

Sitzung des Ortsbeirats Rheingönheim am 24.04.24

1. Einleitung

Sehr geehrter Herr Wißmann, sehr geehrte Mitglieder des Ortsbeirats Rheingönheim, fast zwei Jahre sind vergangen, seit wir zum letzten Mal am 29.06.22 wegen der geplanten Sanierung Rheingönheim bei Ihnen im Ortsbeirat waren. Genauer gesagt handelt es sich um

Die Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und der Erstellung eines Sanierungsrahmenplans.

In der damaligen Tischvorlage haben wir unter anderem erläutert, worum es bei vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) geht. Zudem wurden mögliche Sanierungsziele wie beispielsweise die energetische Modernisierung, die Stadt- und Wohnumfeldgestaltung, die Entsiegelung, die Verbesserung der Nutzungsstruktur und vieles mehr dargestellt.

Als Ergebnis der damaligen Sitzung wurde auf Wunsch des Ortsbeirats das Untersuchungsgebiet erweitert. Hinzu gekommen sind Flächen nördlich und südlich des ursprünglich vorgesehenen vorläufigen Untersuchungsgebiets mit dem alten Ortskern. Das Gebiet ist nun 53 Hektar groß (zuvor 45 Hektar).

Wie bereits dargestellt, ist das **Besondere Städtebaurecht** oder **Sanierungsrecht im BauGB (§§ 136 bis 164 b)** sehr umfangreich. In der kommenden Ortsbeiratssitzung wird Ihnen u.a. mein Kollege und Teamleiter, Herr Adrian Böttinger, einen kurzen Überblick über die rechtliche Situation geben und potenzielle Fragen beantworten.

Zudem werden wir berichten, welche Schritte nun die nächsten sein werden und vor allem: Was es mit der Erarbeitung von VU/ISEK/Sanierungsrahmenplan auf sich hat.

Das zu **beauftragende Planungsbüro zur Erstellung des ISEK/VU Rahmenplans ist gefunden**. Wir dürfen es jedoch erst vorstellen, wenn am 17.06.24 der Stadtrat über seine Beauftragung entschieden hat. Aus den sehr umfangreichen und guten Bewerbungsunterlagen des Büros, welches sich schon viele Gedanken über Rheingönheim gemacht hat und als einziges der Bewerberbüros sogar bereits vor Ort war, können wir Ihnen vorab einige potenzielle **Arbeitsschritte** und **Maßnahmen zur Beteiligung der Bürger und der Öffentlichkeit präsentieren**.

2. Welche Schritte sind seit dem Ortsbeirat am 29.06.22 erfolgt?

11.07.2022	Bau- und Grundstücksausschuss (BGA) Beschluss über: - Einreichung der Bewerbung beim Land Rheinland-Pfalz (Förderprogramm und Beauftragung Vorbereitender Untersuchungen) - Geänderte Gebietsabgrenzung - Vorläufiger Kostenrahmen
18.07.2022	Stadtrat Beschluss über die o.g. Themen des Bau- und Grundstücksausschusses
02.08.2022	Bewerbung für ein Sanierungsgebiet Rheingönheim wird an das Land gesandt
22.09.2022	Stellungnahme der ADD zur Bewerbung geht ein. Es wird eine Übersicht über die Haushaltslage gefordert und eine kommunalaufsichtliche Stellungnahme
02.01.2023	Erneute Zusendung der Bewerbung ans Land nach erneuter kommunalaufsichtlicher Beteiligung und Stellungnahme.
25.05.2023	Eingang der Zusage des Innenministeriums zur Aufnahme Rheingönheims ins Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“.
16.08.2023	Beginn der Markterkundung im Rahmen der Submission zur Findung eines geeigneten Planungsbüros zur Erstellung eines ISEK/VU/Rahmenplanung
05.04.2024	Ergebnis der Submission liegt vor. Ein Planungsbüro wurde gefunden, dessen Beauftragung vom Stadtrat 17.06.24 beschlossen werden muss.

3. Welche weiteren Schritte stehen nun an bis zum Beginn der VU und welche Schritte folgen bis zum Satzungsbeschluss?

BGA 13.05.2024 und Stadtrat 17.06.2024

- Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB und
- Beschluss über die Beauftragung eines externen Planungsbüros mit der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU), eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) und eines Sanierungsrahmenplans.

Bis dahin wird die Stadterneuerung die bereits begonnene **Fotodokumentation** weiterführen, in deren Rahmen alle Gebäude im Untersuchungsgebiet aufgenommen werden. Auch wird nach äußerem Augenschein eine **Kategorisierung des Modernisierungsbedarfs** (gering, mittel, hoch) erfolgen. Beides wird dem Gutachterbüro als Arbeitsgrundlage dienen, ebenso wie die seitens der Stadterneuerung **vorausgewerteten statistischen Daten** zum Gebiet.

Mit dem Beschluss über den Beginn der VU tritt der § 138 BauGB in Kraft

Er besagt, dass Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet sind, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Hierzu wird Ihnen Herr Böttinger ebenso wie zu sonstigen Fragen des Sanierungsrechts Näheres erläutern.

