

Stadt Sankt Goar

Stadtteil Biebernheim

Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

**Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung
– Lebenswerte Quartiere gestalten“**

**ISEK „Stadtteil Biebernheim mit der Burg Rheinfels“
Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB**

Vorabzug

Stand: Juli 2020

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sankt Goar



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
Telefon 0 67 42 · 87 80 - 0
Telefax 0 67 42 · 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Anlass und Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	6
1.1 Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“	10
1.2 Untersuchungs-/Programmgebiet „Stadtteil Biebernheim mit Burg Rheinfels“	13
1.3 Methodik/Vorgehensweise	14
2. Allgemeine Grundlagen	15
2.1 Lage und Verkehrsanbindung.....	15
2.2 Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen	16
2.3 UNESCO-Welterbe	18
2.4 Bauleitplanung	19
2.5 Dorferneuerung	21
3. Beteiligungsprozess	22
3.1 Bürgerinformation / Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	22
3.2 Eigentümerbefragung	22
4. Gebietsbezogene Bestandsaufnahme und -analyse	26
4.1 Strukturdaten	26
4.2 Ortsbild und Baustruktur.....	31
4.3 Nutzungen, Wohnen und Infrastruktur	39
4.4 Verkehr, Parken und Straßenraum.....	42
4.5 Grün- und Freiflächen.....	46
4.6 Tourismus	48
4.7 Abgrenzung des Programmgebiets	49
5. Städtebauliche Missstände nach BauGB.....	50
6. Modernisierungsrichtlinie	51
6.1 Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Sanierungsbedarf	52
7. Leitlinien/Räumliches Leitbild und Handlungsfelder	54
8. Entwicklungskonzept (Rahmenplan) und Maßnahmen	57
8.1 Konzeptbeschreibung	57
8.2 Vorgesehene öffentliche und private Maßnahmen.....	59
8.2.1 Investitionsvorbereitende und -begleitende Maßnahmen (VM)	60
8.2.2 Ordnungsmaßnahmen (OM)	62
8.2.3 Baumaßnahmen (BM)	71
8.3 Maßnahmenübersicht	76
9. Festlegung Programmgebiet und Sanierungsverfahren.....	79
9.1 Abgrenzung des Programmgebiets/Sanierungsgebiets.....	80
9.2 Festlegungsmöglichkeiten	81
9.3 Sanierungsverfahren	82
9.4 Auswirkungen der Planung/Maßnahmen.....	83
9.5 Umsetzung, Organisation, Erfolgskontrolle.....	84
10. Ausblick	84



Anlagen zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept:

- 1 Plan 1 : Analyseplan Fragebogenrücklauf, M. 1:1.000
- 2 Plan 2: Analyseplan Gebäudesubstanz, M. 1:1.000
- 3 Plan 3: Analyseplan Nutzung Gebäude, Freianlagen, M. 1:1.000
- 4 Plan 4: Analyseplan Verkehr, M. 1:1.000
- 5 Plan 5: Rahmenplan, M. 1:1.000
- 6 Plan 6: Maßnahmenübersicht, M. 1:2.000
- 7 Plan 7: Förderfähige Gebäudesubstanz gemäß Modernisierungsrichtlinie,
M. 1:1.000
- 8 Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung



Projektablauf und Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke werden zum Abschluss der Bearbeitung eingefügt



Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Untersuchungs-/Programmggebiet „Stadtteil Biebernheim mit der Burg Rheinfels“ der Stadt Sankt Goar



Untersuchungsgebiet „Stadtteil Biebernheim mit der Burg Rheinfels“, o. M.

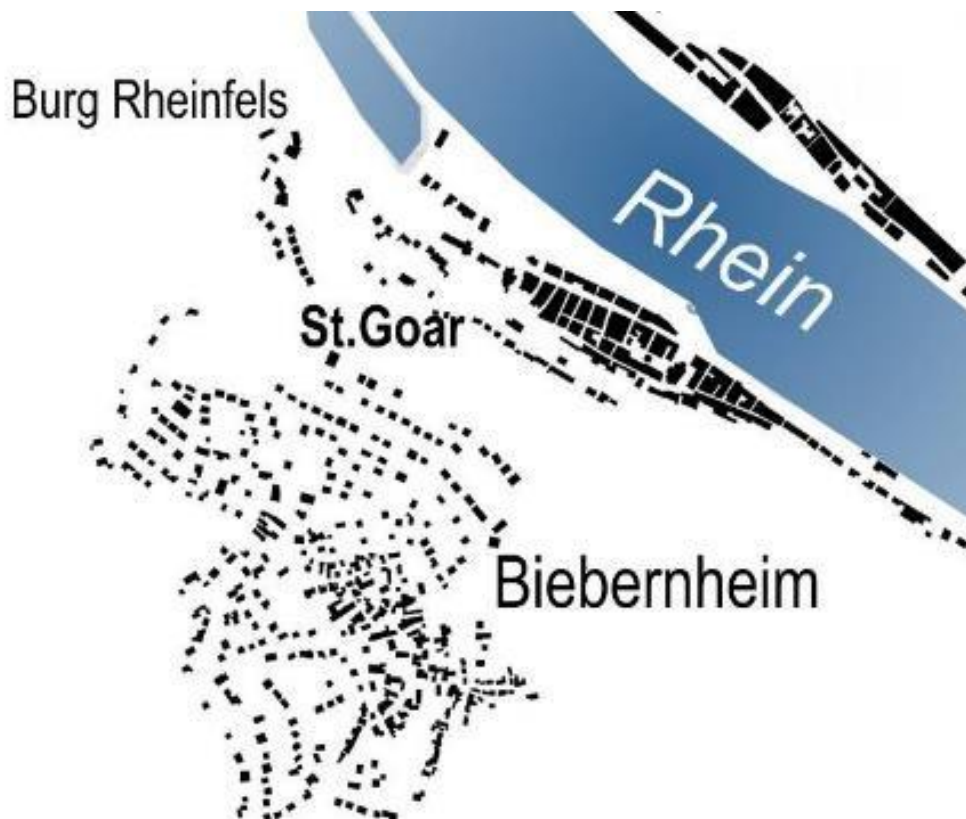


1. Anlass und Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die Stadt Sankt Goar plant die städtebauliche Erneuerung des Bereichs „Stadtteil Biebrnheim mit Burg Rheinfels“. Hierdurch sollen städtebaulichen Missständen und drohenden Funktionsverlusten entgegengewirkt bzw. sollen diese beseitigt werden, um das Mittelzentrum Sankt Goar im Hinblick auf seine zentrale Versorgungs- und Wohnfunktion zukunftsfähig zu machen. Das generelle Ziel der städtebaulichen Erneuerung liegt darin, das Image, die Funktionen und die Gestaltung von Biebrnheim zu sichern.

Darüber hinaus wurde die Burg Rheinfels aufgrund festgestellter umfangreicher Mängel an der Bausubstanz, sowie ihrer historisch-kulturellen und ihrer touristischen Bedeutung, in das Untersuchungsgebiet aufgenommen. Ziel ist, die Burganlage zu sanieren und damit vor weiteren Bauschäden zu bewahren, sowie touristisch weiter zu attraktivieren.

Im Jahr 2029 wird im Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal zwischen Koblenz im Norden und Bingen, sowie Rüdesheim im Süden, auf einer Strecke von ca. 70 km die Bundesgartenschau (BUGA) stattfinden. Dabei wird es unterschiedliche dezentrale Ausstellungsstandorte entlang wichtiger touristischer Ziele im Oberen Mittelrheintal geben. Innerhalb des Untersuchungsgebiets zwischen der Burganlage und dem Ortskern von Biebrnheim befindet sich das geplante Ausstellungsgelände der Stadt St. Goar, welches im Rahmen der touristischen Aufwertung der Burganlage und ihres unmittelbaren Umfeldes gestaltet werden soll.



Ortslage Biebrnheim und die Burg Rheinfels im gesamtörtlichen Gefüge, Schwarzplan, o. M.



Im Juni 2018 wurde das Gebiet „Stadtteil Biebernheim mit Burg Rheinfels“ erfolgreich in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau“ aufgenommen. Der Fokus der zukünftigen städtebaulichen Erneuerung liegt zum einen in der Stärkung der innerstädtischen Funktionen und dem Erhalt und Ausbau kultureller, sozialer und Versorgungsangebote und zum anderen in der Sicherung und Weiterentwicklung als attraktiver Lebensraum mit zeitgemäßen Wohnmöglichkeiten in der Höhengemeinde der Stadt St. Goar.

Mit Schreiben vom 28.11.2019 teilt das Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz mit, dass mit der Neufassung der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung ab dem Jahr 2020 eine Neustrukturierung der bisherigen Städtebauförderprogramme vorgenommen wird. Die bisherigen Förderprogramme werden in neue Programme überführt. Dies bedeutet, dass das bisherige Programm „Stadtumbau“ in das neue Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ übergeleitet wird.

Das Untersuchungsgebiet „Stadtteil Biebernheim mit Burg Rheinfels“ umfasst neben der Burg große Teile der ersten Siedlungserweiterungen, sowie des historischen Ortskerns von Biebernheim und die dazwischen liegenden Freiflächen, die als Ausstellungsgelände der BUGA 2029 fungieren sollen. Der Ortskern hingegen ist geprägt vom regionstypischen Baucharakter, der sich in der Ortschaft in Form von vielen alten „Einfirsthöfen“ zeigt, die als lange Baukörper den Wohn- und Wirtschaftsteil des Hauses unter einem First verbinden. Darüber hinaus sind im Untersuchungsgebiet vielfach charakteristische Hofsituationen vorzufinden.

Örtliche Infrastruktur

Im Folgenden wird die infrastrukturelle Ausstattung der Stadt St. Goar, sowie des Stadtteils Biebernheim und deren grundlegende Ausstattungsmerkmale dargestellt:

Die im UNESCO Welterbe Oberes Mittelrheintal gelegene Stadt St. Goar verfügt über unterschiedliche öffentliche und private Versorgungseinrichtungen. Dazu zählen eine Apotheke, zwei Bäckereien, Ärzte für Allgemeinmedizin, ein Zahnarzt, zwei Filialen von Kreditinstituten, E-Ladestationen, ein Fahrradverleih, drei Friseure, wobei sich ein Betrieb davon im Stadtteil Biebernheim befindet, eine medizinische Fußpflege, eine Jugendherberge, eine Touristeninformation mit Fundbüro, sowie jeweils ein Taxi- und Mietwagenservice und zahlreiche gastronomische Betriebe, Hotels, Gastehäuser und Ferienwohnungen, wovon sich zwei Restaurants und ein Hotel im Stadtteil Biebernheim befinden. Die Grundversorgung ist durch die Bäckerei und einen Supermarkt in der Kernstadt gegeben. Darüber hinausgehende Grundversorger befinden sich im südlichen Oberwesel oder im nördlichen Boppard.

Im Bereich Bildung sind in der Kernstadt ein katholischer Kindergarten sowie eine Grundschule vorhanden. In der Stadt gibt es darüber hinaus mehrere Kirchen, wobei mit der „Kapelle Maria Regina“ eine katholische Kirche im Untersuchungsgebiet liegt.

Insgesamt konzentrieren sich nur wenige private und öffentliche Einrichtungen mit einer Bäckerei, dem Taxi- und Mietwagenservice, der Jugend-Kunstschule-Armin Thommes und einigen Ferienwohnungen im Untersuchungsgebiet bzw. im Stadtteil Biebernheim.



In der Stadt St. Goar gibt es eine Vielzahl an Vereinen, die Angebote für Sport, Freizeit und Kultur bieten. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Bildung und Stärkung des **Gemeindelebens**. Von den insgesamt 26 Vereinen, die in der gesamten Stadt St. Goar bestehen, befinden sich sechs Vereine aus den Bereichen Dorf- und Heimatpflege, Fördervereinen, sowie Sportvereinen im Stadtteil Biebernheim. Vor allem 4 von 7 Sportvereinen sind in Biebernheim ansässig.

Zum **Kultur- und Tourismussektor** ist festzuhalten, dass die Stadt St. Goar zum UNESCO Welterbe Oberes Mittelrheintal gehört. Das Obere Mittelrheintal zeichnet sich vor Allem durch Weinbau, Schifffahrt und Tourismus aus. Dabei trägt der Loreley-Schieferfelsen, der an der Innenseite einer südlich von St. Goar gelegenen Rheinkurve auf der rechten Rheinseite liegt, insgesamt zu einer enormen touristischen Belebung der umliegenden Kommunen am Rhein bei. Die Freilichtbühne Loreley bietet ein umfassendes Veranstaltungsangebot und auch im Besucherzentrum finden sich viele Informationen zur Sage um die Loreley und zieht jährlich viele Touristen an. Dabei spielt die Rheinfähre von St. Goar nach St. Goarshausen eine wichtige Rolle. Wahrzeichen der Stadt St. Goar ist die Burg Rheinfels, die Teil des Untersuchungsgebiets ist und im Zuge dessen saniert werden soll.

Auch durch ihr kulturelles vielfältiges Angebot mit diversen Veranstaltungen leistet die Stadt St. Goar einen wichtigen kulturellen Beitrag für die Verbandsgemeinde. Es gibt eine Reihe von Aktivitäten und Veranstaltungen für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Touristen. Dazu zählen das Schützen- und Heimatfest, das Burg und Hansenfest, oder die Rheinfels-SAGA auf Burg Rheinfels. Jährliches Highlight stellt die Großveranstaltung „Rhein in Flammen“ der Schwesternstädte St. Goar und St. Goarshausen dar, bei dem die Häuserfronten der beiden Rheinstädte illuminiert und die Burgen Katz und Rheinfels sowie die Rheinhöhen beleuchtet werden und anschließend ein Feuerwerk folgt.

Der Rhein bietet neben dem Naherholungspotenzial vielfältige Freizeit- und Sportangebote. Unter Anderem verfügt die Stadt über einen kleinen Hafen. Südlich der Kernstadt liegt ein Camping- und Wohnmobilplatz mit Blick auf die Loreley. Von St. Goar aus können Schiffstouren von verschiedenen Anbietern unternommen werden.

Im Rahmen des integrierten Entwicklungskonzepts „Die Modellstadt“¹ sollte drohenden Missständen in der Stadt St. Goar vorgebeugt werden. Gleichzeitig sollte die Stadt im UNESCO Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ als Wohn-, Arbeits- sowie Tourismus- und Kulturstandort weiterentwickelt werden. Ziel des Konzepts war insgesamt die Steigerung der Attraktivität der Stadt. Dabei wurden folgende Maßnahmen angestrebt:

- Ausbau der B9 und Anlage eines Radweges
- Neugestaltung der Rheinanlagen
- Umbau Markt- und Lotsenplatz
- Umbau Panzerrampe
- Schaffung von Parkraum

Die Planung für die Modellstadt beruhte auf einem europaweiten, von der SGD Nord geförderten Architektenwettbewerb aus dem Jahr 2008. Dieser Wettbewerb fasste die zum Teil schon seit Jahren in Planung befindlichen Maßnahmen unterschiedlicher Träger sowie

¹ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Bundewettbewerb Historische Stadtkerne – integriert denken und handeln. Kurzbeschreibung



städtebauliche Maßnahmen der Stadt St. Goar zusammen. Mit dem Wettbewerb konnte eine Gesamtlösung gefunden werden.

Als kooperierendes Mittelzentrum erfüllt die Stadt St. Goar wichtige Zentrumsaufgaben. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept dient der Sicherung der Wohnfunktion im Stadtteil Biebernheim – insbesondere im Ortskern - und der Verbesserung an bedeutenden Punkten wie die Burg Rheinfels. Wesentliches Ziel ist es, den Ortskern des Stadtteils Biebernheim zu erhalten, zu stärken und das äußere Erscheinungsbild und damit das Image der Gesamtstadt zu verbessern und aufzuwerten.

Das übergeordnete Ziel der langfristigen Sicherung und Stärkung der Daseinsvorsorge durch die Aufwertung des Stadtteils Biebernheim unter Einbindung und Berücksichtigung der Nachbarkommunen steht dabei im Fokus zukünftiger Entwicklungen. Das vorliegende Konzept bildet die Grundlage, um den Gemeindebereich weiter zu entwickeln und zielgerichtet, gemeinsam mit den Eigentümern und Bewohnern, als attraktiven Wohn- und Lebensstandort zu erhalten.



1.1 Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

Städtebauliche Erneuerung ist eine langfristige Schwerpunktaufgabe des Landes Rheinland-Pfalz sowie der Städte und Gemeinden. Durch die Bereitstellung von Städtebau-Fördermitteln sollen die Städte und Gemeinden erhalten, erneuert und entwickelt werden. Grundlage des Programms bildet die Verwaltungsvorschrift Förderung der städtebaulichen Erneuerung (VV StBauE) vom 22.03.2011.

Das neue Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ ist ein Städtebauförderungsprogramm, das vom Bund und den Ländern ab 2020 aufgelegt wurde. Es enthält die bisherigen Förderziele des Stadtumbau-Programms, geht jedoch im Sinne nachhaltiger Erneuerung darüber hinaus (z.B. Klimafolgenanpassung) und setzt einen Schwerpunkt bei der Brachflächenentwicklung zur Unterstützung des Wohnungsbaus bzw. zur Entwicklung neuer Quartiere. Dabei handelt es sich um eine gebietsbezogene städtebauliche Erneuerungsmaßnahme.

Das Fördergebiet „Stadtumbau“ ist gemäß der Mitteilung durch das Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz vom 28.11.2019 in das neue Programme zu überführen.

Hierdurch werden städtebauliche Maßnahmen in Städten und Gemeinden in ländlichen, von Abwanderung bedrohten, vom wirtschaftlichen Strukturwandel und/oder vom demographischen Wandel betroffenen Räumen gefördert, die als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge bzw. in ihrer zentralörtlichen Funktion für die Zukunft handlungsfähig gemacht werden sollen.

Eine wichtige Komponente bildet – neben öffentlichen Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen – die finanzielle Unterstützung privater Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen. Dabei sind die Ziele u.a.:

- die Erhaltung, sinnvolle Nutzung und Modernisierung der bestehenden Bausubstanz,
- die zeitgemäße bauliche Weiterentwicklung und Ergänzung, insbesondere im privaten Bereich,
- die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Das Fördergebiet muss räumlich abgegrenzt werden. Die räumliche Festlegung des Programmgebiets kann als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB (umfassendes oder vereinfachtes Sanierungsverfahren) erfolgen. Alternativ hierzu kann auch ein Beschluss einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB erfolgen. Die Art des Sanierungsverfahrens wird mit Fertigstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts festgelegt (siehe dazu Kapitel 9.3). Hierbei sind folgende Punkte zu beachten²:

Umfassendes Sanierungsverfahren (§ 142 BauGB)

- Sanierungsvermerk im Grundbuch,

² Aufgrund der Umstrukturierung der Städtebauförderung ist eine Festlegung des Programmgebiets als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB oder als Gebiet der Sozialen Stadt nach § 171 e BauGB voraussichtlich nicht möglich.



- nachträgliche Erhebung von Ausgleichsbeträgen (Abschöpfung sanierungsbedingter Wertsteigerungen) aufgrund von erheblichen Wertsteigerungen durch Flächenentwicklungen,
- erhöhte steuerliche Absetzbarkeit von privaten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind gegeben.

Vereinfachtes Sanierungsverfahren (§ 142 (4) BauGB)

- Für Straßenausbaumaßnahmen werden die entsprechenden Erschließungsbeiträge, KAG-Beiträge und Kostenerstattungsbeiträge erhoben (vgl. Beitragssatzung; einmalige oder wiederkehrende Beiträge, Benutzungsgebühren). Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (gemäß §§ 152 ff. BauGB) gelten explizit nicht.

Erhaltungsgebiet (§ 172 BauGB)

- Vorwiegend zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets sowie der baukulturell wertvollen Bausubstanz.

Fördergrundlagen

Für den Förderzeitraum von maximal 8-10 Jahren werden in dem räumlich abgegrenzten Bereich „Stadtteil Biebernheim mit Burg Rheinfels“ städtebauliche Maßnahmen gefördert, um vor allem diesen Stadtbereich mit seiner prägnanten Nutzungs- und Baustruktur zu sichern und zu erhalten. Grundlage für die Förderung bilden die Abgrenzung des Programmgebiets, das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) sowie ggf. städtebauliche Verträge. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept sowie die abschließende Satzung für das Programmgebiet werden durch den Stadtrat beschlossen.

Fördergegenstand

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

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

Modernisierungsrichtlinie

Eine wichtige Komponente des Förderprogramms bildet – neben öffentlichen Maßnahmen – die **finanzielle Unterstützung privater Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen**. Gerade im privaten Bereich besteht hier erheblicher Handlungsbedarf.

Auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE) werden von der Stadt mit finanzieller Unterstützung von Bund und



Land private Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen an baulichen Anlagen im wohnbaulichen wie auch im gewerblichen Bereich gemäß den Vorgaben einer sogenannten Modernisierungsrichtlinie gefördert.

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

In der Förderrichtlinie werden u.a. die Ziele der Förderung, die förderfähigen Maßnahmen, Art und Höhe der Förderung (*Obergrenze ist noch festzulegen*) oder Angaben zum Förderverfahren gemacht. Grundsätzliche Voraussetzung ist ein Beratungsgespräch und ein schriftlicher Vertrag (Modernisierungsvereinbarung) zwischen der Stadt und dem Maßnahmenträger (Eigentümer) **vor** dem eigentlichen Maßnahmenbeginn.

Genauere Angaben sind der noch zu beschließenden Richtlinie zu entnehmen.

Nach dem derzeitigen Stand ist es beabsichtigt analog zur Modernisierungsrichtlinie in der Kernstadt St. Goar die Förderhöhe wie folgt festzulegen:
Förderung erfolgt als Zuschuss und wird begrenzt auf 25% der förderfähigen Gesamtkosten bzw. max. 25.000€ je Grundstück

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

Der Aufbau, die inhaltliche Gestaltung sowie die Förderkulisse dieser Richtlinie wurden mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz abgestimmt und am *XX.XX.2020* mit Aussagen zu Förderquoten und Förderfähigkeit von Maßnahmen durch den Stadtrat beschlossen. Nach Genehmigung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts durch die ADD liegen die erforderlichen Fördervoraussetzungen vor.



1.2 Untersuchungs-/Programmgebiet „Stadtteil Biebernheim mit Burg Rheinfels“

Das Untersuchungsgebiet „Stadtteil Biebernheim mit Burg Rheinfels“ ist zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ca. 21 ha groß. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich im Wesentlichen entlang der nachfolgend aufgeführten Straßen und Straßenabschnitte:

- An der Bach
- Auf dem Hähnchen (tlw.)
- Auf dem Waldesgärten (tlw.)
- Auf der Schanz
- Dorfstraße (tlw.)
- Gut Rheinfels (tlw.)
- Im Stockgarten
- Linnengasse
- Pfalzfelder Straße (tlw.)
- Ringstraße
- Schloßberg (tlw.)
- Seelenweg (tlw.)
- Urbarer Straße (tlw.)
- Zum Uhlenhorst



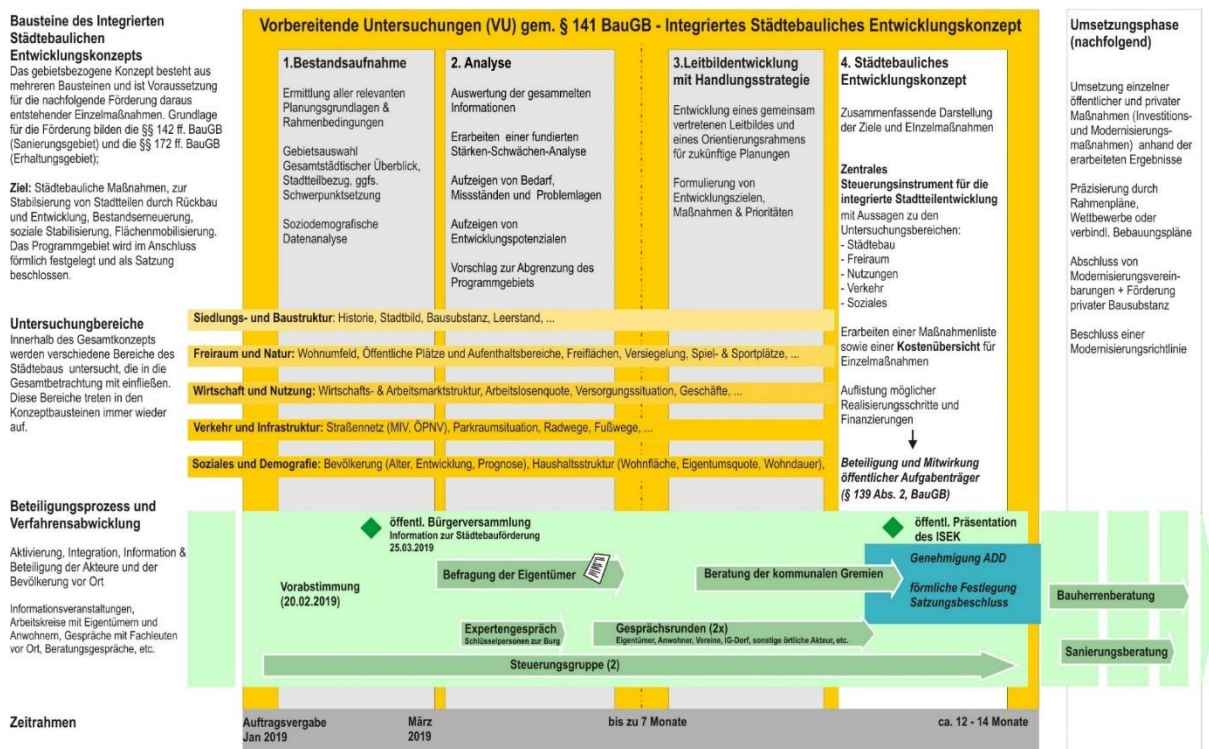
Das Untersuchungsgebiet „Stadtteil Biebernheim mit Burg Rheinfels“, o. M.



