



Ortsgemeinde Heidesheim

Stadtumbau

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

gem. § 171 BauGB

Vorbereitende Untersuchungen

gem. 141 BauGB



Ortsgemeinde Heidesheim

Vertreten durch Ortsbürgermeister Martin Weidmann

Ansprechpartner

Matthias Thier

Stadtverwaltung Ingelheim,

Amt für Bauen, Planen und Umwelt, 60/0 Bauverwaltung

im Namen und im Auftrag der Ortsgemeinde Heidesheim

Im Auftrag der Ortsgemeinde Heidesheim erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler

Dipl. Ing. Heiner Jakobs

Roland Kettering

Dipl. Ing. Peter Riedel

Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5

67655 Kaiserslautern

Telefon 0631 / 36158 - 0

E-Mail buero@bbp-kl.de

Web www.bbp-kl.de

Inhalt

1	Planungsanlass und Problemstellung	6
2	Vorgehensweise Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Heidesheim.....	7
2.1	Bedeutung des ISEKs	7
2.2	Vorgehensweise ISEK Heidesheim	7
3	Die Ortsgemeinde Heidesheim am Rhein	8
3.1	Verbandsgemeinde Heidesheim	8
3.2	Überörtliche Erschließung.....	8
3.3	Ausstattung / Infrastruktur	9
3.4	Bevölkerungsentwicklung.....	9
4	Vorliegende Planungen / Rahmenbedingungen.....	10
4.1	Regionalplanung	10
4.2	Flächennutzungsplan	11
4.3	Vorliegende Bebauungspläne	12
4.4	Stadtsanierung	12
4.5	Entwicklungsansätze – Vorliegende Einzelplanungen.....	12
5	Vorbereitende Untersuchungen	13
5.1	Das Untersuchungsgebiet (VU-Gebiet).....	13
5.2	Gebäudezustand.....	14
5.3	Nutzung.....	19
5.4	Verkehr.....	23
5.5	Grünstruktur und Freiflächen	26
5.6	Energie.....	30
5.7	Barrierefreiheit.....	31
6	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	32
7	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen.....	34
7.1	Bürgerinformation am 05.10.2016.....	34
7.2	Fragebogen.....	35
8	Handlungsschwerpunkte / Maßnahmen	37
8.1	Ziele der Rahmenplanung in Heidesheim	37
8.2	Planerischer Ansatz für die Rahmenplanung.....	39
8.3	Handlungsfelder	39
9	Rahmenplanung für die städtebauliche Entwicklung im Stadtumbaugebiet.....	41
9.1	Rechtsstatus des städtebaulichen Rahmenplans	41
9.2	Kurzbeschreibung der strukturellen Entwicklungsansätze für das Stadtumbaugebiet.....	41
9.3	Rahmenplan.....	42
9.4	Darstellung von Einzelbereichen und -maßnahmen	43
9.5	Zeitplanung / Prioritäten	60
10	Kostenschätzung – Maßnahmen und Prioritäten	61
11	Abgrenzung Fördergebiet.....	62
11.1	Voraussetzungen zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes	62
11.2	Begründung für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes.....	63
11.3	Abgrenzung eines Sanierungsgebietes	64
11.4	Sanierungsziele.....	65
11.5	Art des Sanierungsverfahrens.....	67
12	Anhang.....	68

1 PLANUNGSANLASS UND PROBLEMSTELLUNG

Die Ortsgemeinde Heidesheim wurde 2016 in das Bund-Länder-Programm Städtebauförderung im Bereich „Stadtumbau“ aufgenommen. Ziel des Förderprogramms ist die Unterstützung von Städten und Gemeinden bei der Bewältigung neuer Herausforderungen sowie bei der Herstellung nachhaltiger Strukturen. Darüber hinaus sollen drohende städtebauliche Funktionsverluste vermieden sowie bestehende Missstände behoben werden. Die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen erfolgt auf der Grundlage von städtebaulichen Entwicklungskonzepten.

Voraussetzung für die Förderung von städtebaulichen Maßnahmen im Rahmen dieses Programms ist die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK). Der Ortsmeinderat hat in seiner Sitzung am 15.03.2016 die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen zum ISEK gemäß § 141 BauGB im Untersuchungsgebiet beschlossen. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sowie mit der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts ISEK wurde das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern beauftragt.

Im ISEK werden Vorschläge und Strategieansätze für die Entwicklung und Neugestaltung des Untersuchungsgebietes dargestellt sowie Maßnahmen benannt, um städtebauliche und funktionale Missstände zu beseitigen. Als vorläufige Ziele des Entwicklungskonzeptes wurden die städtebauliche Entwicklung des Gebietes, die Behebung struktureller und funktionaler Mängel sowie die Unterstützung von privaten Investitionen bestimmt.

Das Untersuchungsgebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 5,0 ha. Auch wenn nur Maßnahmen innerhalb des Gebietes förderfähig sind, werden zur Beurteilung der städtebaulichen Zusammenhänge ebenfalls die angrenzenden Bereiche mit betrachtet.

Heidesheim profitiert sowohl von der guten regionalen als auch überregionalen Anbindung an die nahegelegenen Mittel- und Oberzentren sowie von seiner guten Lage im Ballungsraum Mainz. Funktionsschwächen im Untersuchungsgebiet zeigen sich durch derzeitige Brachflächen und fehlende Nutzungen mehrerer Gebäude im Untersuchungsgebiet, insbesondere der Markthalle und der Burg Windeck. Das Land hat die Erstellung von Nutzungskonzepten für die beiden Liegenschaften als Priorität im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgegeben. Die Markthalle befindet sich derzeit im Besitz der VOG (Vereinigte Großmärkte für Obst + Gemüse Rheinhessen eG Genossenschaft) und wird lediglich sporadisch genutzt (Veranstaltungen der Ortsgemeinde). Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Eigentümer der Burg Windeck ist die Ortsgemeinde. Abschnittsweise wurde die Burg bis zum Rohbauzustand saniert und ein Aufzug über zwei Geschosse eingebaut. Der Innenausbau ist bislang nicht abgeschlossen, somit kann die Burg derzeit nicht genutzt werden. Eine positive Entwicklung ist die Zugänglichkeit des dazugehörigen Burggartens für die Bevölkerung. Für beide Gebäude (Markthalle und Burg Windeck) gilt es, im städtebaulichen Entwicklungskonzept Nutzungen zu definieren sowie Maßnahmen zu formulieren, die eine langfristige Nutzung zu ermöglichen.

Potential für eine Aufwertung der öffentlichen Freiflächen bieten das Bahnhofsumfeld, das Umfeld der Markthalle, der Flutgraben, der Kreuzungsbereich der L422/Bahnhofstraße/Josef-Kehrein-Straße sowie die Freiflächen um das Rathaus. Aktuell sind Gestaltungsmängel an diesen repräsentativen Lagen zu verzeichnen, die es aufzuwerten gilt.

2 VORGEHENSWEISE VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN UND INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT HEIDESHEIM

2.1 Bedeutung des ISEKs

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

2.2 Vorgehensweise ISEK Heidesheim

Zur Erstellung des ISEKs Heidesheim werden zunächst städtebauliche Untersuchungen durchgeführt, die den zur Abgrenzung eines Fördergebiets i.S.d. § 142 BauGB notwendigen sogenannten "Vorbereitenden Untersuchungen" (VU) gemäß § 141 BauGB entsprechen. Gleiches gilt für die Beteiligungen gem. § 137 BauGB und § 139 BauGB. Dieser Tatbestand ermöglicht es, in Verbindung mit den gem. §§ 137 und 139 BauGB durchgeführten Verfahren, direkt aus dem ISEK einen Abgrenzungsvorschlag für ein Fördergebiet zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen abzuleiten. Aufbauend auf diesen Untersuchungen werden ein Rahmenplan, Maßnahmen und Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet.

Die Erarbeitung des ISEKs gliedert sich in folgende Arbeitsschritte:

Städtebauliche Bestandsaufnahme und -analyse mit Bewertung

Die Erfassung und Analyse des Bestandes erfolgt in den Bereichen Gebäudenutzung, Gebäudezustand, Denkmäler, Verkehr und Parken, öffentliche und private Freiflächen, Straßen- und Plätzen. Die Bestandsanalyse soll Ansatzpunkte für die Definition von Handlungsschwerpunkten und Entwicklungspotentialen im Sinne des ISEKs bieten.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Parallel zur Auswertung der vor Ort erhobenen Grundlagen und weiteren fachlichen Untersuchungen und Planungen wird auf der Grundlage des § 137 BauGB die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Bevölkerung zur Sanierung ermittelt. Dies erfolgt durch Veranstaltungen und einen Fragebogenversand.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

Beteiligung des Fördergebers

Das Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur bzw. durch die ADD (Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion) als obere Landesbehörde, wird als Fördergeber in den einzelnen Bearbeitungsstufen beteiligt. So wird die Abgrenzung des VU-Gebiets, die VU-Ergebnisse, den ISEK-Entwurf mit Maßnahmenkatalog sowie die Abgrenzung des Fördergebiets inkl. Kosten- und Finanzierungsübersicht mit der ADD abgestimmt.

Ziele / Rahmenplan

Aus den definierten Handlungsbedarfen werden Ziele für die Entwicklung und Sanierung des Untersuchungsbereichs formuliert, die in einem Rahmenplan münden. Dieser visualisiert den ange-

strebten Zielzustand der städtebaulichen Entwicklung im Gebiet und dient somit als Orientierungsrahmen für die Ortsgemeinde. Der Rahmenplan ist kein starres Instrumentarium, sondern ein strategisches Handlungskonzept, welches fortlaufend an sich ändernde Rahmenbedingungen bzw. an neue Entwicklungen anzupassen ist.

Maßnahmenbeschreibung mit Kosten- und Finanzierungsübersicht

Soweit das strategische Handlungskonzept / der Rahmenplan konkrete Aussagen zu wichtigen Einzelmaßnahmen zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände macht, werden diese näher beschrieben und eine überschlägige Kostenschätzung i.S.d. § 149 BauGB vorgenommen.

Festlegung des Fördergebietes

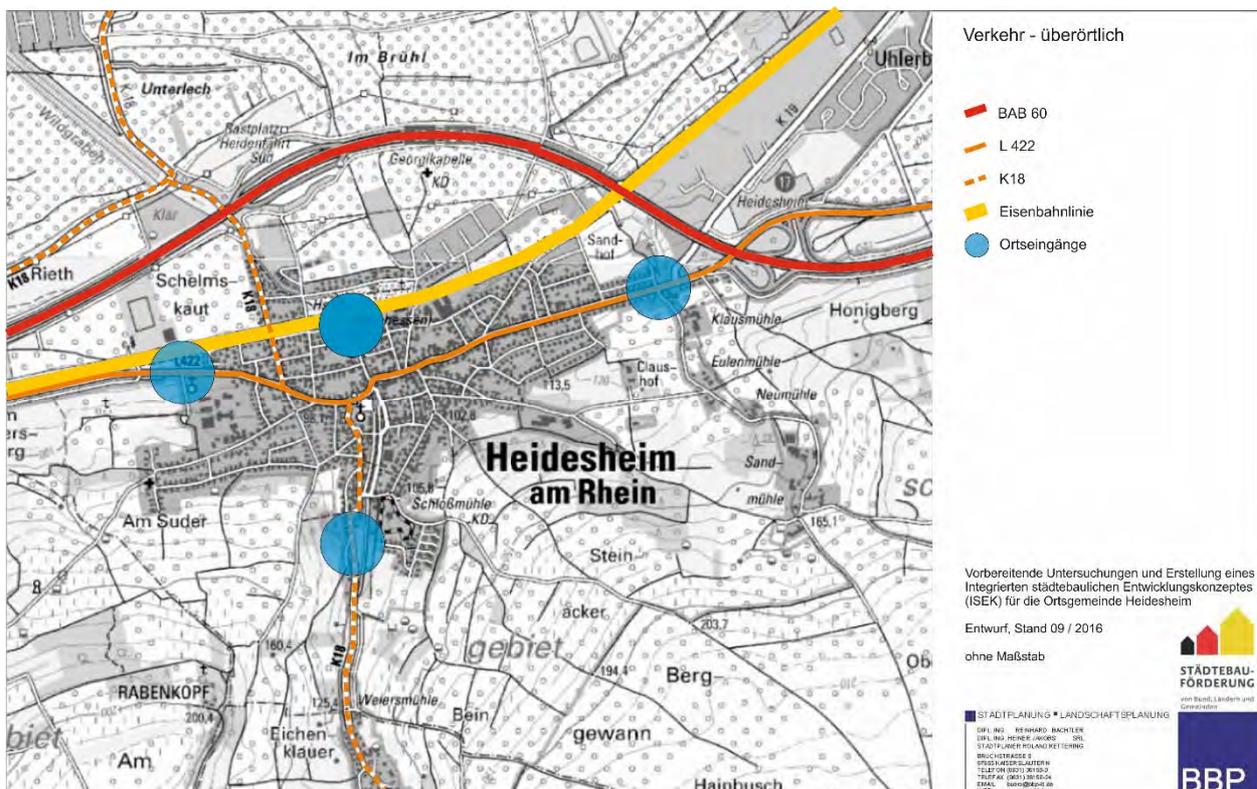
Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wird die Abgrenzung und inhaltliche Ausrichtung des Fördergebietes festgelegt.

3 DIE ORTSGEMEINDE HEIDESHEIM AM RHEIN

3.1 Verbandsgemeinde Heidesheim

Die Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein liegt nordöstlich in Rheinland-Pfalz an der Grenze zu Hessen zwischen Mainz und Bingen am Rhein. Sie gehört dem Landkreis Mainz-Bingen an. Die Verbandsgemeinde Heidesheim besteht aus der Ortsgemeinde Wackernheim und der Ortsgemeinde Heidesheim mit ihren Ortsteilen Heidenfahrt und Uhlernborn. Zum 1. Juli 2019 wird die Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein aufgelöst und die beiden zugehörigen Gemeinden werden in die Stadt Ingelheim am Rhein eingemeindet.

3.2 Überörtliche Erschließung



Darstellung der überörtlichen Erschließung

Heidesheim weist eine sehr gute überörtliche Erschließung auf, die Stadt ist über die L422 an die A60 sehr gut an das Oberzentrum Mainz sowie an die nahegelegenen Städte Ingelheim und Bingen angebunden. Die direkte Nähe zu den Oberzentren Mainz (10 – 15 Minuten) und Wiesbaden

(15 – 20 Minuten) sind ein erhebliches Potential der Ortsgemeinde. Darüber hinaus sind die Oberzentren Kaiserslautern, Ludwigshafen am Rhein und Mannheim nur ca. eine Pkw-Stunde entfernt. Die Stadt Ingelheim ist das nächst gelegene Mittelzentrum (5 - 10 Minuten). Vom Bahnhof Heidesheim verkehren Nahverkehrszüge drei Mal pro Stunde in die Landeshauptstadt. Weiterhin ist Bingen mit der Bahn im Halbstundentakt erreichbar.

3.3 Ausstattung / Infrastruktur

Das schulische Angebot der Verbandsgemeinde umfasst die Grundschule an der Sandmühle und die private Wirtschaftsschule Mainzer Steinhöfelschule. Gymnasien, Realschulen bzw. Realschule plus, Integrierte Gesamtschulen, Förderschulen und Berufsbildende Schulen befinden sich in Mainz und Ingelheim. In Mainz befindet sich weiterhin die Johannes-Gutenberg Universität, die mit mehr als 32.000 Studierenden zu den größten Universitäten Deutschlands gehört. Die sozialen Angebote umfassen sechs Kindertagesstätten, eine Kinderkrippe, einen Kinderhort und eine Kindertagespflege sowie ein Haus der Jugend und einen Jugendtreff. Darüber hinaus ist die Initiative „Ich bin dabei“ aktiv, mit der besonders ältere Menschen angesprochen werden, die sich ehrenamtlich engagieren möchten. Ein Projekt ist zum Beispiel der Reparaturservice für kleine Elektrogeräte, der sich aktuell im Gebäude „Zum Gold’nen Lamm“ befindet.¹

Als Sehenswürdigkeiten in der Ortsgemeinde Heidesheim gelten u.a. die Burg Windeck, die St. Georgskapelle und die Schloszmühle. Jährlich findet das Erntedankfest am ersten Wochenende im Oktober statt. Die umgebende Landschaft ist durch Obstkulturen geprägt. Die Ortsgemeinde Heidesheim besitzt ebenfalls eine gute Infrastruktur bestehend aus Grundschule und Kindertagesstätten sowie einer Postagentur, Banken, Ärzten, Handel, Handwerk, Gewerbetreibenden, Gaststätten und Übernachtungsmöglichkeiten. Kirchen in Heidesheim sind die Katholische Kirche „St. Philippus und Jakobus“ und die Evangelische Kirche „Martin-Niemöller-Haus“.

3.4 Bevölkerungsentwicklung

Auf einer Gesamtfläche von 23,46 km² leben in der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein 10.126 Einwohner (Stand 31.12.2015). Die Ortsgemeinde Heidesheim hatte zum 31.12.2015 7.609 Einwohner und ist mit Ausnahme weniger Jahre seit 1975 stetig gewachsen.²

Das Statistische Landesamt Rheinland Pfalz prognostiziert im Hinblick auf den demografischen Wandel einen Anstieg der Bevölkerung der Verbandsgemeinde bis zum Jahr 2035 auf 11.181 Einwohner.³ In der „Vierten kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden“ (Basisjahr 2013), prognostiziert das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz (in seiner mittleren Variante) für die VG Heidesheim bis 2035 einen Bevölkerungszuwachs um 11,5 % gegenüber dem Basisjahr 2013. Für den gesamten Landkreis wird in derselben Quelle bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs um 3,1% erwartet.⁴

Das LEP IV bezeichnet den Landkreis Mainz-Bingen als „Europäische Metropolregion“.⁵

¹ www.vg-heidesheim.de, Zugriff 11/2016

² <http://www.infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/detailInfo.aspx?topic=21567&ID=3153&key=0733905&l=2>, Zugriff 01/2017

³ <http://www.infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/detailInfo.aspx?l=2&id=3153&key=0733905&topic=21759#tpDemography>, Zugriff 02/2017

⁴ https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/nach_themen/stat_analysen/RP_2060/kreis/134-VG.pdf, Zugriff 02/2017

⁵ https://mdi.rlp.de/fileadmin/isim/Unsere_Themen/Landesplanung_Abteilung_7/Landesplanung/LEP_IV_Teil_A_bis_B_Kap_III.pdf, S.65, Zugriff 03/2017

4 VORLIEGENDE PLANUNGEN / RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP 2015)⁶ wird das Oberzentrum Mainz mit den umliegenden Kommunen (die Verbandsgemeinden Rhein-Selz, Nieder Olm, Bodenheim, Gau-Algesheim, Heidesheim und Budenheim) dem Raumstrukturtyp „hochverdichteten Bereich“ zugeordnet.

Heidesheim am Rhein wird als kooperierendes Grundzentrum im Mittelbereich Mainz (OZ) ausgewiesen. In diesem mittelzentralen Verbund leisten weitere kooperierende Grundzentren (Bodenheim, Nackenheim) sowie freiwillig kooperierende Mittelzentren (Nieder-Olm, Nierstein, Oppenheim) zusammen mit dem freiwillig kooperierenden Oberzentrum Mainz einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung und sichern somit die Versorgung im Mittelbereich.



Übersicht über die Region Rheinhausen-Nahe⁷

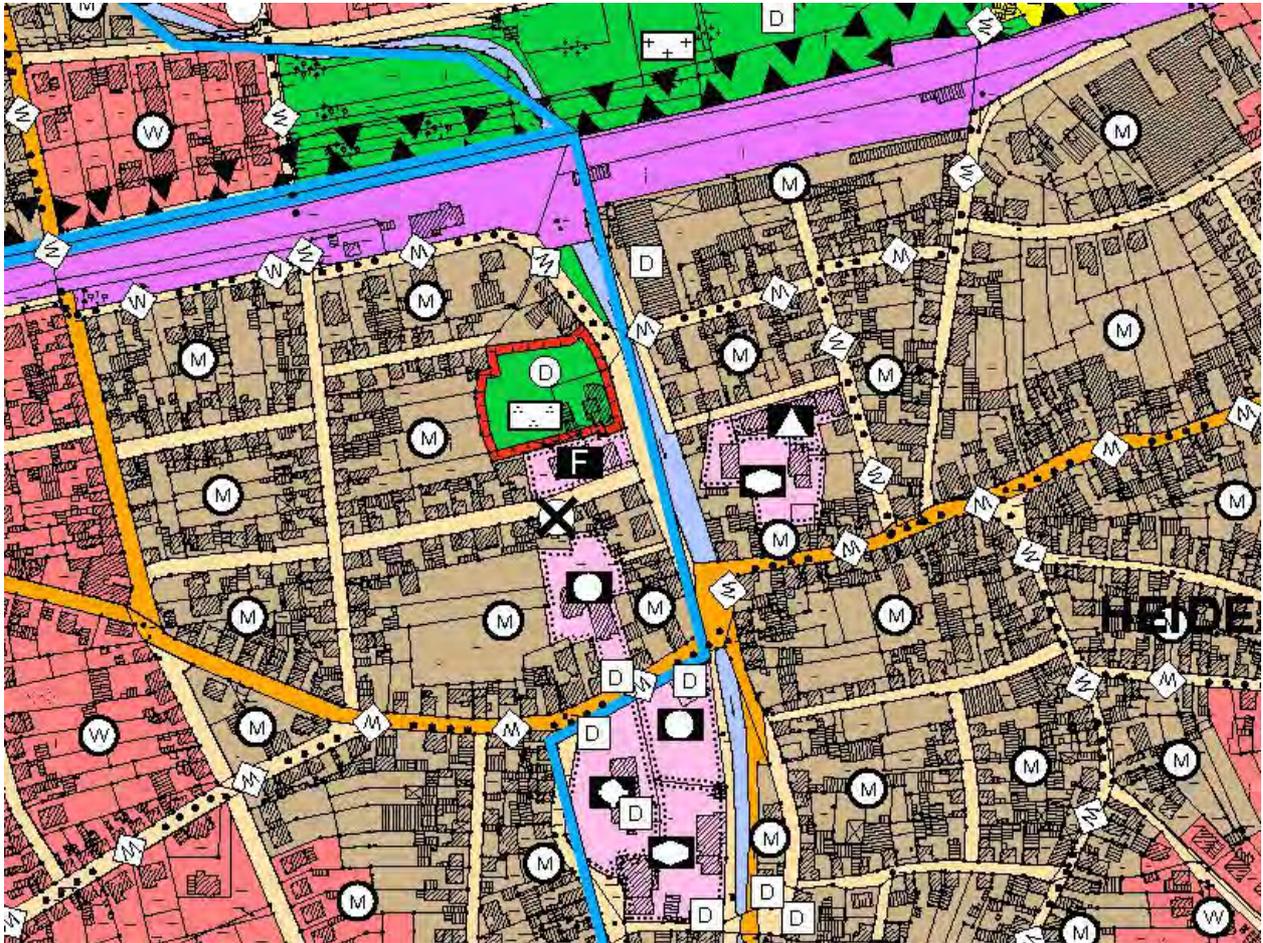
⁶ Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhausen-Nahe, Mainz 2015

⁷ Quelle: <http://www.pg-rheinhausen-nahe.de/2013/index.php/region-rheinhausen-nahe/region-rheinhausen-nahe-karte>, Zugriff 03/2017

4.2 Flächennutzungsplan

Die derzeit gültige Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Heidesheim wurde rechtswirksam durch Bekanntmachung der Genehmigung am 30.04.2008.

