

ORTSGEMEINDE GÖLLHEIM

STADTUMBAU ORTSKERN GÖLLHEIM



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ISEK KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Projekt 948 Stand: September 2019

I. ALLGEMEINES.....	1
1 EINLEITUNG.....	1
1.1 Exkurs: Ablauf der Stadtsanierung	2
1.1.1 Vorstudie.....	2
1.1.2 Vorbereitende Untersuchungen.....	3
1.1.3 Sanierungskonzept / ISEK	4
1.1.4 Festlegung des Stadtumbaugebietes / Sanierungsgebietes.....	4
1.1.5 Durchführung von Stadtumbau- / Sanierungsmaßnahmen	5
1.1.6 Aufhebung der Sanierungssatzung.....	5
2 AUSGANGSLAGE - ABRISS ÜBER DIE BISHERIGE STADTSANIERUNG IN GÖLLHEIM	6
2.1 Lage im Raum / Erreichbarkeiten.....	7
2.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV.....	8
2.2 Planungsrechtliche Situation	11
2.2.1 Regionaler Raumordnungsplan	11
2.2.2 Flächennutzungsplan	11
2.2.3 Bebauungsplanung	12
2.2.4 Gestaltungssatzung.....	15
II VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN IM RAHMEN DES FÖRDERPROGRAMMS „STADTUMBAU“	16
1 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGBIETES.....	16
2 METHODIK – GRUNDLAGEN	18
3 BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION	19
3.1 Städtebauliche Strukturdaten.....	19
3.1.1 Bauzustand / Sanierungsbedarf.....	19
3.1.2 Bauliche Dichte	23
3.2 Grün- und Freiflächensituation	25
3.3 Ortsbild.....	28
3.4 Denkmalschutz.....	32
3.5 Leerstandsproblematik.....	35
3.6 Gebäudenutzungen	37
3.7 Die Situation von Einzelhandel / Dienstleistung / Gewerbe	40
3.7.1 Versorgungssituation in der Ortsgemeinde Göllheim	40
3.7.2 Modellprojekt: Digitale Dörfer	45

3.7.3 Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Göllheim	46
3.8 Öffentliche Einrichtungen / Gemeinbedarfseinrichtungen	47
3.9 Nutzungsverteilung im Untersuchungsgebiet	51
3.10 Verkehrliche Situation	52
3.10.1 Kfz-Verkehr	52
3.10.2 Ruhender Verkehr	55
3.10.3 ÖPNV	60
3.10.4 Fuß- und Radwege	60
3.11 Allgemeine Bevölkerungsentwicklung der Ortsgemeinde Göllheim	61
3.12 Einwohnerstruktur im Untersuchungsgebiet	62
3.13 Bevölkerung mit Migrationshintergrund	63
3.14 Soziale Problemstellungen	63
4 ERMITTLUNG DER MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT	64
4.1 Einwohnerbefragung im Untersuchungsgebiet	64
4.2 Aktivierende Bürgerbeteiligung	65
4.2.1 Prioritätenbildung aus Bürgersicht	66
4.3 Kinder- und Jugendbeteiligung	68
4.4 Tag der Städtebauförderung	72
4.5 Klausurtagung des Gemeinderates	74
4.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	75
4.7 Beteiligung der Öffentlichkeit	79
5 VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES STADTUMBAU-/ SANIERUNGSGEBIETES	79
5.1 Auswirkungen und Darstellung ggf. nachteiliger Auswirkungen für die von der Sanierung Betroffenen	80
6 WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS	82
III. INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	84
1 LEITBILD, ZIELE UND MAßNAHMEN	84
1.1 Ziel: Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskernbereich	85
1.1.1 Fußläufige Vernetzung öffentlicher Aktionsräume	85
1.1.1.1 Fußwegverbindung zwischen Parkplatz hinter dem Bauhof und „Uhl’schem Haus“ (Kofi Pos. 2.5.4)	85
1.1.1.2 Anbindung des „Uhlschen Hauses“ zum „Garten der Begegnung“ / „Kulturscheune Behlen“ (Kofi Pos. 2.2.4, 2.5.3)	85
1.1.1.3 Fußwegverbindung zum Ulrichsturm (Kofi Pos. 2.2.2 / 2.2.8 u. 2.5.2)	86
1.1.1.4 Fußwegverbindung: „Kulturzentrum – Neuer Markt“	86
1.1.2 Anlage dezentraler innerörtlicher Parkplatzflächen (Kofi Pos. 2.5.5 – 2.5.8, 2.5.11)	87

1.1.2.1	Anlage eines Parkplatzes hinter dem gem. Bauhof (Kofi Pos. 2.5.5)	87
1.1.2.2	Neuordnung des Parkplatzes: Hans – Sachs – Str. (Kofi Pos. 2.5.11)	88
1.1.3	Verbesserung der Verkehrssicherheit	88
1.1.3.1	Partielle Maßnahmen zur Barrierefreiheit (Kofi – Pos. 2.5.7)	88
1.2	Ziel: Nachhaltige Belebung des Ortskerns als generationenübergreifende „kulturelle Mitte“ / bauliche Neuordnung in Teilbereichen des Ortskerns	89
1.2.1	Kulturscheune „Behlen“ – Funktionale Ergänzung und Gestaltung des Freibereichs (Kofi Pos. 3.4.2)	89
1.2.2	Funktionale Aufwertung und Ergänzung des „Uhl’schen Hauses – Kultur- und Begegnungszentrum“ (Kofi Pos. 3.4.1)	90
1.2.3	Gestaltungsmaßnahmen und Ergänzungen: „Garten der Begegnung“ (Kofi Pos. 3.4.3)	92
1.2.4	Städtebauliche Neuordnung des ehem. „Rewe“ – Standortes (Kofi Pos. 2.2.3)	94
1.2.5	Städtebauliche Neuordnung und funktionale Umgestaltung des „Neuen Marktes“ (Kofi Pos. 1.3.5, / 2.5.9).....	95
1.2.6	Aufwertung und Belebung des alten Marktplatzes	96
1.2.7	Leerstands- und „Citymanagement“ (KOFI – Position 1.3.4).....	96
1.3	Verbesserung der Gestaltung und der Aufenthaltsqualität sowie des Erscheinungsbildes im Ortskern	97
1.3.1	Aufwertung des Umfeldes um den Ulrichsturm (Kofi Pos. 2.5.1).....	97
1.3.2	Bebauungspläne zur Steuerung der innergebietlichen Quartiersentwicklung (KOFI – Position 1.3.2)	97
1.3.3	Gestaltungsfibel / Gestaltungssatzung / Erhaltungssatzung (Kofi Pos. 1.3.3)	97
1.3.4	Förderung privaten Engagements (Öffentlichkeitsarbeit)(KOFI – Positionen 1.2.3).....	98
1.3.5	Beratung und Förderung privater Sanierungsmaßnahmen (KOFI – Positionen 1.5.1, 3.1.1).....	98
3	ERFOLGSKONTROLLE / MONITORING	100
	ANHANG 1: PRIORITÄTEN AUS BÜRGERSICHT	101
	ANHANG 2: PLÄNE ZU DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN	102
	ANHANG 3: ENTWURF INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	103
	ANHANG 5: FRAGEBOGEN ZUR BÜRGERBEFRAGUNG	104

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (WSW & Partner, Eigene Darstellung, Stand: März 2017)	3
Abbildung 2: Abgrenzung des aktuellen Untersuchungsgebietes, des alten Untersuchungsgebiets von 2009 sowie Abgrenzungen ehemaliges Sanierungsgebiet (WSW & Partner, Eigene Darstellung, Stand: März 2018)	7
Abbildung 3: Lage der Gemeinde Göllheim (rote Markierung) (Quelle: https://www.bing.com/maps)	8
Abbildung 4: Ausschnitt: Streckenkarte des Nahverkehrs Rheinland-Pfalz (Quelle: https://www.bahn.de/p/view/mdb/s-)	9
Abbildung 5: Liniennetzplan Donnersbergkreis	10
Abbildung 6: Lage der Bushaltestellen (Buslinien 431, 434 und 435) in der Ortsgemeinde Göllheim	10
Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Göllheim, Teilplan Ortsgemeinde Göllheim, 2. Fortschreibung Flächennutzungsplan, Stand 2006. Ausschnitt mit ungefähre Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (weiße Linie) und des ehemaligen Sanierungsgebietes (hell-violette Linie) (Quelle: Verbandsgemeinde Göllheim, 2006, bearbeitet d. WSW & Partner)	11
Abbildung 8: Lage der Bebauungspläne „Alter Ortskern I – Änderung II“ und „Alter Ortskern II“ im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (WSW & Partner, Eigene Darstellung)	12
Abbildung 9: Bebauungsplanes „Alter Ortskern I – Änderung II“ (Quelle: Verbandsgemeinde Göllheim)	13
Abbildung 10: links: Ausschnitt „Bebauungsplanes „Alter Ortskern I“, rechts: Ausschnitt „Alter Ortskern I – Änderung II“ (Quelle: Verbandsgemeinde Göllheim)	14
Abbildung 11: Bebauungsplanes „Alter Ortskern II“ (Quelle: Verbandsgemeinde Göllheim)	15
Abbildung 12: Untersuchungsgebiet (März 2017) (Quelle: WSW & Partner)	17
Abbildung 13: Untersuchungsgebiet mit Erweiterung (roter Kreis) im Südosten (Januar 2019) (Quelle: WSW & Partner)	17
Abbildung 14: Anteile der sanierungsbedürftigen Gebäude im Untersuchungsgebiet, Bestandsaufnahme	19
Abbildung 15: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet (Plan „Gebäudezustand“ im Anhang)	20
Abbildung 16: Auswertung Bürgerbefragung: „Was fehlt im Stadtkern?“ - Modernisierung baufälliger Gebäude (WSW & Partner; Eigene Darstellung)	22
Abbildung 17: Ergebnis der Bürgerbefragung - Schwerpunkte privater Sanierungsmaßnahmen nach Gewerken (WSW & Partner, Eigene Darstellung)	22
Abbildung 18: Anteile der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet (WSW & Partner, Eigene Darstellung)	23
Abbildung 19: Quartiersweise bauliche Dichte im Untersuchungsgebiet, GRZ höher als 0,6 (Plan „Bauliche Dichte“ im Anhang)	24
Abbildung 20: Quartiersweise bauliche Dichte im Untersuchungsgebiet, GRZ höher als 0,5 (Plan „Bauliche Dichte“ im Anhang)	24
Abbildung 21: Lage vom alten Marktplatz (2), neuen Marktplatz (3) und dem Garten der Begegnung (1) im Untersuchungsgebiet (Quelle: Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung“, Ortsgemeinde Göllheim)	26
Abbildung 22: Schwerpunktbereiche mit stadtbildprägender Bausubstanz (Plan „Gebäudezustand“ im Anhang)	28

Abbildung 23: Leerstände (dunkelrot) und Teilleerstände (hellrot) im Untersuchungsgebiet (Stand: Januar 2018)	36
Abbildung 24: Bewertung der Problemlage „Leerstand Wohnen“ im Rahmen der Bürgerbefragung (WSW & Partner, Eigene Darstellung)	36
Abbildung 25: Bewertung der Problemlage „Leerstand Gewerbe“ im Rahmen der Bürgerbefragung (WSW & Partner, Eigene Darstellung)	37
Abbildung 26: Anteile der Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet (WSW & Partner, Eigene Darstellung)	38
Abbildung 27: Leerstände „Wohnen“ (rot) und „Handel und Dienstleistung“ (gelb) im Untersuchungsgebiet	39
Abbildung 28: Bewertung der Problemlage „Modernisierung“ im Rahmen der Bürgerbefragung (WSW & Partner, Eigene Darstellung)	40
Abbildung 29: Karte „Leitbild Daseinsvorsorge“, Regionaler Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV, 2. Teilfortschreibung 2016	41
Abbildung 30: Lage des großflächigen Einzelhandels im westlichen Teil des Ortes (Quelle: Openstreetmap)	43
Abbildung 31: Auswertung Bürgerbefragung: „Was fehlt im Stadtkern?“ (WSW & Partner; Eigene Darstellung)	44
Abbildung 32: Bewertung der Problemlage „Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten“ im Rahmen der Bürgerbefragung (WSW & Partner, Eigene Darstellung)	44
Abbildung 33: Frage nach der „Bedeutung Anlaufstelle digitale Dienste“ im Rahmen der Bürgerbefragung (WSW & Partner, Eigene Darstellung)	45
Abbildung 34: Einzelhandelslagen in Göllheim (Quelle: Einzelhandelskonzept Verbandsgemeinde Göllheim 2016)	47
Abbildung 35: Nutzungsverteilung im Untersuchungsgebiet (Plan „Gebäudenutzung“ im Anhang)	52
Abbildung 36: Verkehrshierarchie und Parkflächen im Untersuchungsgebiet (Plan „Verkehr“ im Anhang)	53
Abbildung 37: Auswertung Bürgerbefragung: „Was fehlt im Stadtkern?“ - Aspekte der Verkehrssicherheit (WSW & Partner; Eigene Darstellung)	54
Abbildung 38: Bewertung der Problemlage „Öffentliche Parkflächen“ im Rahmen der Bürgerbefragung (WSW & Partner, Eigene Darstellung)	55
Abbildung 39: Parkplatzsituation alter Marktplatz und Umgebung (Plan „Verkehr“ im Anhang)	57
Abbildung 40: Bevölkerungsentwicklung der Ortsgemeinde Göllheim (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Stat. Landesamtes Rheinland Pfalz, 2018)	62
Abbildung 41: Verteilung der Altersgruppen in der Ortsgemeinde Göllheim 2016	62
Abbildung 42: Verteilung der Altersgruppen in Rheinland-Pfalz 2015 (WSW & Partner, Eigene Darstellung)	63
Abbildung 43: Befragungsergebnis hinsichtlich der privaten Mitwirkungsbereitschaft (WSW & Partner, Eigene Darstellung)	64
Abbildung 44: Termine Bürgerbeteiligung	65
Abbildung 45: Terminplan der Öffentlichkeitsarbeit (Arbeitsgruppensitzungen) (WSW & Partner, Eigene Darstellung)	66
Abbildung 46: Maßnahmenliste „Prioritäten aus Bürgersicht“ (siehe auch Abbildung im Anhang)	68
Abbildung 47: Rücklauf der Fragebögen / Zusammensetzung nach Herkunft und Altersgruppen	69
Abbildung 48: Rücklauf der Fragebögen / „Was gefällt Dir gut in Göllheim“?	70
Abbildung 49: Rücklauf der Fragebögen / „Was gefällt Dir nicht in Göllheim“?	71

Abbildung 50: Rücklauf der Fragebögen / „Was müsste verbessert werden“?	72
Abbildung 51: Vorgeschlagene Abgrenzung des Stadtumbau- bzw. Sanierungsgebietes (Ergänzung von zwei Grundstücken „roter Kreis“ gem. den Ergebnissen des Beteiligungsverfahrens und in Abstimmung mit der ADD aufgrund baulicher Mißstände.	80
Abbildung 52: Planskizze: „Kulturelle Mitte“	89
Abbildung 53: Gestaltskizze	93
Abbildung 54: Funktionszuordnung „Kulturelle Mitte“ / „Kulturkarrée“	94
Abbildung 55: Gestaltungsskizze.....	95

I. ALLGEMEINES

1 EINLEITUNG

Mit der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau - West“ eröffnen sich für die Ortsgemeinde Göllheim neue Perspektiven, die weitere Entwicklung des Ortskerns ganzheitlich im Sinne eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in Angriff zu nehmen.

Mit dem Förderprogramm sollen strukturelle Anpassungsmaßnahmen in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen oder wirtschaftsstrukturellen Funktionsverlusten bedroht oder betroffen sind, gefördert werden. Das Förderprogramm dient zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher, wirtschaftlicher oder technologischer Strukturen und zur Stärkung der Innenstadtbereiche.

Die Fördermittel werden der Gemeinde / Stadt für die städtebauliche Gesamtmaßnahme, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt, zur Verfügung gestellt. Stadtumbaumaßnahmen können innerhalb eines durch Gemeinde- / Stadtratsbeschlusses festgelegten Stadtumbaugebietes gem. § 171 b BauGB oder – soweit erforderlich – als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB gefördert werden. Dazu gehören Entwicklungskonzepte, Untersuchungen, Planungen, Beratungsleistungen, Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb, Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen), Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Abschlussmaßnahmen.

Förderfähig sind jedoch auch einzelne oder im Zusammenhang stehende gebietsergänzende, gebietsübergreifende oder gebietsunabhängige Stadterneuerungsmaßnahmen, die unabhängig von der Gesamtmaßnahme gefördert werden können wie Um-, Aus- oder Neubaumaßnahmen.

Allgemeine Voraussetzung für die Förderfähigkeit der Gesamtmaßnahme in einem Stadt- bzw. Ortsteil ist, dass das besondere Städtebaurecht Anwendung findet, und dass die Ausgaben der Gesamtmaßnahme weder von der Gemeinde allein noch anderweitig getragen werden können. Als Grundlage für die Förderung gelten die Gebietsabgrenzung, ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 171 b BauGB oder ein Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ggf. städtebauliche Verträge.

Einzelvorhaben erfüllen hingegen dann ihre Zuwendungsvoraussetzung bzw. sind dann förderfähig, wenn diese erhebliche städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung und den Stadtumbau der Gemeinde haben.¹

Im Ortskern von Göllheim soll der Wohnwert erhöht werden. Ebenso soll der öffentliche Raum funktional und gestalterisch aufgewertet werden.

Die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher und wirtschaftlicher Strukturen sowie die Stärkung des innerörtlichen Bereichs im Sinne des Programms „Stadtumbau“ in Göllheim soll vorangetrieben werden.

¹ Vgl. dazu: Programmüberblick: Stadtumbau, <http://isim.rlp.de/staedte-und-gemeinden/staedtebauliche-erneuerung/stadtumbau/>

Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung der vorhandenen substanziellen und funktionalen Mängel nur durch erhebliche öffentliche und vor allem private Anstrengungen sowohl in baulich-technischer als auch in planerisch-bodenordnender Hinsicht zu bewältigen ist. Zur rechtlichen Unterstützung der Stadterneuerungsmaßnahme im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau“, ist in Göllheim vorgesehen, das besondere Städtebaurecht in Form eines Sanierungsgebietes gem. § 142 Abs.1 BauGB anzuwenden.

Der Aufstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für den innerörtlichen Bereich von Göllheim liegt daher die methodische Vorgehensweise zum Ablauf einer städtebaulichen Sanierung, beginnend mit den Vorbereitenden Untersuchungen, über die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes / Städtebaulichen Rahmenplanes mit dem Vorschlag zur Abgrenzung eines Stadterneuerungsgebietes als Sanierungs- bzw. Fördergebiet zugrunde.

Die endgültige Auswahl des einzusetzenden Instrumentariums zur fördertechnischen und rechtlichen Abwicklung der Stadtumbaumaßnahme wird Gegenstand der Abstimmung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion sowie dem Ministerium des Innern sein.

1.1 Exkurs: Ablauf der Stadtsanierung

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

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

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

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

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

1.1.1 Vorstudie

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

1.1.2 Vorbereitende Untersuchungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen vor allem der Beschaffung der notwendigen Beurteilungsunterlagen bezüglich der anzutreffenden Verhältnisse und Missstände, der Notwendigkeit, den allgemeinen Zielen und der Durchführbarkeit der Sanierung (§ 141 BauGB). In ihnen ist der Nachweis der städtebaulichen Missstände zu erbringen. Sie sind Voraussetzung für die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm.

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

Der Ortsgemeinderat von Göllheim hat am 10.10.2017 für ein ca. 20 ha großes Gebiet die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die westliche Gebietsgrenze liegt kurz vor der Gabelung der Hauptstraße in Königkreuzstraße und Dreisener Straße. Die Gartenstraße grenzt das Gebiet weitgehend in Richtung Norden ab, entlang von Hauptstraße bzw. Dreisener Straße sind nördlich angrenzende Grundstücke Teil des Plangebiets. Gen Süden reicht das Gebiet zunächst von den Grundstücken unmittelbar südlich der Königkreuzstraße im Westen bis teilweise zur Goethestraße weiter östlich. Zwischen Am Marktplatz und Hans-Sachs-Straße bildet die Freiherr-vom-Stein-Straße die südliche Grenze und weiter östlich verläuft sie zunächst entlang der Altstraße, ab dem Heyerweg jedoch weiter südlich, so dass auch die Grundstücke unmittelbar südlich der Wormser Straße im Gebiet inbegriffen sind. Im Osten bildet zum Teil die Weedgasse die Grenze. Es werden jedoch die Grundstücke entlang der Einmündung von Steigergasse und Mainzer Straße in das Untersuchungsgebiet einbezogen. Dies gilt ebenso für Grundstücke unmittelbar östlich von Hauptstraße und Wormser Straße.

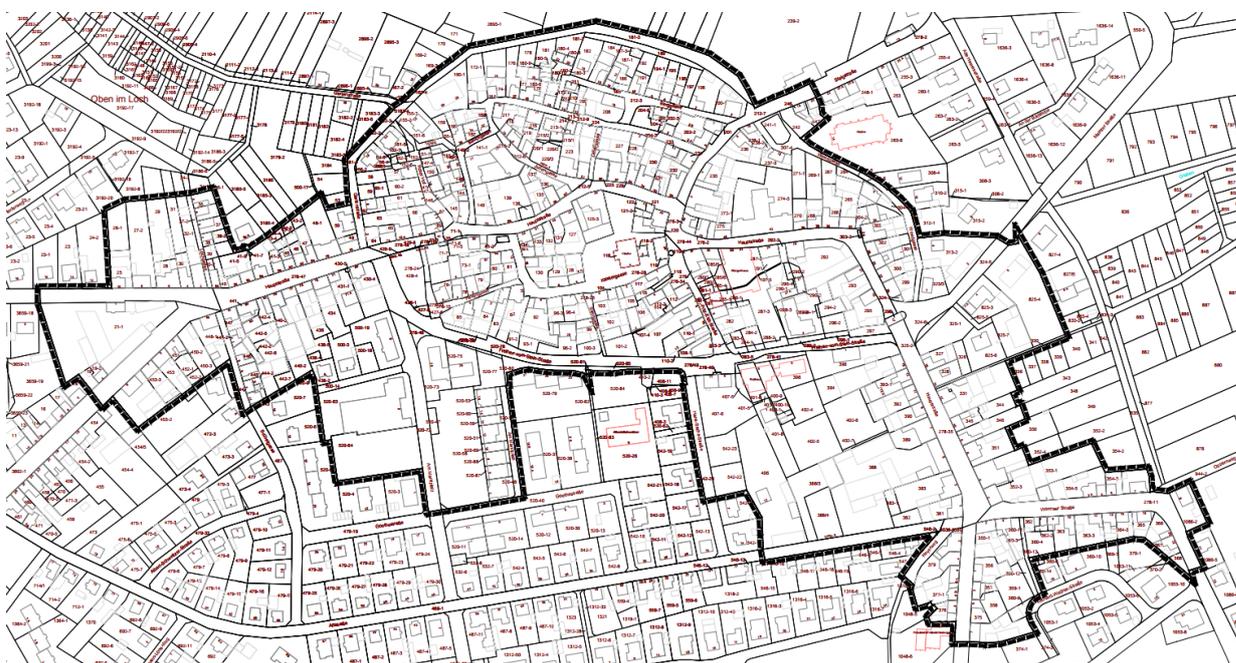


Abbildung 1: Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (WSW & Partner, Eigene Darstellung, Stand: März 2017)

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

1.1.3 Sanierungskonzept / ISEK²

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

1.1.4 Festlegung des Stadtumbaugebietes / Sanierungsgebietes

Aus den Vorbereitenden Untersuchungen und dem ISEK wird das Stadtumbaugebiet ggf. auch ein Sanierungsgebiet abgeleitet, in welchem schließlich die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gemeinde bzw. ein von ihr beauftragter Planer oder Ingenieur schlagen die Abgrenzung des Gebietes vor.

Während die Festlegung eines Stadtumbaugebietes nicht durch einen förmlichen Satzungsbeschluss, sondern durch einfachen Beschluss des Gemeinde- bzw. Stadtrates erfolgt, ist die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach Abstimmung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) und dem zuständigen Ministerium (ISIM RLP) vom Gemeinde- / Stadtrat als Satzung förmlich zu beschließen (Sanierungssatzung § 142 BauGB) und ortsüblich bekannt zu machen. Erforderlicher Bestandteil des Sanierungskonzeptes (ISEK) ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KOFI), in der die beabsichtigten Maßnahmen, deren voraussichtliche Kosten und Realisierungszeiträume sowie die zur Finanzierung der einzelnen Projekte vorgesehenen Ressourcen (Fördermittel, ggf. Erschließungsbeiträge, Ausgleichsbeiträge u. a.) dargestellt werden.

Innerhalb eines Sanierungsgebietes kann festgelegt werden, dass folgende Sachverhalte einer Genehmigung durch die Gemeinde (gem. §§ 144, 145 BauGB) bedürfen:

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

Darüber hinaus ist in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten auch die amtliche Beendigung von Miet- und Pachtverhältnissen möglich (§ 182 BauGB).

Die Festlegung eines Stadtumbaugebietes erscheint in solchen Fällen sinnvoll, in denen davon ausgegangen werden kann, dass bei der Durchführung der im ISEK dargestellten Maßnahmen keine großen Widerstände zu erwarten sind. Regelungen zur Durchführung von Maßnahmen im Stadtumbaugebiet erfolgen durch den Abschluss von Stadtumbauverträgen gem. § 171c BauGB.

Besteht die Möglichkeit, dass unerwünschte und zu den Zielen des ISEK konfligierende private Maßnahmen drohen, empfiehlt sich die Aufstellung einer sogenannten „Sicherungssatzung“ gem. § 171d BauGB.

² Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

1.1.5 Durchführung von Stadtumbau- / Sanierungsmaßnahmen

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

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

1.1.6 Aufhebung der Sanierungssatzung

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

2 AUSGANGSLAGE - ABRISS ÜBER DIE BISHERIGE STADTSANIERUNG IN GÖLLHEIM

Die Ortsgemeinde Göllheim beschloss bereits am 23.09.1986 ein Untersuchungsgebiet von ca. 10 ha für den Bereich des Ortskerns. Die Sanierungssatzung wurde am 13.01.1987 beschlossen. Im umfassenden Sanierungsverfahren wurden bis 2004 überwiegend öffentliche Straßen, Wege, Plätze und Gebäude umgestaltet, modernisiert und saniert. Die Sanierungssatzung wurde 2009 aufgehoben. Der historische Ortskern erhielt eine deutlich erkennbare gestalterische und funktionale Aufwertung und die Hauptstraße wurde über weite Teile zum verkehrsberuhigten Bereich. Allerdings wurden nur wenige Maßnahmen im Privatbereich durchgeführt, so dass weiterhin erheblicher Modernisierungsbedarf besteht. Zum Schutz des Ortsbildes und zur Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden für Teile des Sanierungsgebietes zwei Bebauungspläne mit Gestaltungssatzung aufgestellt. In Folge des § 154 BauGB wurden nach Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erhoben.

Nachfolgend wurden 2009 Bestandsaufnahmen und Analysen für ein Gebiet von ca. 16 ha durchgeführt. Die Daten sollten als „Vorbereitende Untersuchungen“ für eine Ortskernsanierung dienen, für die ein Gebiet von 11 ha vorgeschlagen wurde. Die Sanierung wurde jedoch nicht beschlossen. Die damalige Bestandsaufnahme ergab folgende Missstände:

- ein geringes Aufkommen an Geschäften,
- viele und große (untergenutzte) Nebengebäude im Ortskern,
- erheblicher Modernisierungsbedarf,
- Hoher Anteil älterer Menschen im Ortskern und daraus resultierend ein hoher Eigentümeranteil an über 70-Jährigen,
- fehlende Gestaltung der Hauptstraße und
- fehlende private Grünflächen im Ortskern.

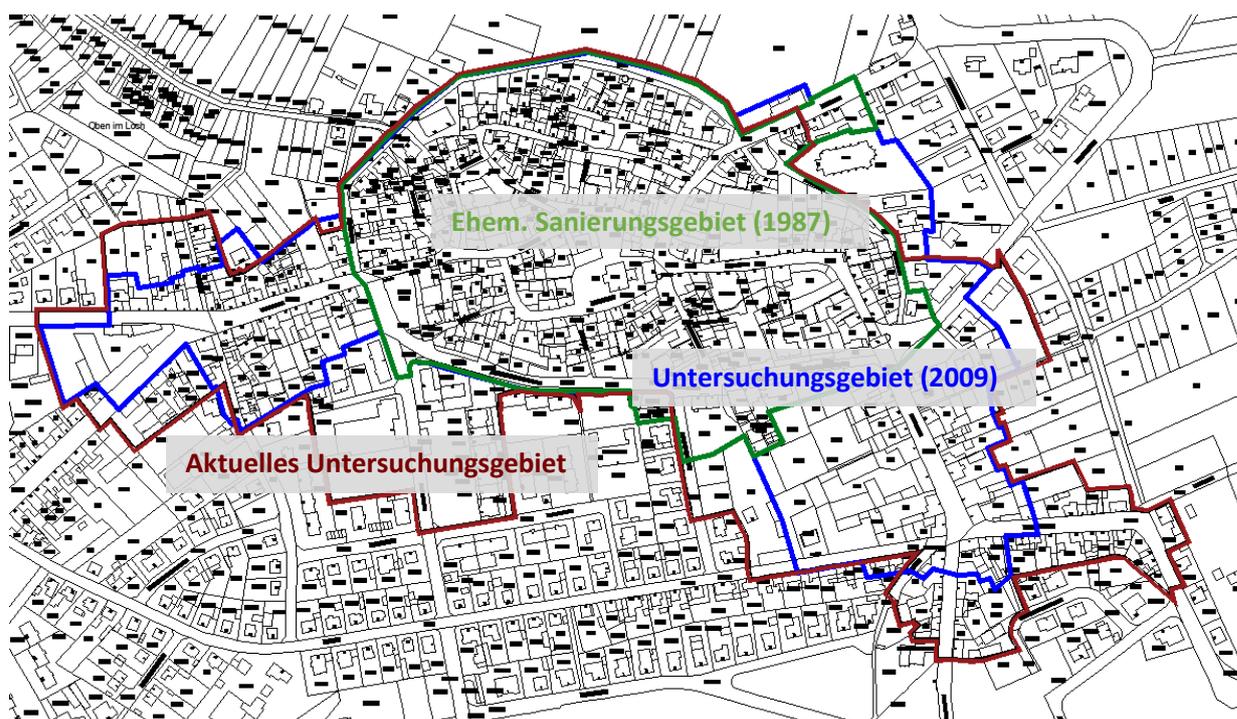


Abbildung 2: Abgrenzung des aktuellen Untersuchungsgebietes, des alten Untersuchungsgebietes von 2009 sowie Abgrenzungen ehemaliges Sanierungsgebiet (WSW & Partner, Eigene Darstellung, Stand: März 2018)

2.1 Lage im Raum / Erreichbarkeiten

Die Ortsgemeinde Göllheim gehört zusammen mit zwölf anderen Ortsgemeinden der gleichnamigen Verbandsgemeinde an. Mit ca. 3.795 Einwohnern ist Göllheim der mit Abstand einwohnerreichste Ort der Verbandsgemeinde (ca. 11.835 EW)³. Die Gemeinde liegt im Donnersbergkreis und zählt zur Planungsregion Westpfalz.

Über die Bundesstraße B 47 ist Göllheim verkehrlich günstig an das regionale Straßennetz angeschlossen. Die Anschlussstelle „Göllheim“ zur Autobahn A 63 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Zudem liegt der Ort zentral zwischen zwei Oberzentren: in ca. 30 bzw. 40 Minuten gelangt man nach Kaiserslautern bzw. Ludwigshafen. Die Mittelzentren Eisenberg und Kirchheimbolanden sind mit dem Pkw in weniger als 15 Minuten, der Flughafen Frankfurt ist innerhalb einer Stunde mit dem PKW erreichbar.

³ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0733303026&tp=1027>

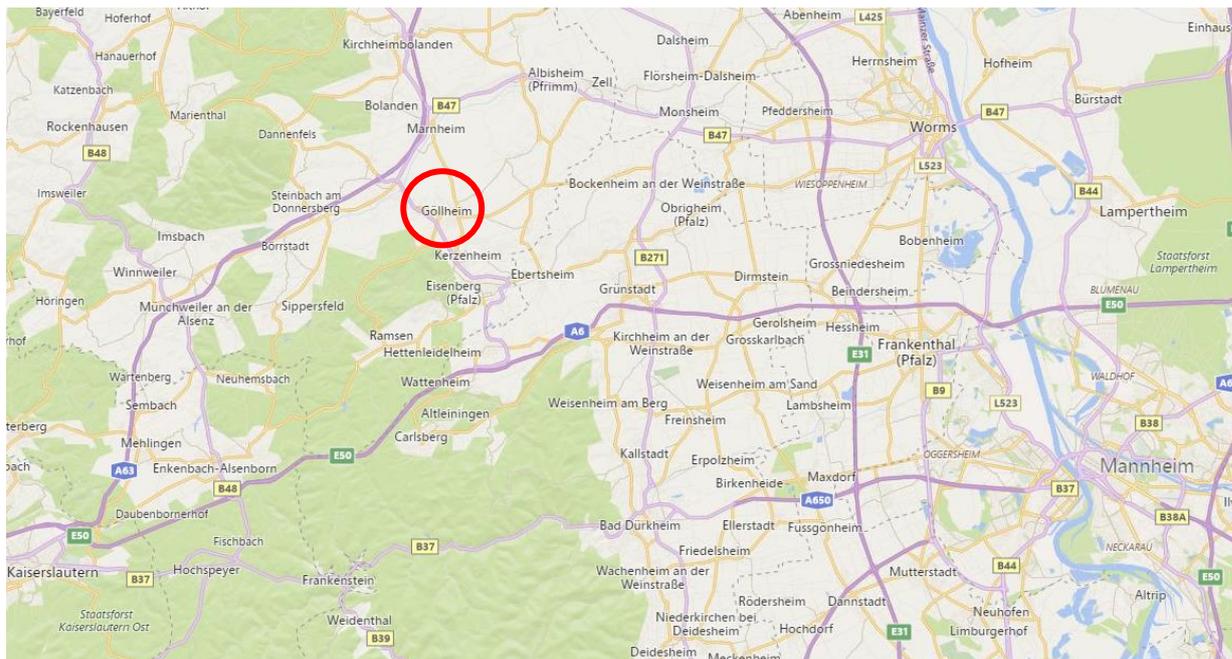


Abbildung 3: Lage der Gemeinde Göllheim (rote Markierung)
(Quelle: <https://www.bing.com/maps>)

2.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Ein regulärer Bahnanschluss ist nicht vorhanden.

Der nächstgelegene Bahnhof (Göllheim-Dreisen) in der benachbarten Ortsgemeinde befindet sich wenige Pkw-Minuten von dem Untersuchungsgebiet entfernt. Die Bahnstrecke wird allerdings nur von den Museumszügen der Zellertalbahn bedient. Weitere Anschlüsse finden sich in Münchweiler sowie Eisenberg und Kirchheimbolanden und somit ca. 20 Minuten mit dem Pkw entfernt.