1.3 Methodik/Vorgehensweise

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) beschreibt die Voraussetzung für eine Förderung von daraus entstehenden Einzelmaßnahmen. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ist wie folgt aufgebaut:

- die **Bestandsaufnahme** vor Ort sowie die Datenerfassung als Grundlage für das weitere Vorgehen,
- **Auswertung** der Informationen und Erarbeitung einer **Stärken-Schwächen-Analyse**,
- **Beteiligung, Moderation und Beratung**: Zusammenarbeit mit allen Akteuren, Bürgerinnen und Bürgern,
- **Entwicklung eines** von den beteiligten Akteuren gemeinsam vertretenen **Leitbildes** für zukünftige Planungen,
- zusammenfassende Darstellung des **Städtebaulichen Entwicklungskonzepts** in einem **Abschlussbericht** sowie in **Plänen**.



Ablaufschema, Inhalte des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit modularem Beteiligungsprozess (© Stadt-Land-plus)

Innerhalb des Gesamtkonzeptes werden fünf verschiedene Bereiche des Städtebaus untersucht, die in die Gesamtbetrachtung – wie nachfolgend erläutert – mit einfließen.

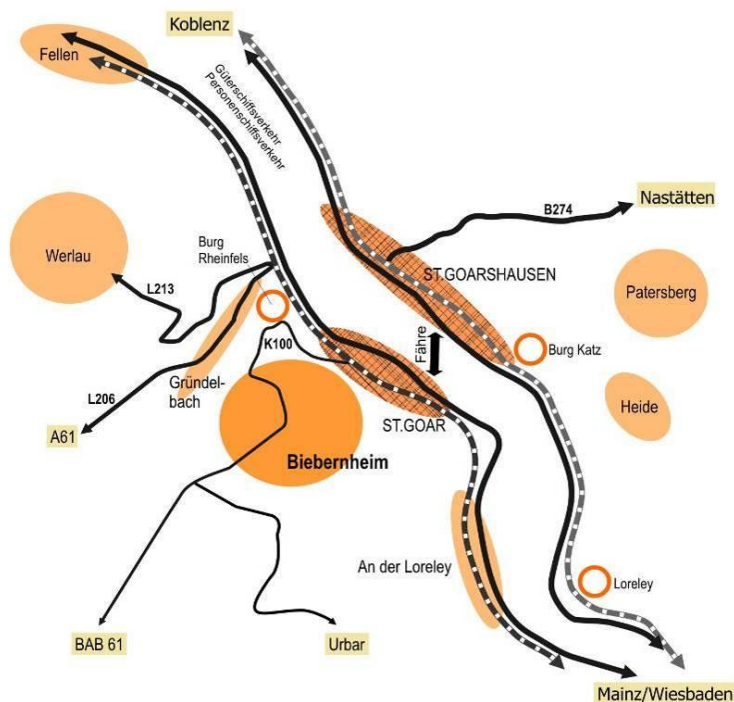
- Städtebau, Baustruktur und Ortsbild,
- Freiraum und Natur,
- Wirtschaft und Nutzung,
- Verkehr und Infrastruktur,
- Soziales und Demographie.



2. Allgemeine Grundlagen

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

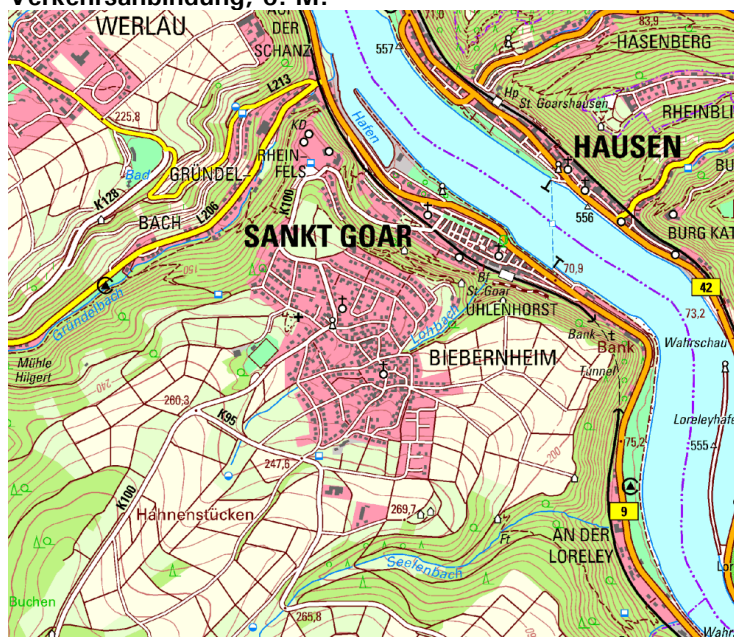
2.1 Lage und Verkehrsanbindung



Biebernheim ist ein auf der Rheinhöhe gelegener Stadtteil der Stadt St. Goar und liegt am nordöstlichen Rand des Rhein-Hunsrück-Kreises. Die Kernstadt St. Goar grenzt in direktem Anschluss nördlich an den Stadtteil Biebernheim. Lediglich die Burg Rheinfels und der Steilhang trennen Biebernheim von der Kernstadt.

Der Stadtteil ist über zwei klassifizierte Straßen in das regionale überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Mit der Kreisstraße 100 hat Biebernheim Anschluss an die bedeutsame Nord-Süd-Verbindung BAB 61. Mainz liegt rund 70 km südlich Biebernhems, das nördlich gelegene Oberzentrum Koblenz ist in rund 40 Minuten Fahrzeit in 42 km Entfernung zu erreichen.

Verkehrsanbindung, o. M.



Ausschnitt Topographische Karte, o. M.

Die Anschlussstelle Pfalzfeld der A 61 liegt rund 9 km westlich des Stadtteils. Die K 95 verbindet Biebernheim mit Urbar, einem südlich von St. Goar gelegenen Rheinhöndorf oberhalb der Stadt Oberwesel. Über die am Rhein entlang verlaufenden Bundesstraßen 9 (linksrheinisch) und 42 (rechtsrheinisch) können von Biebernheim alle Sehenswürdigkeiten im Oberen Mittelrheintal erreicht werden.

Die auf der rechtsrheinischen Seite gelegene Stadt St. Goarshausen und die B 42 können über eine Fähre erreicht werden.



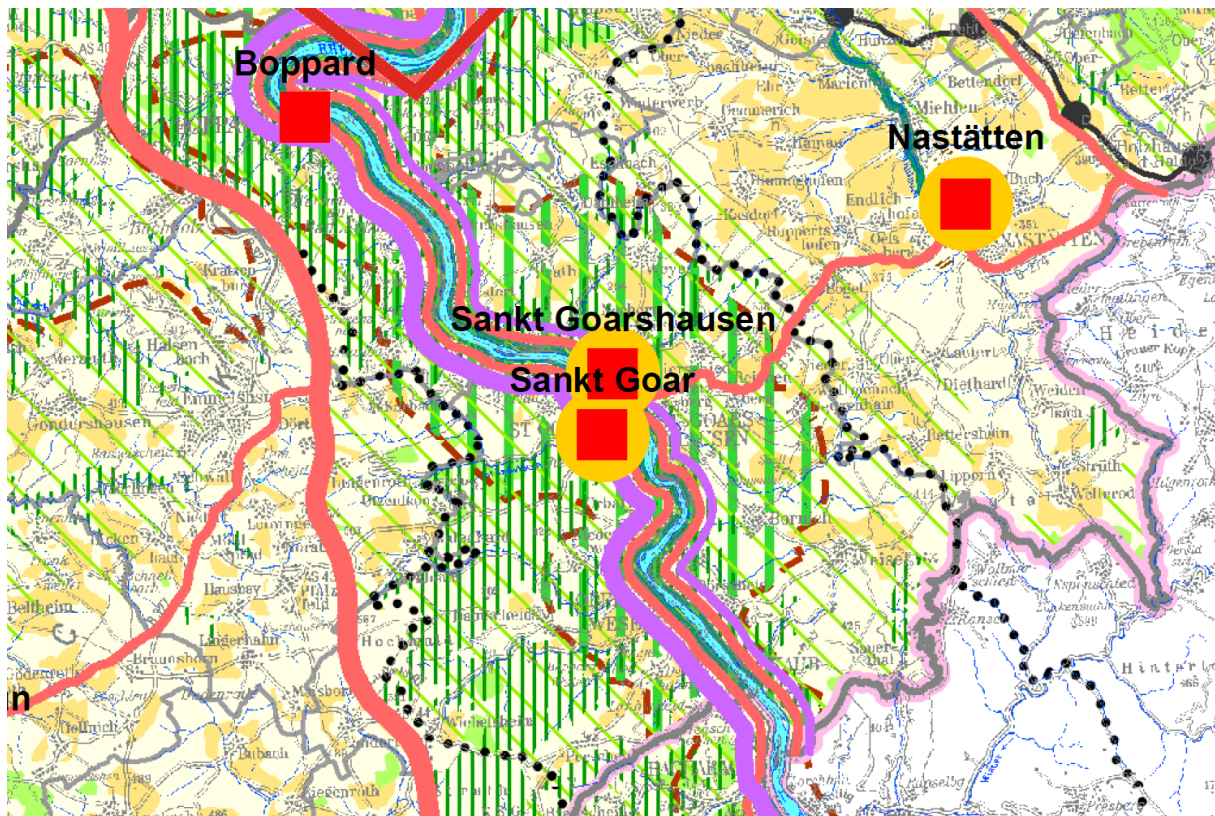
2.2 Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen

Folgende übergeordnete Planungen sind bei der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Stadt St. Goar und damit den Stadtteil Biebernheim zu berücksichtigen:

Die Stadt St. Goar ist kooperierendes Mittelzentrum mit St. Goarshausen und Nastätten. Der Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein ist Emmelshausen.

Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Im LEP IV werden für die Stadt St. Goar und damit den Stadtteil Biebernheim folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:



Auszug aus dem LEP IV (2008)

- **Raumstrukturgliederung:** ländlicher Raum mit disperser Bevölkerungs- und Siedlungsdichte.
- **Entwicklung:** St. Goar liegt im Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein.
- **Zentrale Orte/Verflechtungsbereiche:** St. Goar bildet zusammen mit St. Goarshausen und Nastätten ein kooperierendes Mittelzentrum im Grundnetz innerhalb des Mittelbereichs St. Goar/St. Goarshausen/Nastätten.
- **Funktionales Verkehrsnetz:**
 - Funktionales Straßennetz: St. Goar liegt direkt an der überregionalen Verbindung: Achse B 9 Bingen → Koblenz → Bonn.
 - Funktionales Schienennetz: St. Goar liegt direkt an der großräumigen Verbindung Kursbuchstrecke 471 von Koblenz nach Mainz.



- **Freiraumschutz:** St. Goar liegt in einem großräumig bedeutsamen Bereich für Freiraumschutz.
- **Landschaft:** Weinbaulich geprägte Talandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge
- **Erholungs- und Erlebnisräume:** Die Stadt St. Goar liegt innerhalb eines landesweit bedeutsamen Raums für Erholung und Tourismus.
- **Hochwasser:** St. Goar liegt in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Hochwasserschutz.
- **Brückeninfrastruktur:** Die Rheinquerung ist zu prüfen. „Eine feste Rheinquerung im Bereich von St. Goar/St. Goarshausen hat für den Mittelrheinabschnitt zwischen Mainz und Koblenz eine hohe Bedeutung.“

Regionaler Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ (RROP)

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ von 2017 für die Stadt St. Goar dargestellt:

- **Raumstrukturgliederung:** St. Goar gehört zum Strukturtyp 4 – ländlicher, dünn besiedelter Raum.
- **Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:** Die Stadt St. Goar liegt in einem vorwiegend ökologischen Entwicklungsraum.
- **Zentrale Orte und Versorgungsbereiche:** Zusammen mit der Stadt St. Goarshausen ist St. Goar Mittelzentrum im Mittelbereich St. Goar/St. Goarshausen. Zu diesem Mittelbereich gehören die Verbandsgemeinden Hunsrück-Mittelrhein, Nastätten und Loreley.
- **Biotop:** Umgeben von einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund.
- **Radonpotential:** Niedriges bis mäßiges Radonpotenzial (bis 40 kBq/m³).
- **Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:** St. Goar liegt in einem Vorbehaltsgebiet
- **UNESCO Welterbegebiete, historische Kulturlandschaften und dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen:** Kernzone des Oberen Mittelrheintals
- **Funktionales Straßennetz:** Überregionale sowie regionale Verbindung.
- **Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:** Großräumige Schienenverbindung, flächenerschließende Busverbindung.
- **Funktionales Radwegenetz:** Radfernweg
- **Windenergie:** Ausschlussgebiet Windenergie
- **Besonders planungsbedürftige Räume:** Mittelrhein

Planungsraum Oberes Mittelrheintal (UNESCO-Welterbe)

Der RROP benennt für den Bereich im Oberen Mittelrheintal Grundsätze und Ziele der Raumplanung. Im Folgenden werden insbesondere diejenigen Grundsätze und Ziele aufgelistet, die für die städtebauliche Erneuerung für St. Goar überörtliche Bedeutung haben:

G 186: Die Städte und Dörfer mit wertvoller historischer Bausubstanz sowie die traditionelle Landnutzung sollen für moderne Lebensweisen umgestaltet werden. Der städtebaulichen Erneuerung und der Dorferneuerung kommt eine besondere Bedeutung zu.

G 188: Der besonders sensible Freiraum der naturräumlichen Einheit „Oberes Mittelrheintal“ soll von größeren Siedlungen und Einzelbauwerken freigehalten werden. Ein weiteres Zusammenwachsen der Bebauung zwischen den Orten soll vermieden werden, ebenso eine weitere Hangbebauung.



Z 189: Im Bereich bei St. Goar/St. Goarshausen ist die Errichtung einer Rheinbrücke notwendig.

Die Rheinquerungen sollen verbessert werden, damit die Trennwirkungen des Rheins vermindert und vor allem der rechtsrheinische Bereich besser für den Tourismus erschlossen wird. Durch eine Rheinbrücke werden die beiden Wirtschaftsräume diesseits und jenseits des Rheins miteinander verknüpft; dabei kann vor allem der rechtsrheinische Bereich wesentlich besser an die gewerblichen Entwicklungsbereiche entlang der Autobahn A 61 angebunden werden. Der Standort und die Gestaltung der Brücke müssen dem Charakter der einzigartigen Kulturlandschaft und ökologischen Gesichtspunkten Rechnung tragen. Eine Errichtung ist weiter zu verfolgen in Abstimmung mit der UNESCO: die Belange des Welterbes sind zu berücksichtigen. Bis zum Bau einer Rheinbrücke sollte die Fährverbindung bei St. Goar/St. Goarshausen leistungsfähig gestaltet werden. Auch alle weiteren Rheinfähren sind als wesentliches Verbindungselement langfristig zu sichern und leistungsfähig zu gestalten.

2.3 UNESCO-Welterbe

St. Goar liegt innerhalb des Welterbegebietes Oberes Mittelrheintal. Das Welterbekomitee der UNESCO hat auf seiner Tagung am 27. Juni 2002 in Budapest die Kulturlandschaft Oberes Mittelrheintal zwischen Bingen, Rüdesheim am Rhein und Koblenz zur Welterbestätte erklärt. Das Mittelrheintal ist somit als flächige Kulturlandschaft eine von 33 deutschen UNESCO-Welterbestätten.

Das Welterbekomitee würdigte das Obere Mittelrheintal als "eine Kulturlandschaft von großer Vielfalt und Schönheit" (zitiert nach www.unesco.de). Die Landschaft weise einen außergewöhnlichen Reichtum an kulturellen Zeugnissen und Assoziationen historischer wie auch künstlerischer Art auf. Seine besondere Erscheinung verdanke das Mittelrheintal einerseits der natürlichen Ausformung der Flusslandschaft, andererseits der Gestaltung durch den Menschen. Seit zwei Jahrtausenden stellt das Mittelrheintal einen der wichtigsten Verkehrswege für den kulturellen Austausch zwischen der Mittelmeerregion und dem Norden Europas dar.

Dem vorausgegangen war die Entwicklung eines **Handlungskonzepts „Mittelrheintal“**. Das Handlungskonzept Mittelrheintal war ein wesentlicher Bestandteil der Bewerbungsunterlagen für die Anerkennung des oberen Mittelrheintals als Weltkulturerbe. In dem erarbeiteten Handlungskonzept für das Mittelrheintal von Koblenz bis Bingen wurden Leitbilder und Zielbereiche für das Mittelrheintal und somit auch für die Stadt St. Goar entwickelt.

Das Leitmotiv lautet: Eine Region besinnt sich auf gemeinsame Stärken. Der Mittelrhein - ein Stück Kulturerbe -.

Leitbilder:

Stärkung der regionalen Identität und Abbau von Kooperationsblockaden,
Erhalt und Entwicklung der raumprägenden Kulturlandschaft,
Sicherung eines multifunktionalen Lebens- und Erholungsraumes.

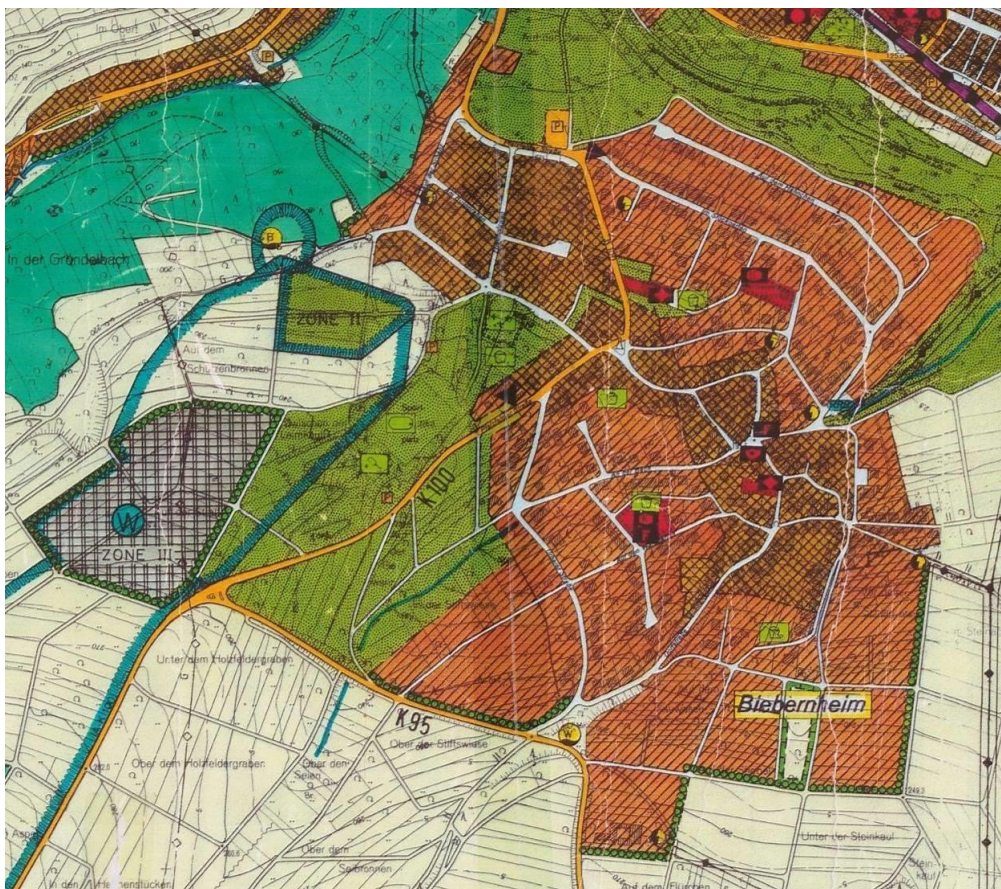
In dem Handlungskonzept konkretisieren sich Leitmotiv und die Leitbilder in die nachfolgend aufgeführten **Zielbereiche**:



- Sicherung des Weinbaus,
- Ausbau des touristischen Profils,
- Erhalt von Burgen, Ortsbildern und Denkmälern,
- Lärmbekämpfung und integriertes Verkehrskonzept,
- Sicherung der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung,
- Optimierung der Organisationsstrukturen,
- Imageverbesserung und Stärkung der regionalen Identität.

2.4 Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für die Siedlungsfläche im alten Ortskern und westlich der K 100 Mischbauflächen dar. Die weiteren neuen Siedlungsteile sind als Wohnbauflächen gekennzeichnet. Westlich des Kreuzungsbereichs K 95/K 100 sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Darstellungen geben die angestrebte städtebauliche Entwicklung wieder.



Auszug aus dem FNP, Stadtteil Biebernheim, o. M.



Bebauungspläne

Für das Untersuchungsgebiet „Stadtteil Biebernheim mit der Burg Rheinfels“ sowie an angrenzende Bereiche bestehen Bebauungspläne mit folgenden Aussagen:

„Gesamtbebauungsplan Biebernheim“ mit 6 Änderungsplänen (nördlicher B-Plan-Bereich liegt innerhalb des Untersuchungsgebiets)	Allgemeines Wohngebiet nördlich „Im Stockgarten“ und südlich im Bereich „Auf den Waldgärten“; Mischgebiet entlang der Pfaldfelder Straße; Gemeinbedarfsflächen Kirche und Jugendheim/Jugendherberge – Der Bebauungsplan umfasst im Wesentlichen die außerhalb des Stadtteilkerns gelegenen Flächen.
„Auf den oberen Waldgärten“ (liegt außerhalb des Untersuchungsgebiets)	Allgemeines Wohngebiet im südlichen Stadtteil
„In der Stiftswiese“ (liegt außerhalb des Untersuchungsgebiets)	Allgemeines Wohngebiet entlang der Urbarer Straße als westliche Siedlungserweiterung (Bauzeile)
„Vor dem Schlag“ mit 2 Änderungsplanungen (liegt außerhalb des Untersuchungsgebiets)	Allgemeines Wohngebiet als südöstliche Siedlungserweiterung

Bei genauerer Betrachtung der Bebauungspläne wird deutlich, dass lediglich der rechtskräftige Bebauungsplan „Gesamtbebauungsplan Biebernheim“ im nördlichen Teilbereich „Im Stockgarten“ sowie im südwestlichen Bereich „An der Bach“ im Untersuchungsgebiet liegt. Damit beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben für den zentralen Bereich des Untersuchungsgebiets und der Burg Rheinfels nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Trotzdem fehlt es im unbeplanten Innenbereich an konkreten Maßfestsetzungen, an denen das jeweilige Vorhaben gemessen werden könnte. Zu berücksichtigen ist, dass im unbeplanten Innenbereich die Vorschriften der BauNVO in ihrer jeweils aktuellen Fassung gelten.

