

STADT SIMMERN

AKTIVES STADTZENTRUM SIMMERN



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Projekt 873/ Stand: Februar 2015

I. ALLGEMEINES.....	4
1 EINLEITUNG	4
1.1 Exkurs: Ablauf der Stadtsanierung	6
1.1.1 Vorstudie.....	6
1.1.2 Vorbereitende Untersuchung	6
1.1.3 Sanierungskonzept / Rahmenplan.....	7
1.1.4 Festlegung des Sanierungsgebietes	7
1.1.5 Durchführung von Sanierungsmaßnahmen.....	8
1.1.6 Aufhebung der Sanierungssatzung	8
2 AUSGANGSLAGE - ABRISS ÜBER DIE BISHERIGE STADTSANIERUNG IN SIMMERN	9
2.1 Lage im Raum /Planungsrechtliche Rahmenbedingungen im Untersuchungsgebiet.....	10
2.2 Regionaler Raumordnungsplan	10
2.3 Flächennutzungsplan.....	10
2.4 Bebauungsplanung	11
2.5 Gestaltungssatzung	13
II. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN IM RAHMEN DES FÖRDERPROGRAMMS „AKTIVE STADT- UND ORTSTEILZENTREN“	14
1 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES.....	14
2 ERWEITERUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES.....	15
3 METHODIK - GRUNDLAGEN	16
4 BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION	17
4.1 Städtebauliche Strukturdaten	17
4.1.1 Bauzustand / Sanierungsbedarf.....	17
4.1.2 Bauliche Dichte	22
4.2 Grün- und Freiflächensituation	23
4.3 Stadtbild	27
4.4 Denkmalschutz	36
4.5 Leerstandsproblematik.....	38
4.6 Gebäudenutzungen	41
4.7 Die Situation von Einzelhandel / Dienstleistung / Gewerbe	44

4.7.1 Versorgungssituation in der Innenstadt	44
4.8 Lokale Akteure im Bereich Einzelhandel und Gewerbe	46
4.9 Öffentliche Einrichtungen / Gemeinbedarfseinrichtungen	47
4.10 Nutzungsverteilung im Untersuchungsgebiet	49
4.11 Verkehrliche Situation	51
4.11.1 Kfz-Verkehr	51
4.11.2 ÖPNV	52
4.11.3 Fuß- und Radwege	53
5 DIE BEWOHNERSTRUKTUR IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	60
5.1 Allgemeine Bevölkerungsentwicklung der Stadt Simmern	60
5.2 Einwohnerstruktur im Untersuchungsgebiet	60
5.3 Bevölkerung mit Migrationshintergrund	62
5.4 Soziale Problemstellungen	62
6 ERMITTLUNG DER MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT	63
6.1 Einwohnerbefragung im Untersuchungsgebiet	63
6.2 Aktivierende Bürgerbeteiligung	64
6.2.1 Prioritätenbildung aus Bürgersicht	66
6.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	68
6.4 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	71
6.5 Auswirkungen und Darstellung ggf. nachteiliger Auswirkungen für die von der Sanierung Betroffenen	72
7 WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS	73
III. INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	75
1 ZIELE UND MASSNAHMEN	76
1.1 Ziel: Verdeutlichung der Erkennbarkeit / Verbesserung der Erreichbarkeit des Simmerner Stadtkerns	77
1.1.1 Verkehrsleitsystem	77
1.1.2 Verkehrsuntersuchung	78
1.1.3 Parkdeck an der Koblenzer Straße	78
1.1.4 Zentralparkplatz – Zufahrt aus Richtung Aulergasse	78
1.1.5 Zentralparkplatz – Zufahrt aus Richtung Oberstraße	79
1.1.6 Zentralparkplatz – Verknüpfung mit der Fußgängerzone	79

1.1.7 Fußgängerzone – Sicherung / Herstellung der Barrierefreiheit	79
1.1.8 Fußgängerzone - Beleuchtungskonzept	80
1.2 Ziel: Verbesserung des Stadtbildes durch Reaktivierung leerstehender Gebäude/ Geschäfte / Stärkung von Dienstleistung und Einzelhandel im Stadtkern	80
1.3 Ziel: Stärkung des Stadtkerns als Wohnstandort / Bauliche Neuordnung in Teilbereichen des Stadtkerns.....	81
1.3.1 Neuordnung des Areals: Marktstraße 65 - 67	82
1.3.2 Aufstellung von Bebauungsplänen zur Steuerung der baulichen Entwicklung	82
1.3.3 Neuordnung des Areals: Oberstraße 12 bis 18.....	82
1.3.4 Neuordnung / Aufwertung des Wohnumfeldes zwischen „Hunsgasse / Koblenzer Straße“ und dem Simmerbach	83
1.3.5 Neuorganisation / Aufwertung des Wohnumfeldes im Bereich „Koblenzer Straße“ – „Wohnen am Wingertsbergpark“	84
1.3.6 Entkernung / Aufwertung von Blockinnenbereichen und Erhaltung / Wiederherstellung der geschlossenen Straßenrandbebauung:	85
1.4 Ziel: Verbesserung der Gestaltung und der Aufenthaltsqualität sowie des Erscheinungsbildes der Innenstadt	85
1.4.1 Gestaltung der Eingangsbereiche zur Innenstadt.....	86
1.4.2 Bahnhofsumfeld.....	86
1.4.3 Stadtmauer	87
1.4.4 Parkanlage an der Stephanskirche:	88
1.4.5 Sanierung von Brunnenanlagen.....	89
1.4.6 Einbindung des Simmerbachs bzw. der Simmerbachaue in das Stadtbild / Aufwertung der Grünanlagen am Simmerbach.....	89
1.5 Sonstige Maßnahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ohne Kostenansätze)	89
1.5.1 Verbesserung von Freizeitmöglichkeiten für Kinder	89
1.5.2 Steigerung der Wertschöpfung des touristischen Potenzials.....	90
1.5.3 Umnutzung Wasgaumarkt (Hotelstandort) – funktionale Verknüpfung mit Hunsrückhalle	90
2 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT.....	90
3 ERFOLGSKONTROLLE / MONITORING.....	98

I. ALLGEMEINES

1 EINLEITUNG

Mit dem neuen Bund Länder Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eröffneten sich für die Stadt Simmern im Hunsrück im Jahre 2013 neue Perspektiven, die weitere Entwicklung des Stadtkerns ganzheitlich im Sinne eines integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes in Angriff zu nehmen.

Mit dem neuen Förderprogramm sollen städtebauliche Maßnahmen gefördert werden, welche dazu dienen zentrale Versorgungsbereiche, die Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben darzustellen und die von Funktionsschwächen bzw. -verlusten bedroht sind zu erhalten bzw. zu entwickeln.¹

Dabei können Stadterneuerungsmaßnahmen auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 171b Abs. 2 BauGB ggf. i. V. m. einem Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB oder einem Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB als sogenannte „gebietsbezogene Gesamtmaßnahme“ gefördert werden.

Die Fördermittel werden der Stadt für die städtebauliche Gesamtmaßnahme zur Verfügung gestellt.

Voraussetzung ist ein durch Stadtratsbeschluss festgelegtes Stadterneuerungs- bzw. förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. In diesem können Einzelmaßnahmen gefördert werden. Dazu gehören Entwicklungskonzepte, Untersuchungen, Planungen, Beratungsleistungen, Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb, Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen), Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Abschlussmaßnahmen.

Voraussetzung für die Förderung der Gesamtmaßnahme ist, dass das besondere Städtebaurecht der §§136 ff BauGB angewendet wird und die Ausgaben der Gesamtmaßnahme weder von der Gemeinde allein getragen noch anderweitig gedeckt werden können. Grundlagen der Förderung sind die Gebietsabgrenzung, ein städtebauliches Entwicklungskonzept und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ggf. städtebauliche Verträge.

Wie dargestellt soll im neuen Sanierungsgebiet der öffentliche Raum funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Private Investitionen die zur strukturellen Stärkung der Innenstadt von Simmern als Wohn- Geschäfts- und Bildungszentrum beitragen und die mittelzentrale Funktion unterstreichen, sollen angestoßen werden.

Mit Verbesserung der Voraussetzungen für Dienstleistungs- und Infrastrukturangebote soll das örtliche Arbeitsplatzangebot erweitert, bzw. gesichert werden. Ebenso soll im Innenstadtbereich der Wohnwert erhöht werden.

Es sollen darüber hinaus weitere private Investitionen ausgelöst werden, wodurch die öffentlichen Fördermittel i. d. R. ein Vielfaches an Investitionen im Sanierungsgebiet auslösen. Die im öffentlichen Interesse gelegene geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des Programms „Aktives Stadtzentrum“ in Simmern soll vorangetrieben werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung der vorhandenen substanziellen und funktionalen Mängel nur durch erhebliche öffentliche und private Anstrengungen sowohl in baulich-technischer als auch in planerisch-bodenordnender Hinsicht zu bewältigen ist. Zur finanziellen und rechtlichen Unterstützung, steht dazu grundsätzlich das Instrument der Städtebaulichen Sanierung aus dem Bund Länder Programm zur Städtebauförderung zur Verfügung.

Der Aufstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Innenstadtbereich der Stadt Simmern als „Aktives Stadtzentrum“ liegt daher die methodische Vorgehensweise zum Ablauf einer städtebaulichen Sanierung von den Vorbereitenden Untersuchungen bis zur Erarbeitung

¹ vgl. www.ism.rlp.de

eines Städtebaulichen Rahmenplanes mit dem Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes zugrunde.

1.1 Exkurs: Ablauf der Stadtsanierung

Rechtsgrundlage für eine Städtebauliche Sanierung ist die sogenannte „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ als Bestandteil des besonderen Städtebaurechtes (BauGB §§ 136 ff): „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“

Das Baugesetzbuch unterscheidet dabei grob zwei Bestandteile, die Vorbereitung und die Durchführung der Sanierung.

Die Vorbereitung ist hierbei die Aufgabe der Gemeinde selbst und umfasst vor allem die Vorbereitenden Untersuchungen, die förmliche Festlegung des Untersuchungsgebietes und die städtebaulichen Planungen zur Verwirklichung der Sanierungsziele. Hierzu kann sie sich eines fachlich geeigneten Beauftragten bedienen.

Die Durchführung beinhaltet Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen. Erstere sind wiederum Aufgaben der Gemeinde. Zu ihnen gehört die Bodenordnung, die Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen etc. Die Baumaßnahmen bleiben den Eigentümern selbst überlassen, soweit eine zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist.

Zur praktischen Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind Zwischenschritte erforderlich, welche im Folgenden in Ihrer Abfolge mit dem rechtlichen Hintergrund und den für die Durchführung Zuständigen dargestellt werden.

1.1.1 Vorstudie

Die Vorstudie dient einer Grobanalyse zur Verschaffung eines ersten Überblicks und zur Festlegung des Untersuchungsgebietes für die Vorbereitende Untersuchung. Sie besitzt keine direkte rechtliche Definition, kann jedoch als Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchung betrachtet werden. Zuständig für ihre Durchführung ist die Gemeinde, bzw. ein von ihr beauftragter Planer oder Ingenieur.

1.1.2 Vorbereitende Untersuchung

Die Vorbereitende Untersuchung dient vor allem der Beschaffung der notwendigen Beurteilungsunterlagen bezüglich der anzutreffenden Verhältnisse und Missstände, der Notwendigkeit, den allgemeinen Zielen und der Durchführbarkeit der Sanierung (§ 141 BauGB). In ihr ist der Nachweis der städtebaulichen Missstände zu erbringen. Diese ist Voraussetzung für die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm.

Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung wird vom Gemeinderat beschlossen. Zuständig ist die Gemeinde bzw. der von ihr beauftragte Planer oder Ingenieur.

Der Stadtrat von Simmern hat am 6. 11. 2013 für ein ca. 15,8 ha großes Gebiet zwischen der Koblenzer Straße im Nordosten, dem Simmerbach / Kuhnengasse im Nordwesten, der Hungasse / Schulstraße im Westen, der Gemündener Straße im Süden sowie der Straße „Vor dem Tor“ über die Oberstraße bis zur Mühlengasse im Osten, die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse zum Vorhandensein städtebaulicher Missstände haben im weiteren Verlauf kleinere Erweiterungen des Untersuchungsgebietes (s. u.) erforderlich gemacht. Die dazu erforderlichen Beschlüsse wurden durch den Stadtrat am 1. 10. 2014 gefasst.

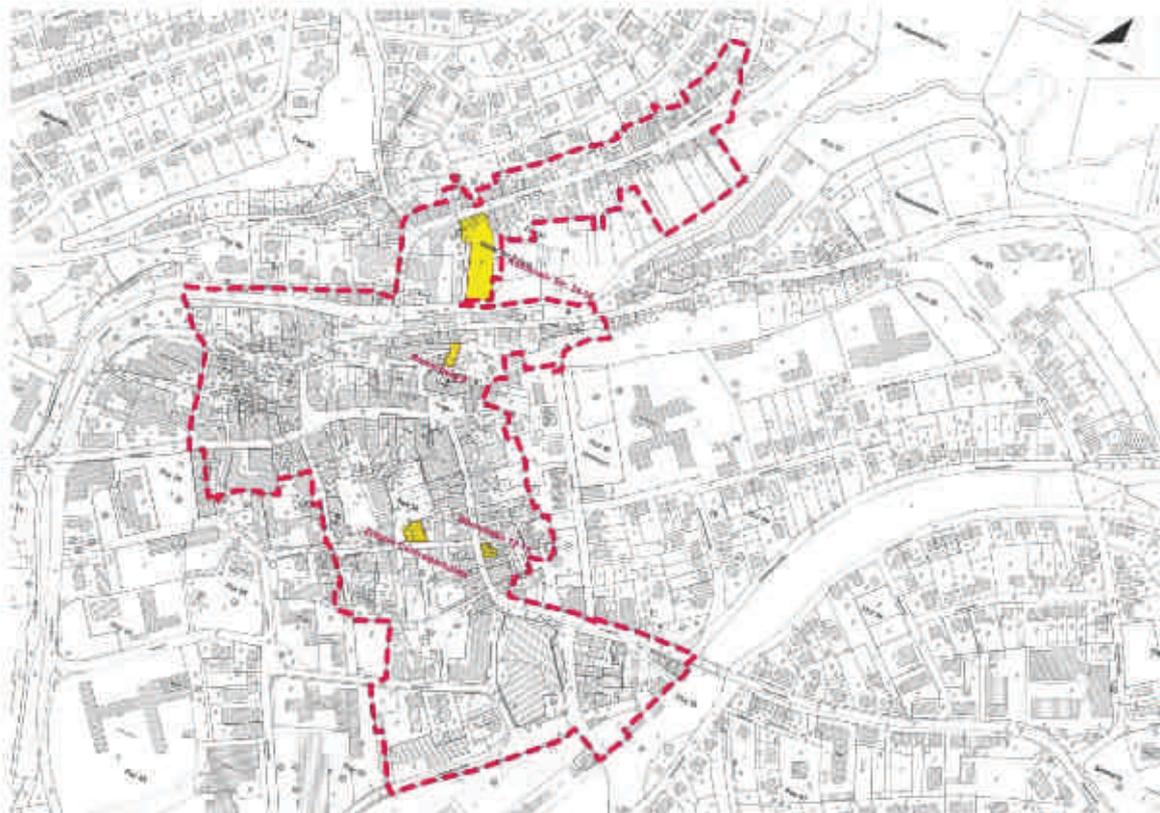


Abb.: ursprüngliches Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (Stand: 6.11.2013)

Der Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes. Diese bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.

1.1.3 Sanierungskonzept / Rahmenplan

Das Sanierungskonzept beinhaltet die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Darüber hinaus die städtebaulichen Planungen, welche notwendig sind die dargestellten Missstände zu beheben (§ 140 BauGB). Soweit erforderlich, wird ein Städtebaulicher Rahmenplan erstellt. Zuständig für die Erstellung ist die Gemeinde bzw. ein von ihr beauftragter Planer oder Ingenieur.

1.1.4 Festlegung des Sanierungsgebietes

Aus der Vorbereitenden Untersuchung und dem Sanierungskonzept wird das Sanierungsgebiet abgeleitet, in welchem schließlich die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gemeinde bzw. ein von ihr beauftragter Planer oder Ingenieur schlagen die Abgrenzung des Gebietes vor. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (Sanierungssatzung § 142 BauGB) und ortsüblich bekannt gemacht.

Innerhalb des Sanierungsgebietes bedürfen einer Genehmigung durch die Gemeinde (§§ 144, 145 BauGB):

- Rechtsgeschäfte, welche ein Grundstück betreffen (Veräußerung, Teilung, etc.).
- Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben.

1.1.5 Durchführung von Sanierungsmaßnahmen

Mit der Durchführung konkreter Maßnahmen wird die eigentliche Sanierungsarbeit geleistet, welche nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich ist. Auf dieser untersten, objektbezogenen Ebene werden die festgestellten Missstände eingeschränkt, verbessert oder behoben. Diese Phase dauert erfahrungsgemäß etwa 10 – 15 Jahre.

Von der Gemeinde sind in diesem Rahmen die Maßnahmen durchzuführen, welche den öffentlichen Raum betreffen, also Straßen, Plätze, Grünanlagen, etc. Die Maßnahmen an Gebäuden und privaten Grundstücken sind den Eigentümern überlassen, soweit die Durchführung gewährleistet ist. Sie bedürfen jedoch generell der schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde.

1.1.6 Aufhebung der Sanierungssatzung

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird die Sanierungssatzung durch Gemeinde- bzw. Stadtratsbeschluss aufgehoben. An die Aufhebung der Sanierungssatzung schließt sich die Abrechnung der Gesamtmaßnahme an. Hierzu ist für die eingesetzten Städtebaufördermittel ein Verwendungsnachweis zu erstellen.

2 AUSGANGSLAGE - ABRISS ÜBER DIE BISHERIGE STADTSANIERUNG IN SIMMERN

Seit Anfang der 1980er Jahre verfügt die Stadt Simmern über ein rechtskräftiges Sanierungsgebiet in der Innenstadt. Die Sanierung wurde 2010 abgeschlossen. Die Innenstadt und insbesondere das seinerzeit festgelegte Sanierungsgebiet waren gekennzeichnet durch überalterte Bausubstanz und kleinteilige Grundstücksverhältnisse. Die technische Ausstattung und die Zuschnitte der Wohnungen war und ist teilweise bis heute auf einem Stand, der ein attraktives und zeitgemäßes Wohnen in der Innenstadt insbesondere für junge Familien nur eingeschränkt erlaubt.

Die aktuellen Erhebungen (2014) zum Gebäudezustand und zur baulichen Dichte (vgl. II. „Vorbereitende Untersuchungen“, Kap. 4.1.1 ff) bestätigen dies.



Abb.: Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ sowie durchgeführte Einzelmaßnahmen, Abschluss 2010

(Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Simmern / Hunsrück, Ergänzungen durch DSK)

Historisch bedingt, teilweise enge Straßenräume im Altstadtkern führten zu weiteren Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualität im Stadtkern, wodurch dieser auch in seiner Funktion als Ort zum Einkaufen, für Kultur / Dienstleistung und Gastronomie in seiner Entwicklung behindert wurde.

Die bisherige Stadtsanierung in Simmern verfolgte zwei Hauptziele:

- Erhöhung der Kaufattraktivität durch Verkehrsberuhigung / Einrichtung einer Fußgängerzone
- Erhöhung der innerstädtischen Wohnqualität.

Die bisherige Stadtsanierung hat den Simmerner Stadtkern in den letzten Jahren bereits in eine positive Richtung verändert und geprägt. Dennoch bestehen nach wie vor noch Defizite und Handlungsfelder, die im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt“ behoben und in Angriff genommen werden sollen.

Dabei soll auf die Ergebnisse des Innenstadtentwicklungskonzeptes Simmern² aufgebaut werden.

Mit der Aufnahme in das Bund Länder Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Jahr 2013 eröffnen sich neben den Möglichkeiten der Umsetzung städtischer Infrastrukturmaßnahmen vor allem Perspektiven zur Aktivierung privater Akteure.

2.1 Lage im Raum /Planungsrechtliche Rahmenbedingungen im Untersuchungsgebiet

Die Kreisstadt Simmern (ca. 7600 EW)³ liegt im Rhein – Hunsrück – Kreis und zählt zur Planungsregion Mittelrhein – Westerwald. Simmern ist Sitz der Kreisverwaltung sowie der Verbandsgemeindeverwaltung Simmern (ca. 18.150 EW).

Über die gut ausgebaute Bundesstraße B 50 ist Simmern verkehrlich günstig an das überregionale Straßennetz (Entfernung zur A 61, Anschlussstelle Rheinböllen ca. 15 Min.) angeschlossen.

Die Städte Koblenz und Mainz sind mit dem Auto jeweils in ca. 45 Minuten erreichbar. Der Flughafen Frankfurt – Hahn wird in ca. 15 Minuten erreicht.

Mit der Stilllegung der Hunsrückquerbahn entfiel 1984 der Anschluss an das Schienenpersonenverkehrsnetz der Deutschen Bahn, so dass die Stadt heute im ÖPNV nur noch von den Bussen der DB BAHN - Rhein-Mosel-Bus erreicht wird.

Zur angestrebten Reaktivierung der Bahnlinie, insbesondere zur Verbesserung der Anbindung des Flughafens Hahn, wird nach derzeitigem Kenntnisstand ein Baubeginn im Jahr 2016 vorgesehen.

Neben der grundsätzlichen Aufwertung des Standortes Simmern durch die Wiedereinbindung in das überregionale Schienennetz, könnten mit dem Bedeutungsgewinn des Bahnhofs⁴ und seines Umfeldes am Stadtkernrand auch positive Impulse für die Innenstadt verbunden werden.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan

Der regionale Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald⁵ weist Simmern als Mittelzentrum im Grundnetz aus. Damit erfüllt die Stadt Versorgungsfunktionen des gehobenen Bedarfes wie Kaufhäuser und Fachgeschäfte sowie öffentliche Einrichtungen wie Behörden, Krankenhäuser, Gymnasien, berufsbildende Schulen, Volkshochschulen, kulturelle Einrichtungen, Sportstätten.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der VG Simmern wird das Untersuchungsgebiet als überwiegend gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich ein kleines Gebiet zwischen Gemündener Straße und Brühlstraße wird

² „Innenstadtentwicklungskonzept Simmern“, Prof. Eva von Mackensen, Mai 2011

³ Stat. Landesamt Rheinland Pfalz (2011)

⁴ Nach derzeitigem Kenntnisstand ist in Simmern ein Bahnhaltepunkt vorgesehen. Das eigentliche Bahnhofsgelände wurde nach erfolgter Entbehrliehkeitsprüfung durch die Bahn bereits veräußert.

⁵ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (2006)

als Gewerbegebiet dargestellt. Kirchliche / öffentliche Einrichtungen sind als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den entsprechenden Nutzungen dargestellt.

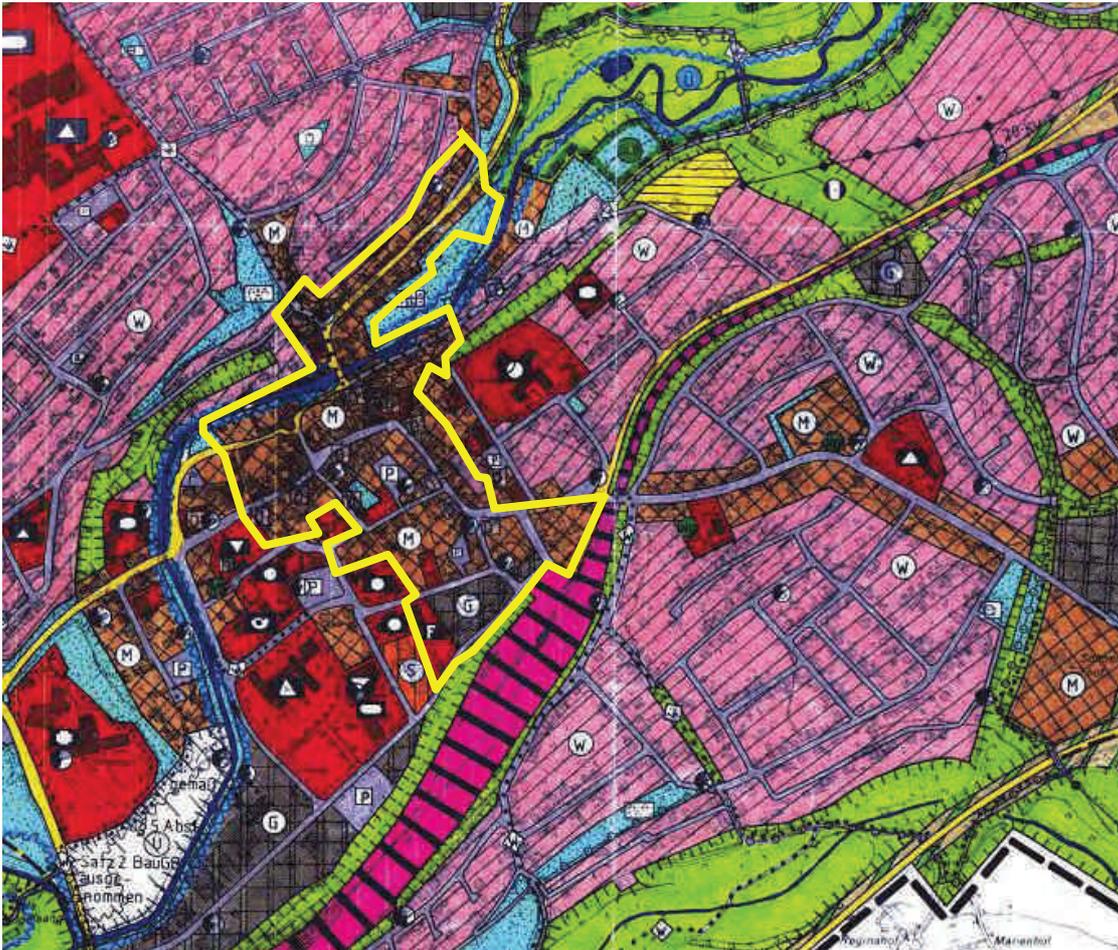


Abb. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Simmern Stand 1995. Ausschnitt: Stadtgebiet Simmern mit ungefähre Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (gelb)

(Quelle: VG Simmern, 2014, bearbeitet d. WSW & Partner)

2.4 Bebauungsplanung

Für weite Teile des Untersuchungsgebietes besteht ein Bebauungsplan⁶. Der Bebauungsplan „Innenstadt Simmern“ fügt die Einzelbebauungspläne

- Hungasse/Gerbereistraße
- Zentrum
- Fußgängerzone Altstadt

zusammen und ist seit dem 15. 4. 1996 rechtskräftig.

Aufgrund der vorhandenen Struktur und der strategischen Konzeption für das damalige innerstädtische Sanierungsgebiet bestanden zwei gleichberechtigte Hauptzielrichtungen:

⁶ Aufstellungsbeschluss am 26. 2. 1992

1. Erhöhung der Attraktivität als Einkaufsstandort durch Verkehrsberuhigung / Einrichtung einer Fußgängerzone.
2. Erhöhung der innerstädtischen Wohnqualität.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der ursprünglichen Einzelbebauungspläne (s. o.) war nicht erkennbar, dass Spielhallen und Vergnügungsstätten besonderer Art und größeren Umfangs zu Konflikten zwischen diesen beiden generellen Zielsetzungen führen werden und die Attraktivität des Stadtzentrums als Einkaufsort gefährdet wird.

Daher sah sich die Stadt veranlasst, die Zulässigkeit der "besonderen Vergnügungsstätten" auf begrenzte Teilbereiche zu beschränken.

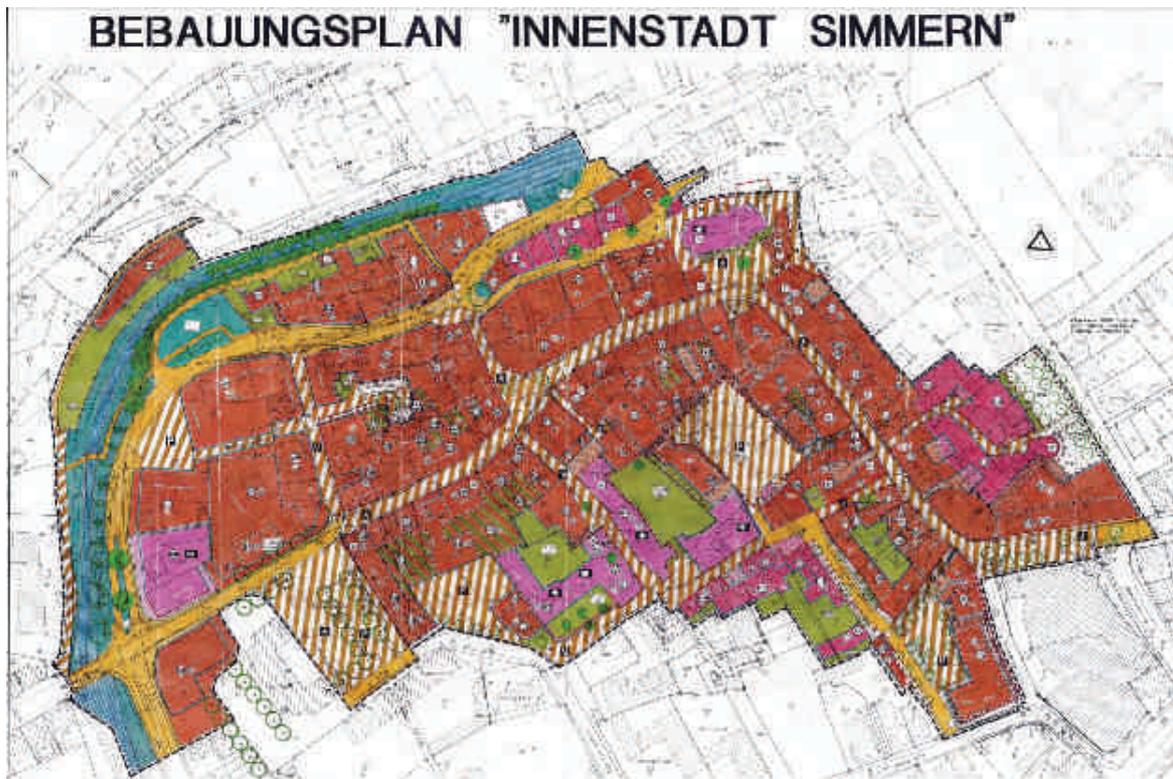


Abb.: Bebauungsplan „Innenstadt Simmern“

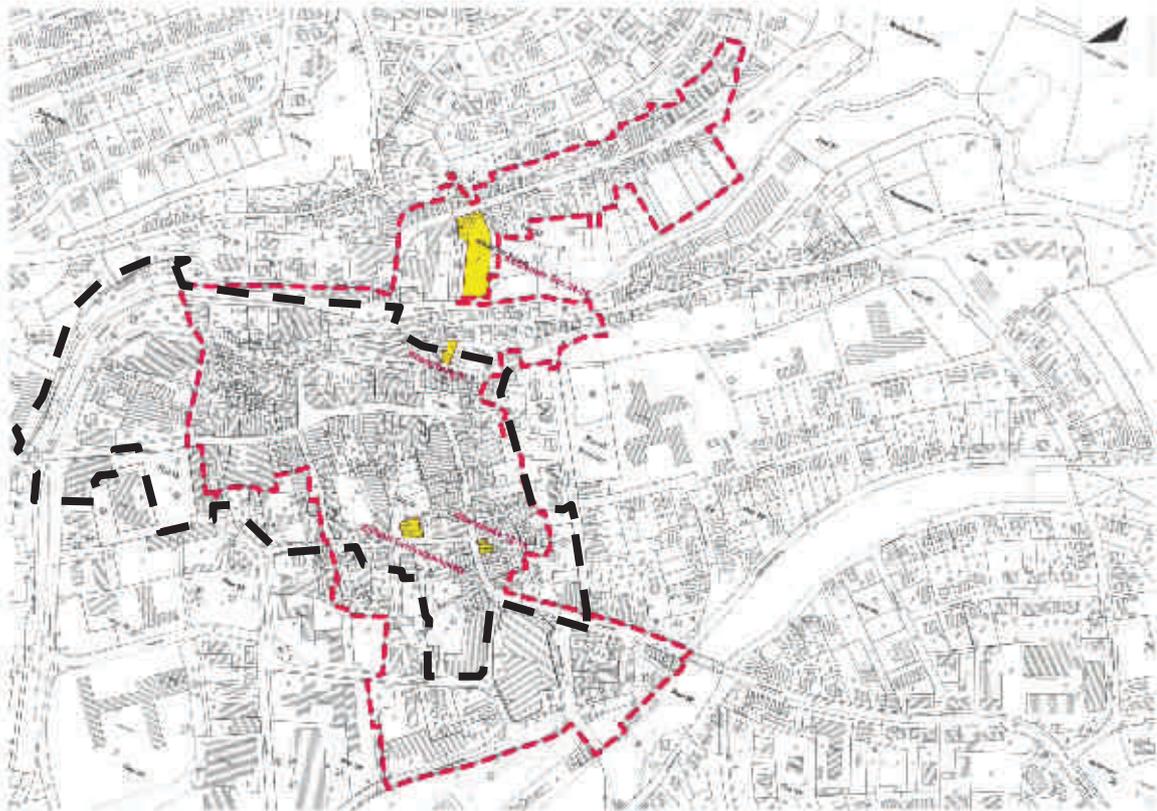


Abb.: Abgrenzung des Bebauungsplanes „Innenstadt Simmern“ (schwarz) und des ursprünglichen Gebietes der Vorbereitenden Untersuchungen (6.11.2013) (rot)

2.5 Gestaltungssatzung

Für den Stadtkern wurde vor ca. 20 Jahren eine "Satzung über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen, unbebauter Flächen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Kernstadt von Simmern/Hunsrück⁷ erlassen. Die gestalterischen Festsetzungen wurden teilweise in den Bebauungsplan „Innenstadt Simmern“ (s. o.) integriert.