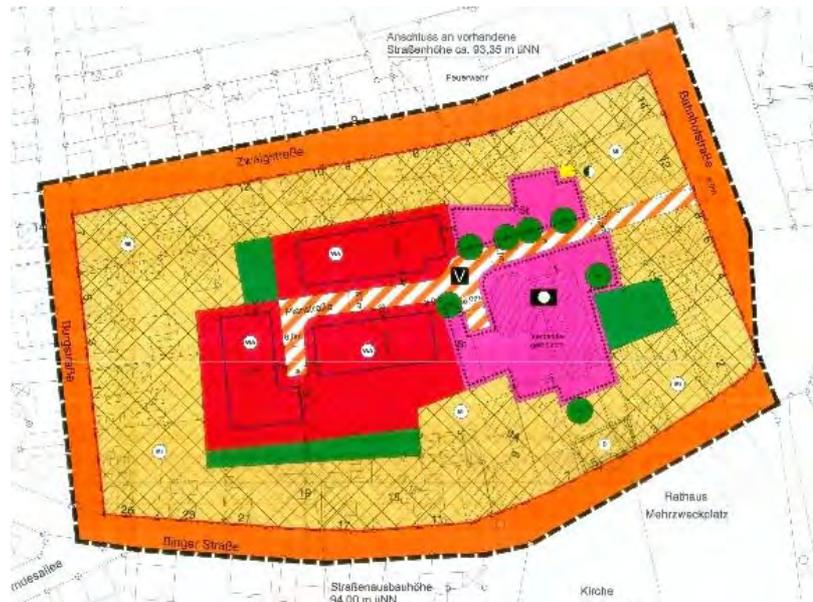
Im Flächennutzungsplan wird das Untersuchungsgebiet als Gemischte Bauflächen dargestellt. Hiervon ausgenommen ist die Burg (Denkmalgeschütztes Ensemble, Grünfläche) sowie die öffentlichen Einrichtungen der Schule, Rathaus und Rathausumfeld, Zentrales Verwaltungsgebäude sowie die Feuerwehr.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Fortschreibung vom 30.04.2008

4.3 Vorliegende Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet befindet sich lediglich der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortskern Heidesheim“. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Zweigstraße, Burgstraße und Binger Straße. Dieser Bebauungsplan wurde am 03.07.2006 rechtskräftig.



*Bebauungsplan „Ortskern Heidesheim“,
Heidesheim Juli 2006*

4.4 Stadtsanierung

In der Ortsgemeinde Heidesheim war bislang kein Sanierungsgebiet ausgewiesen.

4.5 Entwicklungsansätze – Vorliegende Einzelplanungen

Angesichts der Leerstände in ortsbildprägenden Gebäuden sowie vor dem Hintergrund der erheblichen Entwicklungspotenziale wurden in Heidesheim in den vergangenen Jahren bereits Untersuchungen durchgeführt, die die zukünftige Entwicklung der Ortsmitte Heidesheim zum Thema haben.

Von der Universität Kaiserslautern wurde 2004 ein Konzept zur Ortskernentwicklung erstellt, eine Studienarbeit aus dem Jahr 2005 der Universität beschäftigt sich ebenfalls mit der Ortsentwicklung. Diese Konzepte, die in unterschiedlicher Weise bereits Ansätze für Nachnutzungen aufzeigen, fanden bislang jedoch nicht direkten Eingang in die Ortsentwicklung.

2014 erarbeitete der derzeit amtierende Ortsbürgermeister im Bürgerdialog das „Heidesheimer Zukunftsprogramm“, in dem die Wünsche der Bürger für ein „Heidesheim der Zukunft“ erarbeitet und dokumentiert wurden.

Im Ortsgemeinderat wurden bereits mehrfach Nutzungskonzepte sowie Verlagerung von Nutzungen diskutiert. Es wurden einzelne Beschlüsse hinsichtlich von Nutzungen bzw. Ausschluss von Nutzungen gefasst. Sowohl für die Markthalle als auch die Burg Windeck liegen Entwicklungs-ideen vor.

Weiterhin wurden bereits folgende fachliche Gutachten erstellt, die einzelne Aspekte der Ortsentwicklung sektoral vertieft untersuchen:

- Einzelhandelskonzept und Auswirkungsanalyse für die Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, November 2016)
- Schallgutachten: Gutachterliche Stellungnahme zur Umnutzung der ehemaligen Markthalle in Heidesheim (Paul Pies, Schalltechnisches Ingenieurbüro, März 2007)
- Gutachten über den Verkehrswert nach § 194 BauGB des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Mainz-Bingen, Mai 2008 (Markthalle)

Vor dem Hintergrund bereits vorliegender Ideen und Untersuchungen ist im Rahmen des ISEK der Schwerpunkt auf die konkrete Maßnahmenplanung sowie das Aufzeigen von Umsetzungsmöglichkeiten zu legen.

5 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

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

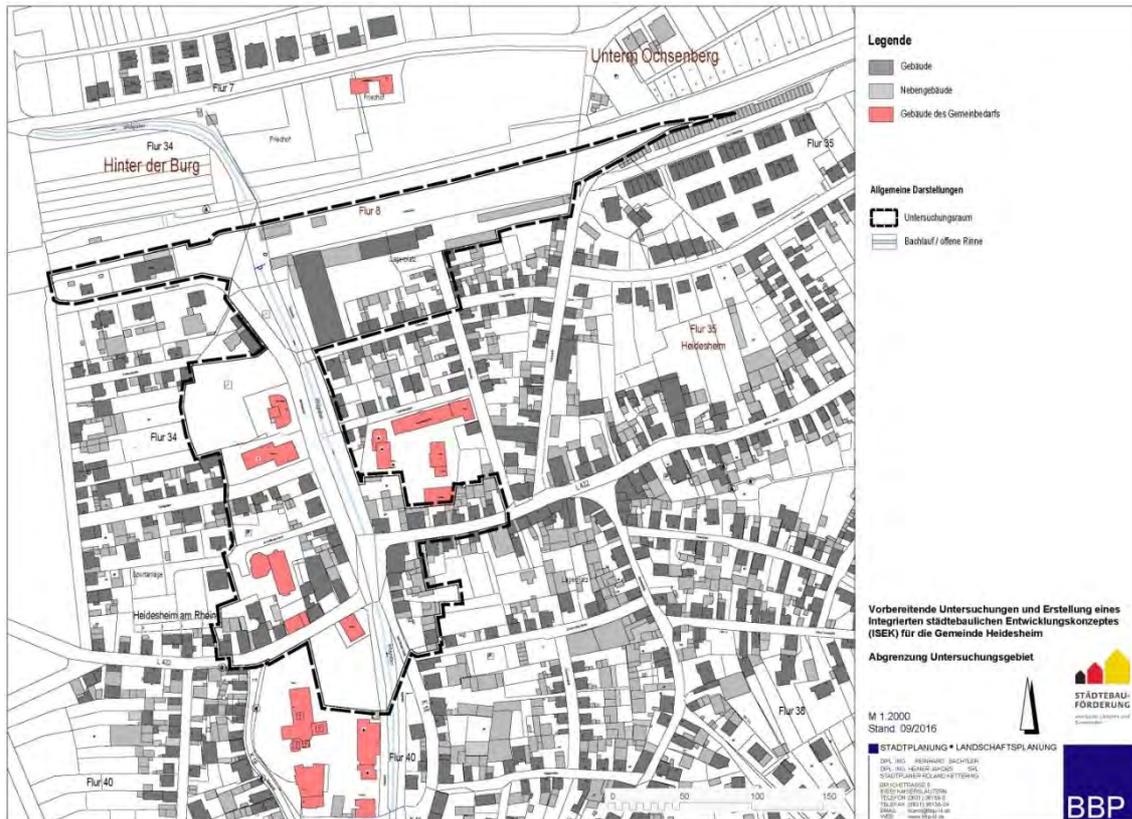
- Einschätzung des Gebäudezustands,
- Erfassung der denkmalgeschützten Gebäude,
- Erfassung der Ortslage, Nutzungsstruktur und der Leerstandssituation,
- Bewertung der verkehrlichen Situation,
- Erfassung und Bewertung der öffentlichen Freiflächen und Plätze
- Erfassung und Bewertung der Nutzung und Qualität der öffentlichen und der einsehbaren privaten Grünflächen,
- Berücksichtigung der Belange der Barrierefreiheit
- sowie energetischer Aspekte.

Die auf das Untersuchungsgebiet zutreffenden Aussagen der unter Kapitel 4 aufgeführten vorliegenden Planungen wurden als Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen herangezogen und weiterentwickelt bzw. aktualisiert.

5.1 Das Untersuchungsgebiet (VU-Gebiet)

Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen ist in nachfolgender Abbildung dargestellt. Es umfasst im Norden die Ladestraße sowie die Bahnhofstraße über den Kreuzungsbereich Binger Straße / Mainzer Straße bis hin zur Josef-Kehrein-Straße. Östlich dehnt sich das Gebiet über eine Seite der Schulstraße und über einen Teil der Mainzer Straße aus. Westlich umfasst das Gebiet einen Teil der Zweigstraße sowie die Straße „Zum Gold’nen Lamm“ und einen Teilbereich der Binger Straße. Ebenso liegen das Rathaus mit dem Rathausplatz, der Flutgraben, die Burg Windeck mit dem Burggarten, der Bahnhof mit dem Bahnhofsumfeld sowie die Markthalle im Untersuchungsgebiet.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 5,0 ha.



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

5.2 Gebäudezustand

5.2.1 Verfahren der Kategorisierung

Zur Beurteilung des Gebäudezustands wurde das äußere Erscheinungsbild erfasst und bewertet. Sanierungsstatbestände, die sich aus der technischen Gebäudeausstattung ergeben (z.B. Erneuerung der Heizungsanlage oder der sanitären Einrichtungen) konnten nicht berücksichtigt werden. Nebengebäude sowie nicht zugängliche bzw. nicht einsehbare Grundstücksbereiche wurden nicht bewertet. Es wurde folgende Kategorisierung vorgenommen, die die Grundlage zur Festlegung für die Förderung in Frage kommender erhaltenswürdiger und modernisierungs-/instandsetzungsbedürftiger Gebäude und Grundstücksflächen darstellt:

Kategorie	Kriterien / Handlungsbedarf	Förderfähigkeit
Kein / Geringer Sanierungsbedarf	Neubauten und Gebäude ohne ersichtliche Mängel sowie Gebäude, die nur geringe bauliche Mängel oder geringe gestalterische Mängel aufweisen Optische Verschlechterung des Gesamteindrucks durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse, oder Einwirkung Dritter ➤ Evtl. einfacher Sanierungsbedarf	Einzelfallprüfung notwendig

Erläuterung:

Bei geringen Mängeln handelt es sich meist um oberflächliche Mängel durch Alterung, Abnutzung, Witterungseinflüsse bzw. unterlassene Instandhaltung, z.B. an der Fassade (abbröckelnder

Putz, o.ä.) bzw. um ortsuntypische Materialwahl bei Fassaden, Fenstern oder Dächern oder um unmaßstäbliche bzw. unsachgemäße Umbauten.

Kategorie	Kriterien / Handlungsbedarf	Förderfähigkeit
Mittlerer Sanierungsbedarf	<p>Missstände liegen vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht</p> <p>Bsp.: Beeinträchtigung des Straßen-/ Stadtbildes, Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung</p> <p>Missstände liegen ebenfalls vor, wenn die Gestaltung des Gebäudes deutliche Mängel aufweist, d.h. wenn gestalterische Maßnahmen erforderlich sind, um das Ortsbild aufzuwerten.</p> <p>➤ mittlerer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf</p>	förderfähig

Erläuterung:

Die Mängel sind nicht nur oberflächlich, sondern beziehen sich auf die Gebäudesubstanz. Kriterien sind beispielsweise: schlecht isolierte, einfach verglaste Fensterscheiben samt Rahmen, zerstörte Gewände von Fenstern und Türen oder erneuerungsbedürftige Dacheindeckungen etc. aber auch deutliche gestalterische Mängel. Der begründete Verdacht auf Modernisierungsbedarf wird ebenfalls in die Kategorisierung mit einbezogen.

Kategorie	Kriterien / Handlungsbedarf	Förderfähigkeit
Hoher Sanierungsbedarf	<p>Erhebliche Missstände liegen vor, wenn die bauliche Anlage hinsichtlich mehrerer Kriterien nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht und wenn die Verbesserung grundlegende Baumaßnahmen zur Folge hat.</p> <p>Ebenso kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Straßen-/Stadtbildes, erhebliche Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung oder eine erneuerungsbedürftige bauliche Anlage vorliegen.</p> <p>Hoher Sanierungsbedarf liegt ebenfalls vor, wenn die Gestaltung des Gebäudes erhebliche Mängel aufweist, d.h. wenn erhebliche gestalterische Maßnahmen erforderlich sind, um das Ortsbild aufzuwerten</p>	förderfähig

	➤ hoher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf	
--	--	--

Erläuterung

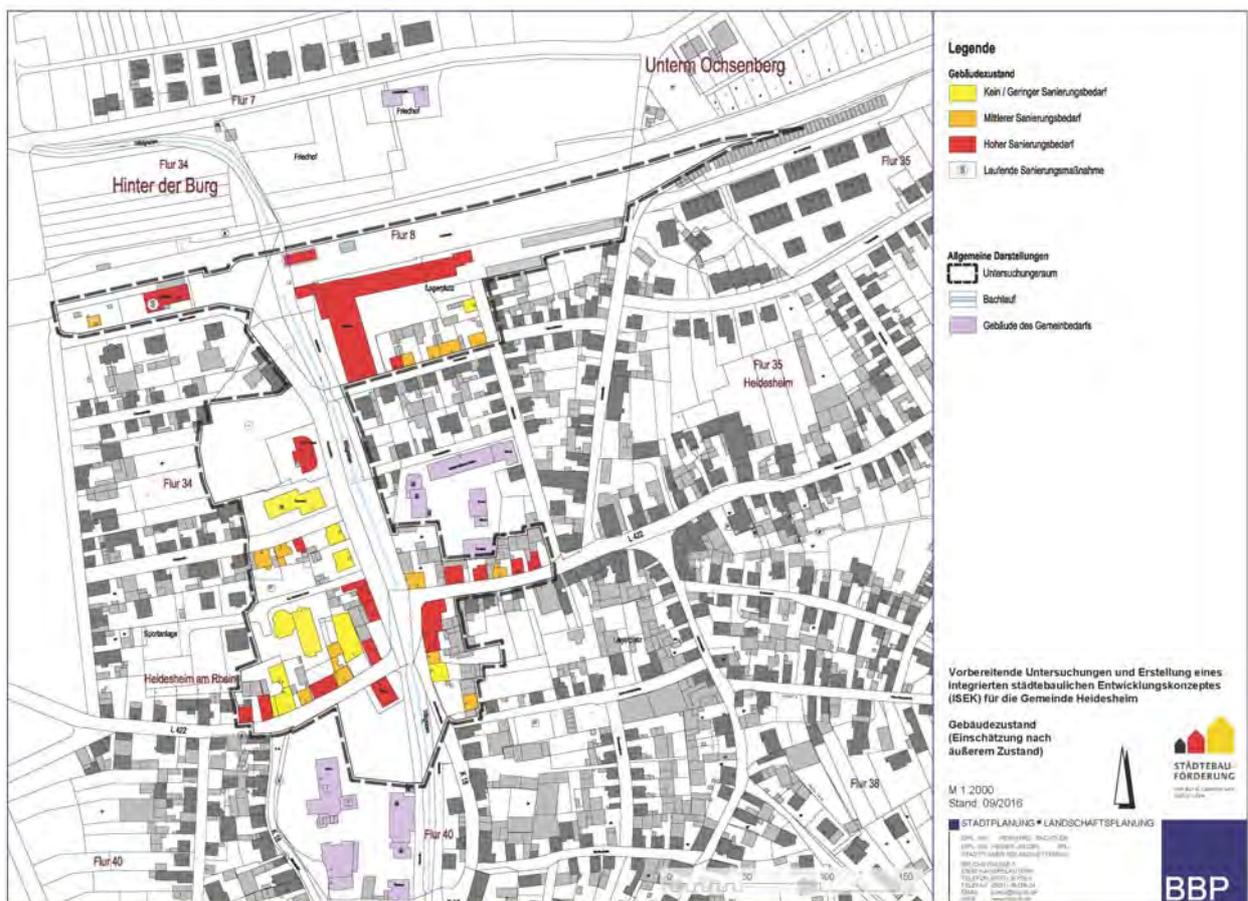
Die zuvor genannten Kriterien treten in dieser Kategorie in massiv gebündelter Form auf. Es sind erhebliche finanzielle Mittel notwendig, um die künftige Nutzung des Gebäudes zu sichern und / oder die erheblichen gestalterischen Mängel zu beseitigen.

Bei sehr schweren Mängeln ist die Verhältnismäßigkeit der Maßnahme zu prüfen. Hier kann unter Umständen ein Abriss, Teilabriss oder eine Neubebauung dem Ziel der Gesamtmaßnahme eher entsprechen.

Kennzeichnung	Kriterien
S	Gebäude, an denen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme bauliche Aktivitäten zur Verbesserung der Bausubstanz zu erkennen waren (laufende Sanierung)

In Einzelfällen kann die Gebäudebewertung im Laufe der Erstellung des ISEKs geändert werden, wenn abweichende Erkenntnisse über den Bauzustand / Zustand der technischen Ausstattung des Gebäudes vorliegen.

5.2.2 Gebäudekategorisierung im VU-Gebiet



Bewertung des Sanierungsbedarfs im Untersuchungsgebiet

Räumliche Schwerpunkte mit einer Konzentration an Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf befinden sich zum einen im Kreuzungsbereich Binger Straße / Mainzer Straße. Diese Bewertung

basiert in erster Linie auf vorliegenden Gestaltungsmängeln der Gebäude, welche erheblichen Verbesserungsbedarf aufweisen.

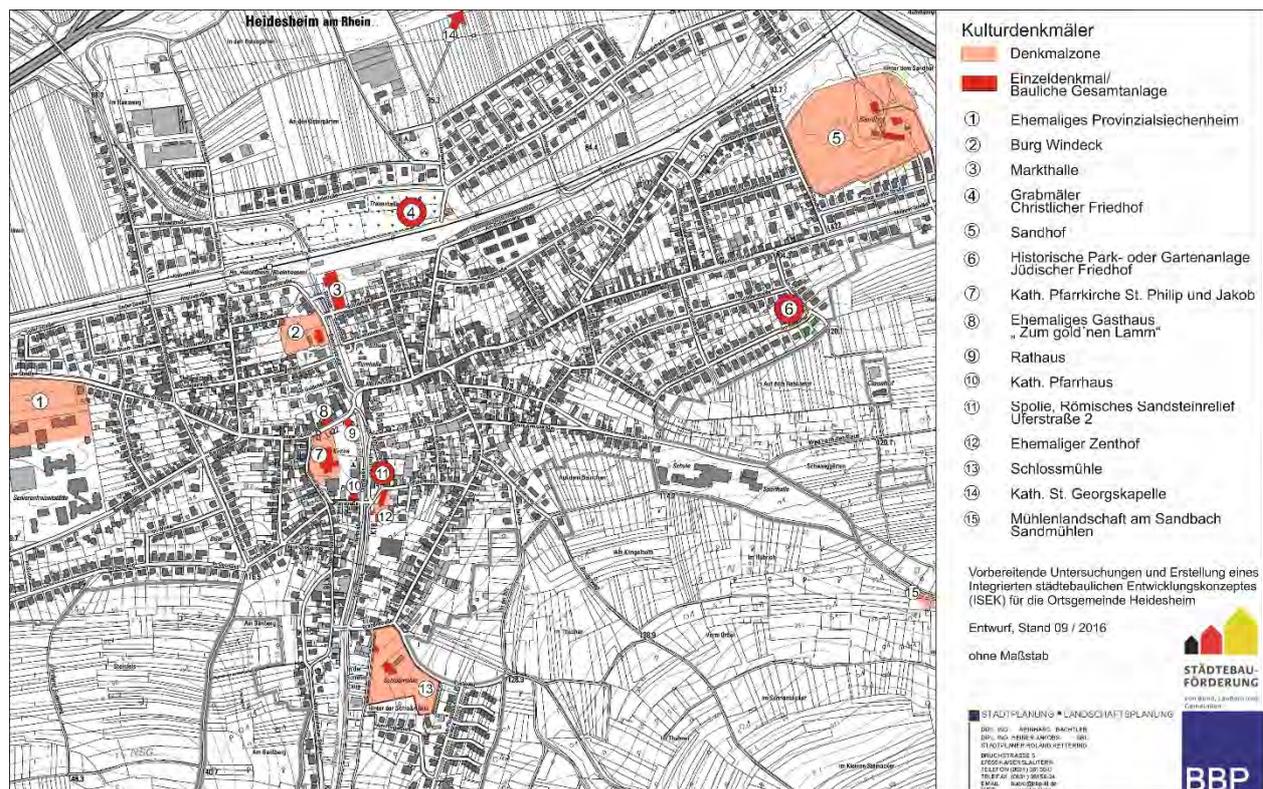
Ein weiterer räumlicher Schwerpunkt wird in der Ladestraße (Markthalle und Lagerhallen) deutlich, diese Gebäude weisen ebenfalls hohen Sanierungsbedarf auf. Ziel des ISEKs wird sein, diese Bereiche im Zuge der Städtebauförderung aufzuwerten.