Die Stadt St. Goar beschloss im Jahr 2008 die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Biebrnheim voranzutreiben und erstmalig ein qualifiziertes Dorferneuerungskonzept aufzustellen. Das Dorferneuerungskonzept wurde bis zum Mai 2010 erarbeitet und diente als Grundlage zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB und zur Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

[illegible]

Entwicklungskonzept/Maßnahmenübersicht des Dorferneuerungskonzepts, o. M.



3. Beteiligungsprozess

Zeitgemäße Stadtentwicklungsplanung kann nur in unmittelbarer Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren sowie den Bürgerinnen und Bürgern/Eigentümern umgesetzt werden. Die prozessbegleitende aktive Bürgermitwirkung bildet einen bedeutenden Pfeiler der Aktivierungsstrategie im Rahmen des Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“.

3.1 Bürgerinformation / Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Aufgrund der Corona-Pandemie und den damit verbundenen massiven Kontaktbeschränkungen war die Umsetzung von umfassenden klassischen Bürgerbeteiligungen (bspw. in Form von Bürgerversammlungen oder Arbeitskreisen) nur eingeschränkt möglich. Es fand eine erste Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Erste Informationsveranstaltung

Am 25. März 2019 fand die erste öffentliche Bürgerinformation im Rahmen einer Einwohnerveranstaltung statt. Bei dieser Auftaktveranstaltung fanden sich interessierte Bürgerinnen und Bürger ein, um sich über das Programm „Stadtumbau“ und den aktuellen Planungsstand in dem Untersuchungsgebiet zu informieren. Es erfolgte die Darstellung der Vorgehensweise zur Bestandsaufnahme und -analyse. Darüber hinaus wurde erläutert, dass eine Eigentümerbefragung durchgeführt werden wird und auf Basis des ISEK eine Modernisierungsrichtlinie erarbeitet wird, die die Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen ermöglicht.



Informationsveranstaltung am 25.03.2019

3.2 Eigentümerbefragung

Im Rahmen einer umfassenden schriftlichen Befragung der Gebäudeeigentümer im Untersuchungsgebiet wurden zunächst gebäudebezogene Grundlagendaten ermittelt, die Auskunft über die strukturellen und baulichen Verhältnisse und Zusammenhänge geben. Die Befragung fand im April/Mai 2019 statt.

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



- **Gebäudebezogene Grunddaten:**
Zum Baualter, zu Grundstücks- und Gebäudenutzungen, Stellplätzen, Wohneinheiten
- **Energieeinsparende Ausstattung der Gebäude:**
Wärmeschutz, Heizungsanlage und sonstige energieeinsparende Maßnahmen;
- **Bauliche Beschaffenheit der Gebäude:**
Gebäude- und umfeldbezogene Nachteile, baulicher Zustand des Gebäudes;
- **Geplante bauliche Maßnahmen an den Gebäuden:**
Art der Modernisierungs-, Sanierungs- oder sonstiger Baumaßnahmen
- **Verkaufs- bzw. Zukaufabsichten, Interesse an einer Bau- & Energieberatung**

Bitte geben/senden Sie den ausgefüllten Fragebogen an die VG St. Goar/Oberwesel zurück:

Städtebauliche Erneuerung der Stadt St. Goar, „Ortsteil Biebernheim mit Burg Rheinfels“
Förderprogramm „Stadtumbau“
Befragung der Gebäude-/Wohnungs-/Flächeneigentümer

Eigentümer/-in	Name:
Telefon/Fax:	Email:
Objektschrift: Straße:	Haus-Nr.:
Wohnen Sie selbst in dem Objekt?	☐ Ja ☐ nein
ggfs. abweichende Anschrift: Straße:	Haus-Nr.:
Stadt/Ort:	PLZ:

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

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

Nutzungsform	Größe in m² *
Erdgeschoss.....	
1. Obergeschoss.....	
2. Obergeschoss.....	
Weitere Obergeschosse.....	
DG – Dachgeschoss.....	

Nebengebäude:

*Bei mehreren Nutzungen pro Geschoss bitte Flächenangabe für jede Nutzungsform nennen!

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

Wie viele zusätzliche Kfz-Stellplätze wären für die Grundstücksnutzung wünschenswert?

Wo parken Sie sonst regelmäßig Ihr Fahrzeug?

Wie viele Wohneinheiten/Wohnungen befinden sich in Ihrem Gebäude?

Wie viele Personen leben in Ihrem Gebäude?

(Einfamilienhaus ohne Untervermietung = 1 Wohneinheit)

Wie beurteilen Sie den baulichen Zustand Ihres Gebäudes/Objekts?

Außen:	Innen:
☐ gut	☐ gut
☐ modernisierungs-/sanierungsbedürftig	☐ modernisierungs-/sanierungsbedürftig
☐ dringender Sanierungsbedarf	☐ dringender Sanierungsbedarf

Wie beurteilen Sie den Zustand der technischen Anlagen (z.B. Heizungsanlage, Leitungen, etc.)?

☐ gut ☐ modernisierungsbedürftig ☐ dringender Sanierungsbedarf

Welche energieeinsparende Ausstattung besitzt Ihr Gebäude? (Mehrfachnennung möglich)

☐ Vollwärmeschutz	☐ Wärmedämmung Geschossdecken
☐ Wärmedämmung Dachflächen	☐ Isolierverglasung
☐ Wärmedämmung Fassadenflächen	☐ Brennwertheizung
☐ Sonstige energetische Sanierungsmaßnahmen:	☐ keine energieeinsparende Ausstattung

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

.....

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

☐ Konstruktionsmängel (Schall, Feuchtigkeit)	☐ fehlender Freiraum auf dem Grundstück
☐ fehlende energieeinsparende Ausstattung	☐ wenig Sonne/Belichtung
☐ verschachtelte ungünstige Gebäudestruktur	☐ störende benachbarte Nutzung/Verkehr
☐ Sonstige.....	

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

☐ Anbau	☐ Umbau	☐ Ausbau
☐ Fassade	☐ Dach	☐ Fenster
☐ Heizung/Sanitär/Elektro	☐ Freiraum, Hof- bzw.	☐ Wohnräume
☐ Energetische Optimierung (z.B.: Wärmedämmung)	☐ Gartengestaltung	☐ keine Maßnahme geplant
☐ Sonstige (z.B. Neubau):		

Wie beurteilen Sie das Wohnumfeld Ihres Gebäudes/Grundstücks/Objekts?

☐ sehr gut ☐ gut ☐ zufriedenstellend ☐ ausreichend ☐ mangelhaft

Was halten Sie für verbesserungswürdig? (Mehrfachnennung möglich)

☐ Nahversorgung	☐ Stadtbild/Leerstand	☐ öffentliche Grünflächen
☐ Miteinander/Treffpunkte/sozialer Zusammenhalt	☐ Verkehr	

Haben Sie Interesse, Ihr Gebäude/Grundstück/Objekt zu veräußern?

☐ ja, kurzfristig ☐ ja, mittel – langfristig ☐ nein

Haben Sie Interesse am Zukauf von Grundstücken/Gebäuden in der Nachbarschaft?

☐ ja, kurzfristig ☐ ja, mittel – langfristig ☐ nein

Haben Sie Interesse an einer Bau-/Energieberatung? ☐ ja ☐ nein

Haben Sie weitere Anmerkungen, Ideen und Verbesserungsvorschläge für die Stadtentwicklung?

.....

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit! Bitte geben/senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis zum **15.05.2019** per Post, per Email oder persönlich an die Verbandsgemeindeverwaltung St. Goar-Oberwesel zurück! Selbstverständlich können Sie den Fragebogen auch bei Herrn Ortsvorsteher Schneider, Auf der Schanz 22 in Biebernheim abgeben.

Verbandsgemeindeverwaltung St. Goar-Oberwesel
Claudia Härter - Rathausstr. 6 - 53430 Oberwesel
Tel.: 06744/911 31 - E-Mail: c.haerter@st.goar-oberwesel.de

Darstellung des 2-seitigen Fragebogens

Dank der guten Beteiligung konnten mit der Auswertung der abgegebenen Fragebögen zahlreiche zusätzliche Erkenntnisse zur Beurteilung der derzeitigen Situation in dem Untersuchungsgebiet gewonnen werden. Detaillierte Ergebnisse lassen sich den gesonderten Erläuterungen zur Eigentümerbefragung (Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung, siehe Anlage) entnehmen.

Rücklauf

Insgesamt wurden 140 Fragebögen an die Eigentümer im Untersuchungsgebiet verschickt. Der Rücklauf an verwertbaren Fragebögen betrug 51. Die gute **Rücklaufquote von 36 %** lässt auf einen sehr hohen Identifizierungsgrad der Eigentümer mit dem Ort schließen und



zeigt deren großes Interesse an der Zukunftsentwicklung von Biebernheim. Aus allen Bereichen des Untersuchungsgebietes sind verwertbare Fragebögen eingegangen.

Wesentliche Ergebnisse

Die Mehrheit der Gebäude wurde in der Periode zwischen 1961 und 1980 errichtet. 29 Eigentümer (ca. 57 %) gaben an, dass ihr Gebäude aus diesem Zeitraum stammt. Nur 10 Gebäude aus dem Fragebogen wurden laut Eigentümern vor 1945 errichtet und sind damit älter als 74 Jahre. Das älteste Gebäude wurde mit dem Baujahr 1623 angegeben.

In 37 (72,5 %) der 51 erfassten Gebäude sind Fenster mit Isolierverglasungen eingebaut. Bei 24 Gebäuden ist eine Wärmedämmung der Dachflächen vorhanden. 13 Mal wurden die Fassadenflächen und 16 Mal die Geschossdecken gedämmt. Nach Angabe der Eigentümer sind ebenfalls 20 Gebäude mit einer Brennwertheizung ausgestattet und immerhin 9 Gebäude besitzen einen Vollwärmeschutz. Lediglich 7 Eigentümer (13,7 %) geben an, in ihren Gebäuden keine energiesparende Ausstattung zu besitzen.

Von 51 Gebäuden werden 41 Gebäude (80,4 %) zu reinen Wohnzwecken genutzt, sodass man feststellen kann, dass die Wohnnutzung im Untersuchungsgebiet eindeutig überwiegt.

28 Eigentümer gaben an, dass ihr Wohnumfeld gut bzw. sehr gut sei. 12 Eigentümer bewerteten ihr Wohnumfeld als zufriedenstellend. Es wurde aber auch 11 Mal angegeben, dass das Wohnumfeld lediglich ausreichend bzw. mangelhaft ist.

Für verbesserungswürdig halten 33 Befragte die Nahversorgung und 21 das Stadtbild. Dem folgt der Themenkomplex Miteinander/Treffpunkte/sozialer Zusammenhalt mit 19 Nennungen und der Themenbereich Verkehr mit 17 Nennungen. Die Verbesserung der öffentlichen Grünflächen wurde nur von 3 Befragten als verbesserungswürdig eingeschätzt. 3 Personen gaben den Durchgangsverkehr, die Einrichtung einer Dreißigerzone und den Zustand vom Bürgersteig unter dem Punkt „Sonstiges“ als verbesserungswürdig an.

32 (62,7 %) von 51 Befragten beurteilen den äußeren Zustand ihres Gebäudes als gut, 14 (27,5 %) als modernisierungsbedürftig und 5 (9,8 %) sehen dringenden Sanierungsbedarf.

33 (64,7 %) beurteilen den inneren Zustand ihres Gebäudes als gut, 15 (29,4 %) als modernisierungsbedürftig und 3 (5,9 %) sehen dringenden Sanierungsbedarf.

34 (66,7 %) beurteilen den Zustand der technischen Gebäudeanlagen ihres Gebäudes als gut, 11 (21,6 %) als modernisierungsbedürftig und 6 (11,8 %) sehen dringenden Sanierungsbedarf.

Insgesamt planen 28 der 51 erfassten Eigentümer Baumaßnahmen an ihren Gebäuden; Dies ist mehr als die Hälfte der Teilnehmer der Fragebogenaktion. Sie verteilen sich auf den gesamten Bereich des Untersuchungsgebietes. Die hohe Bereitschaft und Motivation der Eigentümer lässt auf eine positive Entwicklung im Stadtteil Biebernheim schließen.

Durch die gute Beteiligung und die Angaben der Eigentümer wird die städtebauliche Beurteilung vereinfacht und eine genauere Abschätzung der jeweiligen Gebäudesubstanzen,



des Bauzustandes, des energetischen Standards, aber auch der Entwicklungsabsichten der Eigentümer ermöglicht.

Durch die Auswertung ergeben sich erste räumliche und sektorale Maßnahmen-, bzw. Entwicklungsschwerpunkte:

- Einige Teilnehmer planen mittelfristig Modernisierungs-/Sanierungs- oder sonstige Baumaßnahmen. Die meisten dieser Maßnahmen sind im Bereich der Gartengestaltung, sowie Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallation vorgesehen.
- Defizite werden u.a. hinsichtlich der fehlenden energiesparenden Ausstattung und der verschachtelten bzw. ungünstigen Gebäudestruktur genannt.
- Bei der Beurteilung des Wohnumfeldes wird die Nahversorgung von den meisten Befragten als verbesserungswürdig eingestuft, gefolgt vom Stadtbild/Leerstand.

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



4. Gebietsbezogene Bestandsaufnahme und -analyse

Um die derzeitige Situation vor Ort zu erkennen und Probleme, aber auch vorhandene Qualitäten und Potenziale zu erfassen, wurde im Bereich des Untersuchungsgebiets eine zielgerichtete Bestandsaufnahme und -analyse durchgeführt. Die Analyse betrifft die klassischen städtebaulichen Bereiche **Soziodemographie, Ortsbild/Baustruktur, Verkehr/Parken/Straßenraum, Nutzungen/Wohnen/Infrastruktur, Freiraum/Freiflächen, Soziales/Ver-eine** sowie **Kultur/Tourismus** und basiert im Wesentlichen auf Ergebnissen der örtlichen Bestandsaufnahme und -analyse im Sommer 2019 und 2020.

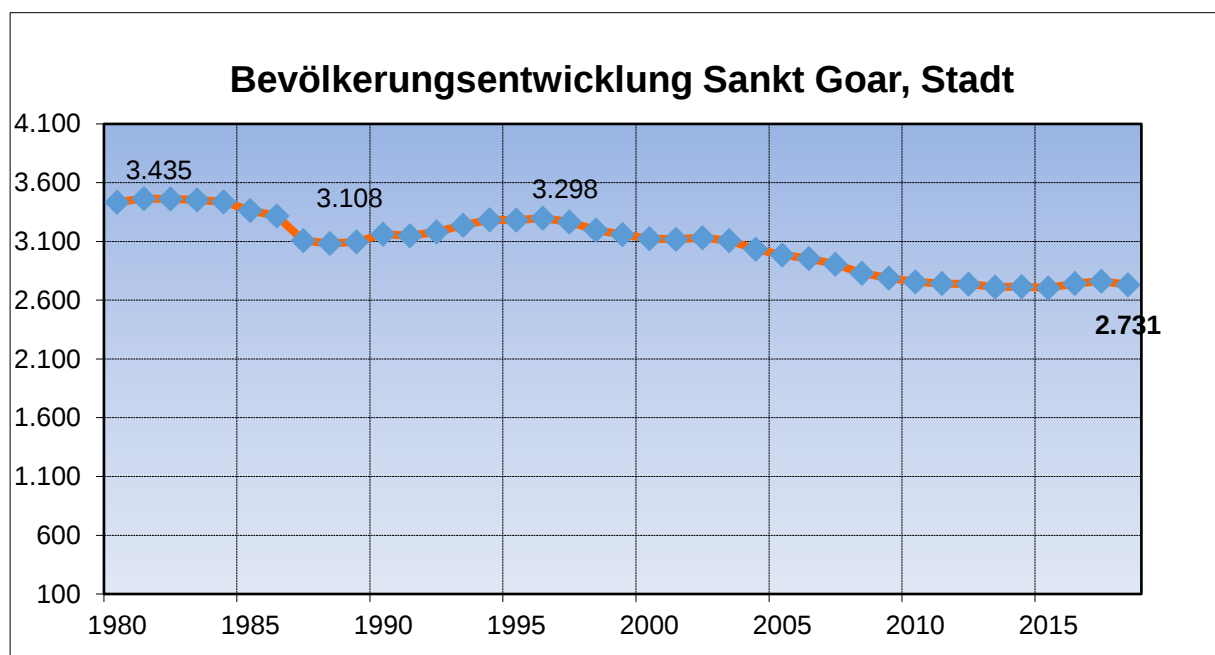
Die im Rahmen der Begehungen, sowie in Gesprächen mit lokalen Experten gewonnenen Erkenntnisse, bieten eine ausreichende Beurteilungsgrundlage, um aus den so ermittelten Stärken und Schwächen erste Handlungsfelder und Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet abzuleiten.

Zusammengefasst werden hier die wichtigsten Sachverhalte und Erkenntnisse stichwort-artig aufgezeigt und mit Abbildungen und Fotos belegt.

4.1 Strukturdaten

Bevölkerungsentwicklung

In der Stadt St. Goar lebten im Jahr 2018 2.731 Menschen (Stand 31.12.2018). Im Untersuchungsgebiet „Stadtteil Biebrnheim mit der Burg Rheinfels“ leben 917 Einwohner (34% der Gesamtbevölkerung).



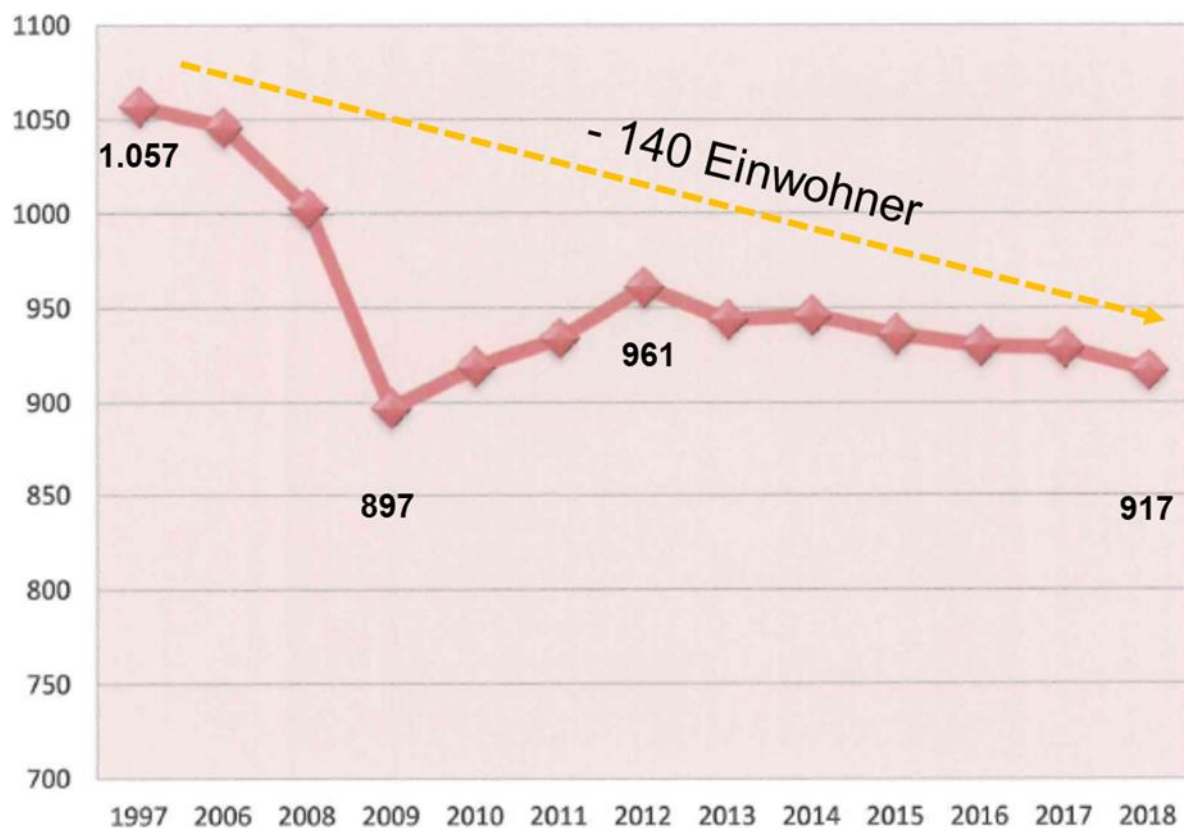
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Online-Portal „Meine Heimat“, Zugriff 25.05.2020

Seit Mitte der 1990ern hat sich die Bevölkerung der Stadt St. Goar um circa 550 Einwohner verringert. Wobei Biebrnheim durch zahlreiche Siedlungserweiterungen bis Ende der



1990er Jahre eine **extrem günstige Bevölkerungsentwicklung** zu verzeichnen hatte.³ Danach kam es zu einem Bevölkerungsrückgang auf den 2009 bis 2012 ein kurzzeitiger Anstieg der Bevölkerung folgte. Seit 2012 gleicht sich die Einwohnerentwicklung des Stadtteils Biebrnheim dem Trend der gesamtstädtischen rückläufigen Bevölkerungsentwicklung an.

Einwohnerentwicklung St. Goar-Biebrnheim

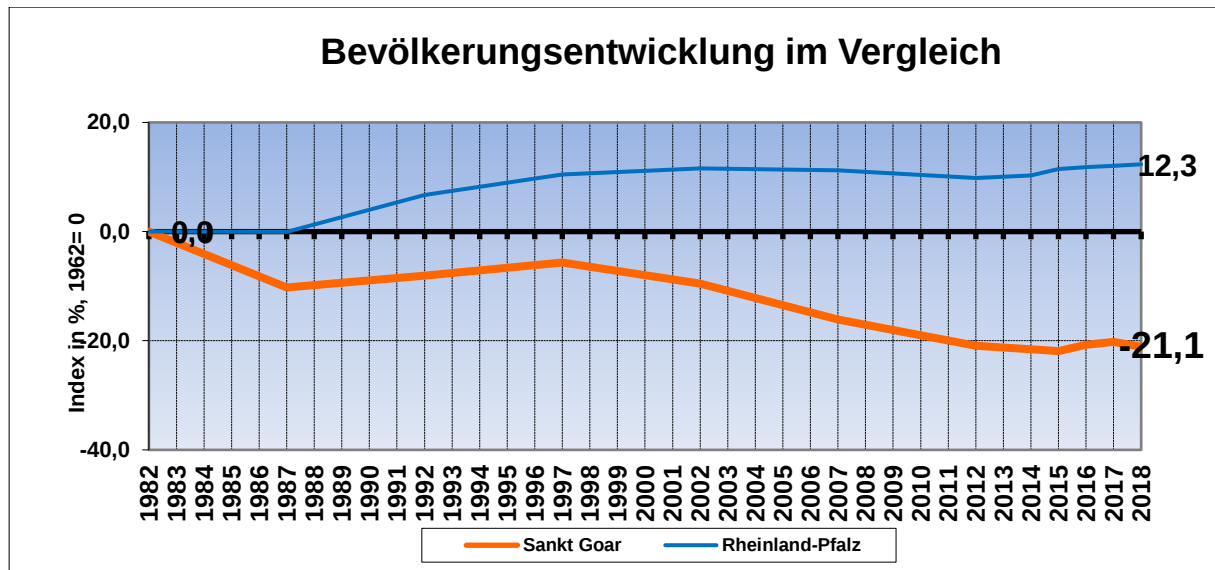


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Der Stadtteil Biebrnheim hat seit 1997 einen Bevölkerungsverlust von 140 Einwohnern zu verzeichnen, mit einer weiter rückläufigen, wenngleich auch abgeschwächten, Tendenz.

Die moderat abflachende Kurve der Bevölkerungsentwicklung entspricht zum einen der allgemeinen demografischen Entwicklung der kommunalen Gesellschaft („weniger, älter und bunter“) und zum anderen verdeutlicht sie die Dringlichkeit, aktiv Maßnahmen zu ergreifen, um die Stadt St. Goar und ihren Stadtteil Biebrnheim als Wohn- und Lebensort attraktiv weiterzuentwickeln und zukunftsfähig zu machen.