Zwischenzeitlich ergaben sich jedoch diverse Schwierigkeiten hinsichtlich der konkreten Umsetzung einzelner Regelungen, weshalb diese Gestaltungssatzung bereits seit einiger Zeit außer Kraft gesetzt ist.

Grundsätzlich besteht jedoch Konsens, dass gewisse Mindestregelungen z. B. zur Gestaltung von Werbeanlagen erforderlich sind.

Weiterhin hat die Stadt Simmern/Hunsrück am 01. 02. 2012 eine Satzung über die Gestaltung und den Schutz von denkmalgeschützten Gebäuden erlassen.

⁷ Gestaltungssatzung vom 24. April 1992, genehmigt durch die Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises am 9. April 1992 (Az.: 60/610-13-144)

II. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN IM RAHMEN DES FÖRDERPROGRAMMS „AKTIVE STADT- UND ORTSTEILZENTREN“

1 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Der Stadtrat hat am 6. 11. 2013 für ein Teilgebiet der Innenstadt (s. Lageplan) die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen.

Die aktuellen Vorbereitenden Untersuchungen dienen vor allem der Beschaffung der notwendigen Beurteilungsunterlagen bezüglich der derzeit anzutreffenden Verhältnissen und Missstände, der Notwendigkeit, den allgemeinen Zielen und der Durchführung der Sanierung. Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen ist Grundlage für die spätere Entscheidung des Stadtrates über die endgültige Festlegung des Sanierungsgebietes im Förderprogramm "Aktives Stadtzentrum".

Die Vorbereitenden Untersuchungen liefern Erkenntnisse zu den wesentlichen Fragestellungen hinsichtlich den sozialen, wirtschaftlichen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen und Zusammenhängen.

Auf der Basis der Vorbereitenden Untersuchungen, die eine intensive Einbeziehung der Öffentlichkeit im Untersuchungsgebiet und darüber hinaus beinhaltet, wurden Zielvorstellungen zu den verschiedenen städtebaulichen Themenfeldern zur Entwicklung des Stadtzentrums von Simmern erarbeitet.

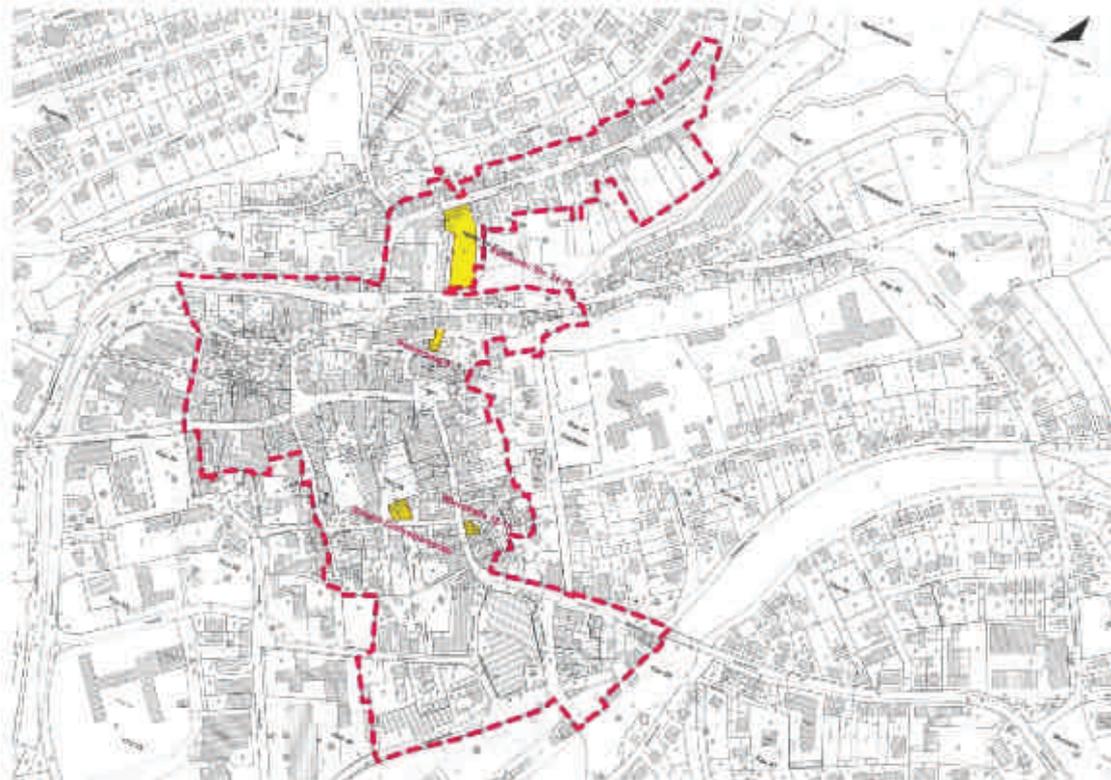


Abb.: ursprüngliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (6.11.2013)

2 ERWEITERUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Im Verlauf der Untersuchungen wurden sowohl kleinere Erweiterungen (z.B. Zeughausstraße 7, Zeughausstraße 9, Schulstraße 3, Kuhnenstraße 4, Koblenzer Straße 33, Kümbdcher Hohl 1, Kümbdcher Hohl 2), als auch die Einbeziehung des Bahnhofsumfeldes mit dem Bahnhofsgebäude sowie die Fläche des Wasgaumarktes („ehem. Viehhalle“) in das Untersuchungsgebiet als funktional und städtebaulich erforderlich angesehen. Nicht bebaute Grundstücksflächen z. B. südlich der Koblenzer Straße wurden hingegen aus dem Untersuchungsgebiet herausgenommen.

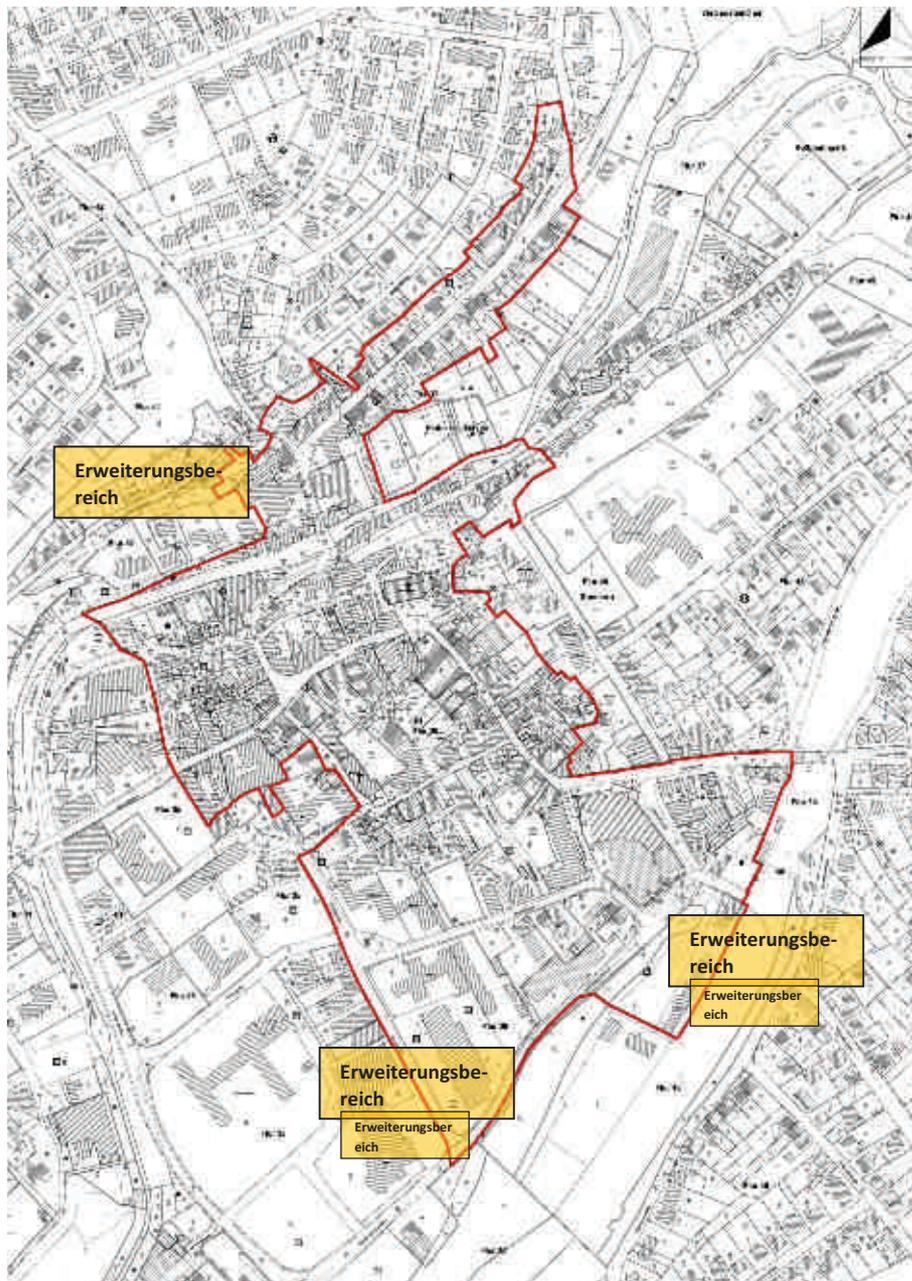


Abb.: Erweitertes Untersuchungsgebiet (gem. Beschluss v. 1. 10.2014)

Die Erweiterung des Untersuchungsgebietes im Süden (Wasgau Markt / ehem. Viehhalle) war geboten, da sich zwischenzeitlich abzeichnet, dass der bestehende Markt seinen Standort verlagern wird und eine städtebauliche sinnvolle Nachnutzung des Areals ermöglicht werden soll. Neben Überlegungen zur Ansiedlung eines Hotels- evtl. in Synergie mit der Hunsrückhalle – könnte auch ein kleinerer Fachmarkt in Stadtkernnähe für zusätzliche Belebung durch Steigerung der Besucherfrequenz sorgen.

Die Einbeziehung des Bahnhofsumfeldes ist insbesondere unter dem Aspekt eines zukünftig möglicherweise reaktivierten Bahnhaltepunktes als „Eingangstor zum Stadtkern“ erforderlich.

Das auf den umfassenden Voruntersuchungen aufbauende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept zeigt Umsetzungsmöglichkeiten und konkrete Einzelmaßnahmen zur Entwicklung eines „Aktiven Zentrums“ für Simmern auf.

3 METHODIK - GRUNDLAGEN

Die Vorbereitenden Untersuchungen basieren im Wesentlichen auf folgenden Grundlagen und Erhebungen:

1. Planerische Bestandsaufnahmen und –analysen⁸
2. Bürgerbefragung mittels Fragebogen⁹
3. Öffentlichkeitsarbeit / Arbeitsgruppen¹⁰
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
5. Auswertung vorhandener Gutachten, Analysen, Entwicklungskonzepte

Ein wesentlicher Ansatz der Vorbereitenden Untersuchungen und des darauf aufbauenden Entwicklungskonzeptes für den Stadtkern von Simmern bestand in der intensiven Beteiligung aller Akteure und der Öffentlichkeit. Dazu wurden bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Bewohner, Eigentümer und Gewerbetreibende / Einzelhändler intensiv in den Planungsprozess einbezogen. Einschätzungen, Anregungen und Wünsche konnten somit frühzeitig einfließen. Der Rat der Stadt Simmern hält dies für wesentlich, um nicht nur eine breite Akzeptanz für die durchzuführenden Maßnahmen zu erreichen sondern auch um das Verständnis in der Bevölkerung für städtebaulich – funktionale und wirtschaftliche Zusammenhänge zu erleichtern.

Neben einer umfangreichen Befragung¹¹ der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet und einer Informations- und Auftaktveranstaltung fanden mehrere moderierte Bürgerwerkstätten zu verschiedenen Einzelthemen der Zentrumsentwicklung statt.

⁸ Planungsbüro WSW & Partner, Kaiserslautern 2013

⁹ S.o.

¹⁰ S.o.

¹¹ Fragebogen im Anhang

4 BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION

4.1 Städtebauliche Strukturdaten

4.1.1 Bauzustand / Sanierungsbedarf

Hinsichtlich des Gebäudezustands / Sanierungsbedarfes weist das Untersuchungsgebiet eine heterogene Struktur auf. Für die dauerhafte Erhaltung angemessener Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsverhältnisse ist es unabdingbar, dass die Bausubstanz auch langfristig zeitgemäßen Anforderungen genügt, bzw. mit angemessenem wirtschaftlichem Aufwand entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden können.

Insgesamt gesehen weist das Plangebiet eine Bau- und Nutzungsstruktur auf, die eine funktionsfähige Mischung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Unverträgliche Gemengelagen sind nicht vorhanden bzw. im Rahmen vorausgegangener Sanierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 3) behoben worden.

Der Zustand der Gebäude wurde im Zeitraum Februar / März 2014 und in den Ergänzungsgebieten der Vorbereitenden Untersuchungen (s.o.) im September 2014 nach äußerer Inaugenscheinnahme ermittelt.

Der Umfang des privaten Sanierungsbedarfes wurde darüber hinaus in Vorbereitung des „Richtlinienverfahrens“ zur Förderung privater Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Fördergebiet im Rahmen einer vollständigen Begehung des geplanten Fördergebietes mit der ADD – Koblenz am 23. September 2014 abgestimmt.

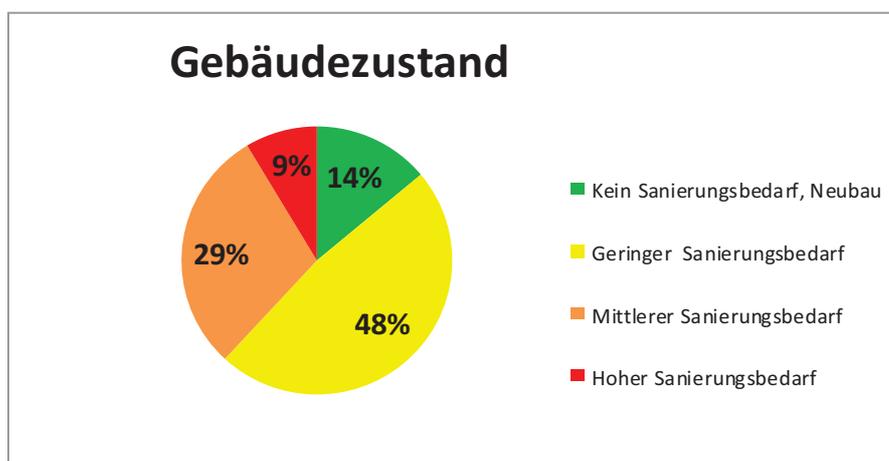


Abb.: Anteile der sanierungsbedürftigen Gebäude im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 250 Gebäude / Anwesen. Davon weisen etwa 86 % (ca. 215 Gebäude) Sanierungsbedarf in unterschiedlicher Höhe auf¹².

Der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ermittelte Sanierungsbedarf an privater Bausubstanz beläuft sich auf:

- ca. 118 Gebäude (ca. 48 % des Bestandes) mit geringem Sanierungsbedarf: Fassadenanstrich, -verputz, Einbau einzelner neuer Fenster,...

¹² Vgl. Plan: „Gebäudezustand“

- ca. 72 Gebäude (ca. 29 % des Bestandes) mit mittlerem Sanierungsbedarf:
Mängel nicht nur oberflächlich, sondern substanziell, z.B.: Fassadenschäden, Risse, Dach eindeckung, Fensteraustausch, ...
- ca. 21 Gebäude (ca. 9 % des Bestandes) mit hohem bis sehr hohem Sanierungsbedarf:
Erhaltung der Substanz notwendig, gebündelt auftretende Sanierungskriterien, erhebliche Fassadenschäden, Dachstuhl / –eindeckung schadhaft, Durchfeuchtungen, teilweise leerstehend

Die Gebäude mit mittlerem bis hohem Sanierungsbedarf verteilen sich im gesamten Untersuchungsgebiet. Hier treten besonders Quartiere im Bereich „Marktstraße / Koblenzer Straße“, im Bereich „Oberstraße“ und im Bereich „Vor dem Tor“ hervor.

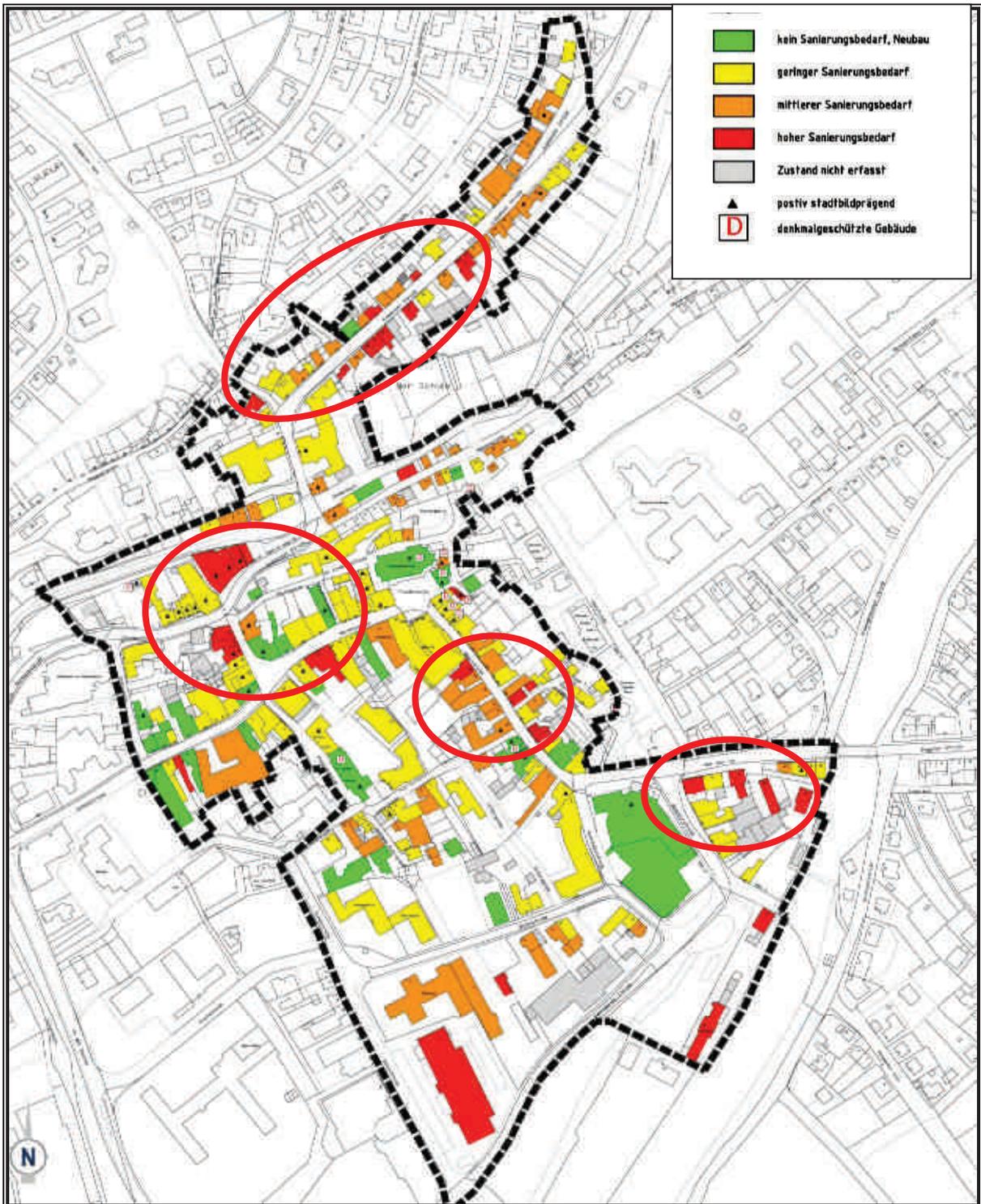


Abb.: Bereiche mit mittlerem bis hohem Sanierungsbedarf (Plan „Gebäudezustand“ im Anhang)



Bilder: Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf in der Koblenzer Straße



Bilder: Gebäude mit mittlerem – hohem Sanierungsbedarf in der Oberstraße

Die Verteilung sanierungsbedürftiger Bausubstanz und der Umfang des Sanierungsbedarfes nach äußerem Augenschein sind im Übersichtsplan „Gebäudezustand“ dokumentiert.

Da eine Begutachtung des Gebäudeinneren, insbesondere hinsichtlich einer zeitgemäßen Gebäudeausstattung, Grundrissorganisation und/oder technischer Infrastruktur nicht vorgenommen werden konnte, ist hier ggf. zusätzlich mit einem Modernisierungsbedarf zu rechnen. Angaben von Hauseigentümern / Mietern, die im Rahmen der Bürgerbefragung¹³ gemacht wurden, teilweise aber auch Angaben seitens der Stadt, bestätigen diese Annahme.

¹³ Befragung von Eigentümern / Mietern im Untersuchungsgebiet zu bereits durchgeführten und beabsichtigten privaten Sanierungsmaßnahmen. Durchgeführt durch: Stadt Simmern und WSW & Partner, Kaiserslautern (Februar / März 2014)



Abb.: Ergebnis der Bürgerbefragung - Schwerpunkte privater Sanierungsmaßnahmen nach Gewerken

Die über die Befragung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ermittelten Eigentumsverhältnisse ergab 69 % Eigentümer- und 29 % Mieterhaushalte im Untersuchungsgebiet. Insofern bestehen günstige Voraussetzungen, für ein privates Engagement im Rahmen der Förderungsmöglichkeiten im „Aktiven Zentrum“.

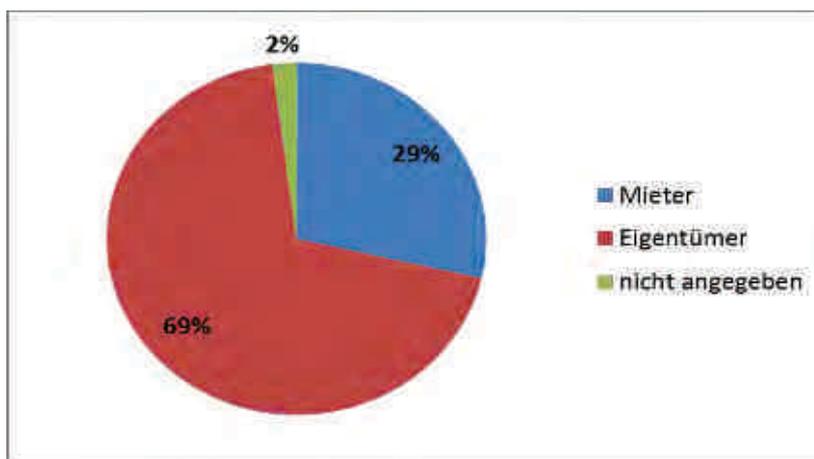


Abb.: Anteile der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet

4.1.2 Bauliche Dichte

Historisch bedingt weist das Untersuchungsgebiet als ältester Teil der Innenstadt eine kleine private Parzellenstruktur entlang der Straßenzüge sowie eine der Innenstadtlage entsprechende hohe bauliche Verdichtung auf.

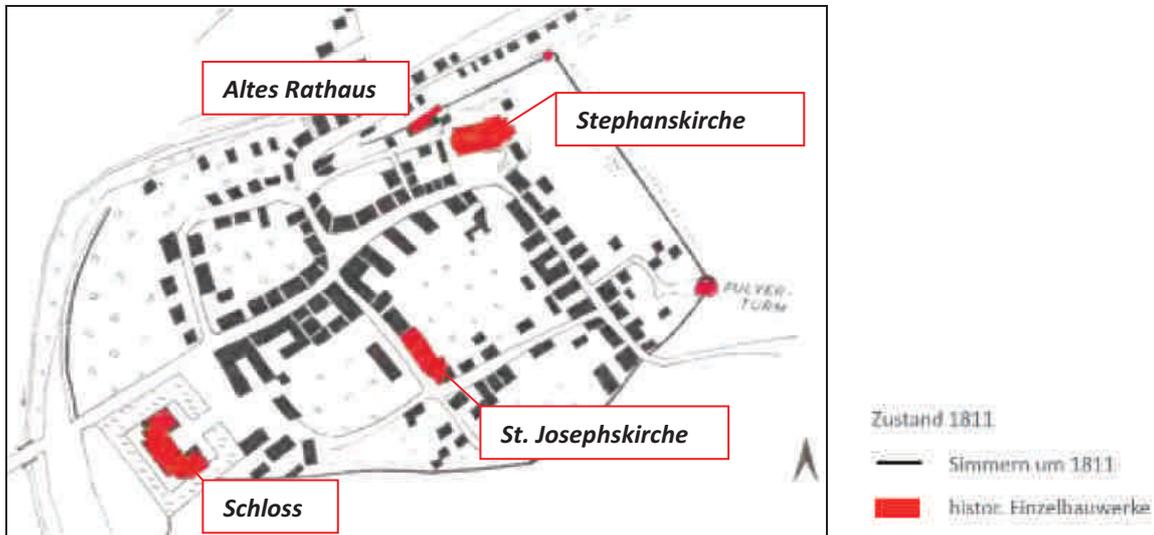


Bild: Historische Altstadt in Simmern um 1811

Der Überbauungsgrad der Grundstücke (Grundflächenzahl GRZ)¹⁴ bewegt sich überwiegend im Bereich von 0,5 bis 0,7. Teilbereiche (Einzelquartiere) weisen Überbauungsgrade von mehr als 0,7 bis 0,9 auf.

Insgesamt liegen die höchsten baulichen Dichten in den Bereichen der Koblenzer Straße, Marktstraße / Am Alten Rathaus sowie Bahnhofstraße / Kanowskystraße (GRZ 0,8 bis 0,9). Zum einen sind diese Grundstücke nahezu vollständig mit Wohngebäuden bzw. Nebengebäuden (Schuppen, Garagen, Scheunen) überbaut und weisen demzufolge die höchsten baulichen Dichten auf (Koblenzer Straße, im Bereich Marktstraße / Am Alten Rathaus), zum anderen wird der hohe Dichtewert aber auch durch die innerstädtische Neubebauung im Bereich Bahnhofstraße / Kanowskystraße erreicht.

Aufgrund der Innenstadtlage des Untersuchungsgebietes und der hohen baulichen Dichten findet sich hier in der Regel auch keine befriedigende bzw. gute Ausstattung mit privaten Grünflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Folglich sind auch kaum größere zusammenhängende Grün- bzw. Freiflächen vorhanden.

¹⁴ Die Grundflächenzahl GRZ bezeichnet das Verhältnis von überbauter Fläche des Grundstücks zur Gesamtgrundstücksfläche

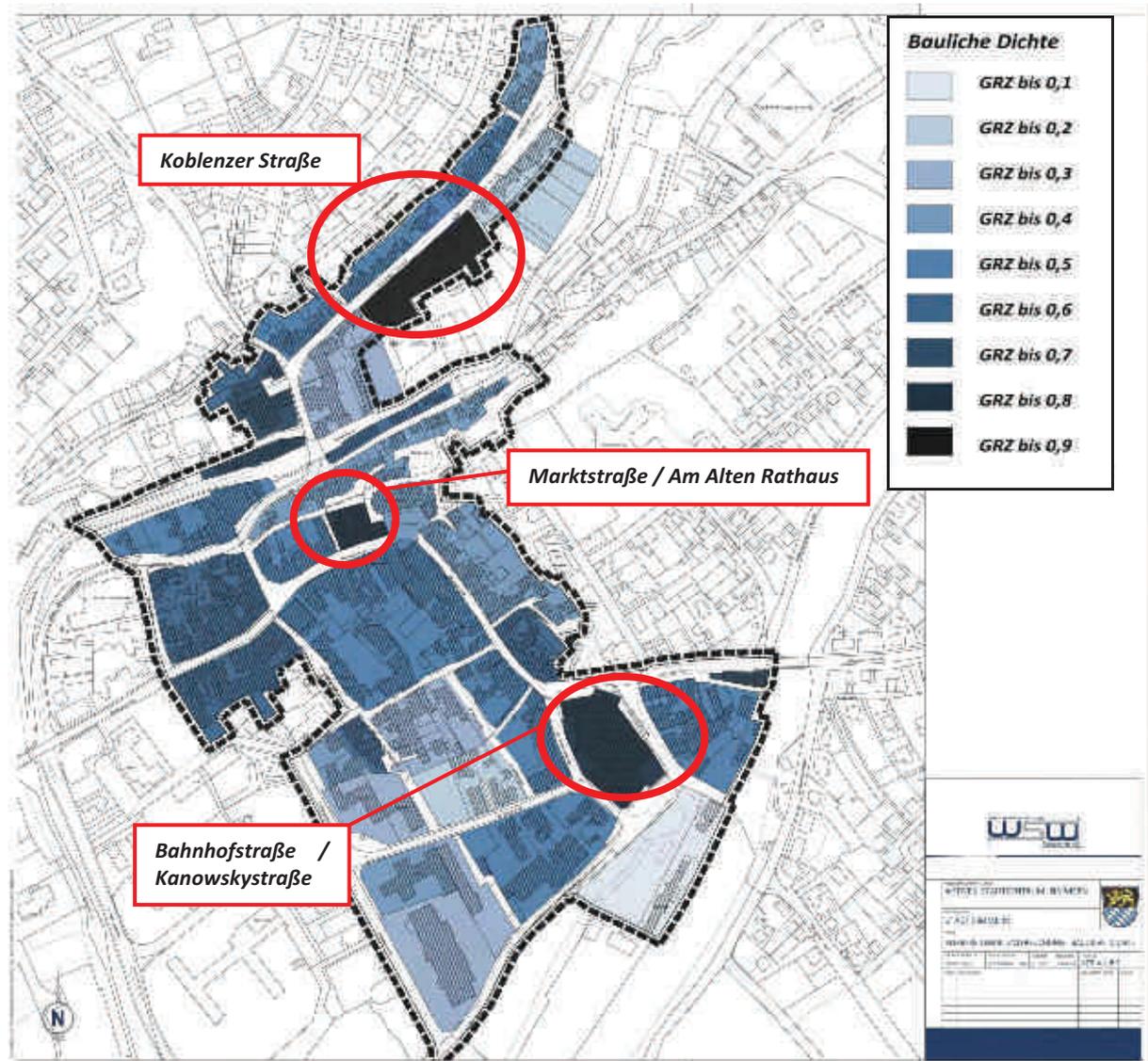


Abb.: Bereiche höchster baulicher Dichte im Untersuchungsgebiet (Plan „Bauliche Dichte“ im Anhang)

4.2 Grün- und Freiflächensituation

Öffentliche Grünflächen beschränken sich im Untersuchungsgebiet meist auf Randbegrünungen von öffentlichen und halböffentlichen Parkplätzen und die Bepflanzungen entlang des Simmerbachs in Form von Baumreihen oder Pflanzrabatten.