Hoher Sanierungsbedarf durch Gestaltungsmängel an den Gebäuden in der Ladestraße und Binger Straße / Mainzer Straße

Die Burg Windeck wurde bereits von außen saniert. Gleichwohl wird ein hoher Sanierungsbedarf dargestellt, da die Dringlichkeit einer inneren Sanierung bekannt ist. Ähnlicher Sachverhalt liegt beim Rathaus der Ortsgemeinde vor.

5.2.3 Denkmalschutz



Lage der Kulturdenkmäler, Darstellung BBP 09/2016

Gemäß nachrichtlichem Verzeichnis der Kulturdenkmäler von 1993 (Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz) stehen im Untersuchungsgebiet folgende Gebäude / Elemente unter Denkmalschutz:

- Markthalle
- Burg Windeck
- ehemaliges Gasthaus „Zum Gold´nen Lamm“
- Rathaus der Ortsgemeinde Heidesheim



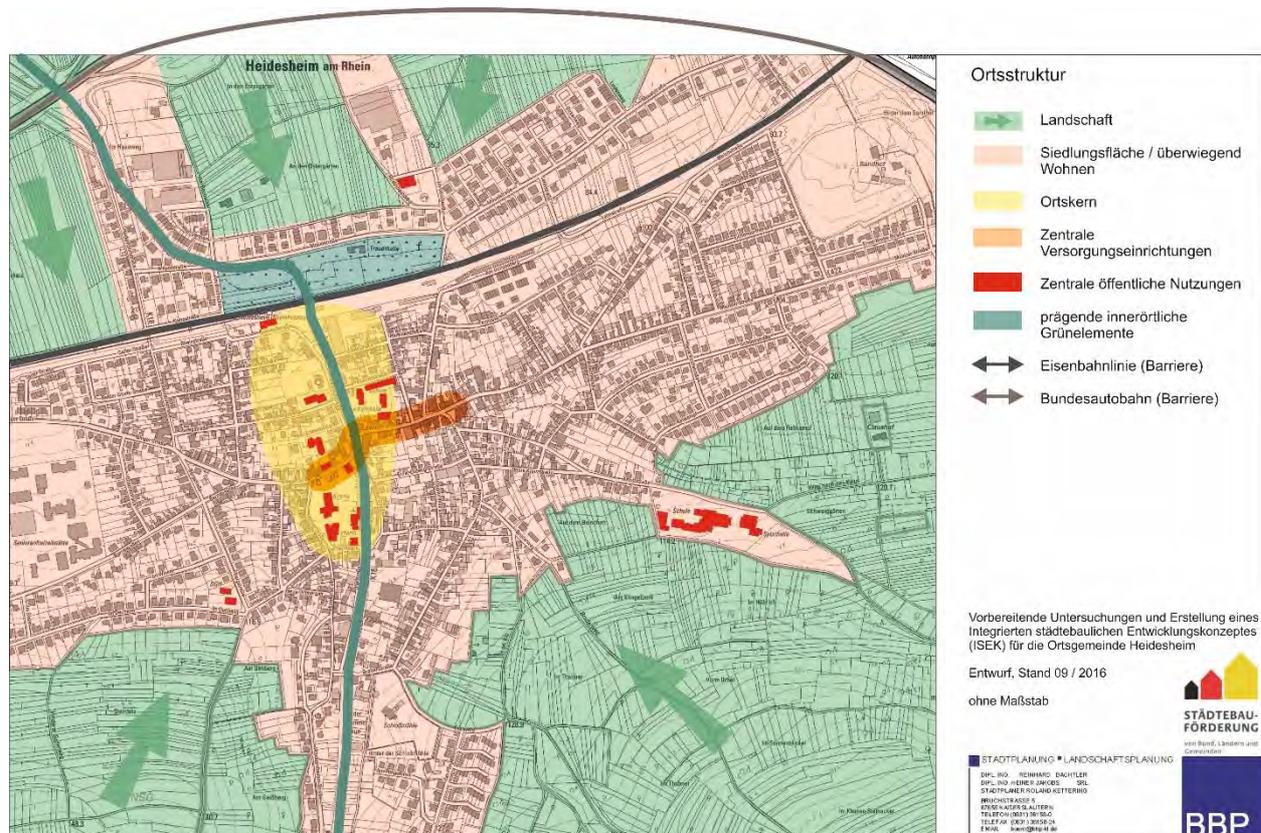
Kulturdenkmäler im Untersuchungsgebiet: Markthalle, Burg Windeck, ehemaliges Gasthaus Zum Goldenen Lamm, Rathaus

5.2.4 Fazit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Augenscheinlich liegt bei ca. 78% der erfassten Hauptgebäude ein förderfähiger Handlungsbedarf vor („Kategorie mittlerer Sanierungsbedarf ca. 32%“, Kategorie „hoher Sanierungsbedarf“ 46%). 22% der Hauptgebäude werden in die Kategorie „kein oder geringer Sanierungsbedarf“ eingeteilt. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein nicht unerheblicher Gebäudeanteil der Kategorie „geringer Sanierungsbedarf“ im Rahmen einer Einzelfallprüfung als förderfähig eingestuft wird. Es liegt im Interesse der Gesamtentwicklung diese Mängel zu reduzieren.

5.3 Nutzung

5.3.1 Ortslage



Darstellung der Ortsstruktur, Darstellung BBP 09/2016

Die die Ortslage umgebende Landschaft ist überwiegend durch Obst- und Weinbau geprägt und stößt in unterschiedlichen Lagen in das Siedlungsgebiet vor, der Flutgraben als Grünelement durchquert - überwiegend sichtbar - den Siedlungskörper.

Das Siedlungsgebiet wird überwiegend durch Wohngebiete unterschiedlicher Altersstruktur geprägt. Aus der Abbildung geht die Lage des Ortskerns umgeben von Wohngebieten hervor. Im Ortskern findet sich eine Bündelung von öffentlichen Nutzungen sowie Versorgungseinrichtungen. Die Versorgungseinrichtungen befinden sich entlang der Mainzer- und Binger Straße, diese „Versorgungsachse“ kreuzt sich im Platzbereich der zentralen Ortsmitte mit der Grünachse des Flutgrabens. Diese Tatsache hebt die Bedeutung dieses Platzbereiches als „zentrale Ortsmitte“ hervor.

In der Abbildung ist die Bahnlinie und im Norden die Lage der BAB gekennzeichnet. Die Darstellung verdeutlicht die Trennwirkung der Verkehrsstrassen und damit die Überwindung dieser als Herausforderung der Ortsentwicklung.

5.3.2 Flächennutzung

Auf dem Luftbild ist der hohe Freiflächenanteil im Untersuchungsgebiet deutlich zu erkennen, der das Gebiet prägt. Weiterhin ist die sehr heterogene Baustruktur im Ortskern mit einzelnen großen Baukörpern erkennbar. Die Einzelgebäude haben eine erhebliche gestalterische Auswirkung auf das Ortsbild. Im Gebiet liegt ein geringer Flächenanteil an Wohngebäuden vor.

Dies zeigt deutlich die Bedeutung der Freiflächenplanung und der Zuordnung von öffentlichen Nutzungen innerhalb des ISEKs.

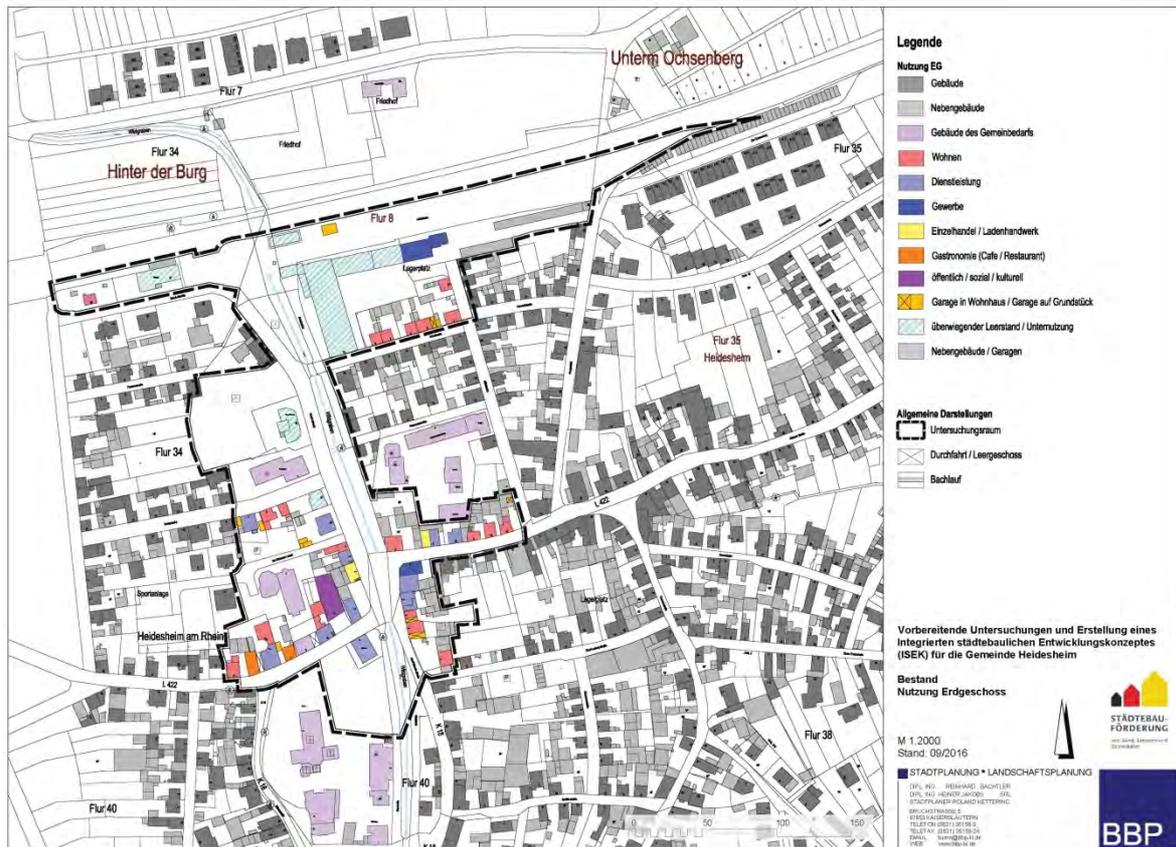


Lage des Untersuchungsgebiets im Luftbild, Quelle Ianis Rheinland-Pfalz, Zugriff 09/2016

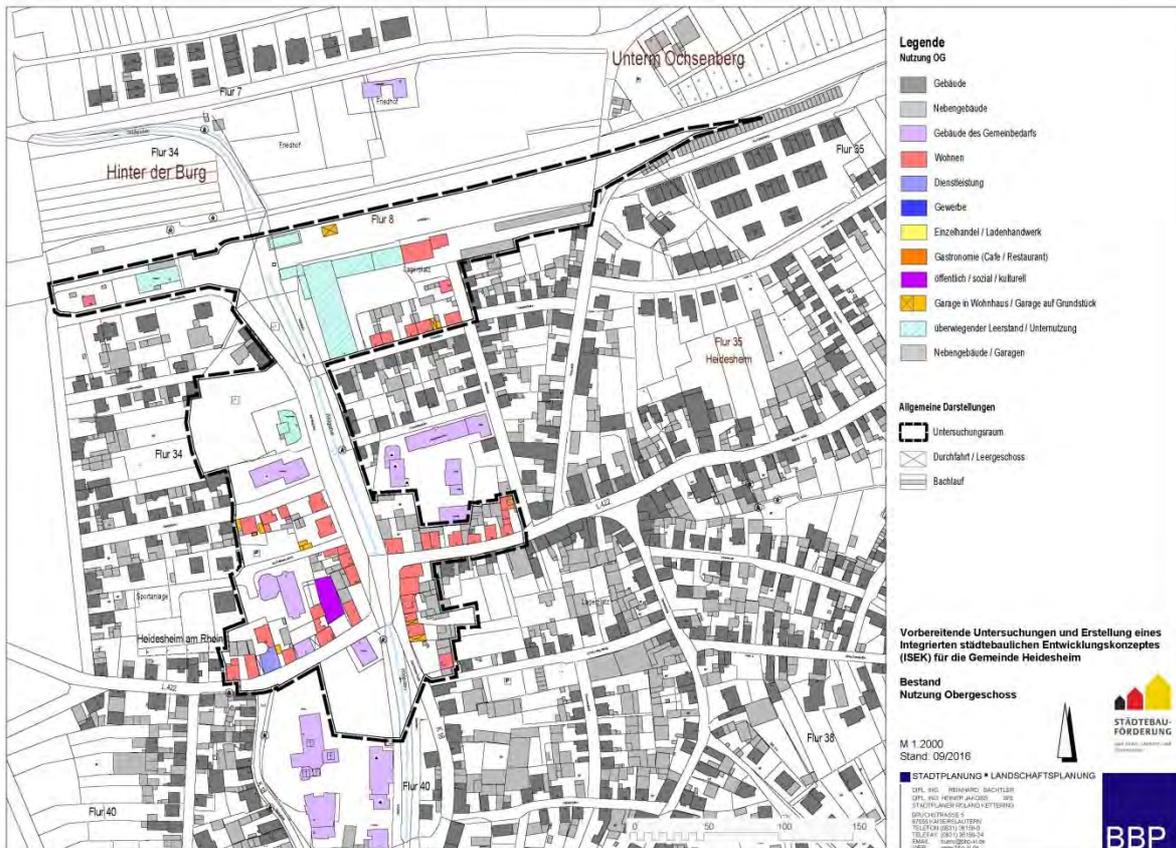
5.3.3 Nutzungsstruktur

Im Rahmen der Nutzungskartierung wurden folgende Kategorien gebildet:

Gebäude / Nebengebäude sowie Gebäude des Gemeinbedarfs, Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe, Einzelhandel / Ladenhandwerk, Gastronomie, Öffentlich /Sozial /Kulturell, und Leerstand.



Nutzung im Erdgeschoss, Bestandsaufnahme BBP, Stand 09/2016



Nutzung im 1. Obergeschoss, Bestandsaufnahme BBP, Stand 09/2016

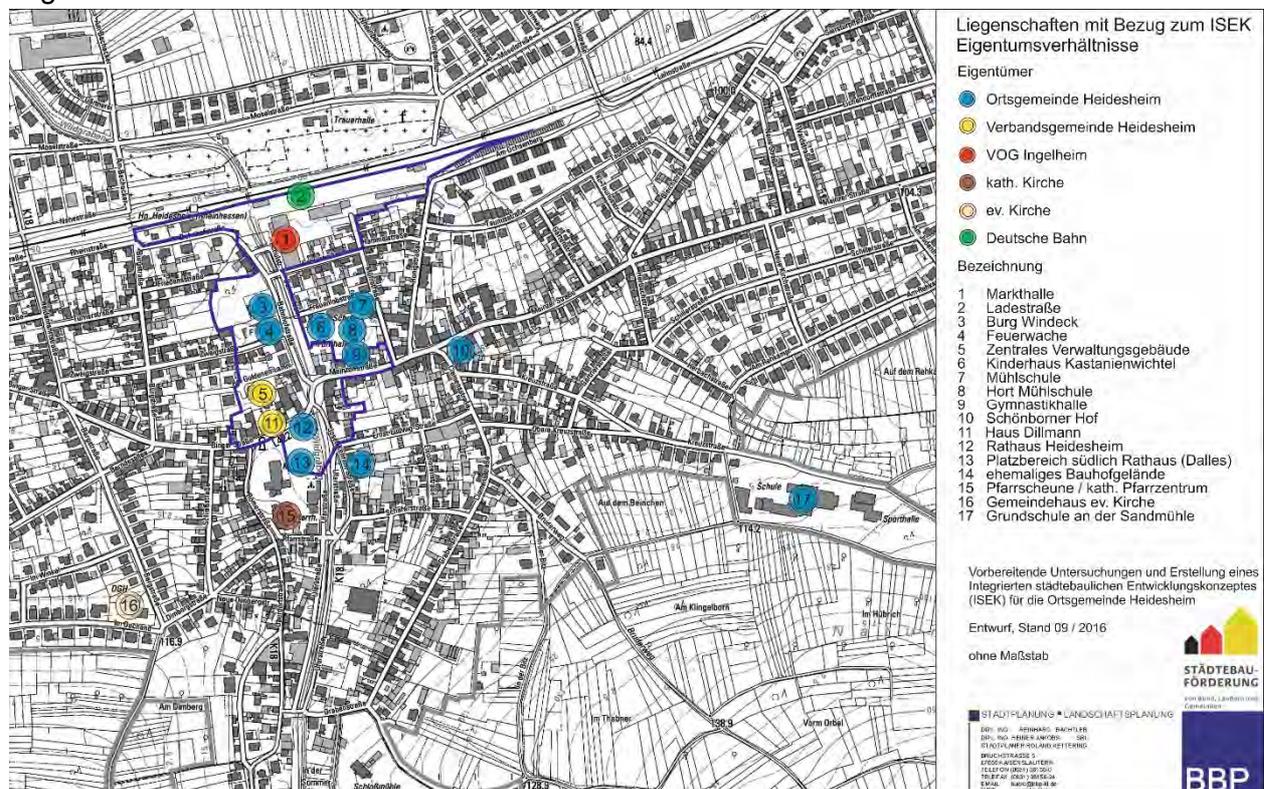
Anhand der Nutzungsstruktur lässt sich folgendes erkennen:

Im Untersuchungsgebiet ist Wohnnutzung vorhanden, jedoch nicht dominierend. Es gibt einen historischen Ortskern mit sehr unterschiedlicher Bebauung. Entlang der Bahnhofstraße / Uferstraße ist eine hohe Anzahl öffentlicher Nutzungen festzustellen (Bahnhof, Markthalle, Burg Windeck, Zentrales Verwaltungsgebäude, Rathaus der OG, AWO etc.). Der Versorgungsschwerpunkt für den täglichen Bedarf konzentriert sich auf die Binger Straße / Mainzer Straße (Apotheke, Metzger, Konditorei & Café, Hofladen etc.).

5.3.4 Weitere Liegenschaften

Im Ortskern von Heidesheim befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie in unmittelbarer Nähe eine Vielzahl an öffentlichen Gebäuden bzw. Gebäuden mit öffentlichen Nutzungen. Angesichts der Dichte an öffentlichen Gebäuden ist eine isolierte Betrachtung der Neunutzung bzw. Nutzungsänderung einzelner Gebäude nicht möglich bzw. nicht zielführend. Vielmehr ist eine zusammenhängende Betrachtung aller Gebäude zwingend erforderlich, da Nutzungsänderungen in den zu betrachtenden Gebäude die bestehende Nutzungsstruktur der Umgebung maßgeblich beeinträchtigen.

Im Folgenden sind die Liegenschaften und die jeweiligen Eigentümer dargestellt, die einen Bezug zum ISEK aufweisen.



Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften mit Bezug zum ISEK, Darstellung BBP nach Aussage der Verbandsgemeinde Heidesheim, Stand 09/2016

5.3.5 Fazit Handlungsbedarf Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im historischen Ortskern. Der Ortskern weist eine sehr unterschiedliche Bebauungsstruktur sowie einen hohen Frei- und Grünflächenanteil auf.

Im Gebiet wurden aktuell keine Nutzungskonflikte festgestellt.

Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der Nutzungsfindung für die derzeit leerstehenden Gebäude, insbesondere die Markthalle und die Burg Windeck, jedoch ebenso für Rathaus der Ortsgemeinde, das Zentrale Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeinde, das ehemalige Gasthaus

Zum Gold´nen Lamm / Haus Dillmann. Diese Gebäude bieten großes Potenzial, weitere Funktionen im Ortskern zu erfüllen.

Die Gesamtmenge der leerstehenden bzw. untergenutzten Gebäude sind dringend im Zusammenhang zu betrachten, hierbei müssen auch Gebäude, die außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen, in die Betrachtung einbezogen werden. Ggf. müssen auf Verlagerung oder Bündelung von Nutzungen in die Betrachtung mit einbezogen werden.

Die vorhandenen Nutzungen (öffentliche Nutzungen entlang der Bahnhofstraße sowie Versorgung entlang der Binger und Mainzer Straße) verdeutlichen die Bedeutung des zentralen Kreuzungs- und Platzbereiches.

5.4 Verkehr

5.4.1 Überörtliche Erschließung

Wie im Kapitel 3.2 dargestellt, verfügt die Ortsgemeinde Heidesheim über eine sehr gute überörtliche Anbindung. Sowohl die Anbindung mit dem Pkw als auch mit dem Nahverkehr nach Bingen und Mainz ist für die Bedeutung des Ortes als Wohnstandort von erheblicher Bedeutung.

Der Stellenwert des Bahnhofs beeinflusst darüber hinaus die stadtfunktionale Bedeutung des Bahnhofs und des Bahnhofsumfelds. Durch die Vielzahl an Bahnreisenden kommt dem Bahnhofsumfeld ebenfalls die Bedeutung eines Ortseingangs zu und stellt daraus resultierend entsprechend höhere Anforderungen an die bauliche Gestaltung sowie die Gestaltung der umgebenden Freiflächen.

5.4.2 Fließender Verkehr

Die als Landesstraße klassifizierte L422 von Ingelheim nach Mainz durchquert das Untersuchungsgebiet. Das hohe Pkw-Aufkommen auf dieser Straße führt zu einer hohen Verkehrsbelastung sowie zu schwierigen Situationen für Fußgänger und Fahrradfahrer.

Die Bahnhofstraße ist als Nebenstraße eingestuft. Als Erschließungsstraße von Bahnhof, Markthalle, Burg Windeck und dem Zentralen Verwaltungsgebäude hat sie einen hohen Stellenwert. Sie wurde bereits saniert und ist ausreichend dimensioniert. Verkehrliche Probleme wurden in der Bahnhofstraße nicht festgestellt.

Die weiteren Nebenstraßen im Untersuchungsraum dienen der Erschließung der Wohngebiete und weisen eine ausreichende Dimensionierung auf.

Die Ladestraße ist keine öffentliche Straße, wird jedoch vom öffentlichen Verkehr genutzt. Sie ist nicht durchgehend befestigt, der Straßenraum weist erhebliche gestalterische Mängel auf.