³ Siehe Dorferneuerungskonzept von 2010.

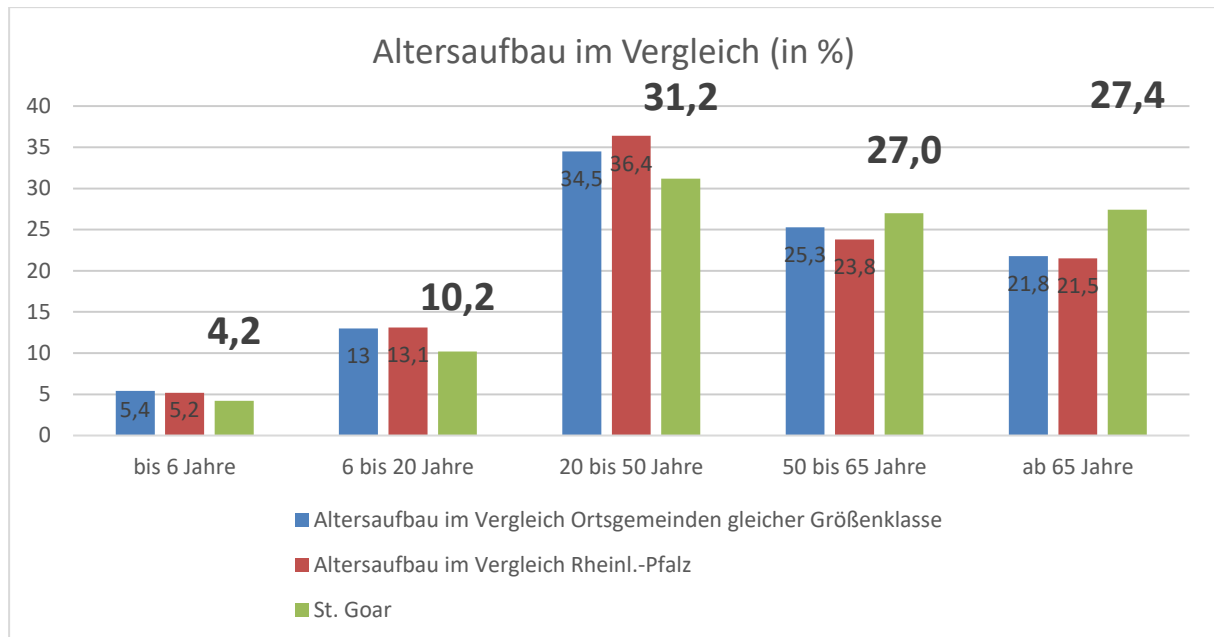


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Online-Portal „Meine Heimat“, Zugriff 25.05.2020

Der Vergleich mit der Bevölkerungsentwicklung des Landes Rheinland-Pfalz mit der der Stadt St. Goar zeigt unterschiedliche Entwicklungen. Während auf Landesebene nach einem Anstieg der Bevölkerungszahl Anfang der 1990er Jahre und einem Verlust zwischen 2007 und 2012 die Zahl der Bevölkerung seitdem moderat ansteigt, verzeichnet die Stadt St. Goar einen stetigen Bevölkerungsverlust seit 1997.

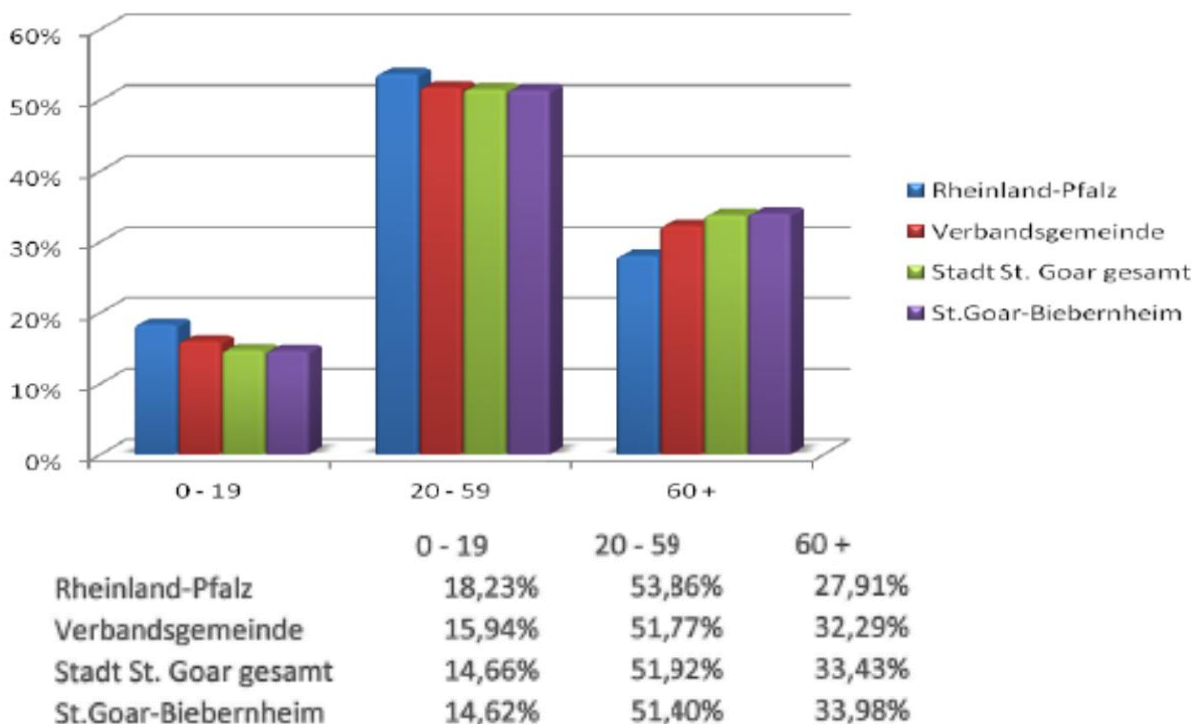
Altersaufbau der Bevölkerung

Der Altersaufbau der Bevölkerung zeigt leichte Abweichungen zum Landesdurchschnitt und zum Durchschnitt von Gemeinden gleicher Größenklasse. Der Anteil der unter 6-jährigen, der 6- bis 20- und der 20- bis 50-jährigen in der Stadt St. Goar ist geringer als der des Landes Rheinland-Pfalz oder Gemeinden gleicher Größenklasse. Der Anteil der Altersgruppen ab 50 Jahren liegt in der Stadt St. Goar hingegen deutlich über dem Landesdurchschnitt und dem Durchschnitt der Ortsgemeinden gleicher Größenklasse. Dies bestätigt den negativen Trend der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt St. Goar.



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Online-Portal „Meine Heimat“, Zugriff 25.05.2020

Im Vergleich zum Land, der alten Verbandsgemeinde und der Stadt St. Goar, weist Biebernheim leichte Überalterungstendenzen in Bezug auf die Altersstruktur aus. Es gibt prozentual weniger Kinder und Jugendliche und mehr Ältere Menschen.

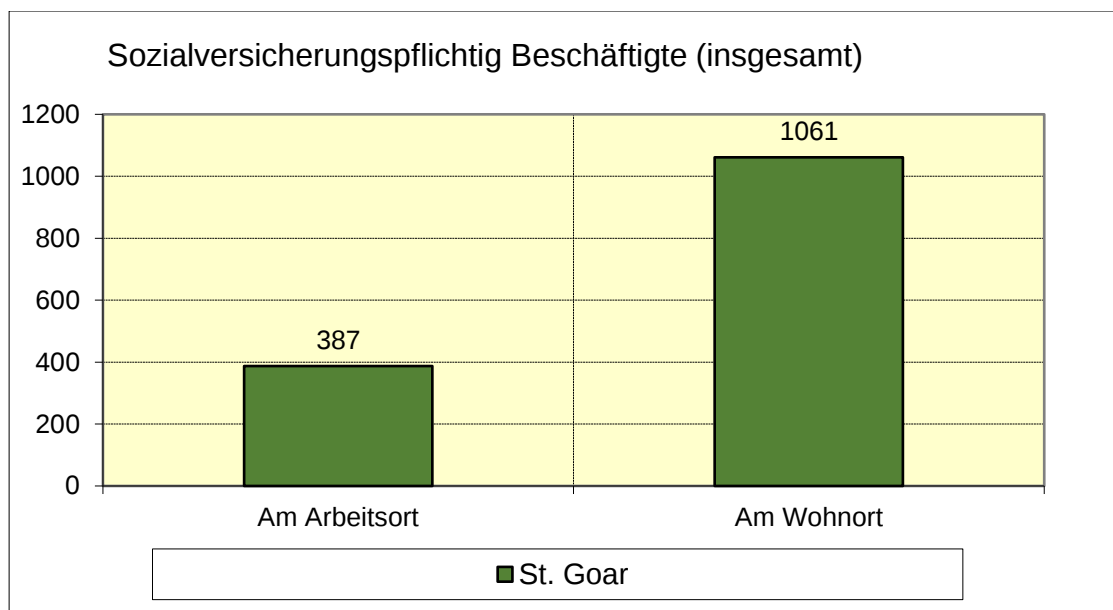


Quelle: Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein



Beschäftigte und Pendler

Die Pendlerstatistik veranschaulicht die Bedeutung der Stadt St. Goar als Arbeitsplatzstandort. Am 30.06.2019 waren am Arbeitsort St. Goar 387 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte zu verzeichnen. 218 Einpendler stehen 892 Auspendlern gegenüber. Damit verzeichnet die Stadt St. Goar mehr Auspendler als Einpendler. Dies hebt insbesondere die Bedeutung der Stadt und insbesondere seines Stadtteils Biebrnheim als Wohnort hervor.

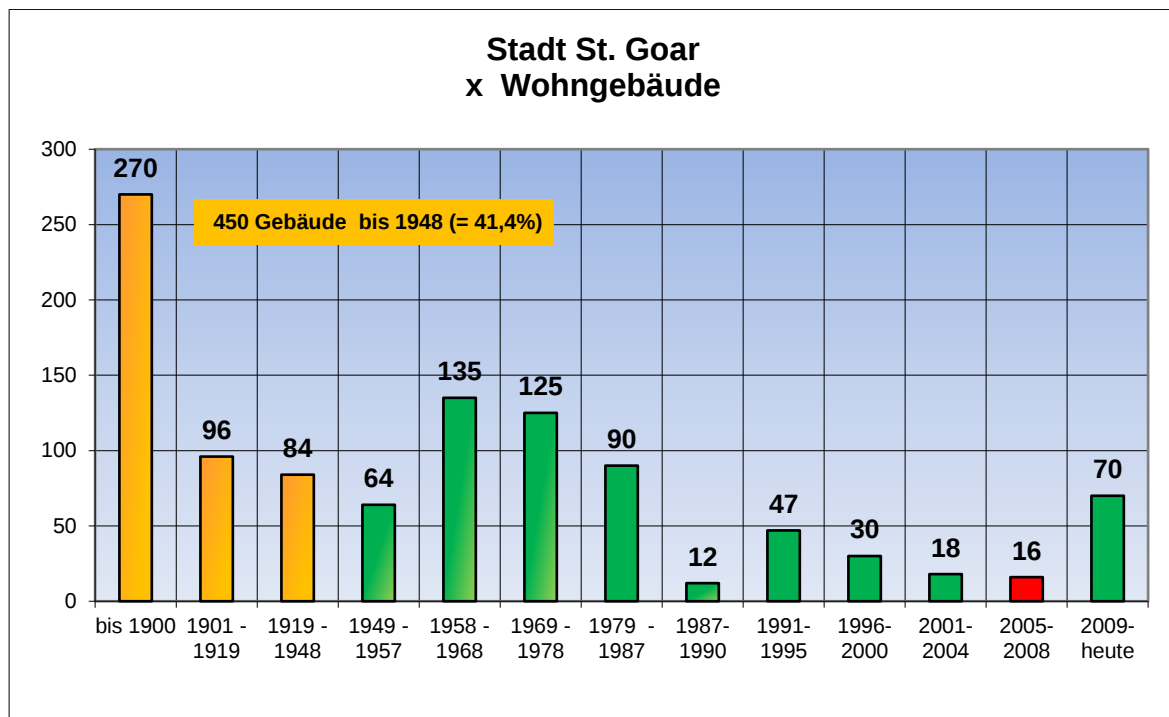


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Online-Portal „Meine Heimat“, Zugriff 25.05.2020



4.2 Ortsbild und Baustruktur

Das Erscheinungsbild der Gesamtstadt wird auch durch die ortsbildprägende Bausubstanz geprägt.



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Online-Portal „Meine Heimat“, Zugriff 25.05.2020

Von den insgesamt 1.085 bis zum Jahr 2018 errichteten Gebäuden wurden 450 Gebäude (rund 42 %) bis 1948 gebaut. Hier wird, rein statistisch betrachtet, die Notwendigkeit zur Erneuerung im privaten Bereich deutlich.

Für Stadtteile ist eine Statistik bzgl. der Baustruktur und Baualter nicht vorhanden. Die Ortsbildsituation und die Baustrukturen in Biebernheim lassen sich dennoch wie folgt charakterisieren und skizzenhaft darstellen:

Die Wohnbebauung im Ortskern von Biebernheim ist geprägt von Gebäuden, die teilweise schon vor 1900 errichtet wurden. Demgegenüber stehen Gebäude jüngeren Baualters bis hin zu Neubauten in den angrenzenden Siedlungserweiterungen (bspw. „Im Stockgarten“). Bei den Hauptgebäuden überwiegt die Zweigeschossigkeit. „Im Stockgarten“ hingegen sind oftmals auch eingeschossige Gebäude vorzufinden. Insgesamt dominiert im Untersuchungsgebiet das Satteldach mit schieferfarbener Dacheindeckung.

Im Ortskern besteht eine höhere bauliche Dichte als in den angrenzenden Quartieren um die „Ringstraße“, „Im Stockgarten“ und entlang der „Pfalzfelder Straße“. Während in der Straße „Im Stockgarten“ eine offene aufgelockerte Einzel- und teilweise auch Doppelhausbebauung vorherrscht, ist der Bereich um die Straßen „An der Bach“ und „Linnengasse“ einer Bauweise ohne Grenzabstand und unregelmäßigen sowie kleineren Grundstücksgrößen geprägt, wodurch oftmals der Eindruck einer geschlossenen Bauweise entsteht.



Die regionstypischen Baustrukturen sind im Ortskern von Biebrnheim noch gut ablesbar. Vor allem die langgestreckten Baukörper mit dem sogenannten "Einfirsthof", welcher Wohn- und Wirtschaftsteil unter einem First vereint, aber auch charakteristische Haus-Hof-Bebauung, beispielsweise in Winkelbauweise, sind vielfach vorhanden.

Seit den 1960er Jahren begann sich die vormals einheitliche Grundstruktur aufzulösen und führte zu einer großen Vielfalt von Bau- und Gestaltformen. Verschiedenste Bauelemente und Materialien sowie das Übertragen (vor-)städtischer Wohnformen auf das Dorf prägen das heutige Ortsbild von Biebrnheim.

Aufgrund einer drohenden Überalterung der Wohnbevölkerung stellt sich in den kommenden Jahren die Aufgabe, eine Folgenutzung sicherzustellen. Anders als in früheren Jahrzehnten ist eine Kontinuität über die Generationen hinweg, wegen stärkerer Wohnstandortmobilität, nicht mehr gegeben.

Im Untersuchungsgebiet sind die bereits realisierten Umnutzungen von ehemaligen Nebengebäuden zu Wohngebäuden auffällig und positiv zu bewerten. Die Reaktivierung der untergenutzten Bausubstanz, sowohl für Wohnzwecke als auch gewerbliche Zwecke (Handwerk, Dienstleistung), ist ein wichtiger Schritt zur Wiederbelebung des gewachsenen Altortbereichs.



An der Bach



Linnengasse

Die Straßenräume werden wesentlich durch die Gebäudestellung beeinflusst. Insbesondere im verwinkelten Straßennetz im alten Ortskern beeinflusst sie den Raumeindruck und macht das unverkennbare „Gesicht“ Biebrnhems aus. Die Raumkanten haben eine Begrenzungs- und Leitfunktion für den Straßenraum. Der Wechsel der Gebäudestellungen - trauf- und giebelständig, offen oder winkelförmig zum Straßenraum - findet sich im gesamten alten Siedlungskern.



Pfalzfelder Straße



Pfalzfelder Straße



Im alten Siedlungsteil Biebernheims ist die Topographie teilweise stark bewegt: Das Gelände fällt mit unregelmäßigem Gefälle kesselförmig zum Dorfplatz in der Ortsstraße „An der Bach“ ab. Die Gebäude mussten in Stellung und Bauweise dem Gelände angepasst werden und staffeln sich so entlang des Höhenniveaus.

Neben den Hofanlagen sind die traufständigen, langgestreckten Baukörper in Biebernheim markant. Die schlichten Baukörper zeichnen sich durch eine klare Fassadengliederung und eine zurückhaltende Formensprache aus. Mit wenigen Ausnahmen sind nahezu alle Gebäude im alten Ortskern gestalterisch überformt.

Zusammenfassend weist der Ortskern von Biebernheim im Bereich des Untersuchungsgebiets ein sehr heterogenes Ortsbild auf, die angrenzenden Bereiche sind wiederum von einer homogenen ein- bis zweigeschossigen offenen und aufgelockerten Bauweise mit Satteldach geprägt.

Baulandpotenzial

Im Bereich der folgenden Straßen liegen insgesamt ca. 5 – 10 bebaubare Grundstücke:

- „An der Bach“
- „Ringstraße“
- „Im Stockgarten“

Da sich diese Baugrundstücke in Privateigentum befinden, hängt eine mögliche wohnbauliche Nachverdichtung von der Bauwilligkeit oder Bereitschaft zur Veräußerung des Grundstücks wesentlich von den Privateigentümern ab. Um im Sinne der „Innen- vor Außenentwicklung“ auch im Stadtteil Biebernheim weiteren Wohnraum mit zeitgemäßen Anforderungen und Qualitäten zu schaffen, sollte eine aktive Baulandmobilisierung betrieben und damit einhergehend ein Baulückenkataster erstellt werden.

Burg Rheinfels

Die Burg Rheinfels, die sich exponiert oberhalb der Kernstadt St. Goar im Übergang zum Flusstal und nördlich des Ortskerns von Biebernheim befindet, wurde aufgrund ihrer historisch-kulturellen sowie touristischen Bedeutung und festgestellter umfangreicher Bausubstanzmängel in das Untersuchungsgebiet aufgenommen. In der Burganlage befinden sich ein Museum mit einem Naturpfad sowie ein Hotel mit gastronomischer Einrichtung. Die Burganlage ist über die Straße „Schlossberg“ (K 100) erreichbar. Dem Innenhof der Burganlage, welcher über eine Holzbrücke erreichbar ist, ist ein Parkplatz vorgelagert, der für eine große Anzahl an (touristischen) Besuchern ausgelegt ist.

„Die Burg Rheinfels wurde von Graf Diether V. von Katzenelnbogen auf einem Bergsporn oberhalb von St. Goar errichtet. Das Erbauungsjahr wird auf 1245 datiert. Seitdem wurde die Burganlage mehrfach an- und umgebaut und unterliegt einem ständigen Wechsel von Eigentümern. Ende des 18. Jahrhunderts wurde die Burganlage durch Sprengungen zerstört und ist seither eine Ruine. Eigentümer der Burg ist seit 1925 die Stadt St. Goar, die verschiedene Teile der Burg in der Vergangenheit sanieren ließ.“⁴

Damit die Burg Rheinfels auch weiterhin als touristische Attraktion für die Stadt St. Goar fungieren kann, werden umfangreiche Sanierungsarbeiten notwendig. Damit soll zum einen weiterhin die Begehrbarkeit für den Publikumsverkehr sichergestellt und zum anderen

⁴ Statisch-Konstruktive Beurteilung der Burganlage. Schwab | Lemke Ingenieurbüro GmbH, S. 3.



die Bedeutung der Burg als wichtiger Anziehungspunkt im Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal gewahrt werden.

Im Rahmen einer statisch-konstruktiven Beurteilung der Burganlage wurde festgestellt, dass dringende Maßnahmen zur Sicherung der Verkehrssicherheit durchgeführt werden müssen. Es wurde dabei erkannt, dass Mauerkronen oft im schlechten Zustand sind. Im Rahmen des Maßnahmenkonzepts zur Sanierung der Burg wurde empfohlen ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, das vor allem Schäden, die auf fehlende Entwässerung oder Abdichtung zurückzuführen sind, zukünftig vorbeugen soll.⁵



Blick von der K 100 auf die Burg Rheinfels



Blick Richtung Innenhof



Innenhof



Zufahrt Parkplatz

⁵ Statisch-Konstruktive Beurteilung der Burganlage. Schwab | Lemke Ingenieurbüro GmbH, S. 21.



Kulturdenkmäler/Denkmalenschutz

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich entsprechend der Liste der Kulturdenkmäler 4 Baudenkmäler und 1 Denkmalzone:

Gebäude	Beschreibung, gem. Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz	Abbildung
"Burg und Festung Rheinfels in St. Goar" (Denkmalzone)	eine der größten Burgruinen am Rhein, bedeutsam sowohl für die Burgenbaukunst der Grafen von Katzenelnbogen im 14. Jh. als auch für den Schloss- und Festungsbau des 16. und 18. Jh. der Landgrafen von Hessen-Kassel; 1245 von Graf Diether von Katzenelnbogen anstelle einer älteren Talburg gegründet; im 13./14. Jh. Ausbau zur Residenz der Niedergrafschaft, im 14./15. Jh. Mittelpunkt am Mittelrhein; 1567-83 Residenz des Landgrafen Philipp II. von Hessen-Rheinfels; ab 1796 durch Sprengung schrittweise zerstört und als Steinbruch genutzt; vier-eckige Kernburg mit nur im Fundament erhaltenem Bergfried; im 14. Jh. Bergfried in "Butterfassform" aufgestockt, "Frauenbau", Schildmauer mit zwei Türmen; 1480-1527 Ausbau zur Festung; Halsgraben zwischen Kernburg und Schildmauer von Tonnengewölbe überdeckt, Rheinseite und zum Gründelbachtal Vorwerke, am Biebrnheim-er Feld Außenwerke; um 1570/80 Ausbau zur Renaissance-Residenz; Anfang 17. Jh. u. a. Minengänge; 2. Hälfte 17. Jh. nochmals Ausbau, 1657-67 Fort "Scharfeneck" und "Noli me tangere", "Neue Ravelin" (heute außerhalb) und "Hohe-Ernst-Schanze"; Denkmalzone umfasst die Festungen inkl. den Berg, auf dem sie steht, und reicht spornartig nach Süden bis zur Stadtmauer, deren Reste in die Denkmalzone aufgenommen sind; dazu gehört auch der Paradeplatz, die sog. "Weiße Villa" oder "Gut Rheinfels"; kurz vor 1900 von dem Fabrikanten	



Reusch errichtet; exponierte Lage neben der Ruine Rheinfels; Putzbau mit gotisierenden Elementen, rustizierter Sockel, Giebelrisalit an der Hangseite, Ständerker an der Talseite, Aussichtsaltan und Turm

Kath. Kapelle St. Maria Regina und St. Leonhard
Ringstraße 9

einschiffiger Saalbau mit Fassadenflankenturm, Beton, 1954-56, Architekt F. Ritter, Spay



An der Bach/
Ecke Linnen-
gasse

Schwengelpumpe, Gusseisen, Rheinböllener Hütte, 2. Hälfte 19. Jh.



Dorfstraße 2

Fachwerkhaus, frühes 18. Jh.





Linnengasse 52/54 zweiflügeliger Fachwerkbau, Walmdach, 18. Jh.



Modernisierungsbedürftige Gebäude

Neben den dargestellten Gebäuden befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebiets zurzeit ca. 144 Gebäude; davon sind 93 Gebäude in einem geringen, 26 Gebäude in einem mittleren und 5 Gebäude in einem hohen modernisierungsbedürftigen Zustand.