Dadurch sind die Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien für Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Altersgruppen (vgl. Übersicht zur Verteilung der Altersgruppen im Untersuchungsgebiet) stark eingeschränkt.



Bild: Lage des Wingertsbergparks im Norden des Untersuchungsgebietes (Quelle:www.stadtplan-net.de)

Im Anschluss an das Untersuchungsgebiet (im Nordosten) befindet sich zwischen der Mühlengasse und der Koblenzer Straße mit einer Größe von ca. 1 Hektar die größte öffentliche Grünfläche der Stadt, der „Wingertsbergpark“. Der direkt am Simmerbach und nahe dem Stadtzentrum gelegene Park wurde 2011 aus einer wenig genutzten Kleingartenanlage entwickelt. Der "Wingertsbergpark" ist ein wesentlicher Teil des Konzeptes zur Erlebbarkeit der Simmerbachau im Stadtgebiet. Ein Teil des Ufers der Simmerbachau wurde bereits naturnaher gestaltet. Südexponierte Flächen des Wingertsbergparks wurden mit Weinreben bepflanzt. Der Uferbereich wurde abgeflacht, so dass die Bevölkerung nun direkten Zugang zum Simmerbach hat.

Aufgrund der Nähe zu 3 Seniorenwohnheimen wurde eine Seniorenaktivfläche mit mehreren Fitnessgeräten installiert. Für Kinder und Jugendliche wurden Kinderspielgeräte aufgestellt sowie eine Wasserspielfläche angelegt. Um die Erlebbarkeit und Attraktivität des Parks zu steigern finden regelmäßig Veranstaltungen statt.

Der Park ist von beiden Seiten des Simmerbachs erreichbar. Die Zugänglichkeit von der Innenstadt aus wird über zwei Zugänge über den Simmerbach ermöglicht (Mühlengasse). Hier wird eine eindeutige Führung der Fußgänger erforderlich, zumal ein Zugang mit Fußgängersteg derzeit über Privatgelände führt und lediglich geduldet wird. Die Zuwegungen von Norden (Koblenzer Straße) sind dagegen sowohl vom Zustand als auch von der Erkennbarkeit erheblich zu verbessern. (vgl. Kap. „Fußwege“.



Bild: Der Wingertsbergpark im Zentrum der Stadt am Simmerbach

Eine wichtige Rolle für die Aufenthaltsqualität öffentlicher Plätze und Freiflächen spielt auch das gastronomische Angebot in der Innenstadt. Zur Belebung der Innenstadt könnte ein Ausbau der Außen-gastronomie, insbesondere auf den Plätzen in der Kernzone, beitragen.

Sowohl im Rahmen des Innenstadtentwicklungskonzeptes Simmern von 2011, als auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung (2014) wurde das gastronomische Angebot untersucht. Es wurde übereinstimmend festgestellt, dass die Ausstattung im Stadtkern mit attraktiven Gastronomieangeboten mangelhaft sowie die Öffnungszeiten unbefriedigend sind.

4.3 Stadtbild

Das Stadtbild, das durch das Erscheinungsbild und das Zusammenwirken der Gebäude im Untersuchungsgebiet geprägt wird, stellt sich heterogen dar:

Der Untersuchungsbereich umfasst den historischen Stadtkern der Stadt Simmern. Als historische Kernbereiche sind insbesondere die Flächen um den Fruchtmarkt sowie entlang der Oberstraße, dem Bereich Marktstraße / Koblenzer Straße und der Klostersgasse deutlich ablesbar. Dies zeigt sich in der Bausubstanz, wie auch in der Parzellenstruktur. Hier befinden sich die bedeutenden städtebaulich-historischen Bauwerke und Platzbereiche, die das Stadtbild entscheidend positiv prägen. Daneben wird das Stadtbild aber negativ geprägt durch Neubauten, die sich vielfach nicht stadtbildverträglich in die Umgebung einfügen, unmaßstäbliche Gebäude (Großkubaturen) und modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftige Bauten. Hinzu treten zunehmend auch Gebäudeleerstände.

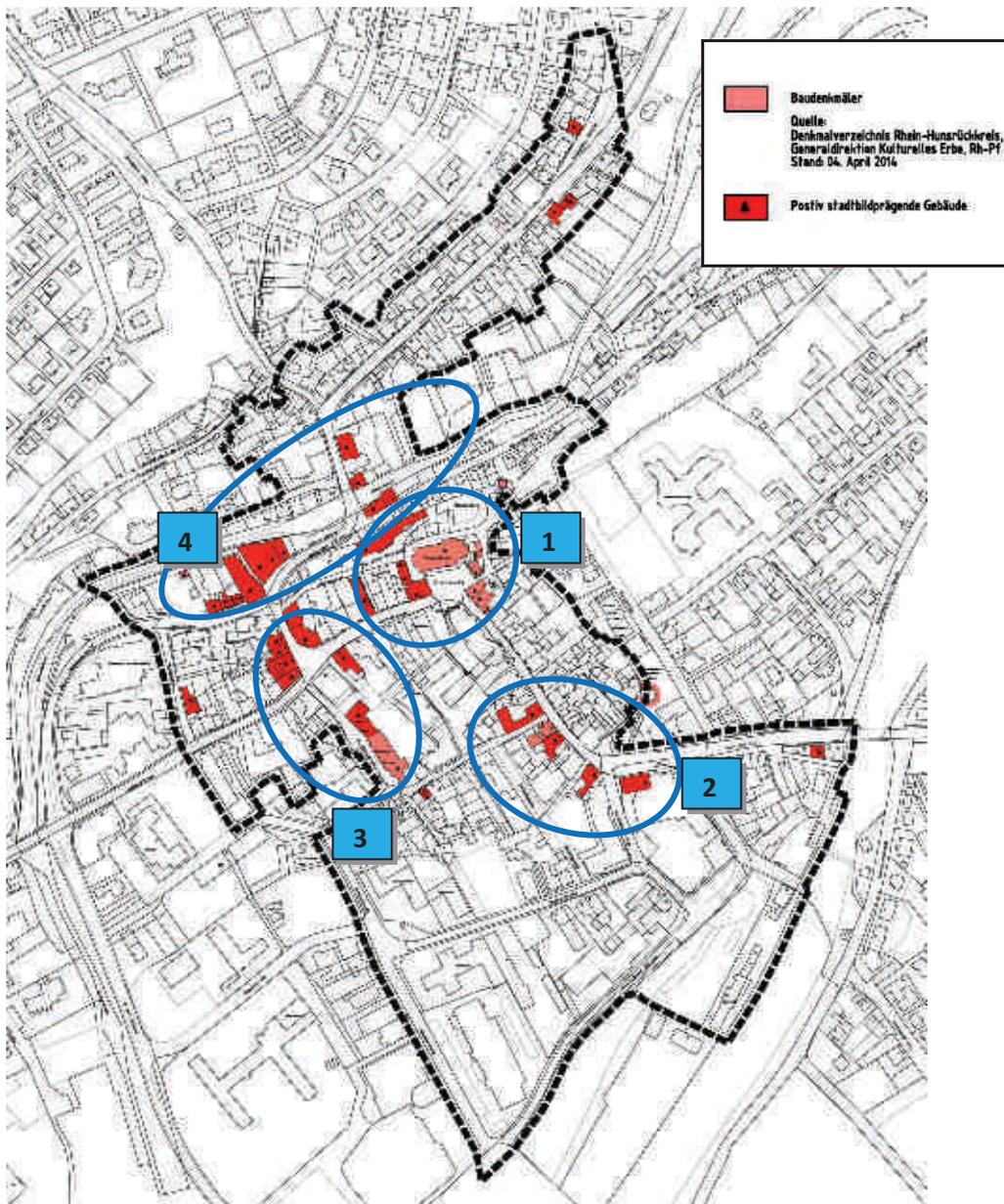


Abb.: Schwerpunktbereiche mit positiv stadtbildprägender Bausubstanz

Wichtige stadtbildprägende Schwerpunktbereiche des Untersuchungsgebietes sind:

1 Bereich „Fruchtmarkt / Römerberg / Marktstraße / Am Alten Rathaus“



Bilder: Fruchtmarkt und Stephanskirche



Bilder: Stadtbildprägende Gebäude im Umfeld des Fruchtmarktes (Marktstraße und Römerberg)

Das Stadtbild dieses zentralen Bereiches der Kernstadt ist stark durch die Topographie geprägt und weist eine Vielzahl an stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden auf. Neben der Stephanskirche bilden weitere stadtbildprägende Gebäude (Bruchsandsteinbau, Gebäude mit Verschieferungen) eine positive städtebauliche Kulisse am Fruchtmarkt, dem zentralen Platz der Innenstadt bzw. der Fußgängerzone. Einige stadtbildprägende private Gebäude weisen jedoch bauliche Mängel auf. Im unmittelbaren Umfeld finden sich noch Teile der historischen Stadtmauer, weitere Teile der Stadtmauer im näheren Umfeld des Bereiches werden derzeit freigelegt und restauriert.



Bilder: Teile der Stadtmauer hinter der Stephanskirche /Am Alten Rathaus

2 Bereich „Oberstraße / Schinderhannesturm / Vor dem Tor“

Der Bereich Oberstraße / Schinderhannesturm (Vor dem Tor) bildet den östlichen Eingangsbereich der Innenstadt (über Bingener Straße). Das Stadtbild wird durch die Durchmischung einer größeren Anzahl historischer Gebäude, durch Neubauten (teilweise mit großen Kubaturen), vereinzelt Leerstände von Läden und Wohnungen / Wohngebäuden sowie durch den schlechten baulichen Zustand der überwiegend privaten Gebäude nachhaltig geprägt.



Bilder: Platz am Schinderhannesturm



Bilder: historische Gebäude im Umfeld des Platzes (Vor dem Tor)



Bilder: Historische Gebäude in der Oberstraße



Bilder: Eingangsbereich Innenstadt (Vor dem Tor) und Beginn der Fußgängerzone (Oberstraße)

Der Bereich bedarf einer nachhaltigen Aufwertung und Attraktivierung. Neben der Modernisierung / Sanierung von Gebäuden sollten Wohnraum- und Wohnumfeld-Verbesserungen sowie Straßenraumgestaltungen durchgeführt werden.

3 Bereich „Klostergasse / Marktstraße“

Im Bereich „Klostergasse / Marktstraße“ befinden sich zahlreiche historische, stadtbildprägende Gebäude. In der Klostergasse wird das Stadtbild geprägt durch die St. Josephskirche mit Pfarrhaus sowie stadtbildprägende Gebäude mit Verschieferungen.

Das Straßenbild stellt sich auch hier heterogen dar; im Umfeld befinden sich neben Neubauten auch ältere modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftige Gebäude.



Bilder: St. Josephskirche und Pfarrhaus (Klostergerasse)



Bilder: Stadtbildprägende Ziegelmauerwerksbauten in der Marktstraße

Die Marktstraße weist als einzige Straße im Untersuchungsgebiet im Kreuzungsbereich zur Schlossstraße („Kandelaber“-Platz) zwei Ensembles und ein Einzelgebäude mit stadtbildprägenden historischen Ziegelbauten auf. Auch dieser Bereich ist geprägt von Laden- und Wohnungsleerständen, modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Gebäuden und unattraktiven rückwärtigen Bereichen.

4 Bereich „Koblenzer Straße / Simmerbach“

Dieser Teil des Untersuchungsgebietes liegt sowohl im nördlichen Eingangsbereich der Innenstadt (über Koblenzer Straße) als auch im westlichen (Gerbereistraße / Hungasse). Dieser im Norden entlang der überörtlichen Verkehrsstraßen gelegene Bereich weist zum Teil eine geschlossene Bachrand- bzw. Straßenrandbebauung, daneben aber auch freistehende Gebäude auf, teilweise mit großen Kubaturen. Stadtbildprägend ist vor allem das große Gesamtensemble in der Koblenzer Straße / Hungasse, das aus einem großen verschieferten Häuserensemble (Ensemble mit schwarzem Adler), einem östlich anschließenden Fachwerkensemble und einem Jugendstilbau besteht und eine geschlossene Raumkante zum Simmerbach bildet.

Der Bereich wird durch den Durchgangsverkehr, unattraktive Freiflächen und Innenhofbereiche vereinzelte Leerstände von Läden und Wohnungen / Wohngebäuden, sowie durch den schlechten baulichen Zustand der überwiegend privaten Gebäude nachhaltig geprägt. Andererseits bietet dieser Bereich ein erhebliches Entwicklungspotenzial zur Herausstellung des individuellen und

unverwechselbaren Charakters der Simmerner Altstadt, da sich von hier aus wichtige Perspektiven auf die ehemalige Stadtbefestigung ergeben.



Bilder: Historisches Ensemble mit schwarzem Adler



Die Simmerbachau führt das Naturraumelement „Simmerbach“ unmittelbar an den Stadtkern heran.



Bilder: Simmerbach

Insgesamt weist das Stadtbild ein stark heterogenes Erscheinungsbild auf: Das Nebeneinander einer Vielzahl unterschiedlicher Bauformen, Baustile und –epochen lässt die Innenstadt teilweise unstrukturiert erscheinen. Besonders stark zeigen sich die Strukturbrüche in den rückwärtigen Innenhofbereichen (z.B. Zentralparkplatz). Dies ist insofern von besonderer Bedeutung, als dem Zentralparkplatz als wichtigem innerstädtischem „Empfangsraum“ gerade auch für auswärtige Besucher und Kunden eine zentrale Rolle zukommt.



Bilder: wenig einladende Gestaltung rückwärtiger Fassadenbereiche

Darüber hinaus wird das Stadtbild durch den schlechten baulichen Zustand vielzähliger privater (teilweise stadtbildprägender) Anwesen sowie innerstädtischer Straßen, Plätze und Freiflächen mit Gestaltungsmängeln sowie teilweisen Verschmutzungen in Innenbereichen negativ geprägt. Viele Teilbereiche im Untersuchungsgebiet, wie beispielsweise im Bereich des Zentralparkplatzes im Innenbereich des Quartiers Oberstraße / Marktstraße / Klostergasse / Aulergasse, bedürfen neben der Sanierung bzw. Modernisierung auch einer Verbesserung der Straßenraumgestaltung.



Bilder: Notwendige Verbesserung der Straßenraum- / Parkplatzgestaltung am Zentralparkplatz im Innenbereich des Quartiers Oberstraße / Marktstraße /Klostergasse /Aulergasse

Die Eingangsbereiche zur Innenstadt stellen sich teilweise als ungestaltete Bereiche ohne erkennbare Funktion und fehlenden Übergängen zu den benachbarten Bereichen dar.

Im Innenstadtbereich finden sich als wichtigste Platzräume der Fruchtmart, der Platz „Kandelaber“ in der Marktstraße und der Platz am Schinderhannesturm (Vor dem Tor). Daneben liegen noch kleinere Plätze am Übergang Simmerbach sowie vor der St. Josephskirche in der Aulergasse. Außer dem zentralen Platz am Fruchtmart wirken die Freibereiche unattraktiv und unbelebt, sodass sie nicht als innerstädtische Frei- und Kommunikationsflächen ablesbar sind.

Das Stadtmobiliar variiert und weist teilweise unattraktive Gestaltungselemente, wie Sitzbänke, Pflanzkübel etc. auf.



Bild: Möblierung am Schinderhannesturm

Im Bereich der historischen Altstadt - Schlossstraße / Marktstraße / Oberstraße / Klostergasse und Aulergasse - sind die Raumkanten geschlossen und deutlich ablesbar. In den restlichen Bereichen der Innenstadt werden die Straßenräume nicht mehr durch klare Raumkanten definiert, sodass die Gliederung in öffentliche Straßen- und Platzräume und private Innenbereiche teilweise aufgelöst ist. Der Raum wird vielfach von großformatigen Kubaturen mit hohem Flächenverbrauch dominiert.



Bilder: Geschlossene Raumkanten begrenzen den Straßenraum in der Oberstraße



Bilder : Auflösung der Raumkanten

Darüber hinaus weist die Innenstadt von Simmern eine große Anzahl von Gebäuden mit Gestaltmängeln auf, beispielsweise aufgrund einer ortsuntypischen Materialwahl bei Fassaden, Fenstern oder Dächern oder unmaßstäblichen Um- und Anbauten.

Erhebliche gestalterische Brüche im Erscheinungsbild oft auch älterer Gebäude werden durch nachträglich veränderte Erdgeschoßzonen insbesondere durch den Ein- und Umbau großflächiger Schaufenstern und Verkaufsf lächen mit entsprechenden Werbeanlagen hervorgerufen. Sehr häufig stehen die Ladenflächen mit Ihren Schaufensteröffnungen im Untergeschoß in keinem gestalterischen Zusammenhang mit den darüberliegenden Geschossen, die häufig noch in einer positiv stadtbildprägenden Gliederung sowie hinsichtlich Materialien und Proportionen erhalten sind.



Bilder: Gestalterisch nachteilige Fassadengestaltung im Bereich der Schaufensterflächen (Marktstraße/Oberstraße)

Zu unmaßstäblichen und nicht auf die ursprüngliche Fassadensymmetrie reagierenden Schaufensteröffnungen kommt häufig noch wenig ansprechende Gestaltung und / oder ein Übermaß an Werbeanlagen hinzu.



Bilder: Beispiele für unmaßstäbliche Formen und Gestaltungen von Werbeanlagen im Stadtkern

4.4 Denkmalschutz

Im Gesamtstadtgebiet Simmern/Hunsrück gibt es insgesamt 21 denkmalgeschützte Objekte welche im Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Rhein-Hunsrück-Kreis gelistet sind. 17 dieser Objekte liegen im Bereich der Innenstadt oder grenzen unmittelbar an. Diesem Umstand wird bei den künftigen Sanierungsbestrebungen besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Die Stadt beabsichtigt, die unmittelbar von ihr beeinflussbaren Kulturdenkmäler in ein städtebauliches Gesamtkonzept zu integrieren und die Stadtentwicklung am Hintergrund des historischen Wertes der Einzelobjekte zu orientieren.

Im Einzelfall soll dies bedeuten, dass die wenigen historischen Elemente die der Stadt erhalten sind in das Gesamtgefüge einbezogen, erhalten und weiterentwickelt werden sollen.

Beispiele hierfür sind das bereits sanierte Umfeld des Schinderhannesturmes sowie der Turm selbst, die begonnene Sanierung der ehemaligen Stadtbefestigung im nördlichen Bereich, das in Restaurierung befindliche ehemalige Gerbereihäuschen am Simmerbach sowie das Schloss mit seinem Umfeld.

Im Untersuchungsgebiet selbst findet sich denkmalgeschützte Bausubstanz ausschließlich im ältesten Teil der historischen Altstadt: Am Römerberg, am Fruchtmarkt, in der Oberstraße sowie in der Klostersgasse¹⁶.

Als Einzeldenkmale sind im Untersuchungsgebiet folgende kartiert:

Straße	Bezeichnung Denkmal
Fruchtmarkt	Fruchtmarkt 2: ehemalige Schule; romanisierender Bruchsteinbau, 1846
Gerbereistraße	Gerbereistraße: kleines Gerbereihäuschen, 19. Jahrhunderts
Klostersgasse	Klostersgasse 3: Katholische Kirche St. Joseph; Saalbau, 1749–52
Oberstraße	Oberstraße 13: Fachwerkhaus, teilweise massiv, verputzt und verkleidet, historischer Landeinbau, im Kern aus dem 17. Jahrhunde
	Oberstraße 36: späthistoristischer Backsteinbau, bezeichnet 1902
	Oberstraße 38: dreigeschossiger Walmdachbau, Fachwerk, teilweise massiv und verschiefert, um 1700
	Oberstraße 40: ehemalige evangelische Schule; dreigeschossiger Mansardwalmdachbau, Fachwerk, teilweise massiv und verschiefert, 1689 bis 1724
Römerberg	Römerberg 2: Evangelische Kirche St. Stephan; ehemalige Schlosskirche, spätgotische Hallenkirche, 1486 bis um 1509, Turmerhöhung 1752
	Römerberg 4: dreigeschossiges Fachwerkhaus, teilweise verschiefert, im Kern wohl aus dem 17. Jahrhundert
	Römerberg 25: Fachwerkhaus, teilweise massiv und verschiefert, bezeichnet 1612, Kniestock 19. Jahrhundert



Bilder: Beispiele denkmalgeschützter Gebäude im Untersuchungsgebiet

¹⁶ Vgl. Plan. „Denkmalschutz“; Quelle: Verzeichnis der Kulturdenkmäler (Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz)

Denkmalschutz und Gestaltungssatzung

Die Stadt Simmern/Hunsrück hat eine Gestaltungssatzung mit dem Ziel einer maßvollen Entwicklung der denkmalgeschützten Gebäude erlassen. Zielrichtung dieser Satzung sind Regelungen zur Anbringung von Photovoltaikanlagen an denkmalgeschützten Gebäuden.

4.5 Leerstandsproblematik

Die Innenstadt verliert schon seit längerem an Anziehungskraft und Bedeutung gegenüber den großen Einkaufszentren am Stadtrand. Die Abnahme der Verkaufsflächen um fast 25% in den letzten 10 Jahren zeigt sich in zahlreichen Leerständen¹⁷.

Die 2014 durchgeführten Erhebungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen bestätigen die Tendenz zu untergenutzten Gebäudeteilen und kompletten Gebäudeleerständen.

Insgesamt umfasst die Zahl der gewerblichen Leerstände ca. 21 Gebäude (September 2014). Außer im oberen Teil der Oberstraße, unmittelbar am Fruchtmarkt, sind gewerbliche Leerstände im gesamten Untersuchungsgebiet anzutreffen.

Überwiegend sind nicht gesamte Gebäude, sondern insbesondere, was die Einzelhandelsnutzung betrifft, die diesbezüglich genutzten Erdgeschoßflächen betroffen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umgebungsnutzungen ergeben sich vor allem aus dem Eindruck leerstehender Verkaufsflächen hinter großen Schaufenstern.

¹⁷ Quelle: „Innenstadtentwicklungskonzept Simmern“, Prof. v. Mackensen, Februar 2011

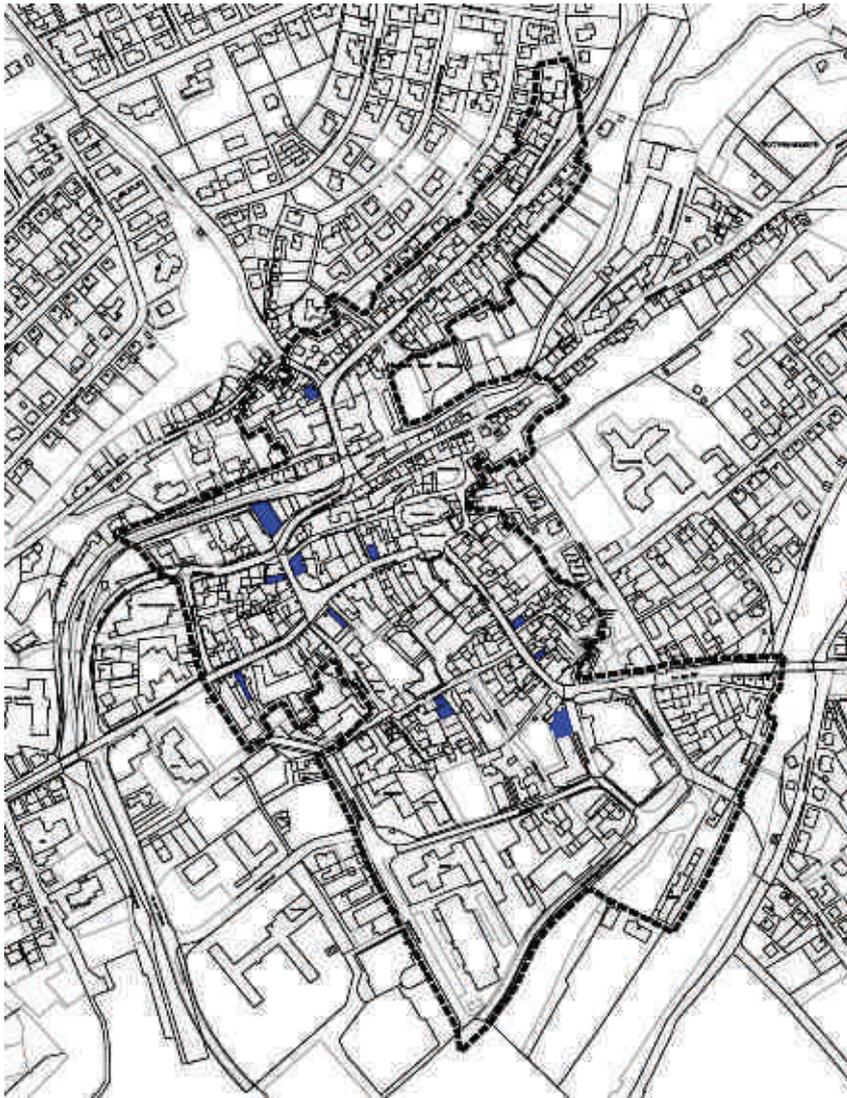


Abb.: Leerstehende Einzelhandelsflächen im Untersuchungsgebiet¹⁸

Im Untersuchungsgebiet der Innenstadt Simmerns stehen derzeit¹⁹ ca. 11 Ladeneinheiten leer. Eine Konzentration von Leerständen lässt sich in den weniger zentralen Bereichen der Fußgängerzone (vom Zentrum „Fruchtmarkt“ weiter entfernte Bereiche) feststellen: Zum einen im Bereich der südlichen Oberstraße / Kanowskystraße und zum anderen im Bereich der westlichen Marktstraße / Koblenzer Straße. Problematisch ist diese Entwicklung, da es sich hier um einen „sich – selbst – verstärkenden“ Prozess zu handeln scheint.

Nachfolgende Bilder dokumentieren die leerstehenden Ladengeschäfte im Kernbereich des Stadtzentrums:

¹⁸ Plan „Gebäudenutzung“ im Anhang des Berichtes

¹⁹ Stand: März 2014



Bilder: Leerstehende Ladengeschäfte Bereich Oberstraße / Kanowskystraße



Bilder: Leerstehende Einzelhandelsflächen im Bereich Marktstraße / Koblenzer Straße / Schlosstraße

4.6 Gebäudenutzungen

Im Untersuchungsgebiet überwiegen die Gebäude mit Mischnutzungen aus Gewerbe und Wohnen mit ca. 41 % (ca. 117 Gebäude), gefolgt von reiner Wohnnutzung mit ca. 41 % (ca. 100 Gebäude). Bei den reinen Wohngebäuden sind Leerstände von ca. 13 % (ca. 28 Gebäude) zu verzeichnen.

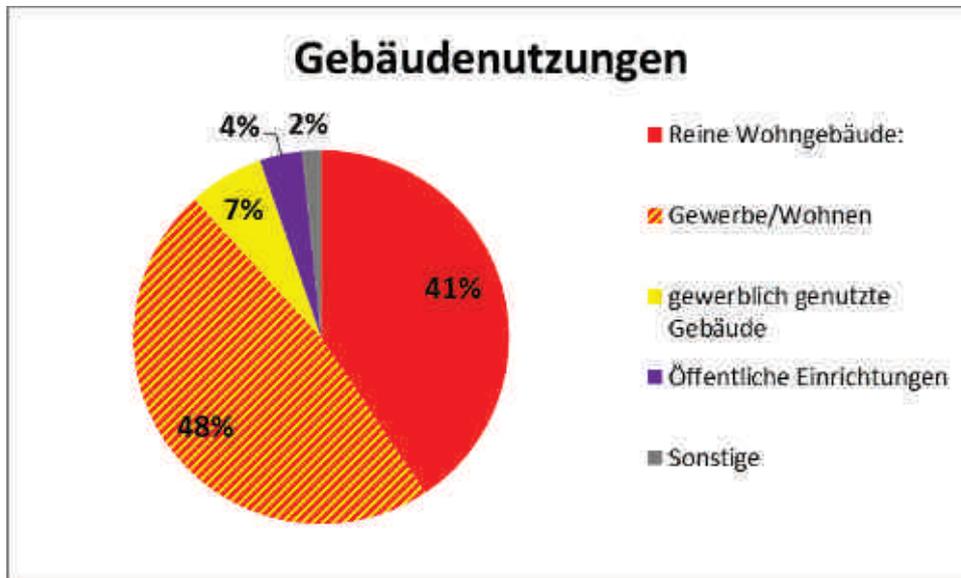


Abb: Anteile der Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet

Im Kernbereich der Innenstadt ist die Wohnnutzung bei gemischt genutzten Gebäuden fast ausschließlich in den Obergeschossen angesiedelt.

Wohnungsleerstände resultieren hier teilweise aus nicht marktgerechten Ausstattungsmerkmalen oder Wohnungsgrößen und –zuschnitten, aber auch aus einem unattraktiven Wohnumfeld. Wohnungsleerstände sind im gesamten Kernbereich verteilt, insbesondere im südlichen Teil der Oberstraße und in der Marktstraße im Bereich des „Kandelaber“-Platzes.



Abb.: Leerstände „Wohnen“ im Untersuchungsgebiet²⁰



Bilder: Leerstehende Wohnungen in den Obergeschossen (hier: Marktstraße)

In den nördlich gelegenen Wohnquartieren, insbesondere in der Koblenzer Straße und in der Mühlen-gasse, stehen häufig gesamte Wohngebäude leer.

Neben Leerständen im Gebäudebestand finden sich auch viele brachliegende oder mindergenutzte Flächen im Innenstadtbereich.