5.4.3 Ruhender Verkehr

Um das Rathaus sowie entlang der Bahnhofstraße sind öffentliche Parkplätze eingerichtet. Der Rathausplatz umfasst ca. 53 Stellplätze, die ausgewiesenen Stellplatzflächen entlang der Bahnhofstraße umfassen ca. 25 PKW. Weitere ca. 14 Stellplätze sind in der Straße Am Goldenen Lamm eingerichtet. Außerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich weiterhin Park&Ride Stellplätze für Pendler in der Rheinstraße (ca. 27 Stellplätze) sowie nördlich der Bahnlinie (ca. 15 Stellplätze).

Der Parkplatz am Rathaus der Ortsgemeinde wird sehr gut angenommen und ist tagsüber überwiegend vollständig belegt. Entlang der Mainzer Straße ist insbesondere im Bereich der Geschäfte zu beobachten, dass widerrechtlich am Straßenrand geparkt wird. Somit wird in der Mainzer Straße sowie im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße Mainzer / Binger Straße ein Mangel an Stellplätzen – insbesondere in räumlicher Nähe zu den Nahversorgungseinrichtungen – deutlich. Die Stellplätze Am Goldenen Lamm sowie in der Bahnhofstraße sind ebenfalls überwiegend vollständig belegt.

Insbesondere um den Bahnhof werden eine große Anzahl an Pkw „wild“ geparkt, so dass von einer nicht ausreichende Anzahl an öffentlichen Stellätzen im Bereich des Bahnhofs auszugehen ist.

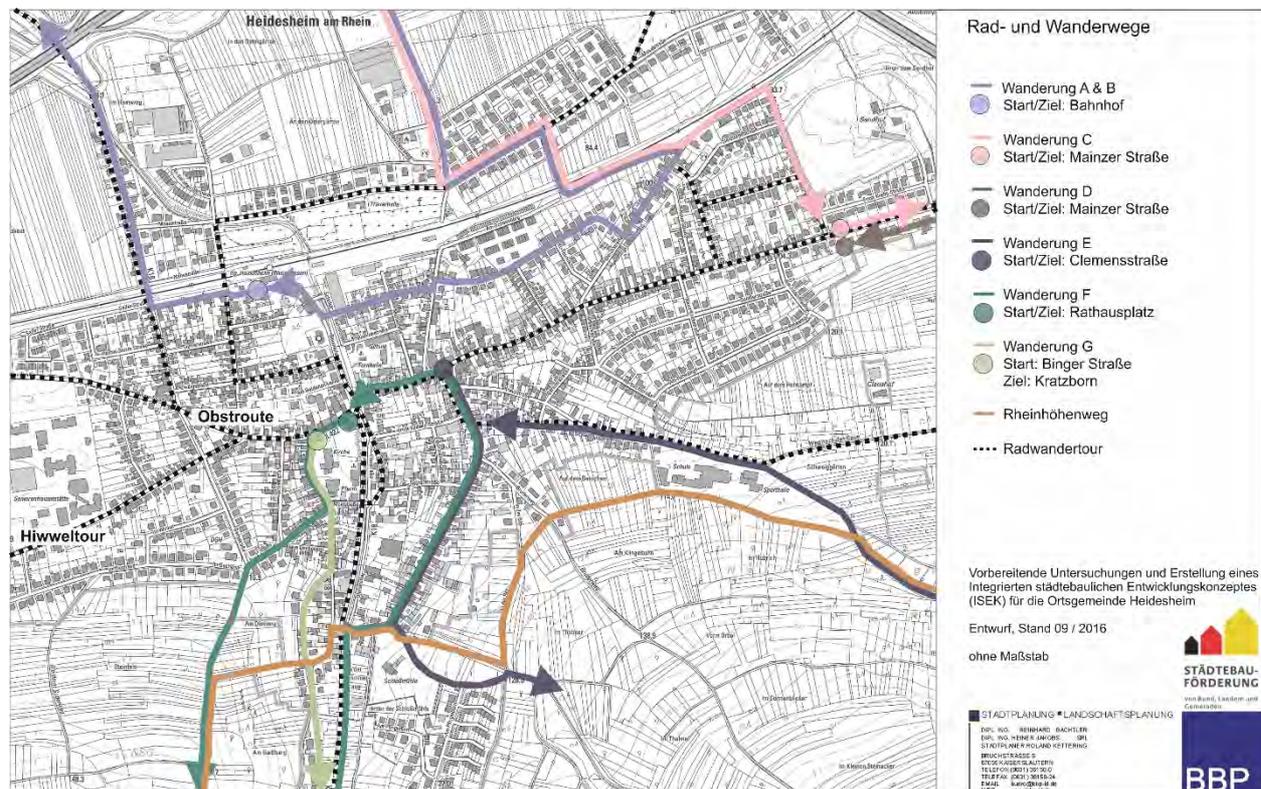
5.4.4 Fußgänger und Fahrradfahrer

Im Untersuchungsraum sind Fußwege entlang der Straßen vorhanden, teilweise – insbesondere entlang der Hauptstraße – sind die Fußwege jedoch sehr schmal, so dass die Situation für Fußgänger problematisch ist. Positiv hervorzuheben ist die Fußwegeverbindung entlang des Flutgrabens, wengleich in diesem Bereich noch Potenzial zur gestalterischen Aufwertung der Wege besteht.

Die Bahnhofstraße wurde bereits saniert und weist eine ansprechende Gestaltung und Aufenthaltsqualität auf.

Trotz regional ausgewiesener Fahrradrouten über die Binger und Mainzer Straße sind im Untersuchungsraum keine Fahrradwege vorhanden. Die Berücksichtigung von Fahrradfahrern auf der Hauptstraße ist ein wesentlicher Aspekt bei der Betrachtung des Fahrradverkehrs, wengleich aufgrund des geringen verfügbaren Platzes im Straßenraum die Möglichkeiten stark eingeschränkt sind.

Insbesondere in räumlicher Nähe zu den öffentlichen Nutzungen fehlen geeignete Abstellanlagen für Fahrradfahrer.



Überörtliche Fuß- und Radwege, Darstellung BBP 09/2016

5.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Freier Platz“ der Linie 620 des Rhein Nahe Nahverkehrsverbunds im Kreuzungsbereich Mainzer / Binger Straße und Bahnhofstraße. Werktags wird die Linie überwiegend stündlich, sonntags zweistündlich befahren. Montags bis freitags wird morgens und nachmittags zusätzlich ein weiteres Fahrtenpaar angeboten. Die Linie 620 verläuft nach Osten auf der Mainzer Straße (Haltestelle Mainzer Straße in ca. 600m Entfernung) sowie im Wechsel nach Süden Richtung Wackenheim (Haltestelle Mülhstraße in ca. 1,4km Entfernung)

bzw. nach Norden in Richtung Heidefahrt (nächste Haltestelle Heidenfahrt Ort in ca. 2,5km Entfernung).

Weiterhin befindet sich die Haltestelle Bahnhof im Plangebiet. Täglich drei Fahrtenpaare binden diese Haltestelle Richtung Heidenfahrt, täglich zwei Fahrtenpaare Richtung Heidesheim Ort / Freier Platz an.

Die Haltestellen sind hinsichtlich der Aufenthaltsqualität nicht sehr ansprechend gestaltet.

Vom Bahnhof Heidesheim verkehren Nahverkehrszüge drei Mal pro Stunde nach Mainz, Bingen ist mit der Regionalbahn im Halbstundentakt erreichbar. Mit Umstieg in Ingelheim bieten sich weitere Fahrtmöglichkeiten nach Bingen und Mainz. Am Wochenende sind die Fahrten lediglich leicht reduziert. Der Bahnhof sowie das Bahnhofsumfeld bieten wenig Aufenthaltsqualität und bedürfen einer gestalterischen Aufwertung.

5.4.6 Erreichbarkeit

Die Erreichbarkeit von zentralen Punkten wird aus planerischer Sicht als gut bewertet, es wurden keine Mängel festgestellt.

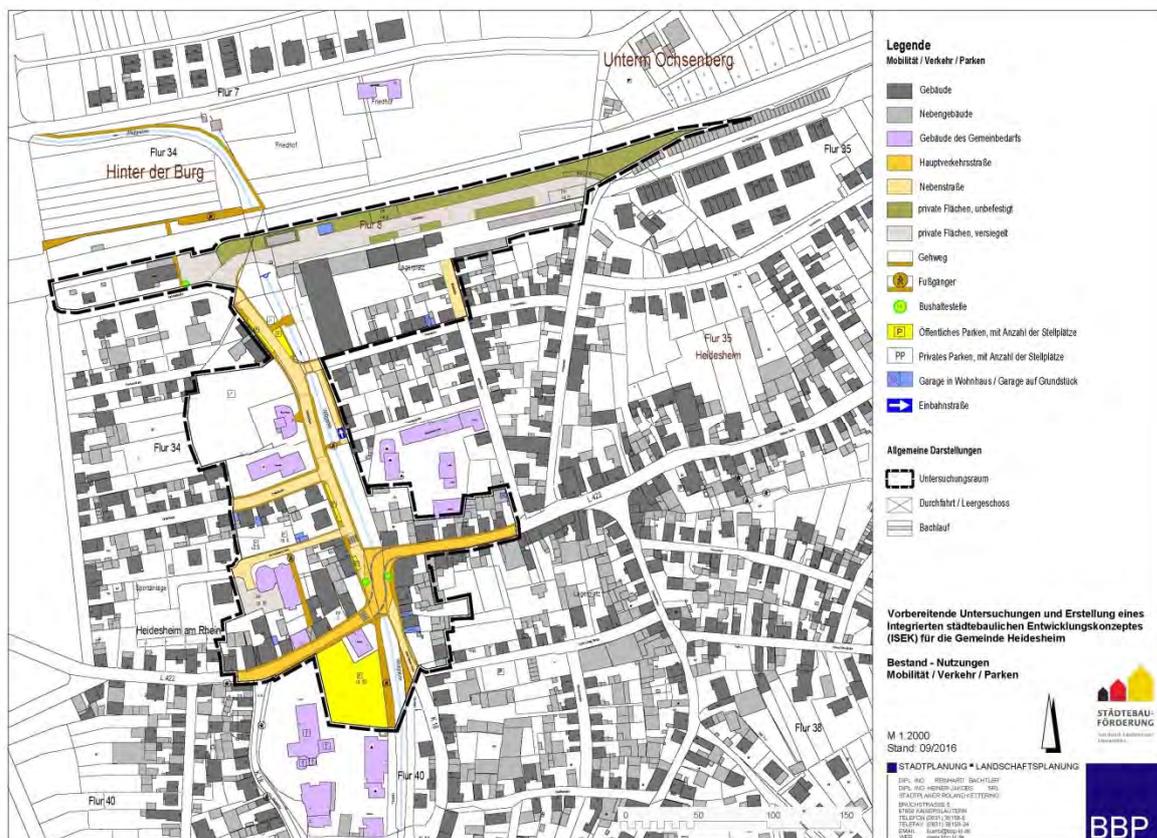
5.4.7 Straßenbelag / Straßenoberflächen

Die Qualität der Straßenbeläge im Untersuchungsgebiet ist überwiegend als gut zu bewerten bzw. die Straßen wurden bereits saniert.

Ausnahme von dieser Bewertung stellt die Ladestraße dar, die sich jedoch nicht im Besitz der Ortsgemeinde, sondern im Eigentum der Deutschen Bahn befindet.

5.4.8 Fazit Handlungsbedarf Verkehr

In der folgenden Abbildung ist das Ergebnis der Bestandsaufnahme im Themenbereich Verkehr zusammenfassend dargestellt.



Verkehrssituation, Darstellung BBP 09/2016

Handlungsbedarf ist im Themenbereich Verkehr in erster Linie im Bereich der Hauptverkehrsstraße zu sehen, Schwerpunkt ist die vertiefende Betrachtung der Verkehrsbelastung, die Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrer sowie die Steigerung der Aufenthaltsqualität insbesondere im Kreuzungsbereich Binger / Mainzer Straße und Bahnhofstraße.

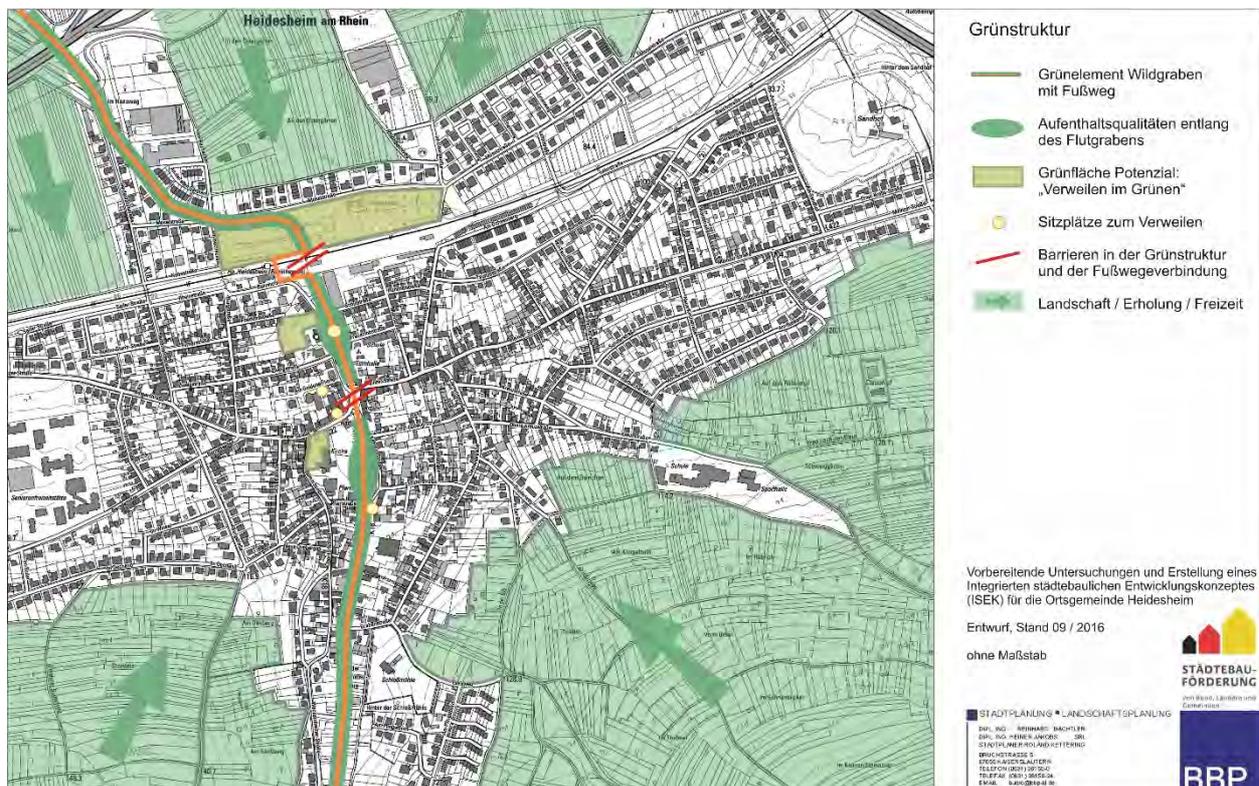
Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ist eine vertiefende Betrachtung und quantitativen Bewertung von Angebot und Nachfrage nach Stellplätzen notwendig. Darauf aufbauend sind Flächen für ggf. neu zu errichtende Stellplätze zu untersuchen.

Dem Fahrradverkehr ist im Gebiet ein hoher Stellenwert beizumessen, insbesondere sind hierbei Flächen für den Fahrradverkehr sowie Abstellanlagen an zentralen öffentlichen Bereichen zu verbessern.

Die überörtliche Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr ist als sehr gut zu bewerten, die lokale Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr ist gegeben. Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der Gestaltung der Haltestellenbereiche.

5.5 Grünstruktur und Freiflächen

5.5.1 Grünstruktur



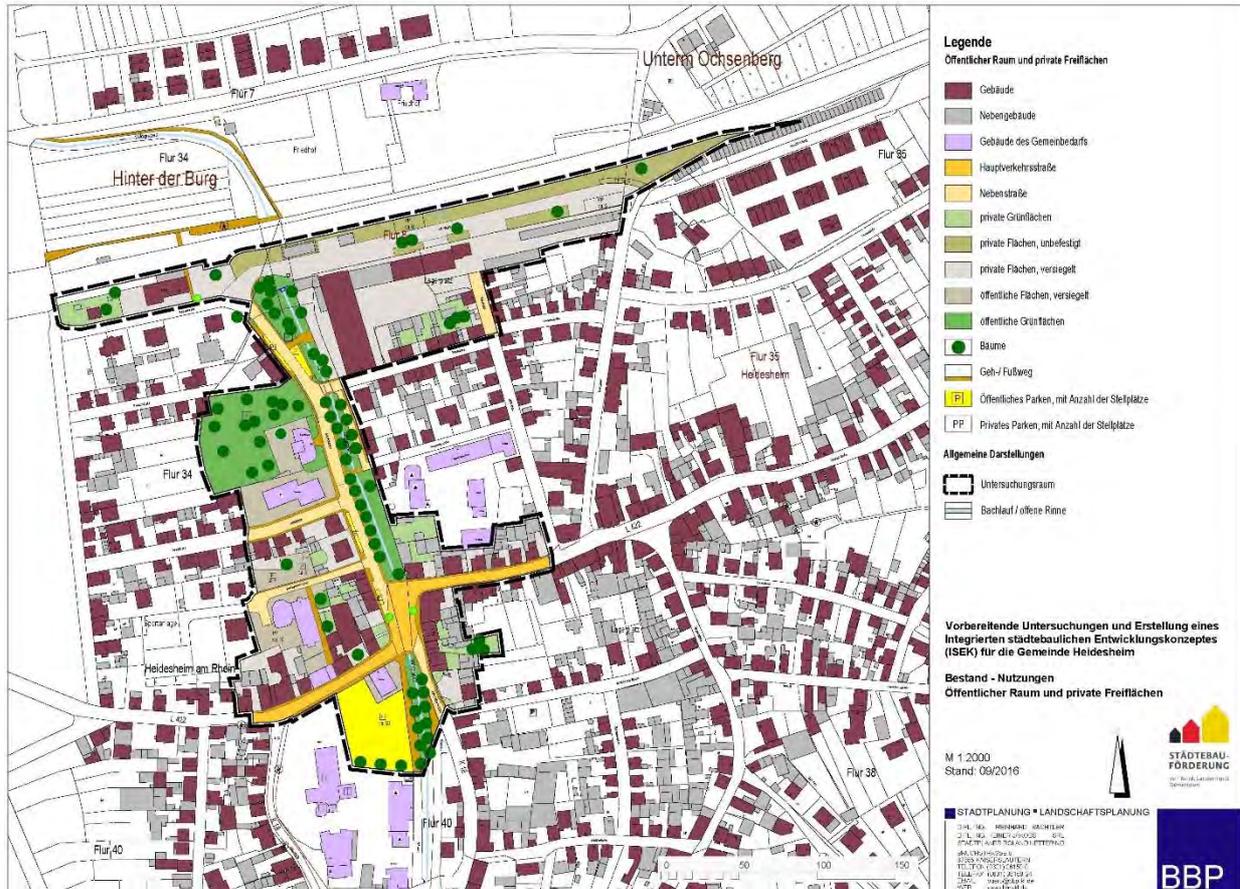
Grünstruktur, Darstellung BBP 09/2016

Die Ortslage Heidesheim ist umgeben von Landschaft, in mehreren Bereichen dringt die umgebende Landschaft weit in den Siedlungsbereich vor. Die Entfernung der Landschaft und damit der Erholungsfunktion ist durchweg nicht erheblich.

Der Flutgraben durchquert als Grünelement den Ort und ist als Fußweg erlebbar und nutzbar. Das Thema Wasser ist im Ortsbild demnach sehr präsent. Entlang des Flutgrabens laden einzelne Aufenthaltsbereiche zum Verweilen ein, entweder direkt am Flutgraben (Höhe Burg Windeck, Höhe Josef-Kehrein-Straße 20) oder in unmittelbarer Nähe des Grabens (Burggarten, Kirche St. Philippus und Jakobus). Diese „Trittsteine“ haben als „Grünoasen im Ort“ erhebliches Potenzial.

Gleichwohl stören Barrieren die Erlebbarkeit und Wahrnehmbarkeit des Flutgrabens (Binger / Mainzer Straße, Bahnlinie).

Im Untersuchungsgebiet befinden sich als Grünflächen hoher Bedeutung der Flutgraben sowie der Burggarten.



Bestandsaufnahme Grünstruktur, Darstellung BBP 09/2016

5.5.2 Gestaltung Frei- und Grünflächen

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich folgende Freiflächen mit erheblicher Bedeutung für den Ortskern.

Der **Kreuzungsbereich** Mainzer / Binger Straße und Bahnhofstraße stellt die räumliche Ortsmitte von Heidesheim dar. Dieser Bereich weist ein sehr hohes Verkehrsaufkommen auf, der Pkw-Verkehr dominiert den Platzbereich. Derzeit bietet der Platz angesichts der Verkehrsbelastung als öffentlicher Raum kaum Aufenthaltsqualität, die Querung ist problematisch. Weiterhin liegen erhebliche Gestaltungsmängel sowohl an den platzbegrenzenden Gebäuden sowie in der Platzgestaltung vor. Der Platz ist überwiegend durch historische Gebäude gefasst, eine Sanierung trägt erheblich zur Verbesserung des Gesamtbilds des Platzes bei. Gestalterisches Potenzial im Kreuzungsbereich bietet weiterhin der querende Flutgraben. Bei einer Umverteilung der Flächenzuweisungen können Flächenreserven für gestalterische Maßnahmen oder geänderte Nutzungszuweisungen genutzt werden.



Der **Bahnhofsvorplatz** ist als Ortseingang derzeit ebenfalls wenig gestaltet. Die gesamte Fläche ist versiegelt und wird fast ausschließlich als Verkehrsfläche sowie für den ruhenden Verkehr („wildes Parken“) genutzt. Defizite liegen in diesem Bereich in der geringen Aufenthaltsqualität sowie in der fehlenden Lenkung der Ankommenden zur Ortsmitte. Erhebliche Potenziale sind insbesondere durch Gestaltung mit Grünelementen vorhanden.



Der Platz am **Rathaus** wird derzeit als Parkierungsfläche genutzt und ist weitestgehend ungestaltet. Er ist vollständig versiegelt. Es wird davon ausgegangen, dass die Stellplätze mindestens in dieser Anzahl benötigt werden, dennoch kann eine gestalterische Aufwertung des Platzbereichs erfolgen. Der Baumbestand sowie das historische Rathaus und die angrenzende Kirche können in die gestalterische Aufwertung einbezogen werden.