Es verkehren folgende Nahverkehrslinien (siehe Abbildung 4):

Göllheim-Dreisen

- Monsheim – Kaiserslautern (RB 65, Zellertalbahn): 1. Mai bis 1. November, nur an Sonn- und Feiertagen⁴

Münchweiler

- Bingen – Bad Kreuznach – Kaiserslautern (RB 68, RB 64, RB 65, RB 35), i.d.R. stündlich⁵

⁴ VG Monsheim: <https://www.vg-monsheim-tourismus.de/ausfl%C3%BCge-und-sehenswertes/zellertalbahn/>

⁵ Kursbuch der Deutschen Bahn 2018: https://www.bahn.de/p/view/service/fahrplaene/kubu_updates_index.shtml

Eisenberg

- Eiswoog – Grünstadt – Frankenthal (RB 46) abends stündlich Richtung Eiswoog; morgens stündlich Richtung Frankenthal, zusätzliche Züge an ausgewählten Wochentagen⁶

Kirchheimbolanden

- Kirchheimbolanden – Alzey – Mainz (RB 31, RE 13), i.d. R. stündlich⁷

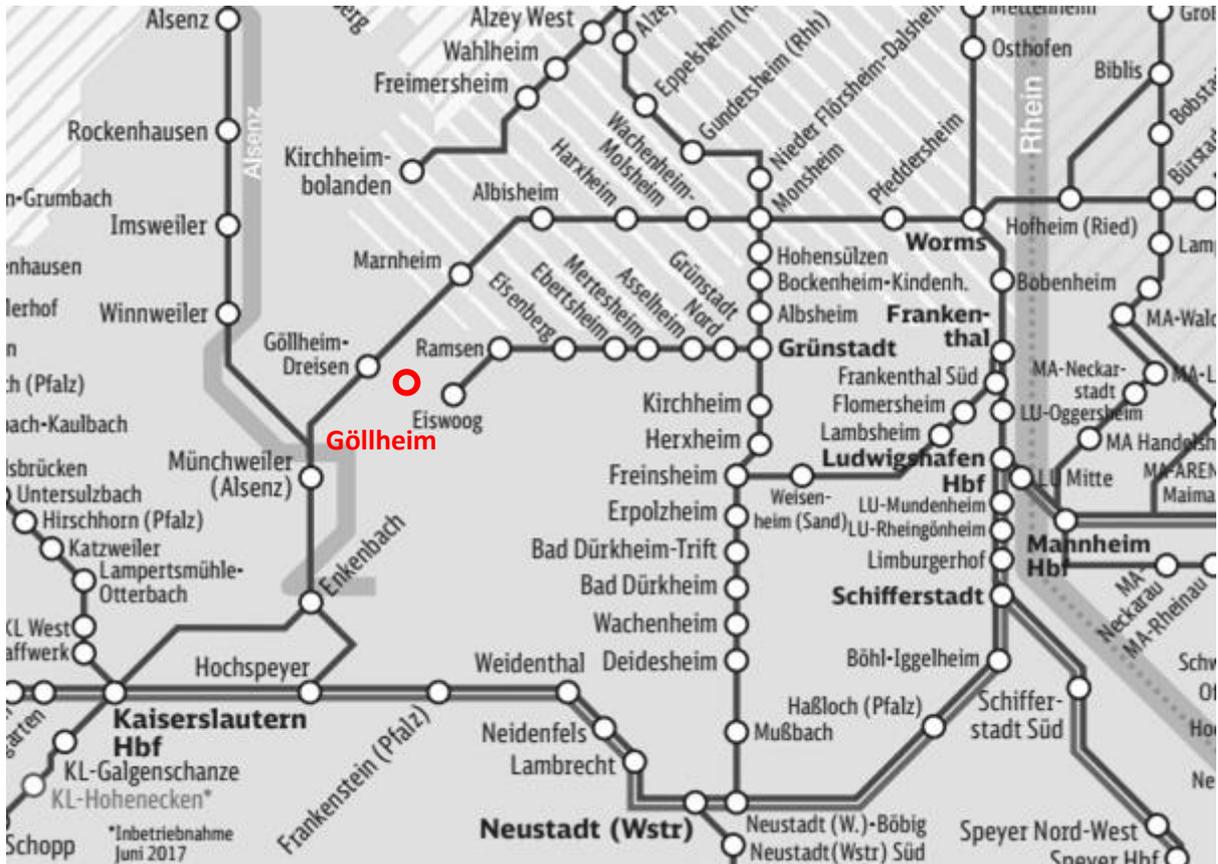


Abbildung 4: Ausschnitt: Streckenkarte des Nahverkehrs Rheinland-Pfalz

(Quelle: https://www.bahn.de/p/view/mdb/s-rheinneckar/content/2017/mdb_242417_20161101_sk_regio_suedwest.pdf)

Mit den Buslinien 902, 904, 906 und 920, welche regelmäßig die Ortsgemeinde Göllheim anfahren, sind die Umlandgemeinden, ebenso wie die größeren Städte, problemlos zu erreichen. Direkte Verbindungen bestehen vor allem zu den Mittelzentren Kirchheimbolanden, Eisenberg und Rockenhausen (siehe Abbildung 5). Die Haltestellen, die von diesen Buslinien angefahren werden, finden sich ausnahmslos im Südosten des Untersuchungsgebiets an der Wormser Straße, der Hauptstraße und der Freiherr-vom-Stein-Straße.

⁶ Kursbuch der Deutschen Bahn 2018: https://www.bahn.de/p/view/service/fahrplaene/kubu_updates_index.shtml

⁷ Kursbuch der Deutschen Bahn 2018: https://www.bahn.de/p/view/service/fahrplaene/kubu_updates_index.shtml

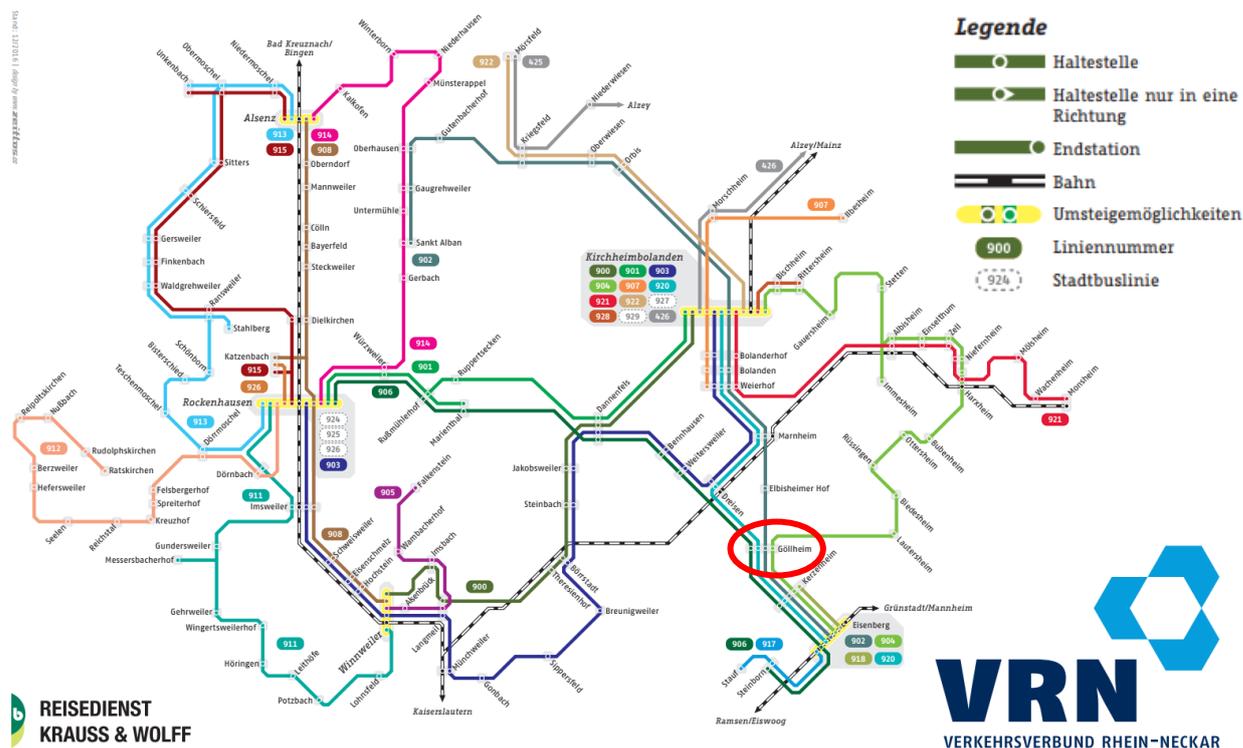


Abbildung 5: Liniennetzplan Donnersbergkreis

(Quelle: https://www.vrn.de/mam/liniennetz/liniennetzplaene/dokumente/schematisch/donnersbergkreis_schematisch.pdf)

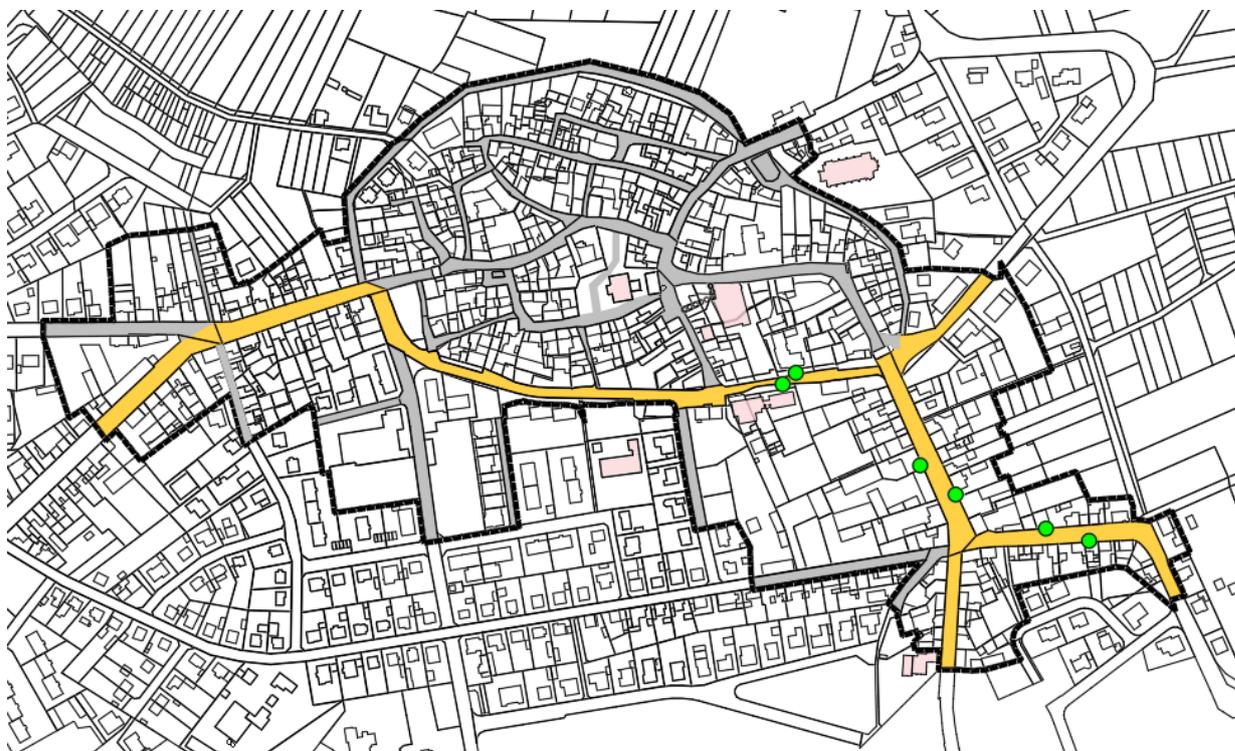


Abbildung 6: Lage der Bushaltestellen (Buslinien 431, 434 und 435) in der Ortsgemeinde Göllheim

2.2 Planungsrechtliche Situation

2.2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der aktuelle Regionale Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV, 2. Teilfortschreibung 2016⁸ weist die Ortsgemeinde Göllheim als Grundzentrum für Wohnen und Gewerbe aus.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Göllheim wird das Untersuchungsgebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich das Gebiet rund um den neuen Marktplatz stellt eine Gemeinbedarfsfläche dar. Die Dreisener, Königskreuz-, Hauptstraße, Steigstraße sowie die Kerzenheimer Straße stellen die Haupterschließungsstraßen des Gebiets dar.

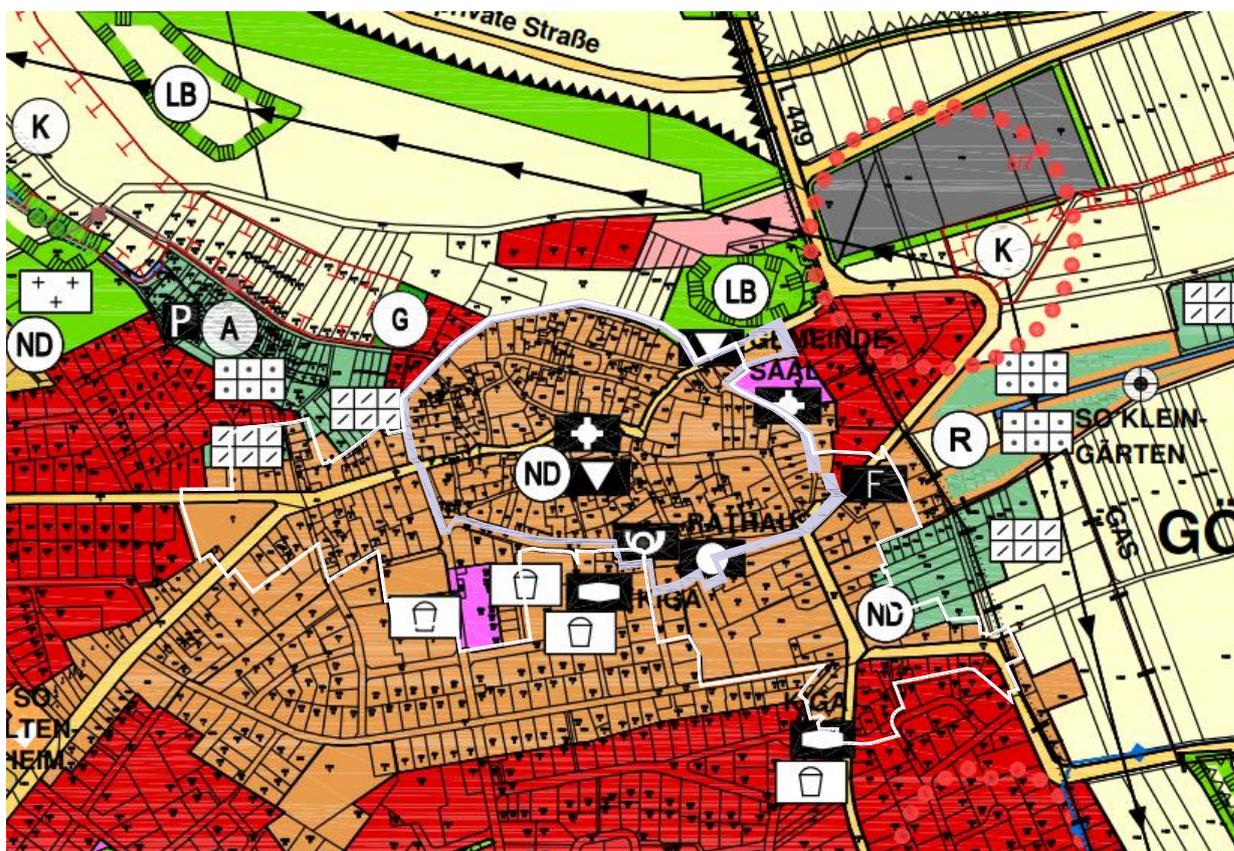


Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Göllheim, Teilplan Ortsgemeinde Göllheim, 2. Fortschreibung Flächennutzungsplan, Stand 2006. Ausschnitt mit ungefähre Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (weiße Linie) und des ehemaligen Sanierungsgebietes (hell-violette Linie) (Quelle: Verbandsgemeinde Göllheim, 2006, bearbeitet d. WSW & Partner)

⁸ Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV, 2. Teilfortschreibung 2016 stellt die Fortschreibung des Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV (2012) dar, der am 01. Dezember 2011, beschlossen und am 06. August 2012 genehmigt wurde.

2.2.3 Bebauungsplanung

Für den größten Teil des Untersuchungsgebietes besteht derzeit kein Bebauungsplan, lediglich die beiden Bebauungspläne „Alter Ortskern I“ bzw. „Alter Ortskern I - Änderung II“ und „Alter Ortskern II“ liegen unmittelbar im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen. Sie wurden im Rahmen der letzten, bis Anfang 2009 andauernden, Sanierung des Ortskerns aufgestellt.

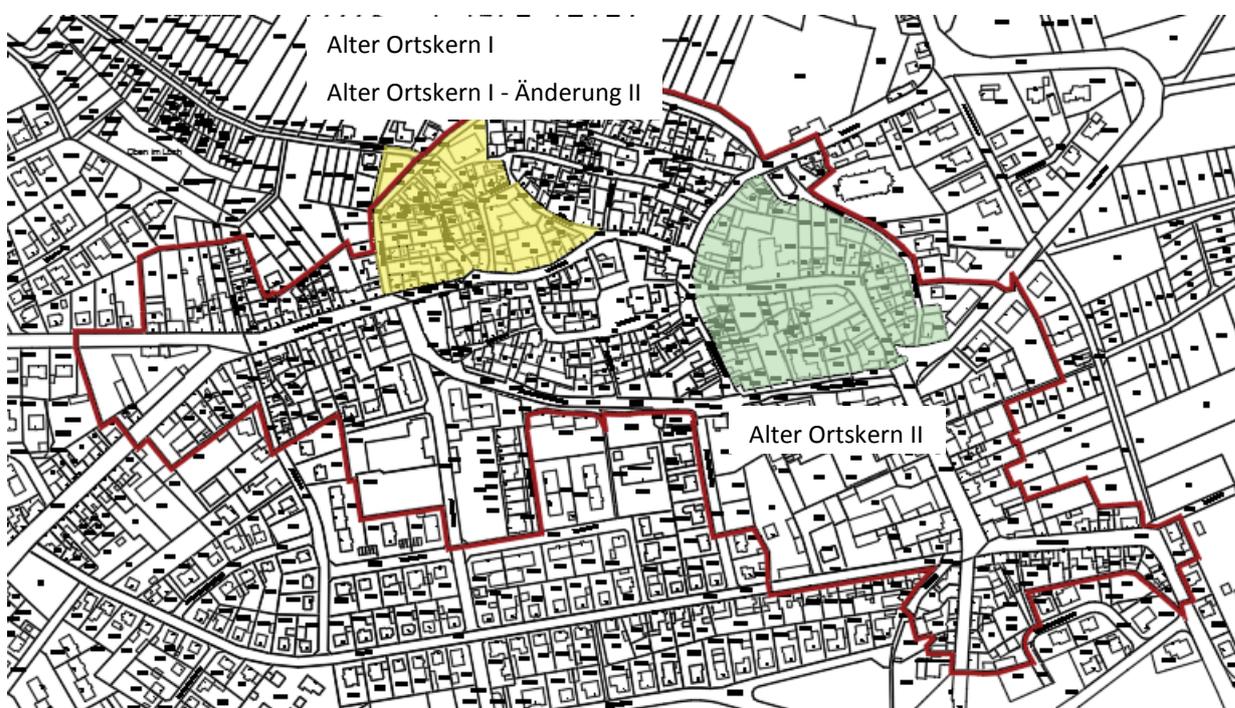


Abbildung 8: Lage der Bebauungspläne „Alter Ortskern I – Änderung II“ und „Alter Ortskern II“ im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

Der Bebauungsplan „Alter Ortskern I – Änderung II“ als Änderung des Bebauungsplans „Alter Ortskern I“ erlangte Anfang 1999 Rechtskraft. Lage und Umfang des Plangebiets waren von der Änderung nicht betroffen. Das Gebiet wird von folgenden Straßen begrenzt:

- im Norden durch die Gartenstraße
- im Süden durch die Hauptstraße
- im Osten durch die Judengasse
- im Westen ebenfalls durch die Gartenstraße

Die Gemeinde Göllheim beschloss die Aufstellung der Bebauungsplans „Alter Ortskern I – Änderung II“, um im stadtstrukturell wichtigen Ortskern planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln. Sie haben insbesondere zum Ziel:

- zukünftige Neubebauungen zu steuern.
- Umnutzungs- und Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Bedeutung des Gebietes als Teil des Ortskerns zu sichern.
- den (ruhenden) Verkehr zu ordnen.

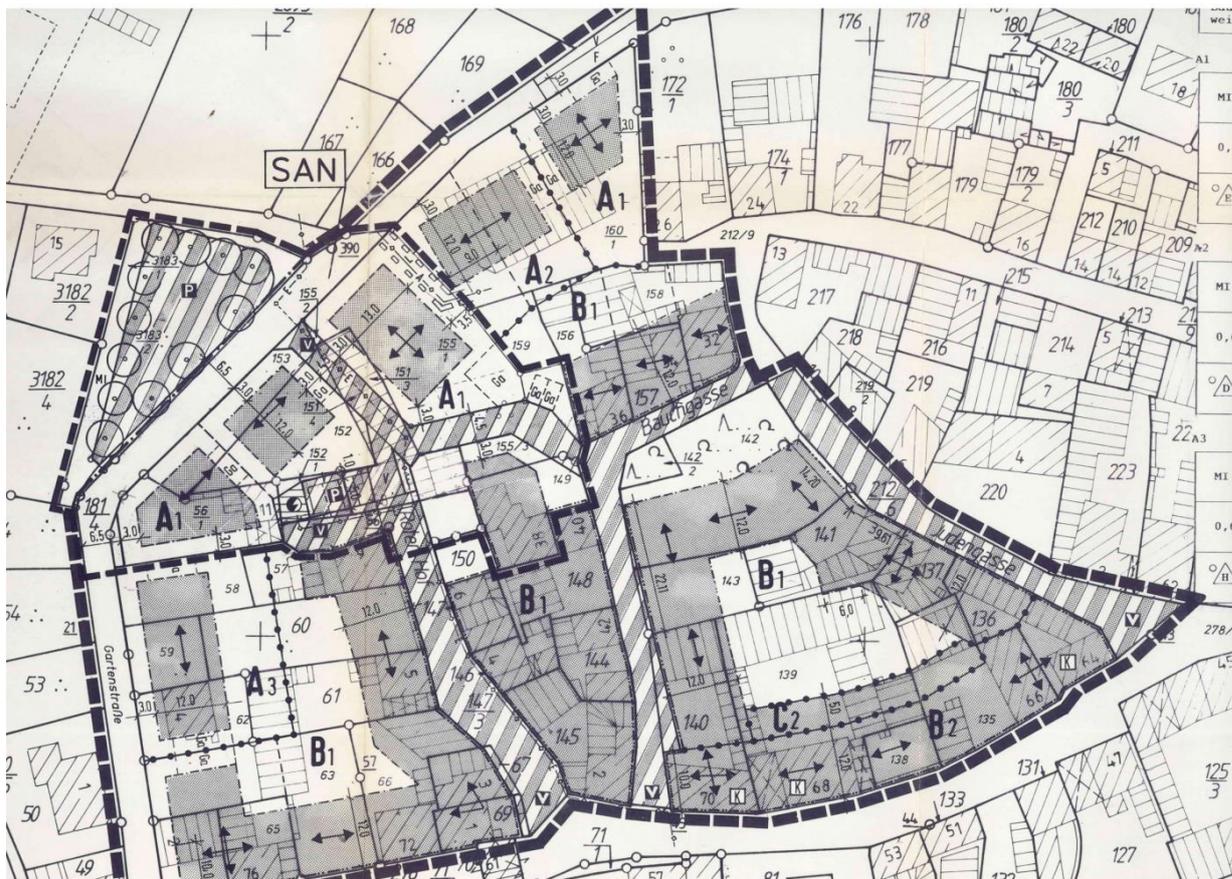


Abbildung 9: Bebauungsplanes „Alter Ortskern I – Änderung II“ (Quelle: Verbandsgemeinde Göllheim)

Durch die Änderung des Plans wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wurde vor allem der ruhende Verkehr im Norden neu geordnet. Es ist nun nicht mehr vorgesehen, dass im Seitenraum entlang der Verbindungsstraße zwischen Bauchgasse und Gartenstraße geparkt wird, was dazu führt, dass in diesem Bereich mehr Platz für Bebauung zur Verfügung steht. Zusätzliche Parkstände wurden im Nordwesten durch eine Erweiterung des dortigen Parkplatzes geschaffen.



Abbildung 10: links: Ausschnitt „Bebauungsplanes „Alter Ortskern I“, rechts: Ausschnitt „Alter Ortskern I – Änderung II“ (Quelle: Verbandsgemeinde Göllheim)

Der Bebauungsplan „Alter Ortskern II“ aus dem Jahr 2000 umfasst den östlichen Teil der Göllheimer Altstadt einschließlich des Hauses Gylnheim und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Steigstraße bzw. die Weedgasse
- im Süden durch die Freiherr-vom-Stein-Straße
- im Osten durch die Weedgasse, wobei im Süden Flurstück Nr. 323/3 in das Bebauungsplangebiet einbezogen wird
- im Westen durch die Dr.-Fritz-Eidt-Straße und die Steigstraße

Dieser Bebauungsplan wurde ebenfalls mit der Absicht aufgestellt, die Entwicklung im Ortskern zu steuern.

Der Plan hat insbesondere zum Ziel:

- zukünftige Neubebauungen anhand abgestufter Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise zu steuern.
- Umnutzungs- und Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Bedeutung des Gebietes als Teil des Ortskerns zu sichern.
- den (ruhenden) Verkehr zu ordnen.
- die Freiraumqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

II VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN IM RAHMEN DES FÖRDERPROGRAMMS „STADTUMBAU“

1 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Der Ortsgemeinderat hat am 10.10.2017 für einen Teil des Ortskerns (siehe Lageplan) die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen.

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

Die Vorbereitenden Untersuchungen liefern Erkenntnisse zu den wesentlichen Fragestellungen hinsichtlich der sozialen, wirtschaftlichen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge.

Auf der Basis der Vorbereitenden Untersuchungen, die eine intensive Einbeziehung der Öffentlichkeit im Untersuchungsgebiet und darüber hinaus beinhalten, werden Zielvorstellungen zu den verschiedenen städtebaulichen Themenfeldern zur Entwicklung des innerörtlichen Bereichs von Göllheim erarbeitet.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Bürgern Änderungen hinsichtlich der Abgrenzung des Untersuchungs- und späteren Förder- bzw. Sanierungsgebietes angeregt.

Zum einen wurde angeregt, das Gebiet im Südosten (Wormser Straße) um zwei Grundstücke zu erweitern. Damit könnte ein sanierungsbedürftiges und ortsbildprägendes Gebäude im Ortseingangsbereich einbezogen und mit Fördermitteln aufgewertet werden. Der Gemeinderat teilte diese Auffassung und beschloss nach Abstimmung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD), das Untersuchungsgebiet in diesem Bereich zu erweitern. Öffentliche Maßnahmen sind hier nicht erforderlich. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind unter Pos. 3.1.1 Mittel zur Förderung privater Sanierungsmaßnahmen enthalten.

Eine andere Eingabe von Grundstückseigentümern im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hatte die Zielsetzung, drei Grundstücke aus dem Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen bzw. einem späteren Förder- bzw. Sanierungsgebiet herauszunehmen (vgl. Abb. 13, in blau hinterlegte Fläche). Begründet wurde dies damit, dass hier aktuell keine städtebaulichen Missstände vorliegen und für ein derzeit unbebautes Grundstück bereits eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses vorliege.

Der Gemeinderat hat sich nach eingehender Beratung dazu entschlossen, die betreffenden Grundstücke im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen sowie in einem noch abzugrenzenden Förder- bzw. Sanierungsgebiet zu belassen. Aus der Einbeziehung in ein späteres Förder- bzw. Sanierungsgebiet entstehen den Eigentümern nach Auffassung des Gemeinderates keine Nachteile. Vielmehr werden ggf. Fördermöglichkeiten für die spätere Modernisierung / Sanierung bereits bestehender Bausubstanz eröffnet.



Abbildung 12: Untersuchungsgebiet (März 2017) (Quelle: WSW & Partner)

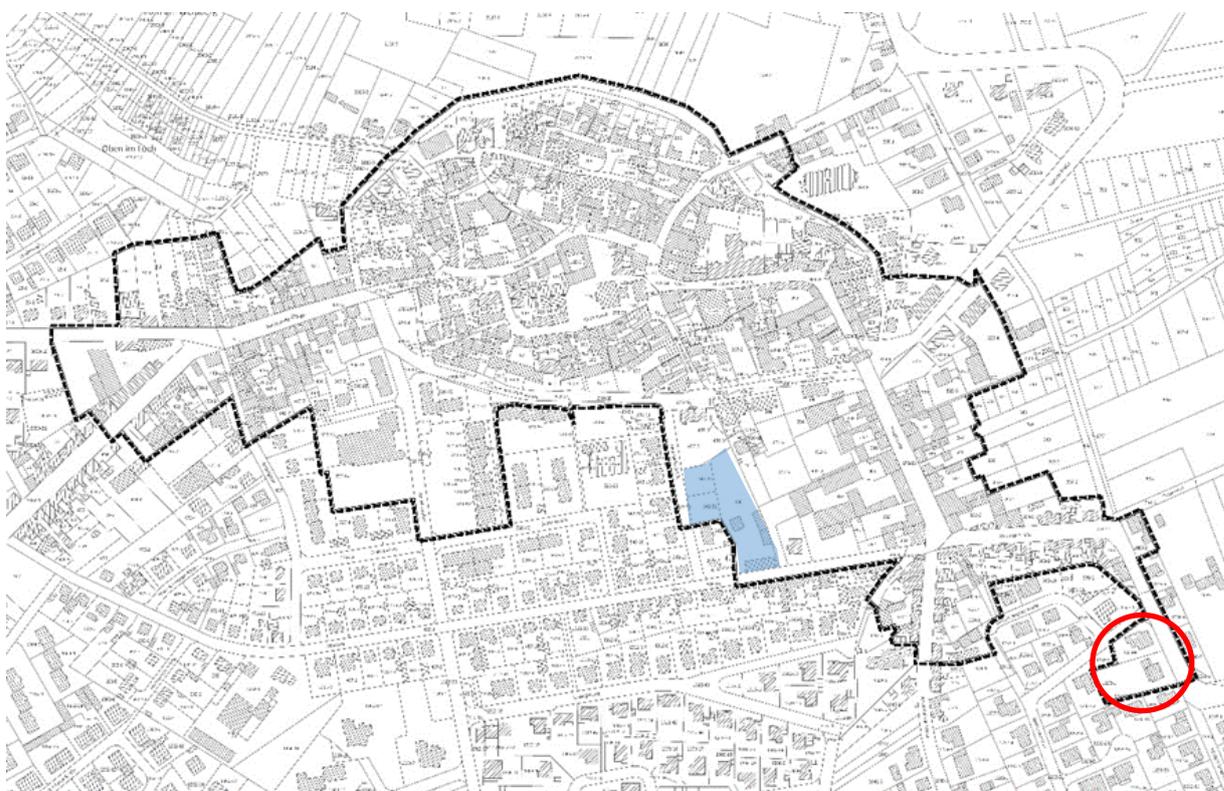


Abbildung 13: Untersuchungsgebiet mit Erweiterung (roter Kreis) im Südosten (Januar 2019) (Quelle: WSW & Partner)

2 METHODIK – GRUNDLAGEN

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

1. Planerische Bestandsaufnahmen und -analysen⁹
2. Bürgerbefragung mittels Fragebogen¹⁰
3. Öffentlichkeitsarbeit / Arbeitsgruppen¹¹
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange¹²
5. Auswertung vorhandener Gutachten, Analysen, Entwicklungskonzepte

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

Neben einer umfangreichen Befragung¹³ der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet und einer Informations- und Auftaktveranstaltung fanden mehrere moderierte Bürgerwerkstätten zu verschiedenen Einzelthemen des Stadtumbaus statt.

⁹ Planungsbüro WSW & Partner, Kaiserslautern 2017

¹⁰ S.o.

¹¹ S.o.

¹² Vgl. Kap. 5.3

¹³ Fragebogen im Anhang

3 BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION

3.1 Städtebauliche Strukturdaten

3.1.1 Bauzustand / Sanierungsbedarf

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

Grundsätzlich weist das Plangebiet eine Bau- und Nutzungsstruktur auf, die eine funktionsfähige Mischung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Unverträgliche Gemengelagen sind nicht vorhanden.

Der Zustand der Gebäude wurde im Zeitraum Juni 2017 durch Ortsbegehungen durch einen sachverständigen Architekten nach äußerer Inaugenscheinnahme ermittelt. Die Rückkopplung der Ergebnisse mit Ortskundigen, der Ortsgemeinde sowie Angaben von Hauseigentümern / Mietern im Rahmen der Bürgerbefragung¹⁴ bestätigte die Ergebnisse weitgehend, teilweise wurde erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auch bei Gebäuden / Anwesen attestiert, die sich - nach äußerem Anschein - in noch gutem Zustand befinden. Die Ergebnisse wurden im Plan „Gebäudezustand“ aktualisiert. Da eine Begutachtung des Gebäudeinneren, insbesondere hinsichtlich einer zeitgemäßen Gebäudeausstattung, Grundrissorganisation und/oder technischer Infrastruktur jedoch letztlich nicht vorgenommen werden konnte, ist hier ggf. zusätzlich mit weiterem Modernisierungsbedarf zu rechnen.

Gebäudezustand

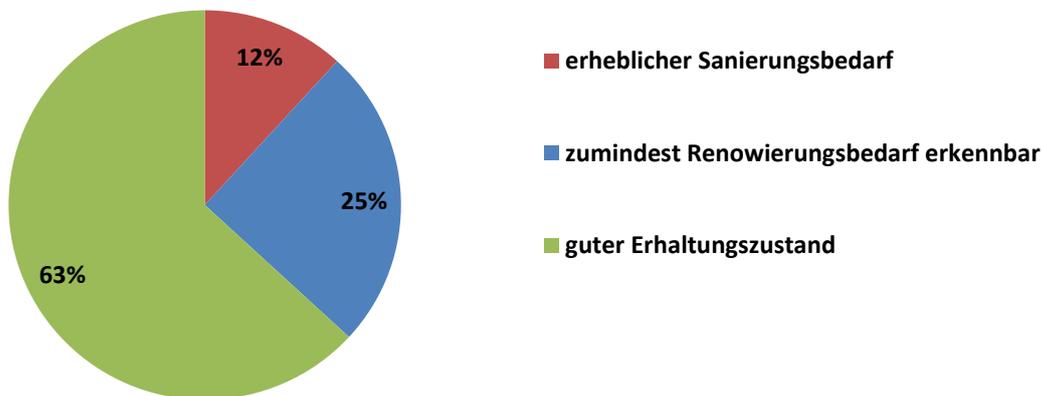


Abbildung 14: Anteile der sanierungsbedürftigen Gebäude im Untersuchungsgebiet, Bestandsaufnahme (100% = ca. 330 Gebäude)
(WSW & Partner, Eigene Darstellung)

¹⁴ Befragung von Eigentümern / Mietern im Untersuchungsgebiet zu bereits durchgeführten und beabsichtigten privaten Sanierungsmaßnahmen. Durchgeführt durch: Ortsgemeinde Göllheim und WSW & Partner, Kaiserslautern (Oktober/November 2017)



Bilder: Gebäude mit Sanierungsbedarf (Quelle: WSW & Partner)



Bilder: Gebäude mit Sanierungsbedarf (Quelle: WSW & Partner)



Bilder: Details Sanierungsbedarf (Quelle: WSW & Partner)

Insgesamt wird die Modernisierung des Gebäudebestands auch seitens der Bürger als eines der vorrangigsten Handlungsfelder wahrgenommen. Im Detail werden sowohl Maßnahmen an der Fassade und am Dach als auch weitere Maßnahmen als erforderlich erachtet.

Gibt es etwas in der Innenstadt, das Sie als problematisch empfinden, das Ihnen fehlt oder das Sie gerne ändern würden? - Ja, Folgendes müsste aus meiner Sicht verändert werden...