²⁰ Plan „Gebäudenutzung“ im Anhang des Berichtes



Bilder: Leerstehende Wohngebäude in der Mühलगasse

Sowohl bei der Befragung der Bewohner (Fragebogenaktion, 2014) als auch in den Arbeitsgruppen im Rahmen der Moderation, aber auch im Innenstadtentwicklungskonzept Simmern (2011), wurde die Leerstandsproblematik thematisiert und demzufolge die Belebung und Attraktivierung der Innenstadt als wichtigstes Ziel für die künftige Stadtentwicklung in Simmern gesehen.

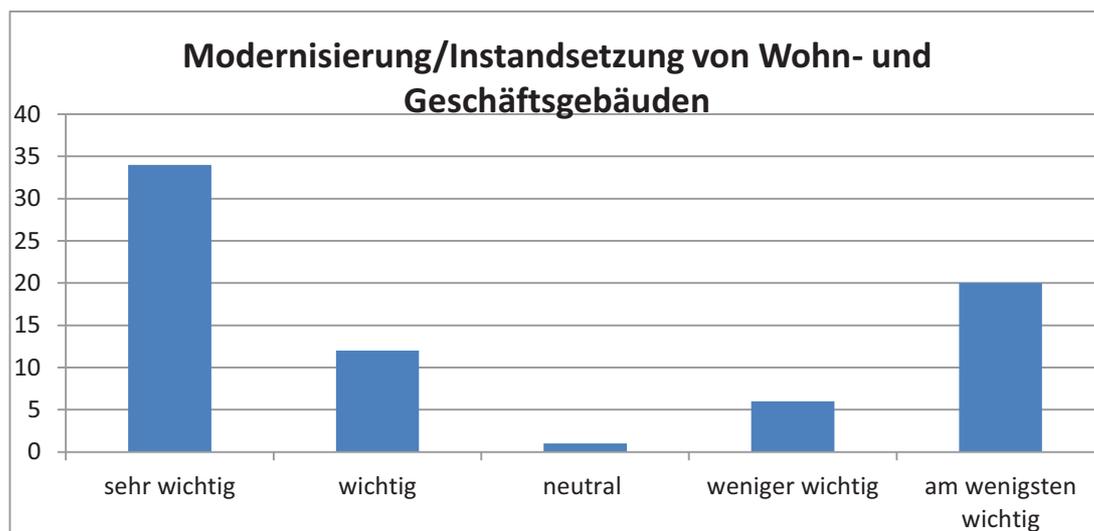


Abb.: Ergebnisse der Bürgerbefragung zu Änderungswünschen in der Innenstadt²¹

²¹ Auswertung der Bürgerbefragung durch WSW & Partner, Kaiserslautern, März 2014

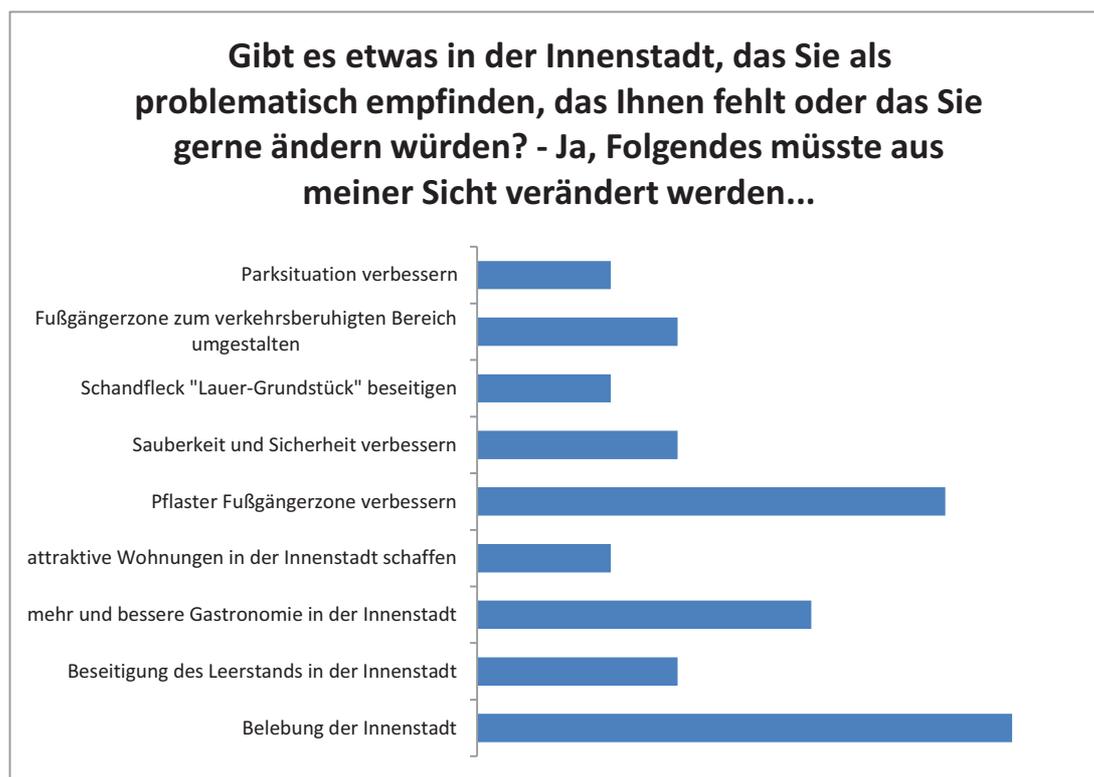


Abb.: Ergebnisse der Bürgerbefragung zu Änderungswünschen in der Innenstadt²²

4.7 Die Situation von Einzelhandel / Dienstleistung / Gewerbe

4.7.1 Versorgungssituation in der Innenstadt

Die Stadt Simmern stellt als Mittelzentrum insgesamt den Einkaufs- und Dienstleistungsschwerpunkt der Verbandsgemeinde und darüber hinaus dar. Untersuchungen zur Situation des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde und Stadt Simmern²³ führen annähernd 130 Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet und ein Markt- bzw. Kundeneinzugsgebiet von ca. 100.000 Einwohnern auf.

Diese grundsätzlich positiven Voraussetzungen werden u.a. dadurch begünstigt, dass die nächstliegenden Konkurrenzstandorte für den mittel- und längerfristigen Bedarf erst in den Oberzentren Mainz und Koblenz, ggf. noch Bad Kreuznach liegen, deren Erreichbarkeit mit dem PKW jeweils Fahrzeiten von fast einer Stunde erfordert.

²² Auswertung der Bürgerbefragung durch WSW & Partner, Kaiserslautern, März 2014

²³ Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Simmern, Gesellschaft für Markt und Absatzforschung m.b.H. (GMA), Ludwigsburg, 2009

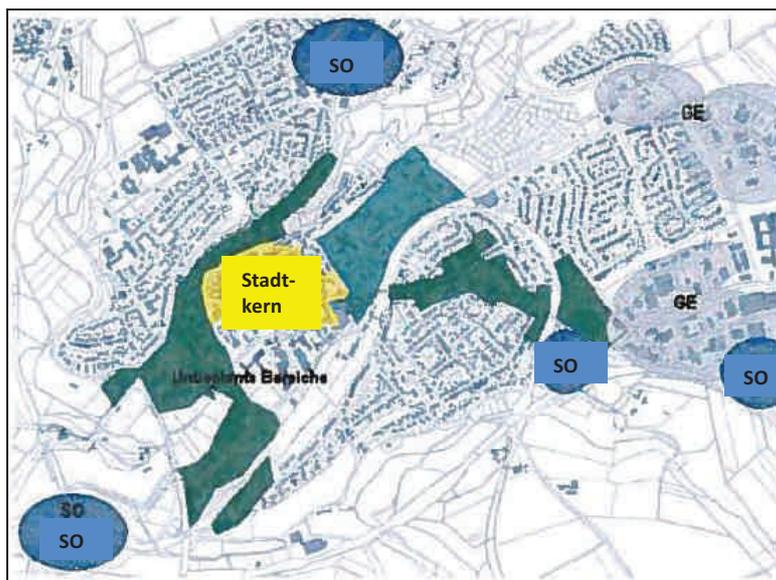


Abb.: Einzelhandelslagen im Stadtgebiet Simmern (Grafik: Standortmanagement Wirtschaftsraum Simmern, abgeändert d. WSW & Partner)

Seit einigen Jahren hat sich eine deutliche Entwicklung in Richtung großflächiger Einzelhandelsgeschäfte in Sondergebieten (blau) in peripherer Lage zum Stadtkern (gelb) ergeben. Vereinzelt findet sich noch Einzelhandel in den umgebenden unbeplanten Innenbereichen um den Stadtkern.

Da auch in den dezentralen Außenlagen Zentren relevante Sortimente angeboten werden, ergibt sich eine erhebliche Konkurrenz zur Innenstadt. Diese Konkurrenzsituation gegenüber dem Stadtkern wird noch verstärkt durch die sehr gute Erreichbarkeit der peripheren Einzelhandelslagen. Das führt dazu, dass die Innenstadt häufig nicht mehr als Einkaufsort aufgesucht wird, womit Koppelungseffekte, die zur Belebung der Innenstadt beitragen (z. B. Verbindung von Einkauf mit weiteren Erledigungen, „Essen gehen“, Kinobesuch, etc.) schwächer werden.

Nach Untersuchungen der GMA²⁴ gingen im Zeitraum von 2001 bis 2008 die Verkaufsflächen in der Innenstadt um ca. 23% zurück.

Neben dem Bedeutungsverlust der Innenstadt als Einkaufsbereich hat diese Entwicklung erhebliche weitergehende Konsequenzen. Der Attraktivitätsverlust durch die Leerstände führt nicht nur zu einem weiteren Rückgang von Kundenströmen sondern auch zu verminderten Investitionen in die Einzelhandelsflächen, die ihrerseits eine Minderung der Immobilienwerte und damit die Bereitschaft in diese zu investieren, zur Folge haben.

Neben Konsequenzen für die Angebotsqualität (Wertigkeit, Vielfalt) strahlt diese Entwicklung auch auf die Wohnnutzungen des Umfeldes aus, was sich z. B. erfahrungsgemäß im Zuzug sozial schwächerer Bevölkerung in Bausubstanz mit z. T. erheblichem Sanierungsbedarf verdeutlicht.

Der Aspekt Handel und Dienstleistung hat für die Entwicklung des Stadtkerns von Simmern als Mittelzentrum in der Region eine hohe Bedeutung. Neben seiner unmittelbaren Versorgungsfunktion für die Bevölkerung tragen Handels- und Dienstleistungsangebote entscheidend zur Belebung, Gestaltung und Funktion der Innenstadt bei, sodass diese ihren Aufgaben im Gefüge der Gesamtstadt als attraktiver Aufenthaltsort, als Ort der Kommunikation und als identifikationsbildender Bereich der Stadt gerecht werden kann.

Umgekehrt sind die Gestaltung und Funktion des öffentlichen Raumes im Hinblick auf Aufenthaltsqualität und Parkmöglichkeiten wichtige Entwicklungsvoraussetzungen für ein attraktives Handels- und

²⁴ Vgl. ebenda S. 35

Dienstleistungsangebot. Dennoch kommt auch der individuellen Ausgestaltung und Präsentation der Geschäfte gerade im Bereich höherwertiger Sortimente im Stadtkern eine hohe Bedeutung zu.



Bild: „Ambiente“ - hochwertiges Kunsthandwerk oder „Metallbaubetrieb“?

Aus der umfangreichen Befragung der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet wird der durch Fachgutachten und Beurteilungen durch Verwaltung und Planungsbüro ermittelte Bedarf auch aus unmittelbarer „Nutzersicht“ bestätigt²⁵.



Abb: Auswertung Bürgerbefragung: „Was fehlt Ihnen in der Innenstadt, wo liegen Mängel?“ (WSW & Partner 2014)

4.8 Lokale Akteure im Bereich Einzelhandel und Gewerbe

Bereits seit einiger Zeit hat in Simmern sowohl in Teilen der Geschäftswelt als auch in der Verwaltung ein Prozess begonnen, die endogenen Potentiale zur (Innen)Stadtentwicklung besser zu nutzen, zu aktivieren und zu fördern. So hat sich die Werbegemeinschaft Simmern-Attraktiv e.V. als Zusammen-

²⁵ Auswertung der Bürgerbefragung im Untersuchungsgebiet (WSW & Partner, Kaiserslautern März 2012/4)

schluss von mehr als 100 Mitgliedsbetrieben aus den Bereichen Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistung etabliert.

Die Werbegemeinschaft bietet ihren Mitgliedern zum einen die Möglichkeit zum Informationsaustausch (monatliche Infobriefe und Infoabende zu verschiedenen Themenfeldern).

Damit ist es bisher gelungen, eine weitgehende Einheit der Akteure im Simmerner Einzelhandel zu schaffen und durch gemeinsame Aktionen wie z. B. „Heimatgutscheine“ oder Veranstaltungen wie z. B. den „Siemerscher Frühlingmarkt“ mit Autoschau und verkaufsoffenem Sonntag, das „Stadtfest“, ebenfalls mit verkaufsoffenem Sonntag unter Beteiligung der ortsansässigen Vereine sowie das Late-Night-Shopping am 2. Freitag im Dezember, mit weihnachtlichem Begleitprogramm und Markttreiben, gerade auch den innerstädtischen Einzelhandel zu beleben und die lokale / regionale Wertschöpfung zu fördern, neue Kundenströme zu gewinnen und Kaufkraft zu halten.

Verwaltungsrelevante Fragen und Aspekte der Stadtentwicklung werden bei monatlich stattfindenden Bürgermeister-Sprechstunden im Sinne eines kooperativen Miteinanders erörtert.

Flankierend und unterstützend ist das beim Fachbereich „Standortentwicklung“ der Stadt- und Verbandsgemeindeverwaltung Simmern angesiedelte „Gewerbeflächenmanagement“ hervorzuheben. In einer online – Gewerbeflächenbörse können hier, für die Nutzer kostenlos, Ladenlokale, Gewerbehallen und –grundstücke mit den erforderlichen Projektinformationen (Größe, Zuschnitt, Preise, Ansprechpartner, etc.) abgerufen werden.

4.9 Öffentliche Einrichtungen / Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsgebietes befinden sich zunächst die beiden Kirchen (ev. Stephanskirche und kath. St. Josephskirche). Nicht unerwähnt soll in diesem Zusammenhang die Idee einer „öffentlichen Bücherzelle“ an der St. Josephskirche bleiben, an der kostenlos und jederzeit Bücher ausgeliehen, entnommen und freiwillig ergänzt werden können. Angeregt wird hier die Ergänzung mit einer bequemen Sitzmöglichkeit, die es erlaubt bei gutem Wetter an Ort und Stelle zu lesen.



Bild: „Bücherzelle“ an der St. Josephskirche in der Aulergasse

Unmittelbar südlich bzw. südwestlich angrenzend an den Stadtkern liegen der Bahnhof, das Rathaus (Verbandsgemeindeverwaltung), die Hunsrückhalle als Veranstaltungs- und Tagungsort, das Amtsgericht und Finanzamt, der Kindergarten, das neue Simmerner Schloss mit Festsaal, Foyer und Küche,

dem Hunsrück-Museum, der öffentlichen Bücherei, dem Trauzimmer, der Tourist-Information sowie einer Kunstsammlung und einer Außenstelle des DLR²⁶.



Bild: Das „neue“ Simmerner Schloss

Auf der Ostseite des Stadtkerns grenzen unmittelbar der „Schinderhannesturm“, der als stilvolles Ambiente für Veranstaltungen und Ausstellungen genutzt werden kann, sowie das Vermessungs- und Katasteramt, das Gesundheitsamt sowie nicht zuletzt die Kreisverwaltung des Rhein - Hunsrück - Kreises in der Hüllstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Stadtkern.



Bild: der Schinderhannesturm an der südöstlichen Ecke der ehem. Stadtbefestigung

Die hohe Zahl öffentlicher Einrichtungen, Behörden und Verwaltungsstellen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtkern wird insbesondere vor dem Hintergrund der Zielsetzung, die Innenstadt stärker zu beleben, als ein wichtiges Entwicklungspotenzial angesehen. (Koppelung von Behörden- Ämterbesuchen mit weiteren Aufenthalten im Stadtkern).

Insgesamt stellt der Stadtkern Simmerns als Standort von Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen einen wichtigen Anziehungspunkt für die Bevölkerung dar. Dabei fehlt es jedoch an einer sinnvollen räumlichen Verknüpfung dieser Nutzungen mit dem innerstädtischen Einzelhandel. Besucher der Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen fahren diese in der Regel direkt an und gelangen gar nicht erst zum Einzelhandelsschwerpunkt in der Fußgängerzone. Ebenso wie im „Innenstadtentwicklungskon-

²⁶ DLR = Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum

zept Simmern“ von 2011 ist festzustellen, dass die räumliche Isolation der Fußgängerzone und ihre mangelnde Nutzungsmischung in den letzten zehn Jahren zu einem deutlichen Rückgang der Verkaufsfächen in der Innenstadt Simmerns geführt haben.

4.10 Nutzungsverteilung im Untersuchungsgebiet

Die reine Wohnnutzung ist im Norden und teilweise in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes anzutreffen. Überwiegend wird die Wohnnutzung im Bereich der Kernstadt auf die Obergeschosse der Gebäude beschränkt.

Das Wohnen stellt eine wichtige und langfristig zu sichernde Nutzung in der Innenstadt dar.

Im gesamten Untersuchungsgebiet überwiegt eine Nutzungsmischung von Handel und Dienstleistungen, Wohnen, Gastronomie und Handwerk.

Gastronomiebetriebe konzentrieren sich eher an den Randbereichen der Kernstadt, wogegen innerhalb der Fußgängerzone nur vereinzelte Betriebe vorzufinden sind. Hinsichtlich des Beherbergungsgewerbes lässt sich ein Defizit feststellen: In der Innenstadt von Simmern findet sich lediglich ein Hotel bzw. eine Pension finden (Schulstraße), weitere liegen im Außenbereich. Auch die Stadt Simmern und die ansässigen Unternehmen bestätigen das Defizit im Bereich der Übernachtungsmöglichkeiten. Die in Simmern verfügbaren Betten liegen weit unter den benötigten Kapazitäten. Aus diesem Grund wird die Ansiedlung eines entsprechenden Hotelbetriebes forciert.

Nur vereinzelt finden sich handwerkliche Betriebe im Randbereich des Untersuchungsgebietes (z.B. Vor dem Tor / Bahnhofstraße).

Grundsätzlich weist das Untersuchungsgebiet eine gute Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs auf. Im Kerneinkaufsbereich (Fußgängerzone) erstreckt sich das Versorgungsangebot im Lebensmittelbereich vorwiegend auf kleinere Geschäfte (Bäckerei, Frischware). Ein größerer Lebensmittelmarkt befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Untersuchungsgebietes bzw. des Kernbereiches (Schulstraße).

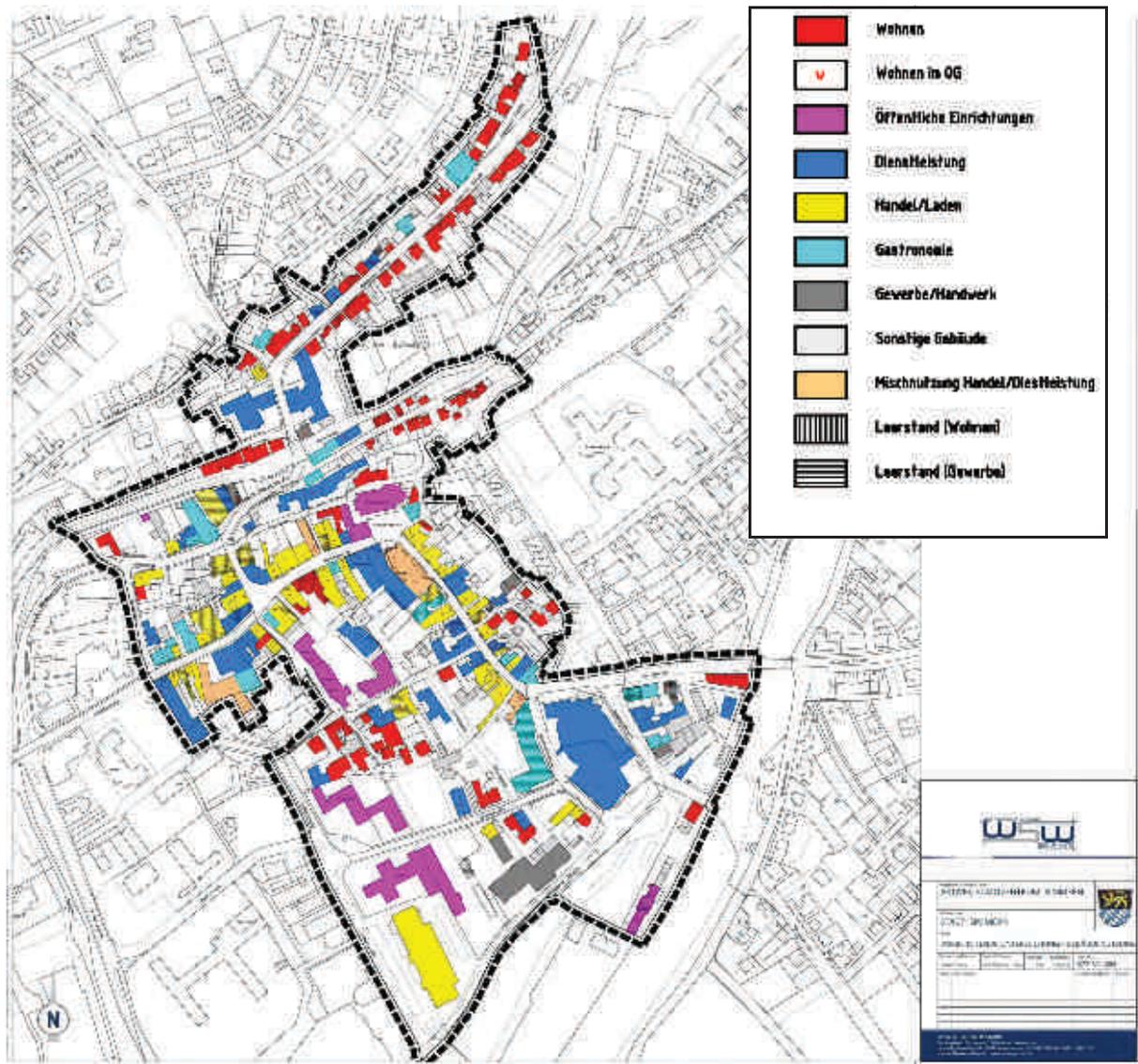


Abb: Nutzungsverteilung im Untersuchungsgebiet (Plan „Gebäudenutzung“ im Anhang)

4.11 Verkehrliche Situation

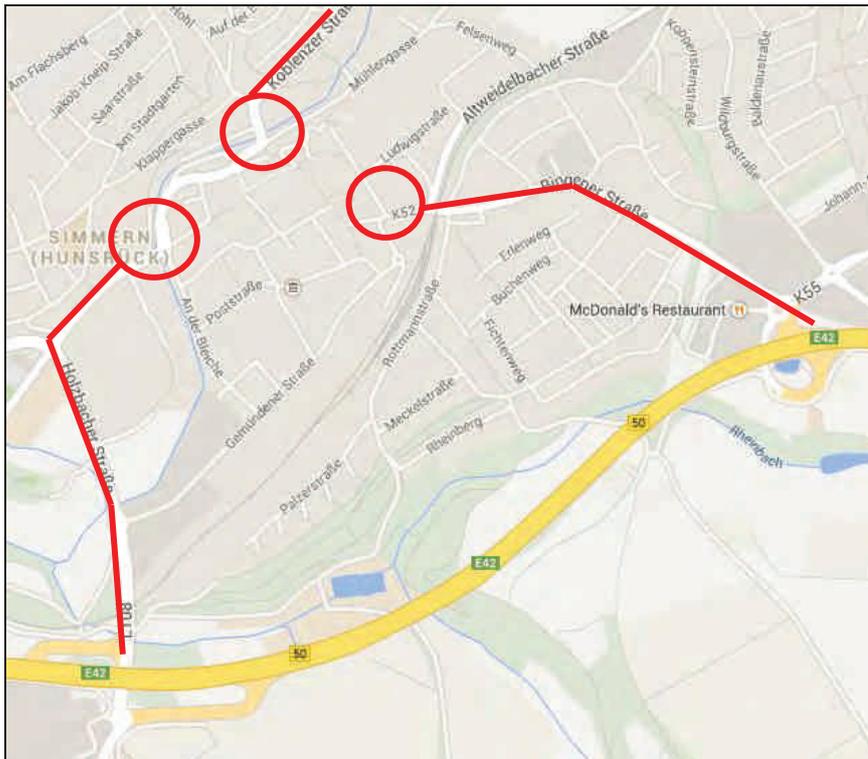


Abb: Anschlussstellen der Innenstadt an das überörtliche Straßennetz (Eingangsbereiche Innenstadt)
(Quelle: Google-maps / eigene Darstellung)

4.11.1 Kfz-Verkehr

Die Bundesstraße 50 führt im Süden von Simmern vorbei. Die Innenstadt bzw. das Untersuchungsgebiet ist über zwei Anschlussstellen an die Bundesstraße angebunden und wird über die K 52 (Binger Straße) und den Anschluss über die Straßen L 108 (Holzbacher Straße) / L 218 (Kirchberger Straße) unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Norden besteht ein Anschluss über die L 218 (Koblenzer Straße). Die Verkehrsführung weist in den Eingangsbereichen - insbesondere für Besucher - keine eindeutige Führung in den Kernbereich aus. Trotz einer hohen Anzahl von Zufahrten führt dies zu einer Orientierungslosigkeit für den ortsfremden Fahrverkehr.

Insgesamt gliedert sich das Straßennetz in klassifizierte Straßen (Landes- und Kreisstraßen), untergeordnete Stadtstraßen, verkehrsberuhigte Zonen und eine Fußgängerzone. Die Stadtstraßen erschließen das Untersuchungsgebiet in nord-südlicher als auch in ost-westlicher Richtung und sind überwiegend an die Hauptverkehrsstraßen angebunden. Sie haben lediglich eine untergeordnete, erschließende Funktion.

Die Straße „Am alten Rathaus“, der südliche Teil der Oberstraße und die Kanowskystraße wurden verkehrsberuhigt ausgebaut, während der nördliche Teil der Oberstraße, die Marktstraße und der östliche Teil der Schlossstraße zur Fußgängerzone umgestaltet wurden. Durch die Ausweisung der verkehrsberuhigten Zonen, insbesondere aber durch die Einrichtung der Fußgängerzone wurde der Durchgangsverkehr aus der Kernstadt herausgenommen und das Erscheinungsbild durch Neugestaltungen aufgewertet. Dadurch konnte die Sicherheit und die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt erhöht werden, jedoch konnte noch keine befriedigende Lösung für die Verkehrsführung im Innenstadtbereich herbeigeführt werden. Die innere Führung der Verkehrsströme gestaltet sich – insbesondere

für ortsunkundige Besucher - recht unübersichtlich. Insbesondere die Lenkung der Besucher in das historische Zentrum durch deutliche Hinweisschilder ist zu verbessern.

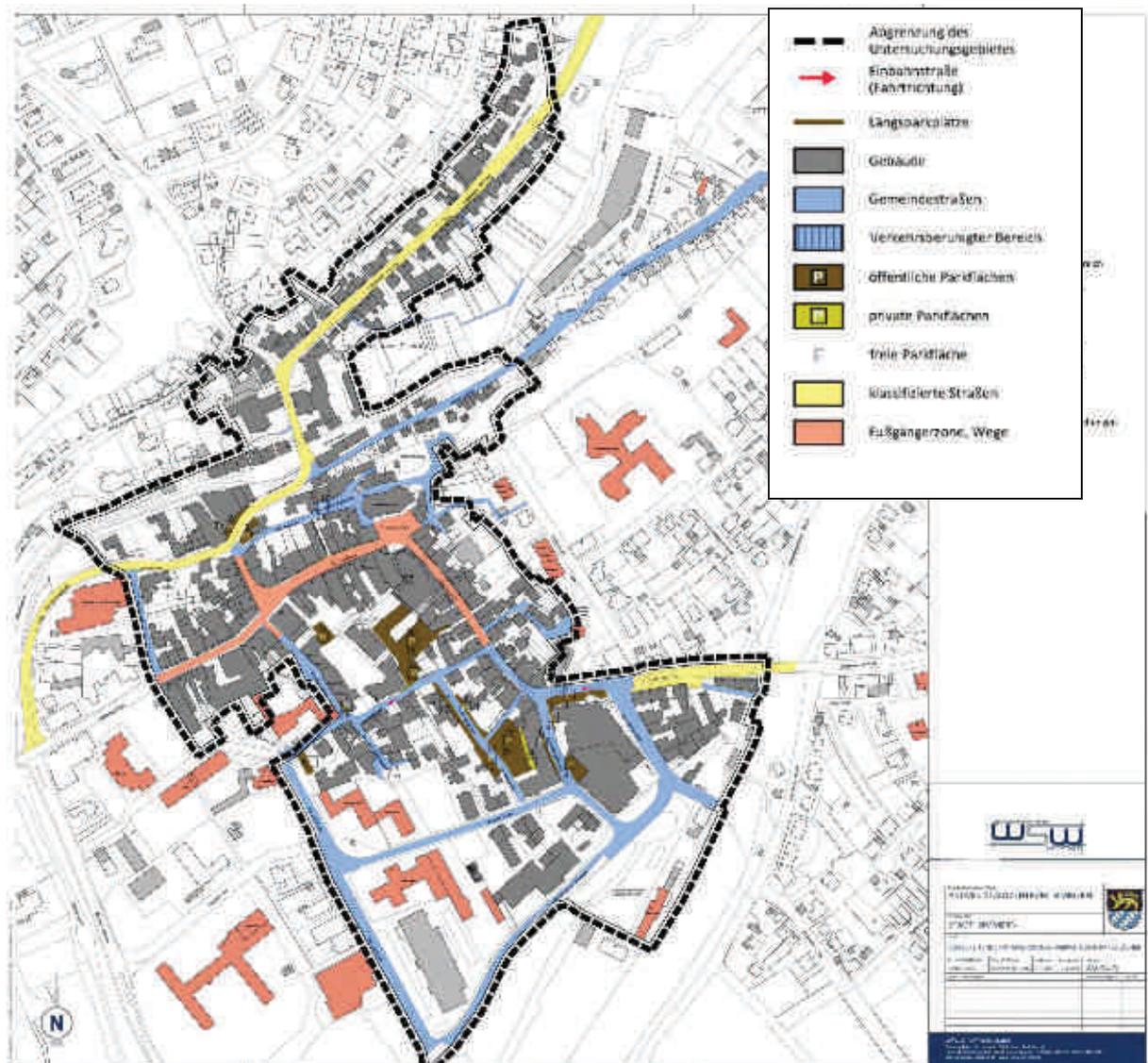


Abb: Verkehrshierarchie und Parkflächen im Untersuchungsgebiet (Plan im Anhang)

Die Hauptverkehrsstraßen (Koblenzer Straße) und teilweise die Stadtstraßen verfügen über eigenständige, überwiegend beidseitige Gehwege. Die erneuerten Straßen im Gebiet sind überwiegend als Mischflächen (verkehrsberuhigte Bereiche, Fußgängerzone) ausgebaut.