Die **Ladestraße** stellt sich derzeit als weitgehend ungestaltete Fläche dar, die Funktion dieser Straße wird in der Gestaltung der Fläche nicht deutlich. Die Ladestraße befindet sich im Besitz der Deutschen Bahn, ein Ankauf seitens der Ortsgemeinde ist beabsichtigt und bietet erhebliche Möglichkeiten hinsichtlich Gestaltung und Nutzung. Insbesondere dem westlichen Bereich kommt als Teil des Stadteingangs aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht eine hohe Bedeutung zu. Die Besucher sollen vom Bahnhof kommend in den Ortskern „gelenkt“ werden.



Als Grünfläche fällt innerhalb des Untersuchungsgebiets dem Flutgraben sowie dem Burggarten eine zentrale Bedeutung zu.

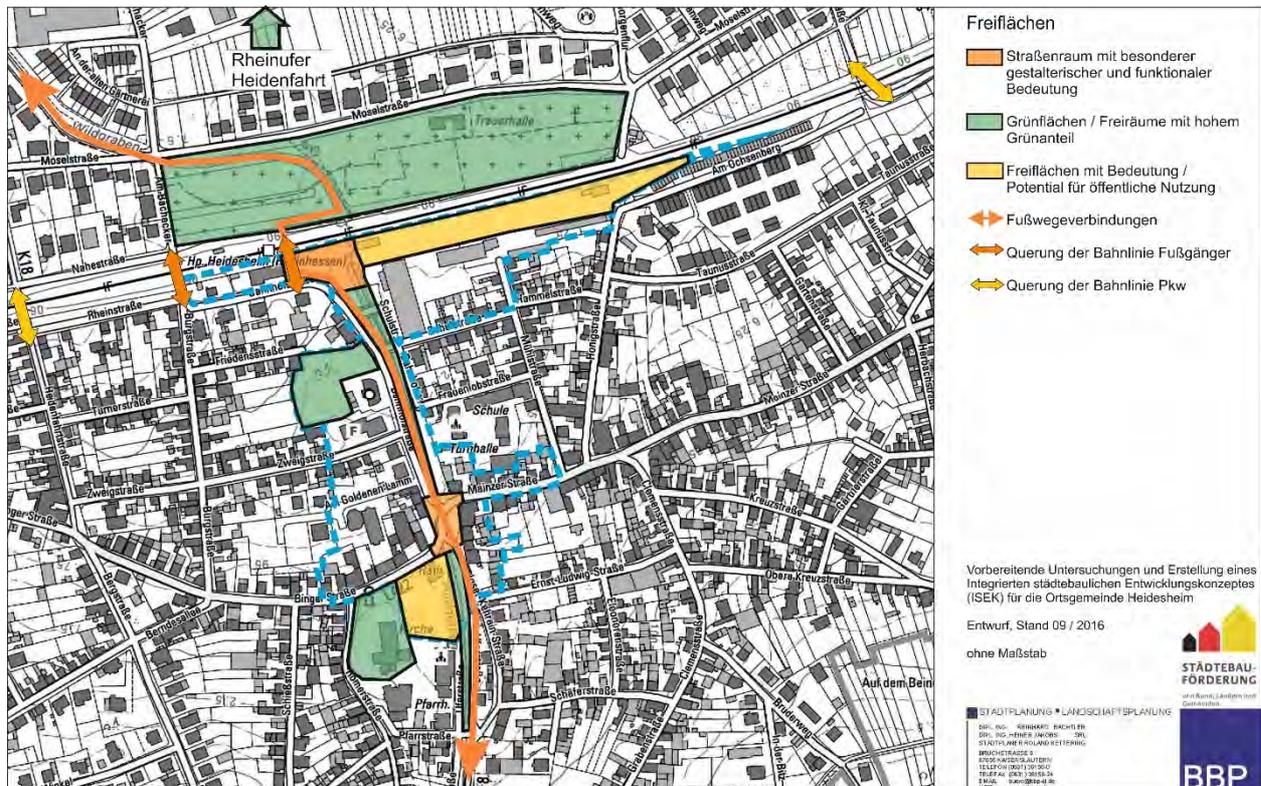


Die Freiflächen entlang des **Flutgrabens** weisen einzelne gestaltete Bereiche auf, dennoch zeigt sich in größeren Teilen erheblicher Gestaltungsbedarf. Der Flutgraben ist in Bereichen wenig wahrnehmbar und durch die Straßenverkehrsflächen stark eingengt. Gestaltungspotenziale bieten sich durch Aufwertung der Freiflächen um den Flutgraben und Steigerung der Sichtbarkeit und Erlebbarkeit des Themas „Wasser“ sowie durch Schaffung von Zugängen zum Flutgraben. Insbesondere im Norden können die Flächen um den Flutgraben in die Gestaltung der Stadteingangssituation einbezogen werden.



Der **Burggarten** wurde 2016 von der Ortsgemeinde gestaltet und ist öffentlich zugänglich und nutzbar. Trotz attraktiver Gestaltungselemente bestehen Potenziale zur Attraktivierung der Aufenthaltsqualität, es fehlen insbesondere differenzierte Angebote, die die Öffentlichkeit im Alltag noch stärker zum Verweilen einladen.

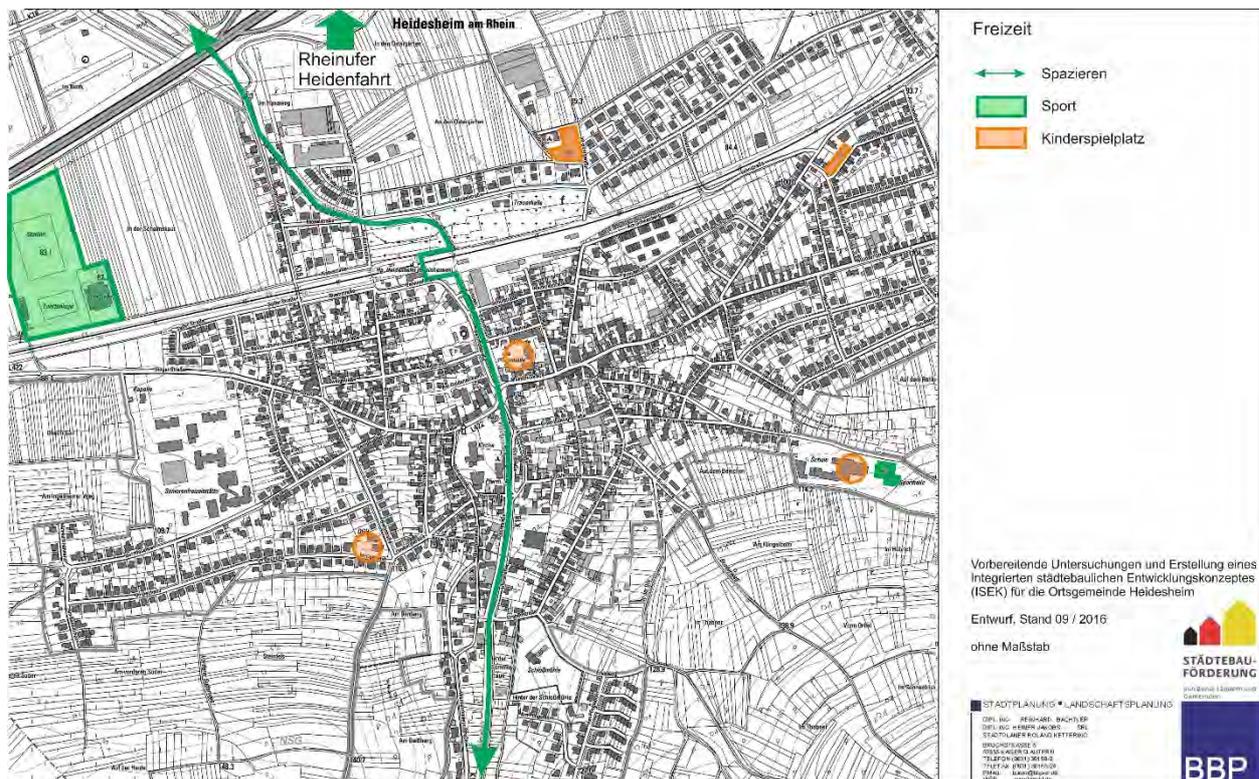
Außerhalb des Untersuchungsraums ist die Bedeutung der Flächen an der Kirche St. Philippus und Jakobus sowie der nördlich an die Bahnlinie angrenzende Friedhof für die „ruhige und naturgebundene Erholung“ hervorzuheben.



Freiflächen, Darstellung BBP, 09/2016

5.5.3 Freizeit

Innerhalb der Ortslage sind die im Folgenden dargestellten Spiel-, Freizeit- sowie Erholungsangebote gelegen, im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Angebote. Das größte Potenzial hinsichtlich Erholungs- und Freizeitnutzung stellt jedoch die Nähe der Ortslage zum Rhein dar. Insbesondere der Stadtteil Heidenfahrt stellt mit Erholungsflächen und -infrastruktur ein erhebliches Angebot in diesem Bereich dar. Insgesamt ist die Versorgung mit Flächen für Freizeit und Erholung als gut zu bewerten.



Freizeit- und Erholungsangebote, Darstellung BBP 09/2016

5.5.4 Fazit Handlungsbedarf Grünstruktur und Freiflächen

Das Untersuchungsgebiet weist einen erheblichen Anteil an Grün- und Freiflächen auf, diese Tatsache belegt den Stellenwert, der der Freiflächenplanung im Rahmen des ISEKs beigemessen werden sollte.

Die Grünflächen, insbesondere entlang des Flutgrabens, weisen ein großes Potenzial auf - nach einer gestalterischen Aufwertung - einen erheblichen Beitrag zur Schaffung einer „durchgrünten Ortsmitte“ sowie zur Steigerung der Erlebbarkeit des Themas „Wasser“ innerhalb des Ortskerns zu leisten.

Die Freiflächen am Bahnhof/Ortseingang, Kreuzungsbereich Ortsmitte, Parkplatz am Rathaus weisen eine hohe stadtfunktionale Bedeutung auf, weisen jedoch Gestaltungsmängel auf.

5.6 Energie

Die Energieagentur Rheinland-Pfalz unterstützt bau- oder sanierungsinteressierte Bürger mit dem Fördermittelkompass bei der Ermittlung des geeigneten Förderprogramms. Über diese allgemeine Hilfe hinaus bietet der Landkreis Mainz-Bingen eine kostenlose Energieberatung für alle Bewohner des Landkreises. Die Beratung findet in der Kreisverwaltung in Ingelheim statt. In einem persönlichen Beratungsgespräch können sich Interessierte zu Förderprogrammen für Energiesparmaßnahmen im Alt- und Neubau informieren.

In Fragen der Energieanwendung in den Bereichen Strom, Gas und Wärme berät die Rheinhesische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH ihre Kunden aus der Verbandsgemeinde Heidesheim. Hierbei werden u.a. Aspekte wie Neubau und Altbausanierung und Beratung hinsichtlich Fördermittel thematisiert.

Im Rahmen des ISEKs wird hinsichtlich der privaten Sanierungsmaßnahmen auf diese Möglichkeiten der Energieberatung verwiesen.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind weitergehende Aspekte der Energieversorgung der Gebäude (z.B. Nahwärmenetze) nicht zu betrachten, da das Untersuchungsgebiet hierfür keine ausreichende Größe aufweist.

Die Möglichkeiten der Energieversorgung einzelner Gebäude mit z.B. Photovoltaikanlagen, wird im Rahmen der konkreten Sanierungsplanung betrachtet. Auf die im Rahmen des ISEKs betrachteten Planungsebene (insbesondere Nutzungsfindung) ist dieses Thema nicht zu betrachten.

5.7 Barrierefreiheit

Im Straßenraum sowie auf den öffentlichen Freiflächen ist die Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personen grundsätzlich gegeben. Im Straßenraum finden sich vereinzelt Hemmnisse wie z.B. zu schmale Gehwege, Schlaglöcher auf dem Gehweg oder einzelne nicht abgesenkte Bordsteine. Insbesondere entlang der Binger und Mainzer Straße ergeben sich Schwierigkeiten für mobilitätseingeschränkte Personen, dies vornehmlich vor dem Hintergrund des hohen Verkehrsaufkommens. Die Querung der Hauptstraße ist für diesen Personenkreis als besonders schwierig einzustufen.

Taktile oder akustische Elemente fehlen vollständig.

Bei den Neuplanungen der öffentlichen Flächen sollte dieser Aspekt vertiefend berücksichtigt werden. Insbesondere im Bereich der Neugestaltung der Flächen entlang des Flutgrabens sowie der die öffentlichen Gebäude umgebenden Flächen nimmt die Barrierefreiheit einen hohen Stellenwert ein.

Bei der Betrachtung des Kreuzungsbereichs Binger und Mainzer Straße sollten neben den Belangen der Fußgänger und Fahrradfahrer sowie der gestalterischen Aspekte auch vertieft die Belange der Barrierefreiheit berücksichtigt werden.

6 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die gem. §171b BauGB i.V.m. §139 BauGB im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts als Grundlage zur Abgrenzung von Stadtumbaugebieten durchzuführende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB), fand vom 02.01.2017 bis 03.02.2017 in schriftlicher Form statt. Mit Schreiben vom 19.12.2016 wurden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gebeten, zu folgenden Fragen eine Stellungnahme abzugeben:

1. Sind Planungen Ihrerseits im Untersuchungsgebiet beabsichtigt oder berühren dieses durch ihre Auswirkungen?
2. Welche Belange Ihres Aufgabenbereiches sollten Ihrer Meinung nach im Untersuchungsgebiet berücksichtigt werden?
3. Welche Hinweise erscheinen Ihnen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und im Hinblick auf die Umsetzung möglicher Sanierungsmaßnahmen von Bedeutung?

Die vorliegende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist Bestandteil der Untersuchungen zur Erstellung des Konzeptes und dient der frühzeitigen, allgemeinen Informationsfindung.

Den TöB wurde hierzu ein Plan mit Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes zur Verfügung gestellt.

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

- Vermessungs- und Katasteramt Alzey
- DB Services Immobilien GmbH
- ORN
- OFD Koblenz - Landesvermögensamt
- Polizeiinspektion Ingelheim
- Natur Freunde Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
- Bund für Umwelt und Naturschutz
- Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Post Immobilien GmbH
- Industrie- und Handelskammer
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland- Pfalz (GDKE)
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen - Nahe
- Rheinhessische Ingelheim
- Stadtwerke Mainz Netze GmbH

Es ist davon auszugehen, dass die Belange der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche keine Stellungnahme abgegeben haben, nicht berührt sind.

Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie benachbarten Gemeinden ging eine Rückmeldung ein, es wurden jedoch **keine inhaltlichen Einwände oder Hinweise** vorgetragen:

- EWR Netz GmbH (Schreiben vom 19.12.2016)
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (Schreiben vom 22.12.2016)
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht (Schreiben vom 22.12.2017)
- Forstamt Rheinhessen (Schreiben vom 13.01.2017)

- Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück (Schreiben vom 19.01.2017)
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (Schreiben vom 24.01.2017)
- Abwasserzweckverband „Untere Selz“ (Schreiben vom 26.01.2017)
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co Schreiben vom KG (27.01.2017)

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine **Stellungnahme und/oder Hinweise** abgegeben, die im Rahmen der weiteren Arbeitsschritte zum ISEK bzw. bei nachfolgenden Planungen zur Kenntnis genommen und berücksichtigt werden sollte:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 20.12.2016)
- POLLICHIA, Verein für Naturforschung und Landespflege e.V. (Schreiben vom 25.12.2016)
- Landesbetrieb Mobilität Worms (Schreiben vom 16.01.2017)
- Rhein – Nahe Nahverkehrsverbund GmbH (Schreiben vom 17.01.2017)
- Landesamt für Geologie und Bergbau (Schreiben vom 23.01.2017)
- Landwirtschaftskammer Rheinland Pfalz (Schreiben vom 25.01.2017)
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Schreiben vom 26.01.2017)
- Naturschutzverbund Deutschland (NABU) (Schreiben vom 31.01.2017)
- Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V. (Schreiben vom 02.02.2017)
- Handwerkskammer Rheinhessen (Schreiben vom 02.02.2017)
- Deutsche Telekom AG (Schreiben vom 3.2.2017)
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Schreiben vom 03.02.2017)
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Obere Landesplanung (Schreiben vom 07.02.2017)
- Kreisverwaltung Mainz Bingen (Schreiben vom 09.02.2017)

In den abgegebenen Stellungnahmen wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Es wurden eine Vielzahl an Hinweisen geäußert, die im weiteren Planungsprozess bei der detaillierten Planung und Umsetzung der Maßnahmen berücksichtigt werden sollten. Weiterhin wird auf die Einbindung der Behörden (u.a. Denkmalschutz, Artenschutz, Wasserschutz, Altlasten, Schutz der Handwerks- und landwirtschaftlichen Betriebe, Bushaltestellen etc.) verwiesen. Diese Einbindung erfolgt ebenfalls im weiteren Planungsprozess.

Weiterhin wurden detaillierte Anregungen zur Ausgestaltung von konkreten Maßnahmen dargelegt, wie z.B. Anregungen zur Gestaltung von Grün- und Freiflächen, insbes. Flutgraben, Verkehrsplanung/Stellplätze. Diese Anregungen werden ebenfalls im weiteren Planungsprozess im entsprechenden Planungsschritt berücksichtigt.

Die Stellungnahmen, die inhaltliche Anregungen zur Planung enthalten, werden im Anhang 3 wiedergegeben und durch eine Kommentierung gewürdigt.

7 BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG DER BETROFFENEN

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

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erarbeitung des ISEKs fand am 05.10.2016 eine Bürgerinformationsveranstaltung sowie am xx.xx.xxxx eine Abschlussveranstaltung statt. Zu beiden Veranstaltungen wurde über Printmedien und Aushang eingeladen.

Die Bürger wurden in den Veranstaltungen ausführlich über den Sachstand der Untersuchungen bzw. der Planungen informiert und hatten Gelegenheit in offener Diskussion Stellung zu nehmen.

7.1 Bürgerinformation am 05.10.2016

Die Bürgerinformationsveranstaltung wurde in der Markthalle durchgeführt. Neben dem Staatssekretär, der Landrätin, Oberbürgermeister der Stadt Ingelheim, Bürgermeisterin der Verbandsgemeinde, Bürgermeister der Ortsgemeinde Heidesheim und Vertretern der Stadt Ingelheim, der Verbandsgemeinde Heidesheim sowie der Ortsgemeinde Heidesheim nahmen ca. 140 Bürger an der Veranstaltung teil.

Im Rahmen der Veranstaltung wurden durch das Büro BBP folgende Inhalte vorgestellt:

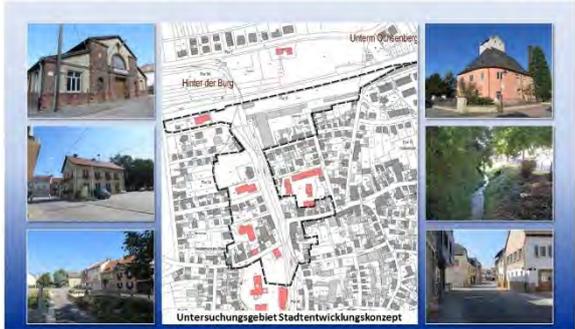
- Inhalte und Struktur des Förderprogramms „Stadtumbau“
- Ablauf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes
- Möglichkeiten der privaten Förderung im Rahmen des Förderprogramms
- Analyseergebnisse abgeleitet aus der im September 2016 durchgeführten Bestandsaufnahme

Ortsentwicklung Heidesheim

Einladung zur 1. Bürgerinformation

Informationen über die Ziele und Chancen des Förderprogramms „Stadtumbau“ und die Erstellung eines Stadtentwicklungskonzeptes





Die Ortsgemeinde Heidesheim wurde 2016 in das Förderprogramm „Stadtumbau“ aufgenommen und hat so die Chance, weitere öffentliche Maßnahmen zur Verbesserung und Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Ortsbildes, der Sanierung und Umnutzung öffentlicher Gebäude sowie zur Verbesserung der Infrastruktur umzusetzen. Weiterhin können private Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden. Hierfür wird derzeit ein Stadtentwicklungskonzept für das dargestellte Untersuchungsgebiet erarbeitet. In diesen Planungsprozess möchte die Ortsgemeinde Heidesheim die Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig einbinden.

Deshalb lädt sie alle Interessierten zu einer Informationsveranstaltung ein, bei der das Stadtplanungsbüro BBP das Förderprogramm sowie das Verfahren und die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes erläutert und zur gemeinsamen Diskussion über Ideen zur Ortsentwicklung aufruft.

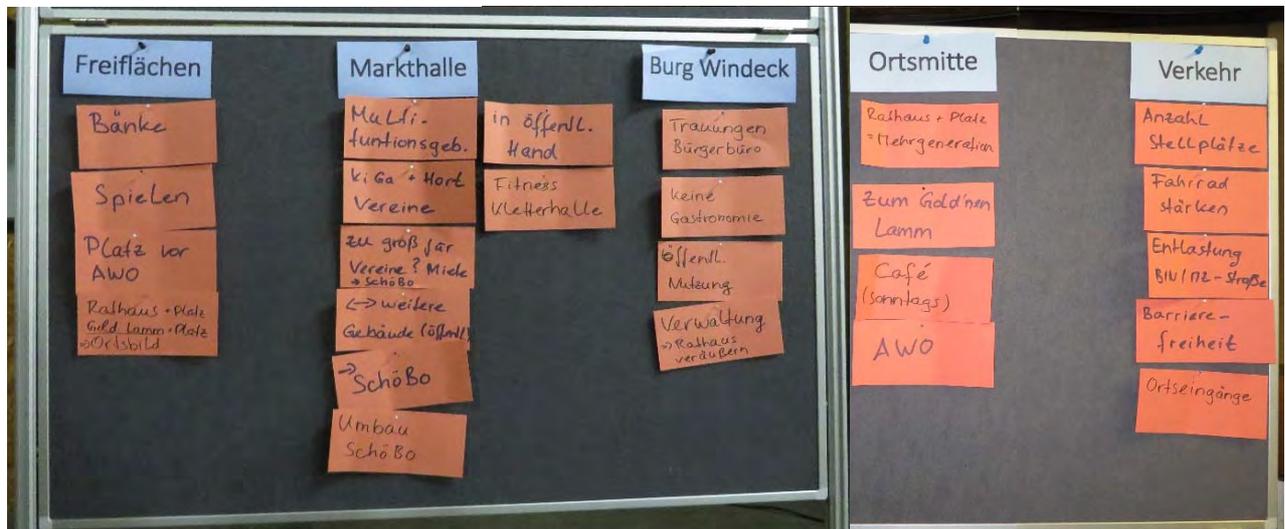
WANN ? Mittwoch, den 05.10.2016, um 19.00 Uhr

WO ? Markthalle, Schulstraße 11, Heidesheim

Im Anschluss an die Präsentation wurde gemeinsam mit allen Teilnehmern des Workshops über folgende aktuellen Themen der Stadtentwicklung diskutiert:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Zentrale Themen der Stadtentwicklung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortsmitte ▪ Freiflächen ▪ Verkehr |
| Nutzung der Gebäude in der Ortsmitte | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Markthalle ▪ Burg Windeck ▪ Rathaus der Ortsgemeinde ▪ Haus Dillmann ▪ Schönborner Hof |
| Weitere Themen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ladestraße ▪ Seniorenwohnen ▪ Vision2030 |

Die Ergebnisse der Diskussion sind im Anhang im Protokoll der Veranstaltung zusammengefasst.



