

## Stadt Bad Breisig

### Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

mit Integriertem Städtebaulichen Entwicklungskonzept  
zur Aufnahme in das Programm ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘

### Gebiet ‚Niederbreisig‘

**Bericht zur Vorlage**

**bei der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion**



# Bericht

**Endfassung 08. Mai 2013**

*erarbeitet durch:*

---

**ISU**

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Am Tower 14  
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info-bit@i-s-u.de](mailto:info-bit@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
1	<b>Aufgabenstellung .....</b>	<b>3</b>
2	<b>Verfahren der Vorbereitenden Untersuchungen .....</b>	<b>5</b>
3	<b>Ziele der Stadtsanierung / Vorbereitenden Untersuchungen .....</b>	<b>5</b>
4	<b>Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....</b>	<b>6</b>
5	<b>Beschreibung des Untersuchungsgebiets .....</b>	<b>9</b>
5.1	Lage und Anbindung .....	9
5.2	Historische Entwicklung der Stadt Bad Breisig .....	10
5.3	Übergeordnete Planungen und Untersuchungen.....	10
5.4	Begleitende Planungen in der Umgebung .....	13
<b>TEIL B</b>	<b>VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN .....</b>	<b>14</b>
1	<b>Systematik / Durchführung der VU .....</b>	<b>14</b>
2	<b>Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse.....</b>	<b>14</b>
2.1	Bevölkerungsstruktur.....	14
2.2	Tourismus .....	16
2.3	Gemeinschaft, Aktivitäten.....	17
2.4	Nutzung.....	19
2.5	Bausubstanz .....	24
2.6	Verkehr.....	27
2.7	Technische Infrastruktur .....	41
2.8	Grün- und Freiflächen.....	41
3	<b>Ergebnisse der Beteiligung und Mitwirkung .....</b>	<b>49</b>
3.1	Einwohnerbeteiligung .....	49
3.2	Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	58
4	<b>Notwendigkeit der Sanierung durch Nachweis der städtebaulichen Missstände.....</b>	<b>59</b>
<b>TEIL C</b>	<b>SANIERUNGSPLANUNG .....</b>	<b>60</b>
1	<b>Sanierungsziele / Sanierungsmaßnahmen .....</b>	<b>60</b>
1.1	Erhalt / Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt unter Erhaltung und Sanierung der Bausubstanz .....	60
1.2	Verkehrsflächen und technische Infrastruktur .....	61
1.3	Erhalt / Stärkung der Versorgungsfunktion und der Nutzungsmischung .....	61

1.4	Aufwertung von Grün- und Freiflächen .....	61
1.5	Einsparung von Ressourcen.....	62
1.6	Sozialstrukturen.....	62
1.7	Stärkung der Funktionen Freizeit und Tourismus .....	62
<b>2</b>	<b>Integrierte Handlungskonzept .....</b>	<b>63</b>
2.1	Hinweise zum Plangebiet und zur Umsetzung der Maßnahmen (im Wesentlichen Ergebnisse der Trägerbeteiligung).....	64
2.2	Öffentliche Maßnahmen mit 1. Priorität.....	65
2.3	Maßnahmen mit 2. Priorität .....	67
2.4	Maßnahmen mit 3. Priorität .....	69
2.5	Weitere Maßnahmen .....	71
2.6	Maßnahmen außerhalb des Programmgebietes, die die Sanierung begleiten .....	72
<b>3</b>	<b>Maßnahmenübersicht .....</b>	<b>74</b>
<b>TEIL D</b>	<b>WAHL DES STÄDTEBAULICHEN INSTRUMENTARIUMS .....</b>	<b>79</b>
<b>1</b>	<b>Festlegung eines Sanierungsgebietes.....</b>	<b>79</b>
<b>2</b>	<b>Sanierungsverfahren.....</b>	<b>80</b>
<b>TEIL E</b>	<b>DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG.....</b>	<b>82</b>
<b>1</b>	<b>Zeitplan .....</b>	<b>82</b>
<b>2</b>	<b>Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch .....</b>	<b>82</b>
<b>3</b>	<b>Erfolgskontrolle.....</b>	<b>83</b>
<b>4</b>	<b>Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>83</b>

## TEIL A EINLEITUNG

### 1 Aufgabenstellung

Im Zentrum der Stadt Bad Breisig, Stadtteil Niederbreisig, sind nach übereinstimmender Auffassung der Stadt, der Verwaltung und der Einwohner größere städtebauliche, architektonische und funktionale Defizite festzustellen, so dass das Stadtzentrum in der Funktionserfüllung hinter seinen Potenzialen und den örtlichen Entwicklungsvorstellungen zurückbleibt. Die daraus resultierende Notwendigkeit gezielter Struktur- und/oder Sanierungsmaßnahmen wurde in vorlaufenden Gesprächen und Orts-terminen festgestellt und auch seitens der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) Koblenz bestätigt.

Aufbauend auf die bereits zur Aufnahme in das Programm ‚Aktive Stadt‘ gemachten Voruntersuchungen wurden zur Ermittlung bzw. Präzisierung der städtebaulichen und funktionalen Missstände im Innenstadtbereich von Bad Breisig Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt, um die Förderung des Gebietes ‚Niederbreisig‘ im Programm ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ von Bund und Ländern vorzubereiten.

Aufgrund des sich derzeit vollziehenden sozialen, wirtschaftlichen, technischen und demografischen Wandels sowie der Entwicklung zur Informationsgesellschaft findet in den Städten und Gemeinden ein Funktions- und Strukturwandel statt. Hieraus ergeben sich Probleme aber auch Potenziale für die künftige Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren. Durch das Freiwerden innerstädtischer Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Verlagerung von Wohn- und Handelsnutzungen an den Rand der Stadt bzw. die Außenbereiche haben viele Stadt- und Ortskerne ihre funktionale Substanz verloren. Dadurch entsteht aber auch Handlungsraum für neue Nutzungen und Mischungen. Der Verlust vieler Innenstädte an Wohnbevölkerung führt zu Verödung, Verlust sozialer Kontrolle und oft auch zu Wohnungsleerständen und infolgedessen zu fehlender Urbanität, Vitalität und Sicherheit. Der Erhalt und die Förderung von innerstädtischem Wohnen sind daher aus städtebaulicher, ökologischer und sozialer Sicht besonders wichtig als bedeutende Grundlagen für Lebensqualität. Gerade die Innenstädte verfügen mit ihren vielfältigen sozialen und kulturellen Angeboten und kurzen Wegen über günstige Standortfaktoren zur Schaffung unterschiedlicher Wohnformen.

Das Programm ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ ist generell auf die Erhaltung und Stärkung der Funktionsfähigkeit von Innenstädten und insbesondere auf die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche ausgerichtet. Die notwendigen funktionalen und baulichen Maßnahmen sind dabei sozialorientiert, stadt- und umweltverträglich zu gestalten.

Das Zentrenprogramm formuliert folgende handlungsleitende Ziele:

- Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit
- Sozialer Zusammenhalt
- Aufenthaltsqualität
- Baulich-räumliche Qualität
- Stadtverträgliche Mobilität
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Dies legt eine integrative Herangehensweise nahe.



Abbildung 1: Luftbildausschnitt mit Darstellung des Untersuchungsgebietes

Das Zentrum von Bad Breisig ist durch eine enorme Nutzungsvielfalt gekennzeichnet: So dient das Zentrum dem Wohnen und Arbeiten, der Versorgung und Bildung, der Freizeit, der Kultur und nicht zuletzt dem Tourismus. Ziel ist es, diese Nutzungen im Zentrum von Bad Breisig zu erhalten und zu stärken.

Folgende Handlungsschwerpunkte sollen in Bad Breisig zukünftig insbesondere berücksichtigt werden:

- Belebung des Zentrums durch Schaffung und Attraktivierung öffentlicher Freiflächen
- Gewährleistung attraktiver Einkaufsmöglichkeiten für Bewohner und Touristen
- Barrierefreier und qualitativer Ausbau / Aufwertung von Wegeverbindungen
- Qualitative und energetische Sanierung des Gebäudebestandes unter Berücksichtigung der stadtbaukulturellen Qualität
- Stärkung und Ausbau der sonstigen Infrastruktur

- Verbesserung von Nachbarschaften und des sozialen Zusammenhalts
- Aktivierung der Anwohner, Eigentümer und Gewerbetreibenden im Planungsprozess
- Weitere Stärkung der touristischen Attraktivität der Stadt

## 2 Verfahren der Vorbereitenden Untersuchungen

Das Baugesetzbuch behandelt in den Paragraphen §§ 136 – 164 das relevante besondere Städtebaurecht. Nach dem BauGB versteht man unter städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Maßnahmen, durch die ein Gebiet wesentlich verbessert und umgestaltet werden soll, wenn nachgewiesen wird, dass entsprechende städtebauliche Missstände vorliegen.

Diese liegen nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB vor, wenn:

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (...) entspricht
- oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (§ 136 Abs. 2 BauGB).

Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ist Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung § 142 BauGB) und für die Förderung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen darüber hinaus als städtebauliches Entwicklung Bad Breisigs gemäß § 171 b Abs. 2 BauGB, in dem die Ziele und Maßnahmen (§171 a Abs. 3 BauGB) im Stadtumbaugebiet schriftlich dargestellt werden. Die öffentlichen und privaten Belange sind dabei gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die §§ 137 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen) und 139 (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahme entsprechend anzuwenden.

Aufgaben der Vorbereitenden Untersuchungen sind daher:

- der Nachweis über städtebauliche Missstände im Gebiet (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB),
- die Begründung, dass die Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt und erforderlich ist (§ 136 Abs. 1 BauGB) und dass sie zügig durchgeführt werden kann (§ 142 Abs. 3 BauGB),
- ein Vorschlag zur Abgrenzung der Sanierungsgebiete, die förmlich festzulegen sind (§ 142 Abs. 1 BauGB) und – wenn nötig – auch von Ersatz- und Einzugsgebieten (§ 142 Abs. 2 BauGB),
- ein Vorschlag, welches Sanierungsverfahren anzuwenden ist (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Der Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet ‚Bad Breisig - Niederbreisig‘ wurde in der Sitzung des Stadtrates am 07.10.2010 gefasst und am 20.10.2010 öffentlich bekannt gemacht.

## 3 Ziele der Stadtsanierung / Vorbereitenden Untersuchungen

Nach dem Baugesetzbuch sind allgemeine Ziele einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur und die Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen. Vorhandene Ortsteile sollen erhalten, erneuert und fortentwickelt, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Denkmalschutzes, verbessert werden.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sollen gebietsbezogene Grundlagen und Zielvorgaben für die städtebauliche Sanierung ermittelt werden. Es handelt sich dabei um die

- Definition der Defizite und Potenziale des Stadtteils,
- Entwicklung gebietsbezogener Zielvorstellungen,
- Erstellung von Konzepten zur Behebung der Defizite und Erreichung der Zielvorgaben und
- Ableitung von Maßnahmenansätzen.

Nach Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ist vorab festzustellen, dass der generelle Schwerpunkt der Stadtsanierung/-entwicklung in der Funktionsverbesserung des Stadtzentrums hinsichtlich seiner Funktion als Einkaufsbereich, Tourismusschwerpunkt und Wohnquartier sowie generell in der Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes liegt.

#### 4 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet ‚Niederbreisig‘ umfasst den Großteil des Zentrums der Stadt Bad Breisig. Nach einer ersten Abgrenzung erstreckt es sich zwischen dem Rhein im Osten, der Bahntrasse Köln-Koblenz im Westen, zwischen der Schützenstraße sowie Rheinstraße im Norden und dem von der Koblenzer Straße abzweigenden Fußweg ‚Lohkump‘ (südlich des Gebäudes Koblenzer Straße 36a) im Süden.

Im Laufe der Bestandsaufnahme wurde jedoch ersichtlich, dass weitere Bereiche der Stadt aufgrund ihres räumlich-funktionalen Zusammenhangs mit dem Zentrum bzw. aufgrund offensichtlicher städtebaulicher Missstände mit in das Untersuchungsgebiet integriert werden mussten.

Hierbei handelt es sich um die Fortführung der Bachstraße westlich der Bahnanlagen sowie um die Bereiche an der Koblenzer Straße bis zur Höhe Jahnhalle. Beide Bereiche stehen in funktionalem Zusammenhang mit dem Zentrum Bad Breisigs.

##### ▪ Erweiterungsbereich Bachstraße

In der Betrachtung des gewachsenen Stadtgrundrisses ist erkennbar, dass die heute in zwei ungleiche Teile geteilte Bachstraße vor Schließung des plangleichen Bahnübergangs die Haupteinfahrtsstraße in die Stadt und zum Anschluss an die B 9 (Koblenzer Straße, Zehnerstraße) von den oberen Stadtteilen aus gewesen ist. In der Straße selbst lässt sich dies daran erkennen, dass in der abgetrennten Oberen Bachstraße ebenso wie in der Unteren Bachstraße in den anliegenden Gebäuden Ladenlokale im Erdgeschoß vorhanden sind. Die Bahnlinie stellt eine Begrenzung dar, insbesondere auch unterstützt durch die nicht durchsichtigen Lärmschutzwände. Diese Barriere sollte jedoch nicht automatisch auch das Untersuchungsgebiet begrenzen, denn es werden Chancen gesehen, durch gestalterische Maßnahmen den Barriereeffekt zu durchbrechen bzw. zu mindern und die Obere Bachstraße aus dem Abseits heraus zu aktivieren, um den hier vorhandenen Läden und Lokalen durch die Beseitigung funktionaler, aber auch substanzlieller, Mängel wieder eine Nutzung und Entwicklungschance zu geben. Dies insbesondere, da es sich teilweise um für das Ortsbild typische Bausubstanz handelt.

##### ▪ Erweiterungsbereich Koblenzer Straße

Die Koblenzer Straße (B 9) ist bereits mit ihrem im Ortszentrum gelegenen Teil im Untersuchungsgebiet enthalten. Das südliche Teilgebiet wurde aus den folgenden Gründen ebenfalls in den Vorbereitenden Untersuchungen mit betrachtet:

Die Ortseingangssituation von Bad Breisig aus Richtung Koblenz zeigt sich zweigeteilt: Eine erste Stufe des Ortseingangs liegt im Bereich des Bahnhofes. Neben Wohnbebauung, Lokalen und Gewerbe ist die Bebauung hier eher aufgelockert. Die Bausubstanz ist durchweg gepflegt und weist keine offensichtlichen Leerstände auf.

Im Bereich des Kurparks folgt dann eine zweite Stufe des Ortseingangs. Von hier aus sind bereits die Kirche und der beginnende gewachsene Ortskern erkennbar. Die z.T. ortsbildprägende historische

Bausubstanz wie das sogenannte Klösterchen oder auch die Jahnhalle, die als städtische Veranstaltungshalle genutzt wird, stehen in diesem Teilbereich leer und befinden sich teilweise in einem schlechten baulichen Zustand. Diese Prägung ist insbesondere aufgrund der Lage gegenüber des Kurparks - u.a. Sitz der Tourist-Information - und wiederum i.V. mit der Jahnhalle von Bedeutung. Der vorgeschlagene Erweiterungsbereich grenzt außerdem an die Achse Lohkump, die Kurpark und Römertherme miteinander verbindet und deren Attraktivierung bereits Teil von bereits vor den Vorbereitenden Untersuchungen erarbeiteten Konzepten ist.

Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Bereich der Gebäudesubstanz bzw. auch der funktionalen Schwächen in den Erweiterungsbereichen ‚Bachstraße‘ und ‚Koblenzer Straße‘ sind von wesentlicher Bedeutung für die Sanierung im Bereich Stadtmitte bzw. Ortseingang. Auch sie stehen im öffentlichen Interesse, da die Reaktivierung der Bereiche sowohl dazu dienen wird, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu verbessern als auch die Wohn- und Arbeitsbedingungen aufzuwerten. Des Weiteren ist die Bedeutung der Sanierung des historischen Erbes auch von Bedeutung für die touristische Entwicklung.

Aus diesem Grund wurde in einem Abstimmungstermin mit der ADD am 30.06.2011 sowie in den darauf folgenden Sitzung des Stadtrates der Stadt Bad Breisig am 11.08.2011 darüber beraten, die Erweiterungsbereiche mit in das Gebiet zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen aufzunehmen. Mit Schreiben vom 05.09.2011 stimmte die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Koblenz der Gebietserweiterung in der von der Stadt mit Schreiben vom 13.01.2011 beantragten Abgrenzung zu.

Die nachfolgende Karte stellt das Untersuchungsgebiet dar. Der Untersuchungsraum weist insgesamt eine Größe von rund 17,8 ha auf. Dabei entfallen 15,1 ha auf das ursprünglich abgegrenzte Untersuchungsgebiet, 0,8 ha auf das Erweiterungsgebiet ‚Bachstraße‘ und 1,9 ha auf das Erweiterungsgebiet ‚Koblenzer Straße‘.

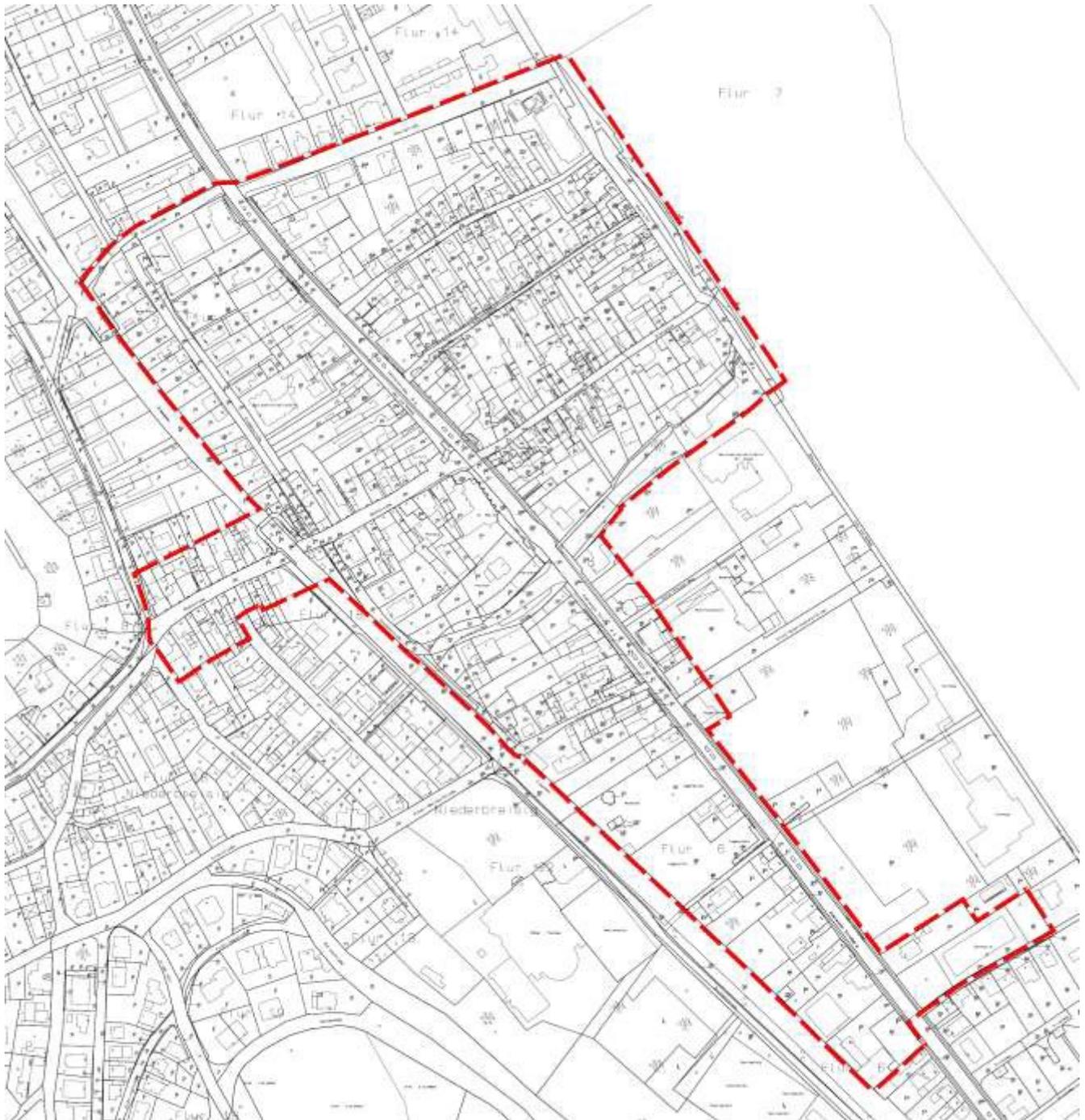


Abbildung 2: Abgrenzung des Gebietes zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen

## 5 Beschreibung des Untersuchungsgebiets

### 5.1 Lage und Anbindung

Die Kurstadt Bad Breisig liegt am nördlichen Mittelrhein im Landkreis Ahrweiler zwischen Sinzig und Andernach und besteht aus den Stadtteilen Niederbreisig, Oberbreisig und Rheineck. Sie ist Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Mit 9.026 Einwohnern<sup>1</sup> übernimmt die Stadt die Funktion eines Grundzentrums.

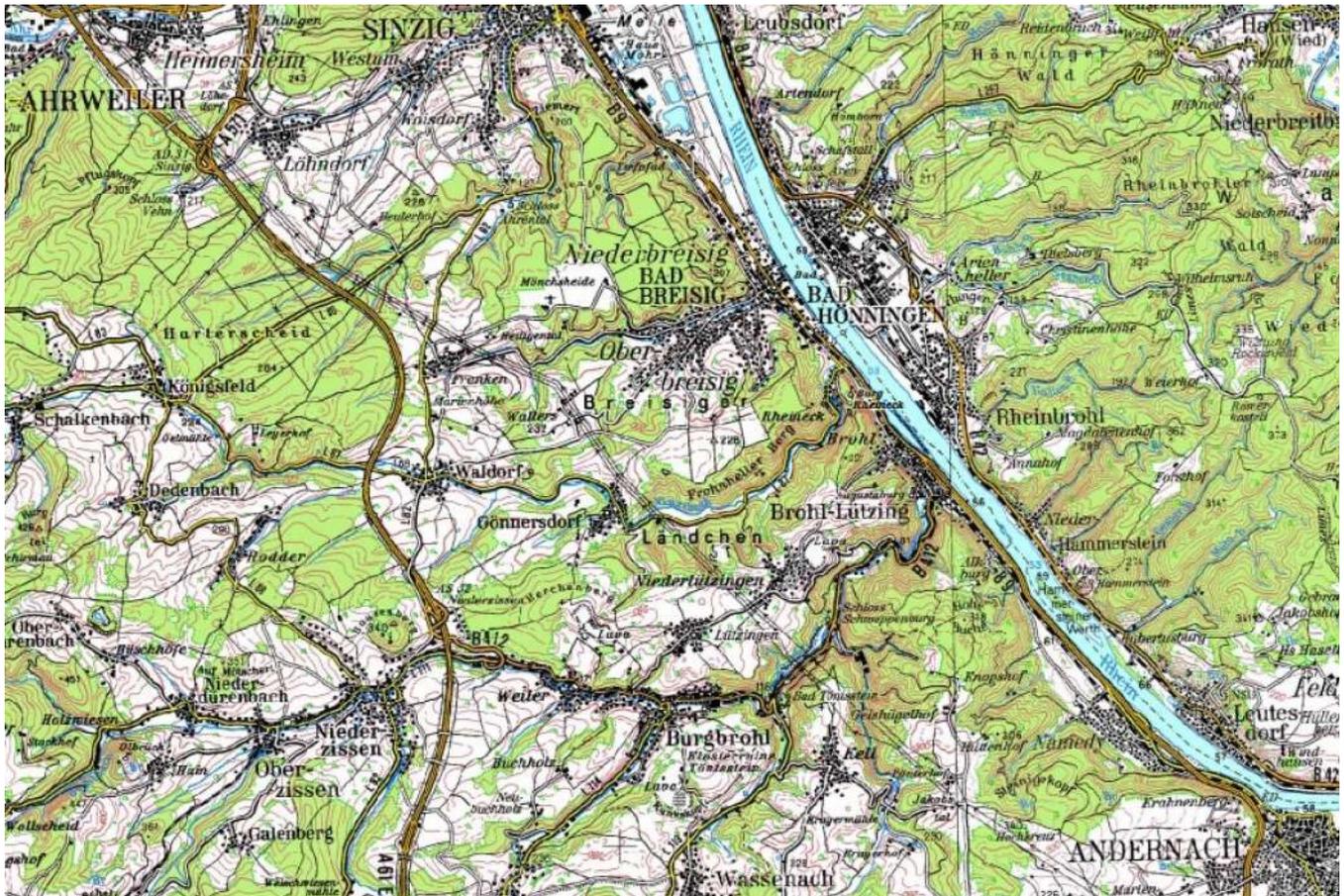


Abbildung 3: Räumliche Lage von Bad Breisig (Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, 2009)

Die Autobahn (A 61) Köln - Ludwigshafen liegt in rund 10 km Entfernung (Anschlussstelle Niederzissen). Die bedeutendste Anbindung Bad Breisigs stellt die Bundesstraße B 9 dar, die unmittelbar durch das Zentrum verläuft und die Stadt in Richtung Norden mit Sinzig, Remagen und dem Raum Köln/Bonn verbindet. In Richtung Süden führt die Bundesstraße nach Andernach und Koblenz (dort Anbindung auf die andere Rheinseite) sowie weiter nach Mainz. Eine Autofähre verbindet Bad Breisig mit Bad Honningen auf der gegenüberliegenden Rheinseite (B 49, Städte Linz, Neuwied).

Bad Breisig liegt am Schienennetz der Rheinstrecke und ist dadurch direkt an die Oberzentren Köln/Bonn und Koblenz angebunden (Haltepunkt Regionalbahn Mittelrheinbahn, Regionalexpress, Intercity in Remagen). Die Verbindung zu den Ortslagen abseits der Bahnlinie westlich Bad Breisigs (z.B. Burgbrohl, Niederzissen, weiter bis Ahrweiler) erfolgt durch Busverkehr.

<sup>1</sup> Stadt Bad Breisig, Bevölkerungsstand am 30.06.2011 für die Stadt Bad Breisig

Eine steigende touristische Bedeutung erfährt Bad Breisig über die Anbindung an den Rheinhöhenweg – der auch durch das Untersuchungsgebiet verläuft und dessen dritte Etappe (10 Etappen ab Bonn bis Bodenheim/Alsheim) über Bad Breisig führt. Des Weiteren verläuft entlang des Rheinuferes der Rheinradweg.

## 5.2 Historische Entwicklung der Stadt Bad Breisig<sup>2</sup>

Die ersten Besiedlungsspuren in Bad Breisig sind von den Kelten bekannt (6. - 2. Jh v. Chr.). Anschließend gründeten die Römer etwa im 1. Jahrhundert n. Chr. die Siedlung ‚Brisiacum‘, die an der Grenze von Ober- und Niedergermanien lag. Nach dem Rückzug der Römer war Breisig eine fränkische Siedlung (5. - 7. Jh. n. Chr.).

Etwa ab dem Jahre 1000 gehörte das sog. ‚Breisiger Ländchen‘ zum späteren ‚kaiserlich freiwilligen Damenstift zu Essen‘.

Als weitere bedeutende Ereignisse sind - neben der St. Viktorkirche in Oberbreisig (urkundlich erwähnt 1041) und dem Bau der Marienkirche (1717-1725) - die Verleihung der Marktrechte durch Kaiser Karl IV (1374) und die Verleihung der Stadtrechte durch das Land Rheinland-Pfalz (1970) zu nennen.

Ebenso bedeutend für die wirtschaftliche und touristische Entwicklung war die Erbohrung der ersten Thermalquelle durch Baron Max von Geyr und Peter Lang, woraus die Ernennung des Ortsteils Niederbreisig 1958 zum ‚Bad‘ resultiert.

## 5.3 Übergeordnete Planungen und Untersuchungen

### 5.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die raumordnerischen Ziele für die Stadt Bad Breisig sind dem Landesentwicklungsprogramm LEP IV (2008) und dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Region Mittelrhein-Westerwald (2006) zu entnehmen.

Die Stadt Bad Breisig wird im Regionalen Raumordnungsplan als Grundzentrum im Grundnetz eingestuft, das einerseits die Grundversorgung für den zugehörigen Nahbereich sicherstellt und andererseits durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gewährleistet. Zusätzlich werden der Stadt die besonderen Funktionen als Erholungsgemeinde gemäß Kurortgesetz bzw. als Gemeinde in Erholungsräumen zugesprochen, d.h. auf die Erholungsfunktion ist z.B. auch im Rahmen der zukünftigen Sanierung besonders Rücksicht zu nehmen. In den Erholungsräumen, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung gesichert und Strukturschwächen verringert werden. Des Weiteren soll in Gemeinden mit der besonderen Funktion Erholung u.a durch Ortssatzung die Qualität der baulichen Gestaltung für den Kurbetrieb, den Gesundheitstourismus und die Erholung sicher gestellt werden. Zudem liegt die Stadt Bad Breisig am Rande eines Regionalparkvorschlags. Durch die Entwicklung eines Regionalparks Rhein-Ahr im nördlichen Mittelrheintal und unteren Ahrtal *„soll die jeweilige Stadtlandschaft als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum gesichert und weiterentwickelt werden. Das zentrale Merkmal eines Regionalparks ist die wechselseitige Durchdringung von Stadt und Land, von bebauter und unbebauter Umwelt. Die vielfältigen Nutzungen von Stadt und Land werden integriert. Ein Regionalpark füllt den Freiraum als gestaltete Landschaft positiv aus, bezieht die historischen Stadt- und Ortsbilder, die vielfältigen Kultur- und Naturgüter und das reichhaltige Freizeitangebot mit ein. Verfolgt wird eine Aufwertungsstrategie, die auch soziale und kulturelle Aspekte für einen Zugewinn an Lebensqualität in der Region gezielt einsetzt.“* (RROP 2006, S. 52)

<sup>2</sup>

Entnommen aus dem Flyer zum ‚Historischen Stadtrundgang‘ der Tourist-Information Bad Breisig

Dieser Erholungsfunktion stehen die besonderen Anbindungen im Verkehrsnetz gegenüber: So ist das Stadtgebiet durch die B 9 an das überregionale Straßennetz und die Bahntrasse an das kontinentale Personenschienennetz angebunden. Darüber hinaus ist diese Trasse im überregionalen Schienengüterverkehrsnetz dargestellt. Für das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung ist zudem von Bedeutung, dass durch Bad Breisig ein ‚Großräumiger Radweg‘ verläuft, dessen Funktion und Akzeptanz bei weiteren Planungen zu berücksichtigen ist.

**5.3.2 Flächennutzungsplan**

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan werden überwiegende Teilbereiche Niederbreisigs als gemischte Bauflächen dargestellt, wengleich die Randbereiche jedoch aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung eher der Gebietskategorie ‚allgemeines Wohngebiet‘ zuzuordnen wären. Des Weiteren wird der Bereich des Kurparks als Sonderbaufläche ‚Kurzentrum‘ und der Teilbereich der Rheintalschule als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Schule‘ dargestellt.