4.11.2 ÖPNV

Die Stadt Simmern verfügt aufgrund von Streckenstilllegungen derzeit über keinen Bahnanschluss. Das Bahnhofsareal wird heute als Busbahnhof (Rhein-Mosel- Verkehrsgesellschaft) genutzt. Es bestehen Busverbindungen im Rhein-Mosel-Verkehrsverbund sowie zwei Stadtbuslinien, die werktags im Stundentakt zwischen der Innenstadt und den Geschäftszentren Simmerns verkehren.

Die Reaktivierung der Hunsrückbahn im Zusammenhang mit der Anbindung des Flughafens „Hahn“ könnte wesentliche positive Impulse auch für den Stadtkern auslösen, da dieser unmittelbar an den

Bahnhof anschließt. Nicht zuletzt, weil dann der Übergangsbereich zwischen dem Bahnhofpunkt und dem Stadtzentrum (Bahnhofstraße / Kanowskistraße) eine wichtige Verbindungs- und „Eingangsfunktion“ übernimmt, wurde dieser Bereich durch Beschluss des Stadtrates im Oktober 2014 in das Untersuchungsgebiet einbezogen.

Das Untersuchungsgebiet wird im Randbereich über Haltestellen in der Koblenzer Straße im Norden (Brücke), in der Zeughausstraße (Schlossplatz) und Poststraße (Rottmannschule) im Westen, in der Brühlstraße im Süden (Rathaus) sowie am Busbahnhof im südöstlichen Stadtgebiet an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Im Kernbereich selbst befindet sich lediglich eine Haltestelle am ev. Kindergarten in der Aulergasse.

4.11.3 Fuß- und Radwege

Fußwegebeziehungen

Fußwegebeziehungen ermöglichen innerhalb des Stadtkerns kurze Wege und erleichtern die Erreichbarkeiten auch von den peripherer gelegenen öffentlichen und halböffentlichen Parkplatzbereichen (z. B. an der Kreisverwaltung).

In den meisten Fällen sind aufgrund der Topografie barrierefreie Wegeverbindungen nicht möglich, die teilweise großen Höhenunterschiede müssen durch Treppenanlagen überwunden werden.

Die derzeitige Gestaltung dieser Verbindungen wirkt jedoch häufig wenig einladend und lässt insbesondere hinsichtlich Helligkeit / Beleuchtung aber auch bei der Sauberkeit und den begrenzenden randlichen Fassaden deutliche Defizite erkennen.

So bestehen z. B. von der Koblenzer Straße aus nördlicher Richtung zwei Fußwegverbindungen zum attraktiven Wingertsbergpark mit einem Teil der Simmerbachaue. Sie sind nicht nur wenig einladend gestaltet sondern auch kaum als öffentlich zugänglicher Raum wahrnehmbar.



Bilder: Wenig einladende Fußwege zum Wingertsbergpark (Bild 1) und zur Simmerbachaue / Stadtkern (Bild 2)



Bilder: Treppenweg von der Koblenzer Straße (Höhe Brücke über d. Simmerbach) durch die ehem. Stadtmauer / Altes Rathaus (Bild 1), der auf dem Platz vor dem Alten Rathaus mündet (Bild 2)



Bild: Blick vom Fußweg im Wingertsbergpark auf die rückwärtige Bebauung der Mühlengasse am Simmerbach



Bild: Verbindung zwischen der Aulergasse und der Oberstraße (Fußgängerzone)

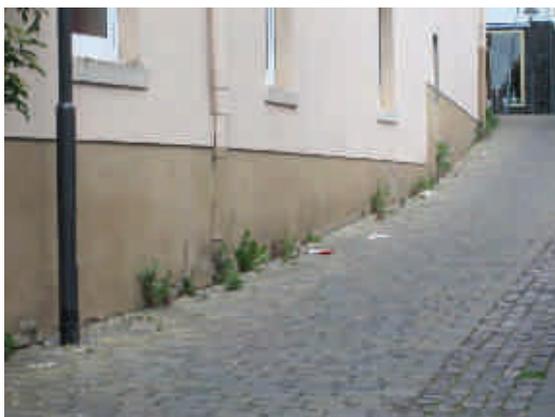


Bild: Verbindung zwischen Untergasse und Oberstraße (Fußgängerzone)



Bild: der Fußweg von der Hüllstraße (Bereich Kreisverwaltung) zum Stadtkern (Fruchtmarkt)...



Bild: ...eröffnet reizvolle Blickbeziehungen auf die historische Bausubstanz im Stadtkern



Bild: ...während z. B. die wichtige Verbindung durch die Römerpassage in die Fußgängerzone kaum erkennbar und wenig einladend gestaltet ist.

Insgesamt fehlen Fußwegeverbindungen zu den umliegenden Wohngebieten und der benachbarten Simmerbachaue. Auch gestaltet sich die Erreichbarkeit aufgrund der Topographie sowie der Wegeführung im Stadtkern schwierig. Die bestehenden Fußwegeverbindungen sind unattraktiv gestaltet und es fehlt an einer funktionalen und gestalterisch ablesbaren internen Vernetzung und einem eindeutigen Leitsystem.

Die Schaffung und Aufwertung von Fußgängerverbindungen steht in engem Zusammenhang mit der Attraktivierung der öffentlichen Plätze im Stadtkernbereich. Eine Aufwertung des innerstädtischen Freiraumgefüges ist nur dann erreichbar, wenn die einzelnen Wege, Plätze und Freiflächen vernetzt werden. Daneben können ein Bepflanzungs- und Lichtkonzept zur Verbesserung der Orientierung beitragen.

Radwege

Überregionale Radwege führen an der Innenstadt vorbei. Der regionale Schindehannesradweg, der von Simmern über Kastellaun nach Emmelshausen führt, startet am Fruchtmart. Er führt durch die Marktstraße und Schloßstraße nach Süden entlang der Hauptverkehrsstraße (Holzbacherstraße) und beginnt als eigenständiger Radweg kurz vor der Bahnlinie. Hier ändert er seine Richtung und führt nach Norden.

Eigenständige Radwege sind in der Innenstadt nicht vorzufinden.

Im Verlauf der Bestandserhebungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen konnte wiederholt beobachtet werden, dass die Auffindbarkeit der Radwegverbindung durch das historische Zentrum verbessert werden müsste.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkflächen sind im Innenstadtgebiet ausreichend vorhanden, zudem bieten viele Geschäfte private Parkflächen für ihre Kunden an. Die größte Anzahl der Parkplätze liegt südlich des Kerneinkaufsbereiches, der größte Parkplatz ist der Zentralparkplatz, der sich auch am nächsten zur Fußgängerzone befindet. Insgesamt bietet der Zentralparkplatz 177 Parkplätze (teilweise jedoch dauerhaft vermietet), wobei offene Parkflächen und Plätze innerhalb des hier befindlichen Parkhauses mitgezählt werden.

Die vorhandene Verkehrsführung / -lenkung ermöglicht insbesondere für ortsunkundige Besucher keine einfache Zuwegung zum Parkplatz, zudem stellt der Parkplatz eine Art Sackgasse dar. Dadurch ist

die Parkplatzsituation insbesondere im Umfeld des zentralen Kernbereichs (Fußgängerzone) als angespannt zu bezeichnen.

Als besonders schwierig ist die Erkennbarkeit des Parkplatzangebotes für den Besucher- und Kundenverkehr, der sich aus nördlicher Richtung über die Koblenzer Straße dem Stadtkern nähert.

Im Untersuchungsgebiet gibt es nominell insgesamt ca. 152 öffentliche Parkplätze (ohne Parkhaus).

Die öffentlichen Parkplätze werden überwiegend bewirtschaftet. Sie verteilen sich folgendermaßen:

Parkscheibe bis 2 Stunden	98
ohne Gebühr und zeitl. Begrenzung	14
Parken mit Parkschein (Zentralparkplatz)	40
Parkhaus (an Zentralparkplatz) (überwiegend Mietparkplätze)	

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung der öffentlichen Parkflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes nach Lage und Anzahl.

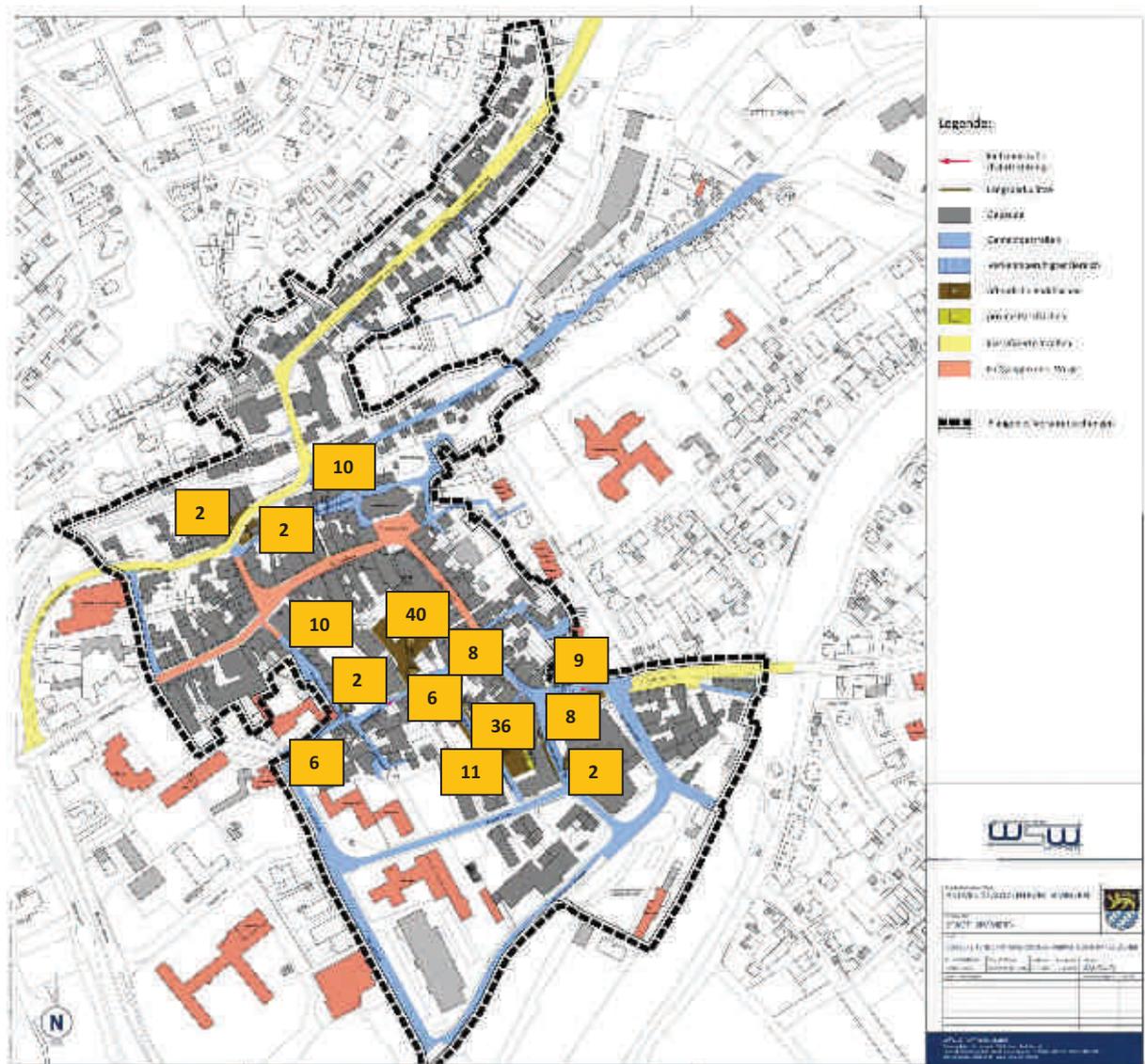


Abb. Verteilung und Anzahl öffentlicher Parkplätze innerhalb des Untersuchungsgebietes (Plan „Verkehr und Parkflächen“ im Anhang)

Aus den Befragungsergebnissen der Bürgerbeteiligung sowie den mit interessierten Bürgern veranstalteten Workshops wird zwar deutlich, dass ein Mangel an sowohl öffentlichen, als auch Anwohnerparkplätzen kein Problemschwerpunkt ist. Bemängelt wird jedoch die Verkehrsführung. So wird vor allem die Auffindbarkeit und die Gestaltung der Zufahrt zum Zentralparkplatz kritisiert. Die planerischen Bestandsanalysen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen bestätigen diesen Sachverhalt.

Insbesondere aus nördlicher Richtung (Koblenzer Straße) wird der Besucher auf dem Weg zum Stadtkern erst um diesen außen herumgeführt und gelangt aufgrund der nicht eindeutigen Beschilderung kaum in den Stadtkern – und geht diesem damit als Besucher / Kunde „verloren“.

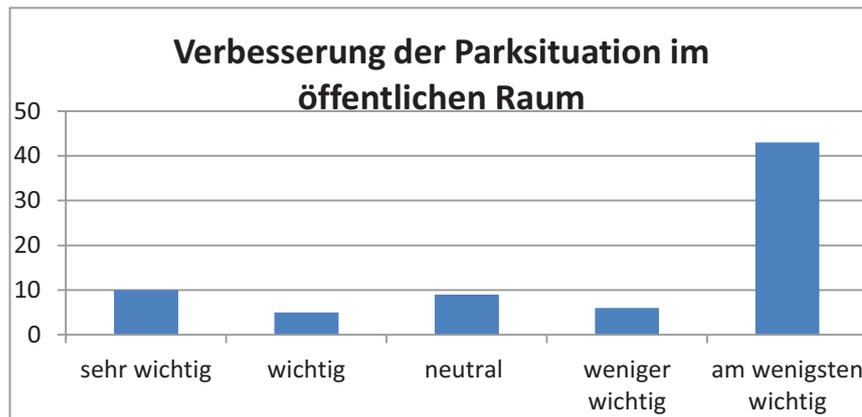


Abb.: Bewertung der Problemlage „Öffentliche Parkflächen“ im Rahmen der Bürgerbefragung²⁷

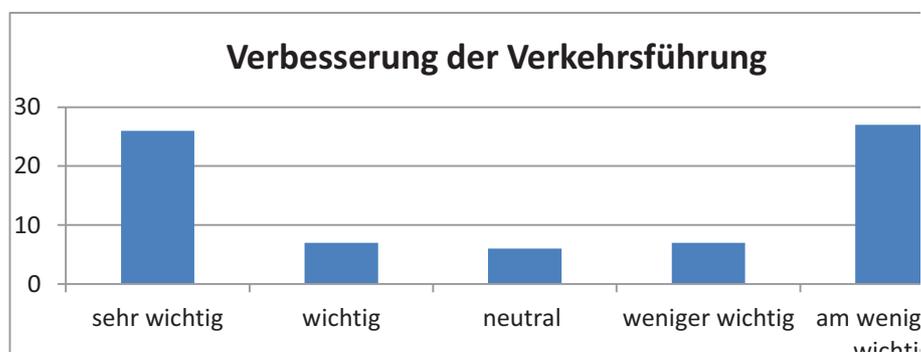


Abb.: Bewertung der Problemlage „Verbesserung der Verkehrsführung“ im Rahmen der Bürgerbefragung²⁸

Die Änderungswünsche der Bevölkerung im Rahmen der Bürgerbefragung spiegeln die verkehrlichen Problemlagen aus Nutzersicht.

Insgesamt wird deutlich, dass ein Parkleitsystem notwendig wird, das die Orientierbarkeit verbessert. Auch sind die Parkflächen fußläufig mittels kurzer und attraktiver Wege an den Kerneinkaufsbereich (Fußgängerzone) anzubinden.

²⁷ Auswertung der Bürgerbefragung durch WSW & Partner, Kaiserslautern März 2014

²⁸ Auswertung der Bürgerbefragung durch WSW & Partner, Kaiserslautern März 2014

5 DIE BEWOHNERSTRUKTUR IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

5.1 Allgemeine Bevölkerungsentwicklung der Stadt Simmern

Die Stadt Simmern verzeichnet zum Stand 31.12.2012 eine Einwohnerzahl von 7.581

Betrachtet man die Entwicklung der Einwohnerzahlen im Zeitraum von 1965 bis 2012, so zeigt sich für die Stadt Simmern insgesamt ein Bevölkerungszuwachs, der jedoch Schwankungen unterlag. Zuletzt stieg die Einwohnerzahl bis zum Jahre 2005 auf 7.846, sank dann wieder bis zum Jahr 2010 auf 7.574 und war bis 2012 von einem Anstieg gekennzeichnet.²⁹

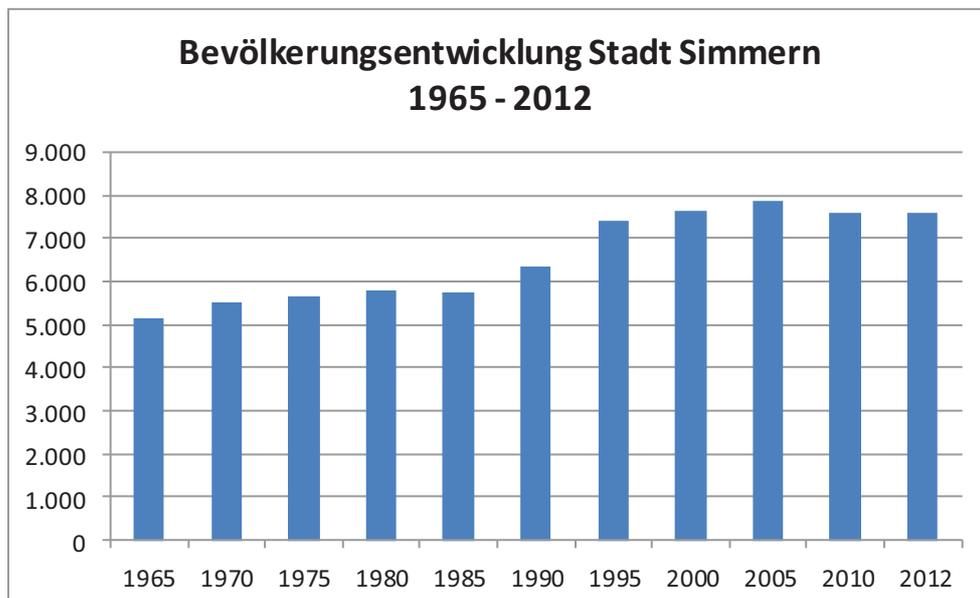


Abb.: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Simmern (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Stat. Landesamt, Bad Ems 2012)

5.2 Einwohnerstruktur im Untersuchungsgebiet

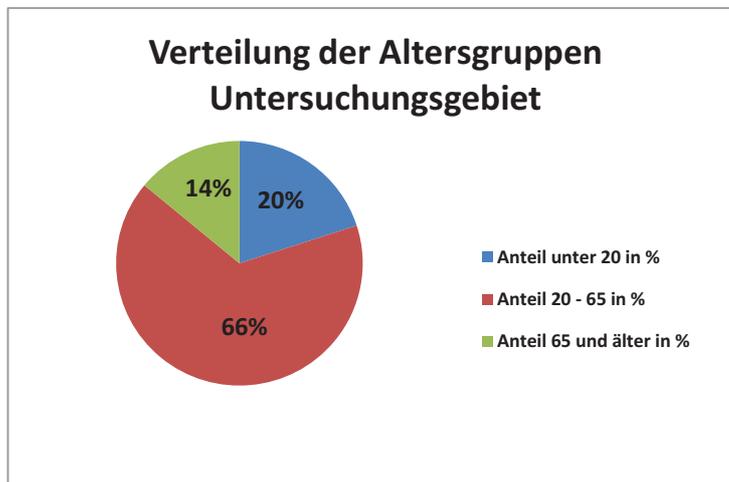
Wohnhaft sind im Untersuchungsgebiet ca. 704 Personen (566 Erwachsene und 138 Kinder und Jugendliche)³⁰. Von den Bewohnern im Untersuchungsgebiet sind (47%) weiblich und (53 %) männlich, das Verhältnis ist, über alle Altersgruppen betrachtet, relativ ausgeglichen.

In der räumlichen Verteilung innerhalb des Untersuchungsgebietes auffällig, ist ein hoher Anteil der Gruppe der über 65-jährigen in der Koblenzer-(ca. 25 Personen), Ober- (ca. 24 Personen) und Marktstraße (ca. 10 Personen).

²⁹ Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems 2012

³⁰ Daten des Einwohnermeldeamtes, Stadt Simmern, Juni 2014

Die Verteilung der Altersgruppen im Untersuchungsgebiet zeigt einen Anteil von 20 % Kindern und Jugendlichen sowie einen Anteil von 14 % Senioren auf. Die Altersgruppe der erwerbstätigen Erwachsenen ist mit 66 % stark vertreten.



Im Vergleich zur Gesamtstadt Simmern und dem Land Rheinland-Pfalz zeigt sich für das innerstädtische Untersuchungsgebiet ein geringer Prozentsatz an Senioren (65 Jahre und älter) gegenüber dem Durchschnitt der Gesamtstadt (20 %) bzw. des Landes mit ca. 21 %.

Gleichzeitig liegt der Anteil von 66 % in der Altersgruppe der 20- bis 65-jährigen Einwohner, gegenüber 60 % der Gesamtstadt bzw. des Landes, deutlich höher.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 20 Jahre) im Untersuchungsgebiet entspricht mit ca. 20 % dem Wert der Gesamtstadt (20 %) und des Landesdurchschnitts (19 %).

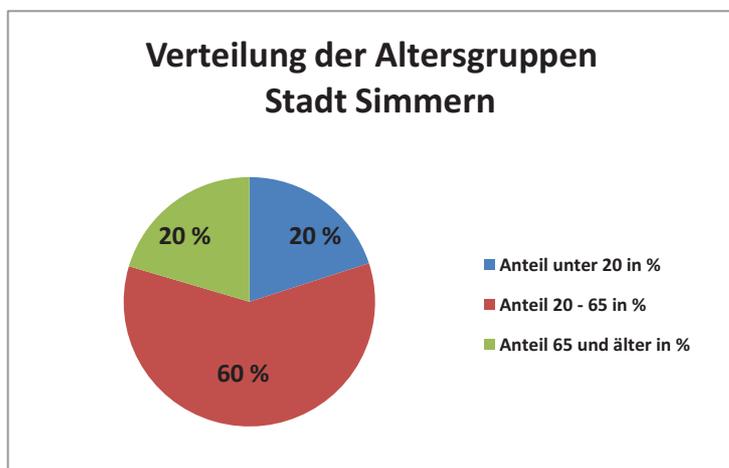


Abb.: Verteilung der Altersgruppen in der Stadt Simmern³¹

³¹Quelle: Stat. Landesamt RLP, aufgerufen unter: <http://www.infothek.statistik.rlp.de>



Abb.: Verteilung der Altersgruppen in Rheinland-Pfalz³²

5.3 Bevölkerung mit Migrationshintergrund

Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund im Untersuchungsgebiet konnte aus vorhandenen Unterlagen relativ genau abgeschätzt werden (ca. 32 %). Damit sind Unsicherheiten verbunden, jedoch zeigen die Ergebnisse keine besonderen Auffälligkeiten, die eine vertiefte Untersuchung der Sachverhalte angezeigt erscheinen lassen.

Auch die Verteilung dieser Bevölkerungsgruppe im Untersuchungsgebiet in Relation zu den Einwohnerzahlen nach Straßen zeigt keine signifikanten Besonderheiten. Relativ viele Personen mit Migrationshintergrund sind in der Koblenzer-, Bahnhof-, Gerbereistraße sowie in der Kuhnengasse gemeldet.

Besondere Problemstellungen hinsichtlich Integrationsschwierigkeiten oder nachbarschaftlichem Konfliktpotenzial wurden weder im Rahmen der Bürgerbefragung noch in der Diskussion der Problemstellungen im Untersuchungsbereich im Rahmen der themenbezogenen Arbeitsgruppen benannt.

5.4 Soziale Problemstellungen

Besondere soziale Problembereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen weder im Rahmen der Bestandsanalysen noch durch Befragungen von Ämtern und Behörden festgestellt.

³²Quelle: Stat. Landesamt RLP, aufgerufen unter: <http://www.infothek.statistik.rlp.de>

6 ERMITTLUNG DER MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT

6.1 Einwohnerbefragung im Untersuchungsgebiet

Die schon gem. § 137 BauGB gebotene Beteiligung und Mitwirkung der von der Sanierung Betroffenen geht über eine frühzeitige Erörterung der Sanierungsziele und Anregung zur Mitwirkung deutlich hinaus.

Im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurden den Bürgern innerhalb des Untersuchungsgebietes zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen Fragebogen³³ zugesandt, die als zusätzliche Beurteilungsgrundlage über den Bedarf an öffentlichen und privaten Sanierungsmaßnahmen dienen konnten (Fragebogenaktion im Februar / März 2014).

Der Umstand, dass nicht nur eine relativ hohe über das Untersuchungsgebiet verteilte Rücklaufquote (> 17 %) erreicht wurde, sondern die weit überwiegende Anzahl der Hauseigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet die Aufgabe „Stadtsanierung“ für wichtig hält und eine hohe Beteiligungsbereitschaft auch im privaten Bereich signalisiert wird, dokumentiert das besondere öffentliche, v. a. aber auch private Interesse.



Abb.: Befragungsergebnis hinsichtlich der privaten Mitwirkungsbereitschaft

³³ Fragebogen im Anhang

6.2 Aktivierende Bürgerbeteiligung

Zusätzlich wurde die schriftliche Befragung, durch themenbezogene Arbeitsgruppen in denen Stärken und Schwächen sowie Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungserfordernisse erarbeitet wurden, ergänzt.

Ziel der Stadt Simmern ist es, einen transparenten Planungsprozess zu gestalten und die Erstellung des „Integrierten Entwicklungskonzeptes“ auf eine breite Basis zu stellen.

Dazu wurde von Beginn an eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerpartizipation durchgeführt.

Bürgerbeteiligung:

- 11. März:	<i>Auftaktveranstaltung</i>
- 19. und 27. März:	<i>AG-Runde 1</i>
- 27. März und 3. April:	<i>AG-Runde 2</i>
- 8. April:	<i>Abschlussveranstaltung</i>

Der offizielle Startschuss für die Bürgerbeteiligung wurde anlässlich der Auftaktveranstaltung am 11. März 2014 gegeben. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde das Förderprogramm „Aktives Zentrum“ vorgestellt und die beabsichtigte Vorgehensweise der Stadt Simmern zur Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes präsentiert.

In direkter Zusammenarbeit mit interessierten Bürgern konnten Schwächen und Stärken identifiziert und Maßnahmenvorschläge zur Entwicklung eines „Aktiven Stadtzentrums für Simmern“ erarbeitet werden.

Dazu meldeten sich noch im Rahmen der Auftaktveranstaltung interessierte Bürgerinnen und Bürger für Arbeitsgruppen, die in den darauffolgenden Monaten verschiedene Themenfelder der Stadtentwicklung bearbeiteten.

Als Arbeitsgrundlage und zur Vorbereitung der Arbeitsgruppensitzungen wurden die Ergebnisse vorhandener Untersuchungen (z. B. erste Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, etc.) themenbezogenen Handlungsfeldern zugeordnet.

Die Themenfelder wurden so abgesteckt, dass sämtliche Aspekte, die auf die Entwicklung des Stadtzentrums von Simmern Einfluss nehmen, abgedeckt wurden:

Folgende Themenfelder wurden intensiv bearbeitet:

- Wohnen, Leben und Arbeiten in Simmern
- Kultur, Freizeit, Tourismus und öffentliche Einrichtungen
- Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken

Im Zeitraum März bis April 2014 trafen sich die drei themenbezogenen Arbeitsgruppen (s.u.) zu jeweils zwei Veranstaltungen.

	Thema	1. Staffel:	2. Staffel:	Abschlussveranstaltung
		Analyse/ Ziele	Projekte/ Themen	Vorstellung und Priorisierung
1	Wohnen, Leben und Arbeiten in Simmern	19. März 2014	03. April 2014	08. April 2014
		18:00 – 19:30 Uhr	18:00– 19:30 Uhr	19:00 – 21:00 Uhr
2	Kultur, Freizeit, Tourismus und öffentliche Einrichtungen	19. März 2014	27. März 2014	19:00 – 21:00 Uhr
		19:30 – 21:00 Uhr	19:30 – 21:00 Uhr	
3	Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken	27. März 2014	03. April 2014	19:00 – 21:00 Uhr
		18:00 – 19:30 Uhr	19:30 – 21:00 Uhr	

Abb.: Terminplan der Öffentlichkeitsarbeit (Arbeitsgruppensitzungen)

Parallel zur Bürgerbeteiligung wurde durch Presseartikel in der örtlichen Tageszeitung in regelmäßigen Abständen über das Projekt „Aktives Zentrum Simmern“, dessen Verlauf und Inhalte berichtet und die Bürger zur Mitarbeit in den Arbeitsgruppen aufgerufen.

In den ersten Sitzungen ging es zunächst darum, die besonderen Stärken und Schwächen in den einzelnen Themenfeldern im Stadtzentrum von Simmern zu identifizieren und zu präzisieren. Diese qualitative Bestandsanalyse war Schwerpunkt der offenen, ohne inhaltliche Vorgaben geführten Diskussion der ersten Veranstaltungen.

Darauf aufbauend konnten bereits erste Ideen für Verbesserungsvorschläge, Aktionen und / oder bauliche Maßnahmen entwickelt werden. Die darauffolgenden AG – Sitzungen galten der Formulierung von konkreten Maßnahmenvorschlägen und Handlungsansätzen zur Entwicklung eines „Aktiven Zentrums“ für Simmern.



Bilder: Arbeitsgruppen bei der Auftaktveranstaltung in Simmern

6.2.1 Prioritätenbildung aus Bürgersicht

Die vorläufige Abschlussveranstaltung der Bürgerbeteiligung fand am 8. April 2014 in Simmern statt. In dieser Veranstaltung wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen und Handlungsansätze zum Teil weiter präzisiert und einer breiten Öffentlichkeit erläutert.

Der Schwerpunkt des Abends lag in der Formulierung von Prioritäten hinsichtlich der Bedeutung einzelner Maßnahmen für die Entwicklung des Stadtzentrums aus Sicht der jeweiligen Arbeitsgruppen.

Dazu verständigten sich zunächst die drei Arbeitsgruppen intern auf die Prioritäten ihrer vorgeschlagenen Maßnahmen.

Zum Abschluss erfolgte eine Gesamtgewichtung der in allen Arbeitsgruppen entwickelten Handlungsansätze und Maßnahmen unter Beteiligung aller Arbeitsgruppen und der anwesenden Öffentlichkeit.

Im Ergebnis liegt nun ein „Pool“ von Vorschlägen für Maßnahmen mit Ideen, Wünschen und Erforderlichkeiten zur Entwicklung eines Aktiven Zentrums für Simmern vor.

Der im Rahmen der intensiven Öffentlichkeitsbeteiligung angestoßene Prozess der partizipativen Zielfindung zur Entwicklung des „Aktiven Stadtzentrums“ von Simmern wurde damit in kooperativen Strukturen hin zu einem integrierten Handlungskonzept weitergeführt.

Die in den thematischen Arbeitsgruppensitzungen erarbeiteten Ideen und Maßnahmenvorschläge berücksichtigen die anhand der Anzahl der Nennungen höchsten Prioritäten bis zu Rang 10.