Pfalzfelder Straße



Pfalzfelder Straße



An der Bach



Linnengasse



Dorfstraße



Dorfstraße



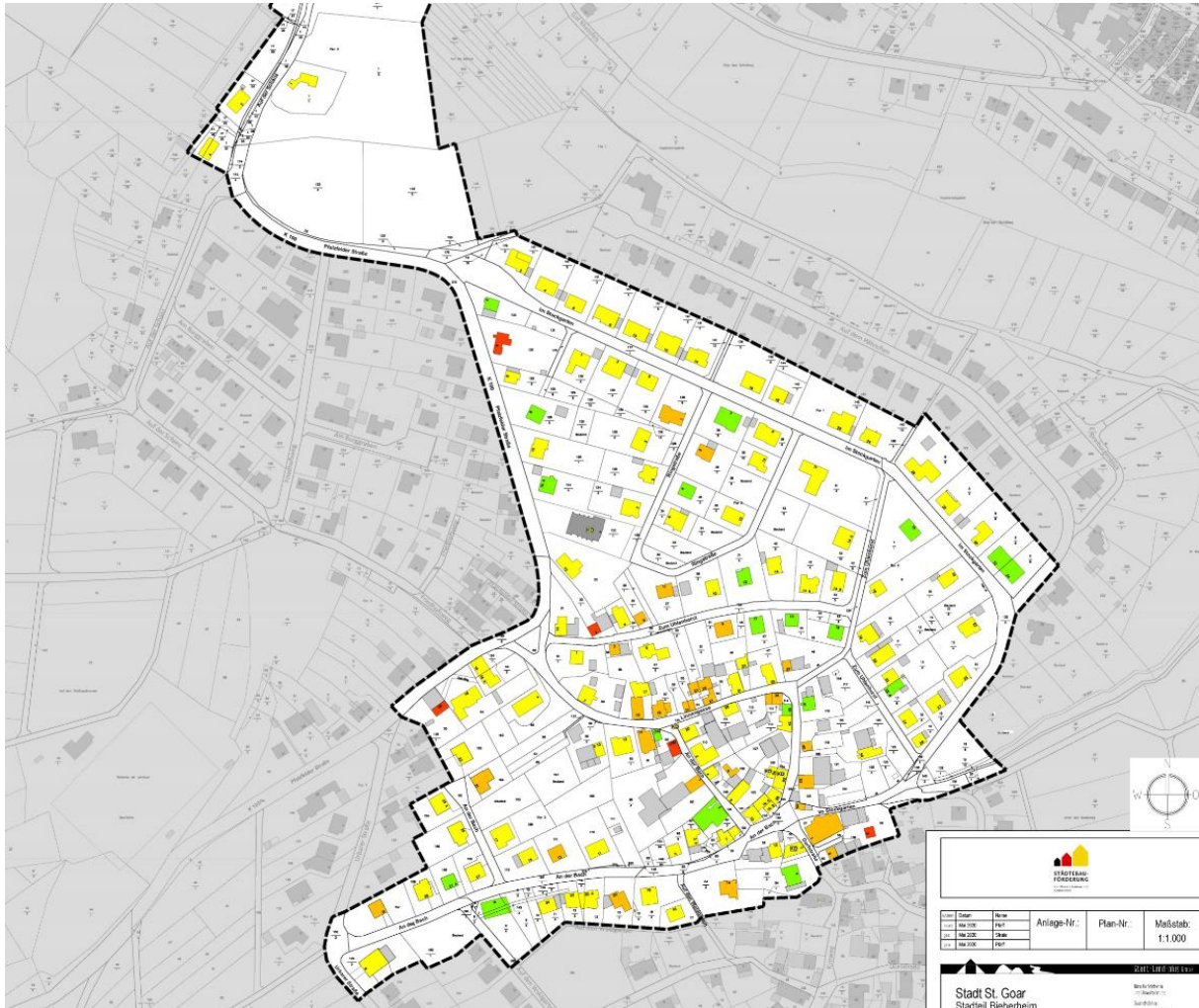
Linnengasse



Linnengasse



Linnengasse



Ausschnitt Analyseplan Gebäudesubstanz, o. M.

Viele Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) weisen gestalterische Mängel auf. Vor allem die Verwendung ortsuntypischer Materialien, im Zuge von unangepassten Renovierungen, stört das Ortsbild. Einige Gebäude im Ortskern haben zudem noch bauliche Mängel und sind sanierungsbedürftig. Mit den Mängeln in der Bausubstanz geht häufig auch die unbefriedigende Gestaltung, bzw. die starke Versiegelung der privaten Freiflächen einher.

Um diese gewachsene und für Biebernheim charakteristische Baustruktur zu bewahren, besteht Handlungsbedarf. Ziel muss es sein, die Wohnbebauung baustrukturell zwar zu erhalten, jedoch auch an zeitgemäße Wohnstandards anzupassen und in verträglichem Maß weiterzuentwickeln. Bei einer baulichen Nachverdichtung sollte die städtebauliche Verträglichkeit berücksichtigt werden.

Hier gilt es, unter verstärkter Anwendung einer Modernisierungsrichtlinie, die Baustruktur im Gebiet nach und nach zu verbessern. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die Eigentümer in den Prozess der städtebaulichen Erneuerung im Rahmen eines breit angelegten Informations- und Beteiligungsprozesses mit einzubeziehen und durch Beratung und Sensibilisierung der Eigentümer einem Identitätsverlust Einhalt zu gebieten. Der Beteiligungsprozess setzt dabei insbesondere auf Information, Motivation und Beratung.



4.3 Nutzungen, Wohnen und Infrastruktur

Wohnen

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist vorwiegend von Wohnnutzung geprägt. Lediglich im Ortskern besteht teilweise eine Mischung aus Einzelhandel/Gewebe und Wohnnutzung. Um die Wohnfunktion im Untersuchungsgebiet und damit im Ortskern Biebernheim zu erhalten, müssen Konzepte zur Innenentwicklung, zum Leerstandsmanagement, zur energetischen Gebäudesanierung und zur Wohnumfeldverbesserung entwickelt werden. Mit einem attraktiven Wohnangebot im Ortskern wird dem städtebaulichen Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vor allem auch unter energetischen Gesichtspunkten Rechnung getragen.

Einzelhandel und Dienstleistungen und Gastronomie

Der Stadtteil Biebernheim hat mit Ausnahme der Bäckerei in der Ortsstraße „Auf den Waldgärten“ keine weiteren Einrichtungen zur Grundversorgung im Nahbereich. Dies ist auf die Nähe zur Kernstadt St. Goar zurückzuführen, in welcher Einrichtungen zur Versorgung, auch über den täglichen Bedarf hinausgehend, vorhanden sind.

Die **öffentlichen Einrichtungen** im Untersuchungsgebiet sind neben der Burg Rheinfels die Alte Schule, die katholische Kapelle, der Friedhof mit Leichenhalle, das Backhaus, sowie die Feuerwehr in der Ortsmitte. Der Kindergarten und die Grundschule befinden sich in der Kernstadt St. Goar, weiterführende Schulen in St. Goarshausen, Oberwesel und Boppard.

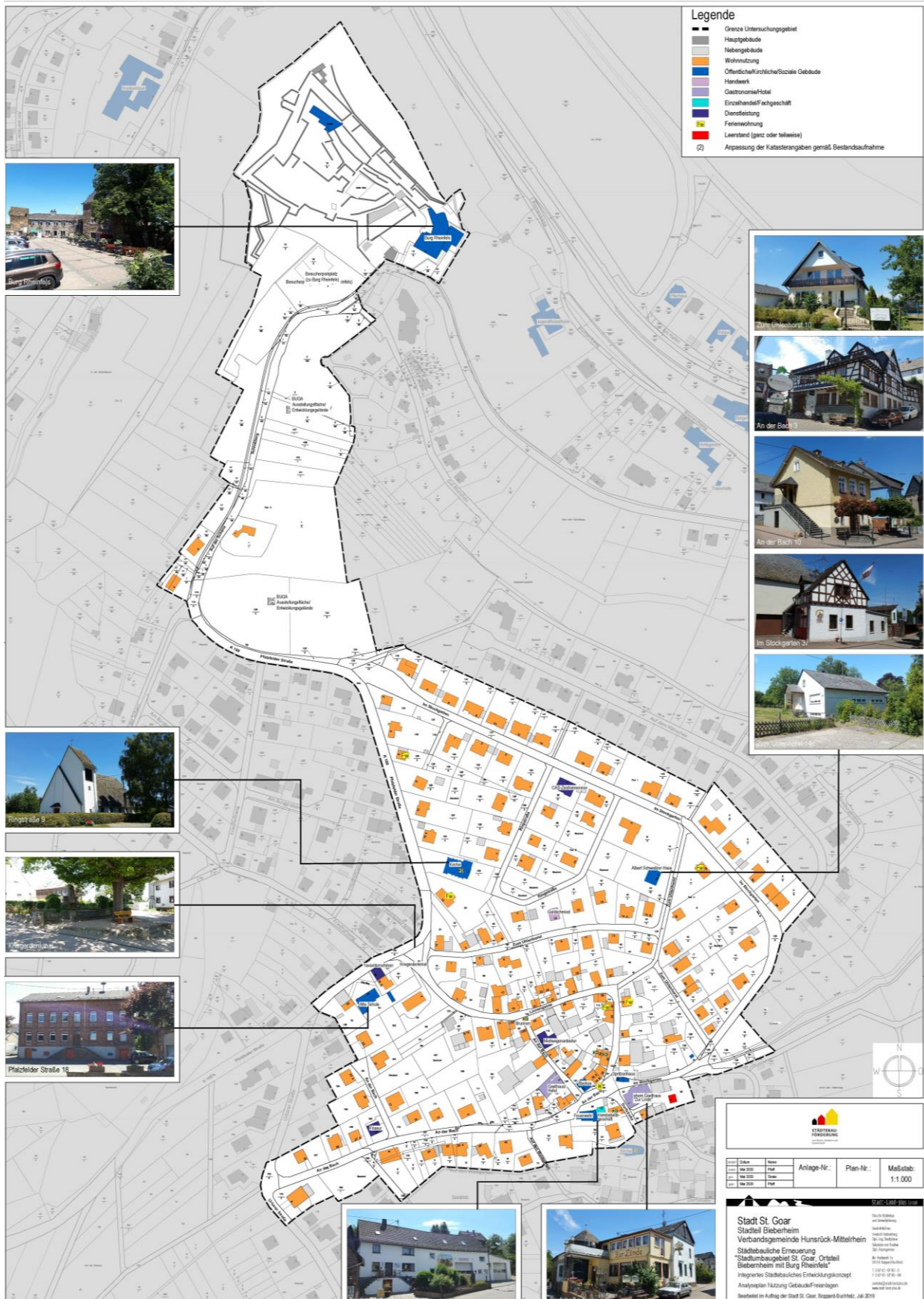
Im Untersuchungsgebiet gab es zwei Gaststätten. Die ehemalige Gaststätte („Zur Linde“) befindet sich im sanierungsbedürftigen Zustand und soll im Rahmen dieses Förderprogramms saniert und zu einem Dorfgemeinschaftshaus umgebaut werden. Die andere Gaststätte ist mittlerweile ein Beherbergungsbetrieb. Darüber hinaus wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet fünf Ferienwohnungen bzw. Gästezimmer erhoben.

Des Weiteren sind folgende Dienstleistungsbetriebe im Untersuchungsgebiet ansässig:

- Mietwagenanbieter
- Handarbeitsgeschäft
- Taxiunternehmen
- CAD-Zeichenservice
- Goldschmied
- Friseur

Leerstandssituation

Es befanden sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Juli 2019) nur ein Leerstand im Untersuchungsgebiet.





Gasthaus „Zum Rebstock“



Feuerwehr, An der Bach



Ehemaliges Gasthaus „Zur Linde“



„Alte Schule“, Pfalzfelder Straße



4.4 Verkehr, Parken und Straßenraum

Das Untersuchungsgebiet ist mit der Kreisstraße K 100 an die Bundesstraße 9 und an die Bundesautobahn BAB 61 und somit an das regionale bzw. überregionale Straßennetz angeschlossen. Mit der K 95 tangiert eine weitere klassifizierte Straße die südliche Ortslage von Biebernheim. Sie verbindet den Stadtteil mit dem benachbarten Urbar.

Mit Ausnahme der genannten K 100, der Pfalzfelder Straße, besteht in Biebernheim ausschließlich Ziel- und Quellverkehr. Die klassifizierten Straßen fungieren auch als Sammelstraßen. Weitere wichtige innerörtliche Sammelstraßen sind die „Urbarer Straße“ und der „Kuhweg“, die Biebernheim an die K 95 anbinden. Darüber hinaus übernimmt die Ortsstraße „Im Stockgarten“ eine Sammelfunktion. Die Ortseingänge zum Stadtteil Biebernheim zeichnen sich durch eine vegetative Gestaltung und eingefriedete Wohnflächen aus.



Ortseingang Nord



Ortseingang Süd

Mit Hinblick auf den baulichen Zustand der Straßen werden im westlichen Untersuchungsgebiet grundsätzlich gestalterische und funktionale Aufwertungen notwendig. Insbesondere in den Straßen „An der Bach“ und „Im Stockgarten“ bestehen aufgrund stark beschädigter Oberflächen dringende Sanierungs- und Handlungsbedarfe. Auch mit Bezug auf geringe Gehwegbreiten und die Qualität der Fußgängerwege im Kontext der Barrierefreiheit besteht entlang der „Pfalzfelder Straße“ und „Im Stockgarten“ Aufwertungsbedarf. Im Ortskernbereich hingegen befinden sich gut gestaltete und ansprechende Straßenräume.

Straßenräume nehmen oftmals die Funktion eines Quartierseingangs ein. Diese sollten übersichtlich, gleichermaßen für alle Verkehrsteilnehmer optimal nutzbar und einladend gestaltet sein. Der Knotenpunkt „Im Stockgarten“ / „Pfalzfelder Straße“ nimmt eine solche Funktion ein, ist jedoch im Hinblick auf die Überquerbarkeit nur unzureichend gestaltet. Insbesondere können dadurch Gefahrensituationen hervorgerufen werden. Auch mangelt es an Übersichtlichkeit und einer attraktiven Straßenraumgestaltung wie bspw. Straßenbäumen.



Straße „An der Bach“, Feuerwehr



„Im Stockgarten“



Kreuzung Pfalzfelder Straße“ / „Im Stockgarten“ von Westen und Süden



„An der Bach“



Urbarer Straße





Parken

Im Untersuchungsgebiet sind nur wenige zusammenhängende Parkflächen vorhanden. An der katholischen Kapelle, sowie im Kreuzungsbereich der Straßen „Zum Uhlenhorst“ / „Im Stockgarten“ befinden sich öffentliche Parkflächen. Im Bereich der Burganlage liegt ein kostenpflichtiger Besucherparkplatz. Im alten Ortskern Biebernheims, insbesondere im Bereich der beiden (ehemaligen) Gaststätten und des Feuerwehrgerätehauses, herrscht daher Parkplatzmangel. Bei Veranstaltungen auf der Burg Rheinfels oder auf dem Sportplatz werden auch die innerörtlichen Straßen als Parkraum genutzt.



Parkplatz Zum Uhlenhorst / Im Stockgarten



**Kostenpflichtiger Besucherparkplatz,
Burg Rheinfels**



Parkplatz Ringstraße

Fußgänger/Radfahrer

Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es keine ausgewiesenen Fahrradwege oder Ladestationen für E-Bikes. Hier besteht mit Hinblick auf die touristische Entwicklung der Stadt St. Goar erheblicher Handlungsbedarf. Bei einer Umgestaltung von Straßenräumen sollte die Anlage von Radwegen im Einzelfall berücksichtigt werden.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich darüber hinaus zwei Fußwegeverbindungen zwischen der Straße „Im Stockgarten“ und der Straße „Auf dem Hähnchen“, die die fußläufige Anbindung des nördlichsten Wohnquartiers mit dem Ortskern herstellen.

Mit Hinblick auf die Gestaltung der Flächen für die Bundesgartenschau 2029 und die geplanten Ausstellungsflächen zwischen Burg Rheinfels und der südlichen Ortslage ist in Abstimmung mit dem Gestaltungskonzept der Ausstellungsflächen ein Fußwegekonzept zu erarbeiten und dabei auch die Anbindung zwischen der Burg Rheinfels und der Ortslage herzustellen.



ÖPNV/Busanbindung

Biebernheim ist über den Bahnhof in St. Goar an das Schienennetz mit Regionalverkehr auf der linksrheinischen Strecke Koblenz – Mainz (Kursbuchstrecke 471 Koblenz-Mainz) angebunden. Das angebotsorientierte, getaktete Fahrplanangebot umfasst einen durchgehenden Stundentakt. Zusätzliche Verstärkerzüge (morgens und mittags) verdichten den Takt.

Biebernheim wird durch die Linien 681 und 685 (Engelsburg/Fähre – Oberwesel – Urbar – St. Goar) der KVG Zickenheiner GmbH angedient. Im Stundentakt verkehrt die Buslinie 685 zum Bahnhof und der Fähre, in der Kernstadt zwischen 5.27 Uhr und 21.35 Uhr wochentags, samstags ab 7.32 Uhr und sonntags ab 9.02 Uhr.

Im Stadtteil Biebernheim bestehen drei Bushaltestellen. Die westliche Bushaltestelle ist im Friedhofsweg, die nördlichste in der Straße „Im Stockgarten“ und die dritte in der Ortsmitte (Am Backhaus). Auch im Bereich der Burg Rheinfels ist eine weitere Bushaltestelle vorhanden. Darüber hinaus gibt es in der Saison den sog. „Burgexpress“ (eine Bimmelbahn), der ab der Stiftskirche am Marktplatz aus, die Burg anfährt.

Die Stadt St. Goar und ihr Stadtteil Biebernheim sind zusammenfassend gut an den öffentlichen Nahverkehr im Stundentakt angebunden.

4.5 Grün- und Freiflächen

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und die Bedeutung für den Naturschutz und die Landespflege kommen den Grün- und Freiräumen – insbesondere auch in ländlich geprägten Räumen – eine besondere Rolle zu.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets im Bereich des Ortskerns befinden sich keine zusammenhängenden erlebbaren und nutzbaren Grün- und Freiflächen. Lediglich der Kreuzungsbereich „An der Bach“, „Dorfstraße“ und „Linnengasse“ im Bereich der Feuerwehr lässt sich im Entferntesten als von Verkehrsstraßen geprägter Dorfplatz begreifen. Auch fehlt es im Untersuchungsgebiet an Kinderspielflächen.

Im Bereich des Kriegerdenkmals (Kreuzungsbereich „Pfalzfelder Straße“, „Linnengasse“ und „Zum Uhlenhorst“) befindet sich der einzige Platz im Untersuchungsgebiet, welcher dreiecksförmig ausgebildet und von einer sehr dominanten Eiche geprägt ist. Das umfangreiche Blätterdach dieser Eiche spendet einen großzügigen Schatten im Sommer. Der direkte Vorplatz des Denkmals ist jedoch im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität (Sitzmöglichkeit) verbesserungswürdig. Das Denkmal selbst wendet der „Pfalzfelder Straße“ den Rücken zu. Der Bereich ist mit einer Hecke gut vom fließenden Verkehr abgeschirmt. Im Umfeld der katholischen Kapelle befinden sich größere Freiflächen, die jedoch nicht als qualitätsvolle Aufenthaltsräume fungieren. Zudem besteht keine Fußwegeverbindung zwischen dem Platz am Kriegerdenkmal und der Kirche.

Im Bereich des Ortskerns („An der Bach“, „Linnengasse“) mangelt es aufgrund einer höheren baulichen Dichte und teils groß versiegelten Hofbereichen an Begrünungen auf privaten Grundstücken. In den erweiterten Wohnquartieren (bspw. „Im Stockgarten“, „Ringstraße“) befinden sich stark begrünte private Grundstücke, die teilweise einen hohen Bestand an hochstämmigen Bäumen aufweisen.



Grundsätzlich ist festzustellen, dass im öffentlichen Bereich nur wenige Straßenbäume gepflanzt sind. Hier besteht auch mit Hinblick auf die Attraktivierung des Ortsbildes und klimaanpassender Maßnahmen dringender städtebaulicher Handlungsbedarf. Auch die Anlage und Gestaltung neuer öffentlicher Grün- und Freiflächen im Ortskernbereich sollte je nach Möglichkeit erfolgen.

BUGA-Ausstellungsflächen

Im Bereich der avisierten Ausstellungsflächen der Bundesgartenschau 2029⁶ im nördlichen Untersuchungsgebiet fehlt es zum einen an verbindenden Fußwegen zwischen der Burg Rheinfels und dem Ortskern von Biebernheim, zum anderen stellt dieser Bereich grundsätzlich keine parkartige Ausstellungsfreifläche dar, die es im Rahmen dieser Gesamtmaßnahme zu schaffen gilt.

Gewässer

Durch das Untersuchungsgebiet verläuft der Lohbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Er entspringt südwestlich der Ortslage von Biebernheim und verläuft in verrohrter Form zentral durch den Ortskern. Im südöstlichsten Bereich des Untersuchungsgebiets („Im Stockgarten“ / „Seelenweg“) tritt der Lohbach wieder zu Tage und verlässt in einem natürlichen talwärts fließenden Bachlauf die Ortslage von Biebernheim und mündet nordöstlich in den Rhein. Insgesamt ist der Lohbach im Untersuchungsgebiet aufgrund seiner Verrohrung nicht zugänglich, wahrnehmbar und letztlich nicht erlebbar.

⁶ Es wird darauf hingewiesen, dass die avisierten Ausstellungsflächen im Bereich der nicht mehr vorhandenen Festungsanlagen der Burg Rheinfels liegen. Quelle: Schematische Übersicht Burgruine /Festung Rheinfels – St. Goar. GDKE Landesdenkmalpflege. Plansammlung Inv.Nr.: 19374/3. Januar 2020.



4.6 Tourismus

Die Stadt St. Goar liegt im UNSESCO-Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ und ist ein staatlich anerkannter „Fremdenverkehrsort“. Dies hat eine nicht unerhebliche Auswirkung auf die Entwicklung im Tourismus. Daten über die Anzahl der Gäste liegen zuletzt nur für das Jahr 2012 vor. In diesem Jahr betrug die Zahl der Gäste 54.433. Im Jahr 2016 gab es 86.182 Übernachtungen bei einer Bettenauslastung von 29,9 %. 2019 standen in der Stadt St. Goar 768 Betten in 48 Betrieben zur Verfügung. Insgesamt kann keine Aussage über die touristische Entwicklung aufgrund einer fehlenden Datengrundlage getroffen werden.

Die Stadt St. Goar gehört zum UNESCO Welterbe „Oberes Mittelrheintal“. Das Obere Mittelrheintal zeichnet sich vor allem durch Weinbau, Schifffahrt und Tourismus aus. Wahrzeichen der Stadt St. Goar ist die Burg Rheinfels.

Der Stadtteil Biebernheim besitzt ein gutes touristisches Potenzial. Dazu zählen ein charakteristisches Ortsbild, eine reizvolle Landschaft, sowie die günstige Lage im Mittelrheintal; Jedoch wird dieses Potenzial nicht optimal genutzt. Es gilt mittel- bis langfristig ein Tourismuskonzept zu entwickeln, das eingebettet in ein Konzept der Stadt St. Goar die Besonderheiten von Biebernheim herausstellt. Die Schaffung nutzergerechter Übernachtungsmöglichkeiten, sowie eines vielfältigen gastronomischen Angebots stehen dabei an oberster Stelle. Die Ergänzung der entsprechenden Ausschilderung ist ebenso für die Entwicklung des Tourismus wesentlich. Durch eine stetige Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur kann Biebernheim, auch aufgrund seiner Lage im UNESCO-Welterbe „Oberes Mittelrheintal“, eine wichtige Rolle einnehmen.

Vor dem Hintergrund der BUGA 2029 und einer angestrebten Sanierung der Burg Rheinfels ist zukünftig mit einer weiteren starken touristischen Belebung der Stadt St. Goar, sowie des Stadtteils Biebernheim zu rechnen.



4.7 Abgrenzung des Programmgebiets

Die Ergebnisse der städtebaulichen Voruntersuchungen zeigen den Erneuerungsbedarf innerhalb des Untersuchungsgebietes auf. Das vorgesehene Programmgebiet „Stadtteil Biebernheim mit Burg Rheinfels“ wird in seiner Ausdehnung und einer Größe von rund 21 ha bestätigt.