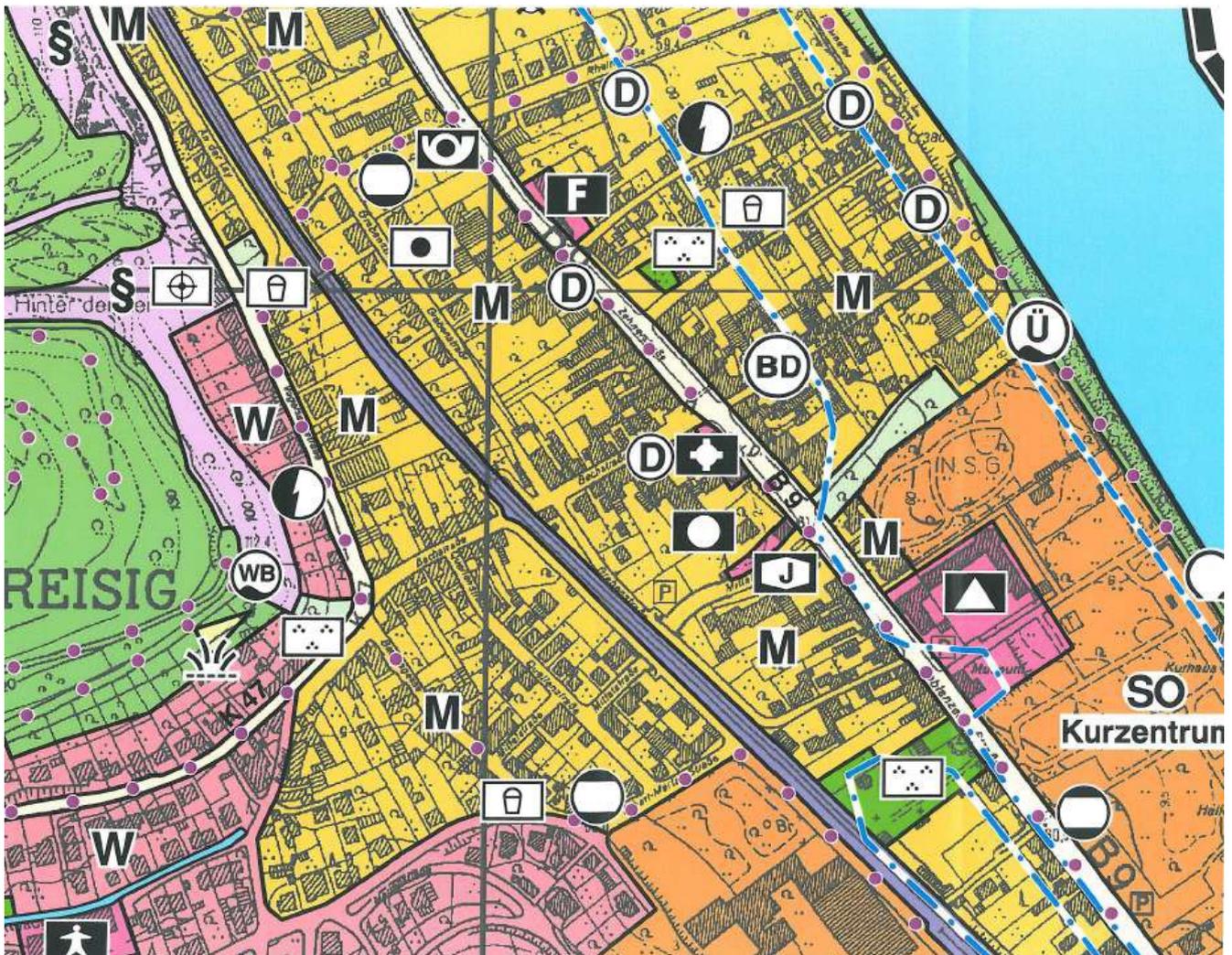


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Bad Breisig

**5.3.3 Bebauungspläne**

Im Untersuchungsgebiet ist ein kleiner Teilbereich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Zehnerstraße‘ überplant. Die meisten Bauvorhaben sind somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 5.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Untersuchungsraumes befindet sich eine Reihe von Kulturdenkmälern, die dem landesrechtlichen Denkmalschutz unterliegt.

In dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Rheinland Pfalz für den Kreis Ahrweiler heißt es hierzu:

#### **Kath. Kirche St. Maria Himmelfahrt, Koblenzer Straße**

gotisierender Saalbau, 1717-22, Architekt wohl Philipp Honorius Ravensteyn; außen: Wegekreuz, 18. Jh

#### **Bachstraße 45**

Fachwerkhaus, tlw. massiv, spätes 17. Jh.

#### **Biergasse 19/21**

Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18. Jh.

#### **(an) Biergasse 27**

Holzwappen, bez. 1656

#### **Biergasse 28**

Schultheißen-Haus, dreigeschossiger Putzbau, Treppengiebel, bez. 1670, Hoftor bez. 1674

#### **Biergasse 29**

Putzbau, im Kern 1640 bez.

#### **(an) Biergasse 30**

Barockes Türblatt

#### **Biergasse 32**

Putzbau, Barockportal, bez. 1783

#### **Koblenzer Straße, ehem. Friedhof**

Mausoleum Fam. Mertes, Zentralbau mit Kuppel, Jugendstil, 1911/12 von Oscar Schütz, Köln; Kriegerdenkmal 1870/71, Obelisk

#### **Koblenzer Straße 31**

Altes Rathaus, Putzbau, 1873/74

#### **Koblenzer Straße 46**

sog. Klösterchen, Kapelle, tlw. Tuffquader, spätes 19. Jh.

#### **Rheinstraße 6**

Putzvilla, 1920er Jahre; Gesamtanlage mit Garten

#### **Rheinufer 4**

„Alter Zollhof“, Fachwerkbau, tlw. massiv, bez. 1782 und 1663

#### **Rheinufer 15, Eulengasse 24**

Fachwerkfassade, 17./18. Jh.

#### **Rheinufer 16**

Altes Zollhaus, Fachwerkbau, frühes 17. Jh.

#### **Zehnerstraße 19**

„Hotel zum weißen Ross“, abgewalmter Mansarddachbau, bez. 1820; zugehöriger Ökonomietrakt(?), bez. 1816, Gesamtanlage.

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude/Gebäudeteile gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. 2978, Seite 159 ff.) in der jetzt geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl., Seite 301).

### 5.3.5 Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes vom 24.09.1985

Die Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes umfasst die Gestaltung nicht überbauter Flächen sowie von Baulücken und sollte insbesondere ihre Gestaltung als Grünflächen und ihre ordnungsgemäße Unterhaltung regeln.

### 5.3.6 ETI-Kurorteanalyse für Bad Breisig

Eine Untersuchung des ‚Europäischen Tourismusinstituts Trier‘ bescheinigt der Kurstadt Bad Breisig eine mittlere touristische Qualität mit zum Teil deutlichen Schwachstellen. Die Positionierungsmöglichkeiten von Bad Breisig wurden als relativ begrenzt eingestuft. Beste Potenzialwerte wurden im Segment Gesundheitstourismus erreicht. Dies sei der Markt, bei dem Bad Breisig potenziell am besten abschneiden kann – wenn die (gesundheits-) touristische Angebotsqualität gezielt und zielgruppenspezifisch entwickelt wird. Aus diesem Grund empfahl das ETI der Stadt Bad Breisig eine Spezialisierung innerhalb des gesundheitstouristischen Marktes.

## 5.4 Begleitende Planungen in der Umgebung

### 5.4.1 Erneuerung des Kurparks für Bad Breisig zu einem Stadtpark

Mit dem Abriss des ehemaligen Kurhauses wurde dem Ende des Kurbetriebs in Bad Breisig ein sichtbares Zeichen gesetzt. Daher stellt sich die Frage, was mit dem ehemaligen Kurpark geschehen soll, ist die Anlage mittlerweile doch ebenso in die Jahre gekommen. Die Infrastruktur des Parks war auf den Kurbetrieb ausgelegt und ist inzwischen nicht mehr zeitgemäß. Zudem ist mit den Römer-Thermen an der Brunnenstraße eine attraktive Freizeiteinrichtung entstanden, die an den Kurpark angebunden werden soll.

Ansätze für eine Neunutzung des Kurparks bestehen bereits mit der Ansiedlung der Tourist-Information und dem Umbau des ehemaligen Kurhotels zu attraktiven Eigentumswohnungen. Im Bereich des ehemaligen Thermal-Hallenbads soll ein Café-Bistro entstehen.

Der ehemalige Kurpark soll nun als Stadtpark wiederbelebt werden, der ein attraktives Freizeitangebot für breite Bevölkerungsschichten bietet. Wunsch der Stadt Bad Breisig ist die Errichtung eines Generationenparks, in dem das Element Wasser eine bedeutende Rolle spielen soll. Dadurch sollen die Bad Breisiger ‚Sprudel-Quellen‘ in Wert gesetzt werden.

Die Planungen zur Umgestaltung des Kurparks entsprechen sowohl den Zielsetzungen des Programms ‚Aktive Stadtzentren‘, nämlich der Erhaltung und Stärkung der Funktionsfähigkeit von Innenstädten, als auch den Empfehlungen des ETI zur Stärkung der ‚gesundheits-touristischen Angebotsqualität‘ in Bad Breisig.

### 5.4.2 Umnutzung der Rheintalschule

Die Rheintalschule hatte die Funktion einer Hauptschule. Aufgrund der Änderung des Schulgesetzes Rheinland-Pfalz – Einführung Realschule-Plus – und aufgrund der rückläufigen Schülerzahlen wurde sie mit Ende des Schuljahres 2009/2010 geschlossen.

Seitdem hat sie eine sinnvolle Weiternutzung erfahren. Aktuell wird sie durch folgende Einrichtungen genutzt:

- Kindertagesstätte mit 7 Gruppen bis 2012. Eine Erweiterung auf 9 Gruppen bis Ende 2013 ist vorgesehen.
- Volkshochschule
- Verschiedene Vereine, Arbeiterwohlfahrt, Generationen Netzwerk Deutschland
- Theatergruppen
- Private Musikschule

## TEIL B VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

### 1 Systematik / Durchführung der VU

Die Erfassung der Sachdaten erfolgte mit Hilfe von Ortsbegehungen und durch Auswertungen von gemeindespezifischen Daten der Stadt Bad Breisig und des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz. Zur Dokumentation von gebäudebezogenen Kriterien (Nutzung, Sanierungsbedarf) wurde ein standardisierter Erhebungsbogen verwendet und eine umfangreiche Fotodokumentation erstellt. Die Beurteilung des Gebäudezustands beschränkte sich dabei auf das Äußere des Gebäudes. Neben den gebäudebezogenen Bestandsaufnahmen zu den Themenbereichen ‚Gebäudenutzungen‘ und ‚Bausubstanz‘ wurden auch flächenhafte Bestandsaufnahmen zu den Themenbereichen ‚Verkehr und ‚Grün‘ durchgeführt und in entsprechenden Plänen dokumentiert.

Neben dieser Erhebung wurden mittels eines Fragebogens die Einwohner, Arbeitnehmer und Gewerbetreibenden des Gebietes nach ihrer Einschätzung der Probleme und Potenziale des Stadtteils ‚Niederbreisig‘ befragt. Der Fragebogen wurde zunächst im Rahmen der Einwohnerversammlung am 14.11.2010 vorgestellt und erläutert<sup>3</sup>. Im Januar 2011 wurden die Fragebögen im Gebiet ausgeteilt und die Bewohner und Eigentümer schriftlich gebeten, den versandten Fragebogen auszufüllen und bei der Stadtverwaltung wieder abzugeben.

### 2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

Die Schwerpunkte der Untersuchungen lagen auf den Aspekten Bevölkerungsstruktur, Nutzungsstruktur, Bausubstanz, Verkehr, Grün- und Freiflächen. Ergänzt wurden eine Betrachtung des touristischen Angebotes und der angebotenen Aktivitäten für die Bevölkerung.

Aus den Ergebnissen lassen sich die Handlungsfelder für die zukünftige Sanierung ableiten.

#### 2.1 Bevölkerungsstruktur

Als Grundlage zur Bewertung der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur dienten die Einwohnerdaten der Stadt Bad Breisig zum Untersuchungsraum mit Stichtag 30.06.2011 sowie Daten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz.

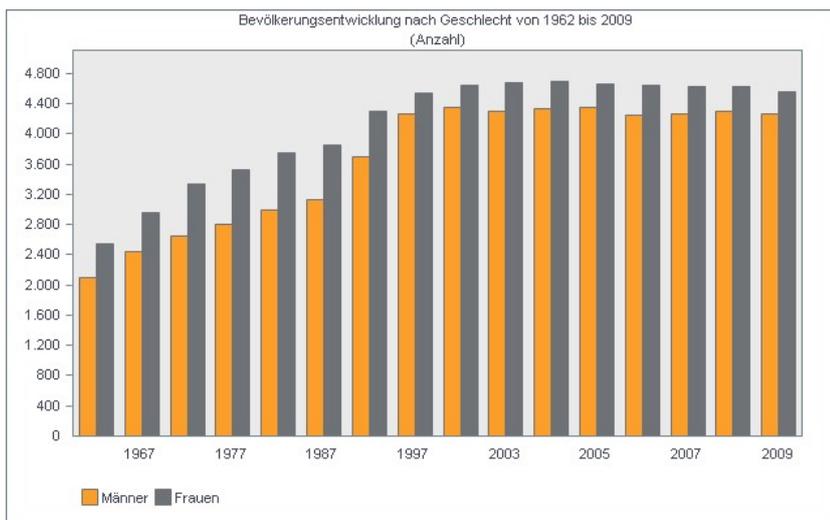


Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 1962- 2009 der Stadt Bad Breisig (Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2011)

<sup>3</sup> Eine weitere Einwohnerversammlung hat am 27.10.2011 stattgefunden

Das Einwohnermeldeamt stellt zum 30.06.2011 für die Stadt Bad Breisig 9.026 Einwohner fest. Nach einem stetigen Anstieg der Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2005 sind die Zahlen seitdem rückläufig (2005: 9.245 EW, 2010: 9.030 EW), wobei dieser Trend dem allgemeinen Trend in Deutschland entspricht.

Verteilung im Gebiet

Im Untersuchungsgebiet ‚Niederbreisig‘ leben mit 834 Einwohnern (Stand: 30.06.2011) rund 9,2 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Bad Breisig. Die Zahl der Einwohner im Untersuchungsgebiet und damit in der Stadtmitte Bad Breisigs ist in den vergangenen Jahren konstant geblieben. Zum Vergleich: im Jahr 2005 lebten 840 Einwohner im Untersuchungsgebiet.

Bezogen auf die Länge der Straßen und die Dichte der Bebauung ist die Zahl der Einwohner relativ gleichmäßig verteilt. So wohnen in der Bachstraße 110 Einwohner und in der Biergasse, Eulengasse und Schmittgasse zusammen 224 Einwohner. 221 Personen wohnen in den Abschnitten der Koblenzer und Zehnerstraße, die innerhalb des Plangebietes liegen. In der - beinahe ausschließlich durch Wohnnutzung geprägten - Grabenstraße wohnen 160 Personen. Lediglich am Rheinufer, das geprägt ist von Hotel und Gastronomie, ist die Einwohnerzahl mit 22 Einwohnern im Verhältnis zur Länge der Straße eher gering. Die verbleibenden Einwohner verteilen sich auf die kleineren Straßenzüge des Untersuchungsgebietes.

Altersstruktur

Die Altersstruktur im Plangebiet stellt sich wie folgt dar: 32,5 % der Einwohner im Untersuchungsgebiet sind 61 Jahre alt und älter. Zu berücksichtigen ist dabei das Vorhandensein von zwei Altenwohnanlagen im Gebiet (Grabenstraße und Rheinstraße). 17,4 % der Einwohner sind unter 18 Jahre alt und jünger, der Anteil der 19- bis 60-Jährigen beträgt 50,8 %. Insgesamt kann im Untersuchungsraum von einer Überalterung der Einwohner ausgegangen werden, die in den nächsten Jahren zunehmen wird.

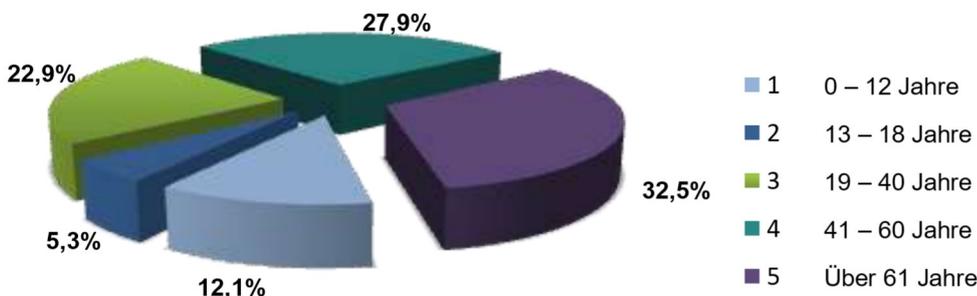


Tabelle 2: Verteilung der Altersstruktur im Untersuchungsgebiet

Vergleicht man die Daten zur Altersstruktur im Untersuchungsgebiet mit den Daten des Statistischen Landesamt zur Entwicklung der Altersstruktur der gesamten Stadt Bad Breisig - unter Berücksichtigung der leicht voneinander abweichenden gewählten Alterskategorien - so ist festzustellen, dass die Altersstruktur im Gebiet ‚Niederbreisig‘ der durchschnittlichen Altersstruktur der Gesamtstadt in etwa entspricht. Daraus lässt sich ableiten, dass das Untersuchungsgebiet für alle Alterskategorien als Wohnstandort etabliert ist und sich keine Schwerpunktbildung für eine bestimmte Altersgruppe nachweisen lässt.

Unabhängig davon lassen sich Bereiche im Untersuchungsgebiet feststellen, in denen der Anteil der älteren Personen überwiegt, wie z.B. in der Eulengasse aber auch Bereiche, die sich durch erhöhten Anteil von Personen zwischen 0-18 Jahren auszeichnen, wie z.B. die Schmittgasse. Ein Grund dafür könnte in der Baustruktur im historischen Kernbereich liegen. Es finden sich hier eher schmale Ge-

bäude mit geringer Grund- und Geschoßflächenzahl, die für Familien mit Kindern nur bedingt geeignet sind.

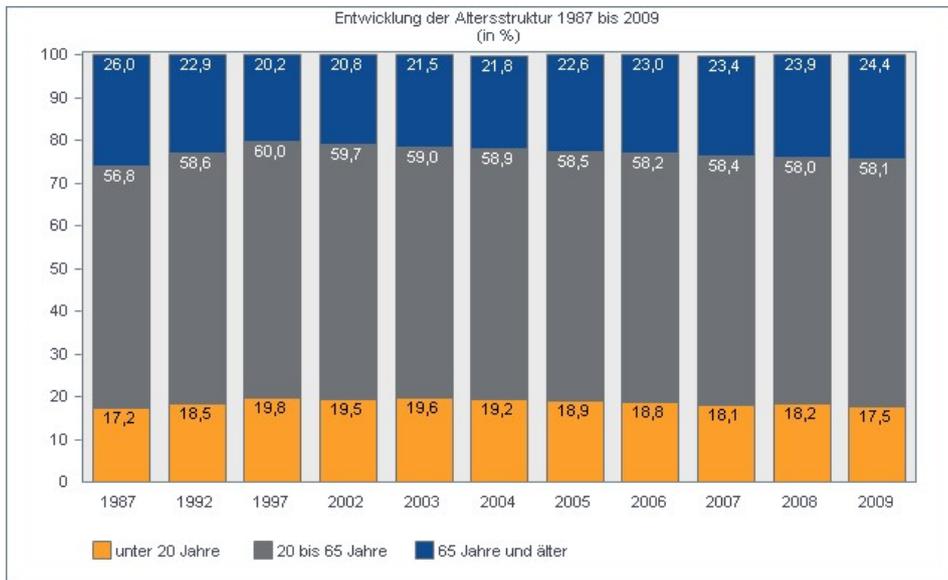


Tabelle 3: Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Bad Breisig (Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2011)

Das Statistische Landesamt prognostiziert in seiner Modellrechnung<sup>4</sup> für die Verbandsgemeinde Bad Breisig für den Zeitraum 2006 – 2020 künftig einen leichten Bevölkerungsrückgang von 1,9 %. Gleichzeitig wird sich eine deutliche Verschiebung im Altersaufbau der Bevölkerung ergeben: so nimmt die Zahl der Unter-20-Jährigen deutlich ab, während die Zahl der Über-65-Jährigen genauso stark zunimmt. Die altersstrukturellen Verschiebungen werden sich nicht nur auf die Infrastruktur auswirken, sondern sich auch in einem Wandel der Lebens- und Umweltbedürfnisse der Bevölkerung zeigen.

Ein Ziel für das Untersuchungsgebiet wird insgesamt sein, die Attraktivität des Gebietes, die u.a. durch die im Gebiet vorhandene Mischung aus Handel, Dienstleistung, Tourismus und Wohnen gegeben ist, zu sichern bzw. zu steigern. Durch die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ wird die Möglichkeit eröffnet, gezielt Impulse für neue Entwicklungen zu setzen, die auch dazu beitragen, den sich wandelnden Anforderungen im Gebiet durch die Bevölkerungsentwicklung gerecht zu werden.

## 2.2 Tourismus

Bad Breisig trägt die Bezeichnung ‚Bad‘ seit 1958 aufgrund der hier vorhandenen heilenden Quellen. In den Jahren 1912/1914 wurde die erste Quelle erfolgreich erbohrt, weitere fünf folgten. Die Quellen bzw. Brunnen dienen zur Speisung des Thermalbades und aufgrund der Inhaltsstoffe als Trinkbrunnen.

Diese natürlichen Gegebenheiten und die direkte Lage des Zentrums am Rhein bieten den Ausgangspunkt für die touristische Bedeutung der Stadt. Zahlreiche Hotels, Pensionen und Dienstleistungseinrichtungen sind darum vorhanden.

Bad Breisig hat jedoch nicht (mehr) die Prägung einer typischen Kurstadt (wenn auch Kuren weiterhin möglich sind). Das Kurhaus ist mittlerweile abgerissen bzw. teilweise entfernt worden.

Zukünftig wird die in der ETI-Analyse herausgearbeitete mögliche Neu-Positionierung im Bereich Gesundheitstourismus konsequent verfolgt. Mit der Renovierung der Römertherme und der dadurch

<sup>4</sup> Statistisches Landesamt Rheinland Pfalz: Zweite regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung 2008/2009

möglichen vielfältigen Angebote im Kur- und Wellnessbereich sind erste Schritte dazu bereits erfolgt. Das Thema Wasser ist durch die Einrichtung eines Thermenweges präsent.

Die Gesundheitsthemen Wandern und Rad fahren, teilweise auch eingebunden in die regionalen Programme (z.B. Bett & Bike), sind ebenfalls Teil des Gesundheitskonzeptes.

Hoteliers und Gastronomie sind gleichermaßen aktiv in der Erhaltung und Attraktivierung ihrer Gebäude zum Einen und ihrer Angebote zum Anderen. Begleitet wird dies auch von verschiedenen Aktionen/Festen.

Ein wichtiger Schritt wird die Umgestaltung des Kurparks sein: Durch den geplanten und in Umsetzung befindlichen Aufbau von Spielgeräten für alle Altersgruppen (Stichwort: Generationenpark) kann die Attraktivität des Parks und damit auch das Reiseziel Bad Breisig für junge Familien weiter gesteigert werden.

Trotz der vielfältigen Aktivitäten sind die Übernachtungszahlen in Bad Breisig seit Mitte der 1990er Jahre rückläufig, siehe unten stehende Grafik. Ebenfalls rückläufig, jedoch in geringerem Maße, ist die Zahl der Gästeankünfte, d.h. die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste hat sich verringert. Seit 2005 zeigt sich hierbei eine Stabilisierung bei Übernachtungszeiten von 2,5 Tagen an.

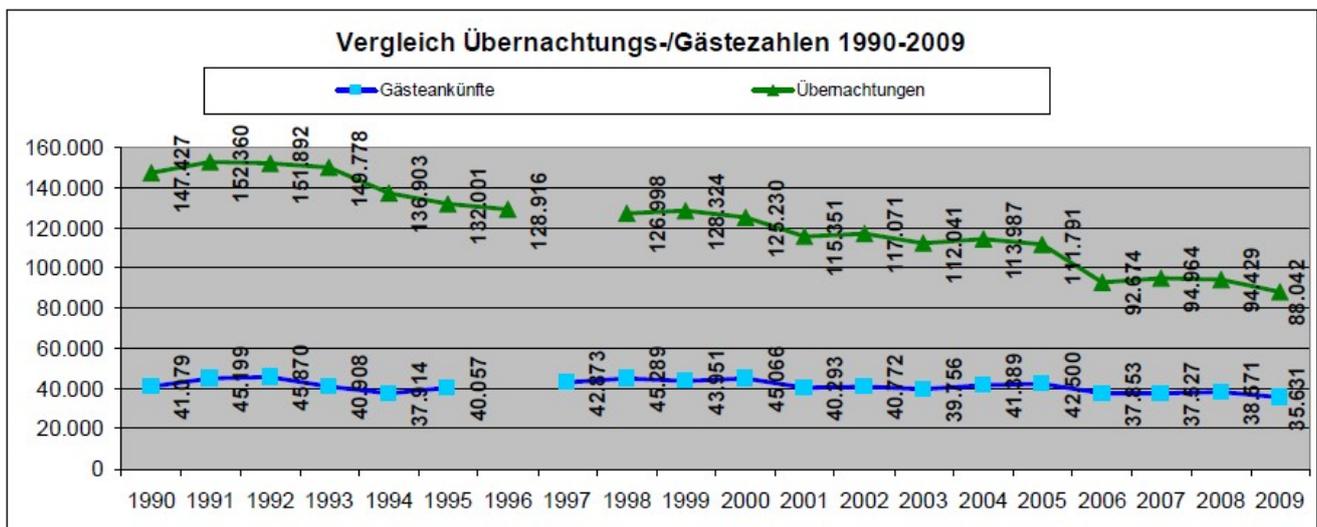


Tabelle 4: Vergleich Übernachtungs- / Gästeezahlen von 1990 bis 2009 / 2010 der Stadt Bad Breisig (Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2011, über Tourist-Info Bad Breisig)

Die Stabilisierung und Verbesserung der Situation wird aktiv von Seiten der Tourist-Information und Wirtschaftsförderung betrieben.

Das Programm der ‚Aktiven Stadt‘ kann dazu beitragen, durch eine Vielzahl organisatorischer Maßnahmen – z.B. Verbesserung und attraktivere Gestaltung von Wegebeziehungen, Stärkung der Grün- und Freibereiche, Umbau der Rheinpromenade – auch die Ziele des Tourismus aufzugreifen. Darüber hinaus wird mit dem Ziel der Verbesserung des Wohnumfeldes für die Bewohner des Gebietes auch eine stadtgestalterische Aufwertung einhergehen. Von Bedeutung ist in jedem Fall die Entwicklung der Verbindungen der Kur- und Wellnessbereiche Kurpark und Römertherme untereinander, insbesondere aber auch mit dem Stadtzentrum und der Rheinpromenade.

### 2.3 Gemeinschaft, Aktivitäten

Aufgrund der Aufgabenstellung ‚Aktive Stadt‘ soll hier eine kurze Bestandsaufnahme der Aktivitäten in der städtischen Gemeinschaft, die einen Anteil an der Lebensqualität der Bevölkerung haben, dargestellt werden.

Aufgrund der Bedeutung der Stadt Bad Breisig für Fremdenverkehr und Tourismus beinhaltet der Veranstaltungskalender eine Vielzahl von Aktivitäten über das Jahr verteilt. Im Veranstaltungskalender, der etwas über 70 Seiten im Jahr 2012 zählt, sind zum Einen regelmäßige Veranstaltungen aufgelistet, zum Anderen werden Einzelveranstaltungen präsentiert. Festzustellen ist, dass der Veranstaltungskalender ganzjährig Aktivitäten drinnen und draußen bietet, angepasst an die Möglichkeiten, die die Jahreszeiten bieten.

Für die ortsansässige Bevölkerung gibt es zudem ein vielfältiges Angebot an Gruppen und Vereinen. In der Stadt Bad Breisig selbst sind über 60 Gruppierungen aufgelistet<sup>5</sup>, zudem bestehen Angebote in den Ortsteilen und verbandsangehörigen Ortsgemeinden.

Das Angebot reicht dabei von eher großen Gruppierungen wie Sport-, Musik- und Schützenvereinen über die Angebote der Kirchen und Parteien bis hin zu Literatur- und Kulturkreisen, Lauf-Treff, Rheuma-Liga oder auch Schach-Club.

### 2.3.1 Kinder und Jugend

Insbesondere die Sportgemeinschaft und der Turnverein halten ein umfangreiches Angebot für Kinder und Jugendliche vor. Zur Sicherung und zum Ausbau dieses Angebotes ist die Erhaltung von Sportstätten von Bedeutung. Zur Verfügung stehen in Bad Breisig / Niederbreisig zentral und in der Umgebung des Untersuchungsgebietes hierfür

- die Mehrzweckhalle der ehemaligen Rheintalschule (zur Nutzung dieser Schule siehe Punkt 5.4.2, Teil A): Nutzer sind Sportverein, Kreisvolkshochschule sowie weitere Vereine und Gruppierungen (u.a. Tanzgruppen)
- die Sporthalle der Grundschule (Lindenschule) nordöstlich des Plangebietes, täglich nach dem Schulbetrieb.

Gemäß Aussage der Verbandsgemeindeverwaltung könnte das Angebot bei besseren Hallenkapazitäten noch weiter entwickelt werden.

Relativ neu ist die Einrichtung des Jugend- und Kulturbahnhofs im Bahnhofsgebäude. Hier werden durch die aktuell angestellte Jugendpflegerin verschiedene Veranstaltungen durchgeführt und initiiert.

### 2.3.2 Senioren

Die Angebote für Senioren finden sich sowohl in Abteilungen der einzelnen Vereine (auch hier insbesondere Turn- und Sportvereine) sowie der Kirchen und Sozialverbände, Angelsport-/ Fischer-Vereine oder auch der Boule-Treff.

Im Untersuchungsgebiet stehen Einrichtungen der katholischen Kirche und die Rheintalschule als Treffpunkte zur Verfügung. Inwieweit die Treffen von Kirche und z.B. Arbeiterwohlfahrt nur für Mitglieder geöffnet bzw. attraktiv sind und ob hier ein Angebotsbaustein fehlt sollte aufgrund der Anfrage in der Einwohnerbefragung überprüft werden.

Seniorenbeirat von Stadt und Verbandsgemeinde stehen in Verbindung, um die Vielfalt der Angebote und die Information darüber zu gewährleisten. Angestrebt wird eine Vernetzung, um u.a. Überschneidungen von Inhalten oder Terminen zu vermeiden.

### 2.3.3 Generationennetzwerk

Im April 2011 ist in Bad Breisig ein Lokal-Büro des Generationennetzwerks Deutschlands auf ehrenamtlicher Basis eröffnet worden. Ziel dieses Netzwerks ist u.a., die ‚bestehenden Hilfen und Angebote für die Menschen in der Mitte des Lebens besser zu erschließen und zu vernetzen‘. Unter Beteiligung der sozial tätigen Vereine soll dies ab 2012 weiter entwickelt werden (Besuchsdienste, Treffen, Café etc.)

<sup>5</sup> Information der Verbandsgemeindeverwaltung, April 2012

### 2.3.4 Werbegemeinschaft

Unter den Gewerbetreibenden gibt es die ‚Werbegemeinschaft Bad Breisig‘. Sie zählt zwischen 70 und 80 Mitgliedern und vertritt damit einen Großteil der Gewerbetreibenden.