Aktives Zentrum Simmern

Top 10



Ideen und Maßnahmen	Prioritäten
Schaffung von attraktivem Wohnraum durch die Umnutzung leer stehender Gebäude in der Innenstadt (z.B. Schaffung neuer Wohnflächen für Singles oder kleine Familien)	26
Fußgängerzone ist zu lang und soll teilweise zurückgebaut/ verkürzt werden	20
Grünstreifen in der Bahnhofstraße entfernen und neue Parkplätze schaffen	15
Entwicklung einer Gestaltungsfibel als Informationsgrundlage bei der Sanierung ortstypischer Bausubstanz (mit Aussagen zu Fassadengestaltungen aber auch zu Schaufenstern und Werbeanlagen)	15
Ecke Herbstreuther/ Hunszasse durch die Stadt gestalten und entwickeln (und nicht warten bis ein Großinvestor kommt)	15
Verbesserung der Sauberkeit in der Stadt (z.B. Verschmutzungen in der Fußgängerzone) => Wöchentliche Kontrollen	15
Neue Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes	15
Versetzte Bauminseln und Parkbuchten in Koblenzer Straße aufstellen, um Geschwindigkeit zu reduzieren und die Gestaltung zu verbessern	14
Entwicklung eines Beleuchtungskonzeptes, um die Innenstadt durch neue Grund- und Akzentbeleuchtung besser "in Szene zu setzen" - Ideen: Bei Events Lampenschirme an Leuchtmasten hängen, Akzentbeleuchtung an den Arkaden in der Oberstr., Fassadenbeleuchtung an stadtbildprägenden Gebäuden, Verbesserung der Beleuchtung bzw. der Sonneneinstrahlung mittels Spiegel	14
Ansiedlung zusätzlicher Gastronomiebetriebe in der Innenstadt (mit Außenbestuhlung) z.B. auf Schinderhannesplatz, Verlängerung der Öffnungszeiten der Gastronomiebetriebe in den Sommermonaten	14

6.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und des städtebaulichen Rahmenplanes zur Stadtkernsanierung wurden entsprechend §139 BauGB i.V. m §4 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert:

Nachfolgend werden die eingegangenen Rückäußerungen wiedergegeben:

- **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien**

Hinweis auf bahneigene Grundstücke innerhalb d. Untersuchungsgebietes sowie allgemeine Hinweise zu Erforderlichkeiten im Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb. Auswirkungen auf die Vorbereitenden Untersuchungen oder die angestrebten Sanierungsziele ergeben sich daraus nicht.

- **Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR), Rheinhessen – Nahe – Hunsrück**

Keine Einwände oder Anregungen

- **Einzelhandelsverband Mittelrhein – Rheinhessen Pfalz, e.V.**

„Wie sich aus den Unterlagen ergibt, wurde von Ihnen in der Vorbereitenden Untersuchung bereits die „Leerstandsproblematik“ erkannt und in Ihre Planungen einbezogen. Des Weiteren haben Sie die Problematik „großflächiger Einzelhandel“ im Hinblick auf die Entwicklung der Innenstadt erkannt und beziehen diese in Ihre Planungen mit ein. Hierbei gehen Sie von der Notwendigkeit aus den Innenstadteinzelhandel und weitergehende Dienstleistungen zu stärken. Dieser Ansatz ist richtig und im Interesse des Innenstadteinzelhandels“.

Es wird gebeten, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

- **Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion: Landesarchäologie**

Hinweis, dass im Untersuchungsgebiet archäologische Denkmäler bekannt sind und Verweis, dass eine detaillierte Stellungnahme erst bei Objektplanungen bzw. Planfeststellungsverfahren erfolgen könne.

- **Handwerkskammer Koblenz**

Von Seiten der Handwerkskammer werden zwei Anregungen gegeben:

Zum einen der Hinweis, dass die Beschilderung in der Stadt sehr unübersichtlich ist.

Zum anderen der Hinweis, dass der 2-Stunden-Rhythmus der Parkraumbewirtschaftung den tatsächlichen Notwendigkeiten nicht gerecht würde und dass die Parkplätze in der Innenstadt schwierig zu erreichen sind.

Ansonsten werden keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen vorgetragen.

- **Kabel Deutschland**

Hinweis auf Telekommunikationsleitungen im Plangebiet und die Anforderung diese bei geplanten Baumaßnahmen zu schützen

- **Katholische Pfarrgemeinschaft Simmern**

Hinweis auf die ungünstige Verkehrssituation (fahrender und ruhender Verkehr) in der Klostergasse (Neben der Kirche St. Joseph). Verweis auf Beeinträchtigungen / Gefährdungen insbesondere älterer Menschen und die Beeinträchtigung der Blickbeziehung auf das historische Kirchengebäude.

- **Kreisverwaltung Rhein Hunsrück Kreis**

Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird ausdrücklich begrüßt. In der Vorbereitenden Untersuchung sind alle wesentlichen Bereiche erfasst. Angebot, die geplanten Maßnahmen aus landesplanerischer und baurechtlicher Sicht zu begleiten.

- **Landesamt f. Geologie und Bergbau**

Keine Bedenken, allgemeine Hinweise auf einschlägige Normen zur Beurteilung des Baugrundes.

- **Landesbetrieb Mobilität, Bad Kreuznach**

Hinweis auf klassifizierte Straßen in Trägerschaft des Landes und allgemeines Abstimmungserfordernis mit dem Baulastträger und zu beachtende Anforderungen hinsichtlich Gestaltung, Begrünung, Lichtraumprofil, etc.

- **Westnetz GmbH (Leitungsträger)**

Allgemeine Hinweise auf vorhandene Leitungen im Plangebiet und zu beachtende Sicherheits- und Schutzvorkehrungen.

- **SGD – Nord, Regionalstelle: Gewerbeaufsicht**

Keine Anregungen oder Bedenken

- **SGD – Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz**

Hinweise auf verschiedene kartierte **Altablagerungen** im Bereich des Untersuchungsgebietes.

- 1 ehem. Tanklager Fa. Hoch, Simmern, Vor dem Tor 8 mit der Registriernummer 140 07 144-5006

Das ehem. Tanklager Fa. Hoch, Simmern, Vor dem Tor 8 mit der Registriernummer 140 07 144-5006 wurde in der Vergangenheit bereits teilweise untersucht und saniert.

- 2 ehem. Tankstelle Sauer/Henschel, Simmern, Koblenzer Str. 19 mit der Registriernummer 140 07 144-5007

Zum Altstandort „ehem. Tankstelle Sauer/Henschel, Simmern, Koblenzer Str. 19“ mit der Registriernummer 140 07 144-5007 liegen keine weiteren Informationen vor.

- 3 Ablagerungsstelle Simmern, Hunsrückhalle mit der Registriernummer 140 07 144-0229
- 4 Ablagerungsstelle Simmern, Amtsgericht mit der Registriernummer 140 07 144-0230
- 5 ehem. Gaswerk mit der Registriernummer 140 07 144-5502

Im Bereich des heutigen Rathauses (und ggf. auch des derzeitigen Wasgaumarktes) ist das ehem. Gaswerk kartiert. Gaswerksstandorte zeichnen sich insbesondere durch Kontaminationen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Cyaniden aus. Dabei sind insbesondere die Schlacken hoch belastet. Im Bereich der Hunsrückhalle wurde die Ablagerung von Schlacken gutachterlich nachgewiesen und die Kontaminationen teilweise beseitigt. Im Bereich des Amtsgerichtes wurden ebenfalls Kontaminationen angetroffen und beseitigt.

Hinweis auf **Überschwemmungsbereiche** im Verlauf des Simmerbaches.

- **Verbandsgemeindewerke Simmern**

Keine Bedenken, Hinweis auf Abstimmungserfordernis bei geplanten Bauvorhaben hinsichtlich des Nahwärmenetzes und der Abwasser- und Oberflächenwasserableitung.

- **Verbandsgemeindeverwaltung Simmern, Abteilung 3: Bauen**

Keine Anregungen oder Bedenken

- **Seniorenbeirat der Verbandsgemeinde Simmern**

Bisher keine Anregungen, Wunsch, weiter an den Planungen beteiligt zu werden.

Der Stadt Simmern liegen sämtliche eingegangenen Stellungnahmen in schriftlicher Form vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Träger die keine Stellungnahme abgegeben haben, offensichtlich keine Anregungen zur beabsichtigten Sanierung vorzubringen haben bzw. von ihr nicht betroffen sind.

Aus den im Rahmen der Beteiligung der Behörden eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen ergeben sich bisher keine Anhaltspunkte dafür, dass die beabsichtigte Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Zentren“ nicht oder nur unter Veränderung des Rahmenplanes durchführbar ist. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen sind insofern zur Kenntnis zu nehmen und ggf. im Rahmen beabsichtigter Baumaßnahmen zu beachten.

6.4 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Im gem. Stadtratsbeschluss vom 6. 11. 2013 beschlossenen Gebiet zur Durchführung Vorbereitender Untersuchungen haben sich die angenommenen städtebaulichen Defizite bestätigt.

In unmittelbar angrenzenden Randbereichen zum ursprünglichen Untersuchungsgebiet (z.B. Zeughausstraße 7, Zeughausstraße 9, Schulstraße 3, Kuhnstraße 4, Koblenzer Straße 33, Kümbdcher Hohl 1, Kümbdcher Hohl 2, Bahnhofsumfeld mit Bahnhofsgebäude, Fläche des Wasgaumarktes /„ehem. Viehhalle“) zeichneten sich im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ebenfalls Defizite, vor allem aber besondere Entwicklungsperspektiven zur Stärkung des Simmerner Stadtkerns ab. Deshalb wurden die Vorbereitenden Untersuchungen in Abstimmung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Koblenz und gem. Stadtratsbeschluss vom 1. 10. 2014 auf die o.a. Bereiche ausgedehnt.

Mit den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen liegt nun eine Beurteilungsgrundlage vor, die die Abgrenzung des nachfolgend aufgeführten Gebietsvorschlages folgerichtig erscheinen lassen.

Die Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes umfasst demzufolge insgesamt eine Gebietsgröße von ca. 17,1 ha.

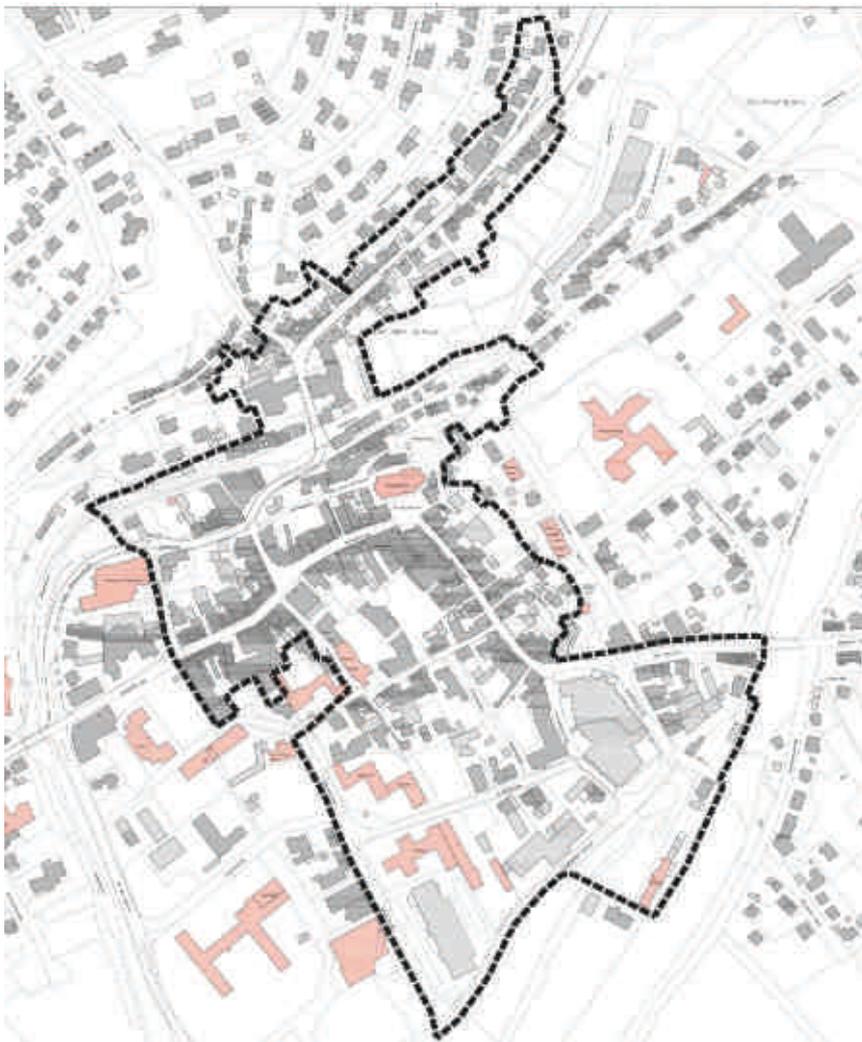


Abb.: Vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes

6.5 Auswirkungen und Darstellung ggf. nachteiliger Auswirkungen für die von der Sanierung Betroffenen

Gemäß § 141 Abs. 1 BauGB sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihrem persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. „Die Beurteilung der nachteiligen Auswirkungen einer beabsichtigten Sanierung hat für die Sanierung in mehrfacher Hinsicht Bedeutung: Die Gemeinde muss mögliche nachteilige Auswirkungen im Rahmen der Erarbeitung des Sanierungsziels (§ 140 Nr. 3) berücksichtigen. Die Feststellung nachteiliger Auswirkungen hat die Gemeinde insbesondere in die sanierungsrechtliche Abwägung nach § 136 Abs. 4 S. 2 einzustellen. Die Regelung steht weiterhin im Zusammenhang mit der Erörterungs- und Beratungspflicht nach § 137. Die frühzeitige und fortgesetzte Beteiligung der Betroffenen soll die genaue Information der Gemeinde über die Möglichkeiten nachteiligen Auswirkungen der Sanierung sicherstellen.“

Im Rahmen der geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist nach derzeitigem Planungsstand nicht mit objektiv negativen Auswirkungen für die von der Planung Betroffenen zu rechnen.

Mit Ausnahme des zur geplanten Sanierung der Stadtmauer erforderlichen Erwerbs und Abrisses eines privaten Anwesens (Römerberg 9) sind nach derzeitigem Stand keine Maßnahmen erforderlich oder vorgesehen, die Verlagerungen von Betrieben oder den Umzug von Bewohnern notwendig machen. Auch ist nach der Durchführung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen nicht mit Verdrängungseffekten für eingewohnte Bevölkerungsgruppen zu rechnen.

Der Erwerb des bezeichneten Anwesens erfolgt einvernehmlich mit den derzeitigen Eigentümern / Bewohnern. Die erforderlichen Aufwendungen für den Umzug werden durch die Stadt übernommen.

Die häufig befürchteten negativen Auswirkungen einer Sanierungssatzung (Einschränkung der persönlichen Freiheiten im Umgang mit dem Eigentum in Bezug auf Baumaßnahmen, Verkauf, An- bzw. Umbau, Gestaltung, ...) basieren zumeist auf Unkenntnis über die Gesamtheit der mit einem Sanierungsgebiet zusammenhängenden Rechte, Pflichten und Möglichkeiten. Der Prozess des Programms „Aktives Zentrum“ in der Stadt Simmern wird über Presse, Informationsveranstaltungen und Internetpräsenz aktiv kommuniziert. Die Stadt- und Verbandsgemeindeverwaltung wird als kompetenter Ansprechpartner wahrgenommen und aufgesucht. Dadurch konnten etwaige Vorbehalte betroffener Bürger bisher erfolgreich ausgeräumt werden.

Durch die beabsichtigte Fördermaßnahme ergeben sich für die Wohnungs- und Geschäftseigentümer innerhalb des Sanierungsgebietes interessante direkte oder indirekte Fördermöglichkeiten (z.B. durch erhöhte steuerliche Abschreibung). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bei der Stadtverwaltung bereits mehrere Interessenten für umfassende private Sanierungsmaßnahmen vorgeschlagen und großes Interesse bekundet haben.

Zusätzlich ist zu beachten, dass Maßnahmen im öffentlichen Raum i.d.R. durch Anliegerbeiträge finanziert werden. Während dabei aus Kostengründen häufig kaum nennenswerter Gestaltungsspielraum besteht, die Anlieger aber dennoch belastet würden, kann das Bund Länder Programm „Aktive Zentren“ der Stadt Simmern deutlich größere Gestaltungsspielräume eröffnen, die insgesamt eine größere funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes im Stadtkern von Simmern mit sich bringen werden.

7 WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Das zentrale Anliegen der Innenstadtentwicklung in Simmern besteht darin, den Stadtkern in seiner typischen dichten Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen im Sinne eines aktiven Stadtzentrums mit positiver Ausstrahlung auf die Region zu entwickeln.

Die im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) beabsichtigte Weiterentwicklung des Simmerner Stadtkerns zu einem ganzheitlichen Wohn- Geschäfts- und Bildungszentrum soll durch funktionale und gestalterische Aufwertungen im öffentlichen Raum insbesondere hinsichtlich der Erreichbarkeiten des inneren Stadtkerns (Zentralparkplatz / Fußgängerzone) als auch der Herausstellung identitätsstiftender besonderer Charakteristika (Rekonstruktion von Teilen der hist. Stadtmauer) vorangetrieben werden.

Gleichzeitig werden durch das vorliegende Entwicklungskonzept und die Möglichkeiten der Förderung im Privatbereich starke Anreize gesehen, vorhandene zum Teil erhebliche substanzielle städtebauliche Missstände zu beheben. Dazu zählen neben klassischen Gebäudesanierungen, insbesondere im Umfeld der Fußgängerzone, auch bauliche Neuordnungen (Entkernungen und Neustrukturierung von Blockinnenbereichen).

Von besonderer Bedeutung ist die Aufwertung der vorhandenen Passagen zwischen dem Zentralparkplatz und der Fußgängerzone. Diese jeweils in privatem Eigentum befindlichen Bereiche gilt es durch gezielte Beratung und ggf. finanzielle Förderung gestalterisch und funktional so aufzuwerten, dass sie die städtischen Anstrengungen zur Funktionsstärkung des Stadtkerns ergänzen und weiterführen.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB umfassen die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung, den Ausgleichsbetrag des Eigentümers, die Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag und das Absehen davon, die Überleitungs-vorschriften zur förmlichen Festlegung, Festsetzungen über Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme sowie den Anwendungsbereich dieser Vorschriften. „Der Einsatz der Vorschriften kann etwa notwendig sein, um den Grundstücksmarkt zu beruhigen (vgl. Kleiber, ZfBR 1986, 263) oder um bei tiefgreifenden Umstrukturierungen spekulative Entwicklungen von vornherein zu vermeiden.“³⁴

Nach Prüfung der städtebaulichen Situation ist festzustellen, dass die Stadt Simmern die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften und Instrumente der §§ 152 bis 156a BauGB nicht benötigt, um die beschriebenen angestrebten Sanierungsziele zu erreichen.

Der Erwerb einzelner Grundstücke durch die Stadt Simmern ist zur Umsetzung einzelner Sanierungsziele (z. B. Rekonstruktion von Teilen der historischen Stadtmauer, Verbesserung der Zugänglichkeit zum Wingertsbergpark, evtl. zusätzliche Erschließungen des Zentralparkplatzes zwar vorgesehen - die Gefahr überhöhter Kaufpreise für die notwendigen Flächenerwerbe, die erforderlich werden, oder das Risiko von Grundstücksspekulationen, besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Die vorgesehenen funktionalen und gestalterischen Aufwertungen im öffentlichen Straßenraum bedingen zwar eine Aufwertung des Wohnumfeldes, eine wesentliche Erhöhung der Bodenwerte wird jedoch nicht erwartet.

Die Aufwendungen der Stadt Simmern im öffentlichen Raum, insbesondere im Bereich der Fußgängerzone können - soweit erforderlich - durch das allgemeine Beitragsrecht abgeschöpft werden.

§ 142 Abs. 4 BauGB ermöglicht es, im Rahmen eines vereinfachten Sanierungsverfahrens die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a auszuschließen.

³⁴ Löhr in: Battis, Krautzberger, Löhr: BauGB – Baugesetzbuch, 6. Auflage, München, 1998, Vorbemerkung zu den § 152 bis 156a.

Die Möglichkeit des Ausschlusses der Anwendung besonderen der sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht dann, wenn deren Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.³⁵

Aus den geschilderten Gründen soll das **vereinfachte Sanierungsverfahren** zur Anwendung kommen.

³⁵ Löhr in: Battis, Krautzberger, Löhr: BauGB – Baugesetzbuch, 6. Auflage, München, 1998, § 142, Rn 36.

III. INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Aus den Vorbereitenden Untersuchungen wurden unterschiedliche städtebauliche Defizite aber vor allem auch Entwicklungschancen für den Kernstadtbereich von Simmern im Sinne eines Aktiven Zentrums deutlich.

Das auf den Vorbereitenden Untersuchungen aufbauende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept stellt eine Übersicht dar, wie in unterschiedlichen Zeiträumen, Maßstabsebenen und Planungsinstrumentarien zu verschiedenen Themenfeldern der Stadtentwicklung kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungen initiiert und umgesetzt werden sollen.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist damit ein informelles Instrument zur Konkretisierung von Entwicklungsabsichten für das Stadtzentrum von Simmern.

Die Abgrenzung des Gebietes des Entwicklungskonzeptes folgt dem Vorschlag zur Abgrenzung des festzusetzenden Sanierungsgebietes, welches sich aus den Erkenntnissen aus den Vorbereitenden Untersuchungen ableitet.

Die nachfolgend dargestellte Maßnahmenliste („Maßnahmenpool“) ist Grundlage für die Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes.

Da die Anforderungen an den Stadtkern mit seinen verschiedenen Funktionen einem ständigen Wandel unterworfen sind, muss der „Maßnahmenpool“ eines Integrierten Entwicklungskonzeptes so angelegt werden, dass er einen Entwicklungskorridor eröffnet.

Dieser Entwicklungskorridor ist einerseits so offen zu halten, dass auf evtl. Veränderungen von Rahmenbedingungen in der Zukunft flexibel reagiert werden kann, andererseits in der Richtung so konkret zu gestalten, dass der gewünschte Zielzustand eines belebten „Aktiven Zentrums“ und die dahin führenden „Etappenziele“ erreicht werden können. Der gemeinsam mit Bürgern, Akteuren der Innenstadt und Planern entwickelte „Maßnahmenpool“ ist inhaltlich entsprechend angelegt.

Ein weiterer Grundsatz des Integrierten Entwicklungskonzeptes liegt darin, dass sich bei allen Projekten und Maßnahmen öffentliche und private Maßnahmen ergänzen, gegenseitig befruchten und dadurch gemeinsam an der nachhaltigen Aufwertung des Stadtzentrums von Simmern gearbeitet wird. Daher sollen auch in Zukunft Möglichkeiten zur Öffentlichkeitsbeteiligung z. B. bei der Konkretisierung und Umsetzung einzelner Maßnahmen eröffnet werden.

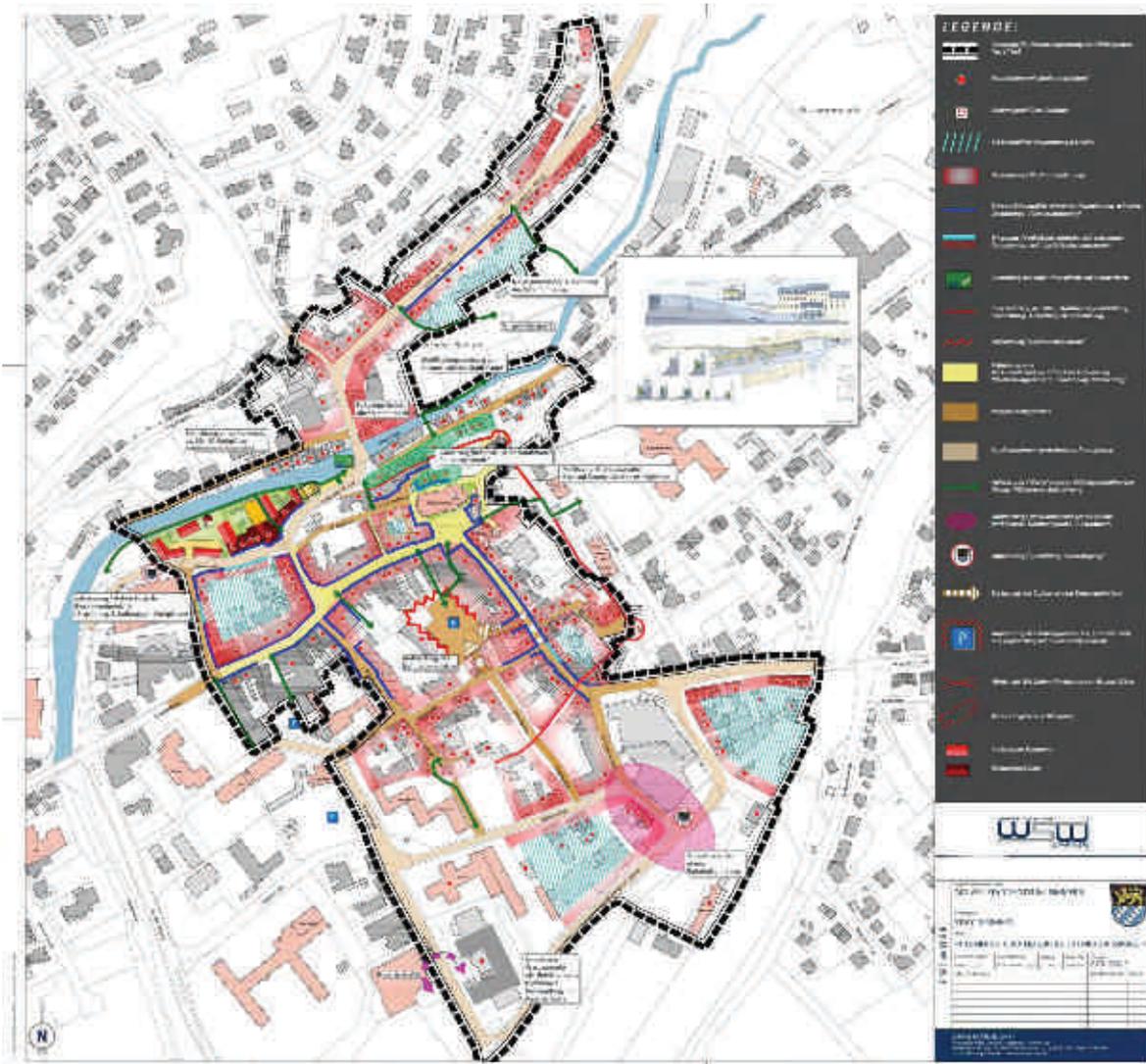


Abb.: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

1 ZIELE UND MASSNAHMEN

Die Stadt Simmern kann neben ihrer zentralörtlichen Bedeutung für ihr Umland und den daraus resultierenden günstigen infrastrukturellen Angeboten für die Daseinsvorsorge ihrer Bevölkerung in hohem Maß auch auf besondere städtebauliche und naturräumliche Voraussetzungen aufbauen.

Diese, auch in der eigenen Bevölkerung bewusst wahrgenommenen Potentiale sind eine tragfähige Ausgangsbasis, den Stadtkern von Simmern unter Einbeziehung der an der Stadtentwicklung beteiligten Akteure zu einem Aktiven Zentrum mit eigenständigem Charakter und positiver Ausstrahlung über dessen Grenzen hinaus zu entwickeln.

Ausgehend von den individuellen naturräumlichen, historischen und städtebaulichen Voraussetzungen und bereits vorhandenen städtebaulichen Kristallisations- und Ausgangspunkten der Stadt Simmern (z.B. Simmerbach, Stadtmauer mit Schinderhannesturm, Fußgängerzone, Platzbereiche „Am Schinder-

hannesturm“, Fruchtmart und „Kandelaber“) wurden im Rahmen der Bürgerworkshops erste Ziele und Maßnahmen zur Stadtentwicklung formuliert.

Diesen Zielen wurden Teilziele und Maßnahmen zugeordnet, die unter aktiver Mitwirkung von an der Stadtentwicklung interessierten Akteuren und Bürgern formuliert und inhaltlich ausgestaltet / konkretisiert wurden.

Die aus der Bürgerbeteiligung (Befragung und Arbeit in den Arbeitsgruppen) entwickelten Vorschläge sowie planerische Ansätze sind im Rahmenplan / ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept), als städtebauliche Zielvorstellung dargestellt.

Dieser Gesamtkatalog an Maßnahmen wurde so aufbereitet, dass aus ihnen zu den Themen- bzw. Handlungsfeldern

- **Wohnen, Leben und Arbeiten in Simmern**
- **Kultur, Freizeit, Tourismus und öffentliche Einrichtungen**
- **Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken**

die dazu vorgesehenen Maßnahmen beschrieben werden.

Die Prioritäten hinsichtlich der Bedeutung für die Stadtentwicklung sowie zur zeitlichen Umsetzung sind nach entsprechenden Beratungen durch die politischen Gremien (Planungsausschuss und Stadtrat) festzulegen. Die Zeithorizonte sind nach Priorität, technischer, rechtlicher und finanzieller Umsetzungsmöglichkeit in der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu Beginn der Fördermaßnahme „Aktives Zentrum“ abgebildet. Zur Orientierung sind bei der nachfolgenden Maßnahmenbeschreibung die entsprechenden Ordnungsnummern aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KOFI) zugeordnet. **(in grau hinterlegt)**. Im Verlauf des Förderzeitraumes können sich aufgrund veränderter Rahmenbedingungen oder Notwendigkeiten Verschiebungen und / Ergänzungen ergeben. Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept mit Kosten- und Finanzierungsübersicht ist ggf. jeweils fortzuschreiben. **(KOFI – Position: 1.3.1)**.

Es liegt in der Natur und in der Absicht eines **Integrierten** Entwicklungskonzeptes, dass die Wirkungen einzelner, einem Themenfeld zugeordneten Maßnahmen auch auf andere Themen- Handlungsfelder der Innenstadtentwicklung direkt oder mittelbar ausstrahlen und diese möglichst positiv beeinflussen.

1.1 Ziel: Verdeutlichung der Erkennbarkeit / Verbesserung der Erreichbarkeit des Simmerner Stadtkerns

1.1.1 Verkehrsleitsystem

Die Stadt Simmern hat sich in Folge positiver wirtschaftlicher und lagemäßiger Rahmenbedingungen in den letzten Jahren erheblich „in die Fläche“ entwickelt. Insbesondere aus südlicher Richtung (B 50) hat die Ausweisung weitläufiger Gewerbe- und Sondergebiete mit großflächigem Einzelhandel und Fachmärkten nicht nur zu einer Konkurrenzsituation zum Einzelhandel im Stadtkern geführt, sondern vor allem auch die Erkennbarkeit und Erreichbarkeit des Simmerner Stadtkerns erheblich erschwert. Insbesondere auswärtige Kunden und Besucher erkennen keine eindeutige Führung in den Kernbereich. Trotz einer ausreichenden Zahl von Zufahrten führt dies zu einer Orientierungslosigkeit für den ortsfremden Fahrverkehr. (vgl. auch Kap. II „Vorbereitende Untersuchungen“, 4.3.1 „Verkehr“)

Zur Umsetzung des integrierten Entwicklungskonzeptes wurde daher die Notwendigkeit erkannt, Besucher- und Kundenströme bereits an den äußeren Stadteingängen (B 50, L 218, L 108) durch ein eindeutiges und gut erkennbares **Leitsystem zum Stadtkern** zu lenken. **(KOFI – Position: 1.2.3)**.