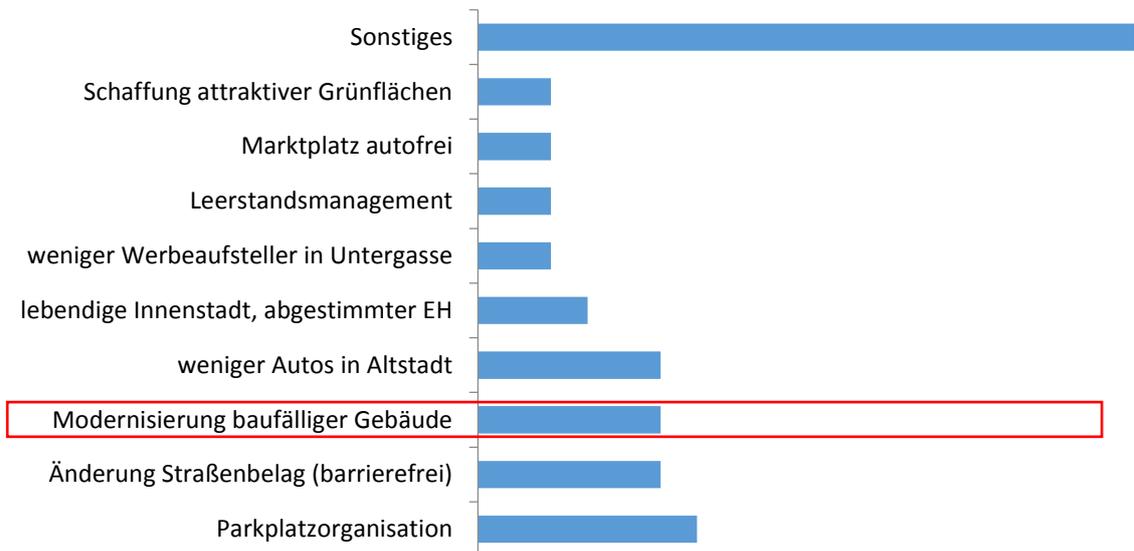


Abbildung 16: Auswertung Bürgerbefragung: „Was fehlt im Stadtkern?“¹⁶ - Modernisierung baufälliger Gebäude (WSW & Partner; Eigene Darstellung)

Welche Art von Maßnahmen halten Sie für notwendig, vorstellbar oder wünschenswert?

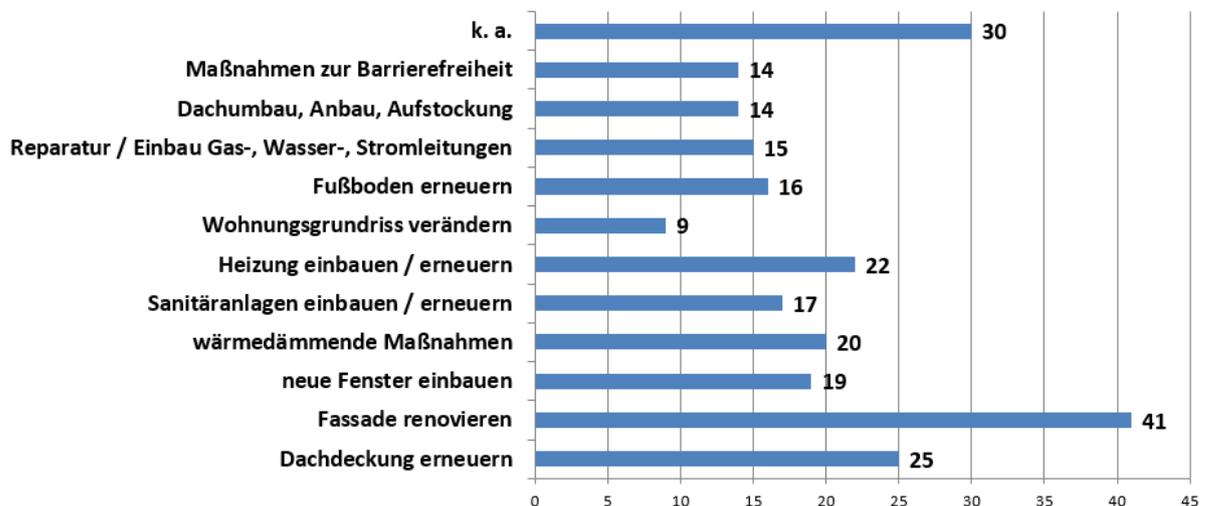


Abbildung 17: Ergebnis der Bürgerbefragung - Schwerpunkte privater Sanierungsmaßnahmen nach Gewerken¹⁷ (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

¹⁶ Bezogen auf die Rückläufe (ca. 157 Fragebögen) aus der Bürgerbefragung
Auswertung der Bürgerbefragung durch WSW & Partner, Kaiserslautern Oktober / November 2017

¹⁷ Rücklauf: 157 Fragebögen, Mehrfachnennungen möglich (siehe Fragebogen Seite 1 im Anhang)

Die über die Befragung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ermittelten Eigentumsverhältnisse ergab 78 % Eigentümer- und 19 % Mieterhaushalte im Untersuchungsgebiet. Insofern bestehen günstige Voraussetzungen, für ein privates Engagement im Rahmen der Förderungsmöglichkeiten im „Stadtumbau“.

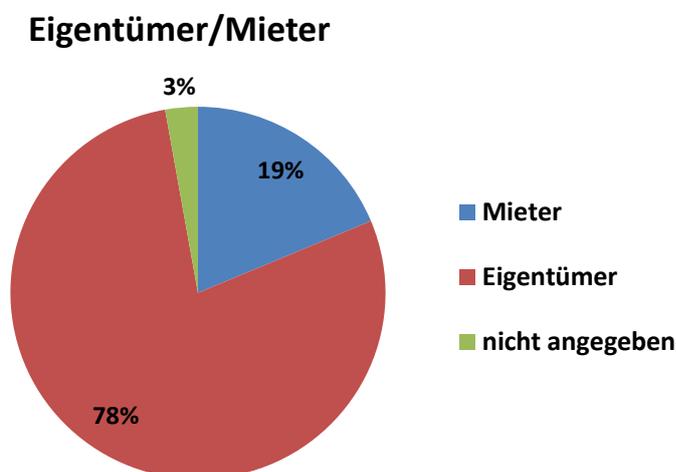


Abbildung 18: Anteile der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet¹⁸ (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

3.1.2 Bauliche Dichte

Der Überbauungsgrad der Grundstücke (Grundflächenzahl GRZ)¹⁹ bewegt sich in der Regel im Bereich von 0,3 bis 0,8, wobei im Falle eines Gebäudes, das am alten Marktplatz steht und keinerlei Freiflächen aufweist, ein Wert von 1,0 erreicht wird. Über 90 % der überbauten Fläche weisen eine Grundflächenzahl von 0,6 und kleiner auf. Da der Geltungsbereich dem Charakter eines Mischgebietes (nach § 6 BauNVO) entspricht, für welche die Baunutzungsverordnung eine Obergrenze der Grundflächenzahl bei 0,6 festsetzt (nach § 17 BauNVO), ist das Verhältnis von überbauter Fläche des Grundstücks zur Gesamtgrundstücksfläche im regulären Bereich.

Die höchsten baulichen Dichten finden sich erwartungsgemäß im alten Ortskern. Die Bebauung rund um den alten Marktplatz sowie das im Norden angrenzende Quartier östlich der Lebergasse (begrenzt von Hauptstraße, Lebergasse, Bauchgasse und Steigstraße) sind besonders dicht bebaut. Des Weiteren ist auf die relativ kleinteilige und ebenfalls sehr dichte Bebauung an der Einmündung Hauptstraße / Weedgasse sowie am Heyerweg hinzuweisen.

Grundsätzlich konzentrieren sich hohe Baudichten im weiteren Umfeld des alten Marktplatzes und östlich daran anschließend zwischen Hauptstraße und Weedgasse. Zum Teil sind diese Grundstücke (nahezu) vollständig mit Wohngebäuden bzw. Nebengebäuden (Schuppen, Garagen, Scheunen) überbaut.

¹⁸ Bezogen auf die Rückläufe (100% = ca. 157 Fragebögen) aus der Bürgerbefragung

¹⁹ Die Grundflächenzahl GRZ bezeichnet das Verhältnis von überbauter Fläche des Grundstücks zur Gesamtgrundstücksfläche

Private Grünflächen fehlen insbesondere rund um den alten Marktplatz und in den unmittelbar nördlich von diesen liegenden Grundstücken, während z.B. die Südgrundstücke entlang der Berggasse im rückwärtigen Bereich über Gärten verfügen. Es sind nördlich des Markplatzes insgesamt fast keine öffentlichen Freiflächen zu finden.

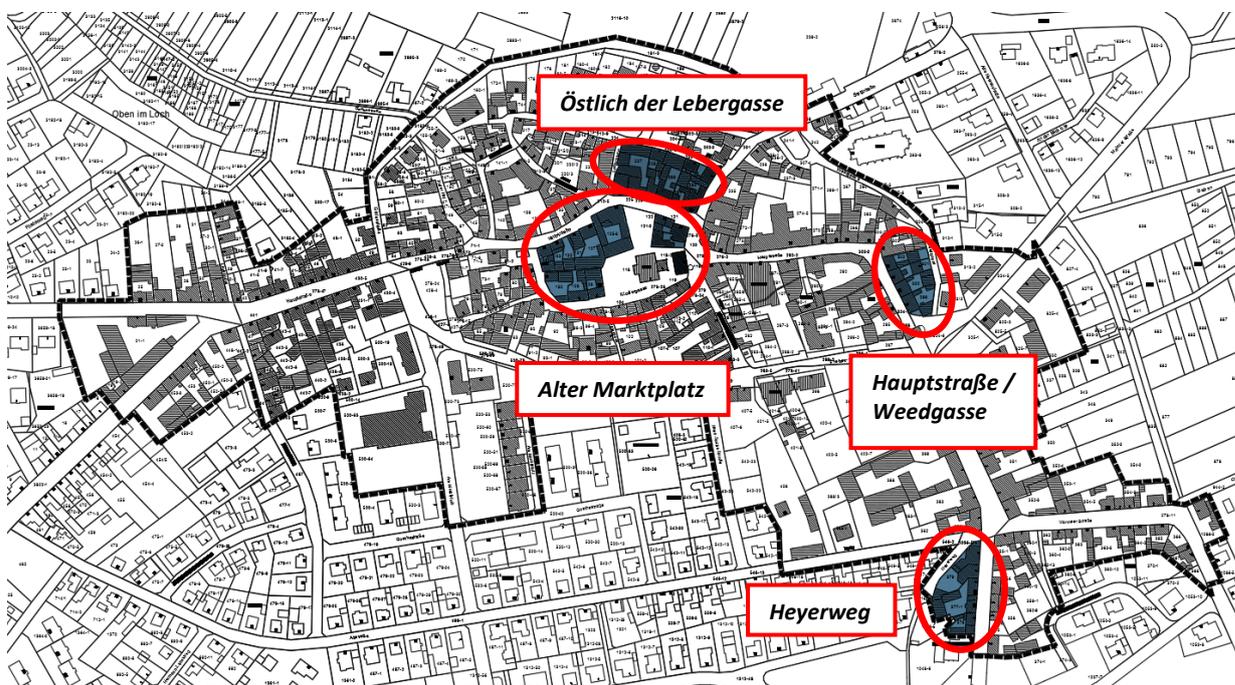


Abbildung 19: Quartiersweise bauliche Dichte im Untersuchungsgebiet, GRZ höher als 0,6 (Plan „Bauliche Dichte“ im Anhang)



Abbildung 20: Quartiersweise bauliche Dichte im Untersuchungsgebiet, GRZ höher als 0,5 (Plan „Bauliche Dichte“ im Anhang)

Neben der Verbesserung der privaten Freiflächensituation wird es ein Ziel der Ortskernentwicklung sein, durch städtebauliche Neuordnung einzelner Bereiche auch zu Verbesserungen hinsichtlich der privaten und öffentlichen Parkplatzsituation zu gelangen. Dazu sind neben der Betrachtung hoch verdichteter Bereiche auch solche Gebiete besonders zu prüfen, in denen eine Vielzahl unter- und nicht mehr genutzter Nebengebäude in teilweise sehr schlechtem baulichem Zustand vorhanden ist. Neben der Freilegung von Grundstücken oder Teilbereichen sind auch Neuordnungen von Grundstückszuschnitten zu erwägen um z. B. Erschließungssituationen zu verbessern.

3.2 Grün- und Freiflächensituation

Öffentliche Freibereiche im Ortskern, wie Grünflächen und Plätze, tragen als städtebaulich und funktional bedeutende Potentiale zur Belebung und zur Aufenthaltsqualität im Ortskern bei. Nicht zuletzt bieten sie auch Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien für Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Altersgruppen sowie für Senioren.

Nördlich des Marktplatzes, wo eine hohe Baudichte vorherrscht, besteht ein Defizit an privaten Grün- und Freibereichen. Insbesondere entlang von Bauchgasse und nördlich der Judengasse sind fast keine privaten Grünflächen vorhanden. Öffentliche Freiflächen finden sich nördlich des Marktplatzes innerhalb des Untersuchungsgebiets ohnehin kaum oder es handelt sich wie bei Hausnummer 4 in der Judengasse um einen öffentlichen Parkplatz.

Es bedarf in Anbetracht der Bedeutung der Freiflächen zudem einer Sensibilisierung der Eigentümer, nicht zuletzt in Bezug auf die qualitative Aufwertung der Flächen.



Bilder: Gestaltungsbedarf privater Grünflächen (Quelle: WSW & Partner)

Im Untersuchungsgebiet bildet historisch gesehen der alte Marktplatz die zentrale Freifläche. Da die Fläche aufgrund der umliegenden Bebauung jedoch vergleichsweise klein ist und im Übrigen als Parkplatz genutzt wird, wird dieser seiner Bedeutung jedoch heute kaum mehr gerecht. Der neue Marktplatz ist weiter südwestlich situiert.

Mit dem „Garten der Begegnung“ gibt es zwischen der Verbandsgemeindeverwaltung, der Kulturscheune „Behlen“ und dem „Uhl’schen Haus“ eine ansprechend gestaltete Grünfläche in zentraler Lage

mit bedeutendem Erweiterungs- und Ergänzungspotenzial. Der unmittelbare Vorplatz vor der Kulturscheune soll in ein Gesamtkonzept als Veranstaltungsfläche einbezogen werden.

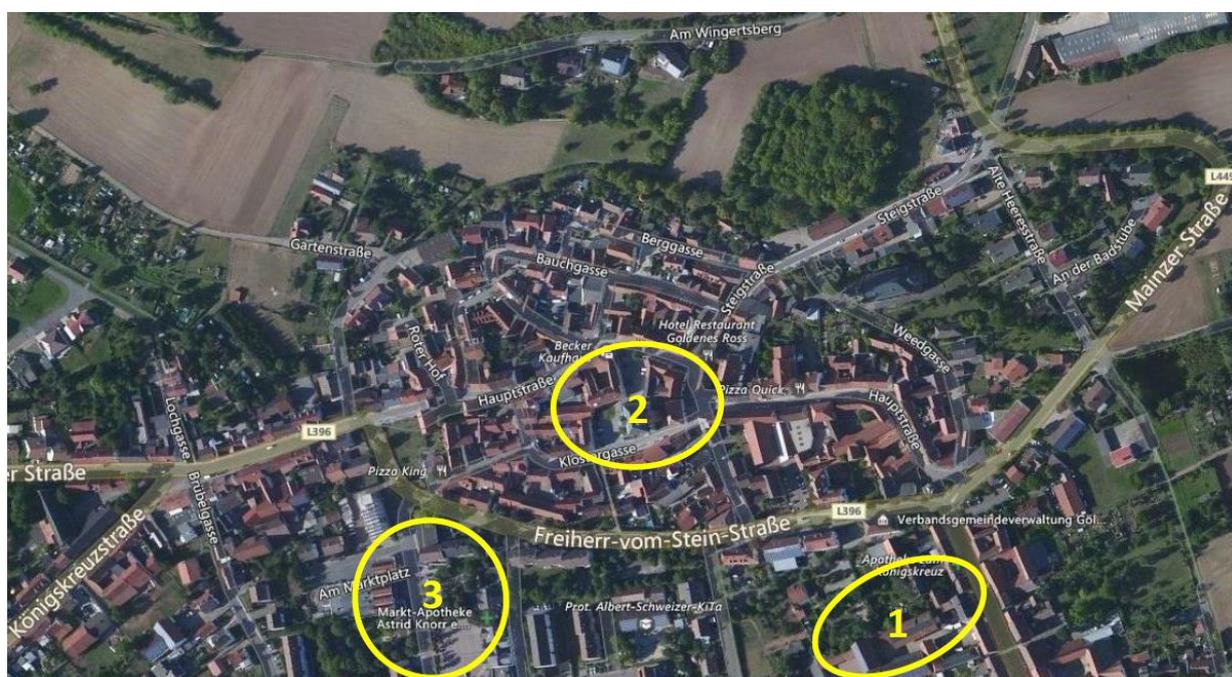


Abbildung 21: Lage vom alten Marktplatz (2), neuen Marktplatz (3) und dem Garten der Begegnung (1) im Untersuchungsgebiet (Quelle: Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung“, Ortsgemeinde Göllheim)



Bilder: Neuer Marktplatz (Quelle: WSW & Partner)



Bilder: Garten der Begegnung (links) / Vorplatz „Scheune Behlen“ (ganz rechts) (Quelle: WSW & Partner)

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität des alten Marktplatzes sollten Bemühungen unterstützt werden, eine Nachnutzung für das ehemalige Kaufhaus Becker, Hauptstraße 45 (in Privatbesitz) zu finden. Der Platzbereich selbst soll mit Sitzgelegenheiten und kleineren Pflanzbeeten aufgewertet werden. Zudem sollte die fußläufige Vernetzung der städtischen Freiflächen verbessert werden.

3.3 Ortsbild

Das Ortsbild wird wesentlich durch das Vorhandensein von Wohngebäuden mit z.T. großen Nebengebäuden (Hofgebäude) geprägt. Es finden sich daneben einige ortsbildprägende Ensembles wie beispielsweise die protestantische Pfarrkirche zusammen mit dem historischen Rathaus und weitere repräsentative Gebäude.

Denkmalzonen bestehen entlang des östlichsten Abschnitts der Hauptstraße („Hauptstraße Osten“) sowie südlich der Hauptstraße rund um den alten Marktplatz. Positiv ortsbildprägende Gebäude finden sich neben diesen Bereichen zudem in den Gassen nördlich des alten Marktplatzes und entlang der Hauptstraße im Westen („Hauptstraße Westen“). Insofern verteilen sie sich über das gesamte Untersuchungsgebiet.

Modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftige und leerstehende Gebäude, welche das Stadtbild negativ prägen, finden sich grundsätzlich ebenfalls nahezu im gesamten Untersuchungsgebiet (vgl. Abschnitt 3.1.1). Überschneidungen zwischen positiv ortsbildprägenden Gebäuden und sanierungsbedürftigen Gebäuden bilden insbesondere die Bereiche „Hauptstraße Westen“, „Hauptstraße Osten“ sowie die Gassen im Norden.

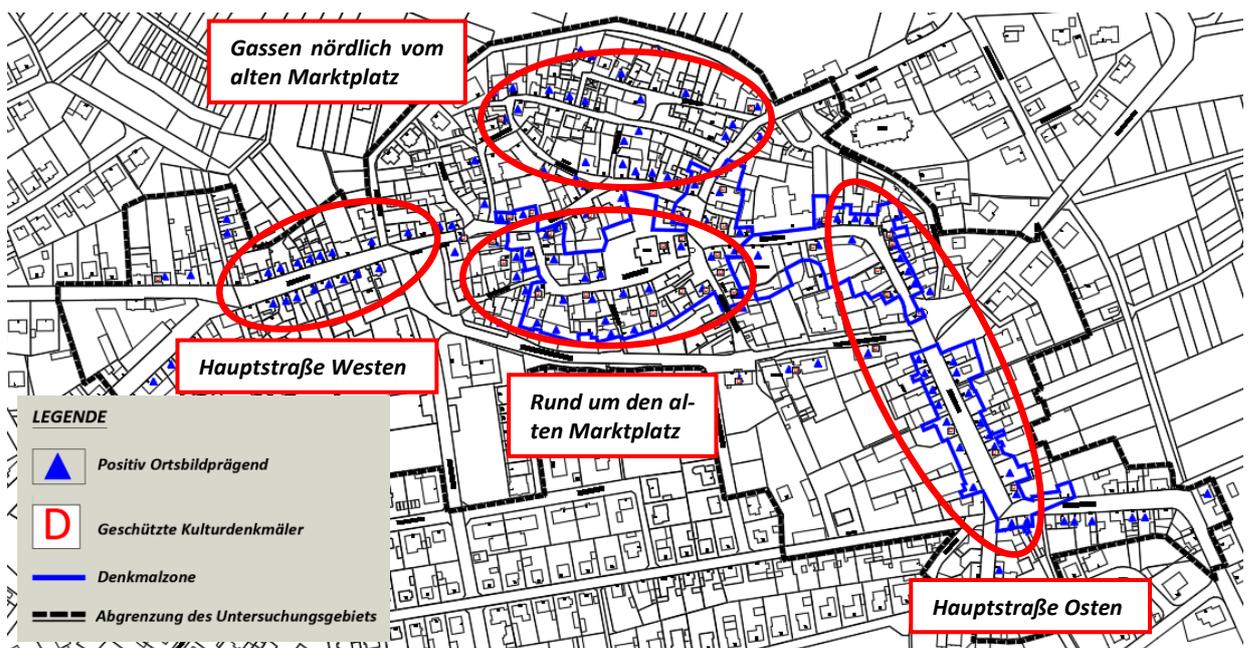


Abbildung 22: Schwerpunktbereiche mit stadtbildprägender Bausubstanz (Plan „Gebäudezustand“ im Anhang)

Wichtige stadtbildprägende Schwerpunktbereiche des Untersuchungsgebietes sind:

1 Hauptstraße: westlicher Teil

Der im Westen des Untersuchungsgebiets befindliche Abschnitt der Hauptstraße bis zum Dreisener Tor mit seiner überwiegend geschlossenen Wohnbebauung stellt für den aus dieser Richtung kommenden Verkehr den Eingangsbereich zum Ortskern dar. Die positiv das ortsbildprägende Wirkung des Ensembles wird durch den teils erheblichen Sanierungsbedarf einiger Gebäude beeinträchtigt. Aufgrund der

Lage an der Hauptstraße besteht zudem zumindest im Westen bis zum Beginn des verkehrsberuhigten Bereichs eine vergleichsweise hohe Verkehrsbelastung.



Bilder: Westlicher Bereich der Hauptstraße (Quelle: WSW & Partner)

2 Hauptstraße: östlicher Teil

Ähnlich wie der vorherige Schwerpunktbereich stellt der östliche Abschnitt der Hauptstraße einen Eingangsbereich zum Ortskern dar. Es finden sich zwei aufeinanderfolgende Denkmalzonen, verbunden durch das Kerzenheimer Tor, mit einer Vielzahl ortsbildprägenden und z.T. individuell unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden. Auch hier weist eine nicht unerhebliche Anzahl der Gebäude einen z.T. hohen Sanierungsbedarf auf, wobei sich diese im Süden konzentrieren. Im Frühsommer 2019 wurde das Anwesen Hauptstr. 34 durch einen Brand weitgehend zerstört. Die ortsbildadäquate Schließung / Wiederherstellung der entstandenen Baulücke ist ein zentrales Anliegen der künftigen Ortskernentwicklung.

Weiter in Ortskernnähe wird der positive Eindruck in der Blickachse zur Kirche bzw. Kerzenheimer Tor vor allem durch den schlechten baulichen Zustand eines Hofgebäudes gestört, das aufgrund seiner Ecklage und seiner Dimensionierung einen starken Einfluss auf den Gebietscharakter ausübt. Hier dominiert stark verdichtete Bebauung des 17.-19. Jh. mit Fachwerkhäusern bzw. Massivbauten (überwiegend mit Toreinfahrten).

Das Haus Gylnheim (Gemeindehaus) oder auch das Anwesen Vogt sind Teil dieses Ensembles. Südlich des Kerzenheimer Tors herrscht dagegen einheitliche Bebauung des 19. Jh. mit meist traufständigen (ehemals) bäuerlichen Anwesen vor. In beiden Teilbereichen finden sich vereinzelt leerstehende Gebäude.



Bilder: Östlicher Bereich der Hauptstraße (Quelle: WSW & Partner)



Bilder: Östlicher Bereich der Hauptstraße, Gebäude mit Sanierungsbedarf (Quelle: WSW & Partner)

3 Rund um den alten Marktplatz

Das Gebiet rund um den alten Marktplatz ist Standort einiger ortsteilprägender Gebäude. Der Gebäudenzustand ist verglichen mit dem übrigen Gebiet positiver zu beurteilen. Nur der Einmündungsbereich Hintergasse / Freiherr-vom-Stein-Straße stellt eine Ausnahme dar. Ein Großteil der Gebäude ist Teil der Denkmalzone rund um den Marktplatz. Direkt auf dem Marktplatz ist vor allem die protestantische Pfarrkirche zu nennen, deren Kirchturm weithin sichtbar ist. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem unter anderem das historische Rathaus sowie das ehemalige Kaufhaus Becker, das seit einiger Zeit leer steht und insofern nicht zur Belebung des Platzes beiträgt. Zur Aufwertung des Marktplatzes sind Anstrengungen für eine adäquate Folgenutzung erforderlich. Entlang der Hauptstraße in der Nähe des Marktplatzes finden sich weitere ortsbildprägende Gebäude wie das „Haus Groß“, ein spätklassizistisches Wohnhaus oder das „Haus Zimmermann“.



Bilder: Bebauung unmittelbar am alten Marktplatz (Quelle: WSW & Partner)



Bilder: Ortsbildprägende Bebauung entlang der Hauptstraße nahe des alten Marktplatzes (Quelle: WSW & Partner)



Bilder: Sanierungsbedürftige Bebauung im Bereich Hintergasse / Freiherr-von-Stein-Straße (Quelle: WSW & Partner)

4 Gassen nördlich vom alten Marktplatz

Nördlich der Hauptstraße gegenüber des alten Marktplatzes stehen einige Gebäude, die als ortsbildprägend einzustufen sind und zudem einen Schwerpunkt von Handel- und Gewerbe darstellen. Ansonsten dient das Gebiet vor allem dem Wohnen und ist vorwiegend durch enge Gassen und eine kleinteilige Baustruktur mit hohem Überbauungsgrad durch Haupt- und Nebengebäude gekennzeichnet. Viele der Gebäude weisen einen zumindest geringen oder sogar hohen Sanierungsbedarf auf.

Hinter dem Grundstück von Berggasse 14 ist der Ulrichsturm, ein Rundturm der ehemaligen Ortsbefestigung, erkennbar, der aber nicht direkt von der Berggasse zugänglich ist. Auch im Bereich der Gassen finden sich vereinzelt Gebäude mit ortsbildprägender Wirkung.



Bilder: Positiv ortsbildprägende Gebäude entlang der Hauptstraße (Quelle: WSW & Partner)



Bilder: Weitere ortsbildprägende Gebäude / Bauwerke, rechts: „Ulrichsturm“ (Quelle: WSW & Partner)



Bilder: Gebäude mit (erheblichem) Sanierungsbedarf (Quelle: WSW & Partner)

3.4 Denkmalschutz

Im gesamten Ort befinden sich insgesamt 45 denkmalgeschützte Objekte, die im Verzeichnis der Kulturdenkmäler Donnersbergkreis²⁰ gelistet sind. Die ganz überwiegende Anzahl der Denkmäler (42 Objekte) liegen im Untersuchungsgebiet, schwerpunktmäßig entlang der Hauptstraße.

Im Untersuchungsgebiet sind folgende denkmalgeschützte Objekte kartiert:

Straße	Bezeichnung Denkmal
Denkmalzone	Ortskern Klostergasse, Steingasse, Hauptstraße 35, 37, 39, 41, 44, 46/48, 50, 51, 53, 57, 68, 70, Steigstraße 2 und 4, Dr.-Fritz-Eidt-Straße 1, 2, 4 und 6: historisch gewachsener Baubestand des 17.-19. Jh. mit prot. Kirche und Rathaus sowie unterschiedlichen landschaftstypischen Haus- und Hofformen im Erscheinungsbild um 1900
Prot. Pfarrkirche	Klostergasse 2: spätgotischer Chorturm, 14. Jh., Obergeschoss und Haube um 1765/70, spätbarocker Saalbau, 1765, Arch. wohl Johann Friedrich von Sckell; Sauer-Orgel von 1880 mit bauzeitlichem Rokoko-Prospekt von Johann Georg Geib, Saarbrücken
Bauchgasse	Bauchgasse 32: barockes Eckwohnhaus, tlw. Fachwerk, 1. Hälfte 18. Jh., Umbau bez. 1801, Toranlage, Ökonomie 1912 erneuert; straßenbildprägend
Berggasse	(hinter) Berggasse 14: "Ulrichsturm", dreigeschossiger Rundturm der spätmittelalterlichen Ortsbefestigung, frühes 15. Jh.(?)
Dr.-Fritz-Eidt-Straße	Dr.-Fritz-Eidt-Straße 3: klassizistisches Wirtschaftsgebäude mit kreuzgewölbtem Stall, um 1850
	Dr.-Fritz-Eidt-Straße 6: Hakenhof; barockes Eckwohnhaus, tlw. Fachwerk (verputzt), 1. Hälfte 18. Jh.; straßenbildprägend
Dreisener Straße	Dreisener Straße 8: ehem. Distriktkrankenhaus, Putzbau, 1875 als Wohnhaus erbaut, Umbau 1885, Hofeinfahrt; straßenbildprägend
	Dreisener Straße 38: ehem. Forstamtsassessorengebäude, landhausartige Villa, Hofeinfahrt, Schuppen mit Krüppelwalmdach, 1907, Arch. A. Köhler, Kaiserslautern
Freiherr-vom-Stein-Straße	Freiherr-vom-Stein-Straße 1: ehem. Schulhaus, heute Verbandsgemeindeverwaltung, stattlicher spätklassizistischer Walmdachbau, um 1840; ortsbildprägend
	(bei) Freiherr-vom-Stein-Straße 5: spätrömischer Sarkophag, 1. Hälfte 4. Jh.

²⁰ Vgl. <http://denkmallisten.gdke-rlp.de/Donnersbergkreis.pdf>

Straße	Bezeichnung Denkmal
	Freiherr-vom-Stein-Straße 9/11: Post- und ehem. Gendarmeriegebäude (mit Posthalterwohnung), Krüppelwalmdachbau, Heimatstil mit neoklassizistischen Motiven, 1926, Arch. Eugen Dick, Kirchheimbolanden; straßenbildprägend
Hauptstraße	Hauptstraße 2: Vierendeithof; spätklassizistisches Eckwohnhaus (modern verkleidet), bez. 1835, Hofeinfahrt, Wirtschaftsgebäude 19. Jh.
	Hauptstraße 6: prot. Pfarrhaus, hoheitlicher spätklassizistischer Putzbau, 1829/30, Arch. Johann Schmeisser, Göllheim
	Hauptstraße 7: sog. Uhlsches Haus, seit 1980 Heimatmuseum, repräsentativer gründerzeitlicher Mansarddachbau, bez. 1898; Ausstattung
	Hauptstraße 17: Kerzenheimer Tor, dreiteiliger Rokoko-Putzbau, bez. 1776, Arch. wohl Johann Jost Sebastian, Dreisen
	Hauptstraße 19: Hakenhof; barockes Wohnhaus, tlw. Fachwerk, wohl 17. oder frühes 18. Jh., Scheune, tlw. Fachwerk, bez. 1757; straßenbildprägend
	Hauptstraße 21: Dreiseithof, 17.-19. Jh.; barockes Wohnhaus, tlw. Fachwerk (verputzt), späteres 17. Jh., Toranlage bez. 1802, Krüppelwalmdachscheune, tlw. Fachwerk, 17. Jh. (?), am Stall (2. Hälfte 19. Jh.) Spolie, bez. 1731
	Hauptstraße 25: Hofanlage; stattliches spätklassizistisches Wohnhaus mit Walmdach, 1892, überdachte Toreinfahrt, Wohnstalltrakt, tlw. Fachwerk, im Kern 18. Jh. (?), Ökonomie 19. Jh. 15. Aug. 2017
	Hauptstraße 26: Hofanlage; barockes Wohnhaus mit Zierfachwerk, 1712(?)
	Hauptstraße 28: Hofanlage; spätbarocker Mansardwalmdachbau, wohl um 1770; straßenbildprägend
	Hauptstraße 38: barockes Torfahrthaus, tlw. Zierfachwerk, 18. Jh.
	Hauptstraße 39: Rathaus, frühklassizistischer Mansardwalmdachbau, bez. 1786, Arch. Johann Jost Sebastian, Dreisen; ortsbildprägend; auf dem Vorplatz klassizistischer Laufbrunnen, um 1830/40
	Hauptstraße 41: Wohn- und Geschäftshaus; spätklassizistischer Walmdachbau, bez. 1847
	Hauptstraße 46/48: dreiteilige Gruppe barocker Wohnhäuser, tlw. Fachwerk, 1. Hälfte 18. Jh., Nr. 48 bez. 1723; straßenbildprägend
	Hauptstraße 47: spätbarockes Wohnhaus, tlw. Fachwerk, abgewalmtes Mansarddach, Torfahrt bez. 1778; Ausstattung
	(an) Hauptstraße 50: ehem. Hofportal, barocker Rahmen mit zweiflügeligem Türblatt, bez. 1700
	Hauptstraße 51: Fachwerkhaus, tlw. massiv, wohl 17. Jh.
	(gegenüber) Hauptstraße 59: Kriegerdenkmal 1914/18, Reiter über hohem Sockel, 1932, Arch. Walther Perron, Frankenthal; platzbildprägend
	Hauptstraße 59: sog. Haus Zimmermann, barocker Krüppelwalmdachbau, Fachwerkobergeschoss, wohl gegen Ende 17. Jh., zwei Seitenflügel, wohl 18. Jh.; platzbildprägend
	Hauptstraße 61: Dreisener Tor, zierlicher Mansardwalmdachbau, Spätrokoko, bez. 1781, Arch. Johann Jost Sebastian, Dreisen
	Hauptstraße 64: Wohn- und Geschäftshaus, 1. Hälfte 19. Jh., Ladenarkaden um 1930 (?), Wirtschaftsgebäude (Judengasse) mit Fachwerkspeicher und Torfahrt, 18. Jh., straßenbildprägend

Straße	Bezeichnung Denkmal
	Hauptstraße 68: im Kern spätklassizistisches Wohnhaus mit Torfahrt, bez. 1839, Umbau bez. 1906, Gartenlaube 1881
	Hauptstraße 70: Fachwerkhaus, tlw. massiv, frühes 18. Jh.
	Hauptstraße 17, 19-26, 28-38 (Denkmalzone): auf das Kerzenheimer Tor zulaufende, stark verdichtete Bebauung des 17.-19. Jh. mit Fachwerkhäusern bzw. Massivbauten (überwiegend mit Torfahrt)
	Hauptstraße 2-16, Wormser Straße 1, 2, 4 (Denkmalzone): einheitliche Bebauung des 19. Jh. mit meist traufständigen bäuerlichen Anwesen zwischen den Blickpunkten Kerzenheimer Tor und Gasthaus "Zum Weißen Ross"
Klostergasse	Klostergasse 7: Wohnhaus, tlw. Fachwerk, bez. 1743, Hofwand-Eingang bez. 1793, Stall bez. 1774
	Klostergasse 11: Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1796
Steigstraße	Steigstraße 2: Wohn- und Gasthaus auf L-förmigem Grundriss, bez. 1782, Tanzsaal über Torfahrt, 1927; straßenbildprägend 15. Aug. 2017 20
	Steigstraße 4: Dreiseithof, 1. Hälfte 19. Jh.
	Steigstraße 7: kath. Pfarrhaus, spätklassizistisch geprägter Putzbau auf hohem Sockel, 1876-78, Arch. Jacob Hoerner, Kirchheimbolanden; rückwärtige Hofmauer bez. 1776; straßenbildprägend
Wormser Straße	Wormser Straße 1: Vierseithof; spätklassizistisches Eckwohnhaus (modern verkleidet), bez. 1835, Hofeinfahrt, Wirtschaftsgebäude 19. Jh.
	Wormser Straße 2: Gasthaus Zum Weißen Ross, Putzbau mit Kniestock, um 1830, Aufstockung 1870; ortsbildprägend



Bilder: Beispiele denkmalgeschützter Gebäude im Untersuchungsgebiet (Quelle: WSW & Partner)

3.5 Leerstandsproblematik

Im Untersuchungsgebiet gab es derzeit²¹ ca. 17 Leerstände, darunter 5 Ladeneinheiten und 7 Wohngebäude sowie ca. 14 Teilleerstände, fast alle davon entlang der Hauptstraße.