## 2.4 Nutzung

Im Rahmen der Ortsbegehungen wurden die Funktionen der Hauptgebäude in verschiedenen Kategorien wie ‚öffentliche und kirchliche Einrichtungen‘, ‚Dienstleistungen‘, ‚Einzelhandel‘, ‚Gastronomie‘, ‚Gewerbe‘ und ‚Wohnen‘ aufgenommen. Berücksichtigt wurde die abweichende Nutzung der Obergeschosse – in der Regel durch die Funktion ‚Wohnen‘. Garagen, Scheunen und Schuppen wurden als Nebengebäude erfasst und im Bestandsaufnahmeplan als solche dargestellt. In den unten dargestellten Berechnungen zur Nutzungsverteilung im Untersuchungsgebiet wurden sie nicht berücksichtigt.

Das Zentrum Bad Breisigs übernimmt mehrere Funktionen: Neben Dienstleistung und Einzelhandel besteht – auch bedingt durch den Tourismus – ein großes gastronomisches Angebot. Ebenfalls vorhanden sind Arztpraxen sowie Kur- und Senioreneinrichtungen.

Durchmischt werden diese Funktionen mit der Wohnfunktion. Rund 43 % der 250 Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Rund 17 % dienen ausschließlich gastronomischen Zwecken, was die hohe Bedeutung des Tourismus für die Stadt Bad Breisig unterstreicht. Der größte Teil der verbleibenden Gebäude wird gemischt genutzt, wobei in der Regel im Erdgeschoss ein Einzelhändler oder Dienstleistungsbetrieb untergebracht ist und die darüber liegenden Geschosse Wohnzwecken dienen.

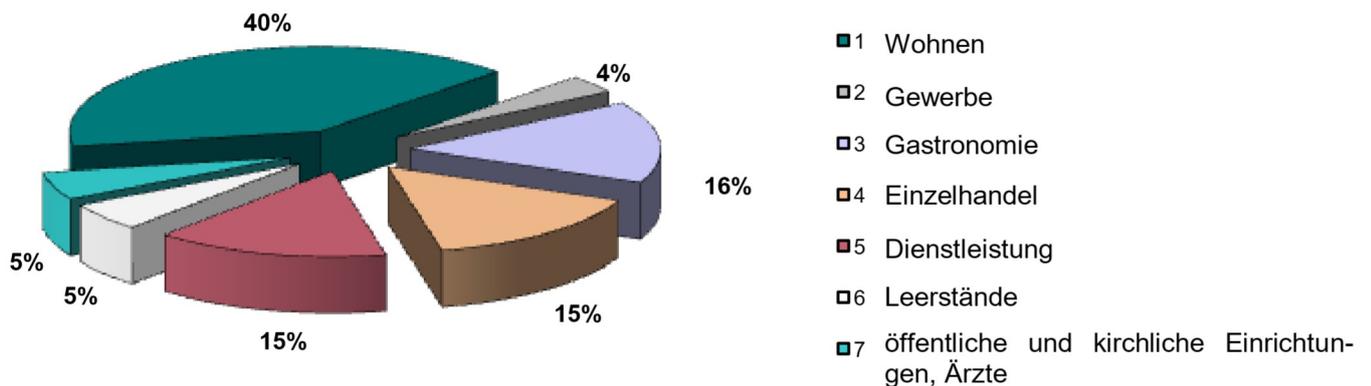


Tabelle 5: Nutzungsart der Gebäude, Quelle: ISU-Erhebungen 2011, eigene Berechnung

### 2.4.1 Exkurs Einzelhandel

Die Stadt Bad Breisig verfügt derzeit noch nicht über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Daher kann lediglich auf Datengrundlagen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Breisig, der Industrie- und Handelskammer sowie auf eigene Bestandserhebungen zurückgegriffen werden.

Mit einem einzelhandelsrelevantem Kaufkraftpotenzial von etwa 68,4 Millionen Euro weist die Verbandsgemeinde Bad Breisig mit einem Kaufkraftindex von 97,9 ein im bundesweiten sowie im rheinland-pfälzischem Vergleich ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf. Es ist zudem davon auszugehen, dass aufgrund des guten Einzelhandelsbesatzes der umliegenden Gemeinden wie z.B. Andernach, Sinzig und Bad Neuenahr-Ahrweiler der Kaufkraftzufluss in die Stadt sich auf die nahegelegenen Stadtteile und kleinen Gemeinden beschränkt. Zudem wird ein kleiner Teil an Kaufkraft über den Tourismus generiert.

Im Untersuchungsgebiet sind 163 gewerbliche Betriebe, von denen 42 dem Einzelhandel zuzurechnen sind. Immerhin 38 Betriebe sind dem Hotel- und Gaststättengewerbe zuzuordnen, ein deutliches Indiz für die Bedeutung des Tourismus in der Stadt Bad Breisig ist.

Gewerbeart:	Anzahl:
<b>Gesamtzahl der gewerblichen Betriebe</b>	163
Gaststätten / Restaurant / Hotel	28
Café / Imbiss / Eisdielen	10
Textilien (Bekleidungs-, Schuh-, Modegeschäfte)	4
Elektro / Heizung / Sanitär / Kfz	12
Drogerien / Haushaltswarengeschäfte	3
Antiquitätenhandel / Wohnbedarf	5
Friseur	5
Schreibwaren / Tabakwaren / Kiosk	3
Kosmetik (Massage-, Fußpflegestudio)	9
Reisebüro	2
Bauberatung / Immobilien / Versicherungsbüro	12
Bank	2
Fahrschule	3
Änderungsschneiderei	1
Bäckerei	2
Blumenladen	1
Ausstellungsräume	2
Optiker	2
Schuh- und Schlüsseldienst	1
Altenpflegedienst	2
Getränkhandel	1
Taxiunternehmen	2
Tankstelle	1
Druckerei	1
Post	1
Apotheke	2
Galerie	1
Gemüseladen	1
Puppenmuseum	1
Spielothek	4
Fahrradverleih	1

Tabelle 6: Art der gewerblichen Betriebe, Verbandsgemeindeverwaltung Bad Breisig, Stand Januar 2013

Das Untersuchungsgebiet ist durch einen auffallend geringen Besatz mit Lebensmitteleinzelhandel gekennzeichnet: Im Gebiet sind nur zwei Bäckereien, ein Obst- und Gemüsehändler sowie ein Getränkehandel ansässig. Eine Metzgerei fehlt völlig. Das Gebiet weist daher keine große Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung auf. Diese Funktion übernimmt der unmittelbar nördlich des Gebietes liegende Edeka-Markt. Zudem existieren in Bad Breisig noch weitere Lebensmittelvollsortimenter und Discounter. So liegen der Aldi-Discounter in 750 m und der Lidl Discounter 900 m nördlich der Stadtmitte (Kreuzung Zehnerstraße/Bachstraße und der Netto-Discounter 750 m in südlicher Richtung).

Trotz der Bedeutung des Tourismus für die Stadt Bad Breisig, die sich an der hohen Zahl der Gastronomischen Betriebe und der Hotels ablesen lässt, sind im Zentrum der Stadt Bad Breisig keine Einzelhandelsbetriebe mit einem auf die Bedürfnisse von Touristen abgestimmten Sortiment vorhanden. Auch sonstige auf den Tourismus ausgerichtete Angebote wie z.B. eine Zweigstelle der Touristeninformation fehlen.

### 2.4.2 Exkurs Leerstand

Die Anzahl der Gebäudeleer- bzw. Teilleerstände (rund 7 %) deutet insgesamt auf eine geringe Attraktivität in den betroffenen Teilen des Untersuchungsraums hin: Vier Gebäudeleerstände finden sich in der Biergasse, wobei zwei Gebäude (auch Denkmäler) derzeit saniert werden und mit einer baldigen Wiedernutzung zu rechnen ist. Besonders auffallend ist der Leerstand in der Koblenzer Straße. Auf der Südwestseite stehen zehn Gebäude leer, die insbesondere für Wohnzwecke, teilweise auch für geschäftliche Nutzungen, geeignet sind. Insbesondere gegenüber des Kurparks fällt dieser Leerstand negativ ins Gewicht. Nicht berücksichtigt wurden die Leerstände in den Obergeschossen; die Bestandsaufnahme zeigt jedoch, dass in den Obergeschossen der Gebäude entlang der verkehrsbelasteten Koblenzer Straße und Zehnerstraße weitere Teilleerstände zu verzeichnen sind. Ein Plan mit der Darstellung der Gebäudenutzung im Untersuchungsgebiet - mit exemplarischer Angabe der konkreten Nutzung für einen Teil der Gebäude - ist nachfolgend abgebildet und dem Bericht im Anhang beigelegt.

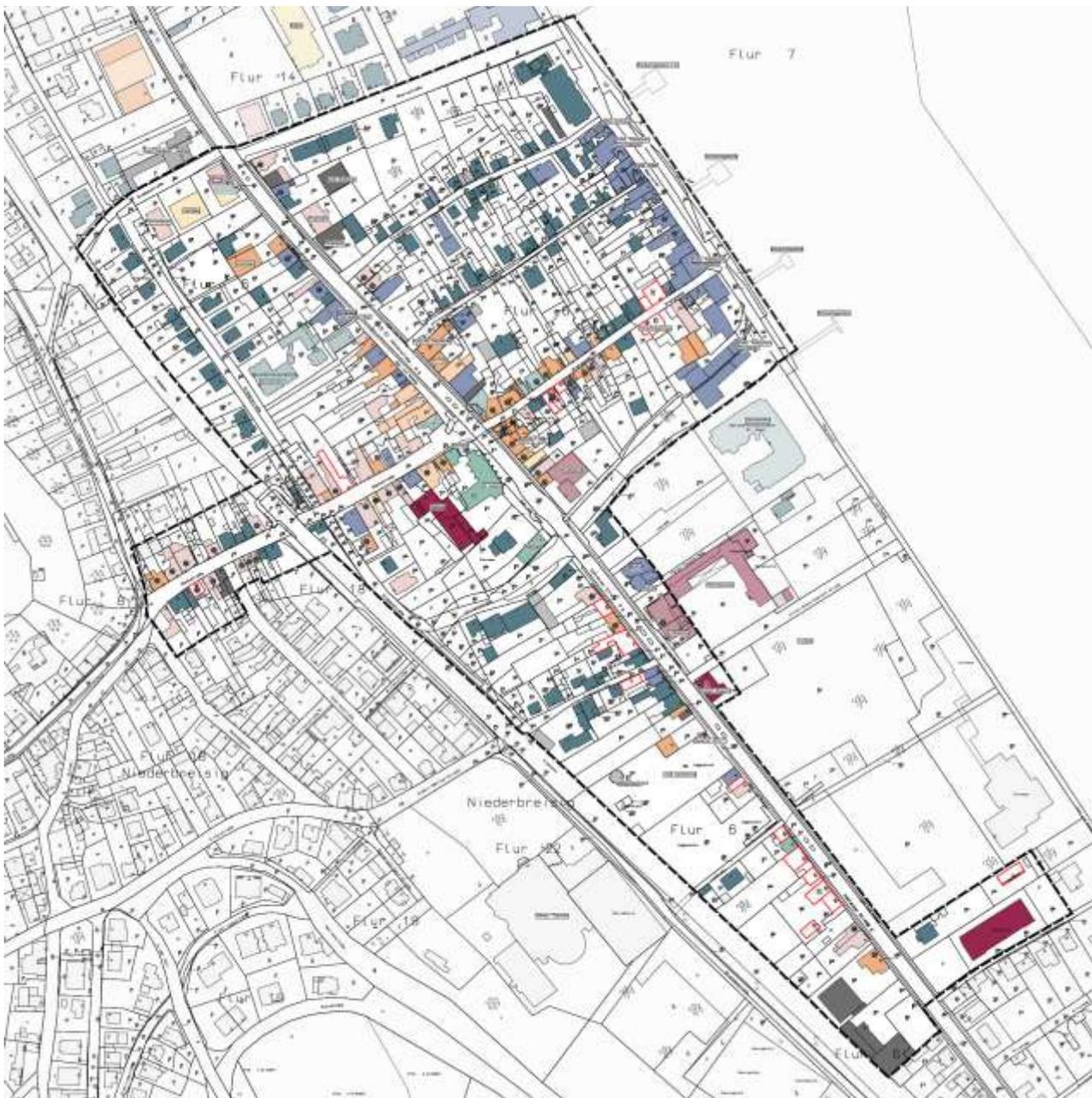


Abbildung 5: Bestandsaufnahmeplan Nutzungen

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich im Hinblick auf die Nutzungsstruktur in folgende Teilbereiche:

### Koblenzer Straße / Zehnerstraße

In dem durch den Verkehr auf der B 9 stark belasteten Bereich ‚Koblenzer Straße/Zehnerstraße‘ ist eine vielfältige Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und gastronomischen Nutzungen bzw. Cafés / Kneipen / Imbissläden und Wohnen vorhanden. Viele Wohnungen in den oberen Geschossen wurden bereits aufgegeben und insgesamt ist ein einsetzender ‚Trading-Down-Effekt‘ erkennbar. Hiermit verbunden ist eine Abnahme der Besucherfrequenz und der Attraktivität der Geschäftsstraße.



Abbildung 6 und Abbildung 7: beispielhafte Nutzungen in der Koblenzer Straße und der Zehner Straße

### Bachstraße / Biergasse

Diese von Osten nach Westen verlaufenden Straßen, die verkehrlich nur sehr gering belastet sind, kreuzen die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Koblenzer Straße/Zehnerstraße und bilden mit dieser das Zentrum Niederbreisigs. Im Teilbereich Bachstraße/Biergasse liegt ebenfalls eine vielfältige Nutzungsmischung vor. In der Bachstraße befinden sich in den Erdgeschossen Dienstleister, Einzelhändler und Gastronomiebetriebe, aber auch der Zugang zum Rathaus und der Kirche St. Marien liegen an der Bachstraße. In den Obergeschossen sind zum Teil Wohnungen untergebracht. Die Biergasse stellt die Verbindung mit dem touristisch bedeutsamen Rheinufer her und ist die einzige Verbindungsstraße in Richtung Rhein, die einen Geschäftsbesatz aufweist. Jedoch fehlen hier deutlich auf den Tourismus ausgerichtete Geschäfte oder sonstige Angebote, wie Souvenirläden, Touristeninformation etc. Auch in diesem Bereich ist eine Häufung von Leerständen zu verzeichnen.



Abbildung 8 und Abbildung 9: beispielhafte Nutzungen in der Bachstraße und der Biergasse

### Mittelstraße / Grabenstraße

In diesen zwischen der B 9 und der Bahntrasse liegenden Straßen dominiert die Wohnfunktion. Neben Einfamilienhäusern mit zugehörigen privaten Grünflächen sind auch Mehrfamilienhäuser zu finden. Nur vereinzelt befinden sich hier anders genutzte Gebäude, dann vor allem mit Dienstleistungseinrichtungen. Zudem liegt hier auch ein Seniorenheim des Deutschen Roten Kreuzes. Lediglich an der Schützenstraße befinden sich aufgrund ihrer Lage im Kern der Stadt Bad Breisig Einzelhandelsangebote und Dienstleistungen – insbesondere die Post.



Abbildung 10 und Abbildung 11: beispielhafte Nutzungen in der Mittelstraße und der Grabenstraße

### Schmittgasse / Eulengasse / Rheinstraße

In diesen zwischen B 9 und Rheinufer verlaufenden Straßen dominiert die Wohnfunktion. Neben Einfamilienhäusern mit zugehörigen privaten Grünflächen sind auch Mehrfamilienhäuser vorhanden. Nur vereinzelt befinden sich hier Gebäude mit abweichenden Nutzungen, vor allem gastronomische Betriebe und Ferienwohnungen.



Abbildung 12 und Abbildung 13: beispielhafte Nutzungen in der Eulengasse und Rheinstraße

### Rheinufer

Das Rheinufer ist geprägt durch die gastronomischen Einrichtungen und Hotels, die durchgehend entlang der Rheinuferpromenade angesiedelt sind und stark zur touristischen Attraktivität der Stadt beitragen.



Abbildung 14 und Abbildung 15: beispielhafte Nutzungen am Rheinufer

### 2.5 Bausubstanz

Bei der Aufnahme der städtebaulichen Strukturdaten im Untersuchungsgebiet wurde als Schlüsselkriterium der bauliche Sanierungsbedarf der Gebäude erfasst. Zur Anwendung kam eine vierstufige Skala von ‚kein baulicher Sanierungsbedarf‘ bis ‚hoher baulicher Sanierungsbedarf‘. Entsprechend kann umgekehrt der bauliche Zustand mit ‚sehr guter baulicher Zustand‘ bis ‚sehr schlechter baulicher Zustand‘ angenommen werden. Bei dieser Bewertung war ausschließlich der bautechnische Zustand im engeren Sinne relevant, die Gestaltqualität blieb zunächst außer Acht. So gingen unsachgemäße Renovierungen, z.B. unter Verwendung ortsbildstörender Materialien, nicht negativ in die Bewertung des baulichen Zustandes ein. Jedoch wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme auch die Gebäude erhoben, die einen erheblichen Störungsgrad aufgrund äußerer Gestaltungsmängel – unabhängig vom baulichen Zustand – aufwiesen.

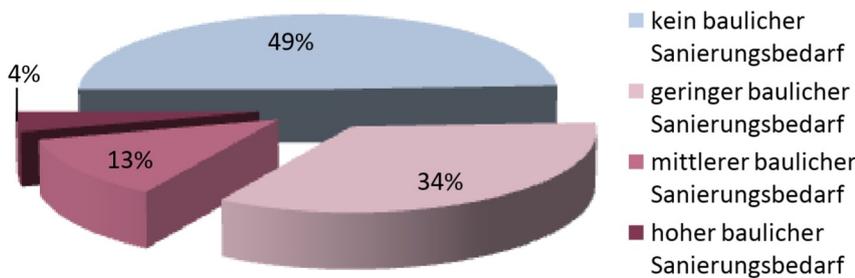


Tabelle 7: Baulicher Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet, Quelle: ISU-Erhebungen 2011, eigene Berechnung

Der vordergründig hohe Anteil an Gebäuden, die mit keinem oder geringem baulichen Sanierungsbedarf bewertet wurden, darf nicht darüber hinweg täuschen, dass immerhin 17 % der Gebäude deutliche Mängel und damit einen Sanierungsbedarf in der Bandbreite von ‚mittel‘ bis ‚hoch‘ aufweisen. Hinzu kommt, dass rund 15 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet einen erheblichen Störungsgrad aufgrund äußerer Gestaltungsmängel aufweisen (siehe Bestandsaufnahmeplan ‚Bausubstanz‘).

Die nachfolgenden Bilder zeigen beispielhaft die Bewertung des Sanierungsbedarfs von Gebäuden im Untersuchungsgebiet:



Abbildung 16 und Abbildung 17: Gebäude mit hohem und mittlerem baulichen Sanierungsbedarf



Abbildung 18 und Abbildung 19: Gebäude mit geringem und keinem baulichen Sanierungsbedarf



Abbildung 20 und Abbildung 21: Gebäude, die einen erheblichen Störungsgrad aufgrund äußerer Gestaltungsmängel aufweisen

**Jahnhalle**

Im ergänzten Untersuchungsgebiet liegt an der Ecke B9 bzw. Koblenzer Straße und Tempelgasse die Veranstaltungshalle der Stadt Bad Breisig. Sie ist im Eigentum der Stadt und stark sanierungsbedürftig.

Ein Plan mit der Darstellung der Bewertung des baulichen Sanierungsbedarfs der einzelnen Gebäude im Untersuchungsgebiet ist nachfolgend abgebildet und dem Bericht im Anhang beigelegt. Darin sind

auch die Gebäude gekennzeichnet, die einen erheblichen Störungsgrad aufgrund äußerer Gestaltungsmängel aufweisen.

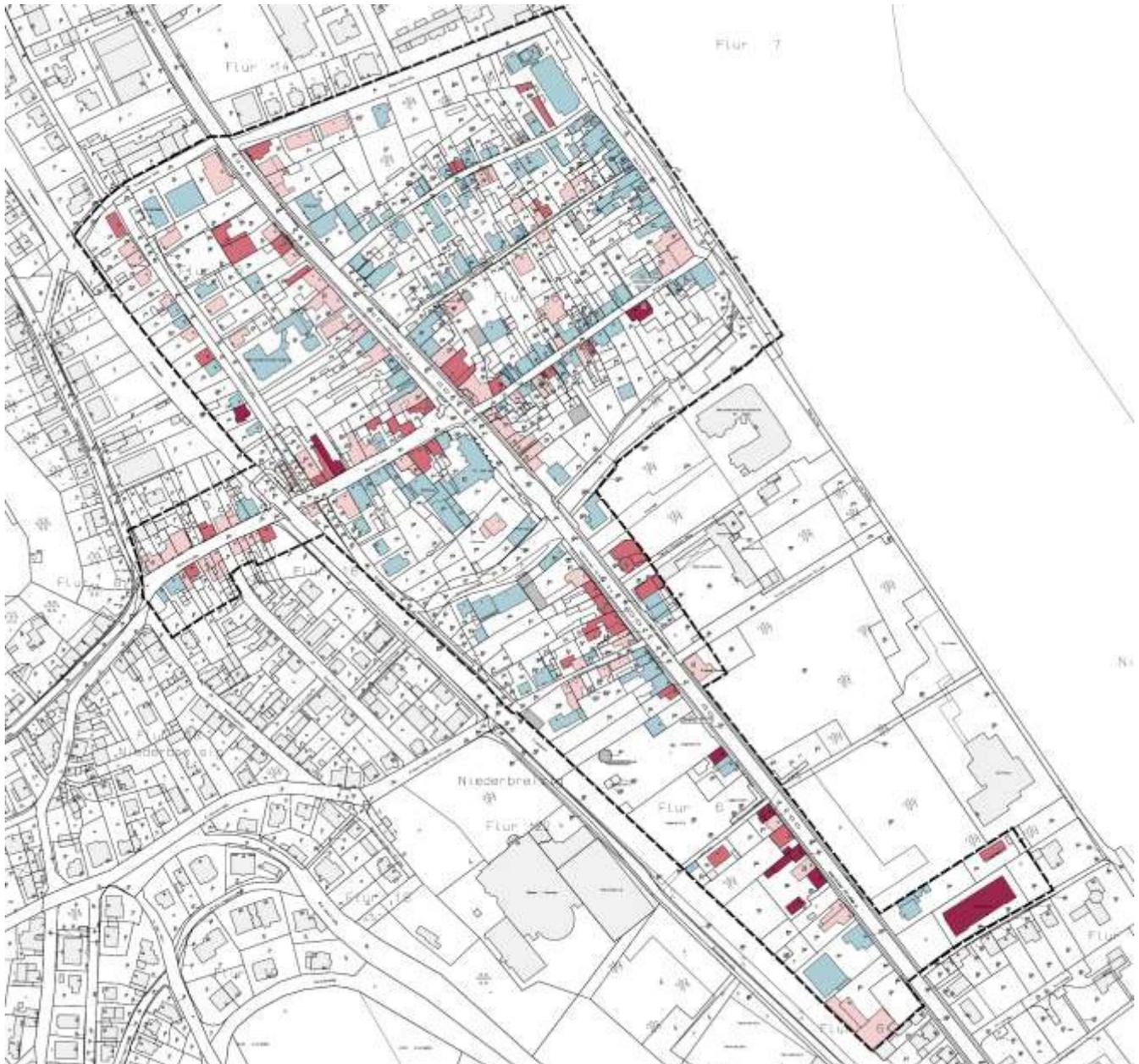


Abbildung 22: Bestandsaufnahmeplan Bausubstanz

### Exkurs: Auswertung der Einwohnerbefragung zur Bausubstanz

50% der Einwohner (45 Rückmeldungen), die an der Befragung teilgenommen haben, haben die Absicht in den nächsten Jahren Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ihrem Gebäude durchzuführen. Einschränkend ist jedoch darauf zu verweisen, dass fast die Hälfte (22 Gebäude) der von den Eigentümern für eine Modernisierung vorgesehenen Gebäude in einem guten Zustand ist, so dass zunächst davon ausgegangen wird, dass für diese nicht die Voraussetzungen für eine Förderung im Rahmen der des Programms ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ vorliegen. Ein Teil der Gebäude (12 Gebäude) befindet sich zwar augenscheinlich in einem guten baulichen Zustand, werden jedoch nach der Rückmeldung durch die Eigentümer und nach Rücksprache mit der ADD Koblenz am

25.07.2012 in das Richtlinienverfahren mit aufgenommen. Hinzu kommen 60 Gebäude, deren Eigentümer sich im Rahmen der Eigentümerbefragung nicht gemeldet haben und deren Bausubstanz augenscheinlich in einem guten baulichen Zustand ist, die aber z.T. erhebliche städtebauliche Mängel aufweisen oder bei denen eine gestalterische Aufwertung wünschenswert wäre.<sup>6</sup>

## 2.6 Verkehr

Im Rahmen der örtlichen Bestandserhebungen wurde die verkehrliche Situation im Untersuchungsraum erfasst. Hierbei wurden die Teilbereiche ÖPNV und Individualverkehr einschließlich des ruhenden Verkehrs sowie wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen dokumentiert.

Der Straßenverkehr im Untersuchungsgebiet ist geprägt von der Bundesstraße B 9 (Koblenzer Straße/Zehnerstraße) und der auf dieser Straße liegenden hohen Verkehrsbelastung.<sup>7</sup> Montags bis freitags wurden hier im Jahr 2010 in 24 Stunden 21.722 Fahrzeuge gezählt. Samstags liegt der Wert bei 17.235 Kfz, sonntags bei 14.252 Kfz, somit zusammengefasst von Montag-Sonntag täglich im Mittel 19.862 Fahrzeuge. Das Schwerverkehrsaufkommen beträgt 1.156 Fahrzeuge im Wochenmittel, somit 5,8 %, wobei sein Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen an den Wochenenden (Sa: 465, So: 186), u.a. aufgrund des entsprechenden Fahrverbots, deutlich geringer ist als an Werktagen.

Es ist schwierig, diese Zahlen in Relation zur Belastung anderer Verkehrswege zu setzen, um sich die Verkehrsstärke besser vorstellen zu können. Hilfreich ist sicherlich die Angabe der Verkehrsstärke in Stunden:

Mittlere stündliche Verkehrsstärke Tag ( $M_t$ )	1.153 Kfz (Anteil Schwerverkehr 5,6 %)
Mittlere stündliche Verkehrsstärke Nacht ( $M_n$ )	177 Kfz (Anteil Schwerverkehr 10,2 %)
Spitzenstunde (Mo-Fr)	1.525 Kfz (Anteil Schwerverkehr 7 %)

Maßnahmen zur Einhaltung der Fahrgeschwindigkeiten und zur Sicherheit der übrigen Verkehrsteilnehmer sind getroffen worden. So gibt es in Bad Breisig zwei Ampelanlagen. Eine davon liegt am Ortseingang, eine zweite im Untersuchungsgebiet, hier zum sicheren Abbiegen in die Mittelstraße und als geregelte Querung für Fußgänger und Radfahrer. Zum Abbiegen in weitere Seitenstraßen sind entsprechende Spuren zum Aufstellen des Verkehrs außerhalb der Durchgangsspuren vorhanden.

Alle übrigen Straßen im Gebiet haben nur flächenerschließende Aufgaben. Zu den detaillierten Beschreibungen siehe unten, Punkt 2.6.3.

Ein Plan mit der Darstellung der Verkehrssituation im Untersuchungsgebiet (Bestandsaufnahme Verkehr und Grün) ist nachfolgend abgebildet und dem Bericht im Anhang beigelegt.

<sup>6</sup> Ergebnis der Begehung mit der ADD Koblenz am 25.07.2012

<sup>7</sup> Quelle: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Dauerzählstellen  
<http://verkehr.rlp.de/index.php?lang=10&menu1=75&menu2=&menu3=>, abgerufen am 15.11.2011

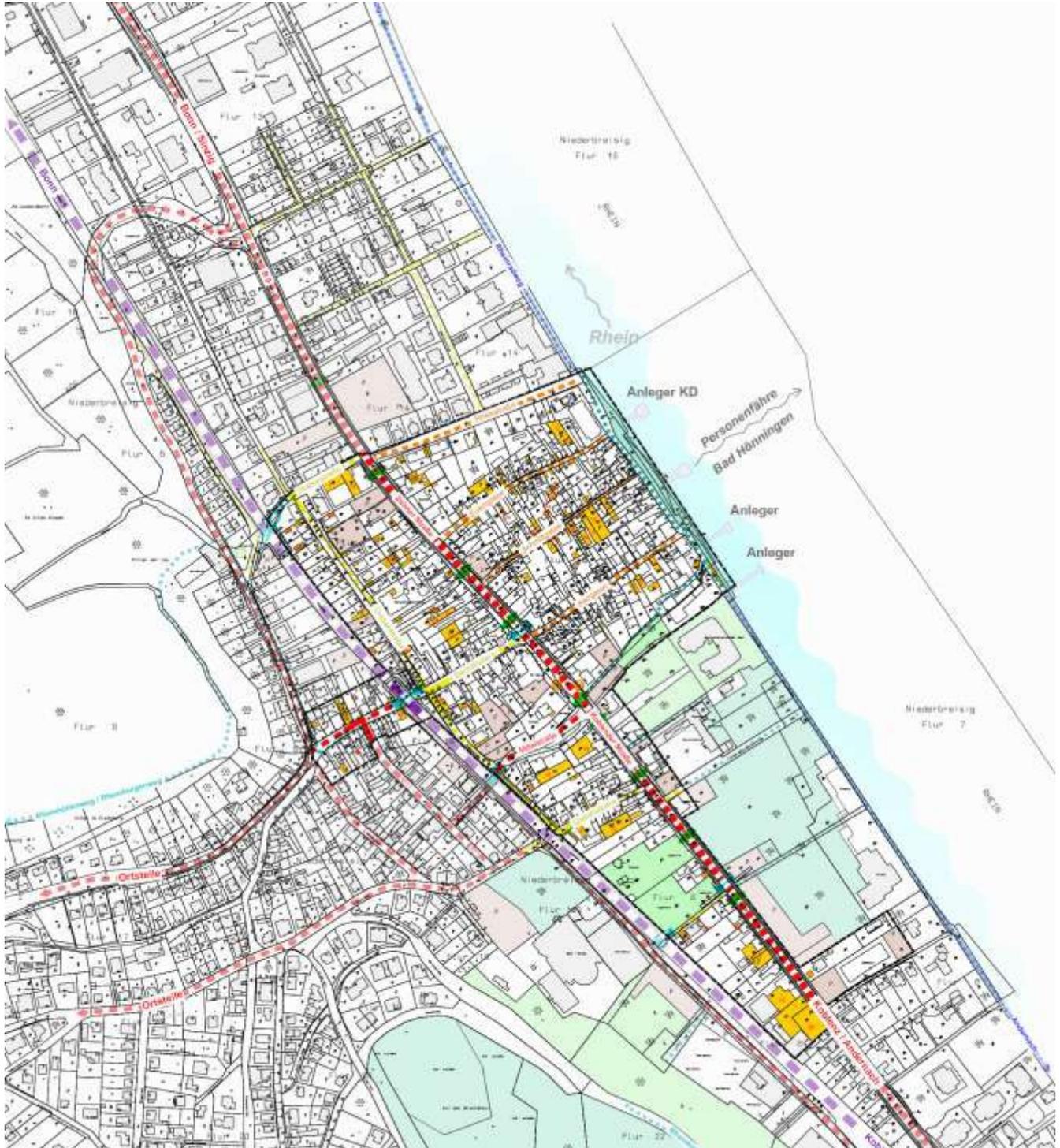


Abbildung 23: Bestandsaufnahmeplan Verkehr und Grün

### 2.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Randlich des Untersuchungsgebiets verläuft die Bahntrasse Koblenz – Köln (Rheinschiene). Der Bahnhof der Stadt Bad Breisig liegt in knapp 1000 m Entfernung von der Ortsmitte (Kreuzung Bachstraße/B 9) in Richtung Koblenz (fußläufig in etwa 12 min erreichbar oder mit dem Bus ab der Kirche in 2 min).