1.1.2 Verkehrsuntersuchung

Im Zusammenhang mit der Erforderlichkeit der gezielten Verkehrslenkung von „außen nach innen“ steht die Frage der weiteren Verteilung und Lenkung des Besucher- und Kundenverkehrs im Stadtkern, gerade auch im Hinblick auf die Erkennbarkeit und Erreichbarkeit der vorhandenen öffentlichen Parkplätze. Da hierzu vertiefende Untersuchungen (Verkehrszählungen und –prognosen) und darauf aufbauend Prognosen und ggf. die Berechnung und Beurteilung von Szenarien zu Veränderungen in der Verkehrsführung erforderlich sind, wird in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ein entsprechender Kostenansatz für eine **Verkehrsuntersuchung** vorgesehen (**KOFI – Position: 1.2.2**).

1.1.3 Parkdeck an der Koblenzer Straße

Bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde deutlich, dass die nördliche Zufahrt zum Stadtkern keine eindeutige und einladende Führung des PKW-Verkehrs zu den im Stadtkern und an dessen Rand vorhandenen öffentlichen Parkplätzen gewährleistet.

Die in diesem Zusammenhang zunächst angestellte Überlegung, eine nördliche Zufahrt zum Zentralparkplatz über die Marktstraße und die Klostergasse herzustellen, wurde wegen der damit einhergehenden Negativwirkungen (Zerschneidung der Fußgängerzone, Entwertung des Platzbereiches am Kandelaber, beengte Platzverhältnisse in der Klostergasse) verworfen.

Stattdessen soll neben der mit der Neuordnung der Quartiere am Simmerbach und dem Impuls, der am Eingang der Marktstraße gesetzt werden soll (z. B. „Ärztelhaus“ auf Anwesen „Herbstreuter“), durch die Anlage eines kleineren **Parkdecks im Bereich „Koblenzer Straße 9“**, ein deutliches „Willkommenszeichen“ gesetzt werden (**KOFI – Position: 2.5.5**). Die genaue Zahl der erforderlichen Parkplätze wird sich u. a. aus der Verkehrsuntersuchung (s. o.) ableiten. Darüber hinaus ist zur abschließenden Entscheidung über die Förderfähigkeit ein Stellplatzbedarfsnachweis erforderlich, in dem die quantitative Erforderlichkeit zusätzlicher öffentlicher Parkplätze in diesem Bereich des Stadterneuerungsgebietes belegt wird. Bereits sicher ist, dass auch ein privater Bedarf an Stellplätzen aus den vorhandenen angrenzenden Nutzungen besteht, aus dem die Maßnahme im Wege von Ablösezahlungen zu einem Teil refinanziert werden kann (**KOFI – Position „Einnahmen“ 1.4**).

1.1.4 Zentralparkplatz – Zufahrt aus Richtung Aulergasse

Im Stadtkern von Simmern nimmt der vorhandene im Rahmen früherer Stadtsanierungsmaßnahmen weitgehend hergestellte „Zentralparkplatz“ eine besonders wichtige Rolle für die Entwicklungsmöglichkeit des Zentrums ein.

Unmittelbar rückseitig an die Bebauung der Fußgängerzone angrenzend ermöglicht er sowohl Anwohnern als auch Besuchern und Kunden eine fast direkte Zufahrt ohne die Vorteile der Fußgängerzone (Verkehrsfreiheit, Aufenthaltsqualität, Möglichkeit der Außenbestuhlung und –Warenpräsentation, „Ambiente“) zu beeinträchtigen.

Die Zufahrt zum Zentralparkplatz erfolgt derzeit jedoch noch eher „behelfsmäßig“ von der Aulergasse her. Da inzwischen die zur Herstellung der bereits ausführungsfähigen vorliegenden Planung einer funktional und gestalterisch attraktiven Zufahrt erforderlichen Grundstücksflächen von der Stadt erworben werden konnten, sollen die Baumaßnahmen nun umgehend umgesetzt werden. Es handelt sich hierbei um eine „Schlüsselmaßnahme“ für die Entwicklung des Stadtzentrums in Simmern (**KOFI – Position: 2.5.1**).

1.1.5 Zentralparkplatz – Zufahrt aus Richtung Oberstraße

Im Zusammenhang mit der dringend erforderlichen Ausbaumaßnahme der Zufahrt von der Aulergasse ist eine **zweite Anbindung des Zentralparkplatzes** aus östlicher Richtung von **der Oberstraße** her zu sehen.

Neben der Verbesserung des Verkehrsablaufes durch „Entzerren“ von Verkehrsströmen wird die Erreichbarkeit des inneren Stadtkerns für den Besucherverkehr aus Richtung Kanowskistr. / „Vor dem Tor“ durch die Eindeutigkeit der Verkehrsführung deutlich gesteigert **(KOFI – Position: 2.5.2)**.

Damit einher geht die auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung angeregte Verkürzung der Fußgängerzone um ca. 40 m sowie eine Verbesserung der Rahmenbedingungen (Erreichbarkeit) zur geplanten Neuordnung der Grundstücke Oberstraße 12 - 18.

Zur Herstellung der o. a. Zufahrt wird der städtische **Erwerb (KOFI – Position: 2.2.9)** und die anschließende **Freilegung (KOFI – Position: 2.4.10)** von zwei mit **Wohngebäuden** bebauten Grundstücken erforderlich, von denen eines (Hs. Nr. 19 bereits seit längerer Zeit leer steht und in einem kaum mehr sanierungsfähigen Zustand ist. Mit der Beseitigung dieses baulich – gestalterischen Missstandes kann insofern auch zur Aufwertung der Fußgängerzone im Bereich „Oberstraße“ beigetragen werden.

1.1.6 Zentralparkplatz – Verknüpfung mit der Fußgängerzone

Die fußläufigen Verbindungen des Zentralparkplatzes mit der Fußgängerzone (Fruchtmarkt und Marktstraße) verlaufen ausschließlich durch verschiedene private Passagen. Der funktionalen und gestalterischen Aufwertung dieser Verbindungen kommt für die Belebung der Fußgängerzone eine besonders wichtige Bedeutung zu. Sie präsentieren sich derzeit überwiegend dunkel und nicht eindeutig einladend. In diesem Zusammenhang ist auch das im integrierten Entwicklungskonzept formulierte Erfordernis der Aufwertung der zum Zentralparkplatz orientierten rückseitigen Fassaden zu betonen. Nur in Ergänzung von privatem und städtischem Engagement wird es gelingen, das besondere Entwicklungspotential des Zentralparkplatzes für den Simmerner Stadtkern optimal zu nutzen.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist daher ein relativ hoher Ansatz für **private Sanierungsmaßnahmen** enthalten **(KOFI – Position: 3.1)**. Gemeinschaftlich organisierte Aufwertungen dieser Verbindungen könnten ggf. auch aus Mitteln des **Verfügungsfonds (KOFI – Position: 1.2.4)** unterstützt werden.

1.1.7 Fußgängerzone – Sicherung / Herstellung der Barrierefreiheit

Die Fußgängerzone wurde vor gut 25 Jahren im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gestaltet und bietet durchaus günstige Voraussetzungen für eine Belebung des Stadtkerns mit kleinteiligem Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung sowie Wohnnutzungen.

Problematisch sind jedoch der Zustand und die Gestaltung des Oberflächenbelages in Teilen der Fußgängerzone. Durch Stufen sowie Platten- und Pflasterschäden ist die Begehbarkeit inzwischen gerade für ältere und / oder mobilitätseingeschränkte Personen problematisch. Es ist daher vorgesehen, unter Einbindung des Bauhofes und des Seniorenbeirats / Behindertenbeauftragten die Erforderlichkeit und die Möglichkeiten von **punktuellen barrierefreien Umgestaltungen** zu erörtern und durchzuführen **(KOFI – Position: 2.5.6)**. Vorrangig soll die Sicherstellung bzw. Herstellung der Barrierefreiheit im Wege der ohne Fördermittel durchzuführenden Reparatur- und Unterhaltungsmaßnahmen durch die Stadt Simmern erfolgen. Lediglich besondere Aufwendungen zur Sicherung bzw. Herstellung der Barrierefreiheit sollen Gegenstand der Stadterneuerungsmaßnahme sein.

1.1.8 Fußgängerzone - Beleuchtungskonzept

Das grundsätzlich attraktive Ambiente der Fußgängerzone als Hauptgeschäftsstraße des Stadtkerns soll zusätzlich durch eine adäquate durchgängige **Beleuchtungskonzeption** weiter unterstützt und mit angrenzenden Bereichen des Zentrums verknüpft werden. Hierzu ist die Vernetzung mit wichtigen Platzbereichen bzw. Platzfolgen wie dem Platz am Schinderhannesturm, dem Fruchtmarkt, „Kandelaber“-Platz und dem angrenzenden Schlossplatz vorgesehen (**KOFI – Position: 1.2.1. u. 2.6.3**). Gegenstand der Stadterneuerungsmaßnahme ist dabei nicht vorrangig die Sicherstellung einer normgerechten Grundauleuchtung, sondern die besonderen Aufwendungen im Hinblick auf die Beleuchtung städtebaulich wichtiger Bereiche (s. o.).

1.2 Ziel: Verbesserung des Stadtbildes durch Reaktivierung leerstehender Gebäude/ Geschäfte / Stärkung von Dienstleistung und Einzelhandel im Stadtkern

Das Stadtzentrum von Simmern weist eine Vielzahl kleinerer traditionell inhabergeführter Ladengeschäfte auf, die sich überwiegend in der Marktstraße und Oberstraße (Fußgängerzone) sowie den angrenzenden Straßenzügen befinden.

Ein Verlust an Anziehungskraft und Bedeutung gegenüber den großen Einkaufszentren am Stadtrand sowie Generationswechsel der Ladenbetreiber haben zu Leerständen im Stadtkern geführt. Besonders augenfällig ist die Häufung von leerstehenden Ladeneinheiten in den Bereichen: „westliche Marktstraße / Koblenzer Straße“ und „südliche Oberstraße / Kanowskystraße“. Diese Leerstände haben u.a. auch nachteilige „psychologische“ Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung.

Durch eine gezielte Reaktivierung einzelner Leerstandsflächen soll dieser Entwicklung entgegengesteuert werden. Dabei sollen die individuellen Voraussetzungen und bereits vorhandene Ansätze der Stadt Simmern verstärkt genutzt werden.

Zur kurzfristigen Abmilderung nachteiliger Effekte durch Leerstände bei innerstädtischen Verkaufsflächen könnten leere Schaufensterflächen z.B. als Ausstellungsflächen zwischengenutzt werden. Die Koordination / Gestaltung entsprechender Flächen könnte ggf. durch Mittel aus einem aus städtischem und privaten Kapital gespeisten **Verfügungsfonds (KOFI – Position: 1.2.4)** unterstützt werden.

Auch temporäre Zwischennutzungen wie z. B. Nutzung von Bürogemeinschaften („Co-Working-Space“) sind denkbar.

Im Hinblick auf die Besetzung des Themas „Heimat“ wurde aus der Bürgerbeteiligung die Ansiedlung eines Ladens für regionale Produkte in der Innenstadt ("Markthalle") in dem Erzeugnisse des "SooNahe-Bündnisses"³⁶ angeboten werden, angeregt. Dazu soll das Interesse bei den Produzenten / Lieferanten erfragt werden. Eine konkrete Immobilie steht derzeit jedoch nicht zur Verfügung. Grundsätzlich wäre aber eine Unterstützung und Begleitung durch die Stadt möglich.

36

„SooNahe“ ist ein gemeinschaftliches Projekt von: „Regionalbündnis Soonwald-Nahe“ und „Hunsrück-Marketing“

Neben der Förderung privater Modernisierungs- Sanierungs- und Ordnungsmaßnahmen (private Maßnahmen - werden in KOFI unter Pos.3.1 erfasst), ist der Erwerb einzelner „Schlüsselimmobilien“ durch die Stadt vorgesehen, um die städtebaulichen Voraussetzungen für die o.a. angestrebten Folgenutzungen aktiv steuern zu können.

1.3 Ziel: Stärkung des Stadtkerns als Wohnstandort / Bauliche Neuordnung in Teilbereichen des Stadtkerns

Im Untersuchungsgebiet sind verschiedene Gebäude mit sehr erheblichem Sanierungsbedarf sowie leerstehende Gebäude vorhanden, bei denen eine Sanierung aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll erscheint. Hier gilt es ggf. unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke und einer kleinräumigen Bodenordnung sinnvolle Grundstückszuschnitte zu schaffen und die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Neubebauung auch unter den Aspekten der barrierefreien Erschließung (z. B. über gemeinschaftlich nutzbare Aufzugsanlagen) zu ermöglichen.

Förderfähig ist hierbei die Freilegung von Grundstücken zur Ermöglichung einer sinnvollen Neubebauung.

Städtebauliche Aspekte wie etwa die Erhaltung / Schließung von Raumkanten zur Fassung angrenzender Straßen- und Platzräume (vgl. Planzeichnung: „Rahmenplan / ISEK“) sind dabei zu beachten.

Im Kernbereich der Innenstadt ist die Wohnnutzung bei gemischt genutzten Gebäuden fast ausschließlich in den Obergeschossen angesiedelt. Wohnungsleerstände resultieren hier teilweise aus nicht marktgerechten Ausstattungsmerkmalen oder Wohnungsgrößen und –zuschnitten, aber auch aus einem unattraktiven Wohnumfeld.

Wohnungsleerstände dieser Art finden sich im gesamten Kernbereich, insbesondere im südlichen Teil der Oberstraße und in der Marktstraße im Bereich des „Kandelaber“-Platzes. Durch Bereitstellung von Fördermitteln schafft die Stadt Simmern Anreize für umfassende **private Sanierungsmaßnahmen (KOFI – Position 3.1)**.

Neben funktionalen Verbesserungen hinsichtlich einer zeitgemäßen technischen Ausstattung von Wohnungen soll auch auf Verbesserungen des äußeren Erscheinungsbildes insbesondere im Umfeld stadtbildprägender Bebauung besonderer Wert gelegt werden.

Bereits jetzt besteht ein sehr hohes Interesse privater Bauherren diesbezüglich im Simmerner Stadtzentrum „aktiv“ zu werden. Aus diesem Grund wird in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ein relativ hoher Ansatz eingestellt.

Die Aufstellung einer **Modernisierungsrichtlinie (KOFI – Position: 1.1.2 / 1.3.1)** in der die Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für die Förderung privater Sanierungsmaßnahmen definiert werden, ist dazu unabdingbar.

Im Rahmen einer ausführlichen Ortsbegehung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Koblenz am 23. 9. 2014 wurden der Sanierungsbedarf und die grundsätzliche Sanierungswürdigkeit einzelner Gebäude im Untersuchungsgebiet bereits abgestimmt. Die Auflistung der Gebäude ist der Modernisierungsrichtlinie beizufügen. Sie befindet sich im Anhang dieses Berichts.

Die fachliche Unterstützung und Begleitung privater Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich gestalterischer und verfahrenstechnischer Anforderungen wird für den Förderzeitraum durch eine **Sanierungsberatung** sichergestellt (**KOFI – Position: 1.5.1**).

1.3.1 Neuordnung des Areals: Marktstraße 65 - 67

Im Hinblick auf die Neuordnung wichtiger innerstädtischer Teilbereiche ist insbesondere der städtische **Erwerb der Gebäude „Marktstraße 65 – 67“** (Anwesen „Herbstreuter“ mit daran angrenzenden, dazugehörigen Flächen zu nennen **(KOFI - Position: 2.2.12)**). Die **Freilegung** dieser Grundstücke **(KOFI - Position: 2.4.15)** zur Vorbereitung einer städtebaulich angepassten Neubebauung im nördlichen Eingangsbereich zur Fußgängerzone z. B. mit einem Ärztehaus (Privatmaßnahme) soll entweder noch durch die Stadt oder einen privaten Investor, mit dem dann ein Ordnungsmaßnahmenvertrag abzuschließen wäre, erfolgen. Die Freilegung und Neuordnung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zwischen Hungasse, Marktstraße und Schlosstraße eröffnet darüber hinaus auch Perspektiven für die Anlage privater Stellplätze (z. B. i. V. m. „Ärztehaus“).

Das grundsätzliche **Neuordnungserfordernis (KOFI Position: 2.4.13)** und das städtebauliche Entwicklungspotenzial auch in Ergänzung des westlich angrenzenden Wohnparks „Am Simmerbach“ wird im Entwicklungskonzept dargestellt. Da es sich hier um eine Vielzahl ineinander verschachtelter Grundstücksflächen handelt, kann eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung nur im gemeinsamen Konsens erfolgen.

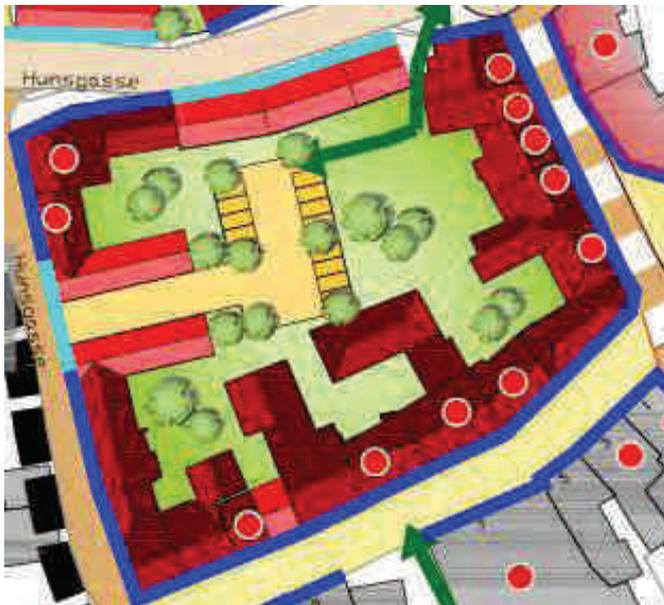


Abb.: Bebauungsvorschlag zur Entwicklung des Areals zw. Schlosstraße, Marktstraße und Hungasse

1.3.2 Aufstellung von Bebauungsplänen zur Steuerung der baulichen Entwicklung

Zentrale Vorgaben wie die Erhaltung bzw. Schließung unterbrochener Raumkanten und die Berücksichtigung des städtebaulichen Einfügungsgebotes sind zu beachten. Neben den Darstellungen im integrierten Entwicklungskonzept ist dazu in der Kosten- und Finanzierungsübersicht eine Position zur **Aufstellung von Bebauungsplänen** für den Stadtkernbereich **(KOFI Position: 1.3.2)** enthalten.

1.3.3 Neuordnung des Areals: Oberstraße 12 bis 18

Die beiden Gebäude flankieren östlich und westlich zwei bereits im Eigentum der Stadt befindliche Gebäude. Diese weisen einen derart schlechten Erhaltungszustand auf, dass eine Sanierung nicht sinnvoll ist. Durch den **Erwerb** der o. a. Gebäude **(KOFI - Position: 2.2.7 und 2.2.8)** und die **Freilegung** der gesamten Gebäudezeile **(KOFI - Position: 2.4.9)** möchte die Stadt die Voraussetzungen für eine städ-

tebaulich angepasste hochwertige Neubebauung schaffen (Privatmaßnahme), die der Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum im Stadtkern entgegenkommt. Bei der Neubebauung soll die nach Abriss der bestehenden Gebäude und rückwärtigen Nebenanlagen (entweder als städtische oder als private Ordnungsmaßnahme) ermöglichte Blickbeziehung auf den bereits mit seinem Umfeld sanierten Schinderhannesturm von der Oberstraße berücksichtigt werden.

1.3.4 Neuordnung / Aufwertung des Wohnumfeldes zwischen „Hunsgasse / Koblenzer Straße“ und dem Simmerbach

Das städtebauliche Entwicklungskonzept zeigt anhand eines Bebauungsvorschlages beispielhaft eine Möglichkeit zur Neuordnung und Aufwertung dieses Areals auf.

Durch vorhandene und in naher Zukunft stattfindende Nutzungsaufgaben insbesondere von rückwärtigen Geschäfts- und Lagerräumen (ehem. Druckerei „Böhmer“, Fahrradgeschäft, ...) eröffnet sich nach (Teil)abriss die Möglichkeit, den zum **Simmerbach hin orientierten Bereich stadtgestalterisch und funktional erheblich aufzuwerten**. Neben einer Verbesserung der Möglichkeiten für die Außengastronomie (Gasthaus „Schwarzer Adler“) werden die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden mit Freiflächen geschaffen.

Zusätzlich kann nach **Ankauf (KOFI Position: 2.2.10, 2.2.11 u. 2.2.13)** und teilweiser **Freilegung** (z. B. „**Gerbereistraße 8**“ und Grundstücksneuordnung des Bereiches **(KOFI Position: 2.4.16, 2.4.17)** auch die Anlage eines **Fußweges entlang des Simmerbachs (KOFI – Position: 2.5.4 u. 2.6.2)** bis zur Brücke an der Koblenzer Straße (Fortführung eines früheren Entwicklungskonzeptes „Simmerbachaue“) sowie die Einbindung des Baudenkmals „Kleines Gerbereihäuschen“, das derzeit aufwendig restauriert wird, in ein attraktives Umfeld erreicht werden.



Abb.: Bebauungsvorschlag für den Bereich „Hunsgasse, Koblenzer Straße“

1.3.5 Neuorganisation / Aufwertung des Wohnumfeldes im Bereich „Koblenzer Straße“ – „Wohnen am Wingertsbergpark“

Der nördliche Eingang zum Stadtkern wird in der Koblenzer Straße derzeit durch überwiegend stark sanierungsbedürftige private Bausubstanz geprägt. In Verbindung mit dem Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße (L 218: DTV = ca. 4.400 Fzg/Tag) der Topografie und der Altersstruktur der Eigentümer bestehen derzeit kaum Anreize, in die substantielle Aufwertung der vorhandenen Substanz zu investieren.

Gerade die zum Wingertsbergpark hin orientierte Südseite der Koblenzer Straße bietet jedoch ein großes städtebauliches Entwicklungspotential für hochwertiges stadtnahes Wohnen mit Blick auf den Wingertsbergpark, die historische Stadtmauer (s.u.) und die zukünftig freigestellte Stephanskirche. Zudem befinden sich in der Koblenzer Straße zwei fußläufige Zuwegungen zum Wingertsbergpark, deren funktionale und gestalterische Aufwertung im Rahmen der beabsichtigten Neuordnung einbezogen werden muss.

Das Entwicklungskonzept sieht hier eine grundlegende Neuordnung vor und zeigt beispielhaft für den Abschnitt Koblenzer Straße 28 bis 46 eine Möglichkeit dazu auf. Die entsprechenden Gebäude / Grundstücke wären dazu überwiegend in Privatinitiative zu erwerben und zur Ermöglichung einer ansprechenden Neubebauung freizulegen. **(KOFI – Position: 2.4.14)**. Die Entwicklungsabsicht wird durch den **Ankauf und Freilegung** des Anwesens „Koblenzer Straße 34“ **(KOFI - Position: 2.1.1 und 2.4.1)** städtischerseits vorbereitet und unterstützt, soll aber grundsätzlich durch private Investoren (Interessenten bereits vorhanden) umgesetzt und durch planungsrechtliche Steuerung mit einem **Bebauungsplan** gesichert werden **(KOFI – Position: 1.3.2)**.

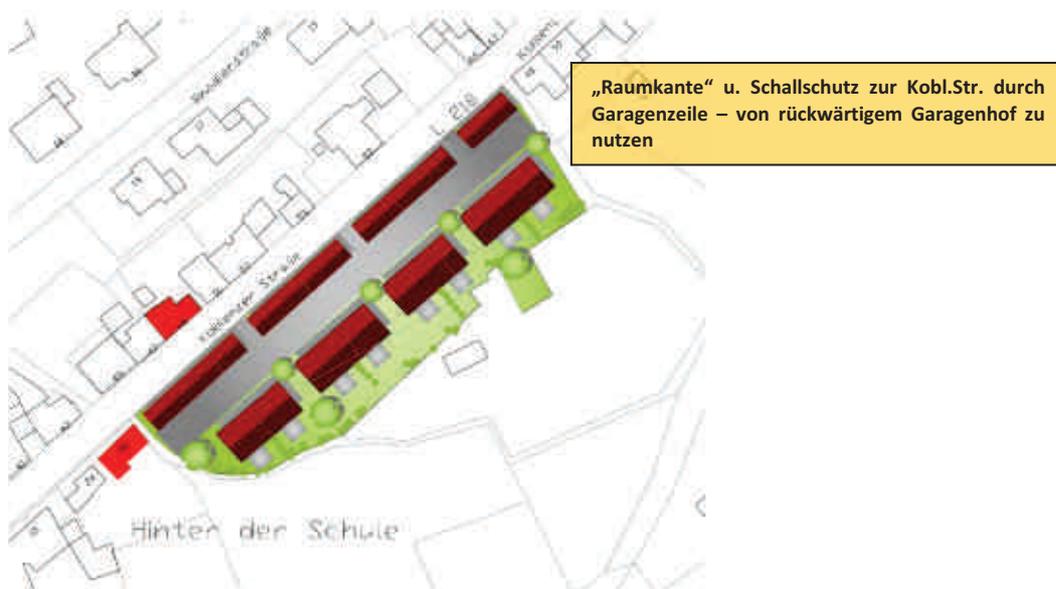


Abb.: Bebauungsvorschlag „Koblenzer Straße - Wohnen am Wingertsbergpark“

In Abstimmung mit dem LBM sind Möglichkeiten für verkehrsberuhigende Maßnahmen im Verlauf der Koblenzer Straße zu erörtern. Ggf. muss ein dafür erforderlicher zusätzlicher Flächenbedarf im Wege der o.a. Neuordnung bereitgestellt werden.

1.3.6 Entkernung / Aufwertung von Blockinnenbereichen und Erhaltung / Wiederherstellung der geschlossenen Straßenrandbebauung:

- „Brühlstraße, Gemündener Straße“
- „Vor dem Tor, Bahnhofstraße“,

Die durch rückwärtige Bebauung mit Nebenanlagen und –gebäuden z. T. hoch verdichteten Quartiere zeichnen sich zum öffentlichen Raum hin durch geschlossene zum Teil stadtbildprägende Raumkanten in den Straßenräumen aus.

Vorgesehen ist eine behutsame **Entkernung** bzw. soll durch **Abriss** nicht oder untergenutzter Gebäudeteile bzw. Nebengebäuden die Qualität der Innenbereiche als private Freifläche verbessert werden. **(KOFI – Position: 2.4.12)**. In den Blockinnenbereichen soll die wohnungsnahen Freiflächennutzung (Garten, Spielplatz), Priorität haben. Weiterhin werden Erweiterungsflächen für Seitenhäuser, Parkierungs- und Hofflächen entwickelt. Hier sind u.U. zunächst Eigentümergespräche zu führen um ggf. sinnvolle gebäude- bzw. grundstücksübergreifende Lösungen entwickeln zu können.

Für die in diesem Bereich des Plangebietes kartierten Altablagerungen „Vor dem Tor 8 - ehem. Tanklager“ (siehe Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) ist ggf. eine **Altlastenuntersuchung (KOFI - Position: 1.2.5)** durchzuführen.

Da im Bereich „Brühlstraße / Gemündener Straße“ zwar ebenfalls das o. a. grundsätzliche städtebauliche Erfordernis besteht, jedoch auf absehbare Zeit keine Änderung der bestehenden Situation (private Eigentumsverhältnisse / -nutzungen) zu erwarten ist, enthält die Kosten- und Finanzierungsübersicht hierzu noch keinen Ansatz.

Entsprechend der vorhandenen Straßenrandbebauung sind die Raumkanten zu erhalten bzw. durch die Neubebauung aufzunehmen und zu schließen. Da ggf. durch Neubauten Parkplätze entfallen bzw. durch Neunutzungen ein erhöhter Stellplatzbedarf entsteht, sind die Stellplätze in den Erdgeschossbereichen der zu planenden Bebauung, im Blockinnenbereich oder in Tiefgaragen nachzuweisen. (Steuerung durch **Bebauungsplan (KOFI – Position: 1.3.2)**).

1.4 Ziel: Verbesserung der Gestaltung und der Aufenthaltsqualität sowie des Erscheinungsbildes der Innenstadt

Der Simmerner Stadtkern weist in Teilen bereits eine hohe städtebauliche und naturräumliche Qualität auf. Darüber hinaus tragen bestehende Angebote wie z. B. der „Simmerner Markt“, die Fußgängerzone, das „Pro-Winzokino“, Feste und kulturelle Veranstaltungen, wie z.B. die Schinderhannesfestspiele, aber auch Reste der historischen Stadtmauer mit dem vor einigen Jahren sanierten Schinderhannesturm zur Attraktivität bei. Die verkehrsgünstige Lage der Stadt Simmern ist ein weiterer Standortvorteil zur Entwicklung des Stadtkerns als „Aktives Zentrum“.

Durch verschiedene Maßnahmen soll die Aufenthaltsqualität und das besondere Ambiente für Bewohner und Besucher des Zentrums weiter verbessert werden. Neben der Steigerung der Wohnqualität steht die Erhöhung der Wertschöpfung aus den Kunden / Besuchern des Stadtkerns insbesondere für den kleinteiligen Einzelhandel und die Gastronomie im Vordergrund. Dabei sollen die individuellen Voraussetzungen und bereits vorhandene Ansätze der Stadt Simmern verstärkt genutzt werden.

Neben der erforderlichen funktionalen und gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raumes werden durch die geplanten Maßnahmen Anstoßwirkungen zur Aktivierung privaten Engagements bei der Sanierung der angrenzenden Bausubstanz erwartet.

1.4.1 Gestaltung der Eingangsbereiche zur Innenstadt

Die „Eingänge“ zum Stadtkern sind im Norden („Koblenzer Straße“) von der L 218 kommend, aber auch im Westen („Gerbereistraße / Hungasse“) und Südosten („Bahnhofstraße / Gemündener Str.“) baugestalterisch nicht als solche erlebbar. Dazu trägt in erster Linie der Umstand bei, dass sich hier überwiegend ungeordnete und vernachlässigte Areale befinden oder/und das Erscheinungsbild der angrenzenden Bebauung nur einen wenig einladenden Charakter vermittelt.

Daher kommt der städtebaulichen Neuordnung der Quartiersbereiche „Koblenzer Straße / Hungasse“, „Bahnhofstraße / „Vor dem Tor“ und „Brühlstraße“ (s. o.) sowie der Einbeziehung des Bahnhofsumfeldes eine besondere Bedeutung zu.

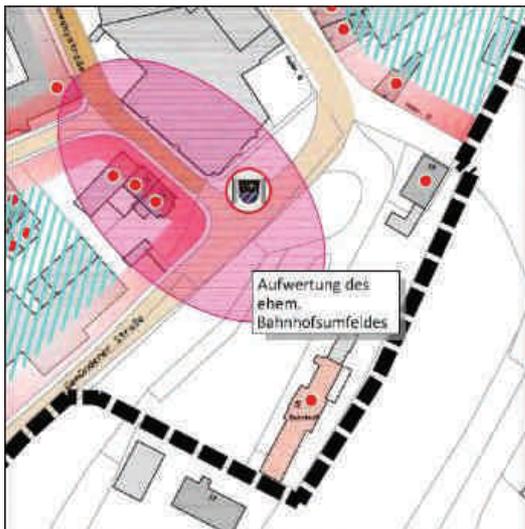
1.4.2 Bahnhofsumfeld

Im Bereich des (ehemaligen) Bahnhofs wird in erster Linie die Erhaltung, Sanierung und Neuordnung des raumbildenden ehemaligen Bahnhofsgebäudes besondere Bedeutung zugemessen. Das Gebäude wurde nach Feststellung der Entbehrlichkeit durch die Bahn von der Stadt Simmern erworben. Städtebaufördermittel wurden dazu nicht verwendet. Ein Weiterverkauf an einen örtlichen privaten Investor ist vorgesehen. Ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept für das **Bahnhofsgebäude** liegt bereits vor. Zu dessen Umsetzung sind unmaßstäbliche und nicht mehr benötigte Gebäudeteile abzureißen (**KOFI – Position: 2.4.20**).