7.2 Fragebogen

An alle Bewohner und Eigentümer von Gebäuden innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie der unmittelbar angrenzenden Gebäude wurde ein Fragebogen ausgeteilt. Im ersten Teil des Fragebogens wurden die Bewohner nach ihrer Einschätzung und Ideen bezüglich des Wohnumfelds (Verkehr und Freiraum), der Ortsmitte sowie weiteren konkreten Themen der Stadtentwicklung gefragt. Im zweiten Teil wurden Fragen zu den jeweilig bewohnten Gebäuden und Grundstücken gefragt (Anschreiben und Fragebogen siehe Anhang).

Die Rückgabefrist der Fragebögen endete am 03.02.2017. Es wurden 171 Fragebögen verteilt, 21 aufgefüllte Fragebögen wurden bei der Verwaltung abgegeben. Die Rücklaufquote lag somit bei 12%. Der zweite gebäudebezogene Teil wurde ebenfalls von 21 Personen ausgefüllt.

Im Folgenden werden die häufigsten Nennungen im allgemeinen Teil zusammengefasst. Eine detaillierte Auswertung ist im Anhang abgebildet. Im Anhang werden weiterhin die Nennungen zu „Vorschläge zur Ortsentwicklung“ abgedruckt.

Die Auswertung des zweiten Teils hat eine eher geringe Aussagekraft. Da sich nach den Nennungen eine beachtliche Anzahl an Gebäuden, zu denen Aussagen getroffen wurden, angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet, ist eine Auswertung der Fragebögen nicht wesentlich aussagekräftig für das Untersuchungsgebiet. Die Rücklaufquote von Fragebögen, die sich auf im Gebiet liegende Gebäude beziehen, ist in Bereich der Angaben zu den einzelnen Gebäuden als gering zu bewerten, da hier - im Gegensatz zu den allgemeinen Fragen - weniger die einzelne Antwort als das Gesamtbild aller Antworten ausgewertet wird. Aus den ausgefüllten Fragebögen ergibt sich grundsätzlich eine Sanierungsbereitschaft, auch wenn der Sanierungsbedarf in den wenigen Antworten als eher gering angegeben wird.

Zusammenfassung Thema Verkehr

Handlungsbedarf wird hinsichtlich der Fußwege überwiegend im Kreuzungsbereich der Mainzer / Binger Straße – Bahnhofstraße / Josef-Kehrein-Straße gesehen. Dieses Ergebnis wird im Rahmen der Maßnahme 8 „Umgestaltung Kreuzungsbereich“ Eingang finden.

Aus dem Fragebogen ergibt sich die Notwendigkeit der näheren Betrachtung des Fahrradverkehrs bzw. der sinnvollen Fahrradrouten. Dieses Thema ist allerdings nicht allein auf das Untersuchungsgebiet zu beziehen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wird kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Fahrradwege oder hinsichtlich der Lage der Haltestellen benannt.

Die Barrierefreiheit im Untersuchungsraum wird überwiegend als nicht gewährleistet angesehen, hier besteht weiterer Untersuchungsbedarf, um die Mängel zu verorten und zu konkretisieren.

Die Anzahl der Parkplätze wird ca. von der Hälfte der Befragten als nicht ausreichend angesehen, insbesondere im Bereich Bahnhof und Markthalle sowie innerhalb der Wohngebiete. Dieser Aspekt muss im Rahmen der Ausarbeitung des ISEK vertieft betrachtet werden.

Die Verkehrsbelastung entlang der L422 stellt sehr deutlich eine hohe Belastung für die Anwohner und Passanten dar.

Zusammenfassung Thema Freiflächen

Die Ausstattung des Untersuchungsgebiets mit Freiflächen wird zwar von der knappen Mehrheit als ausreichend gesehen, nicht jedoch die Gestaltung. Ebenso wird die Gestaltung von Straßen und öffentlichen Plätzen von jeweils der Hälfte bzw. zwei Drittel der Befragten als nicht ansprechend bewertet. Dass die Flächen entlang des Flutgrabens nicht ausreichend Aufenthaltsqualität aufweisen sagen drei Viertel der Befragten aus.

Hinsichtlich der Gestaltung der Freiflächen besteht gemäß den Ergebnissen des Fragebogens erheblicher Handlungsbedarf.

Die Notwendigkeit der Schaffung von Kinderspielplätzen wird nicht eindeutig gesehen.

Zusammenfassung Thema Ortsmitte Heidesheim

Als positiv wird in der Ortsmitte Heidesheim von 76% der Befragten das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten gesehen, ebenso wird von 67% das kulturelle Angebot als ausreichend bewertet. Freizeitangebote und Treffpunkte werden von den Personen, die zu dieser Frage eine Angabe gemacht haben, überwiegend als ausreichend bewertet.

Die Gastronomieangebote sehen 62% der Befragten als nicht ausreichend an.

In diesem Zusammenhang ist im Rahmen des Nutzungskonzeptes zu klären, inwieweit in einem der betrachteten Gebäude Voraussetzungen für eine gastronomische Nutzung geschaffen werden sollen.

Vorschläge zur Ortsentwicklung

Die Nennungen zu „Vorschläge zur Ortsentwicklung“ werden im Anhang abgedruckt.

8 HANDLUNGSSCHWERPUNKTE / MAßNAHMEN

8.1 Ziele der Rahmenplanung in Heidesheim

Aus den dargelegten Untersuchungen werden als wesentliche Ziele für die Ortsentwicklung Heidesheim folgende Aspekte extrahiert, die nachfolgend kurz erläutert werden:

1. Stärkung der Ortsmitte als lebendiges Zentrum der Gemeinde
2. Erhalt und Stärkung Einzelhandel und Dienstleistung
3. Ergänzung Gastronomieangebot
4. Ortsmitte als Wohnstandort stärken / Wohnen in Sonderformen in der Ortsmitte
5. Aufwertung der Freiräume, Treffpunkte, Verweilflächen
6. Qualität der Erreichbarkeit verbessern (Verkehr, Barrierefreiheit)

8.1.1 Stärkung der Ortsmitte als lebendiges Zentrum der Gemeinde

Die Stärkung der Ortsmitte ist ein zentraler Bestandteil der Ortsentwicklung, um zum einen Menschen in die Ortsmitte zu bringen und zum anderen Menschen in der Ortsmitte zu binden.

Die Ortsmitte repräsentiert als Identifikationspunkt die gesamte Gemeinde, mit ihren Angeboten und ihrer Gestaltung steht sie gleichbedeutend für den gesamten Ort Heidesheim. Für die Bewohner und Besucher Heidesheims muss die Ortsmitte ein attraktives Umfeld mit vielfältigem Angebot bieten. Hierbei gilt es, Angebote für alle Altersgruppen, insbesondere auch für ältere Bewohner und Familien zu schaffen, die sich über die Bereich Versorgung (Geschäfte für den täglichen Bedarf), Bildungsangebote (Schulen, Kindergarten u.a. auch als Frequenzbringer), Freizeitangebote (Vereins- und Kursangebote in öffentlichen Räumen) sowie die Funktion Wohnen erstrecken.

8.1.2 Erhalt und Stärkung Einzelhandel und Dienstleistung

Im Ortskern Heidesheim sind eine Vielzahl an Geschäften und Dienstleistungen angesiedelt, die für die Bedeutung der Ortsmitte nicht nur als Versorgungsschwerpunkt, sondern ebenso als Treffpunkt für die Bevölkerung und zur Belebung des Ortskerns einen erheblichen Stellenwert einnehmen. Die Bedeutung ist insbesondere vor dem Hintergrund der Konkurrenz durch Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels am Ortsrand zu sehen.

Ansatzpunkte für eine Stärkung der Einrichtungen im Ortskern sind:

- Sicherung der guten Erreichbarkeit für Kunden (Sicherheit für Fußgänger / Barrierefreiheit, Kfz / ausreichend Parkplätze für Kunden)
- Sicherung der Andienung
- Attraktives Umfeld mit vielfältigem Angebot
- Branchenmix
- Angebot von Erweiterungsmöglichkeiten

8.1.3 Ergänzung Gastronomieangebot

Das Gastronomieangebot in der Ortsmitte Heidesheims kann und sollte weiter ausgebaut werden. Dies insbesondere mit dem Ziel, Angebote für alle Altersgruppen sowie in unterschiedlichen Qualitätsstufen zu schaffen.

Grundsätzlich wird hierbei das Ziel verfolgt, über ein vielfältiges Angebot die Besucherfrequenz sowie die Aufenthaltsqualität und -dauer im Ortskern zu steigern. Beispielsweise können Gastronomiebetriebe mit Freisitzen einen erheblichen Beitrag zur Steigerung der Lebendigkeit im Ortskern leisten („Sehen und Gesehen werden“).

Die Ansatzpunkte zur Förderung sind ebenso wie bei den Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen die Umfeldgestaltung sowie die Erreichbarkeit für Fußgänger (Sicherheit und Barrierefreiheit) sowie Pkw-Fahrer (ausreichend Stellplätze).

8.1.4 Ortsmitte als Wohnstandort stärken / Wohnen in Sonderformen in der Ortsmitte

Eine weitere zentrale Nutzung in der Ortsmitte ist die Wohnnutzung, die es ebenfalls zu stärken gilt. Eine Aufwertung des Wohnangebotes in der Ortsmitte erfolgt zum einen durch die Aufwertung der Gebäude und der Grundstücke, zum anderen weiterhin durch die Aufwertung des weiteren Wohnumfeldes. Hierdurch kann ein Wohnangebot in einem einzigartigen und individuellen Umfeld geschaffen werden.

Über eine finanzielle Förderung (Sanierungsgebiet sowie entsprechende Beratung) kann die Sanierung und Modernisierung privater Gebäude gefördert und somit die Wohnqualität erheblich gesteigert werden. Einen weiteren Beitrag hierzu leisten auch Ordnungsmaßnahmen auf den Wohngrundstücken, wie z.B. die Wegnahme von ungenutzten Gebäudeteilen / Nebengebäuden und somit Verbesserung der Freifächensituation auf dem Grundstück und die Belichtung und Belüftung des Hauptgebäudes. Insbesondere jungen Familien können somit attraktive Alternativen zum „Einfamilienhaus am Ortsrand“ geboten werden. Im Rahmen der Sanierungsgebietsausweisung können auch Sonderwohnformen im Ortskern umgesetzt werden.

Die Qualität des weiteren Wohnumfeldes spiegelt sich in allen aufgeführten Handlungsschwerpunkten wieder. Sie kann durch Schaffung eines attraktiven Versorgungsangebotes für den täglichen Bedarf (s.o.), Steigerung des Angebots an Grünflächen und Aufenthaltsbereichen (s.u.) sowie die Schaffung einer guten verkehrlichen Situation (Sicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrer, Barrierefreiheit, ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr, gute ÖPNV-Anbindung und –Vernetzung) gesichert und gesteigert werden.

8.1.5 Aufwertung der Freiräume, Treffpunkte, Verweilflächen

Im Rahmen des ISEKs für die Ortsmitte Heidesheim ist die Aufwertung von folgenden Freiflächen mit genannten Funktionen zentraler Bestandteil:

- Bindeglied Flutgraben - Wasserachse im Ortskern
- Querbezug Binger Straße – Mainzer Straße – Einkaufen / in diesem Zusammenhang auch Querung für Fußgänger
- Ortsmitte als Platz (mit Verkehrsanlage) Café und Gastronomie am Platz
- Dorfplatz als Park- und Veranstaltungsplatz
- Burggarten als Eventbereich
- Platz an der Markthalle - Gastronomie
- Aufwertung Bahnhofsumfeld

8.1.6 Qualität der Erreichbarkeit verbessern – Verkehr, Barrierefreiheit

Die Qualität der Erreichbarkeit wird für Fußgänger und Fahrradfahrer im Wesentlichen von der Sicherheit bzw. dem Sicherheitsempfinden geprägt. Zentraler Handlungsansatz in diesem Handlungsschwerpunkt ist demnach die Förderung der Sicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrer, konkrete Ansätze hierfür ist z.B. ausreichend dimensionierte Wege, Schaffung von Querungsmöglichkeiten, Sicherung der Barrierefreiheit, Schaffung von sinnvollen Wegeverbindungen zwischen zentralen Punkten im Ortskern (direkte Verbindungen). Für Fahrradfahrer steht darüber hinaus z.B. die Schaffung von sicheren Abstellanlagen auf der Agenda.

Die Entfernung und die Erreichbarkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs ist neben der Anbindung und Frequenz für die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs als Alternative zum Individualverkehr von großer Bedeutung.

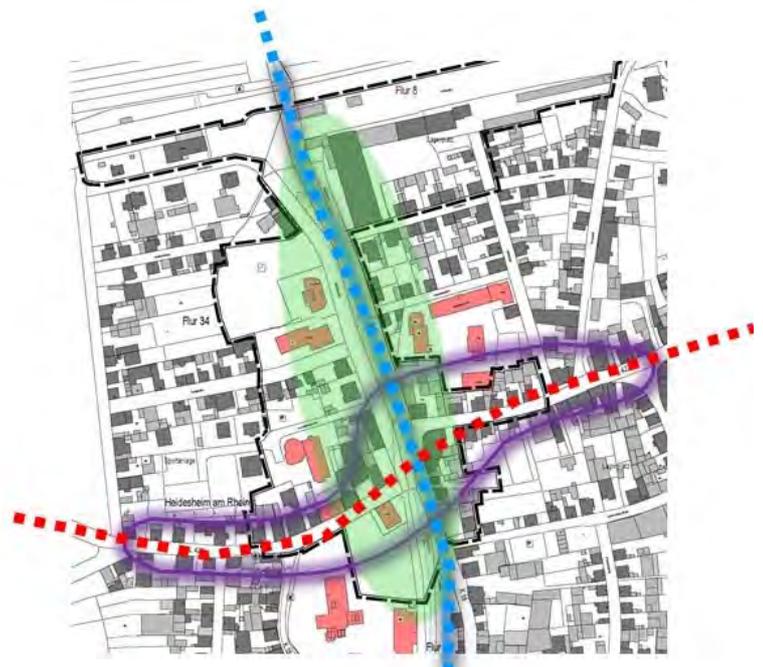
Für den Pkw-Verkehr steht neben der Verkehrssicherheit weiterhin die Schaffung ausreichend dimensionierter und erreichbarer Flächen für den ruhenden Verkehr im Vordergrund.

8.2 Planerischer Ansatz für die Rahmenplanung

Die Ortsmitte wird von einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „Wasserachse“ durchquert sowie von einer in Ost-West-Richtung verlaufenden „Gewerbeachse“. Der Kreuzungsbereich dieser beiden Achsen wird als Ortsmittelpunkt definiert, ein Bereich, der unterschiedliche Funktionen wahrnimmt und dementsprechend von Bewohnern und Besuchern hoch frequentiert wird.

Dieser Bereich umfasst konkret die Binger und Mainzer Straße im Kreuzungsbereich mit der Bahnhofstraße und Josef-Kehrein-Straße. In direktem räumlichen Kontext hierzu steht das historische Rathaus sowie die umgebende Freifläche. Der Kreuzungsbereich ist demnach für die Ortsentwicklung mehr als ein verkehrlicher Kreuzungsbereich, sondern vielmehr ein multifunktionaler Stadtraum. Ansatzpunkt in der Rahmenplanung ist demnach der Ortsmittelpunkt als Ausgangspunkt für eine Vielzahl an Funktionen, die die Ortsmitte wahrnimmt.

Entlang der Wasserachse definiert sich weiterhin eine zentrale Achse zwischen Ortsmittelpunkt und Bahnhof, an der sich die beiden ortsbildprägenden Gebäude Burg Windeck und Markthalle befinden. Die Nutzungsfindung dieser historischen Gebäude erhält also auch weiterhin angesichts der Lage einen hohen Stellenwert.



Visualisierung planerischer Ansatz für die Rahmenplanung, Darstellung BBP 10/2016

8.3 Handlungsfelder

Basierend auf den Ergebnissen der dargestellten Untersuchungsschritte ergeben sich für das Untersuchungsgebiet nachfolgend schematisch dargestellte öffentliche und private Handlungsbereiche:

ISEK Heidesheim – Handlungsschwerpunkte

Abgestimmtes Nutzungskonzept

- Markthalle
- Burg / Garten
- Zentrales Ver-
waltungsgebäude
- Rathaus
- Haus Dillmann
- Ladestraße /
Lagerhallen

Freiflächengestaltung

- Bahnhofsumfeld
- Kreuzungsbereich
Bahnhofstraße/ Josef-
Kehrein-Str.
- Rathausumfeld
- Flutgraben „Wasser
in der Ortsmitte“



Erhalt und Stärkung des Einzelhandels

- Verbesserung der
Voraussetzungen
- Erreichbarkeit
- Aufenthaltsqualität
- Förderung Ansiedlung

Verkehr

- Verkehrsbelastung
- Stellplätze
- Sicherheit Fußgänger

Private Sanierungs- maßnahmen

Handlungsbereiche ISEK, Darstellung BBP 10/2016

9 RAHMENPLANUNG FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG IM STADTUMBAUGEBIET

Im Ablauf der Vorbereitung von Stadtumbaumaßnahmen bildet die städtebauliche Planung den letzten Planungsschritt. Formal stellt der Rahmenplan die Visualisierung der in Kapitel 11.4 aufgeführten wesentlichen Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes dar. Inhaltlich bildet der Rahmenplan eine städtebauliche/planerische Synthese aus den vorhandenen Strukturen, den ermittelten Mängeln, den angestrebten Stadtumbauzielen und den Veränderungsmöglichkeiten.

9.1 Rechtsstatus des städtebaulichen Rahmenplans

Der Rahmenplan ist im Gegensatz zu einem etwaigen Bebauungsplan als sog. informelle Planung keine Rechtsnorm und kann deshalb leichter an sich ändernde städtebaulichen Ziele einer Kommune angepasst werden.

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

Da für das weitere Vorgehen im Stadtumbaugebiet der Rahmenplan die Richtschnur sein soll, an dem sich in Zukunft öffentliche Investitionen orientieren aber auch private Maßnahmen auf ihre Übereinstimmung mit den Stadtumbauzielen und hinsichtlich ihrer Einbettung in den größeren Planungszusammenhang geprüft werden sollen, ist es sinnvoll, dass dieser im Sinne eines Selbstbindungsbeschlusses vom Ortsgemeinderat Heidesheim als rahmensetzendes Planwerk beschlossen wird.

Für die Durchführung des Stadtumbaus ist der Rahmenplan durch weitere, sachlich und / oder räumlich zu differenzierende Planungen zu ergänzen bzw. zu konkretisieren.

9.2 Kurzbeschreibung der strukturellen Entwicklungsansätze für das Stadtumbaugebiet

In den verschiedenen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes werden unterschiedliche Zielsetzungen verfolgt.

Der Rahmenplan stellt die unterschiedlichen Maßnahmenschwerpunkte und Handlungserfordernisse in den einzelnen Teilbereichen dar, dient gleichzeitig aber auch der Gesamtkoordination der öffentlichen und privaten Einzelmaßnahmen.

Der Rahmenplan trifft zunächst für die Gesamtfläche die grundsätzliche Aussage, dass der Schutz von erhaltenswerter Bausubstanz und seiner räumlichen Ausformung sowie eine sich an die Umgebung anpassende Sanierung und Modernisierung im Vordergrund steht.

Daneben visualisiert er für Einzelbereiche konkrete Entwicklungsziele und macht sie so zu wichtigen Impulsgebern der städtebaulichen Entwicklung. Entwicklungsvorschläge stellen in Form einer Strukturskizze eine von mehreren Möglichkeiten für den jeweiligen Einzelbereich dar und sind nicht als endgültige Planung zu verstehen.

9.4 Darstellung von Einzelbereichen und -maßnahmen

Im Folgenden werden die Maßnahmen dargestellt, die zur funktionalen und stadträumlichen Aufwertung als notwendig eingestuft wurden.

In diesem Zusammenhang werden eingangs die Bestandssituation des Maßnahmenbereiches dargelegt und im Anschluss Ziele und mögliche Lösungsansätze aufgezeigt.

Die Maßnahmenliste ist nicht abschließend, sondern stetig an aktuelle Entwicklungen anzupassen. Gleiches gilt für den oben sowie im Anhang dargestellten Rahmenplan.

Die Nummerierung stellt dabei **keine** Priorisierung dar.