Von Bad Breisig fahren stündlich jeweils ein Regionalexpress der Deutschen Bahn sowie ein Nahverkehrszug der Mittelrheinbahn bis Koblenz Hbf bzw. Köln/Bonn Hbf. Stündlich besteht über die Züge Richtung Köln/Bonn in Remagen direkter Anschluss an Intercity-Züge der Rheintalstrecke.

Innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. am unmittelbaren Rand liegen Bushaltestellen (Koblenzer Straße/Bachstraße, Zehnerstraße). Hierüber sind Verbindungen in Richtung Ahrweiler und damit auch in benachbarte Orte auf den Rheinhöhen, wie z.B. Burgbrohl oder Niederzissen, möglich (Strecke Niederbreisig - Kempenich oder Brohl - Bad Neuenahr-Ahrweiler).

Insgesamt ist die ÖPNV-Anbindung für den Untersuchungsraum selbst als gut zu bewerten, wengleich im Rahmen der Einwohnerbefragung Anregungen zur Anbindung des Bahnhofs durch Busverkehr oder Einsätze von Anrufsammeltaxis gemacht wurden.

### 2.6.2 Personenschifffahrt

Im Untersuchungsraum befinden sich mehrere Anlegestellen für Ausflugsschiffe, wie z B. Die KD-Anlagestelle (Köln/Düsseldorfer Deutsche Rheinschifffahrt AG) oder auch lokaler Anbieter. Zudem verkehrt von hier aus eine Personenfähre nach Bad Hönningen. Außerhalb des Untersuchungsgebietes gelegen trägt auch die Autofähre am Ortseingang von Bad Breisig zur Verbindung mit dem rechten Rheinufer bei. Die Anlegestellen haben eine besondere Bedeutung für den Tourismus und die Hotel- bzw. Gastronomiebetriebe der Stadt.

### 2.6.3 Straßen

Die im Untersuchungsraum liegenden Straßen wurden hinsichtlich ihrer Funktion und Gestaltungs- und Zustandsmerkmale wie folgt bewertet:

#### **Koblenzer Straße/Zehnerstraße (Bundesstraße B 9)**

Die Koblenzer Straße ist die Haupterschließungsstraße im Plangebiet. Darüber hinaus übernimmt sie jedoch vor allem eine überörtliche Verbindungsfunktion.

Funktion:	Hauptverkehrs-/Durchgangsstraße in Richtung Bonn und Koblenz
Zustand:	gut
Gestaltung:	Im Zuge der Umgestaltung durch den Landesbetrieb Mobilität gute Gestaltung durch die Anlage von Querungshilfen mit Begrünung, Baumpflanzungen und Bepflanzung am Straßenrand. Ergänzt wurde ein Radweg.
Konfliktpotenzial	Für Fußgänger sind entlang der B 9 ausreichend Gehwege auf beiden Seiten ausgebaut worden, wengleich aufgrund der eher engen Verhältnisse in den stark frequentierten Geschäftsbereichen Konflikte mit den ebenfalls straßenbegleitend angelegten Radfahrstreifen entstehen. Hier stellt sich die Frage, ob der durchgehende Radverkehr nach Ausbau der Rheinpromenade noch bewusster an den Rhein gelenkt werden kann.



Abbildung 24 und Abbildung 25: Koblenzer Straße und Zehnerstraße

### Mittelstraße

Die Mittelstraße ist die wichtigste flächenerschließende Verbindung im Plangebiet: Sie quert mit einer Unterführung der Bahn, so dass auch aus der Ortsmitte heraus die Stadtteile westlich der Bahn mit Fahrzeugen erreicht werden können. (Weitere Möglichkeiten bestehen an den jeweiligen Ortseingängen, Unterführung im Süden, Überführung im Norden.)

Funktion: Hauptverkehrsstraße zur Anbindung der westlich der Bahn gelegenen Stadtteile

Zustand: gut

Gestaltung: Die Nutzung durch den Verkehr steht im Vordergrund. Die Betonbauwerke der Bahnunterführung lassen nur geringe Gestaltungsmöglichkeiten zu.

Konfliktpotenzial: Für Fußgänger sind entlang der B 9 ausreichend Gehwege auf beiden Seiten ausgebaut worden. Eventuell konnte die Beleuchtung im Bereich der Unterführung verbessert werden.



Abbildung 26 und Abbildung 27: Mittelstraße – Blickrichtung Koblenzer Straße, Blickrichtung Unterführung

### Bachstraße

Die Bachstraße übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion im Zentrum des Plangebietes. Zum weiteren Verlauf der Bachstraße jenseitig der Bahnlinie besteht jedoch nur eine fußläufige Verbindung durch eine Unterführung.

Funktion: Erschließungsstraße

- Zustand:** erneuerungsbedürftig, da Beschädigungen von Hochborden und Oberflächenbelägen
- Gestaltung:** fehlende Begrünung / Parkraumgestaltung / Straßenraumbeleuchtung
- Konfliktpotenzial** Für Fußgänger sind entlang der Bachstraße zwar Gehwege auf beiden Seiten der Straße vorhanden. Diese sind jedoch aufgrund des guten Geschäftsbesatzes nicht ausreichend breit. Die Aufenthaltsqualität ist gering. Hinzu kommen fehlende Absenkungen der Hochborde für z.B. Rollstuhlfahrer. Der Straßenquerschnitt ist durch parkende Pkw eingeschränkt.



Abbildung 28 und Abbildung 29: Bachstraße – Abschnitt westlich der Bahntrasse und Abschnitt östlich der Bahntrasse

### Grabenstraße

Die Grabenstraße verläuft östlich und weitestgehend parallel zur Bahntrasse und erschließt die hier liegenden Wohngebäude.

- Funktion:** Erschließungsstraße
- Zustand:** im nördlichen Teil zwischen Schützenstraße und Bachstraße neu ausgebaut (2011); im südlichen Teil ab Bachstraße erneuerungsbedürftig da Hochborde und Oberflächenbeläge beschädigt sind
- Gestaltung:** Begrünung wird i.R. des Ausbaus zwischen Schützenstraße und Bachstraße noch ergänzt i.V. mit der Parkraumgestaltung und der Straßenraumbeleuchtung; im Bereich ab Bachstraße keine Begrünung oder besondere Gestaltung. Schwierig aufgrund der Enge des Straßenraums
- Konfliktpotenzial:** Aufgrund des engen Straßenquerschnitts kann nur ein einseitiger Fußweg den südlichen Teilabschnitt erschließen. Dieser ist aufgrund seiner geringen Breite und der weiteren Querschnittsverengung z.B. durch Straßenlaternen für Kinderwagen oder auch Rollstühle nicht befahrbar.



Abbildung 30 und Abbildung 31: nördlicher Abschnitt Grabenstraße und südlicher Teil bis Einmündung Koblenzer Straße

**Rheinstraße**

Die Rheinstraße verbindet die Zehnerstraße mit dem Rhein und erschließt die hier liegenden Wohngebäude bzw. Hotels.

- Funktion: Wohnstraße
- Zustand: gut, neuwertig
- Gestaltung: gut
- Konfliktpotenzial: nicht erkennbar



Abbildung 32 und Abbildung 33: Rheinstraße – unterer und oberer Abschnitt

**Schmittgasse / Eulengasse**

- Funktion: Wohnstraßen
- Zustand: gut, neuwertig
- Gestaltung: gut, Begrünung und Parkraumgestaltung aufgrund beengter Verhältnisse nicht möglich
- Konfliktpotenzial: nicht erkennbar



Abbildung 34 und Abbildung 35: Schmittgasse und Eulengasse

**Biergasse**

- Funktion: Erschließungsstraße/Aufenthalt/Geschäftsstraße
- Zustand: gut, neuwertig
- Gestaltung: gut vor dem Hintergrund der engen Verhältnisse
- Konfliktpotenzial: nicht erkennbar



Abbildung 36 und Abbildung 37: Biergasse – Blickrichtung Rhein und Blickrichtung St. Marien

**Rheinpromenade**

- Funktion: Aufenthalt
- Zustand: erneuerungsbedürftige Oberflächenbeläge, Schäden an den Unterkonstruktionen der Sitzterrassen
- Gestaltung: Aktuell ist das Fehlen eines durchgehenden Gestaltungsthemas, unterstützt durch einheitliches Mobiliar und Ausstattungen (Beleuchtungen, Mülleimer, Sitzbänke, Materialien/Bodenbeläge) festzustellen.
- Konfliktpotenzial: Aufgrund der geringen Breite der Rheinpromenade ist die Anordnung von Aufenthaltsbereichen/Terrassen, Sitzflächen und Gehwegen problematisch, Radfahrer die den Rheinradweg benutzen müssen aufgrund der beengten Verhältnisse absteigen und schieben.



Abbildung 38 und Abbildung 39: Rheinufer – Flächenaufteilung und Aufständigung von Sitzterrassen

**Peter-Pauken-Weg**

- Funktion: Fußweg, Weg zum Parkplatz, Erschließungsweg
- Zustand: gut
- Gestaltung: Begrünung punktuell zu ergänzen
- Konfliktpotenzial: nicht erkennbar



Abbildung 40: Peter-Pauken-Weg

**Ernst-Schwickerath-Allee**

- Funktion: Zufahrt zum Parkplatz Puppenmuseum, Rheintalschule, Volksbank, anschließend Fußweg zum Rhein
- Zustand: erneuerungsbedürftiger Oberflächenbelag im Zufahrtsbereich der Parkplätze, gut im weiteren Verlauf als Fußweg
- Gestaltung: gut im Bereich Fußweg, da wassergebundene Decke
- Konfliktpotenzial: im vorderen Abschnitt zwischen Fußgängern und Autofahrern



Abbildung 41: Ernst-Schwickerath-Allee

### Lohkump

- Funktion: Fußweg zur Bahnunterführung (siehe auch folgender Punkt), Anliegerstraße
- Zustand: gut
- Gestaltung: fehlende Begrünung, einengende Wirkung
- Konfliktpotenzial: bis zur Unterführung zwischen Fußgängern und Autofahrern



Abbildung 42: Lohkump

### Fußwegeunter- und -überführungen

Im Plangebiet gibt es eine Reihe von Unterführungen für Fußgänger zur Unterquerung von Verkehrswegen. Dies sind zum Einen die Unterführungen unter der Bahn im Bereich der Bachstraße, im Bereich Lohkump und die Fußgängerbrücke am Ende der Schützenstraße sowie die Unterführung Mittelstraße. Zum Anderen existieren entlang der Koblenzer Straße zwei Unterführungen zur Querung der B 9 im Bereich Lohkump/Kurpark und zur Verbindung der Bachstraße mit der Biergasse im Bereich der Kreuzung mit der B 9.

#### Bahnunterführungen

Von den Unterführungen unter der Bahn kommt den Unterführungen im Bereich der Bachstraße und im Bereich Lohkump eine hohe Bedeutung zu, da sie Teilbereiche der Stadt, die jeweils wichtige Funktionen haben, miteinander auf kurzem Wege verbinden:

Im Bereich Lohkump kann vom Kurpark aus die Römertherme auf kurzem Wege erreicht werden, somit kommt dieser Verbindung auch eine Bedeutung für den Tourismus zu. Im Bereich Bachstraße verbindet die Unterführung die Abschnitte der Oberen und Unteren Bachstraße.

Da die Bahntrasse lediglich am Nordrand des Untersuchungsgebietes mittels einer Fußgängerbrücke zu überqueren ist, gibt es zur Benutzung der Unterführungen keine Alternativen. Ihre Benutzbarkeit, Sicherheit und Gestaltung ist für die Förderung des Fußgängerverkehrs vordringlich.

Auch im Bereich der Mittelstraße, die für den Kfz-Verkehr unter der Bahn geführt wird, können Fußgänger die Bahn unterqueren. Die Verbindung ist jedoch in erster Linie für den Kfz-Verkehr ausgebaut und für Fußgänger weniger attraktiv, dennoch von Bedeutung: Hier wird insbesondere die Wohnbebauung in der Quellen- und Brunnenstraße erreicht. Die Funktion zur Anbindung an Läden oder touristische Einrichtungen für Fußgänger ist untergeordnet.



Abbildung 43 und Abbildung 44: Fußwegeunterführung unter der Bahn zur Verbindung der Bachstraße

Im Bereich der Bachstraße dagegen werden durch die Unterführung zwei Teile einer Geschäftsstraße miteinander verbunden.

Wie die Fotos zeigen, kann die Unterführung im Bereich Bachstraße (rechtes Bild) aktuell nur schwer gegen die deutliche Trennwirkung der Bahnlinie und der zwingend erforderlichen Lärmschutzwand wirken. Wichtig wäre an dieser Stelle, die jeweils andere Seite sichtbar und interessant zu gestalten, um zum Unterqueren anzuregen. Eine ständige Unterhaltung der ansonsten recht offenen und gut zu gehenden Unterführung ist erforderlich.



Abbildung 45 und Abbildung 46: Fußwegeunterführung unter der Bahn – Lohkump – zwischen B 9 und Brunnenstraße

Die Unterführung im Bereich Lohkump stellt die kürzeste Verbindung zwischen Kurpark und Römertherme dar. Insbesondere für Touristen sollte dies betont werden, um den Fußgängerverkehr zwi-

schen diesen beiden Einrichtungen zu fördern. Mit Pkw sind die beiden Einrichtungen nur über im Verhältnis weite Wege verbunden. Allerdings ist im Bereich Lohkump (linkes Bild) ebenfalls nicht deutlich erkennbar, was auf der anderen Seite zu erwarten ist. Zudem ist die Unterführung eng, auf beiden Seiten durch das Bauwerk selbst nur wenig einladend gestaltet. Gleiches gilt auch für die Straße Lohkump, die insbesondere geprägt ist durch die hohe Mauer der angrenzenden Grünfläche. Hier ist zu untersuchen, inwieweit Möglichkeiten zur Attraktivierung des Straßenraums und zur Aufweitung der Unterführung gegeben sind. Ebenfalls sollten Maßnahmen erörtert werden, die zum Unterqueren einladen.

#### Unterführungen der Bundesstraße B 9

Die Unterführungen unter der Koblenzer Straße/Zehnerstraße (B 9) unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Benutzbarkeit deutlich voneinander. So ist die Benutzung der Unterführung auf der Seite der Bachstraße aufgrund ihrer Ausgestaltung als steile Treppenanlage nur für einen eingeschränkten Personenkreis möglich. Die Unterführung wird daher und aufgrund der alternativ möglichen Benutzung der darüber liegenden oberirdischen Querungshilfe in der Zehnerstraße seltener benutzt. Die Auswirkungen ihrer Schließung wurden in den Gremien bereits erörtert. Im Rahmen der Gestaltung der Bachstraße und des Kreuzungsbereiches der B 9 mit der Bachstraße ist die Frage der Unterführung mit zu betrachten.

Im Bereich Lohkump zum Kurpark hin ist die Unterführung aufgrund ihrer barrierefreien Ausführung und aufgrund ihrer guten Einsehbarkeit deutlich benutzerfreundlicher. Auch hier liegt in unmittelbarer Nähe eine oberirdische Querungshilfe, die oft der Unterführung vorgezogen wird.



Abbildung 47 und Abbildung 48: Fußwegeunterführungen Koblenzer Straße im Bereich Bachstraße und Lohkump

Festzustellen ist, dass zur Überquerung der B 9 sieben Möglichkeiten auf gleicher Ebene bestehen (Querungshilfen, eine Ampel im Bereich Kreuzung Mittelstraße). Zu untersuchen ist, ob sie weiter ergänzt bzw. erweitert werden können, z.B. im Bereich Einmündung Bachstraße. Ein Vorteil der Querung der B 9 gegenüber der Querung der Bahnlinie ist, dass die jeweils gegenüberliegende Seite gesehen wird und durch attraktive Gestaltung der Wunsch zum Queren geweckt werden kann. Die Bahn dagegen hat eine größere Wirkung als Sicht-Barriere: Querende Personen können nicht erkennen, was auf der anderen Seite vorhanden ist. Dieser Barriere soll durch Möglichkeiten der Aufwertung der Unterführung selbst sowie durch die Verbesserung der Sichtbeziehungen entgegengewirkt werden. Dies insbesondere, da es für die Bahnunterführungen keine plangleichen Alternativen gibt.

#### **2.6.4 Rad- und Fußwegeverbindungen innerhalb und randlich des Untersuchungsgebietes**

Im Untersuchungsgebiet gibt es verschiedene Fuß- und Radwegeverbindungen mit z.T. überörtlicher Bedeutung. Die wichtigsten werden im Folgenden kurz beschrieben und bewertet.

## Rheinradweg

Die bedeutendste Radwegeverbindung im Untersuchungsgebiet ist der am Rhein verlaufende ‚Rhein-Radweg‘, der von Koblenz bis zur - südlich der Stadt Bonn verlaufenden - Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen führt. In Bad Breisig verläuft er auch im Stadtkern unmittelbar über die Rheinuferpromenade und hat aufgrund seiner hohen Frequentierung vor allem in den Sommermonaten eine große Bedeutung für die dortige Gastronomie.

Im Hinblick auf die steigenden Zahlen von Radtouristen sowohl im Bereich der Tagestouren als auch bei Radurlaube wird der Radtourismus ein wichtiger Baustein bei der weiteren Entwicklung von touristischen Konzepten für das Zentrum Bad Breisigs sein.



Abbildung 49: Rheinradweg in Richtung Koblenz bzw. in Richtung Sinzig

## Radweg entlang der Koblenzer Straße und Zehner Straße

In der Koblenzer und Zehnerstraße (B 9) sind beiderseits der Bundesstraße kombinierte Fuß- und Radwege in 2,50 m Breite angelegt worden. Weitere straßenbegleitende Radwege sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im westlichen Stadtgebiet ist bereits aufgrund der Topographie der Fahrradverkehr erschwert.

## Rheinhöhenweg/Rheinburgenweg

Randlich des Untersuchungsgebiets verläuft ein Abschnitt des linksrheinischen Rheinhöhenweges (3. Etappe Sinzig – Bad Breisig – bis Andernach) bzw. des Rheinburgenweges (1. Etappe Bad Breisig – Andernach). Beide Fernwanderwege sind wichtig für den Tourismus der Stadt Bad Breisig und sind bei der Weiterentwicklung von touristischen Konzepten für das Zentrum zu berücksichtigen.

## RheinSteig/Limes-Wanderweg

Der neu eröffnete rechtsrheinische Rheinsteig von Wiesbaden bis Bonn sowie der Limes-Wanderweg sind durch die Fähren von Bad Breisig aus zu erreichen.

## Weitere Fußwegeverbindungen

Über die straßenbegleitenden Fußwege, die im Plangebiet/überall straßenbegleitend – sofern erforderlich – vorhanden sind, hinaus gibt es insbesondere im Bereich des Kurparks bzw. südlich und nördlich davon Fußwegeverbindungen zum Rhein, z.B. über die Ernst-Schwickerath-Allee oder die Verlängerung der Tempelgasse im Bereich Jahnalle. Über den Kurpark sind diese miteinander zwischen Rhein und B 9 verbunden.

Ebenfalls eine Verbindung zwischen B 9 und dem Rhein stellt der Mühlengang dar, der eingebettet in hohen Baumbestand unter dem Hotel ‚Zur Mühle‘ durchgeführt wird und von dem aus sich ein schöner Blick auf die rückwärtige, teils historische Bebauung der Biergasse bietet.



Abbildung 50 und Abbildung 51: Ernst-Schwickerath-Allee und Mühlengang

## 2.6.5 Ruhender Verkehr

### Öffentliche Parkplätze

In einer verwaltungsinternen Zusammenstellung aus dem Jahr 2010 – ‚Stadt Bad Breisig mit (touristischen) Vorteilen und Entwicklungsleitlinien‘ – wurde zur Parkraumsituation festgestellt, dass Parkplätze im Zentrum in ausreichender Zahl vorhanden sind.

Zu unterscheiden ist hierbei jedoch zum Einen das Angebot an Parkplätzen, das insbesondere für den Tourismus zur Verfügung steht, zum Anderen das Angebot für die Einwohner, die gerne auf kurzem Wege zur Erledigung ihrer Einkäufe oder zur Wahrnehmung von Dienstleistungen zu den innerstädtischen Geschäften und Einrichtungen gelangen möchten.

Für den Tourismus steht in erster Linie der große Parkplatz im Bereich des Kurparks an der B 9 zur Verfügung. Die Stellplätze sind nicht im Einzelnen markiert, ermittelt wurden rd. 90 Plätze. Die Lage dieses Parkplatzes i.V. zu Kurpark, Rhein, zur Innenstadt und auch Touristeninformation ist grundsätzlich gut, die Stellplatzzahl ausreichend. Veränderungen könnten jedoch hinsichtlich der Organisation der Stellplätze, insbesondere aber des Zufahrtsbereiches (getrennt von Fußgängerzugang Kurpark, Erkennbarkeit verbessern) vorgenommen werden. Dieser Parkplatz ist insbesondere aus Richtung Koblenz kommend für die Besucher wahrnehmbar und wird direkt angefahren.

Ein weiterer öffentlicher Parkplatz ist der Platz hinter dem Puppenmuseum in der Koblenzer Straße. Er bietet Parkraum für die Besucher des Museums, aber auch für sonstige Nutzer, z.B. des Kurparks oder der Bildungseinrichtungen in der Rheintalschule. Die Zufahrt erfolgt über die Ernst-Schwickerath-Allee. Hierüber werden auch die ehemalige Rheintalschule, die heute einer Kindertagesstätte, Bildungseinrichtungen und Vereinen Platz bietet, sowie der nördlich angrenzende Parkplatz der Volksbank erreicht. Der gesamte Zufahrtsbereich und die Parkplätze weisen hier gestalterische Mängel auf und sollten i.V. mit der Attraktivierung des Grün- und Freiflächenangebotes eine gestalterische Aufwertung erfahren (Beläge, Begrünung).

Aus Richtung Köln/Bonn bestehen keine vergleichbaren Parkmöglichkeiten. Der Parkplatz nördlich des Untersuchungsgebiets im Bereich des EDEKA dient zum einem als Busparkplatz und zum anderen als Kundenparkplatz für die Kunden des Lebensmittelvollsortimenters und ist daher ausgelastet. Eine weitere Anlaufstelle insbesondere für Kunden der Gastronomie am Rheinufer ist der ungestaltete Parkplatz Schmittgasse.

Im Zentrum der Innenstadt bietet der Parkplatz am Rathaus Parkmöglichkeiten für Kunden, Besucher aber auch Arbeitnehmer und ist daher ebenfalls ausgelastet. Auch er ist größtenteils nicht gestaltet und bedarf wie die vorgenannten der Aufwertung. Zudem stellt ein Teil der Fläche eine potentielle Baulücke dar. Sollte hier eine Bebauung erfolgen wäre in jedem Fall Ersatz für die wegfallenden Stellplätze zu schaffen.

Parkplätze im Straßenraum

Von Bedeutung sind auch die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Stellplätze. In den Gassen zwischen B 9 und dem Rhein ist die Einrichtung von Dauerstellplätzen aufgrund der baulichen Enge nicht möglich. In der Rheinstraße, der Schützenstraße und der Grabenstraße konnten jedoch beim Ausbau Flächen für parkende Fahrzeuge berücksichtigt werden. Dies ist auch beim Ausbau der Bachstraße in beiden Teilabschnitten möglich und erforderlich, um hier insbesondere den Einwohnern für kurze Erledigungen Parkmöglichkeiten zu bieten und die Attraktivität der Geschäfte in diesem Straßenabschnitt zu erhalten.



Abbildung 52 und Abbildung 53: Parkraumsituation im Untersuchungsraum

Zusammenfassend ist zur öffentlichen Parkplatzsituation festzustellen, dass Parkplätze / Stellplätze im Untersuchungsgebiet zwar ausreichend vorhanden sind. Jedoch sind im zentralen Innenstadtbereich im Bereich Bachstraße und Biergasse, aber auch Eulengasse und Schmittgasse zu wenige Stellplätze für Anwohner, Kunden und insbesondere auch Touristen vorhanden, was insbesondere durch die ständige Belegung der Stellplätze sichtbar wird. Für ggf. wegfallende Plätze durch Straßengestaltung oder Bebauung in diesem Bereich sollten Ersatzstellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Festzustellen ist zudem, dass bei vielen Parkplätzen gestalterische Mängel im Hinblick auf Belag, Begrünung und teilweise auch hinsichtlich der Organisation vorliegen. Dies ist in der Planung zu berücksichtigen.



Abbildung 54 und Abbildung 55: Privater Parkplatz, Parkplatz hinter dem Puppenmuseum (Ernst-Schwickerath-Allee)

### Private Stellplätze

Im Gebiet stellt sich die Stellplatzsituation auf den privaten Grundstücken sehr unterschiedlich dar, je nach Funktion und Ausbau der Straße, bzw. die Dichte der Bebauung. In dicht bebauten Straßenabschnitten wie z.B. der Biergasse, der Zehner Straße oder Bachstraße sind eine Reihe von Grundstücken bei denen keine Zufahrtsmöglichkeit zu den rückwärtigen Grundstücksflächen besteht und daher keine Stellplätze vorhanden sind. In anderen Bereichen sind verschiedene Eigentümer dazu übergegangen, neben den Hofflächen, Garagen und Nebengebäuden auch ehemalige Garten- und Freiflächen für die Anlage der privaten Stellplätze zu nutzen. Dies ist legitim und zur Regelung des ruhenden Verkehrs hilfreich. Ungünstig ist jedoch in manchen Fällen die Gestaltung dieser Flächen, wodurch das Wohnumfeld als auch der gestalterische Eindruck des Stadtbildes gestört werden.

### 2.6.6 Beschilderung

Auffällig ist die teils heterogene Beschilderung im Untersuchungsraum. Aufgrund der verschiedenen Einrichtungen insbesondere für den Tourismus sind Beschilderungen erforderlich. Aufgrund externer Vorgaben (Beschilderung überörtlicher Wanderwege, Hotelrouten) ist die Harmonisierung schwierig. Die Errichtung einer informativen und gestalterisch abgestimmten Beschilderung der Sehenswürdigkeiten oder auch der touristisch bedeutsamen Wander- und Radwege sollte ein weiterer Baustein der ‚Aktiven Stadt‘ sein.



Abbildung 56 und Abbildung 57: Beschilderung im Untersuchungsraum

## 2.7 Technische Infrastruktur

Im Zuge der in den vergangenen Jahren durchgeführten Erneuerungen der Straßen sind die Ver- und Entsorgungsanlagen ebenfalls erneuert worden, zuletzt 2011 im Bereich der Grabenstraße zwischen Schützenstraße und Bachstraße. Nach Auskunft der Verbandsgemeindewerke Bad Breisig steht im Untersuchungsgebiet nun die Erneuerung im Bereich der Bachstraße, sowohl unterer als auch oberer Teil, in der kurzfristigen Planung. Weitere Maßnahmen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorgesehen. Die zukünftige Straßenplanung ist daher auch mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

Parallel zum Umbau der technischen Infrastruktur und damit auch des Verkehrsraums wird auch die dringend erforderliche Erneuerung der Straßenbeleuchtung im Rahmen der Sanierung vorgenommen werden.

## 2.8 Grün- und Freiflächen

Neben der Bedeutung von Grün- und Freiflächen für den Naturschutz und die Landschaftspflege im Allgemeinen, kommt den Grün- und Freiflächen in Siedlungsbereichen auch eine Erholungs-, Kommunikations- und Gestaltfunktion zu. Die Qualität des Untersuchungsgebiets ‚Niederbreisig‘ als

Wohnstandort hängt wesentlich mit dem Wohnumfeld und hier mit dem Vorhandensein und der Qualität privater aber auch öffentlicher Grün- und Freiflächen sowie der Straßenraumbegrünung zusammen.

### 2.8.1 Private Grün- und Freiflächen

Hinsichtlich der privaten Grün- und Freiflächen sind größere Defizite im Plangebiet festzustellen. Dem überwiegenden Teil der Gebäude lassen sich zwar private Freiflächen zuordnen, in Teilen des Plangebietes - z.B. entlang des Rheinufers, der Schmittgasse, Eulengasse, Biergasse und Koblenzer Straße - weisen diese privaten Freiflächen jedoch nur eine sehr geringe Größe auf. Auffallend ist hier auch der hohe Versiegelungsgrad der privaten Freiflächen, die auch für Stellplätze herangezogen werden. Zwischen Koblenzer Straße und Grabenstraße sind ebenfalls größere zusammenhängende Flächen versiegelt, die als Stellplatzanlage von Geschäftshäusern und öffentlichen Einrichtungen (Rathaus) genutzt werden.

Die im verbleibenden Plangebiet vorhandenen privaten Grünflächen bilden einen Ausgleich gegenüber der z.T. sehr dichten Bebauung. Diese Flächen sollten, sofern sie nicht aus städtebaulicher Sicht als Baulücke bewertet werden, zur Steigerung der Wohnqualität im Rahmen der Maßnahmen im Programm Aktive Stadt erhalten bleiben und von einer Bebauung freigehalten werden.



Abbildung 58 und Abbildung 59: Beispiel eines tiefen Gartengrundstückes mit Obstbäumen, Beispiel eines als Parkplatz umgenutzten Gartens



Abbildung 60 und Abbildung 61: Versiegelte Hof-/Parkplatzflächen im Bereich der Schmittgasse und Grabenstraße

2.8.2 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Zur Stärkung des Wohnumfeldes im Allgemeinen und insbesondere für die Gebäude, denen nur ein geringer Anteil an privaten Grün- und Freiflächen zugeordnet ist, ist das Vorhandensein und Funktionieren öffentlicher Grün- und Freiflächen von hoher Bedeutung. Im Untersuchungsgebiet selbst sind nur wenige öffentliche Grün- und Freiflächen vorhanden; so liegen lediglich die halböffentliche Grünfläche im Bereich des Mausoleums, die Grünflächen im Bereich des Mühlengangs und ein Teil der Rheinuferpromenade im Untersuchungsgebiet. Den randlich des Untersuchungsgebietes liegenden Grünflächen wie dem Kurpark und auch dem Park an der Römertherme kommt daher eine große Bedeutung für die Naherholung zu.

Ein Plan mit der Darstellung der größeren privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet (Bestandsaufnahme Verkehr und Grün) ist nachfolgend abgebildet und dem Bericht im Anhang beigefügt.



Abbildung 62: Bestandsaufnahmeplan Verkehr und Grün mit Kennzeichnung der wichtigsten öffentlichen Grün- und Freiflächen im Zentrum Bad Breisigs (in und außerhalb des Untersuchungsgebiets)

### Rheinpromenade (z.T. außerhalb des Untersuchungsgebiets)

Nicht alle Orte im Mittelrheintal haben den Vorteil, dass ihr Zentrum direkt am Rhein gelegen ist. Oft zerschneiden B 9 oder Bahn diese Verbindung. Der direkte Zugang zum Rhein ist somit ein besonderes Potential der Stadt Bad Breisig, das es zu erhalten und auszuschöpfen gilt.

Der Rheinpromenade mit dem darauf verlaufenden Rheinradweg und der hier angesiedelten Gastronomie kommt darum eine hohe Bedeutung für die Einwohner und den Tourismus in Bad Breisig zu. Hier werden bereits durch die Interessengemeinschaft der Restaurantbesitzer und Hoteliers am Rheinufer, Veranstaltungen und Events wie z.B. Sommernachtsfest, Frühlingmarkt oder Rheinuferfest durchgeführt, um die Anziehungskraft der Rheinpromenade mit Veranstaltungen und Events zu steigern.