Eine Konzentration gänzlich leerstehender Gebäude lässt sich insbesondere im Osten sowie westlich des Kaufhauses „Becker“ feststellen. Der Abschnitt zwischen den Gebieten ist von Teilleerständen gekennzeichnet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umgebungsnutzungen ergeben sich aus dem Eindruck leerstehender Verkaufsflächen hinter großen Schaufenstern, dies gilt aufgrund seiner zentralen Lage am Marktplatz und der vergleichsweise großen Verkaufsfläche insbesondere für das Kaufhaus Becker.

Auch am neuen Marktplatz findet sich eine große gewerbliche Leerstandsfläche (ehemaliger REWE-Markt), die sich negativ auf den Gesamtcharakter des Gebiets auswirkt. Bei den leerstehenden Wohngebäuden hat z.B. im Falle des Gebäudes an Hauptstraße 23 der Erhaltungszustand negative Auswirkungen auf das nähere Umfeld.

Nachfolgende Bilder dokumentieren die leerstehenden Ladengeschäfte:



Bilder: Leerstehende Einzelhandelsflächen an der Hauptstraße / Beginn Dreisener Straße
(Quelle: WSW & Partner)



Bilder: Leerstehende Einzelhandelsflächen am alten und neuen Marktplatz
(Quelle: WSW & Partner)

Es zeichnet sich eine weitere Zunahme von Leerständen sowohl im gewerblichen Bereich als auch im Wohnungsbereich ab. So wurde aktuell (Juli 2019) das ortsansässige Elektrofachgeschäft geschlossen.

²¹ Stand: Januar / Februar 2018

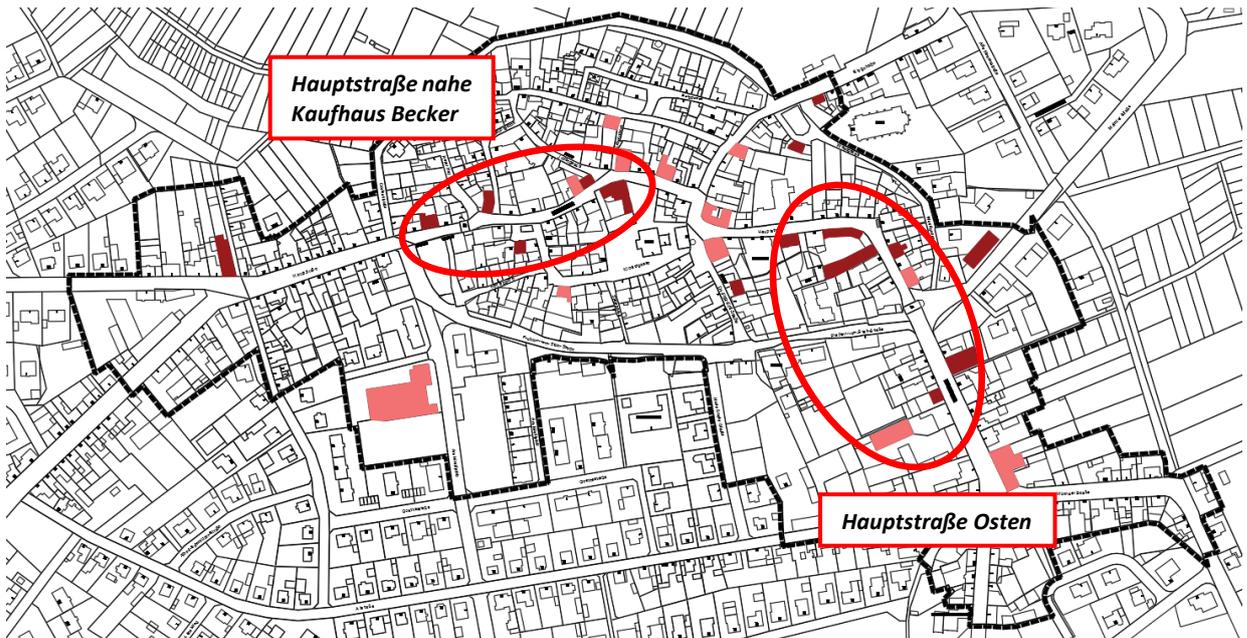


Abbildung 23: Leerstände (dunkelrot) und Teilleerstände (hellrot) im Untersuchungsgebiet (Stand: Januar 2018)²²

Die Bewältigung der Leerstandsproblematik im Bereich „Wohnen“ und „Gewerbe“ wird seitens der Bevölkerung überwiegend als wichtig bis sehr wichtig eingeschätzt.

Wichtigste Aufgaben bei der Entwicklung des Ortskerns

- Bewältigung der Leerstandsproblematik Wohnen -

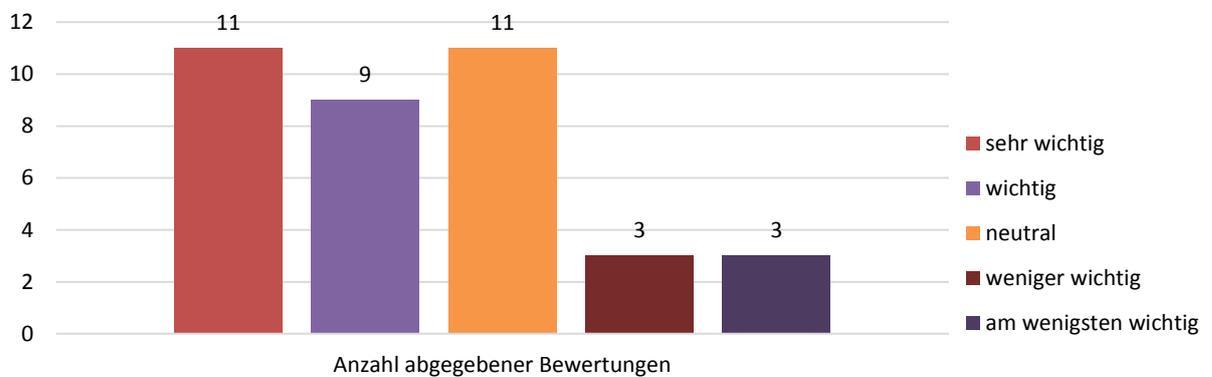


Abbildung 24: Bewertung der Problemlage „Leerstand Wohnen“ im Rahmen der Bürgerbefragung²³ (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

²² Plan „Gebäudenutzung“ im Anhang des Berichtes

²³ Bezogen auf die Rückläufe (ca. 157 Fragebögen) aus der Bürgerbefragung
Auswertung der Bürgerbefragung durch WSW & Partner, Kaiserslautern Oktober / November 2017

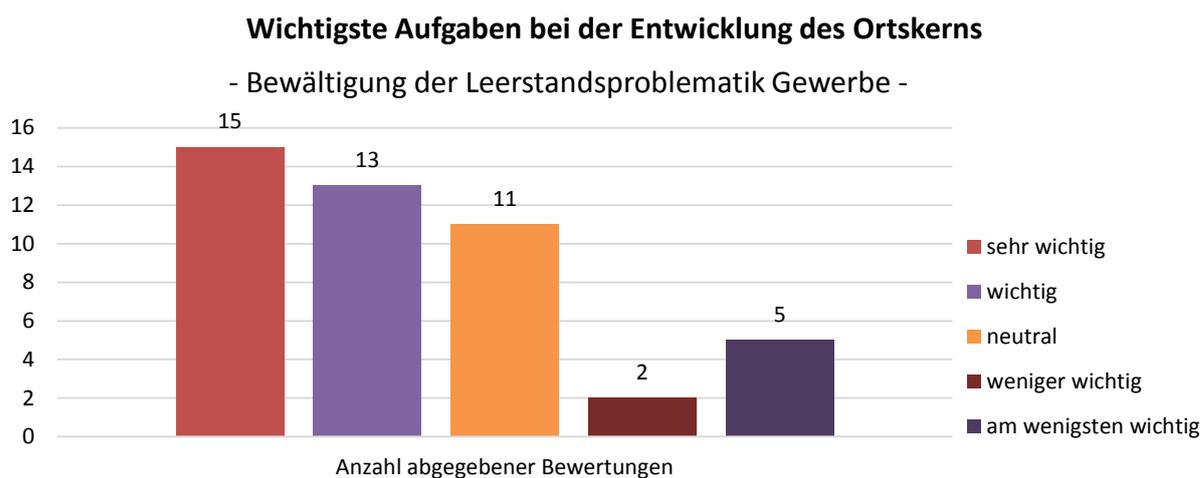


Abbildung 25: Bewertung der Problemlage „Leerstand Gewerbe“ im Rahmen der Bürgerbefragung²⁴
(WSW & Partner, Eigene Darstellung)

3.6 Gebäudenutzungen

Im Untersuchungsgebiet überwiegen Gebäude mit reiner Wohnnutzung (ca. 265 Gebäude). Diese machen, Nebengebäude, Lagergebäude etc. nicht mitgerechnet, mit 87% den Großteil der Bebauung aus.

Der Rest der Gebäude weist eine für innerörtliche Lagen typische Mischnutzung auf. Hierbei sind überwiegend im Erdgeschoss Nutzungen wie Handel/Dienstleistung, Gewerbe/Handwerk oder auch Gastronomie festzustellen wobei das Wohnen in den Obergeschossen angesiedelt ist. Diese Nutzungsmischung findet sich schwerpunktmäßig entlang der Hauptstraße nahe des alten Marktplatzes sowie rund um den neuen Marktplatz.

²⁴ Bezogen auf die Rückläufe (ca. 157 Fragebögen) aus der Bürgerbefragung
Auswertung der Bürgerbefragung durch WSW & Partner, Kaiserslautern Oktober / November 2017

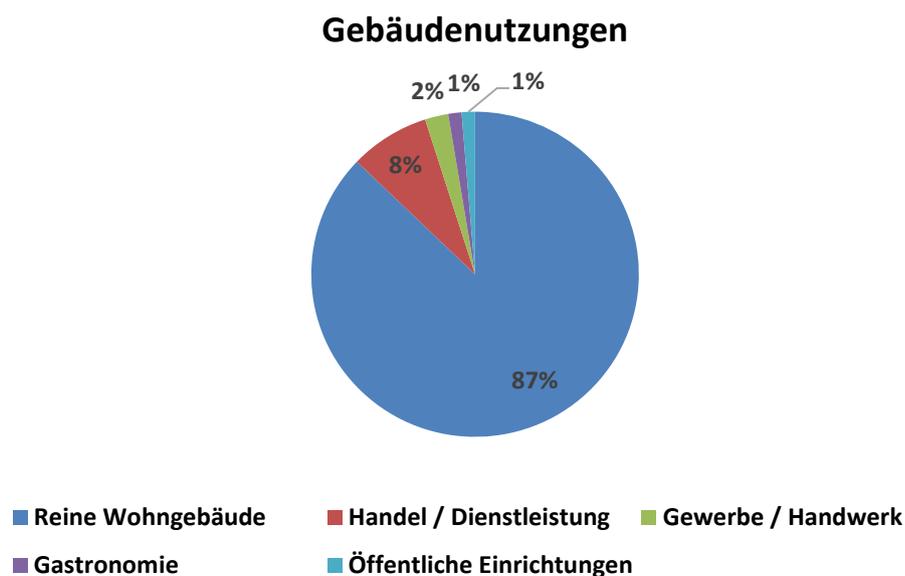


Abbildung 26: Anteile der Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet²⁵ (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

Bei den reinen Wohngebäuden sind mit ca. 2,5 % relativ wenige Leerstände (ca. 7 Gebäude) zu verzeichnen. Wohnungsleerstände resultieren teilweise aus nicht mehr marktgerechten Ausstattungsmerkmalen oder Wohnungsgrößen und -zuschnitten, aber auch aus einem unattraktiven Wohnumfeld. Wohnungsleerstände sind im gesamten Untersuchungsgebiet verteilt, eine Anhäufung ist aber insbesondere im östlichen Bereich der Hauptstraße zu beobachten.

Von den Gebäuden für Handel und Dienstleistung stehen mit ca. 5 Gebäuden ca. 20% leer, vor allem befinden sich diese westlich des alten Marktplatzes.

²⁵ Ausgehend von insgesamt ca. 310 Gebäuden (=100 %) im Untersuchungsgebiet



Abbildung 27: Leerstände „Wohnen“ (rot) und „Handel und Dienstleistung“ (gelb) im Untersuchungsgebiet²⁶

Sowohl bei der Befragung der Bewohner als auch in den Arbeitsgruppen im Rahmen der themenbezogenen Moderation, wurden zahlreiche Problematiken welche den innerstädtischen Bereich betreffen, thematisiert. Dabei wurde die Belebung und Attraktivierung des Ortskerns als wichtigstes Ziel für die künftige Entwicklung in der Ortsgemeinde Göllheim gesehen.

Hauptansatzfelder dazu liegen in der Verbesserung / Modernisierung des Gebäudebestandes und in der Bewältigung der Verkehrsproblematik, insbesondere hinsichtlich des ruhenden Verkehrs.

²⁶ Plan „Gebäudenutzung“ im Anhang des Berichtes

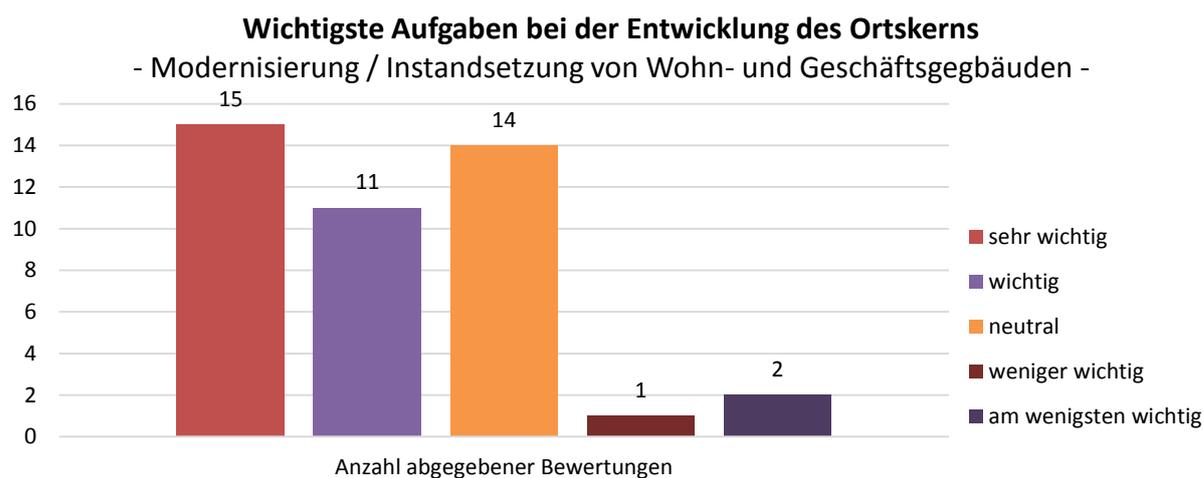


Abbildung 28: Bewertung der Problemlage „Modernisierung“ im Rahmen der Bürgerbefragung²⁷
(WSW & Partner, Eigene Darstellung)

3.7 Die Situation von Einzelhandel / Dienstleistung / Gewerbe

3.7.1 Versorgungssituation in der Ortsgemeinde Göllheim

Die Ortsgemeinde Göllheim soll als Grundzentrum den Grundbedarf bzw. täglichen Bedarf decken (Nahversorgung). Folgende Einrichtungen sind somit vorzuhalten: Realschule plus, Arzt, Apotheke, Einzelhandelsgeschäfte einschl. Lebensmittel, Handwerks- und sonstige Dienstleistungsbetriebe, Einrichtungen für Freizeit und Erholung.²⁸

Der spezialisierte Bedarf kann hingegen in höherstufigen Zentren gedeckt werden. Das nächste Oberzentrum, Kaiserslautern, kann in etwas mehr als 30 Minuten erreicht werden. Die nächstgelegenen höherstufigen Zentren sind die verpflichtend kooperierenden Mittelzentren Kirchheimbolanden und Eisenberg (sowie Grünstadt im Geltungsbereich des Verbands Region Rhein Neckar als Mittelzentrum). Damit sind in weniger als 30 Pkw-Minuten ca. fünf Mittelzentren von Göllheim aus erreichbar:

Mittelzentren:	Grünstadt, Worms
Mittelzentren, verpflichtende Kooperation:	Eisenberg, Kirchheimbolanden, Rockenhausen
Grundzentren:	Winnweiler, Enkenbach-Alsenborn, Hochspeyer, Otterberg, Otterbach, Hettenleidelheim

²⁷ Bezogen auf die Rückläufe (ca. 157 Fragebögen) aus der Bürgerbefragung
Auswertung der Bürgerbefragung durch WSW & Partner, Kaiserslautern Oktober / November 2017

²⁸ Entwurfssfassung des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (2014)

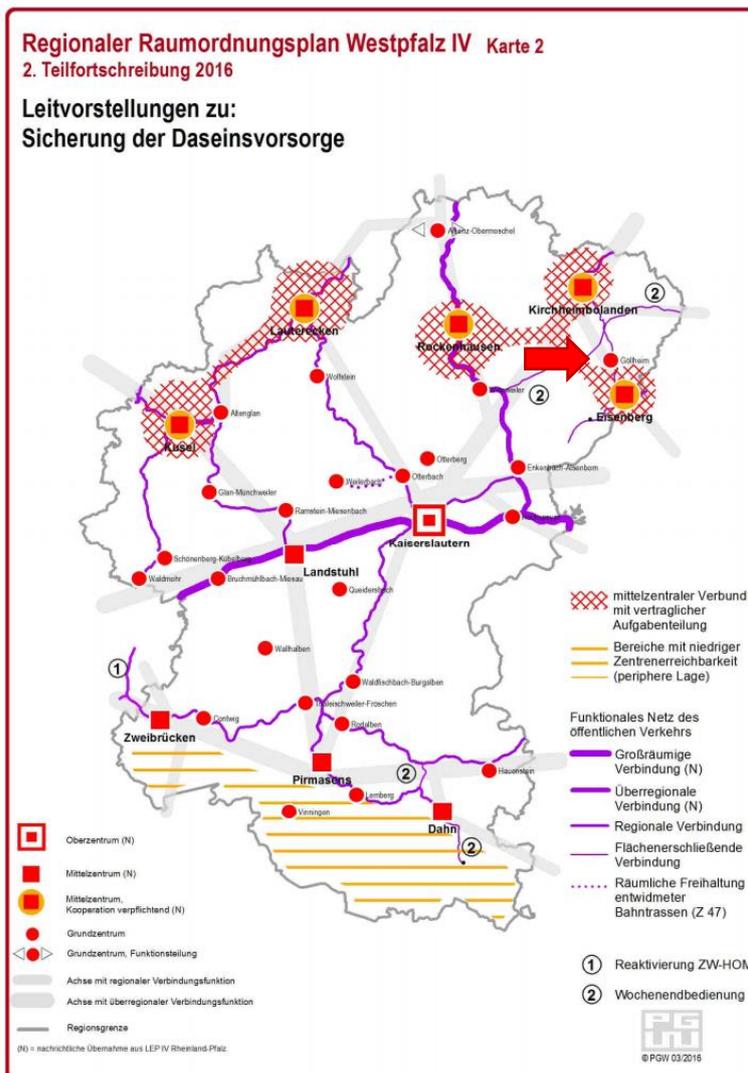


Abbildung 29: Karte „Leitbild Daseinsvorsorge“, Regionaler Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV, 2. Teilfortschreibung 2016

Die Erhebung zu Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Untersuchungsgebiet ergab eine Anzahl von ca. 24 Betrieben im Untersuchungsgebiet, vorwiegend nördlich und östlich vom alten Marktplatz sowie am neuen Marktplatz. In Hinblick auf Einrichtungen der Nahversorgung finden sich neben Post- und Paketdiensten zudem Bankfilialen, eine Apotheke, eine Metzgerei, eine Bäckerei, zwei Friseur sowie ein Schreibwaren- und ein Blumengeschäft.

Die medizinische Grundversorgung durch Arztpraxen ist noch sichergestellt.



Bilder: Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe am alten Marktplatz („Hauptstraße“)
(Quelle: WSW & Partner)



Bilder: Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe am neuen Marktplatz („Am Markt“)
(Quelle: WSW & Partner)

Die Versorgung mit Lebensmitteln durch Geschäfte innerhalb des Gebiets ist seit der Schließung des REWE-Markts auf die Metzgerei sowie einen immer mittwochvormittags stattfindenden Wochenmarkt beschränkt.

Westlich vom Ortskern an der Dreisener Straße haben sich in den letzten Jahren großflächige Einzelhandelsbetriebe (Netto und Wasgau) außerhalb des Untersuchungsgebiets angesiedelt.

Da auch in den dezentralen Außenlagen zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, ergibt sich eine erhebliche Konkurrenz zum Einzelhandel im Ortskern von Göllheim. Diese Konkurrenzsituation wird neben Aspekten wie Angebotsvielfalt und Preisgefüge durch die sehr gute Erreichbarkeit der peripheren Einzelhandelslagen und das weitläufige Parkplatzangebot verstärkt.

Das führt dazu, dass der Ortskern häufig nicht mehr als Einkaufsort aufgesucht wird, womit Koppelungseffekte, die zur Belebung der innerörtlichen Lage beitragen (z. B. Verbindung von Einkauf mit weiteren Erledigungen, „Essen gehen“, etc.), schwächer werden.

Neben dem Bedeutungsverlust des Ortskerns als Einkaufsbereich hat diese Entwicklung erhebliche weitgehende Konsequenzen. Der Attraktivitätsverlust durch zunehmende Leerstände führt nicht nur zu einem Rückgang von Kundenströmen, sondern auch zu verminderten Investitionen in die (zumeist kleinteiligen) Einzelhandelsflächen, die ihrerseits eine Minderung der Immobilienwerte und damit die Bereitschaft in diese zu investieren, zur Folge haben (Ansiedlung von „Billigläden“, „Trading down“-Effekte).

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

Neben der unmittelbaren Versorgungsfunktion für die Bevölkerung tragen Handels- und Dienstleistungsangebote entscheidend zur Belebung, Gestaltung und Funktion des Ortskerns bei, so dass dieser seinen Aufgaben im Gesamtgefüge als attraktiver Aufenthaltsort, als Ort der Kommunikation und als identifikationsbildender Bereich der Gemeinde gerecht werden kann.

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

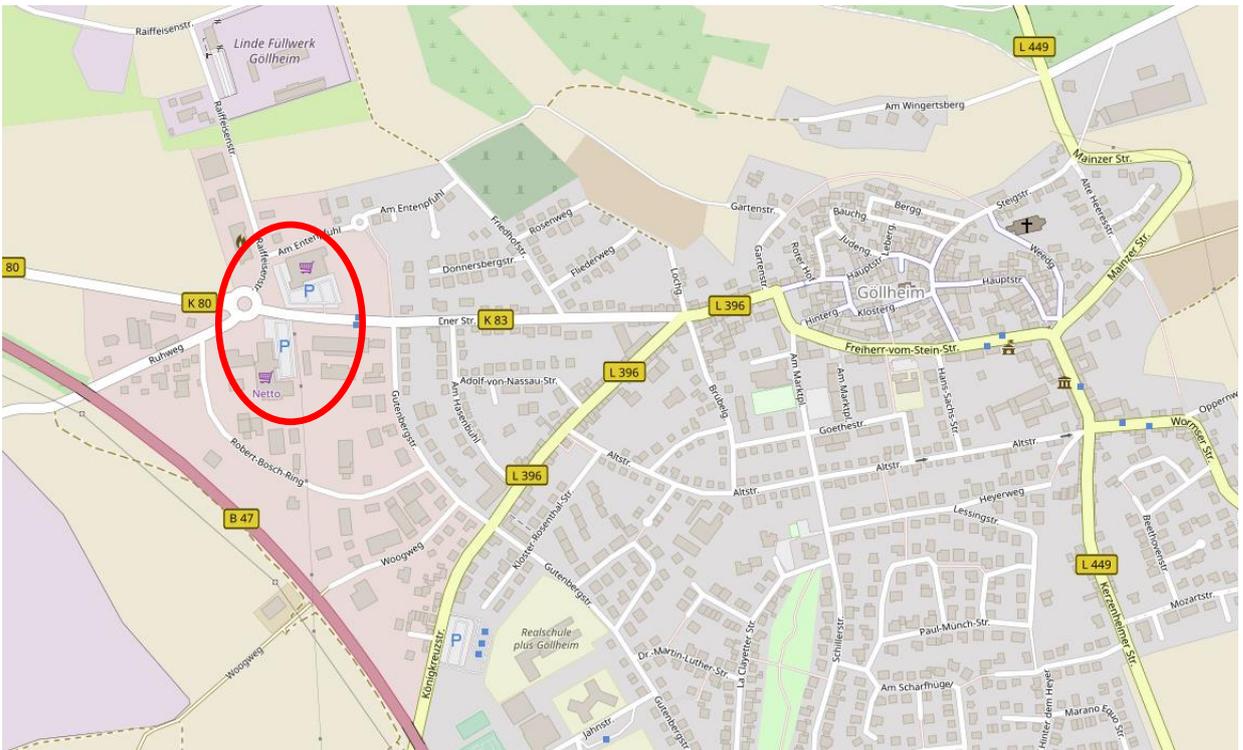


Abbildung 30: Lage des großflächigen Einzelhandels im westlichen Teil des Ortes
(Quelle: Openstreetmap)

Aus der umfangreichen Befragung der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet wird die Situation aus unmittelbarer „Nutzersicht“ bestätigt und die Bedeutung einer Verbesserung des Angebots des Einzelhandels im Ortskern, insbesondere hinsichtlich des täglichen Bedarfs, deutlich.

Gibt es etwas in der Innenstadt, das Sie als problematisch empfinden, das Ihnen fehlt oder das Sie gerne ändern würden? - Ja, Folgendes müsste aus meiner Sicht verändert werden...

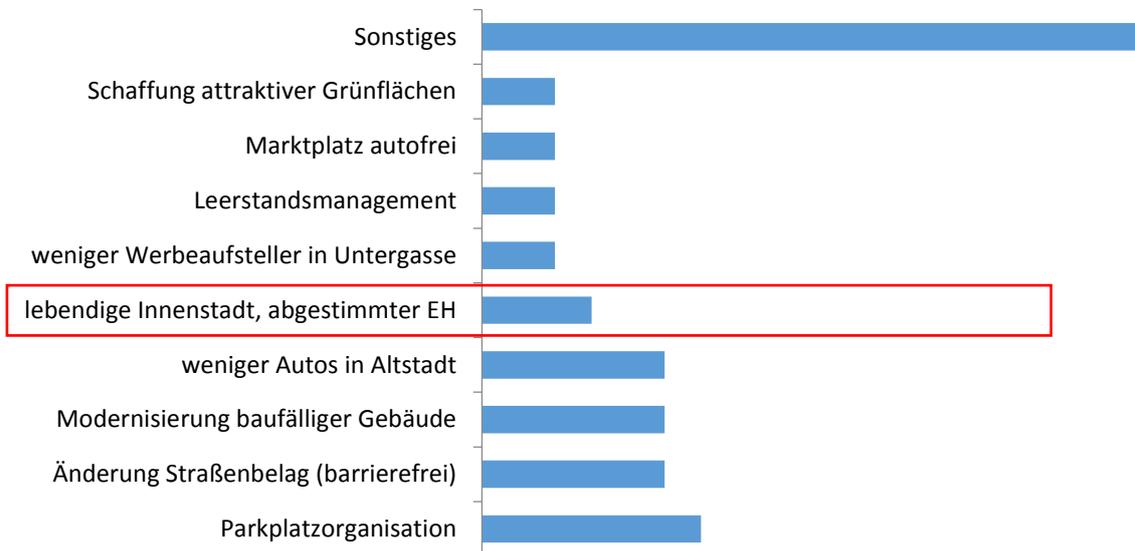


Abbildung 31: Auswertung Bürgerbefragung: „Was fehlt im Stadtkern?“²⁹
(WSW & Partner; Eigene Darstellung)

Wichtigste Aufgaben bei der Entwicklung des Ortskerns
- Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs -

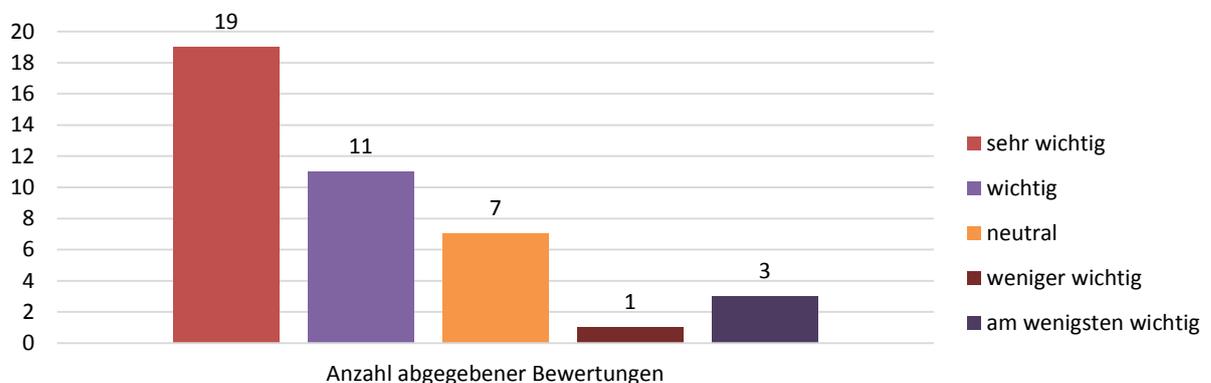


Abbildung 32: Bewertung der Problemlage „Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten“ im Rahmen der Bürgerbefragung³⁰
(WSW & Partner, Eigene Darstellung)

²⁹ Bezogen auf die Rückläufe (ca. 157 Fragebögen) aus der Bürgerbefragung
Auswertung der Bürgerbefragung durch WSW & Partner, Kaiserslautern Oktober / November 2017

³⁰ Bezogen auf die Rückläufe (ca. 157 Fragebögen) aus der Bürgerbefragung
Auswertung der Bürgerbefragung durch WSW & Partner, Kaiserslautern Oktober / November 2017

3.7.2 Modellprojekt: Digitale Dörfer

Um neue Wege zu erproben, wie die Nahversorgung und das Dienstleistungsangebot für die Bevölkerung verbessert werden kann, nimmt die Verbandsgemeinde Göllheim zusammen mit Eisenberg 2016 am Modell-Projekt „Digitale Dörfer“ des Fraunhofer-Instituts für experimentelles Software Engineering (kurz IESE) teil.

Ziel des Projektes ist die Erhaltung der Grundversorgung im ländlichen Raum und damit einhergehend auch die Stärkung der regionalen Wirtschaft. Konkret handelt es sich um eine digitale Variante des Einzelhandels, bei der die Einwohner für eine festgelegte Testphase über eine Internetplattform, eine App oder auch telefonisch regionale Produkte und Dienstleistungen beziehen können, welche von (mehreren) Ehrenamtlichen bis vor die Haustür gebracht werden. Zudem ist die Förderung einer digitalen Dorfgemeinschaft sowie Nachbarschaftshilfe Teil des Projekts. Gegebenenfalls kann auf die Ergebnisse des Projekts zurückgegriffen werden, um die Versorgung zu verbessern.

Immerhin 57% der Befragten gaben außerdem bei der Bürgerbefragung an, sich eine zentrale Anlaufstelle für die Nutzung digitaler Dienste der Verbandsgemeinde im Ortskern zu wünschen.

Wie wichtig ist es, dass der Ortskern eine zentrale Anlaufstelle für die begleitete Nutzung von digitalen Diensten in der Verbandsgemeinde bietet?

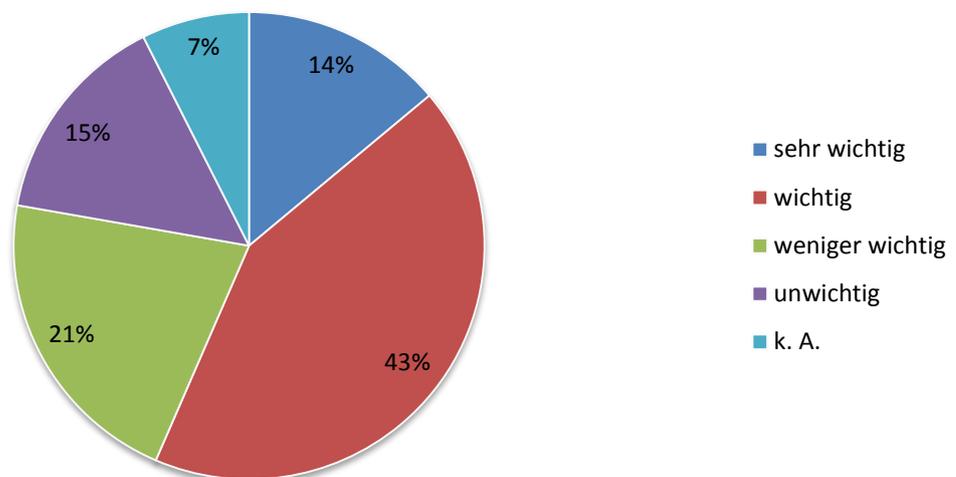


Abbildung 33: Frage nach der „Bedeutung Anlaufstelle digitale Dienste“ im Rahmen der Bürgerbefragung³¹ (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

³¹ Bezogen auf die Rückläufe (ca. 157 Fragebögen) aus der Bürgerbefragung
Auswertung der Bürgerbefragung durch WSW & Partner, Kaiserslautern Oktober / November 2017

3.7.3 Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Göllheim

Das Einzelhandelskonzept von 2016 auf Ebene der Ortsgemeinde Göllheim beschreibt die Konzentration auf zwei Versorgungsbereiche in zentraler Lage. Dazu gehören der Ortskern (blau) und „Am Marktplatz“ (neuer Marktplatz), (grüne Darstellung). Dazu kommt der Standort an der Dreisener Straße (gelb), ca. 1 km westlich außerhalb des Untersuchungsgebiets gelegen. Neben einem Lebensmitteldiscounter werden sich dort ein Fitnessstudio, eine Bäckerei mit Café sowie zwei Bekleidungsdiscounter ansiedeln. Die vereinfachte raumordnerische Prüfung und der entsprechende Bebauungsplan befinden sich derzeit im Verfahren.

Eine grundsätzlich wünschenswerte Ansiedlung der o.a. Angebote innerhalb des Ortskerns wurde angestrebt, scheiterte jedoch daran, dass die erforderlichen Verkaufsflächen hier nicht bereitgestellt werden können.