9.4.1 Maßnahmenliste

- 1 Burg Windeck
- 2 Burgarten
- 3 Markthalle / Gestaltung Umfeld
- 4 Freiflächengestaltung Flutgraben / Bahnhofsvorplatz
- 5 Neugestaltung Bahnhofsumfeld / Ladestraße
- 6 Neubau Wohnen
- 7 Durchfahrt Mühlstraße
- 8 Aufwertung Flutgraben zentraler Bereich
- 9 Umgestaltung Kreuzungsbereich
- 10 Freiflächengestaltung Flutgraben südlicher Bereich
- 11 Neuordnung Parkplatz
- 12 Neunutzung Rathaus
- 13 Neunutzung Zum Gold'nen Lamm
- 14 Neunutzung Zentrales Verwaltungsgebäude

Private Maßnahmen

Private Ordnungsmaßnahmen

Private Sanierung und Modernisierung

9.4.2 Beschreibung der Maßnahmen

Maßnahme 1: Burg Windeck

Bestandssituation

- Die Burg wurde von außen saniert und weist ein attraktives Erscheinungsbild auf
- Innen wurden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die Innensanierung ist jedoch noch nicht abgeschlossen

Ziele

- Öffentliche oder halböffentliche Nutzung des Gebäudes der Burg
- Schaffung einer Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit

Entwicklungsansätze / Maßnahmen

- Fertigstellung der Sanierungsarbeiten
- Nutzungskonzept für alle öffentlichen Gebäude im Ortskern, Nutzungsfindung für die Burg Windeck im Rahmen dieses abgestimmten Nutzungskonzeptes: Das mittlerweile ausgearbeitete abgestimmte Nutzungskonzept sieht für die Burg Windeck Räumlichkeiten für Vereine, Veranstaltungen, Schulungen, Trauungen sowie andere private und öffentliche Feierlichkeiten vor. Eine entsprechende Entwurfsplanung wurde bereits erarbeitet und beschlossen.
- Berücksichtigung Schallschutz

Die Sanierung der Burg wurde bislang im Rahmen des ISTOCK des Landes Rheinland-Pfalz gefördert. Sie wird im ISEK als Maßnahme dargestellt, in der Kosten- und Finanzierungsübersicht jedoch nicht aufgeführt.



Maßnahme 2: Burggarten

Bestandssituation

- Der Burggarten wurde 2016 von der Ortsgemeinde gestaltet und ist öffentlich zugänglich und nutzbar.
- Im Burggarten werden Veranstaltungen / Konzerte durchgeführt (Vermietung an Vereine und Private für ca. 7 Veranstaltungen pro Jahr).
- Aktuell weist der Garten Gestaltungspotenziale auf, jedoch fehlen insbesondere differenzierte Angebote, die die Öffentlichkeit im Alltag noch stärker zum Verweilen einladen.



Ziele

- Schaffung einer deutlich sichtbaren Zugänglichkeit des Burggartens
- Nutzungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen
- Anlage von thematischen Bereichen (Aufenthalt, Kunst, Café, Obstverkauf, Bühne)



Entwicklungsansätze / Maßnahmen

- Erstellung eines gestalterischen Gesamtkonzepts für den Burggarten
- Gestalterische Maßnahmen zur Umsetzung der dargelegten Ziele



Maßnahme 3: Neunutzung Markthalle / Gestaltung Umfeld

Bestandssituation

- Die Markthalle bietet angesichts ihrer historischen Bedeutung und der Bausubstanz einen attraktiven Raum für unterschiedliche Nutzungen.
- Die Markthalle umfasst zwei Räume, die jedoch im derzeitigen unsanierten Zustand sehr schwer nutzbar sind. Umbau und Sanierung sind aus baulicher und gestalterischer Sicht dringend erforderlich.
- Derzeit findet jährlich das Erntedankfest in der Markthalle statt, weitere Veranstaltungen werden nicht durchgeführt. Das Kellergeschoss wird von Vereinen als Lagerraum genutzt.
- Gebäude befindet sich im Besitz der VOG Ingelheim
- Das unmittelbare Umfeld der Markthalle ist derzeit ungestaltet und bietet keinerlei Aufenthaltsqualität.

Ziele

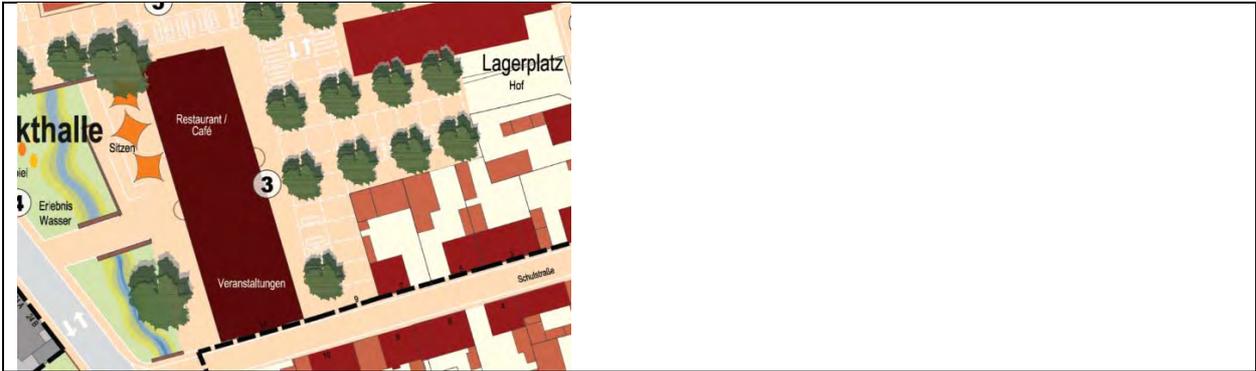
- Umbau und Sanierung der Markthalle gemäß der Ergebnisse der Raumpool-Untersuchung
- Gestaltung des direkten Umfelds der Markthalle in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung, Bezug zur historischen und aktuellen Bedeutung des Gebäudes in der Ortsmitte

Entwicklungsansätze / Maßnahmen

- Erwerb der Markthalle durch die Ortsgemeinde Heidesheim
- Statische und baufachliche Untersuchung
- Nutzungskonzept für alle öffentlichen Gebäude im Ortskern, Nutzungsfindung für die Markthalle im Rahmen dieses abgestimmten Nutzungskonzeptes: Das mittlerweile ausgearbeitete abgestimmte Nutzungskonzept sieht für die Markthalle eine Nutzung als multifunktionale Veranstaltungshalle, ggf. mit Ansiedlung einer Gastronomie (Café/ Restaurant) als Raum für Brauchtumsveranstaltungen, Vereinsaktivitäten, Kleinkunst, Wochenmarkt etc. vor
- Umbau und Sanierung der Markthalle
- Erstellung eines gestalterischen Gesamtkonzepts für das Umfeld
- Gestalterische Maßnahmen im direkten Umfeld
- Berücksichtigung des Schallschutzes

Die Umnutzung der Markthalle wird im ISEK als Maßnahme dargestellt, die Kosten der Sanierung und Umnutzung werden nicht in die Kosten- und Finanzierungsübersicht eingestellt. Für die Deckung Umbau- und Sanierungskosten werden derzeit weitere Fördertöpfe gesucht. Sollten keine Bundes- oder Landesmittel zur Verfügung gestellt werden, werden die Kosten durch die Ortsgemeinde Heidesheim bzw. deren Rechtsnachfolgerin, die Stadt Ingelheim, getragen.





Maßnahme 4: Freiflächengestaltung Flutgraben (nördlicher Bereich)

Bestandssituation

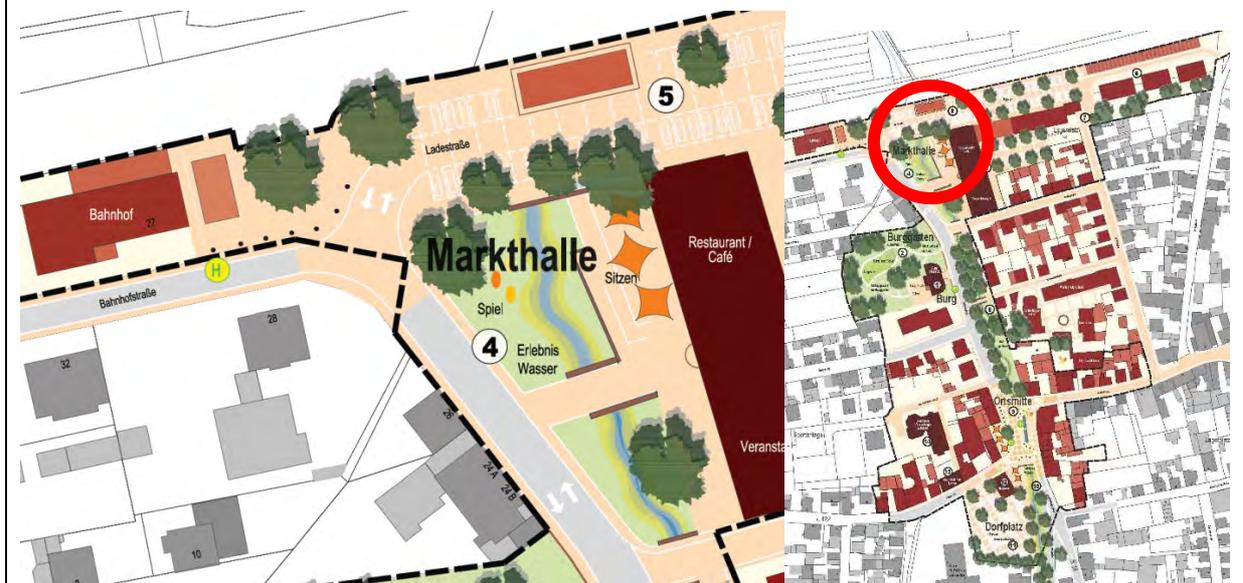
- Die Freiflächen des Bahnhofsumfelds und des Flutgrabens im nördlichen Untersuchungsgebiet weisen einzelne gestaltete Bereiche auf, dennoch zeigt sich in größeren Teilen erheblicher Gestaltungsbedarf, insbesondere im Bahnhofsumfeld.

Ziele

- Schaffung einer attraktiven Stadteingangssituation
- Aufwertung der Freiflächen um den Flutgraben und Steigerung der Sichtbarkeit und Erlebbarkeit des Themas „Wasser in der Ortsmitte“
- Thema „Erlebnis Wasser“ durch Schaffung von Zugängen zum Flutgraben
- Überprüfung Querung der Bahngleise

Entwicklungsansätze / Maßnahmen

- Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für den gesamten Bereich „Flutgraben“ mit Benennung unterschiedlicher Themen entlang des Flutgrabens, darin:
- Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für den Bereich Bahnhofsumfeld / nördlicher Flutgraben
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen
- Bau von Spielstationen im Themenfeld „Erlebnis Wasser“



Maßnahme 5: Neugestaltung Bahnhofsumfeld / Ladestraße

Bestandssituation

- Die Ladestraße befindet sich im Besitz der Deutschen Bahn AG.
- Gleichwohl wird sie als Stellfläche für private PKW sowie als Verbindungsstraße zwischen Bahnhof und der Bebauung „Am Ochsenberg“ genutzt.
- Die Straßenoberfläche ist teils unbefestigt oder schadhaft, die angrenzenden Flächen sind ungestaltet.
- Diesem Bereich kommt als Stadteingang aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht eine hohe Bedeutung zu. Die Besucher sollen vom Bahnhof kommend in den Ortskern „gelenkt“ werden.



Ziele

- Gestaltung der Ladestraße sowie der direkt angrenzenden Flächen mit Bezug zur Markthalle und den neu definierten Nutzungen sowie im Zusammenhang der neuzugestaltenden Freiflächen.
- Klärung der Funktion der Ladestraße

Entwicklungsansätze / Maßnahmen

- Erwerb der Grundstücke der Ladestraße durch die Ortsgemeinde Heidesheim
- Erstellung eines Stellplatzkonzeptes im Zusammenhang mit der Nutzung der Markthalle und dem Bahnhof (Park&Ride)
- Neugestaltung der Straße sowie des Straßenraumes
- Regelung des ruhenden Verkehrs



Maßnahme 6: Neubau Wohnen

Bestandssituation

- Im östlichen Bereich der Ladestraße sind die angrenzenden Flächen derzeit durch Lagergebäude bebaut, die mit teilweise untergenutzt sind bzw. leer stehen.
- Der Straßenraum ist ungestaltet, die angrenzenden Flächen werden als Stellflächen für PKW oder als Lagerflächen genutzt.
- Der Bedarf an Wohnflächen in Heidesheim ist hoch, es ist Wille der Ortsgemeinde, für diesen Wohnbedarf auch Angebote im Ortskern zu schaffen.



Ziele

- Behebung der städtebaulich und gestalterisch unbefriedigenden Situation der Ladestraße
- Nutzung der untergenutzten Flächen zur Schaffung von Wohnraumangeboten / alternativen Wohnformen im Ortskern
- Realisierung der Maßnahme durch einen privaten Investor



Entwicklungsansätze / Maßnahmen

- Verkauf des erforderlichen Anteils der Grundstücke der Ladestraße an einen privaten Investor
- Erstellung eines Bebauungsplans (durch Investor)
- Ordnungsmaßnahmen, Abbruch von Gebäuden Freilegung von Grundstücken
- Planung von Wohneinheiten und Gestaltung des Wohnumfeldes
- Betrachtung des Thema des Schallschutzes im Rahmen der Entwurfsplanung



Diese Maßnahme ist inhaltlich Bestandteil des Rahmenplans. Durch die Intention der Gemeinde, diese Maßnahme durch einen privaten Investor zu realisieren, entstehen keine förderrechtlich zu betrachtenden Kosten. Einnahmen generiert die Ortsgemeinde durch den Verkauf eines Teils der vorher erworbenen Flächen der Ladestraße.



Maßnahme 7: Durchfahrt Mühlstraße

Bestandsituation

- Derzeit besteht keine Verkehrsverbindung zwischen der Mühlstraße und der Ladestraße, die Mühlstraße endet von Süden kommend vor dem Gebäuderiegel der Ladestraße.
- Eine Verbindung der Straßen ist insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen in der Markthalle und der Ladestraße sinnvoll.

Ziele

- Schaffung einer verkehrlichen Anbindung der Mühlstraße an die Ladestraße durch Verlängerung der Mühlstraße nach Norden
- Gestalterische Aufwertung dieser Verbindung

Entwicklungsansätze / Maßnahmen

- Neuordnung / Änderung der Grundstückszuschnitte
- Grundstückserwerb
- Teilweiser Rückbau der Lagerhallen
- Bau der Anbindung
- Flankierende gestalterische Maßnahmen



(Quelle googlemaps, Zugriff 02/2017)



Maßnahme 8: Aufwertung Flutgraben (zentraler Bereich)

Bestandssituation

- Die Freiflächen entlang des Flutgrabens im mittleren Bereich des Untersuchungsgebiets weisen einzelne gestaltete Bereiche auf, dennoch zeigt sich in größeren Teilen erheblicher Gestaltungsbedarf.

Ziele

- Platzierung und Umsetzung des Themas „Wasser in der Ortsmitte“
- Aufwertung der Freiflächen um den Flutgraben und Steigerung der Sichtbarkeit des Flutgrabens

Entwicklungsansätze / Maßnahmen

- Im Rahmen des o.g. Gestaltungskonzeptes (Maßnahme 4) detaillierte Ausgestaltung des zentralen Bereichs des Flutgrabens
- Einbeziehung der weiteren Nutzungen und Freiflächengestaltungen im Rahmen eines gestalterischen Gesamtkonzeptes
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen



Maßnahme 9: Umgestaltung Kreuzungsbereich / Ortsmitte

Bestandssituation

- Der Kreuzungsbereich der Binger / Mainzer Straße, Bahnhofstraße / Josef-Kehrein-Straße ist durch hohes Verkehrsaufkommen geprägt, PKW dominieren den Platz.
- Die Querung für Fußgänger ist problematisch.
- Der Platz ist überwiegend ungestaltet und bietet keine Aufenthaltsqualität.
- Gleichwohl besteht hohes Gestaltungspotenzial durch den Flutgraben sowie durch vorhandene Flächenpotenziale.
- Die Straße ist als Landesstraße (L422) klassifiziert

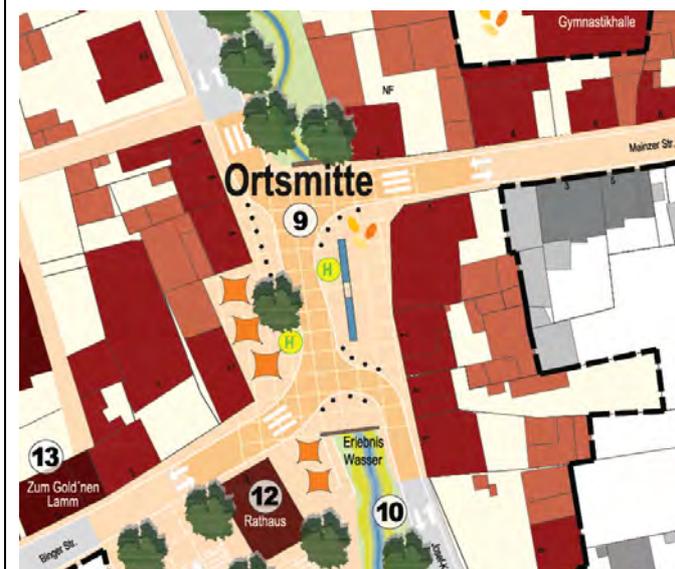
Ziele

- Prüfung verkehrliche Entlastung des Kreuzungsbereiches / Tempobeschränkung
- Gestalterische Differenzierung von Teilbereichen nach den Funktionen „Verkehr“ und „Aufenthalt“

Entwicklungsansätze / Maßnahmen

- Erstellung eines Funktions- und Gestaltungskonzeptes
- Umsetzung von Baumaßnahmen
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen
- Ggf. Flächenerwerb

Bei der Maßnahme ist die Zuständigkeit des Landesbetriebs Mobilität für die als Landesstraße klassifizierte Binger Straße / Mainzer Straße (L422) zu berücksichtigen.



Maßnahme 10: Freiflächengestaltung Flutgraben (südlicher Bereich)

Bestandssituation

- Die Freiflächen entlang des Flutgrabens im südlichen Untersuchungsgebiets weisen trotz vorhandener Gestaltungselemente erhebliches Gestaltungspotenzial auf.
- Der Flutgraben ist in Bereichen wenig wahrnehmbar und durch die Straßenverkehrsflächen stark eingengt.

Ziele

- Aufwertung der Freiflächen um den Flutgraben und Steigerung der Sichtbarkeit und Erlebbarkeit des Themas „Wasser“
- Thema „Erlebnis Wasser“ durch Schaffung von Zugängen zum Flutgraben

Entwicklungsansätze / Maßnahmen

- Im Rahmen des o.g. Gestaltungskonzeptes (Maßnahme 4) detaillierte Ausgestaltung des südlichen Bereichs des Flutgrabens
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen



Maßnahme 11: Neuordnung Parkplatz

Bestandsituation

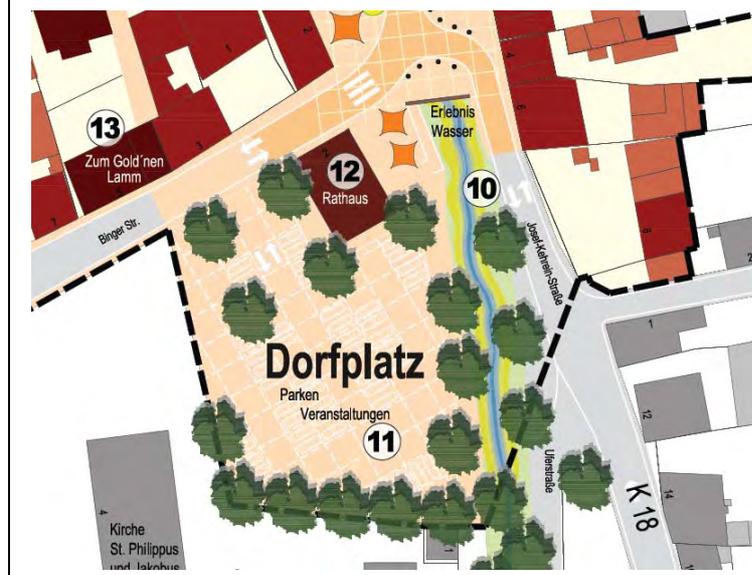
- Die Fläche um das Rathaus wird derzeit als Parkplatz genutzt und ist ungestaltet. Für die Organisation des ruhenden Verkehrs ist die Anordnung der Stellplätze aufgezeichnet.
- Der Parkplatz ist meist ausgelastet.
- Die Fläche wird weiterhin als Veranstaltungsfläche (z.B. Kerb, Erntedankfest) genutzt
- Überprüfung Anlage Toilettenanlage

Ziele

- Attraktive Gestaltung des Platzbereiches für den ruhenden Verkehr sowie für Veranstaltungen.

Entwicklungsansätze / Maßnahmen

- Überprüfung der Stellplatzorganisation
- Nutzungszuweisung innerhalb der Parkplatzfläche
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen



Maßnahme 12: Neunutzung Rathaus

Bestandsituation

- Das Rathaus ist Sitz der Ortsgemeindeverwaltung
- Die Räume im Erdgeschoss sind vermietet, zusätzlich finden regelmäßig Beratungsangebote sowie Nutzungen des Sitzungszimmers durch Vereine und Parteien statt.
- Das Büro des zukünftigen Ortsvorstehers wird gem. Beschluss des Ortsgemeinderates vom 20.02.2018 im EG des zentralen Verwaltungsgebäudes untergebracht. Sitzungen des Ortsbeirates werden in der Burg Windeck oder dem Ratssaal des zentralen Verwaltungsgebäudes stattfinden.
- Das Rathaus wurde teilweise saniert, es besteht jedoch weiterhin erheblicher Sanierungsbedarf



Ziele

- Nutzungsfindung im Rahmen des abgestimmten Nutzungskonzeptes
- Evtl. Ansiedlung privater Nutzungen
- Sanierung Gebäude

Entwicklungsansätze / Maßnahmen

- Nutzungskonzept
- Überprüfung Möglichkeiten der Ansiedlung privater Nutzungen
- Umsetzung baulicher Sanierungsmaßnahmen / Modernisierung



Maßnahme 13: Neunutzung Zum Gold'nen Lamm

Bestandssituation

- Das ehemalige Gasthaus „Zum Gold'nen Lamm“ wird derzeit im Erdgeschoss als Lager der Ortsgemeinde und der Deutsche Post genutzt, im Obergeschoss befindet sich die Reparaturwerkstatt und das historische Archiv, das Dachgeschoss wird derzeit nicht genutzt. Die Nutzung des Gebäudes stellt eine Unternutzung dar und sollte intensiviert werden.
- Am gesamten Gebäude besteht erheblicher Sanierungsbedarf.