Jedoch bestehen auch erhebliche städtebauliche Defizite hinsichtlich des Ausbaus und der Gestaltung der verschiedenen Abschnitte der Rheinpromenade:

#### Bereich zwischen Rheinstraße und Biergasse

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegt der Bereich zwischen Rheinstraße und Biergasse. Hier kann durch gezielte Planung eine Gestaltung zur Stärkung der bisher schon großen Aufenthaltsqualität erfolgen.

Aktuell ist das Fehlen eines durchgehenden Gestaltungsthemas, unterstützt durch einheitliches Mobiliar und Ausstattungen (Beleuchtungen, Mülleimer, Sitzbänke, Materialien/Bodenbeläge) festzustellen. Auch sollten Verbesserungen des Zugangs zum Rhein untersucht werden, ebenso die bereits in vorhergehenden Untersuchungen<sup>8</sup> vorgeschlagene Verbreiterung.

#### Bereich Kurpark

Von der Biergasse bis zum Kurpark ist die Rheinpromenade nicht im Eigentum der Stadt, sondern der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Diese sollte in die Planungen mit einbezogen werden, um diese wichtige Verbindung zwischen Kurpark und Rheinpromenade am Zentrum einer einheitlichen und verbindenden Gestaltung zuzuführen. Des Weiteren ist im Bereich des Kurparks die Anbindung an die Promenade zu verbessern – siehe dortige Planungen. Zudem ist hier aufgrund der starken Frequenzierung eine Verbreiterung sinnvoll. In jedem Fall sollten die Übergänge der Promenade zu weiterführenden außerörtlichen Abschnitten gestalterisch betont werden.

#### Rheinradweg

Die Promenade liegt im Bereich des überörtlichen Rheinradweges. Dies ist bei einer Gestaltung zu berücksichtigen, um Konflikte zwischen Radfahrern, Terrassenbereichen und Fußgängern zu vermeiden und gleichzeitig die Radfahrer zum längeren Aufenthalt einzuladen.

---

<sup>8</sup> Bad Breisig, Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Niederbreisig – Programm ‚Aktive Stadt‘; Büro Hicking, Altenahr, Juli 2010



Abbildung 63 und Abbildung 64: Promenade im Bereich Kurpark und im Bereich zwischen Biergasse und Eulengasse

### Halböffentliche Grün- und Freifläche im Bereich des Mausoleums

In Privatbesitz, aber öffentlich zugänglich, ist der gepflegte und parkähnlich angelegte Bereich des ehemaligen Friedhofs an der Koblenzer Straße. Auf der Fläche befindet sich ein denkmalgeschütztes Mausoleum. Darüber hinaus sind verschiedene Skulpturen, Steintröge etc. ausgestellt, die auch erworben werden können. Die Fläche kann als Verbindung der Grünflächen Kurpark und dem Park an der Römertherme betrachtet werden und zu deren Vernetzung beitragen.



Abbildung 65 und Abbildung 66: halböffentliche Grünflächen und Mausoleum

### Mühlengelände (halböffentlich)

Der Bereich des Mühlengeländes ist in Privatbesitz, kann aber über einen Fußweg, der auch die Parkplätze andient, durchquert werden; der Weg verbindet die Koblenzer Straße mit dem Rhein. Der hier einmal verlaufende Mühlengraben ist nicht mehr als solcher erkennbar. Auf dem Gelände ist ein großer Baumbestand vorhanden.

Der Bereich grenzt an die Südseite der Bebauung der Biergasse und stellt i.V. mit den dortigen Gärten für die Anlieger einen größeren Freibereich dar. Zudem bieten sich interessante Ausblicke auf die rückwärtige Bebauung der Biergasse und den gewachsenen Rand des Stadtkerns.

### Kurpark (außerhalb des Untersuchungsgebiets)

Vom Untersuchungsgebiet umschlossen liegt der Kurpark, die größte und auch bedeutendste Grünfläche in Bad Breisig, die sich durch ihren alten, überwiegend schützenswerten Baumbestand auszeichnet. Mit dem Abriss des ehemaligen Kurhauses wurde dem Ende des Kurbetriebs in Bad Breisig ein sichtbares Zeichen gesetzt.

Die Infrastruktur des Parks war auf den Kurbetrieb ausgelegt, aber inzwischen nicht mehr zeitgemäß. Ein Defizit an ‚publikumsintensiven‘ Funktionen konnte konstatiert werden. Die Einrichtungen des Parks, wie die Beleuchtung, Beschilderung etc., wirken sanierungsbedürftig. Im Park befinden sich mehrere Bereiche mit Gestaltungsdefiziten, wie z.B. der Brunnen und die Minigolfanlage. Der Park wird von einer zentralen Zufahrt und der nördlich verlaufenden Ernst-Schwickerath-Allee zerschnitten und von Parkplätzen am westlichen Rand eingeeignet. Zudem wird der Park ohne erkennbares Konzept durch eine Vielzahl von Wegen in viele kleine Bereiche gegliedert. Die fußläufige Anbindung zur Römer-Therme mit ihrer vorgelagerten Grünanlage ist unbefriedigend.



Abbildung 67: Gestalterische Fehlentwicklungen im Bereich des Kurparks (Quelle: ISU / Büro Iop – Landschaft-Objekt-Planung- Konzepte zum Kurpark Bad Breisig, Bitburg/Traben-Trarbach, Mai 2011)

Unter dem Kapitel Teil C2.6 werden die Überlegungen beschrieben, die sich mit der Nachnutzung des Kurparks beschäftigen. Dieser Bereich stellt ein großes Potential dar, um das Zentrum der Stadt Bad Breisig aufzuwerten und zur Steigerung der Attraktivität für den (Gesundheits-)Tourismus beizutragen.



Abbildung 68 und Abbildung 69: Wege und Brunnenanlage im Kurpark

### Park an der Römertherme (außerhalb des Untersuchungsgebiets)

Der Park an der Römertherme liegt westlich bzw. südlich des Untersuchungsgebietes. Grundsätzlich besteht auch hier ein Bedarf der Neugestaltung der Anlage, was aufbauend auf das Konzept, welches für den Kurpark erarbeitet wird, erfolgen soll.



Abbildung 70 und Abbildung 71: Römertherme und Trinkbrunnen

### Park Seniorenheim St. Josef (außerhalb des Untersuchungsgebiets)

Diese gepflegte Parkanlage ist ebenfalls halböffentlich. Die Lage zwischen Kurpark und Mühlengelände ergänzt bzw. verbindet diese Grünflächen und den darin enthaltenen hohen Baumbestand. Eine Verbindung zum Kurpark ist vorhanden, jedoch derzeit eher versteckt. Eine Verbindung zum Mühlengelände ist nicht geöffnet.

### Exkurs: Straßenraumgestaltung

Im Untersuchungsgebiet zeichnen sich nur wenige Straßen, wie z.B. die Bachstraße oder Abschnitte der Grabenstraße, noch durch eine geringe Gestaltung aus. Die übrigen Straßen sind in den vergangenen Jahren verkehrsberuhigt ausgebaut und durch Anordnung von Stellplätzen – dort, wo diese möglich war – sowie Baumpflanzungen gegliedert worden.

Da die Qualität des öffentlichen Raums maßgeblich den gestalterischen Reiz eines Stadtteils bestimmt, ist die weitere konsequente Umsetzung einer gezielten Straßenraumgestaltung ein wichtiger Baustein bei der Umgestaltung der Straßen im Rahmen der Maßnahmen im Programm ‚Aktive Stadt‘. Neben Begrünung durch die Anlage von Beeten oder Baumpflanzungen kann bei engen Verhältnissen auch eine Fassadenbegrünung überlegt werden.

Bedeutende gestalterische Elemente sind auch Licht und Farbe. Somit ist zu prüfen, wie die Beleuchtung derzeit gestaltet ist und wie Lichtplanung und Farbgebung Eingang in die Planung der Straßenraumgestaltung finden können.



Abbildung 72 und Abbildung 73: noch fehlende Straßenraumbegrünung in der oberen Bachstraße

### Exkurs: Spielplätze

Spielplätze sind im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt worden. Eine Spielanlage für Kinder bis 13 Jahren liegt am Rand des Gebietes an der Bahnüberführung der Schützenstraße/Grabenstraße. Leider ist diese Fläche zwischen Straßen und Bahn eingeeengt, liegt somit hinter Barrieren und lässt auch eine Erweiterung und Aktivitäten wie z.B. Ballspiele nicht zu.

Spielmöglichkeiten bestehen auch aufgrund der bisherigen Betonung auf Kur und Erholung auch im Kurpark noch kaum. Dies wird jedoch in Umsetzung des dortigen Konzeptes sukzessive verändert.

Das Vorhandensein attraktiver Spielflächen dient sowohl dem Tourismus – einladend auch für junge Familien – als auch der Sicherung und Entwicklung des Familienwohnens im Zentrum. Überplanung und bereits begonnener Umbau des Kurparks zum ‚Generationenpark‘ setzen dabei den richtigen Akzent.



Abbildung 74: Spielplatz im Bereich An der Lay, im Nordwesten an das Untersuchungsgebiet angrenzend

### 3 Ergebnisse der Beteiligung und Mitwirkung

#### 3.1 Einwohnerbeteiligung

Die Einwohner des Untersuchungsraumes wurden im Rahmen von Einwohnerversammlungen am 15. November 2010 und am 27. Oktober 2011 über die Vorbereitenden Untersuchungen und auch erste Ergebnisse zur Sanierung informiert.

Im Rahmen der Einwohnerversammlung am 15.11.2010 wurde im Rahmen eines Vortrages zunächst allgemein über das Instrument der Stadtsanierung informiert, bevor detaillierter auf die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen eingegangen und erste öffentliche Maßnahmen vorgestellt wurden. Des Weiteren wurde den Einwohnern anhand von Beispielen erläutert, welche privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen förderfähig sind und auch auf die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten hingewiesen. Insbesondere wurde der Fragebogen vorgestellt, der an alle im Untersuchungsgebiet lebenden Erwachsenen, Eigentümer und Gewerbetreibenden mittels Postversand bzw. Einwurf verteilt wurde.

Der Fragebogen enthielt Fragen, die statistisch ausgewertet werden konnten: Neben der Erfassung von Eigentumsverhältnissen, Wohndauer und durchgeführten bzw. geplanten Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden wurde auch die Einstellung der Bewohner zur geplanten Sanierung bzw. zur Dringlichkeit verschiedener städtebaulicher Aufgaben ermittelt. Am Ende des Fragebogens wurde den Einwohnern zusätzlich die Gelegenheit gegeben, weitere Anregungen und Hinweise zur Stadtsanierung selbst zu formulieren. Bei der Bewertung der Situation im Untersuchungsraum durch die Einwohner handelt es sich um subjektive Bewertungen, da es um eine persönliche Einschätzung zum eigenen räumlichen und auch sozialen Umfeld geht. Demzufolge spiegelt sich die unterschiedliche persönliche Betroffenheit zu verschiedenen Problemen innerhalb des Untersuchungsgebietes auch in der Beantwortung der Fragebögen durch die Bewohner wieder.

Im Rahmen der zweiten Einwohnerversammlung am 27.10.2011 wurden detaillierte Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und die Ergebnisse der Einwohnerbefragung vorgestellt. Anschließend schloss sich eine Diskussion mit den anwesenden Einwohnern an, die neben einer generellen positiven Rückmeldung insbesondere zu einzelnen Themen Rückfragen stellten. Schwerpunkt der Diskussion waren insbesondere Fragen zur Höhe von Fördermitteln und eventuellen Ausbaubeiträgen und Belange der Verkehrssicherheit im Bereich der Bundesstraße B9.

##### 3.1.1 Rücklaufquote

Von rd. 290 im Untersuchungsgebiet ausgeteilten Fragebögen wurden 91 wieder abgegeben. Die Rücklaufquote betrug damit rd. 31%. Aufgrund der Adressangabe konnte zudem die ‚gebäudebezogene Rücklaufquote‘ ermittelt werden. Mit Hilfe der 91 Fragebögen konnten Angaben zu 79 von 250 Hauptgebäuden erfasst werden (31,6 %).

70,3% der Rückläufe erfolgten von Eigentümern, 28,6% von Mietern und ein Fragebogen wurde von einem Pächter ausgefüllt.

Der Rücklauf verteilte sich gleichmäßig auf das gesamte Untersuchungsgebiet, sodass die Auswertung Rückschlüsse auf das gesamte Gebiet sowie auch teilbereichsbezogene Aussagen ermöglicht.

In einem Teil der Fragebögen wurden – ohne Angabe von Gründen – nicht alle Fragen beantwortet. Bei der rechnerischen Auswertung werden diese als Enthaltungen bewertet, um eine prozentuale Verteilung der Antworten bzw. Gewichtungen auf den gesamten Rücklauf zu ermöglichen.

##### 3.1.2 Wohndauer (Eigentumsdauer) im Sanierungsgebiet

Die Betrachtung der Wohndauer ist als Indikator für die ‚Wohnzufriedenheit‘ von Interesse. Für das Untersuchungsgebiet kann in Bezug auf die Wohndauer Folgendes festgestellt werden: Mehr als die

Hälfte (55 %) der Teilnehmenden an der Befragung wohnt über zehn Jahre im Gebiet. Es ist daher grundsätzlich von einer hohen Bindung der Einwohner an das Gebiet auszugehen, welche eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Durchführung der Sanierung ist. Ein Viertel der Teilnehmenden ist erst in den vergangenen fünf Jahren eingezogen. Die Beteiligung von immerhin 25 % an der Umfrage zeigt hier, dass ein Interesse am noch neuen Wohnumfeld in der Innenstadt von Bad Breisig vorliegt, was somit ebenfalls von Bedeutung ist. Lediglich in einem Fragebogen wurden keine Angaben zur Wohn- bzw. Eigentumsdauer gemacht.

Wohndauer	Anzahl	In Prozent (%)
Bis 5 Jahre	23	25,0 %
5 – 10 Jahre	17	18,7 %
10 – 20 Jahre	17	18,7 %
mehr als 20 Jahre	33	36,3 %
Keine Angaben	1	0,3 %

Tabelle 8: Wohndauer (Eigentumsdauer); Quelle: ISU-Erhebungen 2011, eigene Berechnungen

### 3.1.3 Haushaltsstruktur

Laut Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung werden in der Gemeindestatistik Haushalte bereits seit einigen Jahren nicht mehr ausgewertet, da diese Zahlen nicht mehr korrekt erhoben werden können. Als Grund wird nachvollziehbar angegeben, dass viele Personen, die nicht verheiratet sind aber in einer Lebensgemeinschaft wohnen, hier als zwei einzelne Haushalte gezählt wurden. Dies führt zu einem falschen Bild. Daher werden hier keine Auswertungen mehr vorgenommen.

Um zumindest einen groben Überblick über die Haushaltsstruktur zu erhalten, wurde der Fragepunkt in den Bogen mit aufgenommen.

Der Rücklauf hierzu betrug 91 Fragebögen, 14 Personen machten hierzu keine Angaben bzw. keine Angaben zum Alter der Bewohner im Haushalt. Bei den Fragebögen, in denen sechs oder mehr Personen je Haushalt angegeben wurden, ist bei zwei Fragebögen aufgrund der angegebenen Zahl und Altersstruktur im Haushalt davon auszugehen, dass die Angaben für das komplette Gebäude mit mehreren Wohnungen gemacht wurden.

Haushaltsstruktur									
Haushalte	Anzahl	Personen	In %	davon Bewohner im Alter					
				bis 9 Jahre	10-18 Jahre	19-25 Jahre	26-45 Jahre	46-65 Jahre	über 65 Jahre
1-Person	20	20	26,3 %	/	/	/	3 (15 %)	8 (40 %)	9 (45,0 %)
2-Personen	22	44	28,9 %	1 (2,0 %)	3 (7,0 %)	/	2 (5 %)	16 (36 %)	22 (50,0 %)
3-Personen	8	24	10,5 %	/	/	2 (8,0 %)	3 (13 %)	6 (25 %)	13 (54,0 %)
4-Personen	13	52	17,1 %	7 (13,0 %)	11 (21,0 %)	2 (4,0 %)	21 (40 %)	7 (13 %)	4 (8,0 %)
5-Personen	5	25	6,6 %	3 (12,0 %)	2 (8,0 %)	5 (20,0 %)	4 (16,0 %)	5 (20 %)	6 (24,0 %)
6 und mehr Personen	8	79	10,5 %	17 (22,0 %)	4 (5,0 %)	7 (9 %)	18 (23,0 %)	17 (22 %)	16 (20,0 %)
Keine Angaben	14	/	/	/	/	/	/	/	/
	90	244		28 (11,5 %)	20 (8,2 %)	16 (3,9 %)	51 (21,0 %)	59 (24,2 %)	70 (28,7 %)

Tabelle 9: Haushaltsstruktur (Quelle: ISU Erhebungen 2011, eigene Berechnung)

Von den durch Beantwortung erfassten Haushalten wurden 26,3 % 1-Personen-Haushalte und 28,9 % 2-Personen-Haushalte festgestellt. Parallel dazu ist an der Tabelle erkennbar, dass hier ein Überhang an älteren Personen vorliegt. Möglich ist grundsätzlich, dass jüngere 1-2-Personen-Haushalte eher zurückhaltend auf die Abgabe von Fragebögen reagiert haben, da hier eher auch Miet- denn Eigentumsverhältnisse vorliegen. Dennoch zeigt die Tabelle, dass im Gebiet – verglichen auch mit der Auswertung der statistischen Daten, siehe Punkt 2 – gerade im Bereich der 1- und 2-Personen-Haushalte in den nächsten Jahren Veränderungen auftreten werden.

In den Vier- und Mehrpersonen-Haushalten sind Kinder bzw. Jugendliche anzutreffen. Lediglich vier Menschen unter 18 leben in 2-Personen-Haushalten. So verfügen die erfassten Haushalte ab vier Personen über rund ein Drittel an Personen, die jünger als 18 Jahre sind, ab fünf Personen über ein Viertel dieser Altersgruppe.

21 % der Bewohner sind im Alter zwischen 26 und 45 Jahren, 24,2 % zwischen 46 und 65 Jahren und somit auch der Elterngeneration zuzurechnen.

Mit 20 % der Bewohner unter 18 Jahren und 28,7 % über 65 Jahren entspricht die Altersstruktur im Gebiet der Struktur im Gesamtort. Aktuell ist somit eine Mischung der Altersgruppen im Plangebiet noch vorhanden. Dies gilt es durch ein Angebot an attraktivem Wohnraum, aber auch einer ansprechenden Grün- und Freiflächenstruktur für junge Familien zu sichern. Gleichzeitig ist ein Augenmerk auf die Entwicklung hin zu Ein- und Zweipersonenhaushalten mit älteren Menschen zu legen und der Bedarf an seniorengerechter Versorgung (z.B. auch Altentagesstätte und vergleichbare Dienstleistungen) in gut erreichbarer zentraler Lage zu erörtern.

### 3.1.4 Erhaltungs-/Erneuerungsmaßnahmen

Nahezu alle Teilnehmenden an der Umfrage trafen Aussagen zu bereits durchgeführten und/oder geplanten Erhaltungs-/Erneuerungsmaßnahmen, nur in drei Fragebögen wurden dazu keine Angaben gemacht hierzu keinerlei Angaben. Mehrfachnennungen waren möglich.

Die Auswertung der Erneuerungstätigkeiten an privatem Wohnungseigentum stellt sich wie folgt dar:

Maßnahmen in den letzten Jahren getätigt	Maßnahmen zukünftig vordringlich	Maßnahmen in den letzten Jahren getätigt und weitere vordringliche Erneuerungsmaßnahmen geplant	Bisher keine Maßnahmen ergriffen und auch keine geplant
18 (20 %)	15 (17 %)	45 (50 %)	12 (13 %) (davon 3 (3 %) da Neubau)

Tabelle 10: getätigte und geplante Erneuerungsmaßnahmen (Quelle: ISU Erhebungen 2011, eigene Berechnung), Prozentualer Anteil in Klammern

Aus Spalte 1 und 3 ergibt sich, dass lt. Angaben von 70% der Befragten in den letzten zehn Jahren bereits Maßnahmen durchgeführt worden sind, weitere Maßnahmen sind auch von denjenigen geplant, die bereits aktiv die Modernisierung ihrer Gebäude aufgenommen haben. Aufgrund der im Gebiet vorhandenen älteren Bausubstanz ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Eigentümer je nach verfügbaren Mitteln und damit sukzessive Erneuerungs- /Sanierungsmaßnahmen vornehmen. Die bereits in den vergangenen Jahren durchgeführten Modernisierungsarbeiten verteilen sich auf das Gebäudeinnere (Sanierung von Wohnraum, Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallationen) und die Gebäudehülle (Außenfassade, Fenster, Dach).

#### Gebäudehülle

Die am häufigsten durchgeführten Maßnahmen zur Gebäudehülle waren der Austausch bzw. die Erneuerung der Fenster (40,7%) und gestalterische Maßnahmen/Anstrich (36,3 %). Wärmedämmung an Dach und Fassade sind gemäß der Erhebung nur von 13,2 % (Dach) bzw. 18,7 % (Fassade) durchgeführt worden. Komplettrenovierungen der Fassade haben 14,3 % der Umfrageteilnehmenden durchgeführt.

Somit werden analog Wärmedämmung an der Fassade mit 34,1 % und beim Dach mit 27,5 % als zukünftig vordringlich benannt, in Verbindung mit gestalterischen Erneuerungs-/Anstrichmaßnahmen (häufigste Nennung mit 36,3 %).

#### Gebäudeausstattung

Hinsichtlich der abgefragten Erneuerungsmaßnahmen der Gebäudeausstattung sind in den letzten Jahren von den Umfrageteilnehmern in erster Linie Bäder/Sanitäranlagen (39,6 %) und Heizungsanlagen (36,3%) erneuert worden.

Der Erneuerungsbedarf erscheint hier mit Nennungen unter jeweils 30 % (Heizungsanlage 26,4 %, Bäder etc. 22,0 %) eher untergeordnet im Vergleich zu geplanten Maßnahmen an der Gebäudehülle.

#### Sonstige

Als sonstige durchgeführte bzw. geplante Maßnahmen wurden Maßnahmen an den Freibereichen (Balkone/Terrassen) abgefragt. Hier sind in den letzten Jahren von 26,4 % der Teilnehmenden Maßnahmen durchgeführt worden. 23,1 % halten sie in den kommenden Jahren für dringlich.

Mit den insgesamt 91 Rückläufen wurden 79 Gebäude und der aus Sicht der Befragten erforderliche Bedarf erfasst. Bei Abgleich dieser Ergebnisse mit dem Analyse-Plan zur Bausubstanz ergibt sich, dass insgesamt 32 (40,5 %) dieser Gebäude im Rahmen der Bestandsaufnahme zur Bausubstanz mit Sanierungsbedarf eingestuft wurden (vier Gebäude mit sehr hohem Sanierungsbedarf sechs Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf und 22 Gebäude mit geringem Sanierungsbedarf)

Insgesamt lässt sich ableiten, dass eine große Bereitschaft besteht, im Rahmen der Sanierung Modernisierungsmaßnahmen am eigenen Hauptgebäude durchzuführen.

Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen			
		Schon ausgeführt	zukünftig vordringlich
		Anzahl (in Prozent)	Anzahl (in Prozent)
Fassade Fenster	Gestalterische Maßnahmen/Anstrich	33 (36,3%)	33 (36,3%)
	Wärmedämmung	17 (18,7%)	31 (34,1 %)
	Komplette Renovierung/Erneuerung	13 (14,3 %)	14 (15,4 %)
	Anstrich/Teilerneuerung	16 (17,6 %)	18 (19,8 %)
	Kompletter Austausch/Neue Fenster	37 (40,7 %)	17 (18,7 %)
Dach	Beseitigung von Undichtigkeiten/Mängeln	27 (29,7 %)	16 (17,6 %)
	Neue Wärmedämmung	12 (13,2 %)	25 (27,5 %)
Ausstattung	Erneuerung der Heizungsanlage	33 (36,3 %)	24 (26,4 %)
	Erneuerung von Sanitäranlagen/Bädern	36 (39,6 %)	20 (22,0 %)
	Erneuerung von Elektroinstallationen	25 (27,5 %)	16 (17,6 %)
	Erneuerung von Böden und Decken	29 (31,9 %)	17 (18,7 %)
Sonstiges	Neue Balkone/Terrassen	24 (26,4 %)	21 (23,1 %)
	Sonstiges (durch Befragte im Fragebogen <i>handschriftlich</i> ergänzt): <i>Außenanlagen, Garagen, Kellerisolierung, Photovoltaik, Spielanlage für Kinder, Dachgauben</i>	6 (4 %)	30 (20,4 %)

Tabelle 11: Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Quelle: ISU-Erhebungen 2011, eigene Berechnungen)

### 3.1.5 Aufgaben der Sanierung

93,9 % der Befragten trafen Aussagen zu den wichtigsten Aufgaben einer Sanierung in Niederbreisig, 6,1 % machten zu dieser Frage keine Angaben. Ein Großteil der Befragten machte jedoch nur Aussagen zu Teilfragen. Um dennoch eine Gewichtung der einzelnen Aufgaben zu ermöglichen, wurde die prozentuale Verteilung der Nennungen auf die Gesamtzahl der Rückläufe (91, für die Seite 2 jedoch nur ein Rücklauf von 89 Fragebögen) bezogen.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die von Seiten der Einwohner als wichtigste Aufgaben der Sanierung eingestufteten Maßnahmen.

Wichtigste Aufgaben der Sanierung		
	Anzahl	In %
Weitergehende Umfassende Sanierung/Modernisierung von Gebäuden	37,0	41,6
Neubau von Gebäuden/Nachverdichtung	15,0	16,9

Wichtigste Aufgaben der Sanierung				
	Anzahl		In %	
Gestaltungsmaßnahmen/Aufwertung von Gebäuden und Vorflächen	48,0		53,9	
Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten im Gebiet selbst oder in der näheren Umgebung	21,0		23,6	
Ausbau von Dienstleistungsangeboten im Gebiet selbst oder der näheren Umgebung (z.B. Ärzte, Banken, Frisör, ...), wenn ja, was speziell?	20,0		22,5	
Ausbau von touristischen Einrichtungen und Angeboten wenn ja, was speziell?	14,0		15,7	
Ausbau der Angebote für Kinder/Jugendliche/Senioren, wenn ja, was speziell?	18,0		20,2	
Änderung der Verkehrserschließung/Verkehrsführung im Gebiet, wenn ja in welchem Bereich?	25,0		28,1	
Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Gestaltung von Wegen und Plätzen/Begrünung	31,0		35,8	
Ausbau/Verbesserung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)	18,0		20,2	
Ausbau zusätzlicher Fuß- und Radwegeverbindungen	16,0		18,0	
Schaffung von Parkplätzen (Unterscheidung in öffentliche (ö) und private (p) Parkplätze)	17,0	7,0	19,1	7,9
Schaffung nutzbarer Grün- und Spielflächen (Unterscheidung in öffentliche (ö) und private (p) Flächen)	22,0	7,0	24,7	7,9
Verbesserung der Qualität bereits vorhandener Grün-, Frei- und Spielflächen (Unterscheidung in öffentliche (ö) und private (p) Flächen)	22,0	11,0	24,7	12,4
Sonstige Anregungen und Wünsche, ergänzende Hinweise usw. zu notwendigen Maßnahmen in der Zukunft	25 Sondernennungen, zusammengefasst siehe folgende Seite			

Tabelle 12: Wichtigste Aufgaben der Sanierung (Quelle: ISU-Erhebungen 2011, eigene Berechnungen)

Die häufigste Nennung erhielt die Gestaltung von Gebäuden und Vorflächen. Diese Aufgabe setzt sich – zusammen mit der umfassenden Sanierung/Modernisierung von Gebäuden, 41,6 % – in der Nennung deutlich von den Übrigen ab und wird gefolgt von den gestalterischen Maßnahmen von Wegen/Plätzen/Begrünung, verbunden mit Verkehrsberuhigung (35,8 %).

Wenig Bedarf wird im Ausbau der touristischen Einrichtungen (15,7 %) gesehen. Allerdings zielte die Fragebogenaktion auch insbesondere darauf ab, wie die Bewohner ihr eigenes Wohnumfeld betrachten, da ein Thema der ‚Aktiven Stadt‘ auch die Erhaltung und Entwicklung der Wohnbevölkerung im Innerort zu dessen Belebung ist.

Auch die Radwegeverbindungen haben mit der Nennung von 18,0 % eine geringere Priorität. Dies steht offenbar in Verbindung mit dem gut ausgebauten Weg am Rheinufer und den bereits durch die Topographie eher fahrradunfreundlichen Verhältnissen im westlichen Stadtgebiet.

Ergänzend zu den angeführten Punkten gab es 25 Sondernennungen und Ideen.

Hierbei gab es eine Häufung bzgl. der Situation am Rheinufer. Sieben Nennungen sind hierzu erfolgt. Es wurden Vorschläge bzgl. einer möglichen Verbreiterung bis hin zu einer besseren Bestuhlung der Gastronomiebetriebe gemacht.

Sechs Nennungen sind zur Verkehrssituation erfolgt, dabei drei Vorschläge zur Parkplatzsituation.

Besonders zu nennen ist der Vorschlag zur Ergänzung des Wegenetzes im Bereich zwischen den Gehwegen an der B 9 und der Rheinpromenade.

Bei einigen Vorschlägen handelt es sich auch um Anregungen, die nicht im Programm ‚Aktive Stadt‘ angegangen, aber an die zuständigen Stellen weitergeleitet werden können, so z.B. die Belästigung durch Hundekot und nächtliche Randale/Belästigungen im Kurpark und am Rheinufer (drei Nennungen) oder Geruchsbelästigungen aus dem Kanal oder auch der Ausbau der Koordinierung von Festen.

Zur Sanierung wurden noch einmal die Unterführung im Bereich Bachstraße/Biergasse angesprochen sowie der Zustand der Gebäude Koblenzer Straße gegenüber Kurpark. Hierbei handelt es sich um den Bereich, der aufgrund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme ergänzend in die Vorbereitenden Untersuchungen mit aufgenommen worden ist.

Bei einer teilbereichsbezogenen Auswertung dieses Fragepunktes ergaben sich Schwerpunkte verschiedener Anregungen auch aus der unterschiedlichen Struktur des Gebietes heraus. Maßnahmen zur Gestaltung der Rheinpromenade wurden stärker von den Anwohnern in diesem Bereich angeregt, während Bahnlärm und Beeinträchtigungen durch die B 9 eher durch Anwohner im westlichen Teil des Plangebietes bemängelt wurden.

Anregungen zum Kurpark, zur Einrichtung eines Cafés oder auch zur Verbesserung der Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche kamen aus dem gesamten Gebiet. Dies zeigt ein Interesse der Einwohner auch über das direkte Wohnumfeld hinaus und deutet an, welche Anforderungen das Zentrum Bad Breisigs haben sollte, um auch für die Bewohner weiter attraktiv zu sein.

### 3.1.6 Zufriedenheit der Befragten

Von den 91 wieder abgegebenen Fragebögen fehlte bei zwei Bögen die zweite Seite. In den abgegebenen Bögen wurden Aussagen zur Zufriedenheit mit dem Gebiet getroffen. Ein Teil der Befragten machte jedoch nur Aussagen zu Teilfragen. Die prozentuale Verteilung der Nennungen wurde auch hier analog zu den vorangegangenen Auswertungen auf die Gesamtzahl der Rückläufe (89 Fragebögen) bezogen.