Gebietsabgrenzung des Programmgebiets, o. M.



5. Städtebauliche Missstände nach BauGB

Die für die Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Programmgebiets ursächlichen städtebaulichen Missstände werden durch die, in Kapitel 1 thesenhaft aufgeführten, Defizite hervorgerufen. Nach § 136 (3), Sätze 1 und 2 BauGB ist u.a. dann von städtebaulichen Missständen auszugehen, wenn:

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

- a) Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,*
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,*
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,*
- d) die Auswirkung einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,*
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,*
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,*
- g) die vorhandene Erschließung;*

die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf

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

nicht gewährleistet ist.

Die in diesem Kriterienkatalog genannten städtebaulichen Missstände, so das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen, liegen im Programmgebiet vor:

- hohe Anzahl an sanierungsbedürftiger (privater) Bausubstanz, insbesondere im zentralen Stadtteil Biebrnheim,
- fehlender öffentlicher Freiraum in den Quartieren aufgrund enger Bebauung (Nebengebäude in den Innenbereichen),
- fehlende Aufenthaltsqualität innerstädtischer Freiflächen, bspw. im Bereich der BUGA-Ausstellungsflächen,
- fehlende funktionale und gestalterische Verbindungen zwischen einzelnen Stadtbereichen.
- hoher Sanierungsbedarf der Burganlage Rheinfels aufgrund fehlender Verkehrssicherheit,
- Ausbau- und sanierungsbedürftige Verkehrsanlagen mit Hinblick auf fehlende Fußwege und Barrierefreiheit.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und die daraus entwickelten Planungsziele sehen punktuelle Veränderungen in der Ortskernstruktur vor, ohne jedoch die charakteristischen Merkmale zu beeinträchtigen. Tiefgreifende Eingriffe in private Belange werden durch die städtebauliche Erneuerung nicht erwartet. Im Gegenteil: Es wird eine Initialzündung für private Veränderungen und Investitionen geschaffen.



6. Modernisierungsrichtlinie

Mit Hilfe des Städtebauförderungsprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ werden städtebauliche Maßnahmen im Programmgebiet „Stadtteil Biebernheim mit Burg Rheinfels“ unterstützt, um insbesondere die denkmalwerte und baukulturell prägende Bausubstanz und damit das Stadtbild zu sichern und zu erhalten. Ein wichtiger Baustein des Programms sind dabei private Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen. Dies erfordert die Aufstellung einer Modernisierungsrichtlinie, um damit ein abgestimmtes Regelungsinstrument für die zukünftige Förderung privater Investitionen zu erhalten.

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

Im Zuge der Erarbeitung einer entsprechenden Modernisierungsrichtlinie werden folgende Förderhöhen, in Anlehnung an die Modernisierungsrichtlinie für die Kernstadt St. Goar, bislang favorisiert: Die Förderung erfolgt als Zuschuss und wird im Regelfall begrenzt auf 25 % der förderfähigen Gesamtkosten bzw. max. 25.000 EUR pro Einzelfall.

Mit diesem Instrument ist die Stadt in der Lage, zukünftig umfassende Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden finanziell zu unterstützen, getreu dem Motto: „Die Menschen, die sich mit ihrem Wohn- und Arbeitsumfeld identifizieren, sind bereit, langfristig dort zu wohnen und in ihr Eigentum zu investieren!“

Baurechtliche Vorschriften werden durch die Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung nicht berührt. Der Eigentümer ist verpflichtet, die gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Bei Kulturdenkmälern besteht bspw. die Pflicht einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.



6.1 Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Sanierungsbedarf

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

B 1 guter Zustand - ggfs. Einzelfallprüfung notwendig	kein Instandsetzungsbedarf erkennbar Bsp.: Gebäude ohne Mängel oder Neubaugebäude
B 2 leichte Mängel - ggfs. Einzelfallprüfung notwendig	Instandsetzung erforderlich Bsp.: Leichte Mängel wie gestalterische Überformung durch die Verwendung ortsuntypischer Materialien, optische Verschlechterung des Gesamteindrucks durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkung Dritter.
B 3 mittlere Mängel - Förderung möglich	Modernisierung erforderlich Bsp.: Beeinträchtigung des Straßen-/Ortsbildes, Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung, Missstände liegen vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.
B 4 erhebliche Mängel - Förderung möglich	Sanierung erforderlich Bsp.: Erhebliche Beeinträchtigung des Straßen-/Ortsbildes, erhebliche Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung, erneuerungsbedürftige bauliche Anlage.
S Sonstige - Einzelfallprüfung notwendig	Bsp.: Nebengebäude

Einordnung in vier bauliche Qualitätsstufen

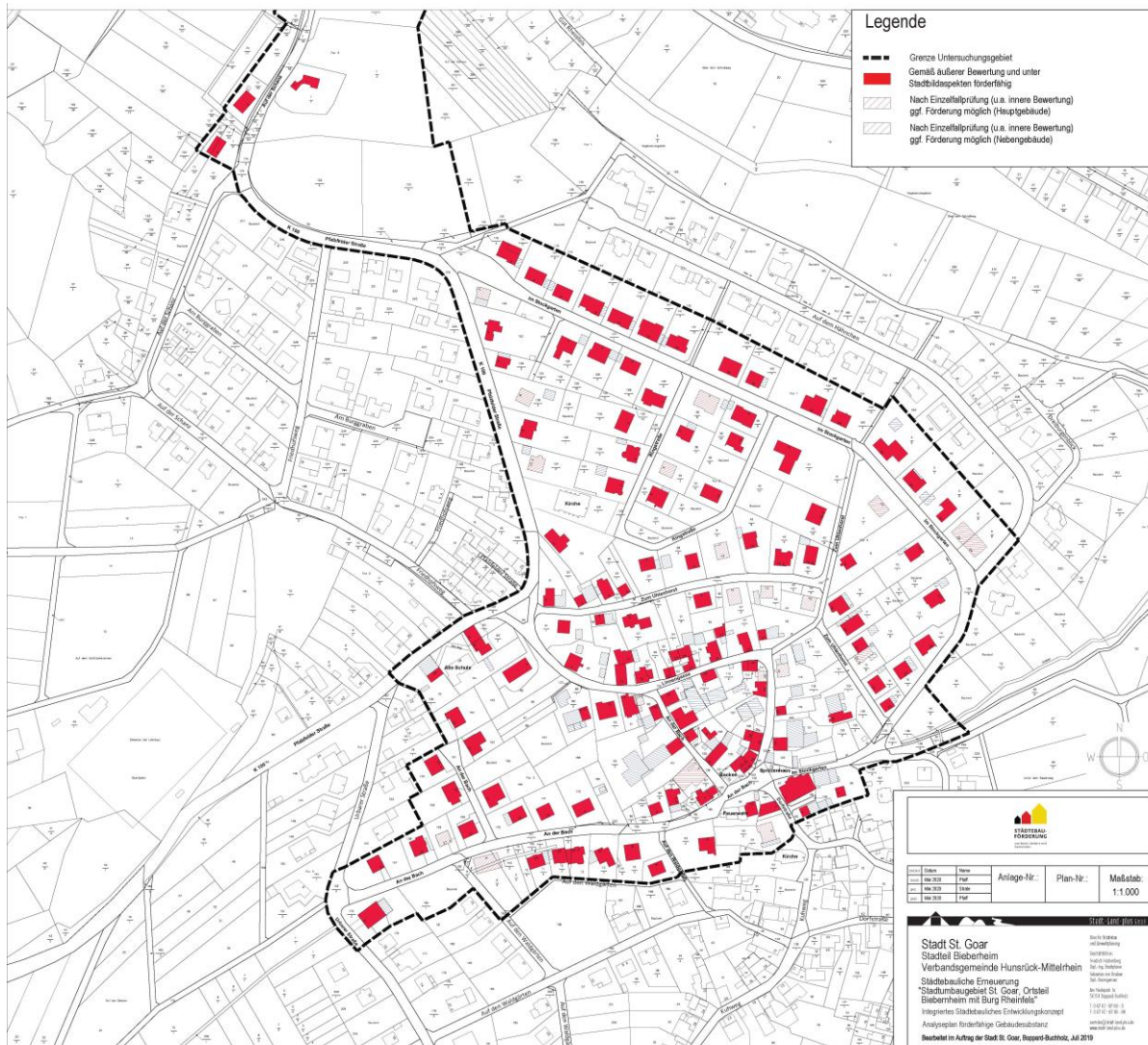
Bausubstanzbewertung

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

Auf Basis der durchgeführten Bausubstanzbewertung fand eine Vorabstimmung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) über die Festlegung der förderfähigen Gebäude statt. Die vorabgestimmte Förderfähigkeit der Gebäude im Programmgebiet wurde im Rahmen einer Abstimmung mit der ADD im Juni 2020 nach den folgenden Kriterien hinsichtlich des Modernisierungsbedarfs bestätigt:

- kein Bedarf (20 Gebäude)
- geringer Bedarf (93 Gebäude)
- mittlerer Bedarf (26 Gebäude)
- hoher Bedarf (5 Gebäude)

Seitens der ADD wurden 124 Gebäude als grundsätzlich förderfähig eingestuft.



Plan: Förderfähige Gebäudesubstanz, o. M.

Ziel ist es, dass im Förderzeitraum bis zu 20 Maßnahmen angegangen und realisiert werden. Dieser Wert wird als realistisch angesehen, da nicht alle Eigentümer eine Sanierung vorsehen bzw. über das notwendige Eigenkapital darüber verfügen.



7. Leitlinien/Räumliches Leitbild und Handlungsfelder

Die Leitlinien für die zukünftigen Planungen im Stadtteil Biebernheim werden durch die Formulierung von Handlungsfeldern, Maßnahmen und Prioritäten konkretisiert. Dazu werden die bestehenden Entwicklungschancen, die ortsspezifischen Strukturen und Problempunkte zusammenhängend betrachtet. Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept fasst die konzeptionellen Ziele und Maßnahmen aus den unterschiedlichen Handlungsfeldern der Stadtteilentwicklung zusammen.

Leitlinien/Leitbild

Die zukünftige Entwicklung Biebernheims erfordert eine Aufwertung des zentralen Ortskerns, sowie nördlich angrenzender Wohnquartiere und wichtige Erschließungsstraßen.

Der Stadtteil Biebernheim sowie die Burg Rheinfels bieten aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur, ihrer historischen und kulturellen Bezüge weitreichende Potenziale sich als lebendiger Tourismus- und Wohnschwerpunkt mit hoher regionaler Strahlkraft weiterzuentwickeln. Die Stadt St. Goar soll damit zukünftig auch weiterhin als historischer, kultureller und identitätsstiftender Ankerpunkt im Oberen Mittelrheintal fungieren.

Das Leitbild sieht eine **Stärkung der Wohnfunktion** und damit einhergehend eine **Dorfentwicklung** vor. Dabei kommt der **städtebaulichen Erneuerung verschiedener** Straßenräume, Fußwege und Freiräume eine Schlüsselstellung zu. Durch die öffentlichen Maßnahmen im Rahmen des Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“, die zu einer deutlichen Aufwertung des Stadtbildes beitragen, werden auch Impulse für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch die Einwohnerschaft gesetzt. Generell gilt es, den Stadtgrundriss im Ortskern zu erhalten. Unter Wahrung der Kriterien Luft, Licht, Verkehr und Nachbarschaften sind die Innenbereiche moderat zu verdichten, um zeitgemäßes und „neues“ Wohnen in verträglichem Maße zu gewährleisten.

Durch die **Sanierung und den Erhalt der Burg Rheinfels** und die **Schaffung und Gestaltung von Ausstellungsflächen** im Rahmen der Bundesgartenschau 2029 entstehen zukünftig Chancen und Synergien für die weitere kulturelle und touristische Entwicklung im Sinne einer positiven Wirkungskette. Zudem ist es essentiell zwischen den einzelnen Teilräumen (Burganlage, Ausstellungsflächen BUGA und dem Ortskern) wichtige **Wegeverbindungen** zu **schaffen** und attraktiv zu gestalten.

Das folgende räumliche Leitbild zeigt die wesentlichen Konzentrationspunkte zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes und dient als Grundlage für die Erarbeitung konkreter Maßnahmen und des Rahmenplanes.



Räumliches Leitbild, o. M.



Die wichtigsten **Leitlinien** in den verschiedenen **Handlungsfeldern** werden stichwortartig aufgezählt und erläutert. Die Aufzählung ist **nicht abschließend und zunächst ohne eine Einstufung in Prioritäten** zu verstehen.

Die Realisierung der damit verbundenen Maßnahmen hängt von der Entwicklung vieler Faktoren ab und kann je nach finanzieller Situation der Stadt und Wichtigkeit auch parallel angegangen werden.

Handlungsfeld: Ortsbild und Baustruktur

- Sanierung der Burg Rheinfels
- Stabilisierung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung durch Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnumfeldes, Neuordnung, Flächenfreilegung und ergänzende Bebauung (Nachverdichtung, Innenentwicklung)
- Erneuerung und Sanierung der vernachlässigten und zum Teil verunstalteten Bausubstanz (Beseitigung der städtebaulichen Missstände und In-Wert-Setzung)
- Ortsbildpflege insbesondere im Bereich ortsbildprägender Gebäude und Ensembles (Fassadengestaltung) durch ständige Beratung

Handlungsfeld: Nutzungen/Wohnen und Infrastruktur

- Schaffung von Wohnraum durch die Wieder- und Umnutzung von geeigneten Gebäudeerständen und Nachverdichtung
- Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes innerhalb der Ortslage von Biebrnheim
- St. Goar und damit Biebrnheim als attraktiven Wohnstandort bewerben
- Drohenden Leerstand vorbeugen durch eine potenzielle Leerstandsermittlung
- Schaffung eines Dorfgemeinschaftshauses

Handlungsfeld: Verkehr, Parken, Straßenraum

- Ortsgerechter Straßenausbau in den Straßen „Im Stockgarten“, und „An der Bach“
- funktionaler und gestalterischer Umbau des Knotenpunktes „Pfalzfelder Straße“ / „Im Stockgarten“
- Schaffung attraktiver Fußwegeverbindungen im Kontext einer barrierefreien Gestaltung

Handlungsfeld: Freiraum

- Umgestaltung des Platzes am Kriegerdenkmal
- Gestaltung der BUGA-Flächen zwischen Burg Rheinfels

Handlungsfeld: Kultur und Tourismus

- Erhalt und Weiterentwicklung der touristischen und kulturellen Infrastruktur
- Angebote für den Tagestourismus erweitern und publizieren
- Verbindung von Gastronomie und Tourismus



8. Entwicklungskonzept (Rahmenplan) und Maßnahmen

Das umfassende Entwicklungskonzept – mit Aussagen zur Nutzung und baulich-räumlichen Gestaltung – stellt die maßgeblichen Ziele und Maßnahmen plakativ und zusammenfassend dar und enthält Aussagen zu den einzelnen Konzeptbausteinen.

8.1 Konzeptbeschreibung

Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist es, den Ortskern von Biebernheim in seinen bisherigen Strukturen zu stärken und weiter zu entwickeln. Die Innenentwicklung muss städtebaulich attraktiviert werden, auch um eventuell drohenden Leerständen stärker entgegen zu wirken. Eine einheitliche und ordnende Gestaltung wirkt unterstützend und führt zu einer stärkeren Belebung, sowohl durch ansässigen Einwohner, als auch Besucher.

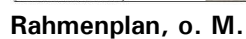
Mit der Sanierung der Burg Rheinfels und angrenzender Bereiche, sowie der Gestaltung der BUGA Flächen zwischen Burg Rheinfels und dem Stadtteil Biebernheim, wird eine weitere touristische Entwicklung der Stadt St. Goar angestoßen. Durch die Gestaltung der BUGA-Flächen wird eine Verbindung zum Stadtteil Biebernheim geschaffen, von der der Stadtteil mit Hinblick auf die touristische Entwicklung profitieren wird. Damit einhergehen die zusätzliche Belebung der öffentlichen Räume, sowie eine vermehrte Nutzung der ansässigen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, als auch einer eventuellen Neuansiedlung von gastronomischen Betrieben.

Das Programmgebiet erfährt durch Modernisierungsmaßnahmen an modernisierungs- und sanierungsbedürftigen Gebäuden im Privatbesitz eine gestalterische Aufwertung. Die Eigentümer werden mit der Aufnahme in das Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und der städtischen Modernisierungsrichtlinie finanziell unterstützt. Gestalterisch sollte unbedingt auf regional typische Materialien und Baustile geachtet werden, da sie den Gesamteindruck des Stadtteils fördern und stärken.

Eine weitere Aufwertung des Ortsbildes wird durch eine ortsgerechte Straßenraumgestaltung und durch eine Aufwertung öffentlicher Plätze und Freiflächen erreicht. Die Neugestaltung des zentralen Platzes am Kriegerdenkmal führt zu einer neuen Belebung im Programmgebiet. Durch vereinzelte Verbesserungen der Fußwegeverbindungen wird der Straßenraum für Fußgänger optimiert und Wegeverbindungen hergestellt.

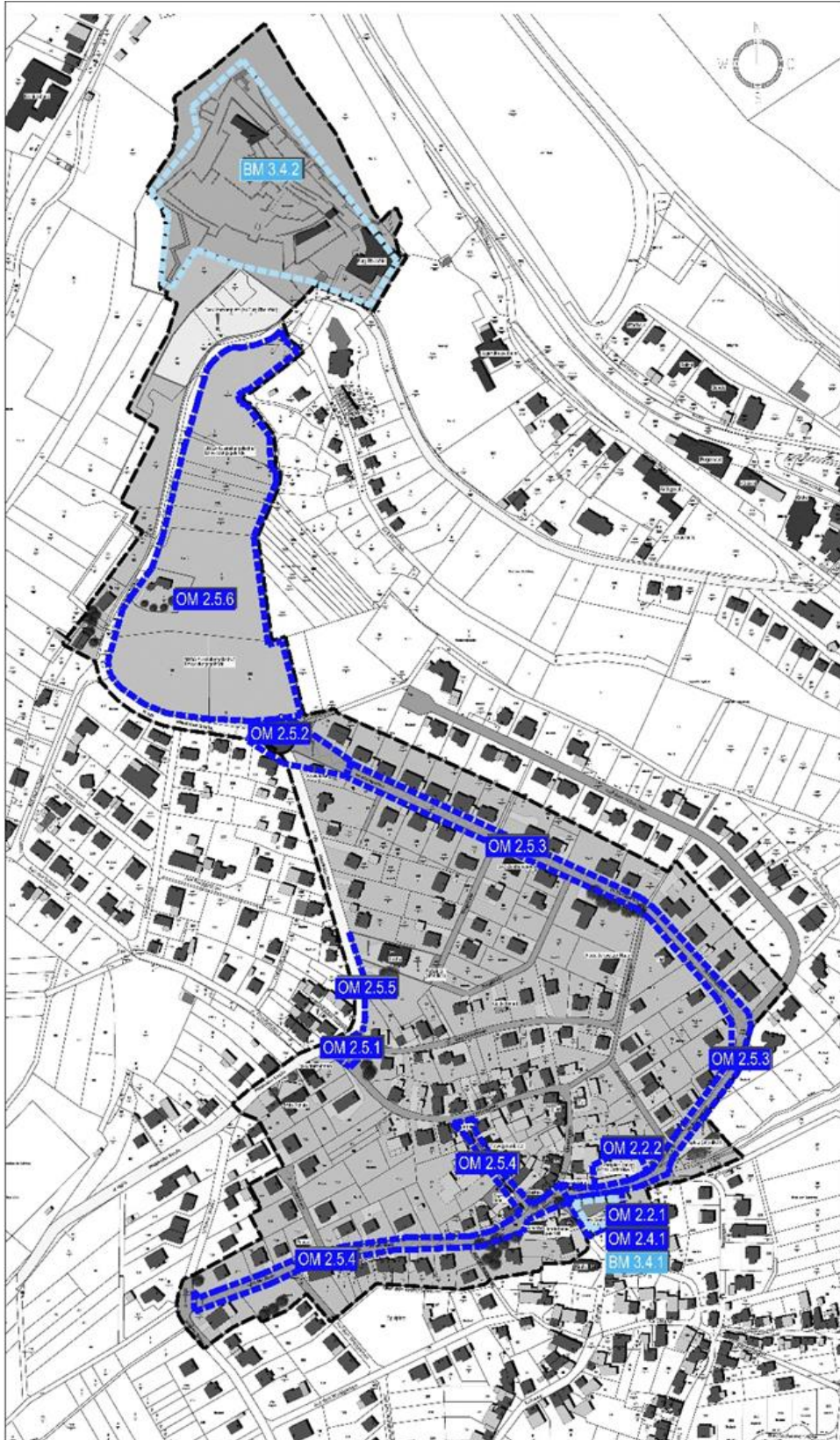
Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen bilden das Rückgrat des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts und werden ausführlich beschrieben und dargestellt.

Der Entwurf des Rahmenplans fasst die städtebaulichen Leitlinien und die damit verbundenen Maßnahmen zusammen.





8.2 Vorgesehene öffentliche und private Maßnahmen



Maßnahmenplan (Auszug), o. M.



Im Hinblick auf die Durchführung der **nachfolgend vorgeschlagenen Maßnahmen** wird zwischen Investitionsvorbereitende und -begleitende Maßnahmen, Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) und Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) unterschieden. Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen obliegt der Stadt, wogegen die Durchführung der Baumaßnahmen grundsätzlich Angelegenheit des jeweiligen Eigentümers ist.

Darüber hinaus hat die Unterscheidung in Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen Bedeutung im Hinblick auf die Kostenverteilung. Die Kosten der Ordnungsmaßnahmen sind von der Stadt zu tragen.

Die Kosten der Baumaßnahmen trägt der Eigentümer bzw. Bauherr, im Falle von Modernisierung/erhaltender Erneuerung ggfs. unterstützt durch öffentliche Förderung.

Nachfolgend werden die wichtigsten Maßnahmenvorschläge in einem Gesamtmaßnahmenkatalog aufgezählt und erläutert. Es ist zu beachten, dass die Aufzählung **nicht als eine Einstufung in Prioritäten** oder **bindende Reihenfolge** zu verstehen ist. Die Realisierung der Maßnahmen hängt von der Entwicklung vieler Faktoren ab und kann je nach finanzieller Situation der Stadt und Wichtigkeit auch parallel angegangen werden.

8.2.1 Investitionsvorbereitende und -begleitende Maßnahmen (VM)

VM 1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme

VM 1.1 Vorbereitung nach § 140 BauGB

Allgemeine Voraussetzung für eine Förderung als Gesamtmaßnahme im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ ist die Anwendung des besonderen Städtebaurechts. Grundlage hierfür ist die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB und der Nachweis, dass die Ausgaben der Gesamtmaßnahme weder von der Gemeinde allein noch anderweitig gedeckt werden können. Grundlage der Förderung ist weiterhin die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) im Sinne einer ganzheitlichen Aufwertungsstrategie. Das gebietsbezogene, fortschreibungsfähige Entwicklungskonzept (inkl. Planungs- und Umsetzungskonzept, Maßnahmen sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht) soll zur Lösung der komplexen Probleme zielorientierte, integrierte Lösungsansätze aufzeigen.

Private Modernisierungsmaßnahmen erfolgen auf Basis einer durch die Stadt St. Goar zu erlassende Modernisierungsrichtlinie.

VM 1.2 Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen

VM 1.2.1 Projektsteuerung zur Koordinierung: Städtebauförderung, Denkmalpflege, BUGA-Projektierung

Da die Gestaltung der Ausstellungsflächen unter Beteiligung und Mitarbeit verschiedener Akteure der Städtebauförderung, der Denkmalpflege sowie des Vorbereitungsteams der Bundesgartenschau 2029 erfolgt, wird eine Koordination zur Umsetzung der Maßnahme mittels einer strukturierten Projektsteuerung notwendig.

Mit der Konstituierung der Projektsteuerung wird das Ziel verfolgt, unter Berücksichtigung aller Belange, gemeinschaftlich die Gestaltung der BUGA-Ausstellungsflächen umzusetzen und insgesamt die Kommunikation zwischen den einzelnen Akteuren kostensparend und



zielführend zu vereinfachen. Hierbei wird es ggf. erforderlich ein externes auf Moderation und Projektsteuerung spezialisiertes Planungsbüro hinzuzuziehen.