Abb.: Projektstudie „Bahnhofsgebäude Simmern“³⁷ (Privatmaßnahme)

³⁷ Aufgerufen unter: <http://www.bahnhof-simmern.de/> - Architekturbüro Dillig, Simmern



Gestaltungsmöglichkeiten im Straßenraum der Gemündener- und Bahnhofstraße (Übergang zwischen Bahnhofsvorbereich / Busbahnhof) und Stadtkern sind ggf. im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen den LBM zu erörtern.

1.4.3 Stadtmauer

Die noch teilweise vorhandene historische Bausubstanz im Simmerner Stadtkern wird als wichtiges Identifikationsmerkmal und damit auch als Entwicklungspotential zur Attraktivität und zur Belebung des Stadtkerns gesehen. Die bereits im Rahmen des „LEADER- Programms“ begonnene Freistellung und **Sanierung** des noch erhaltenen Abschnitts **der nördlichen Stadtmauer** soll daher fortgesetzt und zum Abschluss gebracht werden. **(KOFI Position 2.6.1)**.

Soweit bisher möglich hat die Stadt dazu bereits einige erforderliche Grundstücke erworben. Der Erwerb weiterer überwiegend bebauter Grundstücke ist noch erforderlich. Im „Zielzustand“ soll der nördliche Teil der Stadtmauer von der „Bastion“ (oberhalb des Anwesens „Mühlengasse 18a) bis zum „alten Rathaus“ (oberhalb des Anwesens Koblenzer Str. 6) rekonstruiert und saniert werden. Ein Teil der Mauerkrone wird darüber hinaus begehbar gestaltet und damit noch besser erlebbar werden.

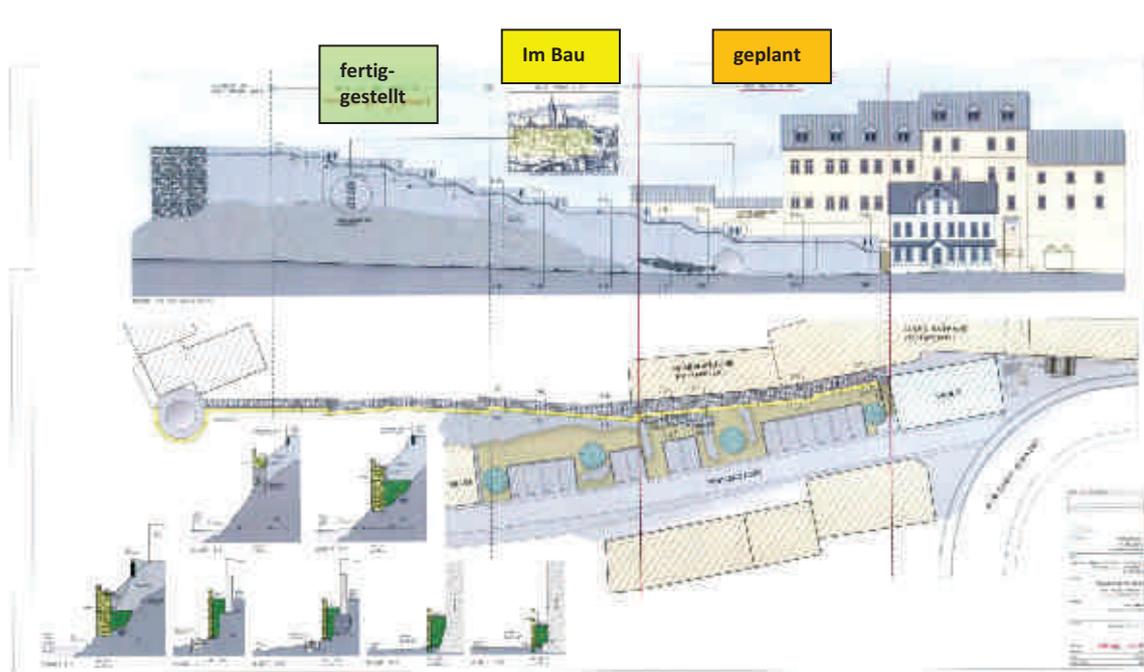


Abb.: Sanierung, Rekonstruktion Stadtmauer Mühlengasse / Römerberg

Zur Durchführung der noch erforderlichen Bauabschnitte 2 und 3 ist der **Erwerb** verschiedener bebauter **Grundstücke in der Mühlengasse (KOFI – Positionen: 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4)** sowie der **Koblenzer Straße (Nr. 6)** erforderlich sowie die **Freilegung** dieser Grundstücke sowie solcher, die durch die Stadt bereits erworben wurden (**KOFI – Positionen: 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4, 2.4.5, 2.4.6**).

Die in der **Mühlengasse** freigelegten Grundstücke am Fuß der Stadtmauer sollen nach Fertigstellung der Sanierung / Rekonstruktion der Mauer nicht mehr bebaut, sondern als **Freifläche gestaltet und begrünt** werden. Vorgesehen ist die Anlage von kleineren Pflasterflächen mit Parkmöglichkeit und gärtnerisch angelegten Bereichen, so dass die Stadtmauer an dieser auch topografisch exponierten Stelle voll zur Geltung kommen kann (**KOFI – Position: 2.6.6**).

Die **szenische In – Wert – Setzung** der rekonstruierten **Stadtmauer** und des **Alten Rathauses** (oberhalb Koblenzer Str. 6) und anderer **hervorzuhebender Bauwerke** (z. B. Stephanskirche, Altes Rathaus, Fruchtmart, etc.) soll zusätzlich durch eine angemessene **Beleuchtung** unterstützt werden (**KOFI – Position: 2.6.3**).

1.4.4 Parkanlage an der Stephanskirche:

Neben den zuvor beschriebenen Abschnitten der nördlichen Stadtmauer zählt auch die Stephanskirche zu den besonderen Merkpunkten der nördlichen Altstadt silhouetten. Aus diesem Grunde und als „oberer Abschluss“ der Stadtmauer beabsichtigt die Stadt, den Bereich zwischen der Mauerkrone und der Kirche parkartig zu gestalten (**KOFI – Position: 2.6.4**) um den ungehinderten Blick auf die Stephanskirche aus nördlicher Richtung zu sichern. Ein Grundstück (Römerberg 9) wurde dazu und wegen Abrutschgefahr des Gebäudes durch die Stadt bereits erworben. Die übrigen dort vorhandenen privaten

Grundstücke, die überwiegend mit desolater (Wohn)Bausubstanz bebaut sind, sollen zu diesem Zweck ebenfalls gekauft werden (**KOFI – Positionen: 2.2.5 u. 2.2.6**), um diese freizulegen (**KOFI – Positionen: 2.4.8, 2.4.18, 2.4.19**) und die entstandene Freifläche zu gestalten.

Da sich neben dem durch eine Hangrutschung (Römerberg 9) dringend erforderlichen und sanierungsbedingten **Umzug von Bewohnern** ggf. weitere Umzugserfordernisse ergeben könnten, wird in die Kosten- und Finanzierungsübersicht dazu vorsorglich ein entsprechender Ansatz (**KOFI – Position: 2.3.1**) eingestellt.

1.4.5 Sanierung von Brunnenanlagen

Sowohl in der Fußgängerzone (Fruchtmarkt) als auch im übrigen Stadtkernbereich tragen öffentliche Brunnen an städtebaulich wichtigen Bereichen insbesondere im Sommer zur Aufenthalts- und Erlebnisqualität im Zentrum bei. Grundlegende Neu- oder Umbauten sind nicht vorgesehen, jedoch ist zum Teil Sanierungs- bzw. Reparaturaufwand abzusehen, weshalb vorsorglich ein entsprechender Ansatz enthalten ist (**KOFI - Position: 3.7.1**).

1.4.6 Einbindung des Simmerbachs bzw. der Simmerbachaue in das Stadtbild / Aufwertung der Grünanlagen am Simmerbach

Angestrebt wird die Erhöhung der Erlebbarkeit der Simmerbachaue im nördlichen Stadtbild durch die Aufwertung von Grünbereichen am Simmerbach selbst und die Verknüpfung vorhandener, bereits gestalteter Flächen wie z. B. dem Wingertsbergpark. In diesem Zusammenhang soll in Ergänzung zur Neuordnung und **Aufwertung des Areals** zwischen **Simmerbach** und Koblenzer Straße / Hungasse / Gerbereistraße (s. o.) nicht nur das ehemalige Gerberhäuschen wieder in Szene gesetzt werden, sondern die in Ansätzen bestehende **Fußwegeverbindung entlang des Simmerbaches** bis zur Straßenbrücke (Koblenzer Straße) fortgeführt werden (**KOFI – Position: 2.5.4**).

Nach Querung der Koblenzer Straße soll die Verbindung durch die Mühlengasse bis in Höhe Haus Nr. 5 weitergeführt werden. Nach **Erwerb des Anwesens Mühlengasse 5** (**KOFI – Position: 2.1.2**) und dessen **Freilegung** (**KOFI – Position: 2.4.3**) eröffnet sich die Möglichkeit mit einer **Fußgängerbrücke** (**KOFI – Position: 2.5.3**) den Simmerbach barrierefrei zu queren und zum Wingertsbergpark zu gelangen.

1.5 Sonstige Maßnahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ohne Kostenansätze)

1.5.1 Verbesserung von Freizeitmöglichkeiten für Kinder

Die Ausweitung des Freizeitangebotes für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen ist ein Ziel des integrierten Entwicklungskonzeptes. Als Maßnahme wird neben der Entkernung der Blockinnenbereiche zugunsten der Entwicklung (privater) Spielflächen für Kinder auch die Ausstattung des öffentlichen Raumes mit kinder- und seniorengerechten Bewegungsspielgeräten vorgesehen.

Daneben können etwa neue Spielflächen/-geräte in die Gestaltung der Fußgängerzone (z.B. an den Plätzen Fruchtmarkt, Kandelaber etc.) aber auch im Bereich der Simmerbachaue eingeplant werden.

1.5.2 Steigerung der Wertschöpfung des touristischen Potenzials

Zur Steigerung der Wertschöpfungsmöglichkeiten soll das touristische Potential durch die Entwicklung von Themenwegen, die neben historischer Bausubstanz und - Begebenheiten („Heimat“) einbeziehen, erhöht werden. Zielgruppenorientiert sollen neben Erwachsenen auch Kinder und Jugendliche einbezogen werden (z. B. „smartphone – kompatible Stadtführung / QR – Codes, etc.)

Ein Wohnmobilstellplatzes (außerhalb d. Fördergebietes) unter Einbeziehung in das Besucherlenkungs-konzept soll zur Erhöhung der Besucher- und Kundefrequenz im Stadtkern beitragen.

Durch temporäre Zwischennutzung von leerstehenden Verkaufsflächen (Ausstellungen / Präsentationen) sollen nachteilige Leerstandeffekte abgemildert und zusätzliche Anreize zum Besuch des Stadtkerns gesetzt werden.

1.5.3 Umnutzung Wasgaumarkt (Hotelstandort) – funktionale Verknüpfung mit Hunsrückhalle

Zur Steigerung der Wertschöpfung des touristischen Potenzials ist eine entsprechende Infrastruktur notwendig. Ein Beherbergungs- / Übernachtungsangebot ist in der Innenstadt jedoch nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Defizit im Bereich „Übernachtungsmöglichkeiten für größere Gruppen“ festgestellt³⁸. Die vorhandenen Kapazitäten sind nicht ausreichend, um z. B. Gäste, die mit Reisebussen nach Simmern kommen, oder aber auch Teilnehmer von Seminaren / Tagungen, die in Simmern ansässige Unternehmen regelmäßig veranstalten, unterzubringen.

Zur Steigerung des Beherbergungsangebots könnte die Umnutzung des Wasgaumarktes (ehem. Viehhalle) erwogen werden. Auf der zentrumsnah gelegenen Fläche in der Schulstraße könnte ein Hotel in Synergie mit der in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Hunsrückhalle und dem Schwimmbad entstehen. Der Standort wäre verkehrsgünstig erreichbar ohne dass es zu unverträglichem zusätzlichem Verkehrsaufkommen innerhalb des Stadtkerns käme.

2 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht beinhaltet die zum derzeitigen Zeitpunkt mit Mitteln der Städtebauförderung vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Förderzeitraumes.

³⁸ Vgl. z. B. Gutachterliche Stellungnahme „City Hotel Simmern“, Treugast Unternehmensberatungsgesellschaft mbh, 2003

A Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)									
Kostengruppen	Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	2014 Soll/€	2015 Soll/€	2016 Soll/€	2017 Soll/€	2018 Soll/€	2019 Soll/€	künftige Jahre Soll/€
1. <u>Vorbereitung der Gesamtmaßnahme</u>									
1.1 Vorbereitung nach § 140 BauGB	75.000	0	58.000	17.000	0	0	0	0	0
1.1.2 Vorbereitende Untersuchung u. Entwicklungskonzept "Aktives Zentrum" ab 2013	75.000		58.000	17.000					
1.2 Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen	120.000	0	0	34.000	34.000	4.000	14.000	4.000	30.000
1.2.1 Beleuchtungskonzeption	10.000								10.000
1.2.2 Verkehrsuntersuchung	30.000			30.000					
1.2.3 Verkehrsleitsystem	20.000				20.000				
1.2.4 Verfügungsfonds	20.000				10.000		10.000		
1.2.5 Altlastenuntersuchungen	40.000			4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	20.000
1.3 Städtebauliche Planung	225.000	0	0	20.000	20.000	20.000	20.000	35.000	110.000
1.3.1 Städtebauliche Maßnahmen (Fortschreibung ISEK, Rahmenplan, etc.)	50.000							15.000	35.000
1.3.2 Bebauungspläne zur Steuerung innergebietsl. Quartiersentwickl.	175.000			20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	75.000
1.4 Vergütung von Sanierungsträgern	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0								
1.5 Vergütung von sonstigen Beauftragten/Beratern	230.000	0	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	130.000
1.5.1 Vergütung von sonstigen Beauftragten, Sanierungsberatung	230.000			20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	130.000
AS1 Summe der Ausgaben der Vorbereitung	650.000	0	58.000	91.000	74.000	44.000	54.000	59.000	270.000
Kostengruppen	Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	2014 Soll/€	2015 Soll/€	2016 Soll/€	2017 Soll/€	2018 Soll/€	2019 Soll/€	künftige Jahre Soll/€
2. <u>Ordnungsmaßnahmen</u>									

2.1	Vorbereitende Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken	269.500	0	269.500	0	0	0	0	0	0
2.2	Bodenordnung einschl. Grunderwerb	1.423.500	0	0	355.500	200.000	160.000	180.000	100.000	300.000
2.3	Umzug von Bewohnern und Betrieben	40.000	0	0	15.000	12.000	9.000	4.000	0	0
2.4	Freilegung von Grundstücken	1.370.000	0	0	55.000	110.000	180.000	270.000	175.000	580.000
2.5	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	1.343.000	0	0	195.500	0	0	90.000	40.000	1.017.500
2.5.1	Neuordnung Zentralparkplatz m. Ausbau d. Zufahrt v. Aulergasse	195.500			195.500					
2.5.2	Zufahrt Zentralparkplatz v. Oberstraße (ca. 350 qm à 150 €	52.500								52.500
2.5.3	Fußgängerbrücke über Simmerbach (In Höhe Mühleng. 5)	80.000						80.000		
2.5.4	Fußweg entl. Simmerbach ca. 100l fm (Höhe Kobl. Str. 5 - 9)	30.000							30.000	
2.5.5	Parkdeck Koblenzer Straße im Bereich "Böhmer"	960.000								960.000
2.5.6	punktueller barrierefreie Umbauten	25.000						10.000	10.000	5.000
2.6	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	1.460.000	0	0	500.000	250.000	275.000	0	0	435.000
2.6.1	Rekonstruktion der hist. Stadtmauer	1.000.000			500.000	250.000	250.000			
2.6.2	Aufwertung d. Grünanlagen am Simmerbach	200.000								200.000
2.6.3	Beleuchtungsanlagen (Eventbeleuchtung, z. B. hist. Gebäude, Stadtmauer)	25.000								25.000
2.6.4	Parkanlage um Stephanskirche	120.000								120.000
2.6.5	Beschilderung	25.000					25.000			
2.6.6	Grünanlage in Mühlengasse vor. Stadtmauer	90.000								90.000
2.7	Ordnungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 147 Satz 2 BauGB)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AS2	Summe der Ausgaben der Ordnungsmaßnahmen	5.906.000	0	269.500	1.121.000	572.000	624.000	544.000	315.000	2.332.500
	Kostengruppen	Gesamt	Vorjahre	2014	2015	2016	2017	2018	2019	künftige
		Soll/€	Ist/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Jahre
										Soll/€

3.	Baumaßnahmen									
3.1	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude	1.700.000	0	0	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	700.000
3.1.1	Private Modernisierung gem. Modernisierungsrichtlinie	1.700.000			200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	700.000
3.2	Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.3	Neubebauung und Ersatzbauten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0								
3.4	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0								
3.5	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0								
3.6	Baumaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 148 Abs. 2 BauGB)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0								
3.7	Durchführung sonstiger Baumaßnahmen (§ 148 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	50.000	0	0	0	0	0	0	0	50.000
3.7.1	Sanierung von Brunnenanlagen	50.000								50.000
		0								
AS3	Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen	1.750.000	0	0	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	750.000
	Kostengruppen	Gesamt	Vorjahre	2014	2015	2016	2017	2018	2019	künftige
		Soll/€	Ist/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Jahre
				Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€
4.	Sonstige Maßnahmen/Vermögenswerte									
4.1	Vor- und Zwischenfinanzierung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0								
		0								

4.2	Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0								
		0								
4.3	Abwicklung der Sanierung (Abschluss)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0								
		0								
4.4	Vermögenswerte, Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde für bereitgestellte Grundstücke	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0								
		0								
AS4	Summe der Ausgaben der sonstigen Maßnahmen/ Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A	Summe sämtlicher Ausgaben einschl. der Vermögenswerte (AS1 bis AS4)	8.306.000	0	327.500	1.412.000	846.000	868.000	798.000	574.000	3.352.500

E Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)

Einnahmearten	Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	2014 Soll/€	2015 Soll/€	2016 Soll/€	2017 Soll/€	2018 Soll/€	2019 Soll/€	künftige Jahre Soll/€
1. Zweckgebundene Einnahmen									
1.1 Erhebung von Ausgleichsbeiträgen der Eigentümer (ohne Vorauszahlungen/Ablösungen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2 Vorauszahlungen auf die Ausgleichsbeiträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Ablösung von Ausgleichsbeiträgen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4 Erschließungsbeiträge, Ablösebeträge nach LBauO	50.000	0	0	0	0	0	0	0	50.000
	50.000								50.000

1.5	Grundstückserlöse, Umlegungsüberschüsse, Zinsen aus Erbbaurechten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0								
1.6	Rückflüsse aus Darlehen und Vorauszahlungen an Dritte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0								
1.7	Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0								
1.8	Einnahmen aus der Bewirtschaftung des Sanierungsvermögens	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0								
1.9	Mittel Dritter zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0								
1.10	Zuwendungen öffentlicher Haushalte oder Dritter (z.B. GVFG/FAG/GA) einschl. Eigenanteil	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0								
ES1	Summe der zweckgebundenen Einnahmen	50.000	0	0	0	0	0	0	0	50.000
	Einnahmearten	Gesamt Soll/€	Vorjahre Ist/€	2014 Soll/€	2015 Soll/€	2016 Soll/€	2017 Soll/€	2018 Soll/€	2019 Soll/€	künftige Jahre Soll/€
2.	<u>Sonstige Einnahmen/Vermögenswerte</u>									
2.1	Wertsteigerung bei gemeindeeigenen privat nutzbaren Grundstücken, die dem Ausgleichsbetrag entsprechen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0								
		0								

2.2	Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde für verbleibende Grundstücke	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0								
		0								
ES2	Summe der sonstigen Einnahmen/Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	<u>Städtebauförderungsmittel</u>									
3.1	Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Gemeinde	2.476.800	0	98.250	423.600	253.800	260.400	239.400	172.200	990.750
3.2	Städtebauförderungsmittel des Landes, einschl. der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen	5.779.200	0	229.250	988.400	592.200	607.600	558.600	401.800	2.311.750
3.3	Verfügbarer Rest Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Gemeinde									
3.4	Verfügbarer Rest Städtebauförderungsmittel des Landes, einschl. Bundesfinanzhilfen									
ES3	Summe der Städtebauförderungsmittel	8.256.000	0	327.500	1.412.000	846.000	868.000	798.000	574.000	3.302.500
E	Summe sämtlicher Einnahmen einschl. der Vermögenswerte (ES1 bis ES3)	8.306.000	0	327.500	1.412.000	846.000	868.000	798.000	574.000	3.352.500

Gegenüberstellung:

	Gesamt	Vorjahre	2014	2015	2016	2017	2018	2019	künftige	
	Soll/€	Ist/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Jahre	
A	Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)	8.306.000	0	327.500	1.412.000	846.000	868.000	798.000	574.000	3.352.500
E	Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)	8.306.000	0	327.500	1.412.000	846.000	868.000	798.000	574.000	3.352.500
	Überschuss (+) / Unterdeckung (-) Jahr	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Überschuss (+) / Unterdeckung (-) gesamt	0	0	0	0	0	0	0	0	0

3 ERFOLGSKONTROLLE / MONITORING

Eine begleitende Erfolgskontrolle „Monitoring“ kann dabei hilfreich sein, wenn es darum geht, in gewissen Zeitabständen zu überprüfen, ob Teilziele erreicht wurden, ggf. neu zu definieren sind und ob dazu eine Nachjustierung von Detailplanungen oder Maßnahmenprioritäten erforderlich ist. Dazu wird eine auf Indikatoren gestützte Vorgehensweise vorgeschlagen, die jeweils auf die einzelnen Themen- und Handlungsfelder der Innenstadtentwicklung bezogen sind.

Als mögliche Indikatoren kommen dazu in Betracht:

Handlungsfeld: Wohnen, Leben und Arbeiten in Bad Sobernheim

- Entwicklung der Nachfrage nach Immobilien im Stadtkern
- Zu- oder Abnahme von Leerständen
- Entwicklung der Alters- und Sozialstruktur
- Veränderung des Preisniveaus (Mieten / Kaufpreise)

Handlungsfeld: Kultur, Freizeit, Tourismus und öffentliche Einrichtungen

- Entwicklung der Anzahl kultureller Veranstaltungen
- Entwicklung der Art kultureller Veranstaltungen
- Entwicklung der Besucherzahlen

Handlungsfeld: Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken

- Entwicklung des Verkehrsaufkommens
- Veränderung von Verkehrsströmen
- Entwicklung von Verkehrsverstößen (Falschparken, Geschwindigkeitsübertretungen, Unfallzahlen)
- Auslastungsgrade öffentlicher Parkplätze
- Rückkopplung mit Fachleuten zu „Barrierefreiheit“

ANHANG 1: PRIORITÄTEN AUS BÜRGERSICHT

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmenvorschläge berücksichtigen die anhand der Anzahl der Nennungen höchsten Prioritäten bis Rang 10.

Aktives Zentrum Simmern**Top 10**

Ideen und Maßnahmen	Prioritäten
Schaffung von attraktivem Wohnraum durch die Umnutzung leer stehender Gebäude in der Innenstadt (z.B. Schaffung neuer Wohnflächen für Singles oder kleine Familien)	26
Fußgängerzone ist zu lang und soll teilweise zurückgebaut/ verkürzt werden	20
Grünstreifen in der Bahnhofstraße entfernen und neue Parkplätze schaffen	15
Entwicklung einer Gestaltungsfibel als Informationsgrundlage bei der Sanierung ortstypischer Bausubstanz (mit Aussagen zu Fassadengestaltungen aber auch zu Schaufenstern und Werbeanlagen)	15
Ecke Herbsreutiser/ Runsigasse durch die Stadt gestalten und entwickeln (und nicht warten bis ein Großinvestor kommt)	15
Verbesserung der Sauberkeit in der Stadt (z.B. Verschmutzungen in der Fußgängerzone) ⇒ Wöchentliche Kontrollen	15
Neue Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes	15
Versetzte Bauminseln und Parkbuchten in Koblenzer Straße aufstellen, um Geschwindigkeit zu reduzieren und die Gestaltung zu verbessern	14
Entwicklung eines Beleuchtungskonzeptes, um die Innenstadt durch neue Grund- und Akzentbeleuchtung besser "in Szene zu setzen" - Ideen: Bei Events Lampenschirme an Leuchtmasten hängen, Akzentbeleuchtung an den Arcaden in der Oberstr., Fassadenbeleuchtung an stadtbildprägenden Gebäuden, Verbesserung der Beleuchtung bzw. der Sonneneinstrahlung mittels Spiegel	14
Ansiedlung zusätzlicher Gastronomiebetriebe in der Innenstadt (mit Außenbestuhlung) z.B. auf Schinderhannesplatz, Verlängerung der Öffnungszeiten der Gastronomiebetriebe in den Sommermonaten	14

ANHANG 2: ABGESTIMMTE AUFLISTUNG PRIVATER GEBÄUDE MIT SANIERUNGSBEDARF

(gem. Abstimmung m. ADD vom 23. September 2014)

Am alten Rathaus 1	Kanowskystraße 12	Koblenzer Straße 52
Am alten Rathaus 2	Kanowskystraße 14	Koblenzer Straße 52 (N)
Aulergasse 1	Kirchgasse 3	Koblenzer Straße 53
Aulergasse 5	Klostergasse 1	Koblenzer Straße 54
Aulergasse 7	Klostergasse 2	Koblenzer Straße 55
Aulergasse 9	Koblenzer Straße 3	Koblenzer Straße 56
Aulergasse 11	Koblenzer Straße 5	Koblenzer Straße 57
Aulergasse 12-16	Koblenzer Straße 6	Koblenzer Straße 58
Aulergasse 13	Koblenzer Straße 7	Koblenzer Straße 60
Bahnhofstraße 1	Koblenzer Straße 8	Koblenzer Straße 65
Bahnhofstraße 3	Koblenzer Straße 9	Koblenzer Straße 67
Bahnhofstraße 5	Koblenzer Straße 10	Koblenzer Straße 69
Bahnhofstraße 7	Koblenzer Straße 12	Koblenzer Straße 71
Bahnhofstraße 9	Koblenzer Straße 14	Koblenzer Straße 73
Bahnhofstraße 13	Koblenzer Straße 16	Koblenzer Straße 75
Bahnhofstraße 15	Koblenzer Straße 19	Koblenzer Straße 75A
Brühlstraße 4 (N)	Koblenzer Straße 24	Koblenzer Straße 77
Brühlstraße 6 (N)	Koblenzer Straße 26	Koblenzer Straße 79
Brühlstraße 8	Koblenzer Straße 28	Koblenzer Straße 81
Brühlstraße 9	Koblenzer Straße 30	
Brühlstraße 10	Koblenzer Straße 32	
Brühlstraße 11	Koblenzer Straße 33	
Gerbereistraße 8	Koblenzer Straße 34	
Hintere Aulergasse 1	Koblenzer Straße 35	
Hintere Aulergasse 1A	Koblenzer Straße 36	
Hintere Aulergasse 2	Koblenzer Straße 37	
Hintere Aulergasse 2A	Koblenzer Straße 38	
Hintere Aulergasse 3	Koblenzer Straße 39	
Hintere Aulergasse 5	Koblenzer Straße 40	
Hintere Aulergasse 7	Koblenzer Straße 41	
Hungsgasse 2(N)	Koblenzer Straße 42	
Hungsgasse 4	Koblenzer Straße 43	
Hungsgasse 4A	Koblenzer Straße 44	
Hungsgasse 23	Koblenzer Straße 46	
Hungsgasse 25	Koblenzer Straße 47	
Hungsgasse 27	Koblenzer Straße 48	
Hungsgasse 29	Koblenzer Straße 49	
Kanowskystraße 1	Koblenzer Straße 50	
Kanowskystraße 1A	Koblenzer Straße 51	
Kümbdcher Hohl 1	Mühlengasse 5	Römerberg 4
Kümbdcher Hohl 2	Mühlengasse 7	Römerberg 7
Kuhnengasse 1	Mühlengasse 9	Römerberg 9

Kuhnengasse 3	Mühlengasse 11	Römerberg 11
Kuhnengasse 4	Mühlengasse 12	Römerberg 25
Kuhnengasse 5	Mühlengasse 14	Schloßplatz 1
Kuhnengasse 7	Mühlengasse 16	Schloßstraße 1
Kuhnengasse 9	Mühlengasse 18	Schloßstraße 3
Marktstraße 39	Mühlengasse 20	Schloßstraße 6
Marktstraße 41	Mühlengasse 22	Schloßstraße 7
Marktstraße 42	Mühlengasse 24	Schloßstraße 7 (N)
Marktstraße 45	Mühlengasse 26	Schloßstraße 8 (8A)
Marktstraße 46	Mühlengasse 28	Schloßstraße 10
Marktstraße 47	Oberstraße 1	Schloßstraße 11
Marktstraße 48	Oberstraße 2	Schloßstraße 13
Marktstraße 48A	Oberstraße 3	Schloßstraße 14
Marktstraße 49	Oberstraße 5	Schulstraße 7
Marktstraße 50	Oberstraße 7	Turmstraße 1
Marktstraße 51	Oberstraße 10	Turmstraße 2
Marktstraße 52	Oberstraße 12	Turmstraße 3
Marktstraße 53	Oberstraße 14	Turmstraße 4
Marktstraße 55	Oberstraße 15	Turmstraße 5
Marktstraße 58	Oberstraße 16	Turmstraße 9
Marktstraße 59	Oberstraße 17	Turmstraße 13
Marktstraße 61	Oberstraße 18	Vor dem Tor 4
Marktstraße 63	Oberstraße 19	Vor dem Tor 6
Marktstraße 65	Oberstraße 20	Vor dem Tor 7
Marktstraße 67	Oberstraße 21	Vor dem Tor 8
	Oberstraße 22	Vor dem Tor 9
	Oberstraße 23	Vor dem Tor 10
	Oberstraße 24	Vor dem Tor 11
	Oberstraße 25	Vor dem Tor 12
	Oberstraße 26	Vor dem Tor 14
	Oberstraße 27-37	Vor dem Tor 15
	Oberstraße 28	Vor dem Tor 16
	Oberstraße 30	Vor dem Tor 18
	Oberstraße 32	Vor dem Tor 20
	Oberstraße 34	Zeughausstraße 1
	Oberstraße 36	Zeughausstraße 2A
	Oberstraße 38	Zeughausstraße 3
	Oberstraße 40	Zeughausstraße 5
	Römerberg 1	Zeughausstraße 9
	Römerberg 3	

ANHANG 3: PLÄNE ZU DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

ANHANG 4: INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

ANHANG 5: FRAGEBOGEN ZUR BÜRGERBEFRAGUNG