Weniger als die Hälfte der Befragten (46,6 %) ist zufrieden mit der allgemeinen Situation, 33,0 % hingegen sind unzufrieden. 20,5 % halten sich diese Frage offen. Insgesamt wird somit deutlich, dass ein Verbesserungsbedarf z.B. im Bereich der bereits unter dem Punkt ‚Aufgaben der Sanierung‘ angesprochenen möglichen Maßnahmen im Gebiet gesehen wird.

Die Tatsache, dass knapp über 80 % der Antwortenden im Gebiet wohnen bleiben möchten und 56,8 % keine Verlagerung ihrer Wohnung oder des Betriebes beabsichtigen, ebenso wie das – mit 11,4 % ermittelte – geringe Interesse am Verkauf von Flächen und Gebäuden zeigt jedoch generell, dass unabhängig von den gewünschten Sanierungsmaßnahmen eine grundsätzliche Verbundenheit mit dem Gebiet gegeben ist. Dies zeigt sich auch darin, dass ein Drittel der Befragten ein Interesse am Engagement im Gebiet äußerte.

Im Hinblick auf die soziale Mischung und Integration gaben 46,6 % der Antwortenden an, mit der sozialen Mischung bzw. der sozialen Integration im Gebiet zufrieden zu sein, 18,2 % zeigten sich unzufrieden und rund 35 % gaben diesbezüglich kein Urteil ab. Insgesamt lässt sich ableiten, dass der Aspekt soziale Mischung ein Themenschwerpunkt im Gebiet ist.

Aufschlussreich ist, dass auch Interesse an der Neuordnung – z.B. durch Zusammenlegung von Grundstücken – besteht. Die Lage der jeweiligen Grundstücke und die Intention der so Antwortenden

sind im weiteren Verlauf der Sanierung weiter zu untersuchen um festzustellen, welche Sanierungsziele hieraus entstehen können.

Interesse an Sanierungsmaßnahmen und Engagement						
	ja		nein		Weiß nicht	
	Anzahl	In %	Anzahl	In %	Anzahl	In %
Sind Sie zufrieden mit der allgemeinen Situation im Gebiet	41	46,6	29	33,0	18	20,4
Können Sie sich vorstellen, weiterhin im Gebiet zu wohnen?	71	80,7	3	3,4	14	15,9
Würden Sie gerne Eigentum im Gebiet erwerben? (Wohnung/Haus kaufen)	19	21,6	37	42,0	32	36,4
Sind Sie mit der sozialen Mischung bzw. der sozialen Integration im Gebiet zufrieden?	41	46,6	16	18,2	31	35,2
Wären Sie bereit, sich im Gebiet zu engagieren? (Vereine, Initiativen, Stadtteilfeste)	32	36,4	15	17,0	41	46,6
Interesse an Verkauf von Flächen oder Gebäuden?	10	11,4	55	62,5	23	26,1
Haben Sie Interesse an Neuordnung (z.B. Zusammenlegung von Grundstücken)	10	11,4	44	50,0	34	38,6
Interesse an Verlagerung des Betriebes oder der Wohnung	7	8,0	50	56,8	31	35,2

Tabelle 13: Interesse an Sanierungsmaßnahmen und Engagement (Quelle: ISU Erhebung 2011, eigene Berechnungen)

### 3.1.7 Bewertung des Gebietes

Um eine persönliche Einschätzung der Bewohner zur Situation im Untersuchungsgebiet zu erhalten, wurde ihnen die Möglichkeit gegeben, weitere Angaben zu störenden, fehlenden und positiven Elementen im Gebiet handschriftlich auf dem Fragebogen zu ergänzen.

Dies wurde von den Einwohnern genutzt, um vor allem im Bereich der bereits ermittelten Problemfelder ausführlicher Stellung zu nehmen. Der Vollständigkeit halber werden die Anregungen nachfolgend stichpunktartig zu verschiedenen Themenfeldern (u.a. Verkehr, Bausubstanz, Nutzungen, Grün- und Freiflächen...) wiedergegeben:

**Verkehr**

- Straßenlärm (5)
- B 9 (7)
- Bahnlärm (5)
- kein Fahrverbot in der Biergasse (2)
- schlechte Erschließung (1)
- keine Anbindung an Bahn und Zentrum aus dem Umland (1)
- Keine Beachtung Halteverbot Biergasse (1)
- Hochwasserschutz (1)

**Bausubstanz/Gebäude**

- optisches und soziales Umfeld (1)
- dreieckige Unterführungen (1)
- mangelnde Beleuchtung der Unterführungen (Uhrzeiten) (1)
- baulicher ‚Wildwuchs‘ (1)
- einzelne hässliche Gebäude (1)
- Leerstand von Gebäuden (1)
- geschmacklose Gestaltung von Gebäuden (2)
- Vandalismus/Graffiti (6)

**Grün-und Freiflächen**

- Ungepflegte Anlagen und Straßen (2)
- Hundekot (6)

**Bevölkerung/Kultur**

- Lärmbelästigung durch Kneipen und Betrunkene (6)

Fragestellungen der öffentlichen Ordnung, wie z.B. die Belästigung durch Hundekot oder den Lärm aus Kneipen, können im Rahmen der Sanierung selbst nicht gelöst werden. Die Informationen wurden an die zuständigen Stellen der Verwaltung (Ordnungsamt) weitergegeben. Zudem ist zu berichten, dass den Ordnungskräften die Probleme bekannt sind und ständig an einer Verbesserung der Situation gearbeitet wird.

**3.1.8 Einstellung zur Sanierung**

In 67,4 % der abgegebenen Fragebögen wurde die Sanierung im Gebiet positiv beurteilt. 5,6 % der Befragten beurteilten eine Sanierung negativ. Keine Meinung diesbezüglich hatten 4,5 % der Befragten, 12,4 % haben ‚keine Angabe‘ angekreuzt. Generell keine Aussage zu diesem Punkt haben rd. 10 % getroffen.

Der Anteil derjenigen, die die Sanierung bzw. das Programm ‚Aktive Stadt‘ positiv beurteilen, ist mit zwei Dritteln relativ hoch. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass die Fragebögen in erster Linie von Menschen ausgefüllt werden, die einer Sanierung positiv gegenüber stehen und ihr Engagement durch die Teilnahme an der Befragung bekunden möchten. Der Anteil der Eigentümer an den Antwortenden überwiegt daher. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass die flankierenden Maß-

nahmen zur Sanierung, wie Einwohnerversammlung, Informationen durch Presse oder Flyer weiter betrieben werden müssen, um die Akzeptanz der Maßnahme weiter zu erhöhen.

Insgesamt besteht aber eine gute Ausgangsposition für die erfolgreiche Durchführung einer Sanierung. Die Angaben zu den geplanten Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen belegen darüber hinaus, dass viele Einwohner bereit sind, die Sanierung des Gebiets ‚Niederbreisig‘ durch Modernisierungsmaßnahmen am eigenen Gebäude zu unterstützen.

### 3.2 Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 141 BauGB ist im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung eine Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger durchzuführen. Die Beteiligung erfolgte mittels der Versendung eines Zwischenberichts der Vorbereitenden Untersuchungen. Den Trägern öffentlicher Belange wurde somit Gelegenheit gegeben, ihre Anregungen vorzubringen.

Mit Schreiben vom 30.12.2011 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Der Bau- Umwelt- und Ortsbildausschuss hat am 23. Februar 2012, der Rat der Stadt Bad Breisig am 15. März 2012 über die Ergebnisse beraten.

Es wurden 38 Stellen beteiligt. Von diesen haben 20 eine Stellungnahme abgegeben. Die Beratungsergebnisse zu den zu beachtenden Anregungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben:

Die Anregung des Wasserwerkes der Verbandsgemeinde Bad Breisig zur Berücksichtigung der Neuverlegung der Wasserleitung bei Baumaßnahmen im Bereich Lohkump wird berücksichtigt. Der Hinweis ist unter Punkt 2.3.1 in Teil C zu der betreffenden Maßnahme ergänzt worden.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Bingen hat in seiner Eigenschaft als Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) festgestellt, dass durch die Planung vom WSV verwaltete Flächen –insbesondere Umgestaltungsmaßnahmen an der Rheinpromenade– überplant werden. Es wurde zur Kenntnis genommen, dass diese Flächen gemäß Art. 89 Grundgesetz (GG) und § 1 Abs. 1 und Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) als ‚Bundeswasserstraße‘ bzw. ‚Zubehör zur Bundeswasserstraße‘ gewidmet sind und somit nicht der gemeindlichen Planungshoheit unterliegen. Weitergehende Planungen, die in vom Wasser- und Schifffahrtsverwaltung verwaltete Flächen eingreifen, sind somit mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung abzustimmen. Punkt 2.2.3 in Teil C wurde um diesen Hinweis ergänzt.

Die Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz sowie der Kreisverwaltung Ahrweiler zu Oberflächenwasserbewirtschaftung, Schmutzwasserbeseitigung, Allgemeine Wasserwirtschaft, Wasserversorgung, Heilquellen-, Wasserschutzgebiete sowie Altablagerungen wurden zur Kenntnis genommen. Punkt 2.1 in Teil C ist entsprechend ergänzt worden.

Die DB Services Immobilien GmbH hat auf die Problematik bei der Erneuerung der Lärmschutzwand entlang der Bahn unter Verwendung durchsichtiger Elemente (siehe Vorschlag unter Punkt 2.3.2 in Teil C) hingewiesen. Die Angaben zum Bestandsschutz der vorhandenen Anlagen und zum Erfordernis einer erneuten schalltechnischen Untersuchung sowie zur Kostentragung bei Änderung wurden zur Kenntnis genommen. Gleiches gilt für die in der Stellungnahme aufgezeigte Problematik der Verschmutzung und die mit der Zeit entstehende Verringerung der Durchsichtigkeit. Die Informationen werden für nachfolgende konkrete Planungen unter dem genannten Punkt ergänzt.

Der Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zum Naturschutz –Erhaltung der wenigen öffentlichen Grün- und Freiräume– wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen weiterführender Planungen im Gebiet ‚Aktive Stadt‘ berücksichtigt. Das Referat Bauwesen hat aufgrund der vorgelegten Unterlagen die Festlegung des Plangebiets als Sanierungsgebiet befürwortet, siehe hierzu Punkt 4, Teil A.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) –Landesarchäologie- hat auf das Vorhandensein eines fränkischen Gräberfeldes hingewiesen. Insbesondere bei Erdarbeiten sei mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen. Die Bedenken konnten durch eine Rückfrage teilweise ausgeräumt werden: das fränkische Gräberfeld lässt sich im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen nicht konkret verorten. Im vorliegenden Bericht wurde darum ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der bei sämtlichen weiterführenden Planungen eine Beteiligung der GDKE vorsieht. Zudem wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und –pflegegesetzes insbesondere zur Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht verwiesen (siehe Punkt 2.1.1 in Teil C).

Die Hinweise der Kreisverwaltung Ahrweiler wurden zur Kenntnis genommen und für die weiterführenden Planungen im Gebiet ‚Aktive Stadt‘ an entsprechender Stelle in Teil C wiedergegeben: zur Wasserwirtschaft siehe Punkt 2.1.2 bis 2.1.5, Denkmalpflege siehe Punkt 2.1.1 und Abfallwirtschaft siehe Punkt 2.1.7. Bezüglich der Altablagerungen wird auf die Ergebnisse der Beteiligung der SGD Nord, Koblenz, verwiesen (siehe Punkt 2.1.6).

Der Landesbetrieb Mobilität hat in seiner Stellungnahme thematisiert, an den festgelegten Überquerungshilfen festzuhalten und an der in der Vergangenheit bereits erfolgten Forderung nach weiteren Fußgängerüberwegen nicht weiter festzuhalten. Hierzu wird ausgeführt, dass im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen vor allem Mängel im Bereich der Unterführung unter der B9 auf der Höhe Bachstraße festgestellt worden sind (siehe u.a. Punkt 2.6.3 in Teil A). Es wurde angeregt, zu untersuchen, ob Bedarf besteht, die vorhandenen Überquerungshilfen zu ergänzen. Detailliertere Planungen bestehen derzeit nicht. Eventuelle Überlegungen die B9 betreffend, die im Rahmen weiterführender Planungen im Gebiet ‚Aktive Stadt‘ angestellt werden, werden jedoch mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmt, siehe ergänzender Hinweis unter Punkt 2.1.9 in Teil C.

#### **4 Notwendigkeit der Sanierung durch Nachweis der städtebaulichen Missstände**

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB festgelegt. Dabei werden zwei Arten von Missständen unterschieden, nämlich Substanzschwächen und Funktionsschwächen, die sich jedoch in einem Gebiet überlagern können. Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Die vorliegenden Bestandsaufnahmen und Befragungen belegen, dass das Untersuchungsgebiet die ihm zukommenden Aufgaben, insbesondere in dem Funktionsbereich ‚Wohnen‘ und z.T. auch in den Funktionsbereichen ‚Versorgung‘ und ‚Tourismus‘ nicht angemessen erfüllt und die diesbezügliche Ausstattung nicht den heutigen Anforderungen entspricht. Die Bestandserhebungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet ‚Niederbreisig‘ insbesondere folgende substanzielle bzw. funktionale Mängel bestehen:

- Schlechte bauliche Beschaffenheit und Leerstand/Teilleerstand von Gebäuden im gesamten Untersuchungsgebiet,
- ortsbildstörende bauliche und gestalterische Veränderungen an Gebäuden im gesamten Untersuchungsgebiet,
- Beeinträchtigung bzw. Gefährdung der Anwohner durch Verkehrsführung und -aufkommen, gefährliche Geschwindigkeiten und Verkehrslärm insbesondere entlang der Bundesstraße (B 9),
- Lärmbelastungen durch die Bahn
- Trennwirkung durch Bahn und Bundesstraße (B 9),
- mangelhafte Gestaltung und Betonung von Wegebeziehungen

- geringe Attraktivität öffentlicher und privater Freiflächen, insbesondere verursacht durch hohe Versiegelungsgrade und z.T. geringe Pflege,
- geringe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes im Bereich Bachstraße sowie in Teilen der Rheinpromenade.

Die Bestandsaufnahmen und die Auswertung der Bevölkerungsdaten lassen in großen Teilen des Untersuchungsgebiets auf städtebauliche Missstände und erhebliche Funktionsschwächen schließen, welche die Durchführung einer Gesamtmaßnahme – insbesondere zur Verbesserung der baulichen und verkehrlichen Verhältnisse – erforderlich machen. Zur Behebung der städtebaulichen Missstände ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 ff. BauGB) das geeignete Mittel.

Das Referat Bauwesen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord hat im Rahmen der Behördenbeteiligung aufgrund der vorgelegten Unterlagen die Festlegung des Plangebiets als Sanierungsgebiet befürwortet.

## TEIL C SANIERUNGSPLANUNG

### 1 Sanierungsziele / Sanierungsmaßnahmen

Ziel jeder Sanierung ist es, bestehende Diskrepanzen zwischen der aktuellen Situation und den Zielvorstellungen im Sanierungsgebiet zu beseitigen. Aus der generellen Zielsetzung ‚Beseitigung städtebaulicher Missstände‘ müssen auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen hinreichend konkrete Ziele abgeleitet werden, die durch ein Bündel aufeinander abgestimmter Maßnahmen realisiert werden können.

Den Sanierungszielen kommt neben dieser zentralen politischen wie inhaltlichen Programmierungs- und Steuerungsfunktion auch eine gewichtige rechtliche Bedeutung zu. Soweit nämlich im Rahmen der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben entschieden wird, ist unter anderem zu prüfen, ob das jeweilige konkrete Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Die vorliegende Untersuchung war unter der Prämisse begonnen worden, dass das Untersuchungsgebiet die ihm zukommenden Aufgaben nicht angemessen erfüllt. Sowohl die Analyse wie auch Überlegungen zu konzeptionellen Ansätzen bestätigen, dass die ‚Wohnfunktion‘ und die ‚Versorgungsfunktion‘, im Besonderen aber auch die Bedeutung für Fremdenverkehr und Tourismus diejenigen sind, die für das Untersuchungsgebiet ‚Niederbreisig‘ auch künftig von wesentlicher Bedeutung sein werden. Insofern muss das Untersuchungsgebiet, soll es dauerhaft stabil bleiben, strategisch auf die Erfüllung dieser Funktionen ausgerichtet werden. Es werden folgende Sanierungsziele formuliert:

#### 1.1 Erhalt / Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt unter Erhaltung und Sanierung der Bausubstanz

Die Innenstadt von Bad Breisig - Niederbreisig dient zu großen Teilen dem Wohnen und soll in dieser Funktion erhalten und gestärkt werden.

In den vergangenen Jahren ist die Einwohnerzahl sehr stabil geblieben. Somit zeigt sich hier ein belebter Stadtkern, der nicht nur durch den Tourismus erwirkt wird. Erhaltung und Verbesserung des Wohnumfeldes spielen dabei eine wichtige Rolle, von Bedeutung ist aber auch das Angebot an Wohnungen:

Dieses Angebot bzw. die Nutzung von Wohnungen wird wesentlich bestimmt durch die Qualität der Bausubstanz, die Wohnungsgröße und –ausstattung, Geschichte/Image/Atmosphäre des Wohnortes, die Qualität der Erschließung einschließlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und der Infrastrukturausstattung. Angesichts der allgemeinen demographischen Entwicklung kommt es auch darauf an, den Wohnwert so zu erhalten und zu steigern, dass die alte Bebauung auch für junge Fami-

lien wieder interessant und attraktiv wird. Ein bedeutender Faktor ist hierbei auch die Beseitigung von Leerstand. Ziel dabei ist es zudem, die stadtbildprägende und kulturhistorisch bedeutsame Bausubstanz zu bewahren und zu sanieren sowie Gestaltungsdefizite zu beseitigen. Neubauten sollen sich harmonisch einfügen und als solche erkennbar sein.

## 1.2 Verkehrsflächen und technische Infrastruktur

Belastungen für das Wohnen in Bad Breisig - Niederbreisig liegen insbesondere aufgrund des Verkehrs vor. Hierzu sind in den vergangenen Jahren sowohl von Seiten der Bahn als auch des Landesbetriebes Mobilität Lärmschutzmaßnahmen und verkehrsberuhigende Maßnahmen getroffen worden. Nachteil der Lärmschutzwände ist die Verstärkung der trennenden Wirkung der Bahnlinie.

Die gestalterischen Maßnahmen im Bereich der B 9 haben zu einer deutlichen Aufwertung des Straßenbildes geführt, die angelegten Querungshilfen dienen einer besseren Erreichbarkeit der jeweils anderen Straßenseite. Eine Reduzierung des Verkehrs sowie weitere beruhigende Maßnahmen sind kaum möglich. Somit ist zu prüfen, inwieweit für Fußgänger attraktive Wegeverbindungen auch abseits dieser Straßen erzielt werden können und wie leer stehender Wohnraum an der B 9 trotz der Problematik Straße aktiviert werden kann.

Insgesamt ist die Zäsurwirkung von Straße und Bahn weiter zu reduzieren.

Da im Zuge der Sanierung auch die Verbesserung der technischen Infrastruktur ansteht (Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen) ist eine anschließende Beseitigung der Mängel im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen durch Umbaumaßnahmen (z.B. Querschnittsverengungen, Ausbau von Parkstreifen, Begrünung etc.) ein wesentliches Handlungsfeld der Sanierung. Ein weiterer Baustein für die Verbesserung der technischen Infrastruktur wird auch die Erneuerung der Straßenbeleuchtung sein. Hier sind in den vergangenen Jahren bereits viele Maßnahmen durchgeführt worden. Das Hauptaugenmerk wird zukünftig auf der Bachstraße liegen.

Die Pflege des bisherigen und der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes innerhalb des Gebietes, insbesondere aber dessen Verknüpfung auch mit angrenzenden Bereichen, sind ein weiteres Ziel für die Sanierung. Hier sind insbesondere die Unterführung ‚Lohkump‘ und damit die Verbindung zwischen Römertherme und Kurpark sowie die Rheinpromenade zu nennen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Verbesserung des Parkplatzangebotes und der Gestaltung der vorhandenen Stellplatzanlagen.

## 1.3 Erhalt / Stärkung der Versorgungsfunktion und der Nutzungsmischung

Aufgrund der unmittelbaren Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ‚Innenstadt‘ besteht eine wesentliche Aufgabe der Sanierung im Erhalt und der Stärkung der Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs. In Teilen des Untersuchungsgebietes gilt es insbesondere die Leerstandsquote zu reduzieren und die Aufenthaltsqualität sowie das vielfältige Angebot an Gütern und Dienstleistungen zu stärken (Bachstraße). Neben rein baulich-funktionalen Maßnahmen zur Attraktivierung der Einzelhandelsflächen sind hier auch informelle Ansätze im Rahmen der Zentrenentwicklung zu berücksichtigen.

Die vorhandene Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Versorgen sollte – soweit miteinander verträglich – erhalten und gestärkt werden, um kurze Wege zu gewährleisten und das Zentrum von Bad Breisig - Niederbreisig als attraktiven Wohnstandort – auch für weniger mobile Menschen – zu sichern.

## 1.4 Aufwertung von Grün- und Freiflächen

Stadtsanierung widmet sich auch der Gestaltung des öffentlichen Raumes und dessen Aufwertung. In der Funktionsstärkung bzw. Umgestaltung/Attraktivierung und Pflege der öffentlichen Freibereiche

liegt ein Schwerpunkt zur generellen Aufwertung des Wohnumfeldes, aber auch zur Stärkung der stadtökologischen Funktionen. Durch die historisch belegte enge Bebauung und die darum fehlenden öffentlichen Grün- und Freiflächen ergeben sich hierfür im Kern des Untersuchungsgebietes wenige Möglichkeiten. Ein wesentlicher Bestandteil der Aufwertung von Grün- und Freiflächen ist die Erneuerung des Kurparks, der zwar außerhalb des Programmgebietes liegt, dessen Attraktivität aber einen deutlichen Beitrag im Rahmen der weiteren Aktivierung der Potentiale Bad Breisigs darstellt. Weitere Aufwertungen von Freiflächen können im Bereich der Rheinpromenade im noch zu gestaltenden Straßenraum der Bachstraße – besonders im Bereich der Kreuzung mit der B 9 – geschaffen werden. Aufgrund der wenigen öffentlichen Freiflächen wird ein Augenmerk auch auf die Gestaltung privater Flächen, insbesondere von Park- oder Lagerflächen, zu legen sein.

### 1.5 Einsparung von Ressourcen

Die Stärkung der Wohnfunktion im Untersuchungsraum und damit in der Innenstadt von Bad Breisig trägt dazu bei, die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich einzudämmen und damit auch Erschließungskosten für neues Bauland zu reduzieren. Die Möglichkeiten der geordneten Nachverdichtung sind zu überprüfen. Die fortdauernde Nutzung bestehender Gebäude ist zudem ressourcen- und energiesparend.

### 1.6 Sozialstrukturen

Der Erhalt und die Stärkung der Wohnfunktion von Sanierungsgebieten tragen auch dazu bei, ausgewogene Sozialstrukturen im Gebiet zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Durch die nachhaltige Stärkung der Innenstadt wird für Familien und alte Menschen ein attraktives Stadtgebiet mit erreichbarer Infrastruktur hergestellt, das es ermöglicht, weitestgehend selbstbestimmt einer Vielzahl von Aktivitäten nachgehen zu können.

Die Schaffung von verschiedenen Angeboten für Erwachsene in hilfsbedürftigen Lebenslagen, alte Menschen, Kinder und Jugendliche stellt einen wichtigen Baustein der Sanierung dar. Das vorhandene bzw. zu aktivierende bürgerschaftliche Engagement ist zu nutzen.

Vorhandene und funktionierende Strukturen sind in Bad Breisig

- Hauptamtliche Jugendpflege
- Seniorenbeirat von Stadt und Verbandsgemeinde

Diese Bausteine können weiter vernetzt und ergänzt werden durch übergreifende Netzwerke, wie es aktuell mit dem Generationen-Netzwerk Deutschland in Bad Breisig vorgesehen ist. Im Hinblick auf die Seniorenarbeit sollte überprüft werden, inwieweit insbesondere die im Programmgebiet angebotenen Treffen von Kirche und Arbeiterwohlfahrt für Nicht-Mitglieder offen und einladend sind.

Idee in diesem Zusammenhang: Seniorentagesstätte, Seniorentreffpunkte

Treffpunkte für Senioren wurden i.R. der Einwohnerbefragung nachgefragt. Aufgrund des demographischen Wandels ergibt sich ggf. auch in Bad Breisig die Nachfrage nach Tageseinrichtungen für Seniorinnen und Senioren. In Verbindung mit der Rheintalschule oder anderen im Zentrum gelegenen und aktuell leer stehenden oder untergenutzten Gebäuden könnte die Einrichtung einer solchen Tagesstätte ermöglicht werden.

### 1.7 Stärkung der Funktionen Freizeit und Tourismus

Alle genannten Maßnahmen tragen auch zur Stärkung der Funktionen Freizeit und Tourismus bei und unterstützen die Aktivitäten der Tourist-Information bzw. der Wirtschaftsförderung.

## 2 Integrierte Handlungskonzept

Einen besonderen Stellenwert innerhalb der weiteren Vorbereitungen zur Sanierung hat die Entwicklung einer gebietsbezogenen städtebaulichen Planung. In ihr zeigt die Gemeinde, mit welchen Strategien und Maßnahmen die Sanierungsziele erreicht werden sollen. Inhaltlich bildet das Integrierte Handlungskonzept die städtebaulich-planerische Synthese aus den vorhandenen Strukturen, den ermittelten Mängeln, den angestrebten Sanierungszielen und den als realistisch eingestuften Veränderungsmöglichkeiten.

Für den Bereich Bad Breisig - Niederbreisig wurde eine Planung erarbeitet, die die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen aufnimmt und für die Problemlösung im Sanierungsprozess konkretisiert. Das Integrierte Handlungskonzept stellt eine verbindliche Richtschnur für das weitere Vorgehen bei der Sanierung dar. An ihm orientieren sich in Zukunft die öffentlichen und privaten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Sanierungszielen und der Einbettung in den größeren Planungszusammenhang. Dabei ist das Handlungskonzept jedoch nicht als starre Vorgabe, sondern als weiter entwickelbare Ausgangsbasis zu verstehen, die gegebenenfalls einer geänderten Situation oder neuen Perspektiven angepasst werden kann. Darüber hinaus bedarf das Handlungskonzept für die Durchführung der Sanierung der Ergänzung durch weitere, sachlich oder räumlich stärker zu differenzierende Planungen.



Abbildung 75: Integriertes Handlungskonzept

## **2.1 Hinweise zum Plangebiet und zur Umsetzung der Maßnahmen (im Wesentlichen Ergebnisse der Trägerbeteiligung)**

### **2.1.1 Denkmalpflege**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes / Sanierungsgebietes liegt ein fränkisches Gräberfeld, welches nach Angaben der Generaldirektion Kulturelles Erbe jedoch nicht genau verortet werden kann. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes insbesondere zur Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht wird hiermit verwiesen.

### **2.1.2 Lage im Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet liegt teilweise im Rückhaltebereich des festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins (Verordnung vom 01.01.1996). Somit wird auf den § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen: Veränderungen der Oberfläche sowie die Herstellung von Bauten und Anlagen sind demnach verboten bzw. bedürfen einer wasserrechtlichen Ausnamegenehmigung durch die obere Wasserbehörde (SGD Nord). Dies auch dann, wenn keine Genehmigung nach Landesbauordnung erforderlich ist.

### **2.1.3 Lage im Wasserschutzgebiet**

Aufgrund der Lage innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes ‚Goldene Meile‘ für die Brunnen der Gewinnungsanlagen Niederau, Sinzig, ist die Rechtsverordnung vom 09.11.2011 zu beachten.

### **2.1.4 Gewässer III. Ordnung**

Die Errichtung oder wesentliche Umgestaltung von Anlagen im 10-m-Bereich des kanalisierten Gewässers III. Ordnung im Verlauf Bachstraße / Biergasse erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit § 76 Landeswassergesetz (LWG).

### **2.1.5 Entwässerung**

Auf die §§ 5 und 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) wird hinsichtlich der Oberflächenentwässerung hingewiesen.

Das Schmutzwasser wird über die Ortskanalisation abgeleitet.

### **2.1.6 Altablagerungen**

Im Plangebiet selbst bzw. an dessen Rand wurden zwei Altablagerungen durch die SGD Nord festgestellt, von denen jedoch keine Gefährdung ausgeht.

### **2.1.7 Abfallbeseitigung**

Bei der Dimensionierung von Straßen bzw. Zuwegungen sind die Belange der Abfallwirtschaft (Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge) zu berücksichtigen.

### **2.1.8 Naturschutz**

Auf die Wahrung artenschutzrechtlicher Belange auch im bebauten Bereich (u.a. alter Baumbestand) wird hingewiesen.

### **2.1.9 Koblenzer Straße / Zehner Straße (Bundesstraße B 9)**

Alle Planungen, die die Bundesstraße betreffen, sind mit dem Landesbetrieb Mobilität frühzeitig abzustimmen.

## **2.2 Öffentliche Maßnahmen mit 1. Priorität**

### **2.2.1 Ausbau der unteren Bachstraße (Nr. 1a im Prioritätenplan)**

In Bad Breisig sind in den vergangenen Jahren bereits mehrere Straßen verkehrsberuhigt ausgebaut worden. In Verbindung damit wurden auch die Gestaltung verbessert, die Aufenthaltsqualität erhöht und, soweit aus Platzgründen möglich, die Stellplatzsituation im Straßenraum geordnet. Als letzte Maßnahme in 2010/2011 ist die Grabenstraße zwischen Bachstraße und Schützenstraße auf diese Weise erneuert worden. Im Zuge dieser Erneuerungsmaßnahmen werden auch Wasserleitung und Abwasserleitung regelmäßig saniert bzw. ausgetauscht.

Sowohl für den kontinuierlichen Fortschritt dieser Maßnahmen als auch im Rahmen der Zielsetzung für die Sanierung ist es sinnvoll, die untere Bachstraße – zwischen Bahnlinie und B 9 – mit erster Priorität auszubauen. Entsprechende Mittel aus dem Programm ‚Aktive Stadt‘ stehen seit dem Programmjahr 2011 bereits zur Verfügung.

### **2.2.2 Gestaltung Eingangsbereiche Unterführung B9 und Bahnunterführung (Nr. 1a im Prioritätenplan)**

Im erweiterten Kreuzungsbereich B 9/Bachstraße stehen öffentliche Flächen zur Verfügung, die die Kreuzung aufweiten und für eine Gestaltung des Eingangsbereichs Bachstraße zur Verfügung stehen. In die Gestaltung einzubeziehen ist auch hier der Ein- bzw. Ausgangsbereich zur Unterführung der B 9. Die Fläche soll im Zuge des Ausbaus mehr Aufenthaltsqualität erhalten und kann sich somit zu einem Treffpunkt im Ortszentrum entwickeln.

Zur Verbesserung der Verbindung zwischen Oberer und Unterer Bachstraße ist zudem der Eingangsbereich der Bahnunterführung in die Gestaltung mit einzubeziehen.