Dem historischen Ortskern wird Strukturschwäche attestiert, es fehle aufgrund der kleinteiligen Bausubstanz vor allem ein großflächiges Angebot als Frequenzbringer (z.B. ein Lebensmittelmarkt), aber auch an ergänzenden Angeboten wie Gastronomie oder Dienstleistern. Aus diesem Grund sei der Standort trotz guter Anbindung nicht zukunftssträftig und wird im Konzept, anders als die anderen beiden Bereiche, nicht als zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet, auch wenn der Erhalt und in begrenztem Umfang der Ausbau des Angebots als „Ziel“ bezeichnet wird.

Auch der Standort „Neuer Markt / Am Marktplatz“ weise aufgrund steigender Anforderungen mittlerweile Defizite bezüglich Verkaufsflächengröße und Parkplatzangebot auf. Vor allem die beiden Banken sorgten jedoch für Publikumsverkehr und es bestehe Entwicklungspotenzial. In Zukunft werde jedoch vor allem der Standort an der Dreisener Straße von Bedeutung sein. Um die bestehenden Lagen nicht zu gefährden, sei eine Ansiedlung von Läden außerhalb der drei bestehenden Standorte strikt abzulehnen.

Der Einzugsbereich der Ortsgemeinde umfasse neun Ortsgemeinden, neben Göllheim selbst die Ortsgemeinden Standenbühl, Weitersweiler, Dreisen, Biedesheim, Rüssingen, Lautersheim, Ottersheim, und Bubenheim; sie alle seien ohne bzw. fast ohne eigene Versorgung und im Straßenverkehr gut mit den Versorgungsbetrieben in Göllheim verbunden. Das Kaufkraftniveau der Ortsgemeinde liegt gem. Einzelhandelsgutachten knapp unter dem Bundesdurchschnitt.

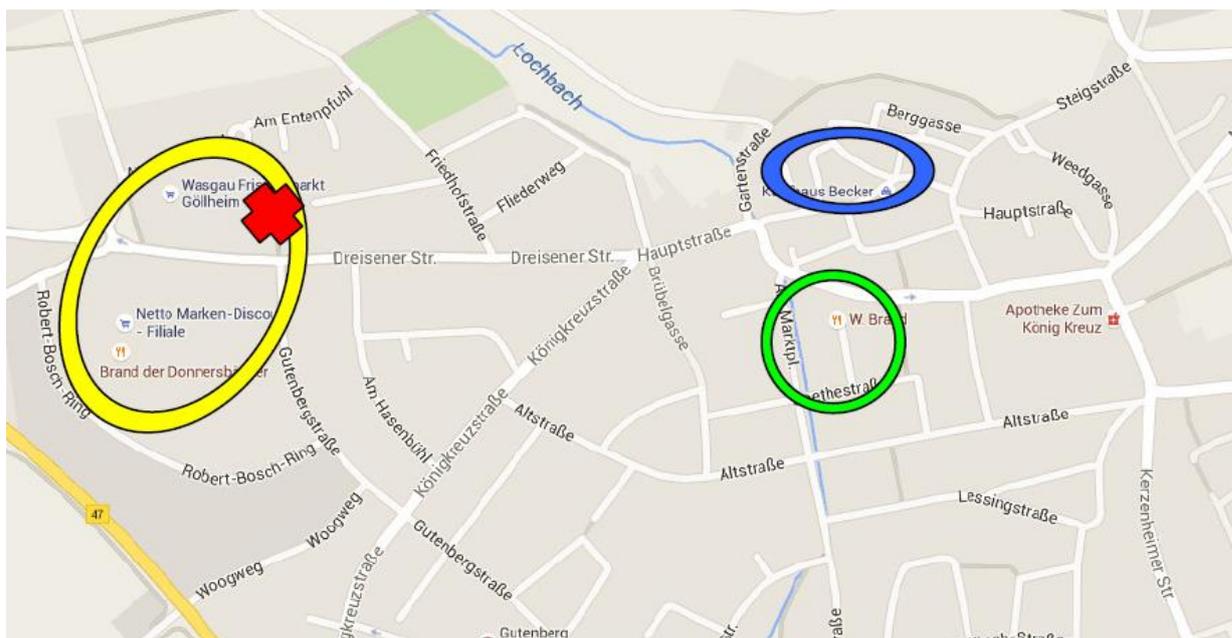


Abbildung 34: Einzelhandelslagen in Göllheim (Quelle: Einzelhandelskonzept Verbandsgemeinde Göllheim 2016)

3.8 Öffentliche Einrichtungen / Gemeinbedarfseinrichtungen

Kirchliche Einrichtungen

Die Protestantische Pfarrkirche ist mit ihrem spätgotischen Kirchturm von weitem sichtbar. Zusammen mit dem benachbarten ehemaligen Rathaus (heute protestantisches Gemeindehaus) bildet sie ein Ensemble mit hohem Wiedererkennungswert. Das Protestantische Pfarrhaus befindet sich ebenfalls innerhalb des Untersuchungsgebiets (Hauptstraße 6).

Die Kirchengemeinde beteiligt sich an örtlichen Festen und Veranstaltungen. Schwerpunkte der Gemeindegarbeit sind u.a. Kindergottesdienst, Konfirmandenarbeit, Kinderkino, Jugendarbeit, Frauenarbeit und Chor-Angebote.³²

Ebenfalls im Untersuchungsgebiet befindet sich das Katholische Pfarrhaus der Katholischen Kirche St. Johannes- Nepomuk, die selbst knapp nördlich außerhalb des Untersuchungsgebiets steht.

³² Gemeinde Göllheim, <http://www.gemeinde-goellheim.de/joomla/index.php/wohnen-arbeit-sozials/einrichtungen/prot-kirchengemeinde>



Bild: Katholische Pfarrkirche und katholisches Gemeindehaus in der Klostersgasse bzw. an der Hauptstraße (Quelle: WSW & Partner)

Rathaus

Das neue Rathaus an der Freiherr-vom-Stein-Straße ist u.a. Sitz der Verwaltung der Göllheim (Freiherr-vom-Stein-Straße 1-3). Es umfasst u.a. das Standesamt, das Sozialamt und das Bürgerbüro.

Bücherei

Die Gemeindebücherei ist im Rathaus II im ersten OG untergebracht. Die Räumlichkeiten sind beengt und nicht barrierefrei. In der Bücherei werden auch Veranstaltungen wie Autorenlesungen, Bilderbuchkino für Kinder oder Workshops angeboten.³³

Mit ca. 28.000 Ausleihen (2017) und einem breiten Angebot an Medien (Bücher, e books, Zeitschriften, Musik CDs) hat die Bücherei seit Jahren eine sehr hohe Bedeutung für das kulturelle Angebot für sämtliche Altersgruppen des Ortes und darüber hinaus.

Museum Uhl'sches Haus

Das heute als Museum genutzte Gebäude (Hauptstraße 7) bietet Einblicke in die Geschichte und das Leben der Menschen von Göllheim. Der ehemalige Empfangssaal des Wohnhauses dient heute als Trauzimmer. Das Museum wurde 2015 umfangreich renoviert.³⁴

Im Erdgeschoß ist ein kleines Café mit Freisitz zum Hof untergebracht.

Das denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude wird darüber hinaus von Vereinen und Gruppierungen (u. a. Landfrauenverein, Freundeskreis Marano Equo La Clayette, Kulturverein, etc.) für Veranstaltungen, Ausstellungen und Sitzungen genutzt.

Das Kellergeschoß böte durch sein besonderes Ambiente zusätzlich Räumlichkeiten für Veranstaltungen, darf aber aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorschriften derzeit nicht genutzt werden. Insbesondere fehlt ein 2. Rettungsweg.

³³ Verbandsgemeinde Göllheim, http://www.vg-goellheim.de/vg_goellheim/Verwaltung%20&%20B%C3%BCrgerdienste/Rathaus/

³⁴ Museum Göllheim, Uhl'sches Haus, <http://anja-kalinowski.de/pdf/Flyer%20Museum%20G%C3%B6llheim.pdf>



Bild: Museum Uhl'sches Haus in der Hauptstraße (Quelle: WSW & Partner)

Bürgerhaus Haus Gylnheim

Das Bürgerhaus wurde 2003 eröffnet. Es beherbergt mehrere Veranstaltungsräume verschiedener Größe mit moderner Bühnen- und Saaltechnik und kann für Veranstaltungen aller Art wie Vorträge und Konzerte genutzt, aber auch für private Veranstaltungen angemietet werden.³⁵



Bild: Haus Gylnheim in der Hauptstraße (Quelle: WSW & Partner)

Gemeindehaus: „Hauptstraße 35“

Unmittelbar westlich an das Haus Gylnheim schließt das gemeindeeigene Haus: Hauptstraße 35 – „Haus Müller“ an. Neben Veranstaltungen und Sitzungen des DRK Ortsvereins, tagen hier u. a. regelmäßig der Radsportverein und der Gesangsverein.

Haus „Breunich“

Im direkten östlichen Anschluss an das Haus Gylnheim hat die Gemeinde Göllheim vor einiger Zeit ein leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus mit dahinterliegender Kfz und Fahrradwerkstatt erworben. Nach dem Abriss des rückwärtigen Werkstattbereiches wurde dieser zusammen mit der verbliebenen Hoffläche als Parkplatz zur Ergänzung der zum Gemeindehaus „Gylnheim“ gehörenden Parkplätze umgestaltet.

³⁵ Ortsgemeinde Göllheim, <http://www.gemeinde-goellheim.de/joomla/index.php/wohnen-arbeit-sozials/einrichtungen/haus-gylnheim>

Für die Zukunft wird angestrebt, dass das Gebäude selbst vom ursprünglich in Münchweiler / Alsenz beheimateten 1. Rundfunkmuseum Rheinland Pfalz als Ausstellungs- Werkstatt- und Lagergebäude genutzt werden soll.

Kunstscheune Behlen

Die Kunstscheune Behlen in der Nähe vom Uhl'schen Haus wurde 2016 eröffnet und bietet im Erdgeschoss Ausstellungs- und Aufführungsmöglichkeiten für regionale Künstler.

Das Dachgeschoss ist noch ungenutzt, würde sich ggf. aber als Lagerfläche für Veranstaltungsmaterial, Stühle, Tische etc. eignen. Dazu wäre allerdings ein geeigneter Zugang zu schaffen.

Der Freibereich soll die Kunstscheune um weitere Präsentations- und Aufführungsmöglichkeiten (Musik, Theater, ...) ergänzen. Aktuelle Planungen hinsichtlich seiner Ausgestaltung liegen bereits vor.



Bild: Kunstscheune Behlen, Zwischenstand Erdgeschoss und Freibereich (Quelle: WSW & Partner)

Kerzenheimer Tor

Das Torhaus dient heute als kleine Galerie für interessante Ausstellungen, hauptsächlich zu den Göllheimer Märkten und dem Torbogenfest im August.³⁶



Bild: Kerzenheimer Tor in der Hauptstraße (Quelle: WSW & Partner)

Im Rahmen des Programms „Stadtumbau“ ist es Ziel der Gemeinde Göllheim, den Ortskern zu einem Zentrum der Begegnung und Kultur für alle Altersgruppen des Ortes (und darüber hinaus) zu entwickeln.

³⁶ Ortsgemeinde Göllheim, <http://www.gemeinde-goellheim.de/joomla/index.php/kultur-vereine/museum/historische-gebäude>

Die bereits vorhandenen Einrichtungen sollen dazu soweit erforderlich ertüchtigt, räumlich und funktional ergänzt und miteinander verbunden werden.

Weitere öffentliche Einrichtungen (außerhalb des Untersuchungsgebiets)

Unmittelbar südlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet zwischen Rathaus und neuem Marktplatz befindet sich der Albert-Schweitzer-Kindergarten mit 90 KiTa-Plätzen. Gerade außerhalb des Untersuchungsgebiets im Nordosten ist weiterhin die Katholische Kirche St. Johannes-Nepomuk zu nennen. Ganz im Südwesten des Ortes liegt des Weiteren ein Schulzentrum bestehend aus der Gutenbergschule (Realschule plus) sowie der Grundschule am Königspfad. Auch ein heilpädagogischer Kindergarten, eine Sporthalle sowie zwei Sportfelder sind vorhanden.

3.9 Nutzungsverteilung im Untersuchungsgebiet

Handels- sowie Dienstleistungsbetriebe konzentrieren sich im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich auf den Abschnitt der Hauptstraße nahe des alten Marktplatzes sowie rund um den neuen Marktplatz, wobei die gewerbliche Nutzung meist auf die Untergeschosse begrenzt ist. Sehr vereinzelt sind landwirtschaftliche Betriebe am Rande des Untersuchungsgebiets vorzufinden.

Im Untersuchungsgebiet überwiegt eine Nutzungsmischung von Handel und Dienstleistungen, Wohnen, Gastronomie und Gewerbe/Handwerk. Vorherrschend im Untersuchungsgebiet ist jedoch die Wohnnutzung. Die Wohnfunktion stellt die wichtigste und langfristig zu sichernde Nutzung im innerörtlichen Bereich dar.

Grundsätzlich weist das Untersuchungsgebiet eine eher schlechte Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs auf. In dem Kerneinkaufsbereich am alten Marktplatz sind gar keine, am neuen Marktplatz lediglich in begrenztem Umfang Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel vorhanden. Nur mittwochsmorgens findet auf letzterem Marktplatz der Wochenmarkt statt, ansonsten beschränkt sich das Angebot auf Fleisch- und Backwaren³⁷. Größere Lebensmittelmärkte (Wasgau, Netto) befinden sich im Westen außerhalb des Untersuchungsgebietes. Auch aus Nutzersicht, dies belegt die Bürgerbefragung, besteht ein Mangel an (Lebensmittel-) Einzelhandelsbetrieben im Ortskern.

³⁷ Stand: 2018

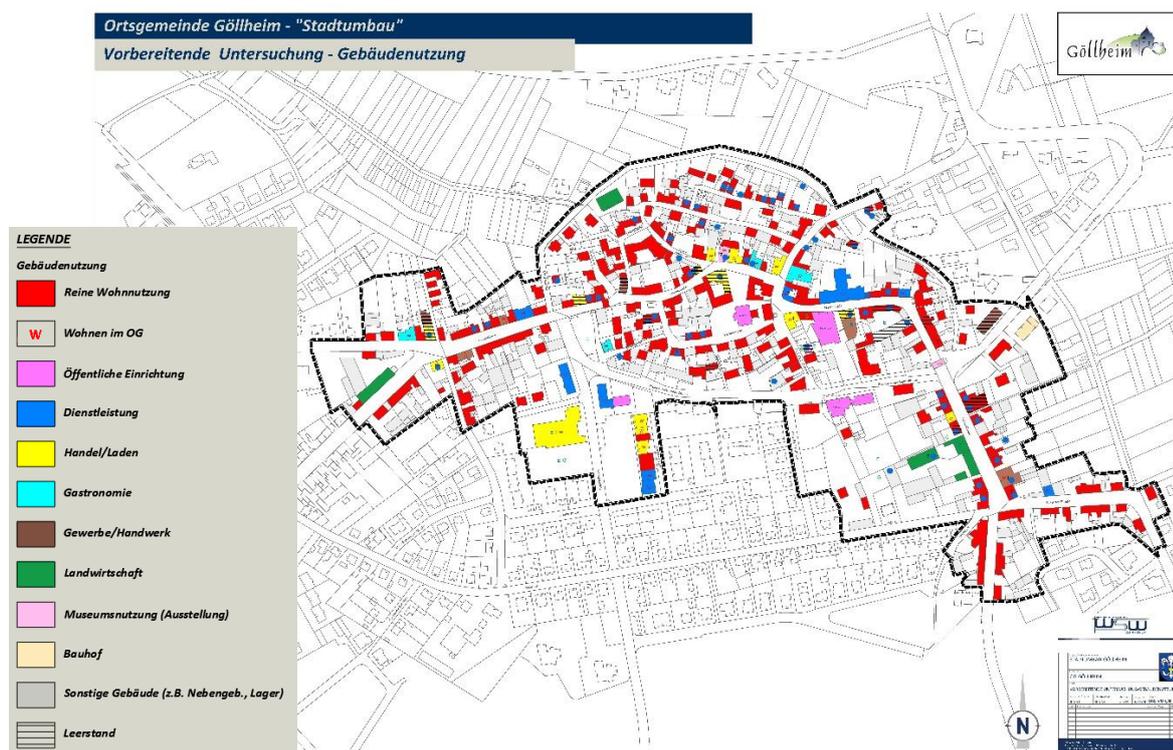


Abbildung 35: Nutzungsverteilung im Untersuchungsgebiet (Plan „Gebäudenutzung“ im Anhang)

3.10 Verkehrliche Situation

3.10.1 Kfz-Verkehr

Die Landesstraße 396 (Hauptstraße, Freiherr-vom-Stein-Straße) verläuft in Ost-West-Richtung durch das Untersuchungsgebiet. Im Osten des Gebiets mündet sie in die in nord-südliche Richtung verlaufende L 449 (Mainzer Straße, Hauptstraße, Wormser Straße, Kerzenheimer Straße). Insgesamt sind die Ortsgemeinde und das Untersuchungsgebiet damit gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anschlussstelle „Göllheim“ zur Autobahn A 63 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. In ca. 30 bzw. 40 Minuten gelangt man so zu den Oberzentren Kaiserslautern und Ludwigshafen, in weniger als 15 Minuten in das Mittelzentrum Kirchheimbolanden im Norden. Eisenberg, als nächstgelegenes Mittelzentrum, liegt im Süden und ist über die östlich des Ortskerns liegende L 47 sogar innerhalb von ca. 10 Minuten erreichbar.

Insgesamt gliedert sich das Straßennetz in klassifizierte Straßen (Landes- und Gemeindestraßen), untergeordnete Straßen und verkehrsberuhigte Zonen. Die gemeindlichen Straßen sind überwiegend erst in den letzten acht Jahren neu ausgebaut worden, sodass ein intaktes gemeindliches Straßennetz besteht.

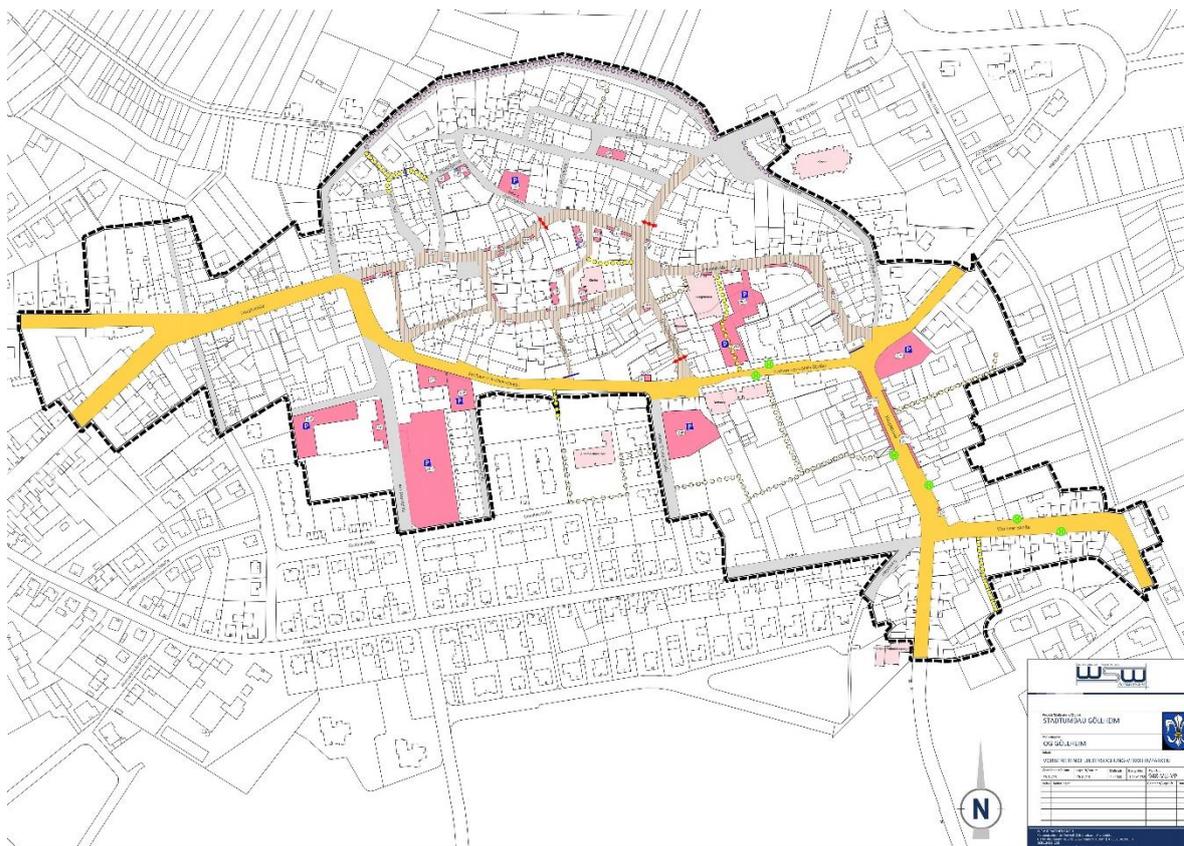


Abbildung 36: Verkehrshierarchie und Parkflächen im Untersuchungsgebiet (Plan „Verkehr“ im Anhang)

In Bezug auf den (Pkw-)Verkehr zeigt sich aus der Bürgerbefragung und den Workshops dass Veränderungs- und - Verbesserungsbedarf besteht. Die planerischen Bestandsanalysen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen bestätigen diesen Sachverhalt.

Gibt es etwas in der Innenstadt, das Sie als problematisch empfinden, das Ihnen fehlt oder das Sie gerne ändern würden? - Ja, Folgendes müsste aus meiner Sicht verändert werden...

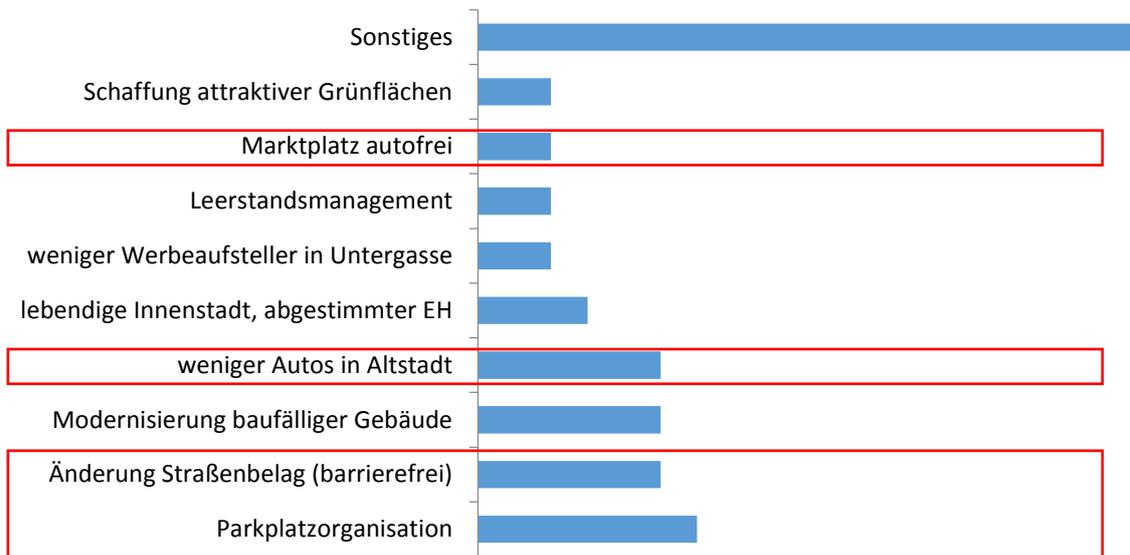


Abbildung 37: Auswertung Bürgerbefragung: „Was fehlt im Stadtkern?“³⁸ - Aspekte der Verkehrssicherheit (WSW & Partner; Eigene Darstellung)

Zwar ist durch die Verkehrsberuhigung der Hauptstraße im Ortskern ca. zwischen Dreisener Tor und Kerzenheimer Tor und die Umgehung über die Freiherr-vom-Stein-Straße das Verkehrsaufkommen im historischen Ortszentrum gesunken, dennoch wird von vielen Bürgern weiterhin eine Störung durch den Verkehr festgestellt. Damit die Handels- und Dienstleistungsnutzungen am alten Marktplatz, aber auch die Wohnnutzung entlang der Hauptstraße in Zukunft weniger beeinträchtigt werden, sollte über neue Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (z.B. alternierende Parkplätze oder Beete) nachgedacht werden. Die in der Steigstraße vorhandene Verkehrsberuhigung durch in der Fahrbahn befindliche „Kölner Teller“ wird kontrovers beurteilt. Einerseits wird eine Reduzierung der Einfahrgeschwindigkeit in den Ortskern für erforderlich gehalten, andererseits beklagen sich insbesondere unmittelbare Anwohner über die Geräuschbelastung beim Bremsen, Überfahren und anschließendem Beschleunigen.

In der Dreisener Str. / Hauptstraße werden aufgrund der geradlinigen und breiten Situation des Verkehrsraumes unverträglich hohe Geschwindigkeiten insbesondere in Richtung Ortskern festgestellt. Im Bereich der Einmündungen: Königkreuzstr., Brübelgasse und Lochgasse kommt es daher immer wieder zu gefährlichen Situationen. Dabei ist die Ausfahrt aus der Lochgasse aufgrund der durch angrenzende Bebauung eingeschränkten Sicht in die Dreisener Straße besonders kritisch zu beurteilen.

³⁸ Bezogen auf die Rückläufe (ca. 157 Fragebögen) aus der Bürgerbefragung
Auswertung der Bürgerbefragung durch WSW & Partner, Kaiserslautern Oktober / November 2017

3.10.2 Ruhender Verkehr

Insbesondere die Verbesserung der öffentlichen und privaten Parkplatzsituation wird im Rahmen des Programms „Stadtumbau im Ortskern Göllheim“ eine hohe Bedeutung einnehmen. Sowohl im Rahmen der Erhebungen zu den Vorbereitenden Untersuchungen als auch bei der Befragung der Bürger und im Zuge der Öffentlichkeitsarbeit in themenbezogenen Arbeitsgruppen zur Entwicklung des Ortskerns wurde der Thematik besondere Bedeutung beigemessen.

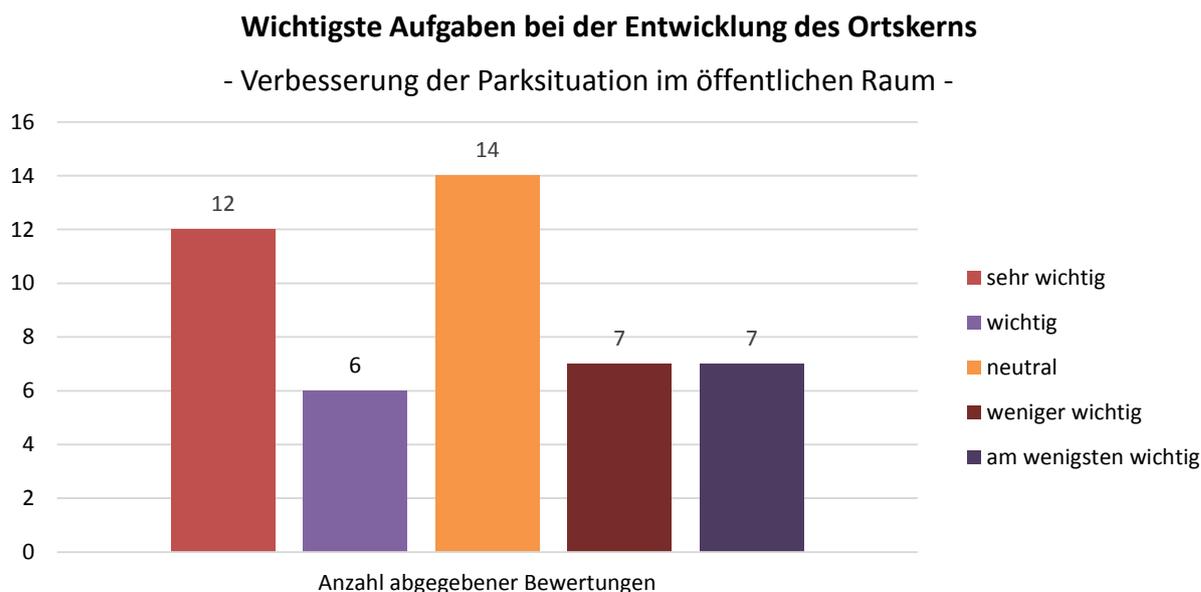


Abbildung 38: Bewertung der Problemlage „Öffentliche Parkflächen“ im Rahmen der Bürgerbefragung³⁹
(WSW & Partner, Eigene Darstellung)

Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen ist im engeren Ortskern recht kleinteilig, während im Süden größere öffentliche Parkplätze in der Nähe von neuem Marktplatz (insgesamt ca. 103 Parkstände), am Rathaus (24) sowie an der Kreuzung Hauptstraße / Mainzer Straße (insgesamt ca. 42) vorhanden sind. Am Haus Gylnheim sind, von der Freiherr v. Stein Straße her erschlossen ca. 22 Parkplätze vorhanden, diese werden derzeit durch die Umgestaltung des ehemaligen Hof- und Werkstattbereiches des Anwesens Breunich (Hauptstraße 31) um weitere ca. 24 Parkplätze ergänzt.

Teilweise prekär und die Entwicklung des Gebietes zwischen der Judengasse und der Berggasse beeinträchtigend, ist das mangelnde Park- und Stellplatzangebot in diesem Bereich. In den historisch bedingt engen öffentlichen Straßenräumen ist das Abstellen von Anwohner- und Besucher KFZ nur sehr eingeschränkt möglich. Die zumeist sehr dicht bebauten kleinteiligen Grundstücke bieten derzeit vielfach kaum Raum zur Unterbringung privater PKW.

³⁹ Bezogen auf die Rückläufe (ca. 157 Fragebögen) aus der Bürgerbefragung
Auswertung der Bürgerbefragung durch WSW & Partner, Kaiserslautern Oktober / November 2017

Es ist daher erforderlich, das Park- und Stellplatzangebot v.a. in diesem Teil des Ortskerns durch gezielte Entkernungs- und Grundstücksneuordnungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus auszuweiten.

Dies ist auf dem Grundstück (ehem. Hausnummer 4) in der Judengasse bereits erfolgt. Mit 14 Parkständen ist es der größte Parkplatz im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets. Das anschließende Anwesen (Judengasse 6) ist aufgrund des schlechten Bauzustandes abgängig und bietet sich nach dessen Freilegung zur Erweiterung quartierszugeordneter Parkplätze in Verbindung mit dem Anwesen Bauchgasse 7, das zum Verkauf steht, an.

Im Bereich Hauptstraße / Marktplatz besteht ein Konflikt zwischen Aufenthaltsqualität und ruhendem Verkehr. Gerade das Parken auf dem alten Marktplatz ist kritisch zu sehen, da diese zentrale Freifläche so nur eingeschränkt als Aufenthaltsraum zur Verfügung steht. Unter Umständen kann die Situation entschärft werden, indem weitere Parkflächen unmittelbar südlich des alten Ortskerns geschaffen werden. Da bislang lediglich zwei Behindertenparkplätze auf dem alten Marktplatz zu finden sind, sollte darauf geachtet werden, dass diese zumindest erhalten oder an anderer Stelle neu geschaffen werden. Besser wäre eine Ausweitung des entsprechenden Angebots.



Bilder: Verkehrsberuhigter Abschnitt der Hauptstraße im Ortskern (Quelle: WSW & Partner)

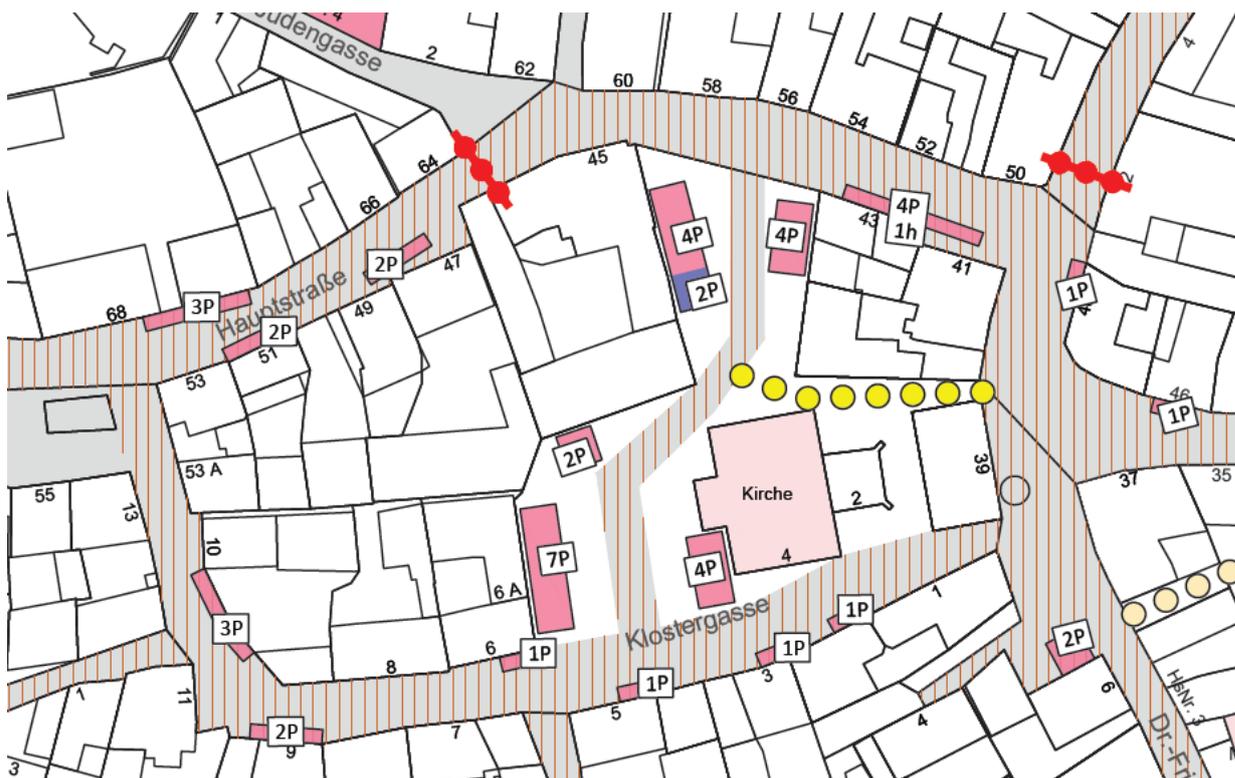


Abbildung 39: Parkplatzsituation alter Marktplatz und Umgebung (Plan „Verkehr“ im Anhang)



Bilder: Parkplätze von links nach rechts: am neuen Markt, am Rathaus, Kreuzung Hauptstraße / Mainzer Straße
(Quelle: WSW & Partner)

Die Anzahl der vorhandenen Parkplätze im Untersuchungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld stellt ist aus nachstehender tabellarischer Übersicht zu entnehmen. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim)

Zusammenstellung über Parkplätze in Göllheim					
Parkplatz	abgelöst durch	abgelöst am	Parkplätze insgesamt	Parkplätze abgelöst	Parkplätze Frei
Berggasse (Synagogenplatz)	Cetinel Ramasan	2015	8 Stck.	2 Stck.	6 Stck.
Judengasse			14 Stck.	14 Stck.	14 Stck.
alter Marktplatz	Hecht		23 Stck.	2 Stck.	21 Stck.
Haus Gylnheim	Gemeinde		26 Stck.	26 Stck.	0 Stck.
Prot. Kindergarten	Treiber, Prot. Ki-Gemeinde Haus Gylnheim, Gde.		25 Stck.	5 Stck. 2 Stck. 15 Stck.	3 Stck.
Alte Post	Gemeinde Verbandsgemeinde		26 Stck.	21 alte Post, Gde. 3 Verbandsgemeinde	2 Stck.
VG-Verwaltung	Verbandsgemeinde		22 Stck.	22 Stck.	0 Stck.
Mainzer Straße	Museum, Gde. Haus Gylnheim, Gde.		27 Stck.	2 Museum 7 Haus Gylnheim	18 Stck.
Freiherr-von-Stein-Straße	Zeile Neuer Marktplatz		17 Stck.	17 Stck.	0 Stck.
neuer Marktplatz			42 Stck.		42 Stck.
Königkreuz (Arztpraxis)	Stahlheber-Dilg	2015	3 Stck.	1 Stck.	2 Stck.
Königkreuz (Schule)			82 Stck.		82 Stck.