Ziele

- Nutzungsfindung im Rahmen des abgestimmten Nutzungskonzeptes
- Evtl. Ansiedlung privater Nutzungen
- Sanierung Gebäude

Entwicklungsansätze / Maßnahmen

- Nutzungskonzept
- Überprüfung Möglichkeiten der Ansiedlung privater Nutzungen
- Umsetzung baulicher Sanierungsmaßnahmen / Modernisierung



Maßnahme 14: Neunutzung Zentrales Verwaltungsgebäude

Bestandssituation

- Derzeit hat die Verbandsgemeindeverwaltung ihren Sitz im Zentralen Verwaltungsgebäude. Nach der Auflösung der Verbandsgemeinde Heidesheim zum 01.07.2019 wird dieses Gebäude durch den Abwasserzweckverband Untere Selz (AVUS) angemietet und genutzt. Im EG wird nach derzeitigem Stand das Büro des künftigen Ortsvorstehers und ein Bürgerservicebüro eingerichtet.

Ziele

- Umnutzung gemäß Ergebnisse Nutzungskonzept
- Gestalterische Aufwertung des direkten Umfelds

Entwicklungsansätze / Maßnahmen

- Nutzungskonzept
- Umsetzung baulicher Sanierungsmaßnahmen / Modernisierung
- Ggf. erforderliche Umbauten für Umnutzung
- Umsetzung gestalterischer Maßnahmen



9.4.3 Maßnahmen Themenschwerpunkt Einzelhandel und Verkehr

Zwei wesentliche Maßnahmenswerpunkte sind die Stärkung des Einzelhandels in der Ortsmitte sowie das Thema Verkehr.

Zentraler Aspekt im Rahmen der Stärkung des innerörtlichen Einzelhandels beinhaltet die Sicherung der Erreichbarkeit für die Kunden sowie den Lieferverkehr. Zum einen umfasst dies eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen, um die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Einrichtungen für Kunden zu gewährleisten (Kunden mit Pkw). Zum anderen schließt es die Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte sowie die Sicherheit für Fußgänger ein (Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad).

Die Betrachtung des Themenfelds Verkehr umfasst die Erfassung der Verkehrsbelastung und ebenso die Betrachtung und Bewertung der Stellplätze sowie der Sicherheit für Fußgänger.

Vorgeschlagene Maßnahmen in diesem Themenschwerpunkt werden demnach wie folgt zusammenfassend vorgeschlagen:

- Stellplatzuntersuchung
- Überprüfung Stellflächen Rathaus
- Überprüfung Errichtung eines „Quartiersstellplatzes“
- Verkehrsberuhigung
- Aktive Ansiedlungs- und Flächenpolitik

Maßnahmen innerhalb dieser Themenschwerpunkte befinden sich ggf. außerhalb des Untersuchungsgebiets des ISEKs. Es liegt im Wesen des ISEK begründet, über das eigentliche Untersuchungsgebiet hinaus Flächen in die Betrachtung einzubeziehen. Insbesondere die Thematik Einzelhandel und Verkehrs lässt die Einbeziehung des östlich angrenzenden Bereichs der Mainzer Straße sinnvoll erscheinen. In diesem Bereich befinden sich eine Vielzahl an Einrichtungen des örtlichen Einzelhandels, Dienstleistung und Gastronomie. Ebenfalls lassen sich innerhalb der sich hier befindlichen Blockinnenbereiche ggf. Potenziale für Quartiersstellplätze vermuten.

Diese Maßnahmen werden im Rahmen des ISEK vorgeschlagen, die weitere Vertiefung und Planung ist jedoch nicht Gegenstand des ISEKs.

9.4.4 Private Maßnahmen

Die im Sinne der Gesamtmaßnahme notwendige Sanierung und Modernisierung von privater Bausubstanz wurde in der Darstellung nicht verortet, da sie das gesamte Gebiet umfasst.

Folgende private Maßnahmen kommen im Fördergebiet in Betracht:

Private Ordnungsmaßnahmen

- Abriss überkommener Bausubstanz, deren Sanierung unverhältnismäßig wäre,
- Entkernung von Grundstücken durch den Abbruch von Nebengebäuden, Garagen und Schuppen in verdichteten Innenbereichen zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität, der Belichtung und Belüftung von Gebäuden und der Zugänglichkeiten von Grundstücken sowie zur Schaffung privater Stellplätze- und Freibereiche. Alle Maßnahmen sind mit den Zielen der Ortskernsanierung in Einklang zu bringen. Hierzu gehört auch die gestalterische Anpassung der jeweiligen Maßnahmen an deren Umgebung und an das Ortsbild.

Gebäudebezogene private Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Wie in Kapitel 5.2.4 beschrieben, liegt bei etwa 78% der erfassten Haupt- und Nebengebäude augenscheinlich ein förderfähiger Handlungsbedarf vor. Darüber hinaus muss davon ausgegangen werden, dass ein nicht unerheblicher Gebäudeanteil der Kategorie „leichte Mängel“, im Rahmen einer Einzelfallprüfung, als förderfähig eingestuft wird.

Für private Eigentümer wird eine Sanierungsberatung angeboten. Im Rahmen dieser Beratung wird auch auf die Möglichkeit der kostenlosen Energieberatung des Landkreises Mainz-Bingen sowie der Rheinhessischen Energie- und Wasserversorgungs-GmbH hingewiesen.

Hinweis: Mit einer Einstufung als "förderfähiges Gebäude" entsteht kein Rechtsanspruch.

9.5 Zeitplanung / Prioritäten

Innerhalb der Prioritäten ist zwischen inhaltliche und zeitliche Prioritäten zu unterscheiden.

Inhaltlich gesehen haben die Nutzung der Markthalle sowie der Burg Windeck höchste Priorität. Dies wurde bereits im Förderbescheid des Landes Rheinland-Pfalz hervorgehoben.

Es erfolgt eine inhaltliche Aufnahme der Maßnahme Burg Windeck (M1) und der Sanierung der Markthalle (M3) sowie der privat finanzierten Maßnahme M6 im ISEK, jedoch keine Aufnahme der Kosten in der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Die zeitlichen Prioritäten stellen sich wie folgt dar:

Insbesondere die Nutzung der Markthalle sowie die mit der Nutzung der Markthalle im Kontext stehende Gestaltung des Umfelds (insbesondere die Flächen der Ladestraße werden voraussichtlich für Stellplätze der Nutzung Markthalle benötigt werden) erfordert zeitaufwendige Vorplanungen und Abstimmungen mit dem Flächeneigentümer der Ladestraße. Schlussendlich ist daher mit einer baulichen Umsetzung der Maßnahmen M 3-5 erst gegen Ende des Förderzeitraumes zu rechnen ist, gleichwohl die ersten Planungsschritte wie z.B. die baufachliche Untersuchung sowie die Nutzungskonzeption zeitlich zu Beginn des Förderzeitraums angesiedelt sind.

Auch wird der Abschluss der Sanierungsarbeiten in der Burg Windeck voraussichtlich erst gegen Mitte / Ende des Förderzeitraums abgeschlossen sein. Die Gestaltung des Burggartens (M 2) nimmt dagegen zeitlich gesehen eine untergeordnete Priorität ein, da die Gestaltungsmängel nicht als prioritär angesehen werden.

Vor diesem Hintergrund wird als kurz- bis mittelfristige Maßnahmen die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen gesehen, die weniger zeitaufwendige Vorplanungen erfordern und somit auch mittelfristig umgesetzt werden können (M 8, 9,11). Die Freiflächenplanungen im südlichen Bereich (M 10) schließt sich zeitlich an.

Die Nutzungsänderungen im Rathaus (M 12), Gold'nen Lamm (M 13) sowie im Zentralen Verwaltungsgebäude (M 14) nehmen als Einzelmaßnahmen inhaltlich eine eher untergeordnete Priorität ein und werden als mittelfristige Maßnahmen in den Zeitplan eingestellt.

Ebenso werden die Maßnahmen der Wohnbebauung an der Ladestraße (M 6) sowie die Durchfahrt Mülhstraße (M 7) gegen Ende des Förderzeitraums angeordnet, da diese in Abhängigkeit der Entwicklung der Ladestraße zu sehen sind.

Maßnahme	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1 Burg Windeck	[Bar chart showing activity from 2016 to 2023]									
2 Burggarten	[Bar chart showing activity from 2020 to 2022]									
3 Markthalle / Gestaltung Umfeld	[Bar chart showing activity from 2017 to 2023]									
4 Freiflächengestaltung Flutgraben / Bahnhofsvorplatz	[Bar chart showing activity from 2019 to 2022]									
5 Neugestaltung Bahnhofsumfeld / Ladestraße	[Bar chart showing activity from 2019 to 2024]									
6 Neubau Wohnen	[Bar chart showing activity from 2024 to 2025]									
7 Durchfahrt Mülhstraße	[Bar chart showing activity from 2024 to 2025]									
8 Aufwertung Flutgraben zentraler Bereich	[Bar chart showing activity from 2019 to 2021]									
9 Umgestaltung Kreuzungsbereich	[Bar chart showing activity from 2019 to 2022]									
10 Freiflächengestaltung Flutgraben südlicher Bereich	[Bar chart showing activity from 2019 to 2023]									
11 Neuordnung Parkplatz	[Bar chart showing activity from 2019 to 2021]									
12 Neunutzung Rathaus	[Bar chart showing activity from 2020 to 2021]									
13 Neunutzung Zum Gold'nen Lamm	[Bar chart showing activity from 2021 to 2022]									
14 Neunutzung Zentrales Verwaltungsgebäude	[Bar chart showing activity from 2019 to 2020]									

10 KOSTENSCHÄTZUNG – MAßNAHMEN UND PRIORITÄTEN

In einem separaten Anhang werden die Kostenansätze der Maßnahmen und die Zeitschiene zur Umsetzung dargestellt. Dieser Maßnahmenkatalog basiert auf den Darstellungen der Rahmenplanung zur Gebietsentwicklung und stellt die Basis für die jährlich fortzuschreibende Kosten- und Finanzierungsübersicht dar.

Die Kostenansätze sind geschätzt und beruhen auf Erfahrungswerten bzw. entsprechen den Werten der Verwaltungsvorschrift.

Die Kosten der Sanierung der Markthalle werden nicht in die Kosten- und Finanzierungsübersicht eingestellt. Für die Deckung der Umbau- und Sanierungskosten werden derzeit weitere Förderöpfe gesucht. Sollten keine Bundes- oder Landesmittel zur Verfügung gestellt werden, werden die Kosten durch die Ortsgemeinde Heidesheim bzw. deren Rechtsnachfolgerin, die Stadt Ingelheim, getragen.

Die Sanierung der Burg wurde bislang im Rahmen des ISTOCK des Landes Rheinland-Pfalz gefördert. Sie wird im ISEK als Maßnahme dargestellt, in der Kosten- und Finanzierungsübersicht jedoch nicht aufgeführt.

Die Maßnahme „Neubau Wohnen“ ist inhaltlich Bestandteil des Rahmenplans. Durch die Intention der Gemeinde, diese Maßnahme durch einen privaten Investor zu realisieren, entstehen keine förderrechtlich zu betrachtenden Kosten. Einnahmen generiert die Ortsgemeinde durch den Verkauf eines Teils der vorher erworbenen Flächen der Ladestraße.

Siehe Anlage „Maßnahmen - Kosten- und Finanzierungsübersicht“

11 ABGRENZUNG FÖRDERGEBIET

Die Vorbereitenden Untersuchungen und letztendlich das Ergebnis dieser Untersuchungen stehen auf der Basis der Ergebnisse der vorstehenden Ausführungen zum ISEK.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen wird die Ausweisung eines Sanierungsgebietes gem. §§ 136ff BauGB vorgeschlagen.

11.1 Voraussetzungen zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Zum rechtssicheren Erlass einer Sanierungssatzung und somit zur Anwendung des Sanierungsrechts müssen die materiell-rechtlichen Voraussetzungen des § 136 BauGB erfüllt sein. Zur Beseitigung der festgestellten Missstände im Rahmen Städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen ist vorliegend eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse geboten.

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

Bei der Beurteilung, ob solche - zunächst nur vermuteten - Missstände vorhanden sind, sind insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen (vgl. § 136 Abs. 3 BauGB):

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

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung,
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

B) *Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf*

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

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

Die Sanierung trägt also zu einer wesentlichen Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet bei.

Das ISEK und die Vorbereitenden Untersuchungen belegen die einheitliche Vorbereitung sowie die zügige Durchführung und das allgemeine Interesse.

11.2 Begründung für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Diese Voraussetzungen sind in den nachfolgend beschriebenen Bereichen des Untersuchungsgebietes gegeben. Die dargestellten Vorbereitenden Untersuchungen belegen, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände bestehen.

Insbesondere treten weitere Missstände auf ...

- ... im Umfeld des Bahnhofs Heidesheim / Ladestraße: Die Gestaltung des Bahnhofsumfelds weist erhebliche Gestaltungsmängel auf und entspricht nicht der repräsentativen Lage und Funktion des Bereichs (Ortseingang). Größere Flächen sind ungenutzt bzw. weisen keine klare Funktion auf, weiterhin findet keine Lenkung der Ankommenden Richtung der Ortsmitte statt. Ansatzpunkte und Potenzial für eine gestalterische Aufwertung stellt der Flutgraben (Baumbestand und bereits gestaltete Grünfläche am nördlichen Ende der Bahnhofstraße) sowie die Umgebung der Markthalle dar.
- ... in der Markthalle und deren Umfeld: Die Markthalle ist weitgehend ungenutzt, das Umfeld des historisch bedeutsamen Gebäudes ist ungestaltet, es ist keine klare Funktionszuweisung erkennbar. Eine Neunutzung und Sanierung der Markthalle birgt ein erhebliches Potenzial für die Stadtgestalt sowie für das Image der Ortsmitte in sich.
- ... in der Burg Windeck und Burggarten: Der Innenausbau der Burg ist nicht abgeschlossen, somit ist eine Nutzung des Gebäudes bislang nicht möglich. Der Burggarten wurde der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, weist jedoch bislang kein klares gestalterisches und funktionales Gesamtkonzept auf und wird somit bislang wenig genutzt. Mit einer Neunutzung der Burg und der Schaffung von Nutzungsangeboten für unterschiedliche Zielgruppen kann das Potenzial der historischen Kulisse voll ausgeschöpft werden.
- ... im Bereich des Flutgrabens: Die Flächen entlang des Flutgrabens weisen nur teilweise gestaltete Elemente auf, in großen Bereichen sind die Freiflächen ungestaltet und weisen wenig Attraktivität für eine Nutzung auf, eine Zugänglichkeit ist kaum gegeben bzw. unattraktiv. Die Möglichkeit, das Thema „Wasser in der Ortsmitte“ zum Thema der Ortsmitte zu machen, wird bislang nicht genutzt.
- ... im Kreuzungsbereich Ortsmitte: Der Kreuzungsbereich wird vom Pkw-Verkehr dominiert, Aufenthaltsqualität ist in diesem Bereich nicht gegeben. Die Verkehrssituation ist für Fußgänger und Fahrradfahrer als sehr gefährlich zu bewerten. Gestalterisch nimmt der Platz die Funktion einer Verkehrsfläche ein, Gestaltungselemente, die den Platz zu einem erlebbaren innerörtlichen Platz mit Aufenthaltsqualität machen, fehlen fast vollständig. An den angrenzenden Gebäuden werden teilweise ebenfalls gestalterische Mängel augenfällig.
- ... in leerstehenden bzw. in absehbarer Zeit leerstehenden bzw. untergenutzten Gebäuden: Für diese Gebäude ist eine Nutzungsfindung im Kontext sämtlicher öffentlich genutzter Gebäude dringend notwendig, um die Abwärtsspirale von Leerstand und damit verbundenen gestalterischen Mängeln zu unterbinden.

... an Wohngebäuden: Sanierungsbedarf an Wohngebäuden prägen in Teilbereichen das Erscheinungsbild des Ortes negativ. Die Sanierung dieser Gebäude ist ein wichtiger Bestandteil der Stärkung der innerörtlicher Wohnquartiere.

11.3 Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes baut auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen (Bestandsanalyse, Beteiligung der Bewohner und Eigentümer, der Bürger und der Träger öffentlicher Belange) auf.

So wurde festgestellt und dargelegt, dass im gesamten Untersuchungsgebiet städtebauliche Mängel vorliegen. Insbesondere die leerstehenden bzw. untergenutzten öffentlichen Gebäude sowie die mit den Leerständen verbundenen gestalterischen Mängel an Gebäuden und umgebenden Freiflächen tragen zu den festgestellten Missständen bei und schwächen die Funktion der Ortsmitte als zentralen Versorgungsbereich. Weiterhin tragen erhebliche Gestaltungsmängel auf öffentlichen Freiflächen zu städtebaulichen Missständen bei. So werden große Teilbereich des Untersuchungsgebietes in seinem Erscheinungsbild nicht seiner Aufgabe als Ortsmitte gerecht.

Im Untersuchungsgebiet ist weiterhin eine Schwächung der Funktion als attraktiver Wohnstandort zu beobachten, es sind städtebauliche Missstände insbesondere hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden zu konstatieren.

Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Abgrenzung deckungsgleich mit der Abgrenzung des VU-Gebiets (s.a. Kapitel 5.1). Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,0 ha.

In diesem Gebiet liegen städtebauliche Missstände und Mängel im Sinne des § 136 BauGB vor, die im Rahmen der Stadtsanierung behoben werden sollen.



Darstellung Untersuchungsgebiet deckungsgleich mit der Abgrenzung Sanierungsgebiet, Darstellung BBP 11/2016

11.4 Sanierungsziele

Das übergeordnete Ziel der Sanierung ist Behebung der städtebaulichen Missstände durch die Sanierung und Neunutzung der vorhandenen Bausubstanz sowie durch die gestalterische Aufwertung vorhandener öffentlicher Flächen. Hierbei steht die Vitalisierung der Ortsmitte als Lebensmittelpunkt mit Angeboten in den Bereichen Versorgung, Erholung und Freizeit sowie als attraktiver Wohnbereich im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund ergeben sich für den Gesamtbereich allgemeine sowie für einzelne Bereiche spezifische Ziele, die im Folgenden dargelegt werden:

Nutzung:

- Nutzungsfindung sowie Schaffung von baulichen Voraussetzungen zur Wiedernutzung leerstehender bzw. untergenutzter Gebäude, insbesondere Umsetzung der Leuchtturmprojekte „Markthalle Heidesheim“ und „Burg Windeck“
- Modernisierung und Sanierung der Bausubstanz (Sanierung der Burg sowie der Markthalle werden nicht durch die vorliegende Sanierungsmaßnahme gefördert, siehe Maßnahmenbeschreibung Kapitel 9.4.2)
- Entgegenwirken von Funktionsverlusten hinsichtlich der Wohn- und Handelsfunktion im innerörtlichen Bereich

- Stärkung der Mischnutzung von Handel, Dienstleistung, Wohnen und Kultur im zentralen Siedlungsbereich,
- Stärkung des innerörtlichen Einzelhandels und der Gastronomie und in diesem Zusammenhang Behebung von Leerständen und damit verbundenen gestalterischen Mängeln
- Behebung der städtebaulichen Missstände und somit Stärkung des innerstädtischen Wohnens, Förderung von vielfältigen und zeitgemäßen Wohnformen in innerstädtischen Bereichen
- Schaffung von Anreizen / Investitionsanreizen für „Wohnen im Ortskern“; Beratung und Unterstützung von Eigentümern und Investoren
- Aufwertung des Wohnumfelds

Freiraum:

- Umfassende gestalterische und funktionale Aufwertung der Flächen entlang des Flutgrabens
- An die neue Nutzung der Markthalle angepasste Gestaltung sämtlicher Freiflächen um die Markthalle
- Freifläche am Rathaus der Ortsgemeinde: Neuordnung der Stellplatzsituation sowie Schaffung einer Freifläche mit Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten für Veranstaltungen
- Gestalterische Aufwertung und Nutzungsangebote für die Bevölkerung innerhalb des Burggartens
- Funktionale und gestalterische Verbesserung des Kreuzungsbereichs Binger / Mainzer Straße und Bahnhofstraße
- Gestalterische Aufwertung sowie Gliederung der Nutzung entlang der Ladestraße
- Gestalterische Aufwertung des Bahnhofsumfelds und damit Verbesserung der Ortseingangssituation
- Barrierefreie Gestaltung sämtlicher Freiflächen

Gestalt:

- Sicherung und Entwicklung von städtebaulichen Strukturen und ortstypischer Gebäudesubstanz
- Initiierung von städtebaulichen und gestalterische Maßnahmen im öffentlichen und privaten Raum zur qualitativen Aufwertung der Ortsmitte Heidesheim
- gestalterische Definition des Ortseingangs
- Neuordnung der Ladestraße sowie der Flächen um die Markthalle mit derzeit unbefriedigenden städtebauliche Strukturen

Verkehr:

- Verkehrliche Regelung der verkehrlich und gestalterisch unbefriedigenden Situation im Kreuzungsbereich Binger / Mainzer Straße und Bahnhofstraße
- Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrer, Schaffung von attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Hauptstraße
- Förderung des Fahrradverkehrs durch Anlage von geeigneten Abstellanlagen für Fahrräder

Image der Ortsgemeinde:

- Herausarbeitung der „Identität Heidesheim“ für eine stärkere Positionierung und Vernetzung im räumlichen Umfeld. Ein wichtiger Beitrag hierzu ist die Umsetzung der Leuchtturmprojekte „Markthalle Heidesheim“ und „Burg Windeck“ durch die Neugestaltung und Ausbau des Freizeitangebotes

- Steigerung des Images u.a. durch höherwertige Kultur- und Gastronomieangebote sowie durch Maßnahmen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes der Ortsgemeinde

11.5 Art des Sanierungsverfahrens

Im Zuge der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung ist zu befinden, ob das sog. umfassende Verfahren (gem. §142 Abs.3 BauGB) oder das sog. vereinfachte Verfahren (gem. §142 Abs.4 BauGB) anzuwenden ist. Dabei bestimmt der Grundsatz der Erforderlichkeit die Verfahrenswahl:

Danach ist die Gemeinde verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen §§ 152 - 156 BauGB auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, d.h. wenn ersichtlich ist, dass keine grundlegenden Neuordnungen und Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. In diesem Falle kommt dann das sog. vereinfachte Verfahren zur Anwendung.

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

Das bedeutet, dass für das vorliegende Gebiet das vereinfachte Verfahren gem. §142 Abs. 4 BauGB anzuwenden ist.

12 ANHANG

- Anhang 1: Dokumentation der Bürgerversammlungen
- Anhang 2: Fragebogen und Auswertung
- Anhang 3: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Anhang 4: Pläne zur VU
- Anhang 5: Rahmenplan
- Anhang 6: Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Anhang 7: Lageplan Abgrenzung des Sanierungsgebiets