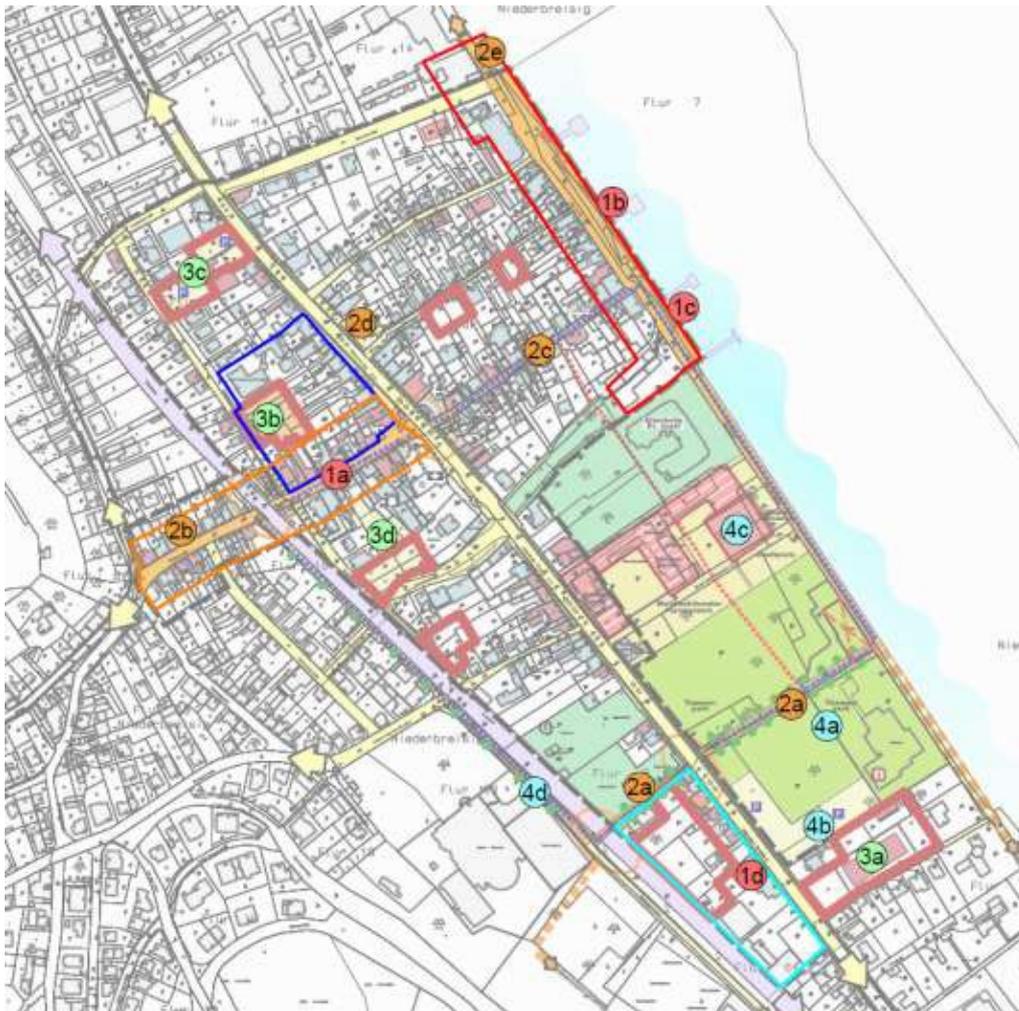


Abbildung 76: Ausschnitt Integriertes Handlungskonzept mit Darstellung der öffentlichen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet mit 1. Priorität in rot

### 2.2.3 Gestaltung der Rheinpromenade Eulengasse bis Biergasse und ab Biergasse bis Ende des vorläufigen Untersuchungsgebietes (Nrn. 1b und 1c im Prioritätenplan)

Für dieses Vorhaben ist mit Schreiben vom 27. Oktober 2011 der frühzeitige Maßnahmenbeginn durch die ADD bewilligt worden (Planungsleistungen). Eine wasserrechtliche Vorabstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Obere Wasserbehörde hat bereits im Juli 2011 stattgefunden, um die wasserwirtschaftlichen Anforderungen (Anlage der Böschung, Hochwasserschutz, Lage im Überschwemmungsgebiet etc.) frühzeitig zu klären.

Vorgesehen ist in diesem ersten Schritt die Umgestaltung der Promenade zwischen Rheinstraße im Norden und Biergasse im Süden. Insbesondere ist eine Verbreiterung geplant. Durch diese können die Terrassenbereiche der Hotels und Gaststätten erweitert und besser geordnet werden. Der Aufenthaltsbereich für langsam gehende Fußgänger bzw. diejenigen, die Ruhebänke benutzen wollen, wird attraktiviert. Durch die Verbreiterung sollen zudem die aufgrund der Enge vorliegenden Konflikte zwischen Fußgängern und ihre Fahrräder schiebenden Passanten vermieden werden.

Ein weiteres Augenmerk ist auf die Gestaltung der Übergangsbereiche zu legen. Im Norden ist dies die Weiterführung des Fuß-/Radweges abseits von Bebauung mit der Wirkung eines außerörtlichen Radweges.

Anzustreben ist die Integration des nach Süden weiterführenden Weges (bis zum Altenheim St. Josef im Eigentum der Stadt, anschließend im Eigentum des Bundes, Zuständigkeit der Wasser- und Schiff-

fahrtsverwaltung) und somit im weiteren Verlauf auch außerhalb des Programmgebietes zumindest bis zum Kurpark in ein Gesamtkonzept ‚Rheinpromenade Bad Breisig‘.

Teile der Flächen der Rheinuferspromeade sind gemäß Art. 89 Grundgesetz (GG) und § 1 Abs. 1 und Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) als ‚Bundeswasserstraße‘ bzw. ‚Zubehör zur Bundeswasserstraße‘ gewidmet und unterliegen somit grundsätzlich nicht der gemeindlichen Planungshoheit. Weitergehende Planungen, die in von der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung verwaltete Flächen eingreifen, sind somit mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung abzustimmen.

#### **2.2.4 Aktivierung des Bereiches Koblenzer Straße 38-56 (gegenüber Kurpark, Nr. 1d im Prioritätenplan)**

In dem gekennzeichneten Bereich stehen mehrere Gebäude entlang der Straße fast ausnahmslos leer. Zudem besteht im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke die Möglichkeit der Nachverdichtung. Somit wird vorgeschlagen, zur Nutzung dieses innerstädtischen Potenzials die Eigentümer zu einer Arbeitsgruppe zusammenzuführen und den Grund für den Leerstand zu klären. Der Bereich ist zwar durch Bahn und Bundesstraße durch Lärm belastet; diese Belastung ist jedoch in den südwestlich und nordöstlich anschließenden Bereichen ebenfalls vorhanden. Somit sind weitere Gründe für den Leerstand festzustellen.

Eine Initiative zur Reaktivierung dieses mit Lage gegenüber dem Kurpark und aufgrund der Bausubstanz durchaus attraktiven Bereiches könnte ggf. die Einrichtung von Ferienwohnungen sein (Ferienwohnen im ehemaligen Klösterchen). Ggf. ist auch die Schaffung einer Senioreneinrichtung an dieser Stelle sinnvoll.

Grundsätzlich sind mit dieser Maßnahme im ersten Schritt lediglich Verwaltungskosten i.V. mit der Organisation eines Eigentübertreffens verbunden. Die Maßnahme und die ggf. einzurichtende Arbeitsgruppe könnten auch in Verbindung stehen zur Maßnahme ‚Grünachse Lohkump‘, siehe Punkt 2.3.1 im Anschluss.

### **2.3 Maßnahmen mit 2. Priorität**

#### **2.3.1 Grünachse ‚Lohkump‘ als Verbindung zwischen Kurpark und Römertherme (Nr. 2a im Prioritätenplan)**

Wie unter Kapitel 2.6 dargelegt ist die Neugestaltung des Kurparks ein Aufgabenfeld, das parallel zur Sanierung bearbeitet wird. Erste Maßnahmen zur Ordnung und zur Aufstellung von Spielgeräten laufen im Herbst 2011 bzw. Frühjahr 2012 an. Mit dem Park an der Römertherme und dem halböffentlichen Bereich des ehemaligen Friedhofs liegen die drei bedeutendsten Grünflächen der Innenstadt relativ nahe beieinander. Sie werden verbunden durch die Straße bzw. den Weg mit Namen ‚Lohkump‘. Dieser ist geprägt von zwei Betonbauwerken, die Unterführung zum Kurpark unter der B 9 und die Unterführung unter der Bahn. Die hohe Mauer zum ehemaligen Friedhof vermittelt zudem eine große Enge. Eng ist auch aufgrund ihrer geringen Höhe die Unterführung unter der Bahn. Sie lädt nicht zum Durchqueren ein.

Um die Bedeutung der Verbindung von Grünflächen zu betonen, die Benutzung zu attraktiveren und zur Benutzung anzuregen ist der Ausbau des Weges als ‚Grünachse‘ vorgesehen.

Bei Baumaßnahmen im Bereich Lohkump ist die Anregung des Wasserwerkes der Verbandsgemeinde Bad Breisig zur erforderlichen Erneuerung der Wasserleitung zu berücksichtigen.

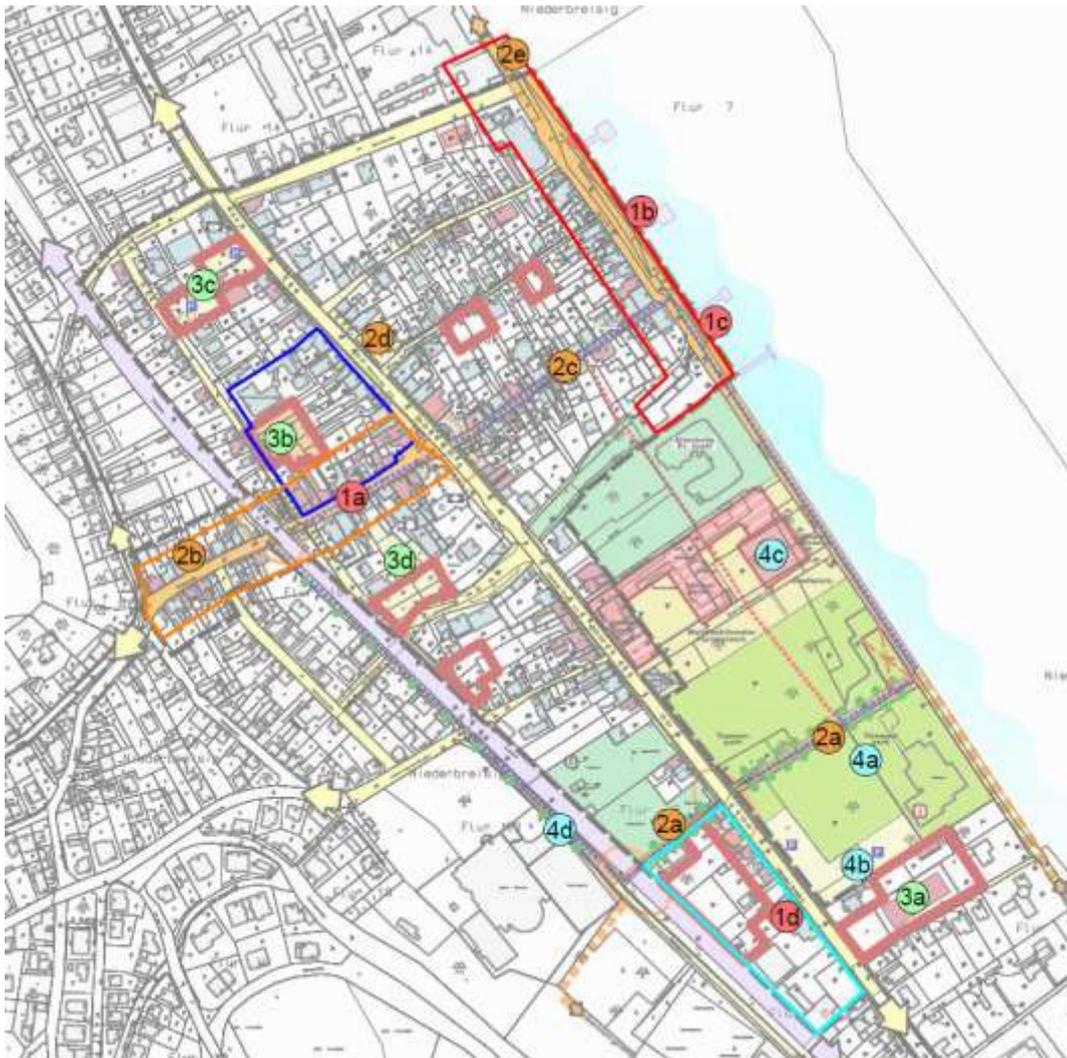


Abbildung 77: Ausschnitt Integriertes Handlungskonzept mit Darstellung der öffentlichen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet mit 2. Priorität in orange

### 2.3.2 Gestaltung der Oberen Bachstraße mit Bahnunterführung, i.V. damit: Gestaltung Lärmschutz an der Bahn (Nr. 2b im Prioritätenplan)

Analog zur unter Kapitel 2.2 beschriebenen Maßnahme soll die Bachstraße auch in ihrem oberen Bereich ausgebaut werden.

Ein Grund für die Erweiterung des Untersuchungsgebietes (siehe Erläuterungen unter Punkt Teil A4) war u.a. das Ziel, die Verbindung zwischen der Oberen Bachstraße und der Unteren Bachstraße zu verbessern. In der Oberen Bachstraße ist eine Vielzahl von Ladenlokalen vorhanden, die z.T. leer stehen, z.T. für Ausstellungszwecke und somit unter ihrer Qualität genutzt werden. Die Attraktivität des Straßenabschnitts leidet besonders darunter, dass das Queren der Unterführung eine große Barriere darstellt, zumal die Bebauung wenig und ihre Nutzungen von der Unteren Bachstraße aus gar nicht wahrnehmbar sind. Insbesondere die Änderung der Lärmschutzwand durch durchsichtige Elemente und die Gestaltung der Ein-/Ausgangsbereiche der Unterführung sollen dazu beitragen, Einwohner, aber auch Touristen, in die Obere Bachstraße zu führen.

Hinsichtlich der Lärmschutzwände ist nach der Trägerbeteiligung ergänzend auszuführen, dass diese i.R. der vorhandenen Anlagen Bestandsschutz genießen und bei Änderung eine erneute schalltechnische Untersuchung erforderlich wird. Die Kosten bei Änderung wird somit nicht die Deutsche Bahn tragen. Die DB Immobilien Services hat im Rahmen der Trägerbeteiligung zudem darauf hingewiesen,

dass die vorgeschlagenen durchsichtigen Elemente leicht verschmutzen und dadurch mit der Zeit die Durchsichtigkeit verringert werden kann.

Zu untersuchen ist im Bereich der oberen Bachstraße auch die Möglichkeit, den Leerstand der Geschäfte alternativ durch die weitere Ansiedlung von Dienstleistern, Büros und Fachärzten zu mindern.

### **2.3.3 Aufwertungsmaßnahmen in der Biergasse (Nr. 2c im Prioritätenplan)**

Mit geringem Aufwand können Maßnahmen in der Biergasse durchgeführt werden, z.B. Begrünung des engen Straßenraums mit Rankpflanzen oder Installation einer besonderen Beleuchtung.

Die genannten Maßnahmen (Rheinpromenade, Lohkump, Biergasse, Bachstraße) stellen Bausteine für den Ausbau eines attraktiven Rundweges mit verbindender Funktion für das Stadtzentrum dar. Um dieses Ziel zu erreichen, sind sie durch Maßnahmen außerhalb des Programmgebietes zu ergänzen.

### **2.3.4 Umgestaltung Parkplatz Schmittgasse (Nr. 2d im Prioritätenplan)**

Die Umgestaltung dieses Parkplatzes ist im Bereich direkt an der B 9/Zehnerstraße bereits teilweise umgesetzt worden. Der Umbau des rückwärtigen Bereichs soll noch erfolgen und wird somit in die Prioritätenliste aufgenommen.

### **2.3.5 Gestaltung Rheinpromenade ab Eulengasse bis zum Übergang Rheinradweg (Nr. 2e im Prioritätenplan in Ergänzung zu Nr. 1b)**

In Ergänzung der bereits in erster Priorität vorgesehenen Maßnahmen an der Rheinpromenade soll auch der Übergang der Promenade zum Rheinradweg nach Nordwesten im Kreuzungsbereich mit der Rheinstraße in vergleichbarer Qualität gestalterisch aufgewertet werden.

## **2.4 Maßnahmen mit 3. Priorität**

### **2.4.1 Neuordnung im Bereich Jahnhalle (Nr. 3a im Prioritätenplan)**

Die Jahnhalle ist stark sanierungsbedürftig. Der Bau einer neuen Stadthalle wird diskutiert, siehe hierzu die Ausführungen unter Kapitel 2.6. Sofern die Jahnhalle weiterhin einen Verwendungszweck findet, ist sie als eine Maßnahme der Objektsanierung vorzusehen. Sollte ein Abbruch erfolgen, ist dies als eine Ordnungsmaßnahme im Rahmen der Sanierung zu bewerten und entsprechend umsetzbar.

Die Flächen stünden für eine Neubebauung in attraktiver Lage zur Verfügung.

### **2.4.2 Ordnung der Parkplatzsituation**

#### Anlage eines Parkplatzes in der Grabenstraße-West (Nr. 3b im Prioritätenplan)

Zur Entlastung der Bachstraße von Parkverkehr und Parksuchverkehr und zur Steigerung der Attraktivität der dortigen Läden durch gute Erreichbarkeit ist vorgesehen, im Bereich zwischen Bachstraße und Grabenstraße rückwärtig einen Parkplatz anzulegen. Dieser kann auch als Ausgleich nach Neuorganisation im Rathausbereich dienen. Die Besonderheit hierbei ist, dass die Möglichkeit zur Anbindung durch Fußwege zur B 9 und zur Bachstraße direkt auf privaten Flächen vorhanden ist. Das Umsetzen einer öffentlichen Nutzung dieser Bereiche ist zu untersuchen.

#### Umgestaltung Parkplatz an der Post (Nr. 3c im Prioritätenplan)

Der Parkplatz an der Post, im Norden des Untersuchungsgebietes, ist erforderlich, um Läden und Dienstleistungen in diesem Bereich gut erreichen zu können. Der Parkplatz stellt sich jedoch als ungestaltete Fläche dar. Zudem ist zu prüfen, ob nicht zur Straßenraumgestaltung durch Umorganisation hier noch eine Bebauung/Nachverdichtung möglich ist.

**2.4.3 Umgestaltung Bereich um das Rathaus (Nr. 3d im Prioritätenplan)**

Das Rathaus ist entsprechend seiner Aufgaben eines der wichtigsten Gebäude in der Stadt. Aufgrund des Besucherverkehrs muss es gut erreichbar sein, sowohl zu Fuß als auch mit dem Pkw. Somit ist das Vorhandensein eines Parkplatzes von Bedeutung und für die Nutzer bequem. Gleichmaßen dient das Rathaus zu Repräsentationszwecken, was ein ansprechendes Erscheinungsbild voraussetzt. Erkennbar ist, dass das Gebäude selbst in gutem Zustand ist. Die Zugangssituation erscheint jedoch teilweise unklar. Teile des Parkplatzes in der direkten Umgebung sind ungeordnet angelegt.

Bei der Betrachtung der städtebaulichen Situation in diesem Bereich ist festzustellen, dass der Parkplatzbereich zur Grabenstraße/Bahnlinie hin eine potentielle Baulücke darstellt. Es ist zu prüfen, inwieweit eine Schließung dieser Baulücke i.V. mit der Neuanlage der Parkplatzsituation durchgeführt werden kann. Ggf. ist zur Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für die Parkplätze wäre Ersatz zu schaffen.

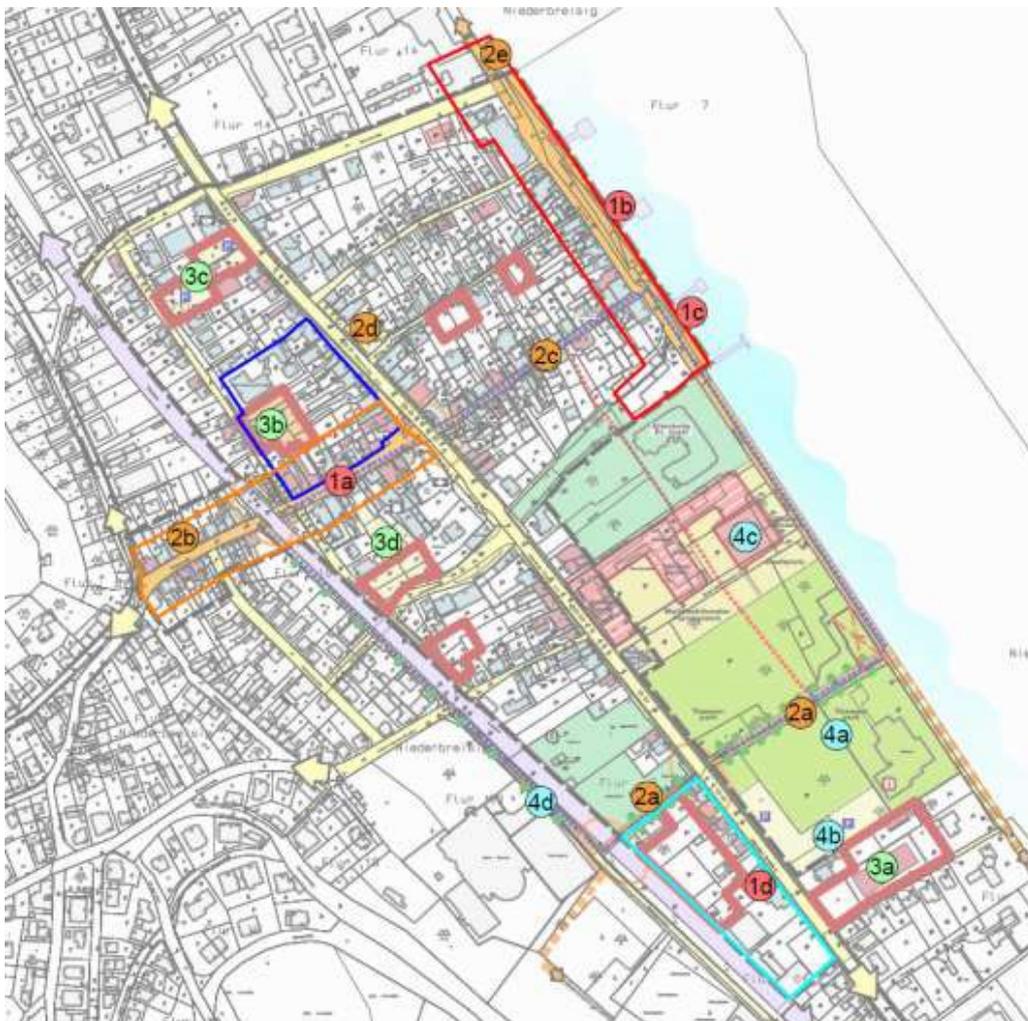


Abbildung 78: Ausschnitt Integriertes Handlungskonzept mit Darstellung der öffentlichen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet mit 3. Priorität in grün

## 2.5 Weitere Maßnahmen

### 2.5.1 Nachverdichtung

Die historisch entstandene eher enge Bebauung des Stadtteils Niederbreisig ist auch geprägt durch z.T. tiefe und dadurch z.T. große Gartengrundstücke im rückwärtigen Grundstücksteil. Einige werden noch als Garten genutzt, auf anderen befinden sich auch Lager- und Stellplatzflächen. Da viele dieser Flächen erschlossen sind, können sie gemäß § 34 BauGB bebaut werden. Diese Möglichkeit der Nachverdichtung in der Innenstadtlage ist zu prüfen. Ebenso ist zu prüfen, ob die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Ordnung in diesen Bereichen erforderlich ist. Auch wenn z.B. die Grundstücke an der Grabenstraße durch den Lärm von der Bahn beeinträchtigt sind, befinden sie sich doch in guter Lage in der Stadt und zum Rhein. Aufgrund der beengten Lage Bad Breisigs sind größere Baugebiete nur schwierig zu erschließen. Somit sollten die innerstädtischen Potentiale untersucht werden.

### 2.5.2 Private Maßnahmen

Es ist vorgesehen, parallel zu den öffentlichen Maßnahmen private Maßnahmen zu fördern. Entsprechende Sanierungsziele sind noch zu formulieren.

Die private Maßnahme muss auch öffentlich sichtbar sein und zur Aufwertung des Plangebietes (Wohnumfeldes) beitragen. In Bad Breisig ist dabei neben der Funktionsverbesserung auf die Beseitigung stadtgestalterischer Mängel auch im Hinblick auf den Tourismus zu achten.

### 2.5.3 Einrichtung eines Verfügungsfonds

Gemäß Artikel 10 der VV Städtebauförderung besteht die Möglichkeit zur Einrichtung eines Verfügungsfonds, der für Investitionen und investitionsvorbereitende / investitionsbegleitende Maßnahmen durch eine eigens dafür eingerichtete Gruppe bereit gestellt werden kann (z.B. Planung einer Weihnachtsbeleuchtung, Parkraumkonzept, Werbeaktivitäten, Veranstaltungen - auch zum Einwerben weitere Mittel o.ä.).

Die Finanzierung erfolgt zu mindestens 50 v.H. aus Mitteln der Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde. Basis bildet die Förderung zu 50 v.H. aus Mitteln der Städtebauförderung.

Aktuell wird die Einrichtung eines solchen Gremiums noch diskutiert. Möglich wäre hierbei beispielsweise die Verbindung zur Werbegemeinschaft Bad Breisig oder auch zum Generationen-Netzwerk, das sich aktuell im Aufbau befindet. Siehe hierzu die Punkte 2.3.3 und 2.3.4 in Teil B.

## 2.6 Maßnahmen außerhalb des Programmgebietes, die die Sanierung begleiten

Die folgenden Maßnahmen liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes, stehen aber in unmittelbarem Zusammenhang und sind im Hinblick auf die Stadtentwicklung von Bedeutung.

### 2.6.1 Kurpark und Organisation des dortigen Parkplatzes (Nrn. 4a und 4b im Prioritätenplan)

#### Kurpark

Der Kurpark als bedeutendste Grünfläche der Stadt wird derzeit überplant und in einem ersten Schritt durch die Installation von Spielgeräten und Erneuerung der Beleuchtung aufgewertet. Vorgesehen ist die Umgestaltung zu einem Mehrgenerationenpark, in dem auch das Element Wasser durch Einbeziehen entsprechender Elemente eine besondere Bedeutung erhalten soll. Siehe die Ausführungen unter Punkt 5.4.1, Teil A.

#### Organisation des Parkplatzes am Kurpark

Für den Tourismus steht in erster Linie der große Parkplatz im Bereich des Kurparks an der B 9 zur Verfügung. Die Stellplätze sind nicht im Einzelnen markiert, ermittelt wurden rd. 90 Stellplätze.

Die Lage dieses Parkplatzes i.V. zu Kurpark, Rhein, Innenstadt und auch zur Touristeninformation ist grundsätzlich gut. Veränderungen könnten jedoch hinsichtlich der Organisation der Stellplätze, insbesondere aber des Zufahrtbereiches, vorgenommen werden. Entsprechende Vorschläge wurden i.R. der gestalterischen Überlegungen zum Kurpark vorgenommen und sollen in den Rahmenplan integriert werden.

I.V. mit der Touristeninformation sollte überlegt werden, ob ein Leitsystem bereits am Ortseingang aus Richtung Köln/Bonn hilfreich sein kann, Besucher frühzeitig auf diesen großen Parkplatz hinzuweisen.

### 2.6.2 Bauliche Neuordnung Ortsmitte / Stadthalle / Kurpark (Nr. 4c im Prioritätenplan)

Aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustandes der Jahnhalle (siehe Punkt 2.4.1) wird der Neubau einer Stadthalle aktuell in den Gremien erörtert. Unter Punkt 2.3 ist im Rahmen der kurzen Darstellung der Aktivitäten in der Stadt die vielfältige Nutzung der vorhandenen Hallen dargelegt, deren Kontingente jedoch an ihre Grenzen stoßen (sowohl Größe als auch Auslastung).

Der Neubau einer Stadthalle mit multifunktionalem Charakter könnte –neben der Notwendigkeit des Ersatzbaus für die Jahnhalle – zur Verbesserung des Angebotes der Turn- und Sportvereine und somit zu einer Erhöhung der Wohnstandortqualität der Stadt beitragen.

Der Bereich liegt außerhalb des Programmgebietes, aufgrund des direkten Zusammenhangs mit den in den Sanierungszielen festgestellten Maßnahmen wird dieser Punkt dennoch hier aufgenommen. Alternative Fördermöglichkeiten des Landes werden aktuell geprüft.

Die Größe des Kurparks würde ermöglichen, an dessen Nordseite einen Bereich auszugliedern und hier eine Stadthalle zu errichten. Aufgrund der Lage in der Nähe zu Zentrum und Kurpark kann diese Halle für vielfältige Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Denkbar ist die Errichtung in einem Public-Private-Partnership-Modell, so dass sich auch Gelegenheit zur Ansiedlung eines gastronomischen Betriebes (Restaurant/Café) bietet. Dies wurde auch i.R. der Einwohnerbefragung als Defizit mehrfach erwähnt.

Weitere Vorteile bieten die zentrale und darum für eine Multifunktionalität geeignete Lage, die gute Erreichbarkeit des vorgeschlagenen Standortes, die Verbindung mit der bereits durch Vereine und Gruppen genutzte und dem Standort benachbarte Rheintalschule sowie die bereits vorhandenen Parkplätze in der näheren Umgebung.

### 2.6.3 Wegeverbindung Brunnenstraße zwischen Lohkump und Bachstraße (Nr. 4d im Prioritätenplan)

Um die touristischen Einrichtungen Römertherme und Kurpark untereinander und mit dem Stadtzentrum für Fußgänger und Radfahrer zu verknüpfen, steht ergänzend außerhalb des Plangebietes die Brunnenstraße zur Verfügung. Hier sollte die Aufenthaltsqualität durch Straßenausbau mit breiterem Gehweg und – zumindest zwischen Lohkump und Park an der Römertherme – begleitenden und dadurch leitenden Baumpflanzungen verbessert werden. Dies gilt auch für den weiteren Verlauf. Hier ist die Aufwertung der vorhandenen Begrünung an der Lärmschutzwand sinnvoll.

### 2.6.4 Ergänzend: Rheinpromenade im Bereich ab Altenheim St. Josef (Ende des Programmgebietes) bis zum Kurpark

Ab dem Bereich Altenheim St. Josef, ab Ende des Programmgebietes, kann ein weiterer Bauabschnitt zum Ausbau der Rheinpromenade angefügt werden. Von der Biergasse bis etwa zum Altenheim St. Josef befindet sich die Promenade noch in städtischem Eigentum, darüber hinaus im Eigentum des Bundes (Wasser- und Schifffahrtsverwaltung). Es wird jedoch angestrebt, bis zum Kurpark den Ausbau der Promenade voranzutreiben, z.B. durch eine terrassierte Öffnung des Kurparks zum Rhein hin.