Übersicht ohne markierte Parkplätze im Straßenraum!

Vereinfachter Stellplatzbedarfsnachweis				Stand: 03.04.2019			
Ermittlung der Obergrenze des förderungsfähigen Stellplatzbedarfes							
	Stadt/Gemeinde:	Göllheim					
	Sanierungsgebiet:	"Stadtumbau"					
Angaben zum Ermittlungsgebiet				Sanierungsgebiet S		Umfeldgebiet U	
A1	-Größe des Gebietes (ha):				19,7		
A2	-Anzahl vorhandene Wohnungen:		(1)		845		
A3	-Anzahl gemeldete Bewohner:		(2)		1901		
A4	-Anzahl gemeldete Betriebe/öffentliche Einrichtungen:		(3)(4)	24	6		
A5	-Anzahl gemeldete private/öffentliche Arbeitsstellen:		(5)(6)	48	52		
					Anzahl		Anzahl
P1	Herzustellende Stellplätze entsprechend den Sanierungszielen nach VV-LBauO für Wohnungen		(7)		1268		
P2	Herzustellende Stellplätze entsprechend den Sanierungszielen nach VV-LBauO für Betriebe/öffentliche Einrichtungen		(8)	+	215		+
P3	Herzustellende Stellplätze nach VV-LBauO	Ergebnis P1+P2	=		1483	=	
					=P3S		=P3U
O1	Erforderliche öffentliche Stellplätze	pauschal von P3	30% v.P3S	=	444,8	15% v.P3U	=
O2	<u>Zuschlag</u> für zentralörtliche Funktion (GrundZ 5%, MittelZ/OberZ-Stadtteil 10%)	bis 10% v.O1	5%	+	74,13	%	+
O3	<u>Zuschlag</u> für großflächige stellplatzfreie Zonen (Fußgängerzonen)	bis 10% v.O1	%	+		%	+
O4	<u>Zuschlag</u> für besondere funktionale Gebietsqualitäten (z.B. Tourismus/Fremdenverkehr)	bis 10% v.O1	5%	+	74,13	%	+
O5	<u>Abschlag</u> bei guter ÖPNV-Erschließung (Bus, Straßenbahn)	bis 10% v.O1	%	-		%	-
O6	<u>Abzug</u> vorhandene öffentliche Stellplätze			-	315		-
	- davon bewirtschaftet						
	- davon nicht bewirtschaftet						
O7	Fehlbedarf öffentlicher Stellplätze	Ergebnis O1:O6	=		278	=	
					=O7S		=O7U
S1	Obergrenze sanierungsbedingter (Rest-) Stellplatzbedarf im Ermittlungsgebiet	Ergebnis O7S+O7U	=				

Unter Berücksichtigung, dass 85 Stellplätze (Schule und Apotheke „Königskreuz“) deutlich außerhalb des Gebietes liegen, würde sich der rechnerische Fehlbedarf auf 362 Stellplätze erhöhen.

Im öffentlichen Straßenraum sind im Untersuchungsgebiet insgesamt 63 Parkplätze durch Markierung ausgewiesen, davon werden 19 durch Begrenzung der Parkzeit auf 1 bzw. 2 h bewirtschaftet.

3.10.3 ÖPNV

Die nächstgelegenen Bahnanschlüsse, die im regulären Betrieb angefahren werden, befinden sich in Münchweiler / Alsenz sowie in Eisenberg und in Kirchheimbolanden und damit ca. 20 Minuten mit dem Pkw vom Untersuchungsgebiet entfernt.

Insofern kommt im Bereich des ÖPNV dem Busverkehr eine hohe Bedeutung zu. Mehrere Buslinien bedienen die drei im Untersuchungsgebiet liegenden Haltestellen. Diese finden sich im südöstlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes (Haltestelle Wormser Straße, Hauptstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße). Die nächste Haltestelle außerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich in der Dreisener Straße in der Nähe der großflächigen Lebensmittelgeschäfte westlich des Untersuchungsgebiets.

3.10.4 Fuß- und Radwege

Fußwegebeziehungen

Fußwegebeziehungen ermöglichen innerhalb des Ortskerns kurze Wege und erleichtern Erreichbarkeiten auch von den peripherer gelegenen öffentlichen Parkplatzbereichen. Die Sicherung des Agenda-Wegs (Im Norden um den historischen Stadtkern herumführend) als Fußwegeverbindung zum Ulrichsturm, einem Rundturm der ehemaligen Ortsbefestigung, der im Rahmen der letzten Sanierung in Stand gesetzt wurde, ist zudem aus Gründen der Naherholung interessant. Der Weg befindet sich derzeit in einem schlechten Zustand und müsste neu gestaltet werden.

Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob von hier aus eine fußläufige Anbindung zum unmittelbar nördlich der Gemeinde gelegenen Geopark Dachsberg geschaffen werden kann. Diese Verbindung würde nicht nur den Aspekt der wohnungsnahen erholungs- und Freiraumqualität des Ortskerns erhöhen. Besucher des Geoparks könnten umgekehrt auf kurzem Weg den Ortskern erreichen und damit zu einer Belebung des gastronomischen Dienstleistungs- und Kulturangebots beitragen.

Insgesamt wirkt die derzeitige Gestaltung der Fußwegeverbindungen häufig wenig einladend. Die Kunstscheune Behlen ist zudem bislang fußläufig noch unzureichend an die übrigen öffentlichen Einrichtungen angebunden. Besonders im Süden, ausgehend von der Bushaltestelle Hauptstraße, besteht darüber hinaus Potenzial für die Anlegung neuer Verbindungen Richtung Außenbereich bzw. Rathaus. Punktuell besteht zudem Verbesserungsbedarf bezüglich der Beleuchtung und Barrierefreiheit der Fußwege.



Bilder: Unattraktive Fußwegeverbindungen im Ortskern (Quelle: WSW & Partner)



Bilder: Fußwegeverbindung zum Ulrichturm (Quelle: WSW & Partner)

Der attraktiven Vernetzung der insbesondere im engeren Ortskern vorhandenen öffentlichen Parkplatz- und Freiflächen sowie den kulturellen Einrichtungen kommt für die Entwicklung des Ortskerns als Generationen übergreifender Begegnungs- und Veranstaltungsraum besondere Bedeutung zu.

Radwege

Die Führung des Radverkehrs erfolgt in Göllheim nach dem Mischprinzip, d.h. zusammen mit dem Kraftfahrzeugverkehr.

3.11 Allgemeine Bevölkerungsentwicklung der Ortsgemeinde Göllheim

Eine detaillierte Analyse der Einwohnerstruktur, die genau auf das Untersuchungsgebiet zugeschnitten ist, kann wegen fehlender statistischer Datengrundlage nicht vorgenommen werden. Daher erfolgte eine empirische Betrachtung der soziodemografischen Verhältnisse durch Befragungen verschiedener lokaler Akteure.⁴⁰ Statistische Daten sind allerdings für die Ebene der gesamten Ortsgemeinde vorhanden und sollen im Folgenden näher betrachtet werden.

Untersucht man die Entwicklung der Einwohnerzahlen im Zeitraum von 1975 bis 2016, so zeigt sich für die Ortsgemeinde Göllheim ein rascher Bevölkerungszuwachs bis Mitte der 90er Jahre. Danach blieb die Einwohnerzahl mit geringen Schwankungen mehr oder weniger stabil und liegt nun bei ca. 3.800 Einwohnern.⁴¹

⁴⁰ Interviews m. Verwaltung, Sozial- und Ordnungsamt, etc...

⁴¹ Quelle: Stat. Landesamt, Rheinland-Pfalz 2018

Bevölkerungsentwicklung Ortsgemeinde Göllheim 1975-2016

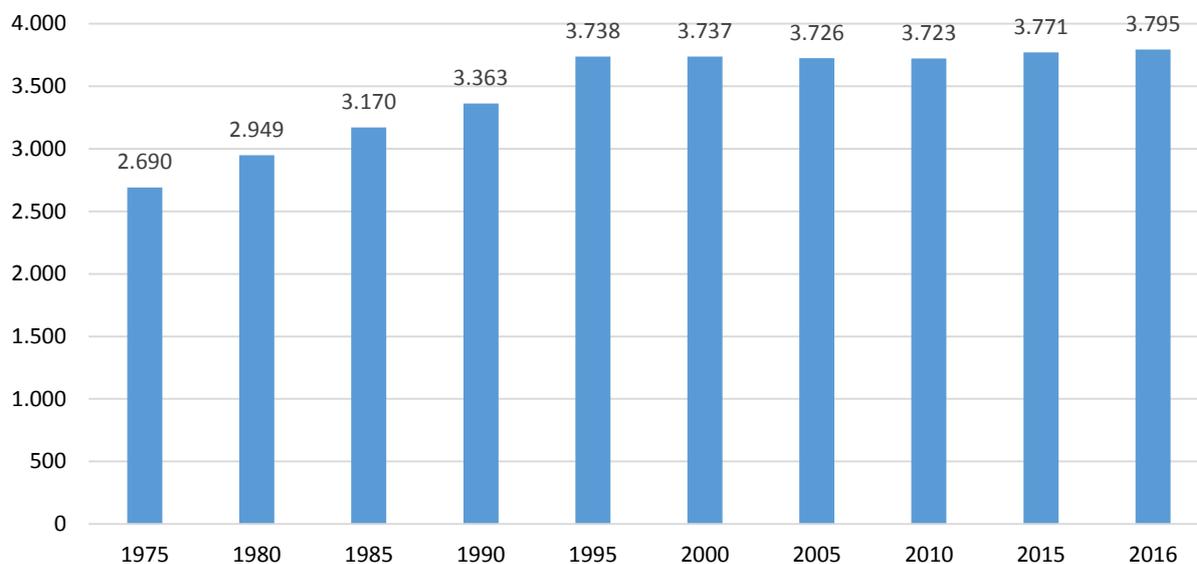


Abbildung 40: Bevölkerungsentwicklung der Ortsgemeinde Göllheim
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Stat. Landesamtes Rheinland Pfalz, 2018)

3.12 Einwohnerstruktur im Untersuchungsgebiet

Die Verteilung der Altersgruppen weist einen Anteil ca. von 20 % Kindern und Jugendlichen sowie einen Anteil von 20 % Senioren auf. Die Altersgruppe der Erwachsenen im Erwerbsalter ist mit 60 % stark vertreten. Im Vergleich zu Rheinland-Pfalz zeigt sich für die Ortsgemeinde Göllheim kein erheblicher Unterschied (siehe Abbildung 41 und Abbildung 42).

Verteilung der Altersgruppen Ortsgemeinde Göllheim

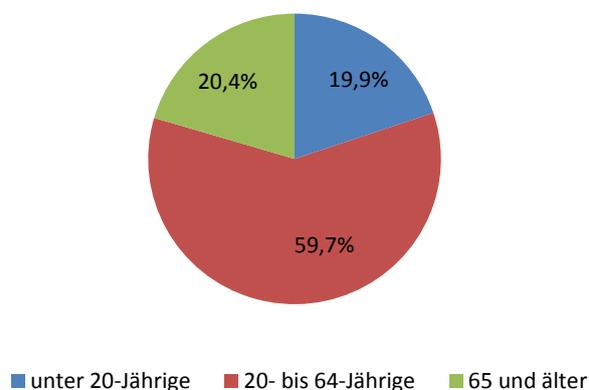


Abbildung 41: Verteilung der Altersgruppen in der Ortsgemeinde Göllheim 2016⁴²

⁴² Quelle: Stat. Landesamt RLP, <http://infothek.statistik.rlp.de>

(WSW & Partner, Eigene Darstellung)

Verteilung der Altersgruppen Rheinland-Pfalz

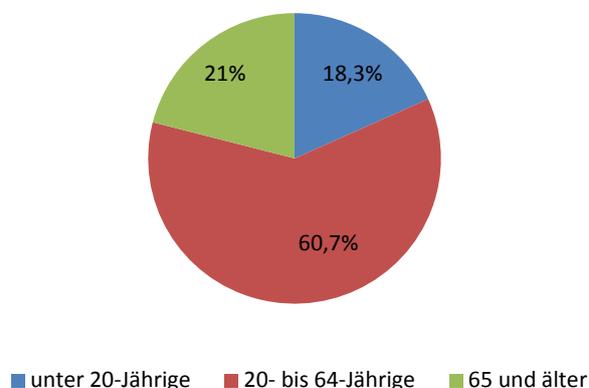


Abbildung 42: Verteilung der Altersgruppen in Rheinland-Pfalz 2015⁴³ (WSW & Partner, Eigene Darstellung)

3.13 Bevölkerung mit Migrationshintergrund

Aus der örtlichen Kenntnis (Verwaltung, Ortsbürgermeister d. Ortsgemeinde Göllheim) ergeben sich keine besonderen Auffälligkeiten oder Problemstellungen im Untersuchungsgebiet.

3.14 Soziale Problemstellungen

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

/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0733303026&tp=35

⁴³ Quelle: Stat. Landesamt RLP, https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/jahrbuch/Jahrbuch_2017_Kapitel_2_-_Bevoelkerung.pdf

4 ERMITTLUNG DER MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT

4.1 Einwohnerbefragung im Untersuchungsgebiet

Die schon gem. § 137 BauGB gebotene Beteiligung und Mitwirkung der von der Sanierung Betroffenen geht über eine frühzeitige Erörterung der Sanierungsziele und Anregung zur Mitwirkung deutlich hinaus. Im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau“ wurden den Bürgern (845 Familien) innerhalb des Untersuchungsgebietes zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchung Fragebögen⁴⁴ zugesandt, die als zusätzliche Beurteilungsgrundlage über den Bedarf an öffentlichen und privaten Sanierungsmaßnahmen dienen konnten (Fragebogenaktion im Oktober / November 2017).

Der Umstand, dass bei einer Rücklaufquote von ca. 19 % die weit überwiegende Anzahl der Hauseigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet die Aufgabe „Stadtsanierung“ für wichtig hält und eine hohe Beteiligungsbereitschaft auch im privaten Bereich signalisiert wird, dokumentiert das besondere öffentliche, v. a. aber auch private Interesse.

Würden Sie unter Umständen die Gelegenheit nutzen, Maßnahmen im Zuge der Sanierung durchzuführen?

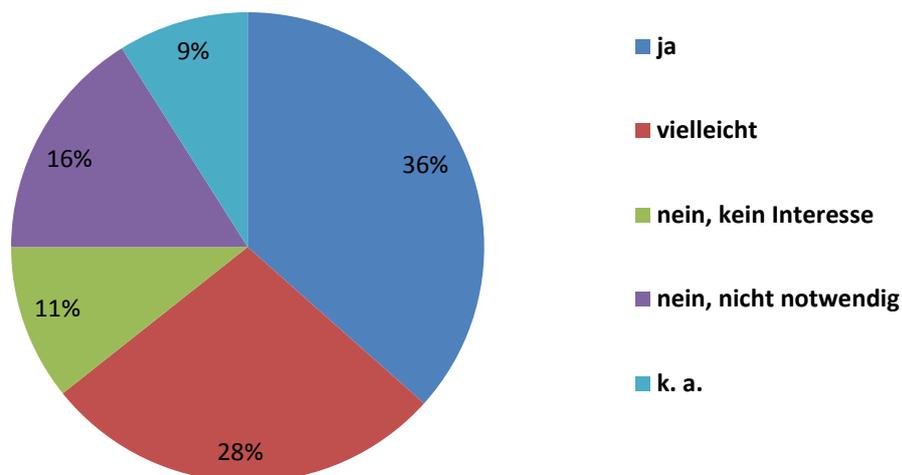


Abbildung 43: Befragungsergebnis hinsichtlich der privaten Mitwirkungsbereitschaft⁴⁵
(WSW & Partner, Eigene Darstellung)

⁴⁴ Fragebogen im Anhang

⁴⁵ Bezogen auf die Rückläufe (ca. 157 Fragebögen) aus der Bürgerbefragung

4.2 Aktivierende Bürgerbeteiligung

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

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

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

Veranstaltungstermine der Bürgerbeteiligung



Bürgerbeteiligung:	
- 27. November:	Auftaktveranstaltung
- 5. Dezember:	AG- Wohnen, Gestaltung, Versorgung
- 13. Dezember:	AG- Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit, Parken
- 11. Januar:	AG- Kultur, Freizeit, Tourismus, Image u. Außenwirkung
- 17. Januar:	AG- Wohnen, Gestaltung, Versorgung
- 22. Januar:	vorläufige Abschlussveranstaltung

Abbildung 44: Termine Bürgerbeteiligung

Der offizielle Startschuss für die Bürgerbeteiligung wurde anlässlich der Auftaktveranstaltung am 27. November 2017 gegeben. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden die Inhalte und die Zielrichtung des Förderprogramms „Stadtumbau“ vorgestellt und die Vorgehensweise zur Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes präsentiert.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bürgerbefragung konnten in direkter Zusammenarbeit mit interessierten Bürgern Schwächen und Stärken identifiziert und Maßnahmenvorschläge für den „Stadtumbau“ in Göllheim erarbeitet werden.

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

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

Folgende Themenfelder wurden intensiv bearbeitet:

- Wohnen, Gestaltung und Versorgung
- Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken
- Kultur, Freizeit und Tourismus

Im Zeitraum Dezember 2017 bis Januar 2018 trafen sich die drei themenbezogenen Arbeitsgruppen (s.u.) zu jeweils einer Veranstaltung.

	Thema	Bürgerworkshops	Abschlussveranstaltung
			Vorstellung und Priorisierung
1	Wohnen, Gestaltung, Versorgung	5. Dezember u. 17. Januar 2017 19:00 Uhr	22. Januar 2018 19:00 Uhr
2	Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken	13. Dezember 2017 19:00 Uhr	
3	Kultur, Freizeit, Tourismus, Image u. Außenwirkung	11. Januar 2017 19:00 Uhr	

Abbildung 45: Terminplan der Öffentlichkeitsarbeit (Arbeitsgruppensitzungen)
(WSW & Partner, Eigene Darstellung)

In den Bürgerworkshops ging es darum, die besonderen Stärken und Schwächen in den einzelnen Themenfeldern im Untersuchungsgebiet zu identifizieren und zu präzisieren. Diese qualitative Bestandsanalyse war Schwerpunkt der offenen, ohne inhaltliche Vorgaben geführten Diskussion. Darauf aufbauend konnten bereits erste Ideen für Verbesserungsvorschläge, Aktionen und / oder bauliche Maßnahmen sowie zum Teil konkrete Maßnahmenvorschläge und Handlungsansätze entwickelt werden.



Bilder: Arbeitsgruppen in der Ortsgemeinde Göllheim (Quelle: WSW & Partner)

4.2.1 Prioritätenbildung aus Bürgersicht

Die vorläufige Abschlussveranstaltung der Bürgerbeteiligung fand am 22. Januar 2018 in Göllheim statt. In dieser Veranstaltung wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen und Handlungsansätze zum Teil weiter präzisiert und einer breiten Öffentlichkeit erläutert.

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

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

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

Im Ergebnis liegt nun ein „Pool“ von Vorschlägen für Maßnahmen mit Ideen, Wünschen und Erforderlichkeiten für den Stadtumbau in der Ortsgemeinde Göllheim vor.

Der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung angestoßene Prozess der partizipativen Zielfindung zur Entwicklung des „Stadtumbaus“ der Ortsgemeinde wurde damit in kooperativen Strukturen hin zu einem integrierten Handlungskonzept weitergeführt.

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

Maßnahme	Prioritäten
Geschwindigkeitsreduzierung und Verkehrsberuhigung durch: versetzt angeordnete Parkplätze, Begrünung (alternierende Bepflanzung und ggf. Fahrbahnverswenkungen, Aufstellen von "Hindernissen" (Pflanzkübel, geordnete Parkplätze), Aufstellen einer Geschwindigkeitsanzeige, Entfernung der Kölner Teller, etc.	23 (1.-2. Platz)
Verbesserung der Kommunikation nach außen durch: - Einrichtung einer digitalen Plattform zur Verbesserung der Kommunikation/ des Marketings nach Außen/ - Verbesserung des Internetauftritts der Gemeinde: aktuelle Informationen, Werbung für Veranstaltungen, bessere Werbung für die Stärken der Gemeinde, bessere Vermarktung des Lebens zwischen Wald und Reben, anwenderfreundliche Gestaltung, Anlaufstelle für Kommunikation nach Außen - zusätzlich: Nutzung der sozialen Netzwerke für die Kommunikation nach Außen	23 (1.-2. Platz)
Reaktivierung von Kaufhaus Becker als Café oder Bistro mit regionalen Produkten oder als "Shop-in-Shop-System" mit regionalen/ hochwertigen Produkten	19 (3. Platz)
Ansiedlung mehrerer kleiner Geschäfte/ "Subanbieter" im alten Rewe-Markt (z.B. Obststand, Café)	18 (4.-7. Platz)
Einstellung eines City-Managers zur Unterstützung der Verwaltung (Aufgaben könnten sein: Leerstandsmanagement, Investorensuche für leerstehende Immobilien, Kommunikation und Koordination von Veranstaltungen, etc.)	18 (4.-7. Platz)
Verbesserung der Barrierefreiheit, Absenken von Bordsteinen oder Installation von mobilen Rampen an öffentlichen Einrichtungen (Museum, Bücherei, etc.), Geschäften, Vereinsheimen, Kirche, Lokalen, um die barrierefreie Zugänglichkeit zu gewährleisten	18 (4.-7. Platz)
Verbesserung der Freizeitinfrastruktur im Ortskern durch: Schaffung eines Mehrgenerationenspielplatzes oder Neugestaltung des Spielplatzes am neuen Marktplatz oder Schaffung eines Wasserspielplatzes (auch für kleinere Kinder)	18 (4.-7. Platz)
Umstellung des Wochenmarktes auf dem "alten" Marktplatz zusätzlich: Veranstaltung eines "Sonderwochenmarktes" für die Berufstätigen, z. B. 1 Mal im Monat abends anstatt morgens	17 (8. Platz)
Schaffung einer Begegnungsstätte im "Uhlschen Haus" Ideen: ggf. Bewirtung durch Ortsgemeinde und Ehrenamtliche, Angliederung eines Spielplatzes, Bereitstellung der nötigen Infrastruktur durch Ortsgemeinde, ggf. öffentliche Proben des Musikvereins, kostenfreie Bereitstellung der Räumlichkeiten durch Ortsgemeinde	16 (9.-10. Platz)
Verbesserung der Identifikation und des Image durch: - Entwicklung einer Corporate Identity und Logo , - Erstellung einer Imagebroschüre für Bürger, Gäste und Neubürger - Erstellung eines Leitbildes für Göllheim , das im Sinne der Bürger liegt und deren Akzeptanz fördert - Imageentwicklung und Identifikation bei Kindern und Jugendlichen fördern	16 (9.-10. Platz)

Abbildung 46: Maßnahmenliste „Prioritäten aus Bürgersicht“ (siehe auch Abbildung im Anhang)

4.3 Kinder- und Jugendbeteiligung

Über die allgemeine Beteiligung der Öffentlichkeit hinaus wurde Kinder- und Jugendliche (12 – 18 Jahre) in Göllheim im März / April 2018 zusätzlich separat beteiligt. Mittels Fragebögen, die u. a. in der regionalen Schule verteilt wurden, Angaben zum Alter, dem Wohnort (die Schule wird auch von Kindern aus anderen Orten der Verbandsgemeinde besucht), sowie Einschätzungen zur eigenen Wohn- und Umfeldsituation in Göllheim erfasst.

Von fast 500 Bögen wurden mehr als 30% beantwortet und zurückgeschickt.

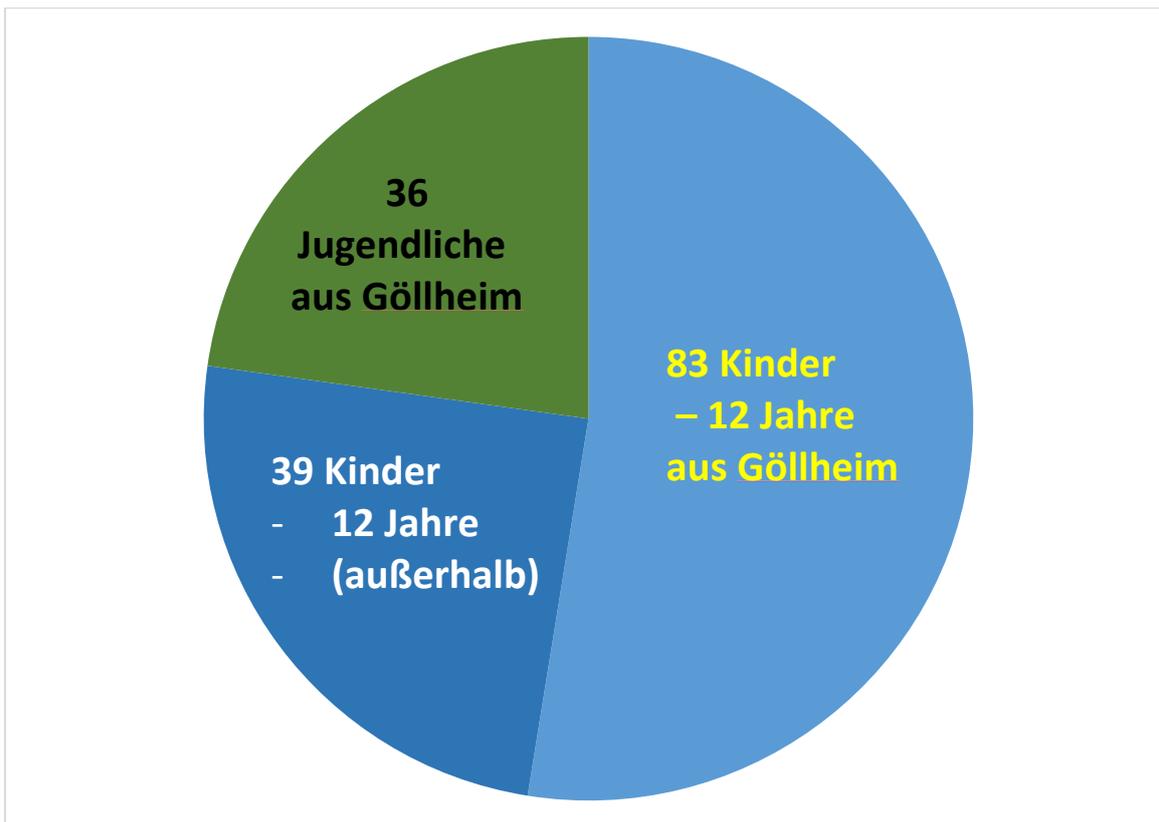


Abbildung 47: Rücklauf der Fragebögen / Zusammensetzung nach Herkunft und Altersgruppen

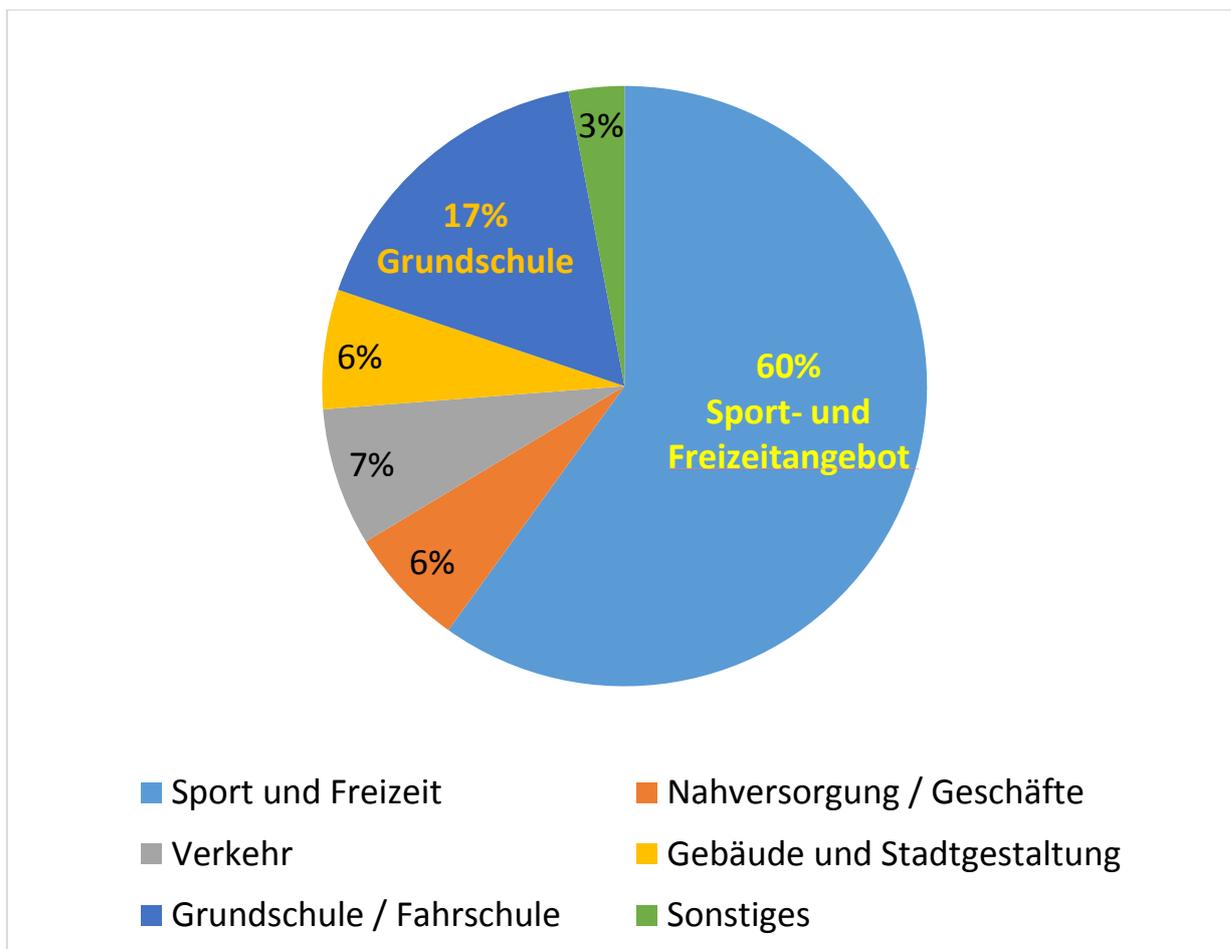


Abbildung 48: Rücklauf der Fragebögen / „Was gefällt Dir gut in Göllheim“?

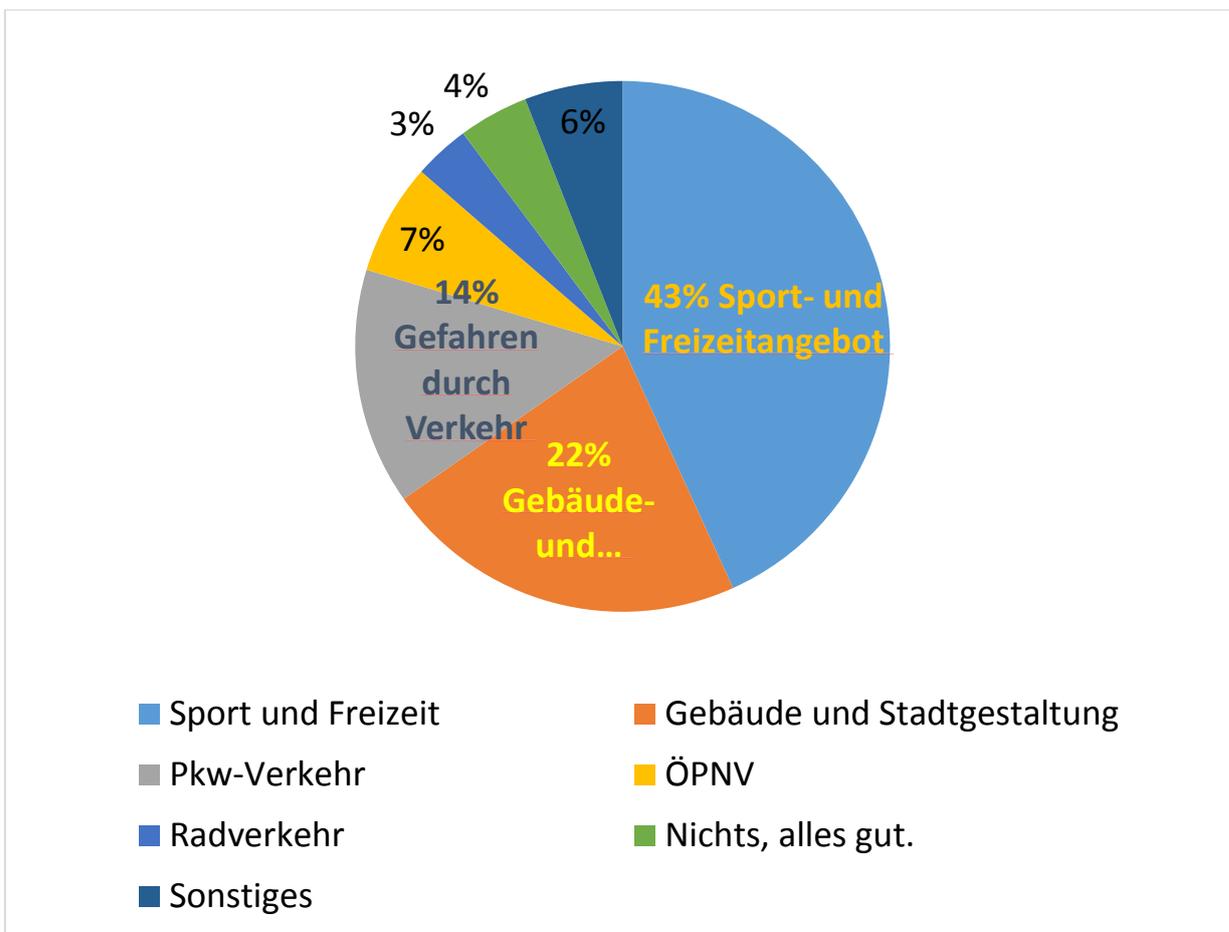


Abbildung 49: Rücklauf der Fragebögen / „Was gefällt Dir nicht in Göllheim“?