Die Kosten für die Projektsteuerung werden anteilig zwischen Städtebauförderung und der Generaldirektion Kulturelles Erbe aufgeteilt, so das Ergebnis des Lenkungsgruppentreffens am 09.06.2020.

VM 1.3 Städtebauliche Planung

VM 1.3.1.1 VgV-Verfahren für Planungskonzept Burg Rheinfels

Aufgrund der für die Sanierung notwendigen ermittelten Kosten und die damit verbundene Erreichung bzw. Überschreitung der EU-Schwellenwerte für die Sanierung der Burg Rheinfels, wird ein Verfahren gemäß des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen zur Vergabe des Planungskonzepts notwendig. Die Kosten für das Verfahren werden anteilig zwischen Städtebauförderung und der Generaldirektion Kulturelles Erbe aufgeteilt.

VM 1.3.1.2 Planungskonzept zur Sanierung der Burg Rheinfels

Im Rahmen einer statisch-konstruktiven Beurteilung der Burganlage Rheinfels wurde festgestellt, dass dringende Maßnahmen zur Sicherung der Verkehrssicherheit durchgeführt werden müssen. Hierzu wird es erforderlich ein Planungskonzept zu erarbeiten, dass eine Behebung der identifizierten Mängel vorsieht (siehe hierzu BM 3.4.2). Die Kosten für das Konzept werden anteilig zwischen Städtebauförderung und der Generaldirektion Kulturelles Erbe aufgeteilt.

VM 1.3.2 Machbarkeitsstudie zur touristischen Inwertsetzung der Burg Rheinfels

Damit die Burg Rheinfels auch weiterhin als touristische Attraktion für die Stadt St. Goar fungieren kann, werden umfangreiche Sanierungsarbeiten notwendig. Im Zuge dieser Sanierungsmaßnahmen bietet es sich an, die Burg Rheinfels und ihre Anlage mit Hinblick auf die Bundesgartenschau 2029 touristisch aufzuwerten. Hierzu wird es notwendig, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, mögliche Vorgehensweisen zu eruieren und darzustellen. Damit soll vor allem die Funktion der Burg, als wichtiger touristischer Anziehungspunkt im Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“, erhalten und weiterentwickelt werden.

VM 1.5 Vergütung von sonstigen Beauftragten/Beratern

VM 1.5.1 Städtebauliche Beratung im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen privater Bauherren

Eine Bauherrenberatung soll im Laufe der Programmlaufzeit dazu dienen, private (energetischen) Sanierungsmaßnahmen voranzutreiben und Eigentümer modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiger Gebäude vor Ort, beratend zur Seite zu stehen und Empfehlungen, Anregungen und Lösungsmöglichkeiten auszusprechen.



8.2.2 Ordnungsmaßnahmen (OM)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören gemäß § 147 BauGB:

- die Freilegung von Grundstücken,
- die Bodenordnung einschließlich Grunderwerb,
- sonstige Ordnungsmaßnahmen,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen,
- sonstige Maßnahmen die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

OM 2 Ordnungsmaßnahmen

OM 2.2 Bodenordnung einschl. Grunderwerb

OM 2.2.1: Grunderwerb Gebäude (ehemaliges Gasthaus „Zur Linde“) Dorfstr.1, Flur 3, Flurstück 57 u. 58

Das ehemalige Gasthaus „Zur Linde“ ist sanierungsbedürftig. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurde ein Bedarf für öffentlich nutzbare Räumlichkeiten in zentraler Ortslage ermittelt. Im Zuge der Sanierung soll das ehemalige Gasthaus zu einem Dorfgemeinschaftshaus umgebaut werden. Als ein Gebäude mit zukünftig öffentlicher Nutzung, soll das Gebäude in Gemeindeeigentum überführt werden. Hierfür wird der Grunderwerb der Liegenschaft notwendig.

OM 2.2.2: Grunderwerb Parkflächen, Im Stockgarten 35 u 37, Flur2, Flurstücke 124 u. 125/3

Im Zuge des Umbaus des ehemaligen Gasthauses „Zur Linde“ zu einem Dorfgemeinschaftshaus muss ebenfalls ein, dem Bedarf entsprechender notwendiger, Stellplatznachweis erbracht werden. Hierfür sollen die bereits bestehenden und dem Areal zugehörigen Parkflächen in der Straße „Im Stockgarten“ erworben werden, um den zukünftigen Stellplatzbedarf zu decken. Hierfür wird der Grunderwerb der Liegenschaft notwendig.

OM 2.4 Freilegung von Grundstücken

OM 2.4.1: Abbruch /Teilabbruch Gebäude Dorfstr. 1

Um die Sanierung und den Umbau des ehemaligen Gasthauses „Zur Linde“ umsetzen zu können, werden Abbrucharbeiten notwendig.



OM 2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

OM 2.5.1: Umgestaltung Kriegerdenkmal

Der direkte Vorplatz des Kriegerdenkmals ist im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität (Sitzmöglichkeit) verbesserungswürdig und soll daher neu gestaltet werden.



Bereich Kriegerdenkmal

Folgende Änderungen sollen dabei umgesetzt werden:

- Erhalt der wesentlichen Ausstattungselemente des Kriegerdenkmals (Mauern, Grünfläche),
- Gestaltung eines Beetes am Kriegerdenkmal mit pflegeleichter Bepflanzung,
- Sanierung des Kriegerdenkmals: Reinigung/Imprägnierung der Oberfläche,
- Sanierung der Mauern und Treppen aus Naturstein am Kriegerdenkmal,
- Ersatz der bestehenden Bank am Kriegerdenkmal, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, durch zwei neue Bänke, die rechts und links von der oberen Treppe angeordnet werden,
- Anlage eines Gehwegs zwischen Kriegerdenkmal und Katholischer Kapelle entlang der Pfalzfelder Straße, beginnend am Haus Nr. 14 (ggf. Grunderwerb erforderlich).

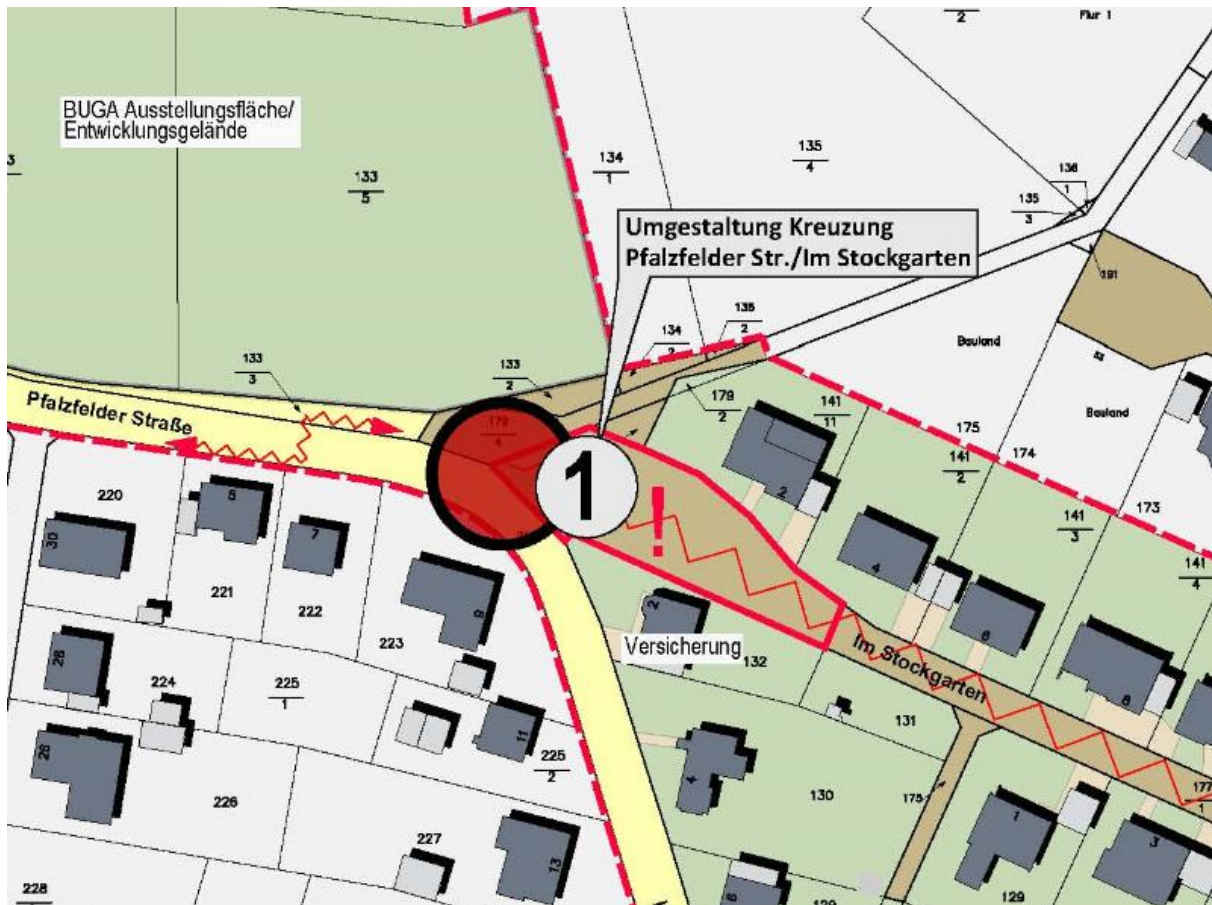


Vorentwurf Umgestaltung Kriegerdenkmal, o. M.

OM 2.5.2: Umgestaltung Knotenpunkt „Pfalzfelder Straße“/„Im Stockgarten“

Straßenräume nehmen oftmals die Funktion eines Quartierseingangs ein. Diese sollten übersichtlich, gleichermaßen für alle Verkehrsteilnehmer optimal nutzbar und einladend gestaltet sein. Die K 100 als überörtliche Zubringerstraße erschließt über diesen Knotenpunkt den nordöstlichen Siedlungsbereich von Biebernheim. Jedoch ist der Knotenpunkt mit Hinblick auf die Überquerbarkeit nur unzureichend gestaltet. Insbesondere können dadurch Gefahrensituationen hervorgerufen werden. Auch mangelt es an Übersichtlichkeit und einer attraktiven Straßenraumgestaltung, wie bspw. Straßenbäumen.

Der Kreuzungsbereich „Pfalzfelder Straße“ / „Im Stockgarten“ entspricht daher insgesamt nicht den Anforderungen an einen gut gestalteten Straßenraum. Der großflächig versiegelte Einmündungsbereich sollte daher neu geordnet und gestaltet werden.



Auszug aus dem Rahmenplan, o. M.

Zur Umsetzung der Maßnahme werden eine technische Straßenplanung und eine Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach und der Unteren Verkehrsbehörde (Kreisverwaltung) notwendig. Bereits im Jahr 2010 wurden im Rahmen der Dorferneuerung für diese Maßnahmen zwei Alternativen entwickelt.



Varianten für den Einmündungsbereich

Der ursprüngliche Gedanke zur Verbesserung der Querbarkeit durch eine barrierefreie Absenkung der Bordsteine und der Anlage einer Überquerungshilfe für Fußgänger mit Fahrbahnverschwenk wurde seinerzeit im Laufe der Entscheidungsfindung zurückgestellt. In der weiteren Diskussion bekam die Verbesserung der Anbindung der Ortsstraße „Auf dem



Hähnchen“ stärkeres Gewicht. Damit war die Vorzugsvariante die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes mit Anbindung der Ortsstraße „Auf dem Hähnchen“. Die Prüfung der entsprechenden Fahrbeziehungen sind im Rahmen einer detaillierten Planung zu erstellen.

OM 2.5.3: Ausbau der Straße „Im Stockgarten“

OM 2.5.4: Ausbau der Straße „An der Bach“

Die Fahrbahnen der Ortsstraßen „Im Stockgarten“ und „An der Bach“⁷, die sowohl zentral als auch durch den nördlichen Siedlungskörper von Biebernheim verlaufen, sind aufgrund von über die Jahre immer wieder aufgetretenen Ausbesserungen und Aufbrüchen sowie, große Schäden in Form von Quer- und Längsrissen, in einem sehr schlechten Zustand. Sie bilden keinen ebenen Belag. Im Bereich der Straße „An der Bach“ ist die Wasserführung des anfallenden Oberflächenwassers durch den desolaten Zustand der vorhandenen Entwässerungsrinnen zum Teil nicht mehr gewährleistet.



„Im Stockgarten“

Die zwingende Voraussetzung für die Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität ist die Beseitigung des schlechten Zustandes der Gemeindestraßen, dazu zählen große Schäden in Form von Quer- und Längsrissen sowie sonstige Setzungs- und Oberflächenschäden im vorhandenen Fahrbahnbelag. Der oftmals schlechte Zustand des Straßenbelags führt zu Stolperfallen insbesondere für ältere Bürger. Zusammenfassend ist die Verkehrssicherheit für Fahrzeuge und Fußgänger nicht in ausreichendem Maße gegeben und bedarf dringend einer Verbesserung.

⁷ Quelle: Ausbau der Straße „An der Bach“. Zuschussantrag. Berres Ingenieurgesellschaft mbH im Auftrag der Stadt St. Goar. 2017.



Für die Straße „An der Bach“ liegen bereits Ausführungsplanungen zum Ausbau der Straße vor. Durch den Austausch der vorhandenen Hochbordsteine in Rundbordsteine und mobilitätsgerechte Absenkungen in den Kreuzungsbereichen der Straße „An der Bach“ werden auch die Belange von Personen mit eingeschränkter Mobilität berücksichtigt.



Ausbau der Straße „An der Bach“, o. M., Berres Ingenieurgesellschaft mbH



„An der Bach“



Die Straße „Im Stockgarten“ sollte ebenfalls in barrierefreier Form ausgebaut werden, um insgesamt allen Fußgängern eine uneingeschränkte Nutzung des Straßenraums zu ermöglichen.



OM 2.5.5: Anlage eines Gehweges entlang der „Pfalzfelder Straße“

Zwischen der katholischen Kapelle und dem Kriegerdenkmal besteht auf südlicher Straßenseite entlang der „Pfalzfelder Straße“ / K 100 kein Gehweg. Um hier auch eine unmittelbare Verbindung zwischen dem Kriegerdenkmal und der katholischen Kapelle zu schaffen, ist ein entsprechender barrierefreier Fußweg herzustellen.

Hierfür werden eine technische Straßenplanung und eine Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach und der Unteren Verkehrsbehörde (Kreisverwaltung) notwendig.



Darstellung fehlender Gehweg „Pfalzfelder Straße“

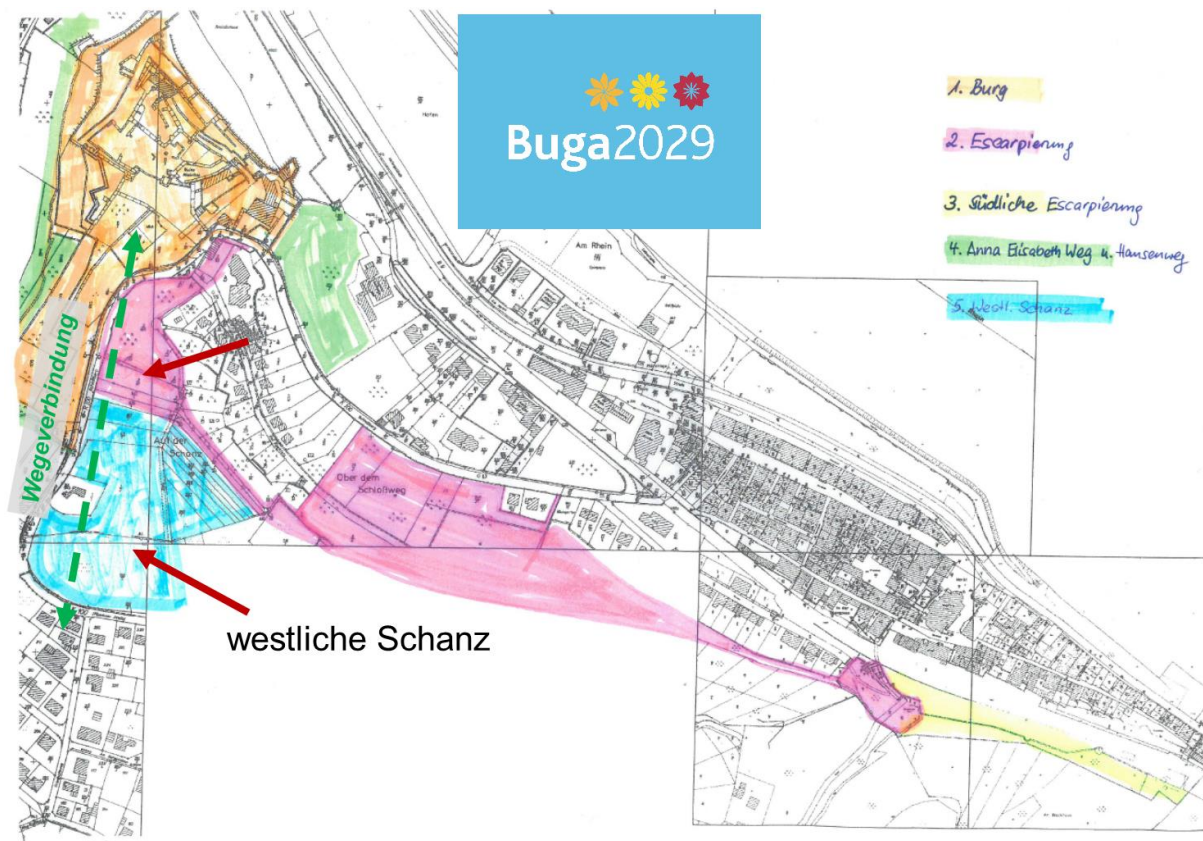


OM 2.5.6: Gestaltung BUGA-Flächen zwischen Burg Rheinfels und Biebrnheim, nördlicher der „Pfalzfelder-Straße“ und beidseitig der Straße „Auf der Schanz“

Im Bereich der avisierten Ausstellungsflächen der Bundesgartenschau 2029⁸ im nördlichen Untersuchungsgebiet wird es erforderlich, bis zur Austragung der BUGA die Flächen als Ausstellungsflächen herzustellen. Hauptaugenmerk liegt hier insbesondere auf der Schaffung eines klar strukturierten, ansprechenden und nach Möglichkeit barrierefreien Wegenetzes zwischen der Burg Rheinfels und dem Ortskern von Biebrnheim.

Zudem ist ein Gesamtkonzept zu erstellen. Dabei wäre es vorstellbar, das Gelände einer grundlegenden landschaftsarchitektonischen Neugestaltung, wie bspw. die Einfassung und Abgrenzung des Ausstellungsgeländes mit Funktionszuteilungen (Sanitäre Anlagen, Ausstellungsbereiche, Touristeninformation, Gastronomie), zu unterziehen und ortsbildprägende und repräsentative Eingangsportale zum Gelände zu schaffen.

Diese Maßnahme wird sozusagen nachrichtlich dargestellt, da sie städtebauförderungsmäßig irrelevant ist.



Skizze Ausstellungsflächen der Bundesgartenschau 2029, o. M., Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz

⁸ Es wird darauf hingewiesen, dass die avisierten Ausstellungsflächen im Bereich der nicht mehr vorhandenen Festungsanlagen der Burg Rheinfels liegen. Quelle: Schematische Übersicht Burgruine /Festung Rheinfels – St. Goar. GDKE Landesdenkmalpflege. Plansammlung Inv.Nr.: 19374/3. Januar 2020.



8.2.3 Baumaßnahmen (BM)

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

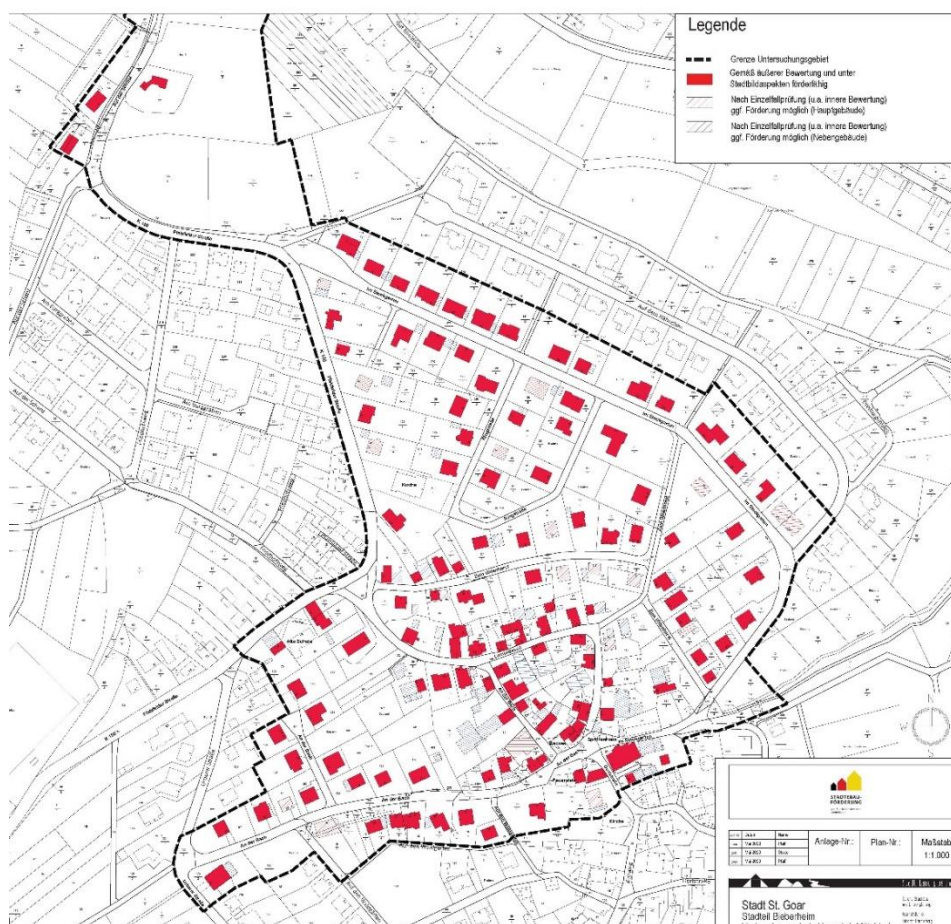
- die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude, die in Erscheinungsbild und Ausstattung Missstände oder Mängel aufweisen und grundsätzlich instand gesetzt werden sollen,
- die Neubebauung und die Ersatzbauten,
- die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie
- die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

Nachfolgend werden die wichtigsten Maßnahmenvorschläge erläutert.

BM 3 Baumaßnahmen

BM 3.1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden sowie die hiermit ggf. verbundenen Ordnungsmaßnahmen an den Grundstücken stellen im Rahmen des Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ einen wesentlichen Kernbestandteil dar. Sie werden nach Maßgabe der Modernisierungsrichtlinie und des vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts gefördert.



Plan: Förderfähige Gebäudesubstanz, o. M.