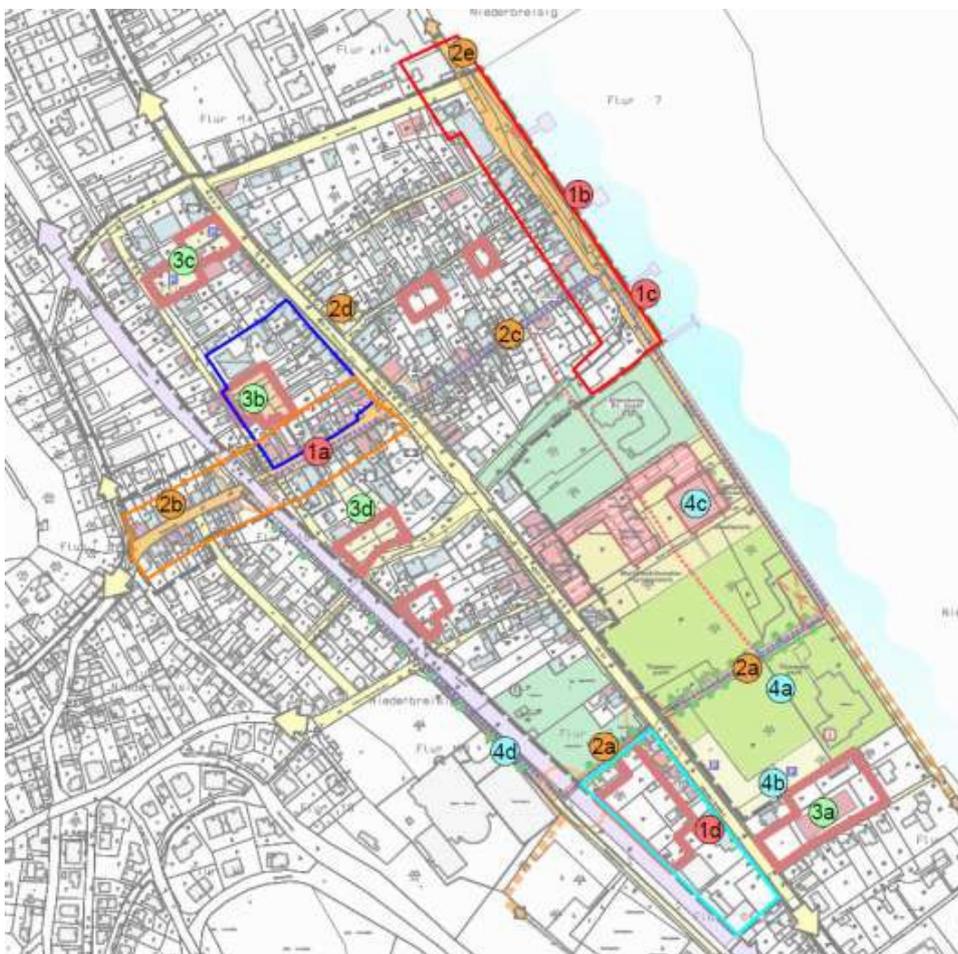


Abbildung 79: Ausschnitt Integriertes Handlungskonzept mit Darstellung der öffentlichen Maßnahmen außerhalb des Untersuchungsgebiets mit 4. Priorität in blau

## 3 Maßnahmenübersicht

Maßnahme	Plan Nr.	Zeithorizont	Zuständigkeit	Begleitende Maßnahmen / Aktivitäten
<b>1. - Priorität, Beginn 2011 / 2012</b>				
Ausbau der unteren Bachstraße als verkehrsberuhigte Einkaufsstraße mit Gestaltung Eingangsbereich Bahnunterführung bis Bahnlinie	1 a	parallel seit 2011	VGW – Bauamt Büro H2R, Büro ISU beratend	Arbeitsgruppe der Anlieger Begleitung der Planungsphase Entwicklung von Aktivitäten (vor oder nach dem Bau)
Umgestaltung / Verbreiterung Rheinpromenade – Eulengasse bis Biergasse	1 b	parallel seit 2011	VGW – Bauamt Büro H2R, Büro ISU beratend unter Einbindung SGD Nord, ReWAB, und WSV	Arbeitsgruppe der Anlieger / Hoteliers und Gastronomen Begleitung der Planungsphase zur Abstimmung der Planung, Aufzeigen von Problemfeldern und Interessen der Anlieger Entwicklung von Aktivitäten (vor oder nach dem Bau)
Gestaltung der Rheinpromenade ab Biergasse bis Ende des vorläufigen Untersuchungsgebietes	1 c	ab 2012	VGW – Bauamt Büro H2R, Büro ISU beratend unter Einbindung SGD Nord, ReWAB, und WSV	wie vor
Aktivierung Bereich Koblenzer Straße 38-56 (gegenüber Kurpark)	1 d	ab 2012	VGW – Bauamt Tourist-Info, Wirtschaftsförderung, (Planungsbüro)	Arbeitsgruppe der Anlieger / Grundstückseigentümer Ausloten der Potentiale Renovierung – Nutzung - Nachverdichtung

Maßnahme	Plan Nr.	Zeithorizont	Zuständigkeit	Begleitende Maßnahmen / Aktivitäten
<b>2. - Priorität, Beginn ab 2013</b>				
Grünachse ‚Lohkump‘ als Verbindung zwischen Kurpark und Römertherme	2 a	ab 2013	VGW – Bauamt Planungsbüro Deutsche Bahn / EBA	Abstimmung mit der Planung Kurpark Beteiligung der Anlieger, ggf. i.V. mit Punkt 1.4
Gestaltung der oberen Bachstraße mit Bahnunterführung und Gestaltung Lärmschutz an der Bahn	2 b	ab 2014	VGW – Bauamt Planungsbüro	Arbeitsgruppe der Anlieger Begleitung der Planungsphase Entwicklung von Aktivitäten (vor oder nach dem Bau)
Aufwertungsmaßnahmen in der Biergasse	2 c	ab 2013	VGW – Bauamt Planungsbüro / Architekt, je nach Gestaltungsidee	Arbeitsgruppe der Anlieger Begleitung der Planungsphase Entwicklung von Aktivitäten (vor oder nach dem Bau)
Umgestaltung Parkplatz Schmittgasse	2 d	ab 2014	VGW – Bauamt ggf. Planungsbüro	Fortführung begonnenes Konzept
Gestaltung Rheinpromenade ab Eulengasse bis zum Übergang Rheinradweg (in Ergänzung zu 1b)	2 e	ab 2013	VGW – Bauamt Büro H2R, Büro ISU beratend unter Einbindung SGD Nord, ReWAB, und WSV	wie vor

Maßnahme	Plan Nr.	Zeithorizont	Zuständigkeit	Begleitende Maßnahmen / Aktivitäten
<b>3. - Folgejahre, noch ohne Priorität</b>				
Neuordnung Bereich Jahnhalle	3 a		VGV – Bauamt - Stadt Public-Private-Partnership	ggf. i. V. mit der Planung einer Stadthalle, Abstimmung mit der Planung Kurpark
Anlage eines Parkplatzes in der Grabenstraße (West)	3 b		VGV – Bauamt Planungsbüro / Architekt, je nach Gestaltungsidee	Arbeitsgruppe der Anlieger, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche ergänzende Bebauung und Ergänzung von Wegeführungen ggf. in Kombination mit der Gruppe zu 1.1, siehe oben Bebauungsplan
Umgestaltung des Parkplatzes an der Post	3 c		VGV – Bauamt Planungsbüro / Architekt, je nach Gestaltungsidee	Arbeitsgruppe der Anlieger, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche ergänzende Bebauung und Ergänzung von Wegeführungen ggf. Bebauungsplan zur Ordnung des Bereiches
Umgestaltung Bereich um das Rathaus	3 d		VGV – Bauamt Planungsbüro / Architekt, je nach Gestaltungsidee	Beteiligung der Grundstückseigentümer Bebauungsplan

Maßnahme	Plan Nr.	Zeithorizont	Zuständigkeit	Begleitende Maßnahmen / Aktivitäten
<b>4. - Maßnahmen außerhalb des vorläufigen Untersuchungsgebietes (ohne Priorität)</b>				
<b>Kurpark</b>		in der Umsetzung, sukzessive nach Verfügbarkeit der Mittel	VGV – Bauamt Tourist-Info, Wirtschaftsförderung (Planungsbüro / Ing.-Büro)	
<b>Organisation des Parkplatzes am Kurpark</b>		auch kurzfristig umsetzbar	VGV – Bauamt Tourist-Info, Wirtschaftsförderung (Planungsbüro / Ing.-Büro)	
<b>Bauliche Neuordnung Ortsmitte/Stadhalle/Kurpark</b>			VGV – Bauamt - Stadt Public-Private-Partnership	i. V. mit der Neuordnung des Bereiches Jahnhalle (Maßnahme 3a) Abstimmung mit der Planung Kurpark
<b>Brunnenstraße zwischen Lohkump und Bachstraße</b>		auch kurzfristig umsetzbar	VGV – Bauamt - Stadt	

Maßnahme	Plan Nr.	Zeithorizont	Zuständigkeit	Begleitende Maßnahmen / Aktivitäten
<b>Maßnahmen ohne Priorität, fortlaufend</b>				
<b>Nachverdichtung</b>		laufend möglich	VGW - Bauamt	vgl. insbesondere Maßnahme 1d, 3b, 3d
<b>Private Maßnahmen</b>		je nach Bedarf, kurzfristig	VGW – Bauamt Möglichkeit der Initiierung eines Architektenpools ggf. i.V. mit Planungsbüro	Beratungsmaßnahmen Initialveranstaltung zur Förderkulisse speziell und generell zum Verfahren, ggf. i.V. mit Informationen zur Förderung generell (Stichwort: energetische Sanierung) Beratungsgutscheine (hier: Anfrage Volksbank zu zinsgünstigen Krediten i.R. der Sanierung aufnehmen; ggf. andere Banken einbeziehen)

## TEIL D WAHL DES STÄDTEBAULICHEN INSTRUMENTARIUMS

### 1 Festlegung eines Sanierungsgebietes

Zur Behebung der ermittelten städtebaulichen Missstände bzw. zur Verwirklichung der Sanierungsziele ist die Ausweisung förmliche Festlegung des Untersuchungsgebiets als Sanierungsgebietes gemäß §142 BauGB das geeignete Mittel.

Das Baugesetzbuch behandelt in den Paragraphen §§ 136 – 164 das relevante besondere Städtebaurecht. Nach dem BauGB versteht man unter städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Maßnahmen, durch die ein Gebiet wesentlich verbessert und umgestaltet werden sollen, wenn nachgewiesen wird, dass entsprechende städtebauliche Missstände vorliegen.

Diese liegen nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB vor, wenn:

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (...) entspricht
- oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (§ 136 Abs. 2 BauGB).

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet sowohl funktionale als auch städtebauliche Substanzmängel vorliegen. Ebenso wurde nachgewiesen, dass ein öffentliches Interesse an der Sanierung besteht, da sämtliche Ziele und Maßnahmen die Bedeutung der Stadt Bad Breisig als Wohn-, Versorgungs- und Tourismusstandort stärken und damit auch zur Sicherung der Infrastruktur beitragen.

Die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Durchführung der Sanierung im Gebiet ‚Niederbreisig‘ sind gegeben, da sowohl seitens der Einwohner als auch seitens der Träger öffentlicher Belange eine Sanierung des Stadtteils begrüßt und unterstützt wird. So wurden die Einwohner des Gebietes im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 15. November 2010 und am 27. Oktober 2011 über die Vorbereitenden Untersuchungen und auch erste Ergebnisse zur Sanierung zur Sanierung informiert. Diese hatten keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Sanierung, sondern brachten eine Reihe von Anregungen für die zukünftige Sanierung des Gebiets ‚Niederbreisig‘ vor. Zudem wurde den Einwohnern mittels eines im gesamten Untersuchungsgebiet ausgeteilten Fragebogens Gelegenheit gegeben, zur Stadtsanierung im Detail Stellung zu nehmen. Die Rücklaufquote war mit 31,0 % verhältnismäßig hoch für diese schriftliche Form der Befragung. Im Ergebnis standen 67,4 % der Befragten der zukünftigen Sanierung im Gebiet ‚Niederbreisig‘ positiv gegenüber. Die Angaben zu den geplanten Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen belegen darüber hinaus, dass viele Einwohner (67% des Rücklaufs) bereit sind, die Sanierung des Gebiets ‚Niederbreisig‘ durch Modernisierungsmaßnahmen am eigenen Gebäude zu unterstützen. Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgetragen, die einer Sanierung des Gebiets entgegenstehen.

Da im Laufe der Bestandsaufnahme bereits ersichtlich wurde, dass weitere Bereiche der Stadt aufgrund ihres räumlich-funktionalen Zusammenhangs mit dem Zentrum bzw. aufgrund offensichtlicher städtebaulicher Missstände mit in das Untersuchungsgebiet integriert werden müssen, entspricht die Abgrenzung des Sanierungsgebietes annähernd der aktuellen Abgrenzung der Gebiets der Vorbereitenden Untersuchungen. Lediglich in der Tempelstraße wurde ein zur Abrundung der Gebietsabgrenzung ein weitere Gebäude in den Satzungsbereich integriert.



Abbildung 80: Abgrenzung des Sanierungsgebietes

## 2 Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch kennt zwei unterschiedliche Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Sie unterscheiden sich vor allem in der Intensität, mit der die Stadt auf die Entwicklung der Bodenpreise, auf den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nehmen kann. Das Gesetz ermöglicht damit maßgeschneiderte Verfahrenslösungen für die in der Praxis vielgestaltigen städtebaulichen Sachverhalte.

Die beiden Verfahrensarten sind das umfassende sowie das vereinfachte Sanierungsverfahren. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass im Einzelfall nur das eine oder das andere Verfahren Anwendung finden kann, für das sich die Stadt dann entscheiden muss (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Diese Entscheidung muss daher im Einzelfall sorgfältig getroffen und insbesondere auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) begründet werden.

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende, bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Stadt damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten (vgl. 153 Abs. 1 BauGB).

Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände, die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Stadt Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen abschöpfen kann. Dafür finden das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB und die Kommunalabgabengesetze der Länder keine Anwendung.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen eine Verpflichtung der Stadt bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten. Das vereinfachte Verfahren ist demnach ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156 BauGB) durchgeführt wird.

Die Entscheidung zwischen den beiden Verfahren ist keine Ermessensentscheidung der Stadt. Vielmehr muss die Stadt in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 - 156 BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet sowohl funktionale als auch städtebauliche Substanzmängel vorliegen; entsprechend zielen die Sanierungsbestrebungen auf eine Umstrukturierung und funktionale Verbesserung des Stadtteils insgesamt, auf die Umgestaltung des Straßenraums sowie öffentlicher Freiflächen ab. Zudem liegt ein wesentliches Ziel in der Sanierung und Modernisierung privater Gebäude, d.h. die Durchführung der genannten Maßnahmen führt zu einer Qualitätssteigerung des Gebietes.

Jedoch sind dabei keine größeren Veränderungen hinsichtlich der derzeitigen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse zu erwarten und kein größerer Grunderwerb durch die Stadt Bad Breisig oder seitens Privater absehbar. Somit ist das Instrument der Kaufpreisprüfung nach § 153 Abs. 2 BauGB, welches der Preisberuhigung im Sanierungsgebiet dient, für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet nicht erforderlich. Damit sind die Voraussetzungen für das umfassende Sanierungsverfahren nicht gegeben; das Instrumentarium des vereinfachten Verfahrens wird als ausreichend erachtet.

## TEIL E DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

Die Durchführbarkeit wird anhand verschiedener Kriterien beurteilt. Zum einen dürfen die Ziele der Landesplanung und des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen (siehe auch Ergebnis **Teil A5.3**) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darf keine Anregungen ergeben, die eine städtebauliche Sanierung in der Stadt Bad Breisig ausschließen (siehe auch Ergebnis **Teil B3.2**). Zum anderen ist die Finanzierung der Sanierung sicherzustellen und ihre zügige Umsetzung zu gewährleisten.

### 1 Zeitplan

Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der geplanten Maßnahmen mit einem großen Anteil an öffentlichen Maßnahmen eine Mindestlaufzeit der Sanierung von 10 Jahren mit sich bringt. Die ersten öffentlichen Maßnahmen sollen jedoch schon im Jahr 2013 begonnen werden. Hierbei handelt es sich um z.B. um einleitende Maßnahmen für eine Ausbau der unteren Bachstraße, die Gestaltung der Eingangsbereiche Unterführung B9 und Bahnunterführung sowie die Gestaltung der Rheinpromenade. Ebenso ist zu Beginn der Sanierung mit einer größeren Anzahl privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu rechnen.

### 2 Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

Sind bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen voraussichtlich nachteilige Auswirkungen zu erwarten, so ist im Regelfall von der Stadt ein Sozialplan zu erarbeiten. Dabei soll die Stadt allgemeine Vorstellungen entwickeln, wie nachteilige Auswirkungen für die betroffene Bevölkerung vermieden oder ausgeglichen werden können. Sie wird dies spätestens dann tun, wenn die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen bevorsteht.

Nachteilige Auswirkungen sind in der Regel zu erwarten, wenn infolge der beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen mit Umstrukturierungen im Sanierungsgebiet zu rechnen ist, beispielsweise weil die bisher im Gebiet zulässige Nutzung – insbesondere für bereits bebaute Grundstücke – verändert werden soll. Dazu gehören vornehmlich die Auswirkungen eines Wohnungswechsels sowie der Verlust des Arbeitsplatzes oder der beruflichen Existenz, die Zerstörung bestehender nachbarschaftlicher Kontakte oder sonstiger örtlicher Bedingungen und Abhängigkeiten.

Nachteilige Auswirkungen durch die Sanierung des Gebietes ‚Niederbreisig‘ auf die unmittelbar Betroffenen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eintreten, da keine flächenhaften Sanierungsmaßnahmen vorgesehen sind. Die abzusehenden Maßnahmen werden sich im Wesentlichen auf private Einzelgebäude sowie auf den öffentlichen Straßenraum und öffentliche Grün- und Freiflächen beziehen. Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen wie z.B. das Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot vorsieht, erscheint es derzeit nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen einhergehenden Probleme auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte Priorität haben und auf die genannten Gebote sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden. Demzufolge dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen. Sind bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird die für die Betroffenen unproblematischste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

### 3 Erfolgskontrolle

Im Laufe der Umsetzung der Maßnahmen zum Programm ‚Aktive Stadtzentren‘ sollte regelmäßig eine Erfolgskontrolle durchgeführt, Stärken und Schwächen der Stadtteilentwicklung laufend ermittelt und die Maßnahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auch in Abstimmung mit den Einwohnern und Gewerbetreibenden fortgeschrieben werden.

### 4 Kosten und Finanzierung

Im derzeitigen Stadium der Sanierungsvorbereitung kann nur eine Übersicht über die voraussichtlich anfallenden Kosten getroffen werden. Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist jedoch ein wichtiger Anhaltspunkt für die Sanierungsentscheidung und die Mittelbereitstellung bei Stadt und Land. Die im Anhang beigefügte Übersicht zeigt die Kostengliederung der derzeit geltenden Förderbestimmungen nach dem BauGB bzw. den landesrechtlichen Vorschriften. Die voraussichtlich im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet entstehenden Kosten wurden auf der Grundlage des vorläufigen Maßnahmenkonzeptes ermittelt. Im Folgenden sind sie zusammengefasst dargestellt:

**Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Gesamtmaßnahme laut Beschluss des Stadtrates vom 07.10.2010 – aktualisiert und vorgelegt bei der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, 20.03.2012 – Zusammenfassung**

<b>Vorbereitung (Planung, Beratung etc.)</b>		<b>123.000,00 €</b>
<b>Bodenordnung, Grunderwerb</b>		<b>266.000,00 €</b>
<b>Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</b>		<b>3.183.000,00 €</b>
<i>Umgestaltung/Verbreiterung Rheinpromenade</i>	600.000,00 €	
<i>Gestaltung der Rheinpromenade ab Biergasse Richtung Kurpark</i>	328.000,00 €	
<i>Grünachse Lohkump</i>	530.000,00 €	
<i>Parkplatz Grabenstraße mit Verbindungswegen</i>	463.000,00 €	
<i>Parkplatz Schmittgasse (vorderer Teil)</i>	300.000,00 €	
<i>Parkplatz an der Post</i>	200.000,00 €	
<i>Gestaltung obere Bachstraße mit Gestaltung Bahnunterführung und Gestaltung Lärmschutz</i>	230.000,00 €	
<i>Parkplatz Rathaus</i>	122.000,00 €	
<i>Ausbau untere Bachstraße mit Gestaltung Eingangsbereich mit Unterführung B9 mit Eingangsbereich Bahnunterführung bis Bahnlinie</i>	400.000,00 €	
<i>Aufwertung Biergasse</i>	10.000,00 €	
<b>Sonstige Ordnungsmaßnahme - Bereich Jahnhalle</b>	95.000,00 €	<b>95.000,00 €</b>
<b>Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude</b>		<b>740.000,00 €</b>
<b>Summe der Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)</b>		<b>4.407.000,00 €</b>
<b>Summe der Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)</b>		<b>4.407.000,00 €</b>
<i>Städtebauförderungsmittel des Landes einschl. Bundesfinanzhilfen</i>	2.979.900,00 €	
<i>Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil der Gemeinde)</i>	1.277.100,00 €	
<i>Ausbaubeiträge (Anteil Bachstraße)</i>	150.000,00 €	

## Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht im Detail

An die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Südallee 15 - 19 56068 Koblenz	Bad Breisig (Ort, Datum)
--	-----------------------------

<b>Antragsteller</b>
Name (ggfl. mit Angabe der Verbandsgemeinde/des Landkreises) <b>Stadt Bad Breisig, Landkreis Ahrweiler</b>
<b>Stadt Bad Breisig, Landkreis Ahrweiler</b>
Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)
<b>Bachstraße 11, 53498 Bad Breisig</b>
Bankverbindung (Bankleitzahl, Kontonummer, Geldinstitut)
<b>BLZ 577 513 10 Kto.Nr. 700 005 Kreissparkasse Ahrweiler</b>
Auskunft erteilt (Name, Amtsbezeichnung, Telefon, Telefax, E-Mail-Adresse)
<b>Frau Schaan, Tel. 02633-4568-14, lisa.schaan@bad-breisig.de</b>

<b>Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht</b> für die <i>Gesam</i> maßnahme: "Aktives Stadtzentrum" laut Beschluss des Stadtrates vom 07.10.2010
Erläuterungen - Zeitpunkt/Stand: 24.04.2013 - Größe des Gebietes: 15,2 ha - Verfahren: - Beginn der Sanierung: - Ende der Sanierung:

<b>A Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)</b>							
Kostengruppen	Gesamt Soll/€	Vorjahre	Programmjahr 2013 Soll/€	Folgejahr 2014 Soll/€	Folgejahr 2015 Soll/€	künftige Jahre 2016- 2021 Soll/€	
<b>1. Vorbereitung der Gesamtmaßnahme</b>							
<b>1.1 Vorbereitung nach § 140 BauGB</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
1.1.1 Durchführung der VU / Planungsbüro ISU	45.000	45.000					
	0						
<b>1.2 Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
1.2.1 Bearbeitung Antragstellung Ing.Büro Hicking	3.000	3.000					
	0						
<b>1.3 Städtebauliche Planung</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
1.3.1. städtebauliche Detailplanungen - Platzgestaltung Bachstraße	15.000	15.000					
<b>1.4 Vergütung von Sanierungsträgern</b>	<b>45.000</b>	<b>0</b>	<b>5.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>10.000</b>	
1.4.1 Beratungsleistungen	45.000		5.000	15.000	15.000	10.000	
	0						
<b>1.5 Vergütung von sonstigen Beaufragten/Beratern</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
1.5.1 Externe Beratung für private Modernisierungsmaßnahmen	15.000	15.000					
	0						
<b>AS1 Summe der Ausgaben der Vorbereitung</b>	<b>123.000</b>	<b>78.000</b>	<b>5.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>10.000</b>	

2. <u>Ordnungsmaßnahmen</u>									
2.1	Vorbereitende Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2	Bodenordnung einschl. Grunderwerb	266.000	0	100.000	36.000	130.000			
2.2.1	Zehnerstraße 1 - Mittelumschichtung Antrag 30.08.2011	0	0						
2.2.2	Grundenwerb KD-Gebäude (wurde 2010 nicht anerkannt)	0	0						
2.2.3	Grundenwerb Parkplatz Grabenstraße	136.000		100.000	36.000				
2.2.4	Grundenwerb Lohkump	130.000							130.000
2.2.5									
2.3	Umzug von Bewohnern und Betrieben	0	0	0	0	0	0	0	0
		0							
Kostengruppen									
		Gesamt Soll/€	Vorjahre	2013 Soll/€	Folgejahr 2014 Soll/€	Folgejahr 2015 Soll/€	künftige Jahre 2016 ff Soll/€		
2.4	Freilegung von Grundstücken	0	0	0	0	0	0		
2.4.1.	Abbruch Zehnerstraße 1 - Mittelumschichtung Antrag 30.08.2011	0	0						
2.4.2									
2.5	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	3.183.000	918.000	0	232.000	738.000	1.295.000		
2.5.1	Platzgestaltung Bachstraße Ausbau Bachstraße - Mittelumschichtung Antrag 30.08.2011	0	0						
2.5.2	Umgestaltung/Verbreiterung Rheinpromenade	600.000	428.000		172.000				
2.5.3	Gestaltung der Rheinpromenade ab Biergasse Richtung Kurpark	328.000	150.000			178.000			
2.5.4	Grünachse Lohkump	430.000						430.000	
2.5.5	Parkplatz Grabenstraße mit Verbindungswegen	463.000				300.000		163.000	
2.5.6	Parkplatz Schmittgasse (vorderer Teil)	300.000				150.000		150.000	

2.5.7	Parkplatz an der Post	200.000							200.000
2.5.8	Gestaltung obere Bachstraße mit Gestaltung Bahnunterführung und Gestaltung Lärmschutz	230.000				100.000			130.000
2.5.9	Parkplatz Rathaus	122.000							122.000
2.5.10	Gestaltung Rheinpromenade Bereich KD-Gebäude	0							
	Ausbau untere Bachstraße mit Gestaltung Eingangsbereich mit Unterführung B9 mit Eingangsbereich Bahnunterführung bis Bahn-	400.000							
2.5.11	linie	10.000	340000		60000				
2.5.12	Aufwertung Biergasse	100.000				10000			
2.5.13	Gestaltung Rheinpromenade ab Eulengasse bis Übergang Rheinradweg							100000	
<b>2.6</b>	<b>Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>95.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95.000</b>	
2.6.1	Neuordnung im Bereich Jahnhalle	95.000						95.000	
		0							
<b>2.7</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 147 Satz 2 BauGB)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
		0							
		0							
<b>AS2</b>	<b>Summe der Ausgaben der Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>3.544.000</b>	<b>918.000</b>	<b>0</b>	<b>332.000</b>	<b>774.000</b>	<b>0</b>	<b>1.520.000</b>	

3. Baumaßnahmen												
3.1	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude	740.000	70.000	0	200.000	240.000	230.000					
3.1.1	Sanierung/Modernisierung (für ca. 40 Gebäude) NN	740.000	70.000		200.000	240.000	230.000					
		0										
3.2	Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude	0	0	0	0	0	0					
3.2.1	Gebäude / Gestaltung an der Rheinpromenade -KD - Grunderwerb siehe Ordnungsmaßnahmen- Antrag Mittelumschichtung 15.09.2011	0	0									
		0										
3.3	Neubauung und Ersatzbauten	0	0	0	0	0	0					
		0										
		0										
3.4	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	0	0	0	0	0	0					
		0										
		0										
3.5	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	0	0	0	0	0	0					
		0										
		0										
	<b>Kostengruppen</b>	<b>Gesamt Soll/€</b>	<b>Vorjahre</b>	<b>Programmjahr 2013 Soll/€</b>	<b>Folgejahr 2014 Soll/€</b>	<b>Folgejahr 2015 Soll/€</b>	<b>künftige Jahre 2016 ff Soll/€</b>					
3.6	Baumaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 148 Abs. 2 BauGB)	0	0	0	0	0	0					
		0										
		0										

3.7	Durchführung sonstiger Baumaßnahmen (§ 148 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0								
		0								
<b>AS3</b>	<b>Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen</b>	<b>740.000</b>	<b>70.000</b>	<b>0</b>	<b>200.000</b>	<b>240.000</b>	<b>230.000</b>			
<b>4.</b>	<b>Sonstige Maßnahmen/Vermögenswerte</b>									
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								
<b>AS4</b>	<b>Summe der Ausgaben der sonstigen Maßnahmen/ Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A</b>	<b>Summe sämtlicher Ausgaben einschl. der Vermögenswerte (AS1 bis AS4)</b>	<b>4.407.000</b>	<b>1.066.000</b>	<b>5.000</b>	<b>547.000</b>	<b>1.029.000</b>	<b>1.760.000</b>			

<b>E Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)</b>							
Einnahmearten	Gesamt Soll/€	Vorjahre	Programmjahr 2013 Soll/€	Folgejahr 2014 Soll/€	Folgejahr 2015 Soll/€	künftige Jahre 2016 ff Soll/€	
<b>1. Zweckgebundene Einnahmen</b>							
1.1 Erhebung von Ausgleichsbeträgen der Eigentümer (ohne Vorauszahlungen/Ablösungen)	0	0	0	0	0	0	
1.2 Vorauszahlungen auf die Ausgleichsbeträge	0	0	0	0	0	0	
1.3 Ablösung von Ausgleichsbeträgen	0	0	0	0	0	0	
1.4 Erschließungsbeiträge, Ablösebeträge nach LBauO	160.000	40.000	0	120.000	0	0	
1.4.1 Ausbaubeiträge Anteil Bachstraße	160.000	40.000		120.000			
	0						
1.5 Grundstückserlöse, Umlageüberschüsse, Zinsen aus Erbbaurechten	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						
1.7 Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung	0	0	0	0	0	0	
	0						
	0						
1.8 Einnahmen aus der Bewirtschaftung des Sanierungsvermögens	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								
		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								
		0								
<b>ES1</b>	<b>Summe der zweckgebundenen Einnahmen</b>	<b>160.000</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>120.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Einnahmearten</b>	<b>Gesamt Soll/€</b>	<b>Vorjahre</b>	<b>Programmjahr 2013 Soll/€</b>	<b>Folgejahr 2014 Soll/€</b>	<b>Folgejahr 2015 Soll/€</b>	<b>Künftige Jahre 2016 ff Soll/€</b>			
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								
<b>ES2</b>	<b>Summe der sonstigen Einnahmen/Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3.	<u>Städtebauförderungsmittel</u>									
3.1	Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Gemeinde	1.274.100	307.800	1.500	128.100	308.700	528.000			
3.2	Städtebauförderungsmittel des Landes, einschl. der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen	2.972.900	718.200	3.500	298.900	720.300	1.232.000			

3.3	Verfügbare Rest Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Gemeinde								
3.4	Verfügbare Rest Städtebauförderungsmittel des Landes, einschl. Bundesfinanzhilfen								
<b>ES3</b>	<b>Summe der Städtebauförderungsmittel</b>	<b>4.247.000</b>	<b>1.026.000</b>	<b>5.000</b>	<b>427.000</b>	<b>1.029.000</b>	<b>1.760.000</b>		
<b>E</b>	<b>Summe sämtlicher Einnahmen einschl. der Vermögenswerte (ES1 bis ES3)</b>	<b>4.407.000</b>	<b>1.066.000</b>	<b>5.000</b>	<b>547.000</b>	<b>1.029.000</b>	<b>1.760.000</b>		

**Gegenüberstellung:**

	Gesamt Soll/€	Vorjahre	Programmjahr 2013 Soll/€	Folgejahr 2014 Soll/€	Folgejahr 2015 Soll/€	künftige Jahre 2016 ff Soll/€
<b>A</b> Ausgaben (einschl. Vermögenswerte )	4.407.000	1.066.000	5.000	547.000	1.029.000	1.760.000
<b>E</b> Einnahmen (einschl. Vermögenswerte )	4.407.000	1.066.000	5.000	547.000	1.029.000	1.760.000
Überschuss (+): Beiträge aus Pkt. 1.4 / Unterdeckung (-) Jahr	0	0	0	0	0	0
Überschuss (+) / Unterdeckung (-) gesamt	0	0	0	0	0	0