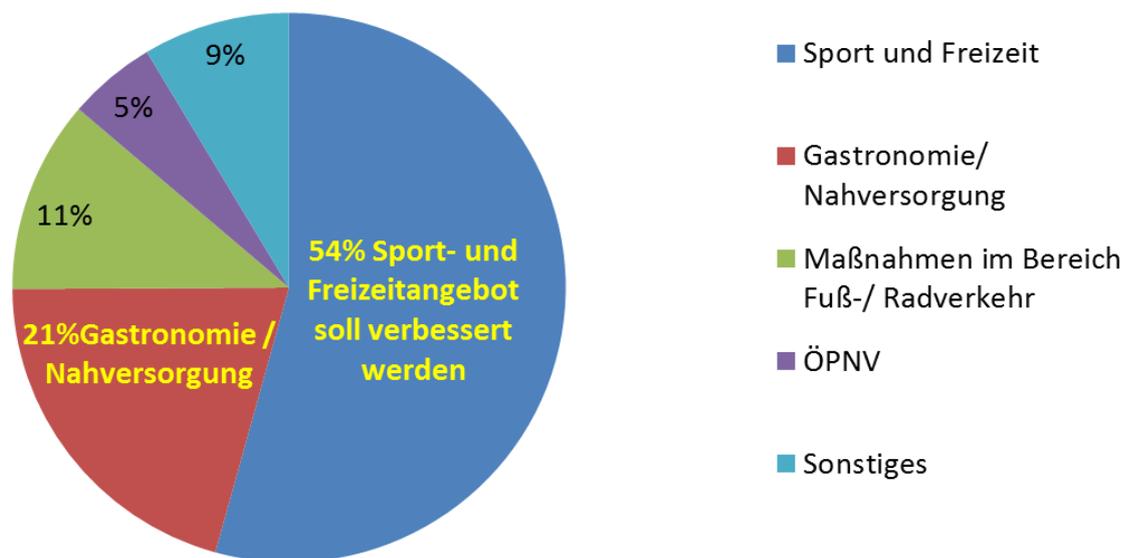


Abbildung 50: Rücklauf der Fragebögen / „Was müsste verbessert werden“?

4.4 Tag der Städtebauförderung

Anlässlich des „Tages der Städtebauförderung“ am 5. Mai 2018 stellte die Gemeinde Göllheim im „Garten der Begegnung“ die bisherigen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sowie erste Überlegungen zur weiteren Ausgestaltung des Kultur- und Begegnungszentrums im Ortskern aus.

Mitarbeiter der Bauverwaltung und des Planungsbüros standen interessierten Bürgerinnen und Bürgern für Fragen zum Programm und zu Fördermöglichkeiten im privaten Bereich zur Verfügung.

Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, im Rahmen einer aushangbasierten „Grundstücksbörse“ sowohl nach Immobilien im Ortskern zu suchen als auch solche anzubieten.





Bilder: Ausstellung am Tag der Städtebauförderung am 5.05.2018 (Quelle: WSW & Partner)

Darüber hinaus fanden Ausstellungen zur Historie Göllheims sowie „Mitmach- Aktionen“ in der Bücherei und Musikveranstaltungen im unmittelbaren Ortskern statt.

STÄDTEBAUFÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Kommunen

Tag der Städtebauförderung 2018

„Tag der Städtebauförderung 2018“

Samstag, den 05.05.2018
in Göllheim

09:00 bis 11:00 Uhr Öffnung der Gemeindebücherei
(Freiherr-vom-Stein-Straße 1)

14:00 bis 17:00 Uhr Bücherflohmarkt im Erdgeschoss der Bücherei
(Freiherr-vom-Stein-Straße 1)

14:30 und 16:00 Uhr Kamishibai „Pipplotheke“ in der Gemeindebücherei mit anschließender Bastelaktion (Freiherr-vom-Stein-Straße 1)

14:00 bis 17:00 Uhr Informationen über die erste Bürgerbeteiligung und zum Stand der Vorbereitenden Untersuchungen nach Baugesetzbuch (Garten der Begegnung; Freiherr-vom-Stein-Straße 1-3)

14:00 bis 17:00 Uhr Öffnung des Museums „Uhl'sches Haus“ (Hauptstraße 7); auf Wunsch Führungen
ab 14:30 Uhr Kaffee und Kuchen im Museumscafé (Hauptstraße 7)

14:30 bis 17:00 Uhr Ausstellung „Liebe, Löcher und Fraktale“; Gemälde, Objekte und bearbeitete Kleidungsstücke von Sascha Kutschmann in der Kunstschneue (Altstraße 10)

15:30 bis 16:15 Uhr Konzert des Klassik-Ensembles CASSATA im Hof der Kunstschneue (Altstraße 10)

14:30 bis 17:00 Uhr Foto-Präsentation „Göllheim -Im Wandel der Zeit“ im Kerzenheimer Torbogen (Hauptstraße 17)

Göllheim

4.5 Klausurtagung des Gemeinderates

Zur Information der Ratsmitglieder und zur weiteren Konkretisierung der Entwicklungsziele für den Ortskern von Göllheim fand am 27. Januar 2018 eine Klausurtagung mit folgendem zeitlichen Ablauf und Inhalten statt.

- **9.00h** **Begrüßung**
 - *Thema / Ziel / Vorgehensweise*

- **9.15h** **Informationen zum Programm: „Stadtumbau“**
 - *Fördervoraussetzungen*
 - *Fördermittelmanagement / Laufzeit*
 - *Zeit für Fragen*

- **10.00h** **Inhaltliche Schwerpunkte für den Göllheimer Ortskern**
 - *Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung*
 - *Ergänzungsvorschläge*
 - *Prioritätensetzung*
 - *Leitbilddiskussion*

- **11.45h** **Ausblick**
 - *Nächste Schritte / Zeitschiene*

Dabei lag der Schwerpunkt auf der Gewichtung und Ergänzung der aus der Bürgerbeteiligung entwickelten Projektideen und Maßnahmenvorschlägen, die letztlich Eingang in das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept gefunden haben.



4.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtkernsanierung wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

In 12 Rückmeldungen wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen:

- Amprion GmbH (E-Mail vom 30.08.2018)
- Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Abteilung Landwirtschaft (Schreiben vom 30.08.2018)
- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Neustadt an der Weinstraße, Referat 32 (Außenstelle Schulaufsicht) (Schreiben vom 07.09.2018)
- Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler, Bauabteilung (Schreiben vom 31.08.2018)
- Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz), Bauabteilung (Schreiben vom 30.08.2018)
- Planungsgemeinschaft Westpfalz, Raumordnung und Regionalentwicklung (Schreiben vom 26.09.2018)
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westpfalz, Abteilung Landentwicklung u. Bodenordnung (Schreiben vom 30.08.2018)
- Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V., Geschäftsstelle Neustadt (Schreiben vom 06.09.2018)
- Bundesnetzagentur (E-Mail vom 28.08.2018)
- Ericsson Services GmbH (E-Mail vom 18.09.2018)
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte (E-Mail vom 29.08.2018)
- PLEdoc GmbH (E-Mail vom 18.09.2018)

Der Gemeinde Göllheim liegen insgesamt 15 Rückmeldungen mit Anregungen und Stellungnahmen vor. Die nachfolgenden Rückäußerungen enthielten qualifizierte Hinweise, deren Schwerpunkte hier wiedergegeben werden:

- **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz (Schreiben vom 15.10.2018) (Fristverlängerung bis zum 22.10.2018 durch die Gemeinde)**

Boden und Baugrund

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund instabiler Bodenverhältnisse bei Neubauten am Hang auf eine ausgesteifte Gründung in setzungsunempfindlicher Bauweise geachtet werden sollte. Außerdem sollte auf die Planung von Versickerungsanlagen verzichtet werden.

Radonprognose

Bezüglich Radon wird darauf hingewiesen, dass in dem Untersuchungsgebiet ein erhöhtes und lokal ggf. hohes Radonpotenzial vorliegt. Das bedeutet, dass bei Neubauten Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes dringend zu empfehlen sind.

Berücksichtigung im ISEK:

Die Hinweise sind im Rahmen weiterer Planungen (Bauvorhaben, Aufstellung von Bebauungsplänen) zu beachten.

- **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege (E-Mail vom 02.10.2018)**

Es wird darauf hingewiesen, dass die eingetragenen Kulturdenkmäler nach § 4 Abs. 1 DSchG bei der Planung zu berücksichtigen sind. Diese Einzeldenkmäler und Denkmalzonen genießen nach §§ 2 Abs. 1 S. 1 und 4 Abs. 1 S. 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz. Letzterer kann sich u.a. auf die angrenzende Bebauung, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge erstrecken. Darüber hinaus wird auf die gesetzliche Genehmigungspflicht nach § 13 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 DSchG, die erforderlich ist, wenn ein Kulturdenkmal in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt wird.

Berücksichtigung im ISEK:

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Kulturdenkmäler und Denkmalzonen nachrichtlich in die Grundlagenpläne übernommen. Sie werden auch im städtebaulichen Rahmenplan dargestellt um bei privaten und öffentlichen Planungsvorhaben die Belange des Denkmalschutzes frühzeitig berücksichtigen zu können.

Die Hinweise sind im Rahmen weiterer Planungen und konkreter Bauvorhaben zu beachten. Es ist beispielsweise beabsichtigt, die Sichtbarkeit und die fußläufige Erreichbarkeit des Ulrichsturms durch Freilegung von Grundstücken mit Baukörpern in der Sichtachse, zu verbessern und diesen damit in Wert zu setzen.

- **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer (Schreiben vom 26.09.2018)**

Die Funkstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie verzeichnet im geplanten Stadtumbaugebiet mehrere Fundstellen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor einer Überplanung die Direktion Landesarchäologie zwingend zu konsultieren ist.

Berücksichtigung im ISEK:

Die Direktion Landesarchäologie wird bei konkreten Baumaßnahmen im geplanten Stadtumbaugebiet rechtzeitig beteiligt.

- **Creos Deutschland GmbH (Schreiben vom 28.09.2018)**

Das Stadtumbaugebiet tangiert die Trasse der Gashochdruckleitung Bad Dürkheim – Kirchheimbolanden, DN 80 des Unternehmens. Die Creos Deutschland GmbH weist insofern darauf hin, dass bei Bauausführungen die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ zu beachten ist. Ferner ist die Errichtung von Gebäuden im Schutzstreifenunzulässig. Die Kreuzung und Parallelführung von Ver- und Entsorgungsleitungen bedarf einer detaillierten Abstimmung, Arbeiten im Leitungsbereich sind rechtzeitig abzustimmen.

Berücksichtigung im ISEK:

Die Hinweise sind bei konkreten Maßnahmen in dem entsprechenden Gebiet zu beachten.

- **Kreisverwaltung Donnersbergkreis, untere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 02.10.2018)**

Die untere Landesplanungsbehörde weist darauf hin, dass gemäß der Bürgerbefragung ein Mangel an (Lebensmittel-)Einzelhandel im Ortskern besteht, dessen Beseitigung eine relativ hohe Priorität eingeräumt wird. Aus diesem Grund sollte das Themenfeld neu überdacht werden.

Berücksichtigung im ISEK:

Die Anregungen werden im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept bereits aufgegriffen. Der Bereich des „neuen Marktes“ soll als innerörtlicher Versorgungsbereich weiterentwickelt werden. Die Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel in diesem Bereich wird jedoch als unrealistisch eingeschätzt.

- **Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Verkehrsabteilung (Schreiben vom 11.09.2018)**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Maßnahmen im ruhenden und fließenden Verkehr die Anforderungen an den Busverkehr (z.B. Straßenbreite und barrierefreier Ausbau der Haltestellen) bei der Planung berücksichtigt werden müssen.

Berücksichtigung im ISEK:

Der Hinweis ist im Rahmen weiterer Planungen und bei konkreten Bauvorhaben zu beachten. Das Ziel, die vorhandenen Bushaltestellen barrierefrei umzubauen unterstützt die Bemühungen der Ortsgemeinde zur Belebung des Ortskerns. Aufgrund des subsidiären Charakters der Städtebauförderung sind zur Verbesserung der Bushaltestellen jedoch prioritär Mittel zur Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), wie z. B. aus dem LVFGKom, einzusetzen.

- **Landesbetrieb Mobilität Worms (Schreiben vom 14.09.2018)**

Der Landesbetrieb Mobilität bittet darum, bei Maßnahmen, die das klassifizierte Straßennetz betreffen, beteiligt zu werden.

Berücksichtigung im ISEK:

Dies wird Rahmen weiterer Planungen und bei konkreten Bauvorhaben berücksichtigt.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 06.09.2018)**

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass deren Beschädigung vermieden wird (siehe Kabelschutzanweisung der Telekom), andernfalls sind die für den Ersatz entstehenden Kosten zu ersetzen. Der Zugang zu den Linien muss jederzeit möglich sein. Vor konkreten Baumaßnahmen sind Pläne und Einweisungen einzuholen.

Berücksichtigung im ISEK:

Der Hinweis ist im Rahmen konkreter Baumaßnahmen zu beachten.

- **Telekom BeKa Trassenschutz (E-Mail vom 17.09.2018)**

Das Unternehmen weist darauf hin, dass zwei Richtfunkstrecken durch das Plangebiet verlaufen. Ein Richtfunk-Standort befindet sich zudem auf dem Dach des Hauses Am Marktplatz 9. Sofern die ursprüngliche Höhe von Gebäuden nicht geändert wird, bestehen aber keine Einwände.

Berücksichtigung im ISEK:

Die Belange des Richtfunks werden im Rahmen weiterer Planungen und bei konkreten Bauvorhaben berücksichtigt.

- **inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH (E-Mail vom 31.08.2018)**

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass sich in dem Plangebiet Leitungen des Unternehmens befinden, die bei Ausführungs- und Genehmigungsplanungen sowie durch das beauftragte Tiefbauunternehmen zu berücksichtigen sind. Bei Erdarbeiten im Bereich der Anlagen sollten die Hinweise zum Schutz unterirdischer Telekommunikationsanlagen des Unternehmens beachtet werden. Vor konkreten Baumaßnahmen sind aktuelle Pläne einzuholen.

Berücksichtigung im ISEK:

Der Hinweis ist im Rahmen konkreter Baumaßnahmen zu beachten.

- **Pfalzgas GmbH (Schreiben vom 11.09.2018)**

Die Pfalzgas GmbH hat aktuell keine Einwände gegen das Konzept. Das Unternehmen weist aber darauf hin, dass eine Ausweitung des Versorgungsnetzes geplant ist.

Berücksichtigung im ISEK:

Der Hinweis ist im Rahmen weiterer Planungen und ggf. bei konkreten Bauvorhaben zu beachten.

- **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Kaiserslautern (Schreiben vom 01.10.2018)**

Die Landwirtschaftskammer verweist auf ihr Schreiben vom 21.10. hin. Darin weist sie darauf hin, dass die Darstellungen im Bereich der Hauptstraße 5 fehlerhaft sind. Die als Teilleerstand mit Sanierungsbedarf dargestellten Gebäude sind landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, die (wie die gesamte Hofstelle) für die Getreidelagerung und als Maschinenhalle genutzt werden. Das Gesamtanwesen sollte als landwirtschaftliche Hofstelle dargestellt werden. Ähnliches gilt für die Hofstelle Dreiser Straße 1.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass sich in dem Gebiet weitere landwirtschaftliche Gebäude, befinden, denen auch bei einer Nutzungsunterbrechung Bestandsschutz zukommt, was bei einer Überplanung zu berücksichtigen ist.

Berücksichtigung im ISEK:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die entsprechenden Darstellungen in den Plänen zu den Vorbereitenden Untersuchungen korrigiert.

- **SWR (Schreiben vom 30.08.2018)**

Der SWR weist darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen gestört werden kann, wenn bauliche Veränderungen, insbesondere die Errichtung reflektierender Strukturen, aber z.B. auch Verschattungen durch Hochbauten vorgenommen werden.

Berücksichtigung im ISEK:

Der Hinweis ist im Rahmen weiterer Planungen und bei konkreten Bauvorhaben zu beachten.

- **E-Plus Mobilfunk GmbH & CoKG (E-Mail vom 01.10.2018)**

Es wird darauf hingewiesen, dass fünf Richtfunkverbindungen des Unternehmens durch das Plangebiet führen. Die Richtfunktrassen dürfen nicht von Baukränen oder sonstigen Konstruktionen tangiert werden. Zudem gelten innerhalb der horizontalen und vertikalen Schutzbereiche Bauhöhenbeschränkungen.

Berücksichtigung im ISEK:

Der Hinweis ist im Rahmen weiterer Planungen und bei konkreten Bauvorhaben zu beachten.

- **PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH/ Manet GmbH (E-Mail vom 04.09.2018)**

Es wird darauf hingewiesen, dass Leitungen des Unternehmens von der Planung betroffen sind. Beschädigungen der Glasfasernetze führen zu Schadensersatzansprüchen. Es sind insofern näher bestimmte Vorsichtsmaßnahmen zu befolgen.

Berücksichtigung im ISEK:

Der Hinweis ist im Rahmen weiterer Planungen und bei konkreten Bauvorhaben zu beachten.

4.7 Beteiligung der Öffentlichkeit

- **Familie Arras**

Der Familie Arras gehören die Flurstücke 542-22, 542-3 und 406 am Rand des Geltungsbereichs der Vorbereitenden Untersuchungen. Sie fordert, bei weiteren Untersuchungen und der Festsetzung der Grenze des Stadtumbau- bzw. Sanierungsgebiets den Geltungsbereich so zu wählen, dass diese Flurstücke nicht erfasst werden.

Berücksichtigung im ISEK:

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Die Grundstücke werden im ISEK derzeit nicht überplant. Sie verbleiben aus städtebaulichen Gründen wegen der unmittelbar angrenzenden Situation zu einer größeren öffentlichen Grün- und Freifläche im Geltungsbereich des Stadtumbau- bzw. Sanierungsgebietes. Durch die Einbeziehung der bezeichneten Grundstücke sind für die Eigentümer keine Nachteile verbunden.

- **Herr Dhom**

Herr Dhom bittet darum, sein Anwesen in der Wormser Straße 30 in den Geltungsbereich eines Stadtumbau- bzw. Sanierungsgebiets aufzunehmen. Da das Anwesen verglichen mit der Umgebungsbebauung relativ alt ist, aber in exponierter Lage am Ortseingang liegt, würde eine Sanierung des Anwesens einen bedeutenden Beitrag bei der Neugestaltung des Ortseingangs darstellen.

Berücksichtigung im ISEK:

Der Gemeinderat nimmt die Bitte zur Kenntnis. In Abstimmung mit der ADD wird das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen und das noch abzugrenzende Stadtumbau- bzw. Sanierungsgebiet so erweitert, dass eine spätere Förderung möglich ist.

- **Herr Hartmüller**

Herr Hartmüller weist darauf hin, dass sein Grundstück mit der Flurstücksnummer 388 (Hauptstraße 5) in den Plänen zu den Vorbereitenden Untersuchungen falsch dargestellt ist und bittet um Berichtigung. Es handelt sich um landwirtschaftliches Anwesen, bei dem alle Gebäude aktiv genutzt werden.

Berücksichtigung im ISEK:

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die Plandarstellungen werden redaktionell berichtigt.

5 VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES STADTUMBAU-/ SANIERUNGSGEBIETES

Im gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 10.10.2017 beschlossenen Gebiet zur Durchführung Vorbereitender Untersuchungen haben sich die angenommenen städtebaulichen Defizite im Wesentlichen bestätigt. Mit Beschluss vom 15.01.2019 und Zustimmung der ADD wurde das Untersuchungsgebiet im Südosten geringfügig erweitert.

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

Die Abgrenzung des vorgeschlagenen Gebietes umfasst demzufolge insgesamt eine Gebietsgröße von ca. 20 ha.

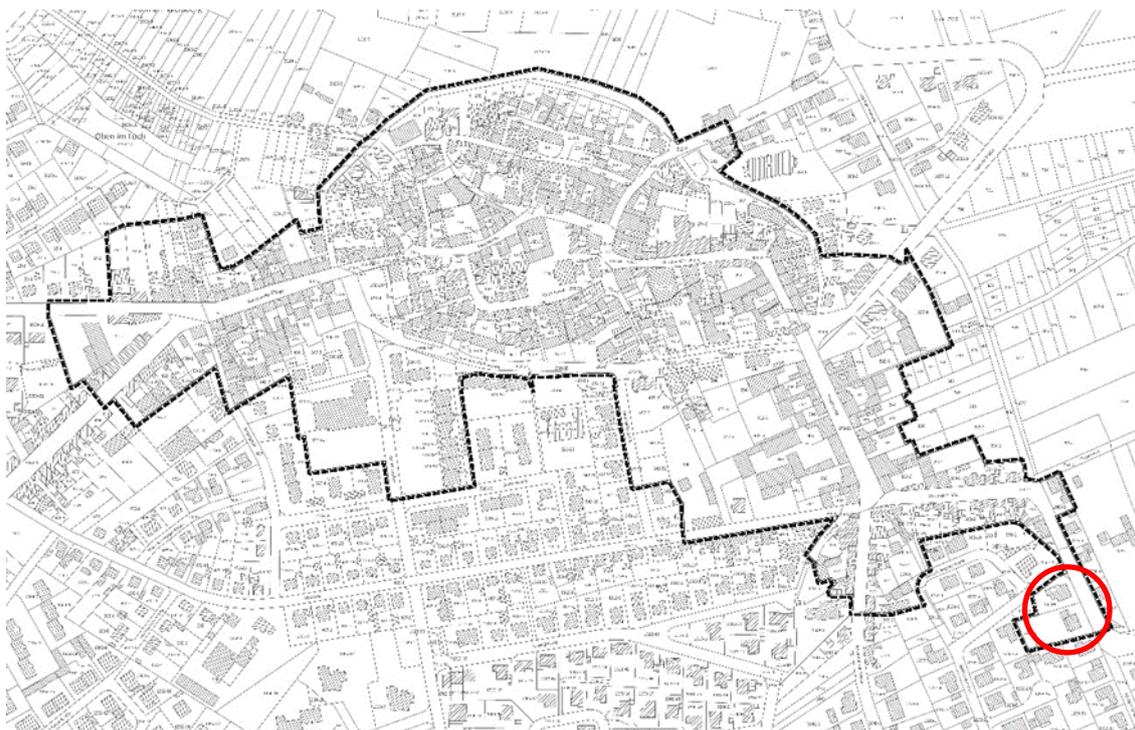


Abbildung 51: Vorgeschlagnene Abgrenzung des Stadtumbau- bzw. Sanierungsgebietes (Ergänzung von zwei Grundstücken „roter Kreis“ gem. den Ergebnissen des Beteiligungsverfahrens und in Abstimmung mit der ADD aufgrund baulicher Mißstände.

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

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

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

Auch ist nach der Durchführung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen nicht mit Verdrängungseffekten für eingesessene Bevölkerungsgruppen zu rechnen.

Die häufig befürchteten negativen Auswirkungen einer Sanierungssatzung (Einschränkung der persönlichen Freiheiten im Umgang mit dem Eigentum in Bezug auf Baumaßnahmen, Verkauf, An- bzw. Umbau, Gestaltung, ...) basieren zumeist auf Unkenntnis über die Gesamtheit der mit einem Sanierungsgebiet

zusammenhängenden Rechte, Pflichten und Möglichkeiten. Der Prozess des Programms „Stadtumbau“ in der Ortsgemeinde Göllheim wird über Presse, Informationsveranstaltungen und Internetpräsenz aktiv kommuniziert. Die Orts- und Verbandsgemeindeverwaltung wird als kompetenter Ansprechpartner wahrgenommen und aufgesucht. Dadurch konnten und können etwaige Vorbehalte betroffener Bürger bisher erfolgreich ausgeräumt werden.

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

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

6 WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein insgesamt 20 ha umfassendes Gebiet, das im Wesentlichen den Ortskern der Ortsgemeinde umfasst, hinsichtlich des Vorliegens städtebaulicher Missstände untersucht.

Dabei wurden sowohl substanziell / gestalterische Mängel, vorwiegend im Bereich der privaten Bausubstanz, als auch funktionale Defizite festgestellt, von denen insbesondere im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets aber auch im Randbereich des neuen Marktplatzes bereits nachteilige Auswirkungen auf die Gesamtfunktion des Ortskerns als Wohnstandort mit den dazugehörigen Ergänzungsfunktionen in den Bereichen Dienstleistung und kleinteiliger Einzelhandel, ausgehen. Es besteht ein enger Zusammenhang zwischen den festgestellten Funktionsschwächen, die sich insbesondere aus dem Verkehrsaufkommen (fahrender u. ruhender Verkehr) und teilweise hoher baulicher Dichten ergeben, und substanziell-gestalterischen Defiziten v.a. im Bereich privater Bausubstanz.

Die festgestellten städtebaulichen Missstände erstrecken sich – zum Teil in unterschiedlichen Ausprägungen – über das gesamte Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen.

Das zentrale Anliegen der innerörtlichen Entwicklung in der Ortsgemeinde Göllheim besteht darin, den Stadtkern in seiner typischen dichten Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen im Sinne eines aktiven Stadtzentrums mit positiver Ausstrahlung auf die Region zu entwickeln. Dabei liegt ein besonderes Augenmerk auf der Aktivierung privaten Engagements.

Die im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) beabsichtigte Weiterentwicklung des Göllheimer Ortskerns zu einem ganzheitlichen Wohn- Kultur und Dienstleistungszentrum für alle Generationen soll durch funktionale und gestalterische Aufwertungen im öffentlichen Raum vorangetrieben werden. Die Seiten eines „gedachten Dreiecks“ mit den Eckpunkten Uh’sches Haus und Scheune Behlen, Alter Marktplatz und Umfeld, Neuer Marktplatz stellen dabei die wesentlichen Entwicklungsachsen dar.

Gleichzeitig werden durch das vorliegende Entwicklungskonzept und die Möglichkeiten der Förderung im Privatbereich starke Anreize gesehen, vorhandene zum Teil erhebliche substanzielle städtebauliche Missstände zu beheben. Dazu zählen neben klassischen Gebäudesanierungen, insbesondere im Umfeld der Hauptstraße im Osten und Westen sowie Entkernungs- und Grundstücksneuordnungsmaßnahmen im nördlichen Untersuchungsgebiet, als Voraussetzung zur Verbesserung der privaten Freiflächen- und Stellplatzsituation.

Von besonderer Bedeutung sind Bemühungen um eine Nachnutzung für das ehemalige Kaufhaus Becker am alten Marktplatz sowie für den ehemaligen Rewe-Markt am neuen Marktplatz.

Da die Beseitigung der vorhandenen substanziellen und funktionalen Mängel nur durch erhebliche öffentliche und private Anstrengungen sowohl in baulich-technischer als auch in planerisch-bodenordnender Hinsicht zu bewältigen sein wird, soll gem. § 142 Abs. 3 BauGB zur finanziellen und rechtlichen Unterstützung ein förmliches Sanierungsgebiet festgelegt werden.

Zur Steuerung und Sicherung, dass die angestrebten Sanierungsziele umgesetzt werden können, soll von den Regelungsmöglichkeiten des § 144 BauGB hinsichtlich genehmigungspflichtiger Vorhaben und Rechtsvorgänge in Verbindung mit den in § 145 BauGB formulierten Genehmigungsvoraussetzungen Gebrauch gemacht werden. Die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet werden in der Sanierungssatzung geregelt.

In der Folge war zu prüfen, ob zur Durchführung der Sanierung die Anwendung besonderer sanierungsrechtlicher Vorschriften gem. § 152 ff (BauGB) erforderlich ist (umfassendes Sanierungsverfahren) oder ob gem. § 142 Abs. 4 BauGB die o. a. Vorschriften nicht angewendet werden müssen, da sie zur Durchführung der beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich sind und die Sanierung durch den Verzicht auf diese Vorschriften nicht erschwert wird

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB umfassen die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung, den Ausgleichsbetrag des Eigentümers, die Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag und das Absehen davon, die Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung, Festsetzungen über Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme sowie den Anwendungsbereich dieser Vorschriften. „Der Einsatz der Vorschriften kann etwa notwendig sein, um den Grundstücksmarkt zu beruhigen (vgl. Kleiber, ZfBR 1986, 263) oder um bei tiefgreifenden Umstrukturierungen spekulative Entwicklungen von vornherein zu vermeiden.“⁴⁶

Nach Prüfung der städtebaulichen Situation ist festzustellen, dass die Ortsgemeinde Göllheim die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften und Instrumente der §§ 152 bis 156a BauGB aus folgenden Gründen nicht benötigt, um die beschriebenen angestrebten Sanierungsziele zu erreichen:

Der Erwerb einzelner Grundstücke durch die Ortsgemeinde ist zur Umsetzung einzelner Sanierungsziele (z. B. für die Anlage von dezentralen öffentlichen Parkplätzen) vorgesehen. Die Gefahr überhöhter Kaufpreise für die notwendigen Flächenerwerbe, oder das Risiko von Grundstücksspekulationen, wodurch die beabsichtigten Sanierungsziele nicht oder nur erheblich erschwert erreicht werden könnten, besteht nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht.

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

Die Aufwendungen der Ortsgemeinde Göllheim für Maßnahmen im öffentlichen Raum, insbesondere im Bereich der gemeindlichen Straßen, können - soweit erforderlich - durch das allgemeine Beitragsrecht abgeschöpft werden.

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

⁴⁶ Löhr in: Battis, Krautzberger, Löhr: BauGB – Baugesetzbuch, 6. Auflage, München, 1998, Vorbemerkung zu den § 152 bis 156a.

III. INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

1 LEITBILD, ZIELE UND MAßNAHMEN

Die Ortsgemeinde Göllheim kann neben ihrer zentralörtlichen Bedeutung für ihr Umland und den daraus resultierenden günstigen infrastrukturellen Angeboten für die Daseinsvorsorge ihrer Bevölkerung auch auf städtebauliche, naturräumliche und kulturelle Voraussetzungen aufbauen.

Als Leitbild gilt es, den Ortskern in seinen zentralen Funktionen als Ort zum Wohnen und Leben, als Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort und als Zentrum des örtlichen Gemeinwesens für Kommunikation und Kultur zu erhalten und zu entwickeln. Unter aktiver Einbindung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger gilt es, die in den Vorbereitenden Untersuchungen ermittelten strukturellen Defizite zu beheben und die festgestellten Stärken weiter auszubauen.

Die auch in der Bevölkerung bewusst wahrgenommenen Potentiale⁴⁷ sind eine tragfähige Ausgangsbasis, den Ortskern der Gemeinde unter Einbeziehung der an der Ortsentwicklung beteiligten Akteure zu einem Zentrum mit eigenständigem Charakter und positiver Ausstrahlung zu entwickeln.

Ausgehend von den individuellen historisch – kulturellen und städtebaulichen Voraussetzungen und bereits vorhandenen Kristallisations- und Ausgangspunkten der Ortsgemeinde Göllheim (z.B. neuer und alter Marktplatz, stadtbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude, Gemeinbedarfseinrichtungen wie Uhl'sches Haus oder Scheune Behlen) wurden u.a. im Rahmen von Bürgerworkshops und einer Kulturstudie für den Ortskern erste Ziele und Maßnahmen zur Ortsentwicklung formuliert.

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

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

Dieser Gesamtkatalog an Maßnahmen wurde so aufbereitet, dass aus ihnen, jeweils zugeordnet zu den vier Themenfeldern

Bauen und Gestaltung

Kultur, Freizeit und Tourismus

Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken

Infrastruktur, Versorgung und soziales Miteinander

die dazu vorgeschlagenen Maßnahmen dargestellt und stichwortartig beschrieben werden.

Die Wichtigkeit hinsichtlich der Bedeutung für die Ortskernentwicklung sowie zur zeitlichen Umsetzung ist nach der Priorisierung durch die Bürger in entsprechenden Beratungen durch die politischen Gremien (Bau- / Planungsausschuss und Ortsgemeinderat) festzulegen. Die Zeithorizonte werden nach Priorität,

⁴⁷ Vgl. u.a. Ergebnisse: „Stärken – Schwächen“ aus der Bürgerbeteiligung

technischer, rechtlicher und finanzieller Umsetzungsmöglichkeit in der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu Beginn der Fördermaßnahme „Stadtumbau“ abgebildet. Zur Orientierung werden bei der nachfolgenden Maßnahmenbeschreibung die entsprechenden Ordnungsnummern aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KOFI) zugeordnet. (in grau hinterlegt). Im Verlauf des Förderzeitraumes können sich aufgrund veränderter Rahmenbedingungen oder Notwendigkeiten Verschiebungen und / Ergänzungen ergeben. Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept mit Kosten- und Finanzierungsübersicht ist ggf. jeweils fortzuschreiben.

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

1.1 Ziel: Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskernbereich

1.1.1 Fußläufige Vernetzung öffentlicher Aktionsräume

1.1.1.1 Fußwegverbindung zwischen Parkplatz hinter dem Bauhof und „Uhl’schem Haus“ (Kofi Pos. 2.5.4)

Im Zuge der Weiterentwicklung des Kultur- und Begegnungszentrums mit „Uhl’schem Haus“ und dessen Erweiterung (vgl. Kofi Pos. 3.4.1) sowie dem „Garten der Begegnung“ wird auch die Ergänzung des Parkplatzangebots (vgl. Kofi Pos. 2.5.5) in deren Umfeld erforderlich.

Über eine bestehende, jedoch in ihrer Funktion und Gestaltung zu verbessernde Fußwegverbindung zwischen dem geplanten Parkplatz hinter dem Bauhof und der Hauptstraße (zw. Hs. Nr. 12 u. 14) soll eine direkte fußläufige Verbindung geschaffen werden. Die erforderliche Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde Göllheim und müsste auf einer Länge von ca. 100 lfm und in einer Breite von ca. 1,5 m ausgebaut werden. Gedacht ist an eine wasserdurchlässige, jedoch barrierefreie Befestigung sowie die Anbringung von 2 – 3 Leuchten.

1.1.1.2 Anbindung des „Uhlschen Hauses“ zum „Garten der Begegnung“ / „Kulturscheune Behlen“ (Kofi Pos. 2.2.4, 2.5.3)

Zwischen dem „Garten der Begegnung“ und dem „Uhl’schen Haus“ / „Haus Wilking“ ist eine direkte, attraktive und barrierefrei nutzbare Verbindung herzustellen.

Sie ist zur funktionalen Verknüpfung der beiden Gemeinbedarfsflächen / -einrichtungen von zentraler Bedeutung. Dazu müssen durch die Gemeinde Göllheim ca. 60 qm (Fl. St. Nr. 402 / 6) erworben werden. Gedacht ist an eine wasserdurchlässige, jedoch barrierefreie Befestigung sowie die Anbringung von 2 – 3 Leuchten. Die Gestaltung / Beleuchtung der südlich begrenzenden Scheunenwand des landwirtschaftlichen Anwesens Hauptstraße 5 ist eine wünschenswerte Option, jedoch mit dem Eigentümer noch im Detail abzustimmen.



Bild: Zu gestaltende Fußwegverbindung zwischen „Uhl’schem Haus“ und „Garten der Begegnung“ / „Kulturscheune“

1.1.1.3 Fußwegverbindung zum Ulrichsturm (Kofi Pos. 2.2.2 / 2.2.8 u. 2.5.2)

Ein wichtiges Ziel des Entwicklungskonzeptes für den Ortskern von Göllheim ist die Einbeziehung wertvoller kulturhistorischer und identitätsstiftender Elemente. Dazu soll der bereits in der vorausgegangenen Stadtsanierung restaurierte Ulrichsturm als Teil der ehemaligen Befestigungsanlage besser erlebbar gemacht werden. Neben der Gestaltung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im unmittelbaren Umfeld des Ulrichsturms (vgl. Kofi Pos. 2.5.1) soll die direkte Erreichbarkeit zu Fuß aus dem Ortskern verbessert werden. Nach Ankauf und Freilegung des Anwesens Berggasse 12 (vgl. Kofi Pos. 2.2.2 und 2.4.2) bestünde die Möglichkeit neben der Schaffung einer unmittelbaren Blickbeziehung auch eine direkte Fußwegverbindung herzustellen. Dazu ist der Ankauf eines ca. 2,0 m breiten Grundstückstreifens an der Ostgrenze des Anwesens Berggasse 14 erforderlich. (Kofi Pos. 2.2.8). Es handelt sich um insgesamt ca. 50 qm. Da nur ein Teilbereich einer privaten Gartenfläche erworben werden müsste, wurde ein Qm- Preis > dem Verkehrswert (70€ statt 55€) angesetzt.

Aufgrund der steil ansteigenden Topografie ist eine barrierefreie Gestaltung leider nicht möglich. Die Verbindung müsste daher als „Treppenweg“ hergestellt werden.