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

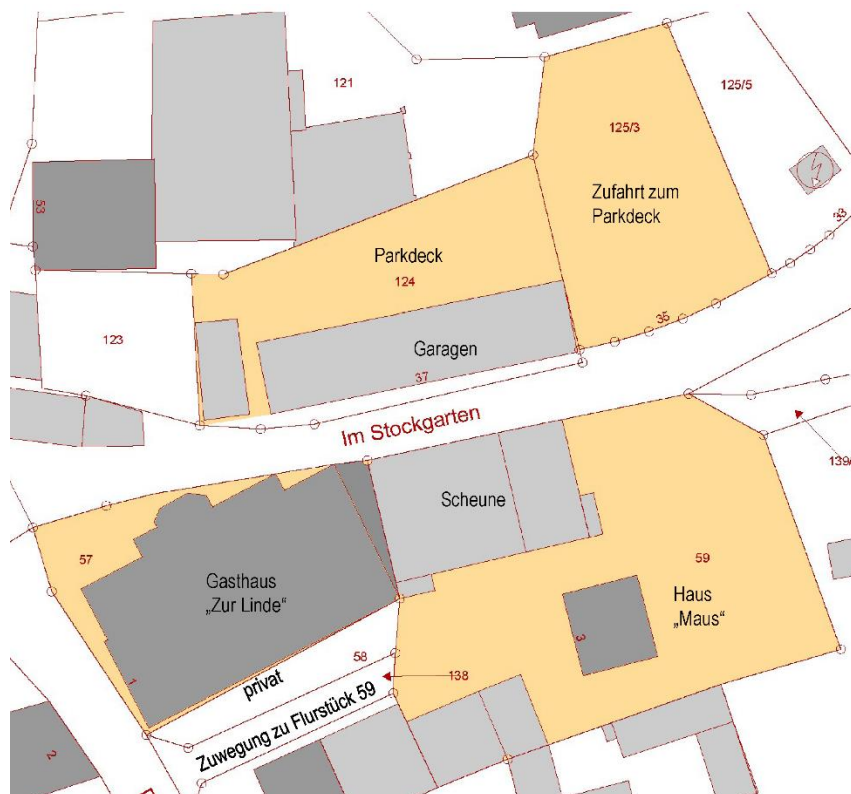
Die zukünftig grundsätzlich förderfähigen Gebäude werden in einer Gebäudekartei und -liste als Anlage zur Modernisierungsrichtlinie erfasst. Nach dem derzeitigen Stand erweisen sich 124 Gebäude als förderfähig. Es ist das Ziel, im Förderzeitraum voraussichtlich ca. 30 Vorhaben bei der Modernisierung zu unterstützen.

BM 3.4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

BM 3.4.1 Sanierung und Umbau des ehemaligen Gasthauses „Zur Linde“ zum Dorfgemeinschaftshaus

Das ehemalige Gasthaus „Zur Linde“ ist sanierungsbedürftig. Im Rahmen der Vorbereiten den Untersuchung wurde ein Bedarf für öffentlich nutzbare Räumlichkeiten in zentraler Ortslage ermittelt. Im Zuge der Sanierung soll das ehemalige Gasthaus zu einem Dorfgemeinschaftshaus umgebaut werden.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie⁹ wurde festgestellt, dass das Gasthaus „Zur Linde“, zentral im alten Ortskern gelegen, grundsätzlich die Möglichkeit einer entsprechendenumnutzung bietet. Der Gaststättenbetrieb wurde vor einiger Zeit aus Altersgründen aufgegeben.



Darstellung Grundstücksituation und Eigentümer, o. M.

⁹ Machbarkeitsstudie ehemaliges Gasthaus „Zur Linde“ St. Goar-Biebernheim. Stadt-Land-plus GmbH im Auftrag der Stadt St. Goar. Juli 2018.



Im Rahmen der Begutachtung wurden folgende bauliche und räumliche Mängel für das Gasthaus festgestellt:

- fehlende oder ungenügende Dämmung an der Außenhülle
- nicht wärmegeämmte Fenster
- schlechte oder nicht vorhandene Abdichtung gegen Erdfeuchte
- verwinkelte Räumlichkeiten
- beengte Zugänge
- enge und steile Treppen (zur WC-Anlage im Keller)
- Höhendifferenzen vor und im Gebäude
- kein barrierefreies Raumkonzept
- Sanitäranlagen im Keller
- kein separater Zugang zur Wohnung im Obergeschoss
- geringe Kopfhöhe im Dachgeschoss, daher keine Aufenthaltsräume möglich

Die „Interessengruppe Dorf“ hat in ihrem Bericht von 2016 den allgemeinen Bedarf, ein Dorfgemeinschaftshaus für kulturelle und soziale Belange und Veranstaltungen direkt im Ort zu haben, hinreichend erläutert.

Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurden folgende Schwerpunkte des räumlichen Nutzungskonzepts als Raumbedarf ermittelt:

- Gemeindesaal für kulturelle Veranstaltungen, Gemeinde, Wahllokal, Vereine, etc.
- Karnevalsfeiern, Privatfeiern
- Einrichtung einer Begegnungsstätte „Internetcafé“, Treffpunkt für Jung und Alt
- Räumlichkeiten für Seniorentreffen
- Räumlichkeiten für kirchliche und soziale Einrichtungen – Jugendarbeit
- Lagerraum für Vereine
- Vermietung der Wohnung im Obergeschoss des Gasthauses „Zur Linde“
- Einrichtung eines kleinen Dorf-/Heimatmuseums
- Stellplätze für Gemeindesaal
- Einrichtung eines Festplatzes für traditionelle Dorffeste (Quetsche Kerb Backes-Fest, Feuerwehrfest, Weihnachtsmarkt)
- Vermietung der 9 Einzelgaragen

Zusammenfassend sind die Voraussetzungen für eine Umnutzung vorhanden. Die baulichen Mängel und Raumbedarfe wurden bereits ermittelt. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung ist das bestehende Raum- und Nutzungskonzept der Machbarkeitsstudie zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten sowie die Kosten für das Projekt darzustellen.

BM 3.4.1 Alternativ: Sanierung und Umbau der Alten Schule zum Dorfgemeinschaftshaus

Falls im Rahmen des Verfahrens eine Umnutzung des ehemaligen Gasthauses „Zur Linde“ als nicht realisierbar einzustufen ist, soll stattdessen alternativ die „Alte Schule“ in der „Pfalzfelder Straße“ zu einem Dorfgemeinschaftshaus ausgebaut werden. Die hoch versiegelte Freifläche (ehemaliger Schulhof) wird in ihrer Gestaltung den Anforderungen an einen repräsentativen Freiraum und Treffpunkt im Ort ebenfalls nicht gerecht. Im Zuge des Ausbaus der Alten Schule zum Dorfgemeinschaftshaus bedarf es einer Neugestaltung.



„Alte Schule“

Im Zusammenhang mit der Umnutzung kommt auch der Freiflächengestaltung des ehemaligen Schulhofs als attraktivem Treffpunkt und repräsentativer Fläche eine hohe Bedeutung zu. Eine funktionale und gestalterische Aufwertung und das Herausstellen als Platzraum dienen der Markierung des Zugangs zum neuen Dorfgemeinschaftshaus als auch der Gestaltung eines generationsübergreifenden Treffpunktes durch Ergänzung weiterer Nutzungselemente (z.B. Boule, Schach, etc.). Die Fläche soll neben einer Oberflächengestaltung durch Sitzgelegenheiten und durch eine angemessene Begrünung weiter aufgebessert werden. Die großflächig versiegelte Vorfläche sollte in Teilen entsiegelt und mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden.

BM 3.4.2 Sanierung Burg Rheinfels

Damit die Burg Rheinfels auch weiterhin als touristische Attraktion für die Stadt St. Goar fungieren kann, werden umfangreiche Sanierungsarbeiten notwendig. Damit soll zum einen weiterhin die Begehbarkeit für den Publikumsverkehr sichergestellt und zum anderen die Bedeutung der Burg als wichtiger Anziehungspunkt im Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal gewahrt werden.

Im Rahmen einer statisch-konstruktiven Beurteilung der Burganlage wurde festgestellt, dass dringende Maßnahmen zur Sicherung der Verkehrssicherheit durchgeführt werden müssen. Es wurde dabei festgestellt, dass oft Mauerkronen im schlechten Zustand sind.



Im Rahmen des Maßnahmenkonzepts zur Sanierung der Burg wurde empfohlen ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, das vor allem Schäden, die auf fehlende Entwässerung oder Abdichtung zurückzuführen sind, zukünftig vorbeugen soll.¹⁰



Ausschnitt Maßnahmenplan zur Sanierung der Burg Rheinfels¹¹

In Abhängigkeit der Dringlichkeit der Sicherung eines Bauteils, wurden die zu sanierenden Bauteile in vier Prioritäten eingestuft (siehe Maßnahmenplan zur Sanierung der Burg Rheinfels). Bauteile, von denen eine Gefährdung der Verkehrssicherheit ausgeht oder ein baldiger Substanzverlust zu erwarten ist, wurden in die Priorität I eingestuft. Die weiteren Prioritäten stehen für:

Kurzfristigen Handlungsbedarf	Priorität II
Mittelfristigen Handlungsbedarf	Priorität III
Langfristigen Handlungsbedarf	Priorität IV

Ziel ist, die vordringlichen Sicherungsmaßnahmen bis zur Austragung der Bundesgartenschau 2029 abzuschließen.

Gemäß dem Ergebnis des Lenkungsgruppentreffens am 09.06.2020 ist festzuhalten, dass die Mittel aus der Denkmalpflege mit 1,5 Mio. € und aus der Städtebauförderung mit 6,25

¹⁰ Statisch-Konstruktive Beurteilung der Burganlage. Schwab | Lemke Ingenieurbüro GmbH, S. 21.

¹¹ Quelle: Schwab | Lemke Ingenieurbüro GmbH, Stand 12/2018



Mio. € in das ISEK eingepflegt werden. Hier ist noch zwischen ADD und Innenministerium zu klären, ob die Mittel sozusagen zusammengelegt werden und nicht nach einzelnen Bauteilen aufgesplittet werden.

Wenn so verfahren wird, sind in der Kofi die Mittel der Denkmalpflege als Einnahmen zu verbuchen. Demnach sind auch Kosten für die Vorbereitenden Maßnahmen wie

- Projektsteuerung zur Koordinierung Städtebauförderung, Denkmalpflege, Buga-Projektierung,
- VgV-Verfahren für Planungskonzept Burg Rheinfels,
- Planungskonzept zur Sanierung der Burg Rheinfels

anteilig zwischen Städtebauförderung und GDKE aufzuteilen.

8.3 Maßnahmenübersicht

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die im Rahmen des Förderzeitraums (8-10 Jahre) abzuwickelnder Maßnahmen. **Sie stellt den aktuellen Diskussions- und Planungsstand dar.**

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KOFI) wird im Zuge der Erarbeitung des ISEK erstellt. Diese ist jährlich anzupassen.

Nachfolgend werden die Maßnahmenvorschläge in einem Maßnahmenkatalog aufgezählt. Bei den Maßnahmen wird wie folgt unterschieden:

- **Investitionsvorbereitende und -begleitende Maßnahmen (VM)**

- **Ordnungsmaßnahmen (OM)**

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören gemäß § 147 BauGB:

- die Freilegung von Grundstücken,
- die Bodenordnung einschließlich Grunderwerb,
- sonstige Ordnungsmaßnahmen,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

- **Baumaßnahmen (BM)**

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

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



STW = Städtebauförderung Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung, Fördersatz für St.Goar: 85 %

		Gesamtinvestition		Träger/ Förde- rung	Zeitschiene	
			davon Anteil Stadt 15%		Bemerkung	
1.VM	Vorbereitung der Gesamt- maßnahme					
1.1	Vorbereitung nach § 140 BauGB					
1.1.1	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Vorbereitender Untersu- chung mit begleitenden Öff- fentlichkeitsarbeit	29.675,63	4.451,35	Stadt/ STW	Satzungsbe- schluss (Ende 2020)	2020
1.2	Sonstige Vorbereitungsmaß- nahmen					
1.2.1	Projektsteuerung zur Koordi- nierung: Städtebauförderung, Denk- malpflege, BUGA-Projektie- rung	integrativer Be- standteil von BM 3.4.2		Stadt/ STW/ GDKE		2021 - 2028
1.3	Städtebauliche Planung					
1.3.1	1.3.1.1 VgV-Verfahren für Planungs- konzept Burg Rheinfels	integrativer Be- standteil von BM 3.4.2		Stadt/ STW	Europaweite Ausschrei- bung	2020
	1.3.1.2 Planungskonzept zur Sanie- rung der Burg Rheinfels			Stadt/ STW/ GDKE	Kosten gem. Ergebnis VGV-Verfah- ren	2021
1.3.2	Machbarkeitsstudie zur tou- ristischen Inwertsetzung der Burg Rheinfels	30.000	4.500	Stadt/ STW		2021
1.4	Vergütung von Sanierungs- trägern					
1.5	Vergütung von sonstigen Beauftragten/Beratern					
1.5.1	Beratung im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen privater Bauherren	65.000	9.750	Stadt/ STW	fortlaufend	bis max. 2030
2. OM	Ordnungsmaßnahmen					
2.1	Vorbereitende Bodenord- nung einschl. des Erwerbs von Grundstücken					
2.2	Bodenordnung einschl. Grunderwerb					
2.2.1	Grunderwerb Gebäude (ehe- maliges Gasthaus „Zur Linde“) Dorfstr.1, Flur 3, Flurstück 57 u. 58	85.000	12.750	Stadt/ STW		2020
2.2.2	Grunderwerb Parkflächen, „Im Stockgarten“ 35 u 37, Flur2, Flurstücke 124 u. 125/3	55.000	8.250	Stadt/ STW		2020
2.3	Umzug von Bewohnern und Betrieben					



2.4	Freilegung von Grundstücken					
2.4.1	Abbruch /Teilabbruch Gebäude Dorfstr. 1	60.000	9.000	Stadt/ STW	in Abhängigkeit von Konzept 3.4.1	2021
2.5	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Auflistung zunächst ohne Priorität)					
2.5.1	Umgestaltung Kriegerdenkmal	75.000	11.250	Stadt/ STW		2027
2.5.2	Umgestaltung Knotenpunkt „Pfalzfelder Straße“/„Im Stockgarten“	614.000	92.100 abzgl. KAG Beiträge	Stadt/ STW/ LBM	Planung Ausbau	2022 2023
2.5.3	Ausbau der Straße „Im Stockgarten“ (Gemeindeanteil = 35 %, gemäß Angabe der Beitragsabteilung), Beitragssatz: 65 %, Gesamtkosten 1.000.000 €	350.000 (Gemeindeanteil)	52.500	Stadt/ STW/ KAG	Planung Ausbau	2022 2023
2.5.4	Ausbau der Straße „An der Bach“ (Gemeindeanteil = 35 %, gemäß Angabe der Beitragsabteilung), Beitragssatz: 65 %, Gesamtkosten 660.000 €	231.000 (Gemeindeanteil)	34.650	Stadt/ STW/ KAG	Planung Ausbau	2021 2022
2.5.5	Anlage eines Gehweges entlang der „Pfalzfelder Straße“ (ggf. Grunderwerb erforderlich, Haus Nr. 14).	75.000	11.250	Stadt/ STW/ LBM		2025
2.5.6	Gestaltung BUGA-Flächen zwischen Burg Rheinfels und Biebernheim , nördlicher der „Pfalzfelder Straße“ und beidseitig der Straße „Auf der Schanz“			Stadt/ Land (EARLP)	Konzept/ Planung/ Ausbau	2021 bis 2028
2.6	Sonstige Ordnungsmaßnahmen					
3. BM	Baumaßnahmen					
3.1	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (Annahme 20 Vorhaben a ´ 20.000 EUR)	400.000	60.000	Stadt/ STW	fortlaufend	bis 2030
3.4	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen					
3.4.1	Sanierung und Umbau des ehemaligen Gasthauses „Zur Linde“ zum Dorfgemeinschaftshaus	1.400.000	210.000	Stadt/ STW	Planung	2022
					Bau	2023
	Alternativ:			Stadt/ STW		



	<i>Sanierung und Umbau der Alten Schule zum Dorfgemeinschaftshaus</i>					
		7.750.000		Gesamt		
3.4.2	Sanierung Burg Rheinfels	6.250.000	937.500	STW/ Stadt		2022 - 2027
		1.500.000		GDKE		
	Gesamtkosten Brutto	10.869.675,63	1.457.951,35			

Die Stadt erzielt im Zuge der Städtebaufördermaßnahme Einnahmen aus Straßenausbaubeiträgen gemäß dem Kommunalabgabengesetz (KAG).

Die Gesamtinvestition beläuft sich auf rund. **11 Mio Euro**

10.869.675,63 Gesamtinvestition
€

davon:

1.500.000,00 € GDKE-Mittel für die Sanierung der Burg Rheinfels

6.250.000,00 € Städtebaufördermittel für die Sanierung der Burg Rheinfels

3.469.000,00 € Städtebaufördermittel für Sanierungsmaßnahmen im Stadtteil Biebrnheim

Bei einer Förderquote von 85 % und unter Berücksichtigung der Einnahmen aus Straßenausbaubeiträgen beträgt der Eigenanteil der Stadt St. Goar ca. 1.457.951,35 EUR.

9. Festlegung Programmgebiet und Sanierungsverfahren

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept mit seinen Analysen, Aussagen und Beteiligungsprozessen dient als Beurteilungsunterlage im Sinne der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB.

Bei den Recherchen und Untersuchungen für das Städtebauliche Entwicklungskonzept wurde festgestellt, dass die Sanierung notwendig ist. Insbesondere wurden städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB nachgewiesen bzw. festgestellt, dass sich städtebauliche Missstände abzeichnen.

Insbesondere wurden Beurteilungsunterlagen gewonnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.



9.1 Abgrenzung des Programmgebiets/Sanierungsgebiets

Die Ergebnisse der Städtebaulichen Untersuchungen zeigen den Erneuerungsbedarf innerhalb des gesamten Programmgebiets deutlich auf. Klassische Missstände nach den Kriterien des § 136 (3) BauGB konnten, wie oben aufgeführt, ermittelt werden.

Das Sanierungsgebiet wird mit der vorgeschlagenen Abgrenzung in einer Größe von ca. 21 ha bestätigt.



Vorschlag Abgrenzung des Sanierungsgebiets, o. M.



9.2 Festlegungsmöglichkeiten

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

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 – 164b BauGB)

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

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

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 - 171 BauGB)

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

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

Erhaltungssatzung (§§ 172 - 174 BauGB)

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

Die Festlegung als „Erhaltungsgebiet“ kommt zwar in Betracht, da der Erhalt der derzeitigen städtebaulichen Gestalt, Eigenart und bestehenden Bausubstanz nicht alleine im Fokus der weiteren Entwicklung steht, sondern auch die Neuentwicklung, jedoch ist die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet auch vor dem Hintergrund der erhöhten steuerlichen Absetzbarkeiten vorzuziehen.



Weitere

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

9.3 Sanierungsverfahren

In St. Goar, im Stadtteil Biebernheim wird aus oben genannten Gründen eine Festlegung des Programmgebiets als Sanierungsgebiet im Sinne der §§ 136 ff. BauGB unter Anwendung des Besonderen Städtebaurechts in Betracht gezogen. Damit einher geht die Bestimmung des geeigneten Verfahrens (umfassend oder vereinfacht) zur Behebung der städtebaulichen Missstände und zügigen Durchführung der Sanierung.

Das Erfordernis eines umfassenden Sanierungsverfahrens ist für die Durchführung der Sanierung in „Biebernheim“ nicht zu begründen. Im Programmgebiet ist keine großflächige bodenbezogene Gebietserneuerung vorgesehen, sondern ein Bündel von Maßnahmen, im Sinne punktueller und auf Aktivierung, Beratung und Förderung privater Akteure basierender „Stadtteilreparaturen“.

Vorrangig erstrecken sich die im Maßnahmenpaket des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts enthaltenen Projekte auf den öffentlichen Raum (gestalterische Aufwertung von Straßen- und Platzräumen). Aus diesem Grund ist im Sanierungsgebiet mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nicht zu rechnen.

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

Dies gilt insbesondere für die nachträgliche Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Wird das umfassende Sanierungsverfahren durchgeführt, so muss die Abschöpfung sanierungsbedingter Wertsteigerungen aufgrund von erheblichen allgemeinen Wertsteigerungen durch Flächenentwicklungen erfolgen.

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

Auf dieser Grundlage und aufgrund der angestrebten Maßnahmen wird von der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets im umfassenden Verfahren abgeraten.

Da im Programmgebiet das Augenmerk sowohl auf dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets als auch auf Neuentwicklungen und Nachnutzungen liegt, wird **die Festsetzung eines vereinfachten Sanierungsgebiets nach § 142 (4) BauGB empfohlen.**



Genehmigungspflicht nach § 144 BauG

Im Rahmen der Sanierungssatzung wird zur Sicherung des öffentlichen Interesses in besonderen Fällen auf das Instrumentarium des Vorkaufsrechts, der Veränderungssperre und der Genehmigungspflicht schuldrechtlicher Vereinbarungen gemäß § 144 (1) BauGB zurückgegriffen.

Die in § 144 (1) Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Vorgänge werden der Genehmigungspflicht unterstellt. Dazu gehören:

- Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB (also die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten).
- die Beseitigung baulicher Anlagen.
- erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Damit ist gewährleistet, dass die Stadt Kenntnis über die im Sanierungsgebiet stattfindenden Bautätigkeiten erlangt. Gleichzeitig gelingt es hierüber, erhaltenswerte Bausubstanz zu sichern oder die Nutzung und Entwicklung wichtiger Schlüsselobjekte zu steuern.

Im Rahmen des gewählten Verfahrens sind folgende Sachverhalte zu beachten:

- Für Straßenausbaumaßnahmen werden die entsprechenden Erschließungsbeiträge, KAG-Beiträge und Kostenerstattungsbeiträge erhoben (vgl. Beitragssatzung; einmalige oder wiederkehrende Beiträge, Benutzungsgebühren).
- Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (gemäß §§ 152 ff. BauGB) gelten explizit nicht.
- Weiterhin erfolgt der Hinweis, dass bei Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ggfs. erhöhte steuerliche Absetzungen (gemäß § 7h EStG) möglich sind.

9.4 Auswirkungen der Planung/Maßnahmen

Das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zielt darauf ab, durch öffentliche und private Maßnahmen das Stadtbild und die Bausubstanz zu erhalten, sowie das Wohn- und Arbeitsumfeld zu verbessern und die Daseinsvorsorge zu sichern.

Die Umsetzung der Entwicklungskonzeption und der Maßnahmen wird zeitweise auch nachteilige Auswirkungen auf die Bewohner als unmittelbar Betroffene haben. Diese können beispielsweise durch temporäre Beeinträchtigungen wie Baulärm oder Verkehrseinschränkungen hervorgerufen werden, sind jedoch im Zuge der Baumaßnahmen hinzunehmen.

Darüber hinaus kann es im privaten Bereich durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch zu Mieterhöhungen kommen.



9.5 Umsetzung, Organisation, Erfolgskontrolle

Mit dem Beschluss des vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beginnt gleichzeitig die Vorbereitung und Umsetzung der geplanten Maßnahmen innerhalb des Förderzeitraums. Ziel ist es, zukünftig anhand dieser Richtschnur mit dem etablierten Steuerungsteam (Verwaltung und Planungsbüro) einzelne Maßnahmen vorzubereiten und den Stadterneuerungsprozess kontinuierlich fortzuführen.

Wichtig ist, im Rahmen einer regelmäßigen Evaluierung die Entwicklungen im Gebiet zu beobachten, Veränderungen, aber auch Handlungsbedarfe zu dokumentieren. In diesem Zusammenhang ergeben sich oftmals neue Sachverhalte oder geänderte Rahmenbedingungen, die planerische Anpassungen erfordern.

Weiterhin ist es wichtig, die Bevölkerung zukünftig in den Prozess einzubinden, Erfolge durch umgesetzte Maßnahmen aufzuzeigen und die betroffenen Bürgerinnen und Bürger im Vorfeld konkreter Planungen zu beteiligen.

10. Ausblick

Mit dem vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept liegen unter Einbeziehung der gesamtstädtischen Entwicklung und bestehender Entwicklungsansätze die Voraussetzungen – im Sinne von Leitlinien – für die Förderung der zukünftig durchzuführenden Einzelmaßnahmen vor.

Auf der Grundlage des vom Stadtrat befürworteten und beschlossenen Entwicklungskonzeptes und der Modernisierungsrichtlinie können zukünftig – nach entsprechender Beratung der jeweiligen Bauherren bzw. Eigentümer und Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen – einzelne private und öffentliche Maßnahmen (Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen) anhand der erarbeiteten Ergebnisse in Angriff genommen und realisiert werden.

Teilbereiche des Programmgebietes erfordern noch eine Präzisierung durch Entwicklungs-/Gestaltungskonzepte, im Einzelfall auch durch verbindliche Bauleitplanung.

Insgesamt sind damit die Weichen für die Sicherung, den Erhalt und die Stärkung des Stadtteils Biebrnheim und der Burg Rheinfels mit seiner besonderen Funktion und seiner prägnanten Baustruktur sowie die Entwicklung einer BUGA-Ausstellungsfläche gestellt.

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

i.A. Gerald Pfaff
Dipl.-Ing. Raumplanung
Boppard-Buchholz, Juli/September 2020

Dennis Behrami
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung