz, 2010

Wegweiser Kommune der Bertelsmann-Stiftung: <http://www.wegweiser-kommune.de/>

Homepage der Stadt Bacharach, <http://www.bacharach.de>

Homepage der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe; <http://www.vgrn.de>

Statistisches Bundesamt; Gemeinden in Deutschland nach Bevölkerung am 31.12.2011, Wiesbaden

Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe, Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Mainz-Bingen, 24. Jun1 2013

Leitbild Stadt Bacharach, November 2011

Städtebaulicher Rahmenplan Stadt Bacharach

Pläne und Fotos (soweit nicht anders gekennzeichnet): GSW-Gesellschaft für Stadtentwicklung und Städtebau mbH, Heinrich-Heine-Straße 1, Worms

Denkmalpflegerischer Werteplan DWP (Entwurf), Kultur-Büro AHP, 24. November 201

Anlage 1

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Anlage 2

Stadtleitbild Bacharach

Anlage 3.1

Verkehrskonzept Bacharach

Anlage 3.2

Bestand und Planung B9 Bacharach

Anlage 3.3

LBM Abstimmung B9 (1)

Anlage 3.4

LBM Abstimmung B9 (2)

Anlage 4

Wärmeversorgungskonzept

Anlage 5.1

Lichtkonzept

Anlage 5.2

Lichtmasterplan Mittelrheintal

Anlage 6

Rathaus Vorderhaus

Anlage 7

Rathaus Rückgebäude