Die Erarbeitung eines ISEK inklusive VU und einer Rahmenplanung umfasst folgende teilweise parallellaufende Schritte, welche in der Zeit von Juli 2024 bis September 2025 umgesetzt werden sollen:

	ISEK		VU
Analyse	Akteursnetzwerke etc.	Statistik, Lage im Raum, Verkehrsan- bindung, Gemeinbe- darf, Öffentlicher Raum etc.	Gebäudebestand; Planungsrechtliche Festsetzungen etc.
Beteiligung	Akteursgespräche Werkstattgespräch Maßnahmen	Auftaktveranstal- tung, Ortsrundgang, Onlinebeteiligung; politische Gremien, Forum Maßnahmen	Befragung/Info- abend Immobilienei- gentümer; Beteili- gung TÖB
Bewertung	SWOT-Analyse (Stärken/Schwä- chen/Chancen/Risi- ken)		Städtebauliche Miss- stände
Zielsetzung		Handlungsfelder, Leitvorstellungen, Ziele, Strategien	
Konzeption		Maßnahmenkatalog; Kosten- und Finan- zierungsübersicht; Umsetzungsplanung	Rahmenplan Sanie- rungssatzung

Eine Analyse der Missstände und Ziele könnte etwa folgendermaßen aussehen:

Stadtgestalt, Bau-/Nutzungsstruktur			
Mängel	<ul style="list-style-type: none"> ⊖ alte Bausubstanz mit hohem (energetischen) Sanierungsbedarf ⊖ enge Bebauung ⊖ schlecht ausgestattete und leerstehende Bausubstanz (insb. auch Scheunen/Rückgebäude) 	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Erhalt und denkmalgerechte Ertüchtigung historischer Bausubstanz ⊕ behutsame und ortsbildverträgliche Erneuerung: (energetische) Gebäudesanierungen, Ergänzung von Neubauten, Baulückenschließungen, Auflösung beengter Bauungsverhältnisse (z.B. durch Abbruch von Nebengebäuden), etc. ⊕ Wiederbelebung leerstehender Gebäude und Erdgeschosszonen 	Potentiale
Wohnen und Wohnumfeld			
Mängel	<ul style="list-style-type: none"> ⊖ Qualitative und quantitative Beeinträchtigungen des Wohnstandorts ⊖ Mängel in der Wohnumfeldgestaltung 	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Aufwertung des Wohnbestands ⊕ Ergänzung von Wohnnutzungen (insb. auch barrierefreies Wohnen oder besondere Wohnformen) ⊕ (Barrierefreie) Aufwertung des Wohnumfelds ⊕ Entsiegelung und Begrünung im Wohnumfeld (Dächer, Fassaden, Innenhöfe) 	Potentiale
Einzelhandel-, Dienstleistungen und Gastronomie			
Mängel	<ul style="list-style-type: none"> ⊖ Beeinträchtigungen der Hauptstraße als zentrale Straße mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben (z.B. Rückgang des Besatzes mit Betrieben, geringe Frequenz, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Funktionale Stärkung der Hauptstraße als zentrale Straße mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben („Citymanagement“) 	Potentiale
Öffentlicher Raum			
Mängel	<ul style="list-style-type: none"> ⊖ wenig öffentlich nutzbare Räume ⊖ geringe Aufenthaltsqualität von Plätzen und Straßenräumen ⊖ hoher Versiegelungsgrad / wenig Begrünung 	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Aufwertung und Schaffung von öffentlichen Plätzen mit hoher Aufenthaltsqualität, u.a. im Hohen Weg ⊕ Aufwertung und Schaffung von Spielbereichen ⊕ Verringerung der Versiegelung, Steigerung der Begrünung 	Potentiale
Mobilität			
Mängel	<ul style="list-style-type: none"> ⊖ Sanierungs- und Weiterentwicklungsbedarf Verkehrs- und Straßenräume ⊖ starke Verkehrsbelastung ⊖ nur wenige Bäume im Straßenraum vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen: Fußwege(netz)check, Blockbetrachtung ruhender Verkehr, Prüfung Straßenaufwertung auch bei engen Querschnitten, etc. ⊕ Reduzierung der Verkehrsbelastung ⊕ Schaffung von Fahrradstraßen ⊕ Ergänzung von Straßenbegleitgrün 	Potentiale
Öffentliche Infrastruktur (Bildung, Kultur, Freizeit, etc.)			
Mängel	<ul style="list-style-type: none"> ⊖ Sanierungsbedarfe (z.B. Schulgebäude) ⊖ ggf. unzureichende Ausstattung mit sozialer Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Sanierung der öffentlichen Infrastruktur (z.B. Schulgebäude) ⊕ ggf. Anpassung Kapazitäten öffentliche Infrastruktur (z.B. Schule) 	Potentiale

4. Wie soll die Beteiligung der Bürger*innen und des Ortsbeirats aussehen?

- Infostand zu Beginn der Bearbeitung im öffentlichen Raum; Abfrage erster Hinweise und Ideen zur Verbesserung der Situation im Ortskern
- Akteursgespräche (Einzelgespräche mit Schlüsselpersonen und Multiplikatoren)
- Geführter Ortsrundgang mit Interessierten zur Vorstellung von Maßnahmen in potenziellen Schwerpunktbereichen
- Schriftliche Befragung Immobilieneigentümer*innen (Beantwortung analog und digital möglich)
- Infoabend Immobilieneigentümer*innen (Vorstellung der Befragungsergebnisse)
- Auftakttermin im Ortsbeirat Rheingönheim
- Danach dort regelmäßige Präsentation der Zwischenergebnisse
- Forum Maßnahmen: Öffentliche Abendveranstaltung (Diskussion und Vorstellung Handlungsfelder und Maßnahmen)
- Onlinebeteiligung der Öffentlichkeit
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

5. Wie erfolgt die Öffentlichkeitsarbeit?

- Onlinebeteiligung über die bekannten städtischen Kanäle
- Regelmäßige Berichterstattung in Presse, Social Media und Homepage
- Infomaterial, Flyer, Plakate, Postkarten

Anlage: Plan des vorläufigen Untersuchungsgebiets.