Sofern der Ankauf der zur Herstellung des Treppenweges erforderlichen Fläche des Anwesens Berggasse 14 nicht möglich sein sollte, bestünde nach Ankauf und Freilegung des Anwesens Berggasse 4 (Kofi Pos. 2.2.7, 2.4.7) die Alternative, eine entsprechende Verbindung über dieses Grundstück herzustellen.

1.1.1.4 Fußwegverbindung: „Kulturzentrum – Neuer Markt“

Obwohl außerhalb des vorgesehenen Fördergebietes gelegen, beabsichtigt die Gemeinde, zwischen dem Kulturzentrum und der Goethestraße / „Neuer Markt“ eine Fußwegverbindung herzustellen. Sie soll der kurzen, bequemen und sicheren Verbindung zweier für die Ortskernentwicklung bedeutsamer Funktionsräume dienen. Es ist derzeit vorgesehen, diese Maßnahme außerhalb der Städtebauförderung und in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung des „Neuen Marktes“ (vgl. Kofi Pos. 1.3.5, und 2.5.9) zu realisieren. Die dazu erforderlichen Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Ortsgemeinde bzw. sind über eine Dienstbarkeit gesichert.

1.1.2 Anlage dezentraler innerörtlicher Parkplatzflächen (Kofi Pos. 2.5.5 – 2.5.8, 2.5.11)

Insbesondere im nördlichen Teil des alten Ortskernbereiches besteht aufgrund der traditionell kleinteiligen historischen Baustruktur und der ansteigenden Topografie in Verbindung mit engen öffentlichen Straßen- bzw. Gassenräumen ein erhebliches Defizit an Parkplatzflächen für die Anwohner. Die Unterbringung der Anwohner – PKW auf den privaten Grundstücksflächen ist wegen der häufig geschlossenen Straßenrandbebauung, kleinen Parzellengrößen und der stark ansteigenden bzw. abfallenden Grundstückssituation oft nicht möglich. Es ist daher erforderlich, das Park- und Stellplatzangebot in diesem Teil des Ortskerns durch gezielte Entkernungs- und Grundstücksneuordnungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus auszuweiten.

Eine entsprechende detaillierte Untersuchung für den Bereich nördlich der Hauptstraße zwischen Gartenstr. und Steigstr. (Kofi Pos. 1.2.2) zum detaillierten Nachweis des Bedarfs in diesem Bereich des Ortskerns wurde bereits begonnen.

Die Grundstücke in diesem Gebiet werden zu 90% ausschließlich zum Wohnen genutzt. Auf ca. 100 Wohneinheiten verteilen sich derzeit⁴⁸ 172 Einwohner.

Daraus ergibt sich (gem. „Stellplatzverordnung“) ein rechnerischer privater Stellplatzbedarf von mindestens 150 Stpl. Diese können aufgrund der beschriebenen Gelände- und Grundstücksverhältnisse bei weitem nicht nachgewiesen werden. Im öffentlichen Raum stehen in diesem Bereich derzeit nur 33 dezentral angeordnete öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Insofern ergibt sich ein erheblicher privater und öffentlicher Handlungsbedarf!

Dieser soll durch die Anlage von ca. 6 – 8 Parkplätzen in der Bauchgasse (Kofi Pos. 2.2.1, 2.4.1, 2.5.8) sowie die Erweiterung um ca. 8 – 10 Parkplätze in der Judengasse (Kofi Pos. 2.4.5, 2.5.6) ansatzweise gedeckt werden.

Weitere Optionen zur Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten in geringerem Umfang sollen in der Berggasse (ca. 4) durch den Erwerb der Anwesen Nr. 12 (Kofi Pos. 2.2.2) und Berggasse 4 (ca. 4 – 6) (Kofi Pos. 2.2.7) sowie von Grundstücksteilen des Anwesens Steigstraße 8 (Nebengebäude u. –anlagen) (Kofi Pos. 2.2.6) ermöglicht werden. Je nach Flächenverfügbarkeit könnten hier weitere ca. 12 – 15 Parkplätze entstehen, die ggf. auch durch Ablösung an Private zur Verfügung gestellt werden könnten.

1.1.2.1 Anlage eines Parkplatzes hinter dem gem. Bauhof (Kofi Pos. 2.5.5)

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Stärkung der kulturellen Attraktivität der Gemeinde, insbesondere in Verbindung mit der Erweiterung des Angebots am „Uhl’schen Haus“ durch den geplanten Anbau⁴⁹ wird es erforderlich, zusätzliche Bedarfsparkmöglichkeiten vorzusehen. In ca. 150 m fußläufiger Entfernung bietet sich dazu eine Fläche hinter dem gemeindlichen Bauhof (Fl.St. 892/4) an. Eine Fußwegverbindung ist bereits im Grundsatz vorhanden, wäre jedoch hinsichtlich Begehrbarkeit (Belag, Beleuchtung) aufzuwerten (Kofi Pos. 2.5.4).

⁴⁸ Stand: Dezember 2018

⁴⁹ She. „Untersuchung zur Weiterentwicklung des Kulturangebots, Bedarfsnachweis und Planungsvorgaben für ein Kunst- Kultur- und Kommunikationszentrum, erstellt durch WSW & Partner, Kaiserslautern, November 2018

Auf der Fläche hinter dem Bauhof (ca. 1.100qm) könnten ca. 40 – 45 zusätzliche Parkplätze angeordnet werden.

1.1.2.2 Neuordnung des Parkplatzes: Hans – Sachs – Str. (Kofi Pos. 2.5.11)

Im Zusammenhang mit der weiteren Aufwertung und geplanten Erweiterung des „Gartens der Begegnung“ (s.u.) soll der bestehende Parkplatz in der Hans – Sachs – Str. neu geordnet werden. In seiner derzeitigen Ausgestaltung sind die vorhandenen Parkplätze zum Teil nicht nutzbar, weil die erforderlichen Flächen und Radien zum Parken nicht in ausreichendem Maß vorhanden sind. Gegenüber der derzeitigen Situation können ca. 10 zusätzliche Parkplätze auf gleicher Grundstücksfläche geschaffen werden.

1.1.3 Verbesserung der Verkehrssicherheit

1.1.3.1 Partielle Maßnahmen zur Barrierefreiheit (Kofi – Pos. 2.5.7)

Im Rahmen der intensiven Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich die teilweise mangelhafte Verkehrssicherheit als Funktionsschwäche für die Entwicklung des Ortskerns herauskristallisiert.

Soweit die dazu erforderlichen Maßnahmen im Verlauf klassifizierter Straßen (L 449 / L 450) durchzuführen sind (Bordsteinabsenkungen, evtl. Fahrbahnverengungen, geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen), sind Vorabstimmungen und –planungen mit den Straßenbaulastträgern vorgesehen.

Als wichtig wird z. B. eine sichere und barrierefreie Querungsmöglichkeit der Hauptstraße (L 449) zwischen dem Uhl'schen Haus und Hs. Nr. 14 gesehen, da hier die Anbindung mittels auszubauendem Fußweg (vgl. Pkt. 1.1.1.1) zu einem größeren Parkplatz hinter dem gemeindlichen Bauhof vorgesehen ist.

1.2 Ziel: Nachhaltige Belegung des Ortskerns als generationenübergreifende „kulturelle Mitte“ / bauliche Neuordnung in Teilbereichen des Ortskerns

In Verbindung und in Ergänzung mit bereits vorhandenen Einrichtungen (z. B. Bürgerhaus: „Haus Gyllenheim“) und geplanten Einrichtungen wie z. B. der Ansiedlung des Rundfunkmuseums im unmittelbaren Anschluss an das Bürgerhaus soll der Bereich um die Verbandsgemeindeverwaltung im engeren Ortskern als „kulturelle Mitte“ weiterentwickelt werden.

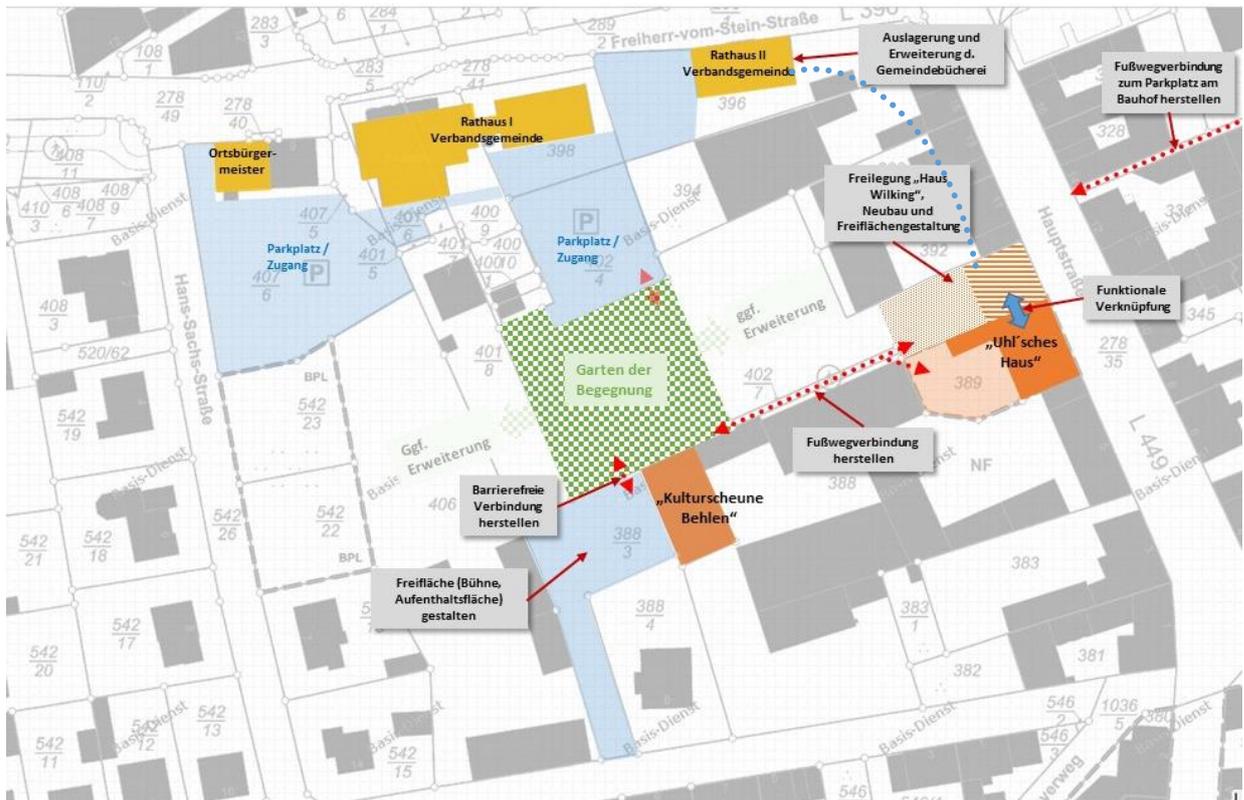


Abbildung 52: Planskizze: „Kulturelle Mitte“

1.2.1 Kulturscheune „Behlen“ – Funktionale Ergänzung und Gestaltung des Freibereichs (KofI Pos. 3.4.2)

Nachdem das ehemals zu einer landwirtschaftlichen Hofanlage gehörende Scheunengebäude entkernt, saniert und der Erdgeschoßbereich räumlich für Kunstausstellungen, Vernissagen und kleinere Musikveranstaltungen umgebaut wurde, soll der westlich davor liegenden Freibereich dazu als funktionale und gestalterische Ergänzung weiterentwickelt werden. Am Gebäude selbst sind noch kleinere Restarbeiten erforderlich.

Neben der barrierefreien Verbindung über eine Rampe, die den Höhenunterschied von ca. 0,5 m zwischen dem „Garten der Begegnung“ und dem Vorplatz überwindet, soll die Freifläche um eine Bühne, Überdachungsmöglichkeiten als Sonnen- / Regenschutz sowie sparsame Bepflanzungen in den Randbereichen ergänzt werden.

Darüber hinaus soll ein Lagerraum für Bestuhlungen in die Platzgestaltung integriert werden.



Derzeitiger Freibereich der „Kulturscheune Behlen“, hinter der Mauer befindet sich der „Garten der Begegnung“

1.2.2 Funktionale Aufwertung und Ergänzung des „Uhl’schen Hauses – Kultur- und Begegnungszentrum“ (Kofi Pos. 3.4.1)

Die bereits vorhandenen Ansätze eines Kunst-, Kultur- und Begegnungszentrums im Bereich zwischen der Gemeinde- und Verbandsgemeindeverwaltung, dem „Uhl’schen Haus“ in der Hauptstraße und der von der Altstraße her erschlossenen „Scheune Behlen“ sollen weiterentwickelt werden. Dazu sind auch baulich – gestalterische Maßnahmen zur Funktionsverbesserung erforderlich. Neben der Aufwertung und ggf. Ergänzung der vorhandenen Freiflächenbereiche („Garten der Begegnung“ und Vorplatz „Scheune Behlen“ dient insbesondere die Ergänzung von zusätzlichen Räumlichkeiten in Verbindung mit dem „Uhl’schen Haus“ auf dem Grundstück Fl.St. Nr. 390 („Haus Wilking“) diesem Ziel.

Das unmittelbar nördlich angrenzende Anwesen („Haus Wilking“, Fl.St. Nr. 390) wurde von der Gemeinde Göllheim bereits erworben. Das Gebäude weist einen schlechten baulichen Zustand auf und entspricht hinsichtlich seiner technischen Ausstattung nicht heutigen Anforderungen. Aus gesamtstädttebaulicher Sicht kommt hinzu, dass das Gebäude in seiner eingeschossigen Bauweise einen gestalterischen Bruch in der ansonsten mindestens zweigeschossigen geschlossenen Straßenrandbebauung darstellt.

Insofern bietet sich der Abriss des Gebäudes und eine der besonderen Bedeutung des unter Denkmalschutz stehenden „Uhl’schen Hauses“ angepasste Neubebauung an.



„Uhl'sches Haus“



Haus „Wilking“

Der Neubau soll die bereits vorhandenen Funktionen im „Uhl'schen Haus“ (s. o.) verbessern und ergänzen. Dazu zählt v. a. die Sicherstellung der barrierefreien Erschließung. Durch ein angebautes Treppenhaus sowie eine Aufzugsanlage im Neubau an der nördlichen Giebelseite sollen das Kellergeschoss, das Erdgeschoss und das 1. OG, in dem Museumsräume untergebracht sind, barrierefrei erschlossen werden. Das Treppenhaus gewährleistet darüber hinaus den 2. Rettungsweg, der für eine öffentliche Nutzung der Kellerräume im „Uhl'schen Haus“ zwingend erforderlich ist.

Damit wird eine wesentliche Voraussetzung zur Nutzung des Kellergeschosses für Belegungen durch örtliche Vereine geschaffen. Die innerorts angespannte Raumsituation⁵⁰ kann so erheblich entlastet werden. Die Konzentration öffentlicher Angebote und Einrichtungen bietet zudem verwaltungstechnische und logistische Vorteile für die Gemeinde.

Die geplante Aufzugsanlage dient neben der barrierefreien Erschließung der bereits vorhandenen Museumsräume auch der Erreichbarkeit der im 1. OG des Neubaus vorgesehenen Räumlichkeiten der Gemeindebücherei.

Am Gebäude des „Uhl'schen Hauses“ sind dazu entsprechend Durchbrüche in der nördlichen Giebelwand sowie Renovierungs- und Umbaumaßnahmen im Kellergeschoß erforderlich.

⁵⁰ Vgl. Kap. 2.1.2, "Untersuchung zur Weiterentwicklung des Kulturangebots, Bedarfsnachweis und Planungsvorgaben für ein Kunst- Kultur- und Kommunikationszentrum, erstellt durch WSW & Partner, Kaiserslautern, November 2018

Raumprogramm: „Neubau“ (nördlicher Anbau „Uhl’sches Haus“)

Erdgeschoß:

Zur Einrichtung eines auch räumlich den Anforderungen gerecht werdenden Multifunktionsraumes (Familienfeiern, Generationen- / Seniorentreff, Lesungen, ergänzende Ausstellungen, etc.) ist im Erdgeschoß ein ca. 100 qm großer und durch Raumteiler unterteilbarer Raum vorgesehen. Daran angegliedert bietet es sich an, einen Nebenraum (ca. 25 qm) z. B. als Lager für Tische und Stühle sowie eine Küche (ca. 25 qm) vorzuhalten.

Obergeschoß:

Im 1. Obergeschoß soll auf ca. 150 qm Fläche ein großer Büchersaal der Gemeindebücherei untergebracht werden, der über die gemeinsame Aufzugsanlage barrierefrei erreichbar ist.

Dachgeschoß:

In einem Teil des ggf. offenen Dachgeschosses kann z. B. emporenartig das Büro der Bücherei eingerichtet werden. Durch die „erhabene“ Positionierung wäre von hier aus auch eine Beaufsichtigung des Büchersaals möglich.

Untergeschoß:

Im Untergeschoß des Neubaus sollen neben den WC – Anlagen für Damen, Herren, Behinderten - WC auch ein Wickelraum untergebracht werden.

Ein Technikraum (Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation) mit einem Raumbedarf von ca. 20qm ist hier ebenso vorgesehen, wie ein Lager / Archiv für die Gemeindebücherei.

Das Treppenhaus an der Nordfassade zum „Uhl’schen Haus“ und die gemeinsame Aufzugsanlage ermöglichen die gemeinsame und barrierefreie Nutzung der Räumlichkeiten beider Gebäude.

Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche von 410 qm lässt die Herstellung des zuvor beschriebenen Raumprogramms mit einer Bruttogeschoßfläche (inkl. Innen- und Außenwände sowie Erschließungsflächen) von ca. 640 qm, verteilt auf drei Geschoße (inkl. Untergeschoß) zu.

Nach Westen, zum „Garten der Begegnung“ hin kann ein kleiner Hof mit Verbindung zur Freifläche des Uhl’schen Hauses angeordnet werden.

1.2.3 Gestaltungsmaßnahmen und Ergänzungen: „Garten der Begegnung“ (Kofi Pos. 3.4.3)

Der parkartig gestaltete innerörtliche Freibereich ergänzt die angrenzenden Gemeinbedarfs- und Kultureinrichtungen („Uhl’sches Haus“, Kulturscheune „Behlen“) um einen naturnahen innerörtlichen Aufenthalts- und wohnungsnahen Erholungsbereich.

Das Konzept sieht vor, diese Fläche zu einem Begegnungsraum für alle Generationen zu entwickeln. Neben einem Spielbereich für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen sollen auch Angebote für Erwachsene / Senioren vorgesehen werden. Dazu zählen Spielflächen, Bewegungsgeräte, Ruhe- und Verweilzonen etc.



„Garten der Begegnung“ am linken oberen Bildrand: Giebelfassade der „Kulturscheune Behlen“

Grundsätzlich ist vorgesehen, die vorhandene Fläche deutlich zu erweitern. Die Ortsgemeinde Göllheim führt dazu bereits Verhandlungen mit angrenzenden Grundstückseigentümern.

Als Erweiterungsoption (in der Planskizze in Gelb dargestellt) ist nach Westen ein Teilbereich des Grundstücks Fl.St. 401/8 (Kofi Pos. 2.2.9) bzw. in östliche Richtung ein Teil des Grundstücks Fl. St. 402/6 (Kofi Pos. 2.2.5) vorsorglich vorgesehen.



Abbildung 53: Gestaltskizze

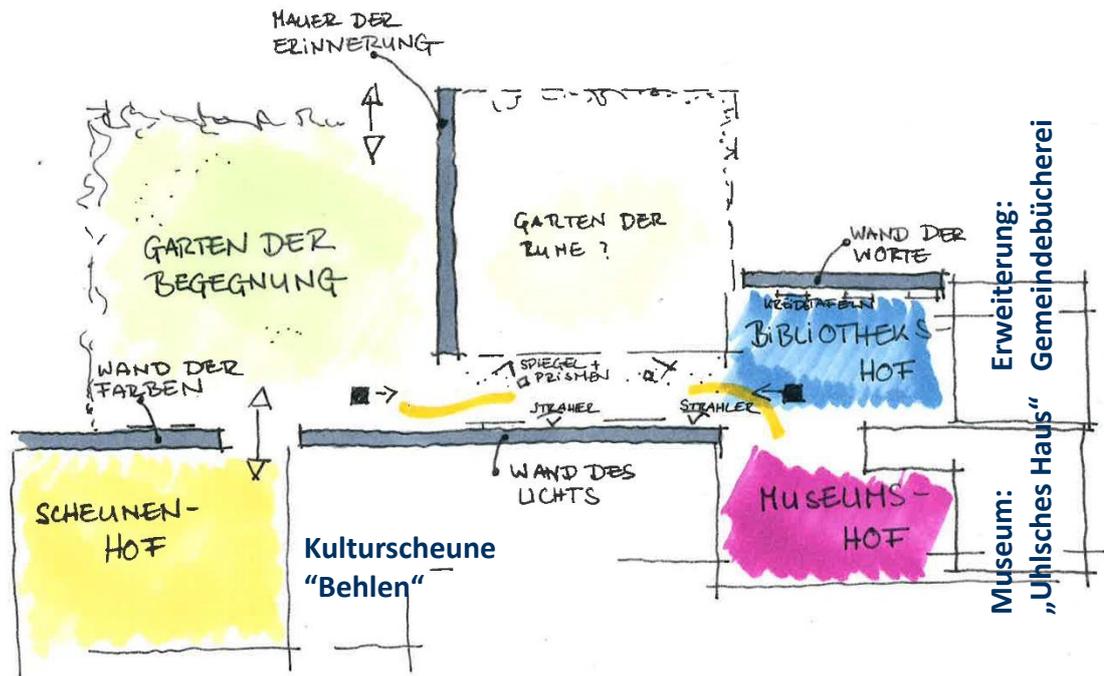


Abbildung 54: Funktionszuordnung „Kulturelle Mitte“ / „Kulturkarrée“

1.2.4 Städtebauliche Neuordnung des ehem. „Rewe“ – Standortes (Kofi Pos. 2.2.3)

Das zweigeschossige Gebäude „Am Marktplatz 3“ wurde im Erdgeschoß als Lebensmittel- Einzelhandelsmarkt genutzt, steht aber seit einigen Jahren leer, weil die zur Verfügung stehende Verkaufsfläche den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht. Im Obergeschoß sind vermietete Wohnungen untergebracht.

Nach Begutachtung des Gebäudes einschließlich seiner eingeschossigen rückwärtigen Gebäudeteile (ehemalige Verkaufs- und Lagerflächen) ergibt sich, dass der Zustand des straßenseitigen Gebäudeteils insgesamt als „gut“, wenn auch modernisierungsbedürftig zu bezeichnen ist. Eine Aufstockung mit einem weiteren Geschoß könnte nicht nur zusätzlichen innerörtlichen Wohnraum schaffen, sondern auch städtebaulich als „Raumkante“ eine wichtige optische Einfassung des Marktplatzes nach Westen („neuer Markt“) erzeugen.

Der leerstehende und nicht mehr sinnvoll nutzbare eingeschossige Anbau soll hingegen abgerissen und durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung („Mehrgenerationen – Wohnen“) ersetzt werden. Die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Dienstleistungsangebote der Daseinsvorsorge (Apotheke, Physiotherapie, Bank, Bäckerei, etc. am „Neuen Markt“ qualifizieren den Standort dazu in besonderer Weise.

Die Gemeinde Göllheim beabsichtigt, den rückwärtigen eingeschossigen Gebäudeteil des ehem. Rewemarktes zu erwerben (Kofi Pos. 2.2.3). Ein Wertgutachten liegt vor.

Nach Freilegung des Areals (Kofi Pos. 2.4.3) soll die Fläche entsprechend der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde durch einen privaten Investor bebaut werden.

Der Ankauf und die Freilegung des Grundstücks durch die Gemeinde wird für notwendig erachtet, um den erforderlichen Einfluss auf die Auswahl potentieller Bauherren nehmen zu können.

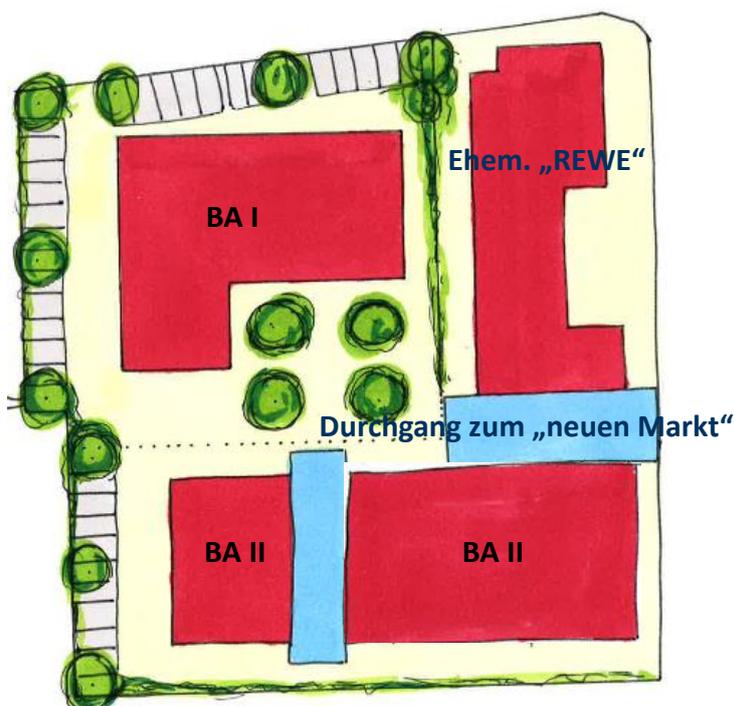


Abbildung 55: Gestaltungsskizze

Unmittelbar südlich des ehem. Rewemarktes befindet sich das Fl.St. 520/64 (ca. 2.200qm). Es befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde und wird als Kleinkinderspielplatz genutzt. Mittelfristig ist vorgesehen, den Spielplatz in den Bereich des Kunst- Kultur- und Kommunikationszentrums (s. o.) zu verlagern und ihn in einen „Mehrgenerationenpark“ einzubinden. Im Anschluss soll das Flurstück 520/64 mit Wohnbebauung für innerörtliches Mehrgenerationen- Wohnen in konzeptioneller Ergänzung zur Nachnutzung von Teilen des ehem. Rewemarktes bebaut werden.

Sollte die Verlagerung des Kinderspielplatzes (s. o.) wegen fehlender Erweiterungsflächen im Bereich des „Mehrgenerationenparks“ nicht möglich sein, ist auch eine entsprechende Anlage im Bereich des „neuen Marktes“ (s.u.) denkbar.

1.2.5 Städtebauliche Neuordnung und funktionale Umgestaltung des „Neuen Marktes“ (Kof Pos. 1.3.5, / 2.5.9)

Für den neuen Marktplatz ist die Umgestaltung zu einem smarten Ortszentrum vorgesehen. Aufgrund verschiedener vorhandener Dienstleistungseinrichtungen hat dieses Gebiet den Status des zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern. Es wird angestrebt, diese Funktion zu sichern und durch zusätzliche Angebote, insbesondere medizinische Versorgung durch Arztpraxen auszubauen.

Zudem soll das angestoßene Modellprojekt „Digitale Dörfer“ weiter ausgebaut werden. Dazu könnte in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer Institut IESE⁵¹ ein digitaler, smarter Marktplatz entstehen, der das Modellprojekt vorstellt und sich allgemein mit dem Thema der „Smart Rural Areas“ beschäftigt. Hier finden Schautafeln aber auch andere Konzepte Platz, die Neuerungen in diesem Bereich veranschaulichen und erklären können. Dazu ist es erforderlich, die Infrastruktur um den Platzbereich anzupassen und bspw. um eine Abholstation für Pakete zu erweitern. Ladestationen für E-Bikes, Elektroautos, eine Carsharingstation sowie, Shared Spaces im Bürobereich und das Thema „erneuerbare Energien“ sollen

⁵¹ IESE: Institut für Experimentelles Software Engineering, Kaiserslautern

weitere Elemente des neuen Angebotes sein. Die Einrichtung eines Infocenters für Einwohner und Touristen soll den öffentlichen Raum in diesem Bereich zusätzlich beleben.

Aufgrund der hohen Komplexität der Planungsaufgabe ist vorgesehen, zunächst eine Entwicklungsstudie für den Marktplatz, in der die Chancen und Möglichkeiten auch für private Investitionen aufgezeigt werden sollen, zu erarbeiten. (Kofi Pos. 1.3.5).

Durch die Ortsgemeinde Göllheim sollen die baulich – gestalterischen Rahmenbedingungen im öffentlichen Raum des „neuen Marktes“ geschaffen werden.

1.2.6 Aufwertung und Belebung des alten Marktplatzes

Der alte Marktplatz an der Kirche zwischen der Hauptstraße und der Klostersgasse soll als historischer Marktplatz etabliert und dessen Umfeld aufgewertet werden. In erster Linie ist dazu eine ortsbildgerechte Modernisierung und Sanierung privater Bausubstanz und die Beseitigung von Leerständen erforderlich. Dies gilt insbesondere für das ehemalige Kaufhaus „Becker“ (Hauptstraße 45). Wünschenswert ist eine Nachnutzung des ehemaligen Ladenlokals z. B. für Gastronomie (ggf. auch mit Freisitz) oder als Verkaufsraum im kleinteiligen und höherwertigen Sortimentsbereich.

Grundsätzlich soll die Aufwertung des Marktplatzumfeldes durch private Investitionen erfolgen. Die Gemeinde Göllheim beabsichtigt jedoch dies durch gezielte Investorensuche und Unterstützung des Marketings zu fördern. (vgl. dazu Pkt.: 1.2.7)

1.2.7 Leerstands- und „Citymanagement“ (KOFI – Position 1.3.4)

Im Ortskern von Göllheim stehen einige Gebäude und Gebäudeteile leer, bzw. sind untergenutzt (siehe auch Kap. „Leerstandsproblematik“). Diese Leerstände haben u.a. nachteilige Auswirkungen auf die Wertigkeit der unmittelbaren Umgebung. Durch eine aktive Steuerung der Vermarktung und gezielten Reaktivierung einzelner Leerstandsflächen soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden.

Auch mit temporären Zwischennutzungen z. B. von leerstehenden Schaufensterflächen (z. B. „Kaufhaus Becker“), wie beispielsweise private Ausstellungen oder Präsentationen von Museums- oder Kunstexponaten, können durch offensichtlichen Leerstand erzeugte nachteilige Effekte nicht nur abgemildert sondern zusätzliche Anreize zum Aufenthalt im Ortskern gesetzt werden.

Die Koordination / Vermittlung entsprechender Flächen soll über ein aktives „City- und Leerstandsmanagement“ durch die Ortsgemeinde Göllheim erfolgen.

Die gute Erreichbarkeit aus nahegelegenen wirtschaftlich starken Ballungsräumen wie Rhein – Main und Rhein – Neckar begünstigt insbesondere auch den Wochenend- und Tagestourismus.

Die Entwicklung und Vernetzung touristischer Potenziale, insbesondere der kulturellen und landschaftlichen Besonderheiten mit (bau)kulturellen Elementen wie Gebäuden, und Kunstveranstaltungen Musik, Lesungen, Vernissagen, etc.) sowie die Einbeziehung der naturräumlichen Potenziale wie dem „Geopark - Dachsberg“ soll durch den Citymanager unterstützt werden.

Die Kosten für das City- und Leerstandsmanagement gliedern sich in Sach- und Personalkosten für einen Zeitraum von 2 – 3 Jahren. Über die genaue Ausgestaltung (Anmietung / Ausstattung eines Büros, Einstellung einer (Halb)Tageskraft sind bisher noch keine konkreten Überlegungen angestellt worden. Es zeichnet sich aber ab, dass diese Tätigkeit nicht durch die Verwaltung übernommen werden kann.

1.3 Verbesserung der Gestaltung und der Aufenthaltsqualität sowie des Erscheinungsbildes im Ortskern

1.3.1 Aufwertung des Umfeldes um den Ulrichsturm (Kofi Pos. 2.5.1)

Als einer von ursprünglich fünf Türmen bietet der Ulrichsturm einen reizvollen Blick über die Ortslage. Am sogenannten „Agenda – Weg“ der Gemeinde gelegen, wurde der Turm im Rahmen früherer Stadt-sanierungsmaßnahmen aufwendig restauriert. In Verbindung mit der beabsichtigten Freistellung des Turmes zur Verbesserung der Sichtbarkeit und fußläufigen Erreichbarkeit aus der Ortslage heraus (u.a. Kofi Pos. 2.5.2), soll auch das unmittelbare Umfeld hinsichtlich seiner Aufenthaltsqualität aufgewertet werden. Neben funktionalen Ergänzungen z. B. durch Bänke, Abfallbehälter, sollen auch Bepflanzungen und eine Beleuchtung das Umfeld des Turmes aufwerten und diesen in Szene setzen.

1.3.2 Bebauungspläne zur Steuerung der innergebietlichen Quartiersentwicklung (KOFI – Position 1.3.2)

Im Stadtumbaugebiet ist absehbar, dass für Teilbereiche ggf. verbindliche Regelungen zur Steuerung baulicher Nutzungen und / oder Gestaltungsfragen erforderlich werden. Diese beziehen sich nicht nur auf weite Teile des neu zu entwickelnden Areals des ehem. „Rewe“ Marktes am Marktplatz oder um das „Kulturareal“ zwischen dem Rathaus, der Kulturscheune und dem „Uhl’schen Haus sondern auch auf evtl. auch auf Neuregelungen in derzeit stark verdichteten und beengten Teilbereichen (vgl. 1.3.3). Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung soll die beabsichtigte Ortskernentwicklung abgesichert und unerwünschten, ggf. zuwiderlaufenden Entwicklungen entgegengesteuert werden.

1.3.3 Gestaltungsfibel / Gestaltungssatzung / Erhaltungssatzung (Kofi Pos. 1.3.3)

Die Gemeinsamkeit und den Wiedererkennungswert der lokalen Baukultur für die Zukunft zu erhalten ist vor dem Hintergrund einer zunehmend austauschbaren Formensprache und Materialwahl eine Herausforderung für die Entwicklung des Ortskerns in Göllheim. Die Erarbeitung einer Gestaltungsfibel, die für Neubauvorhaben, Renovierungen und Modernisierungen gestalterische Hinweise und Empfehlungen vorgibt, soll dazu beitragen das Göllheimer Ortsbild in seiner eigenen Charakteristik zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Entscheidung bei der Förderung von Privatmaßnahmen durch den Gemeinderat soll die Gestaltungsfibel als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden. Für noch abzugrenzende Teile des Ortskerns wird die Aufstellung einer verbindlichen Gestaltungssatzung, die zentrale Inhalte aus der Gestaltungsfibel dann rechtsverbindlich vorschreibt, erwogen.

Die Gestaltungsfibel soll sowohl als Datei eingesehen / heruntergeladen werden können als auch als Broschüre verteilt werden.

Auf individuelle Beratungs- und Fördermöglichkeiten bei Modernisierungs- und Bauvorhaben soll im Rahmen prozessbegleitender Öffentlichkeitsarbeit zusätzlich verwiesen werden.

1.3.4 Förderung privaten Engagements (Öffentlichkeitsarbeit)(KOFI – Positionen 1.2.3)

Bereits jetzt besteht ein sehr hohes Interesse privater Bauherren mit Modernisierungen, Umbauten oder Sanierungsmaßnahmen im Ortskern „aktiv“ zu werden. Über gezielte Öffentlichkeitsarbeit (z.B. Information durch Presse, Broschüren, Infostand bei gemeindlichen Veranstaltungen) sowie Beratung, Faltblätter, etc.) soll das Interesse an privatem Engagement aufrechterhalten bzw. weiter gefördert werden

1.3.5 Beratung und Förderung privater und öffentlicher Sanierungsmaßnahmen (KOFI – Positionen 1.5.1, 3.1.1)

Nach Beschlussfassung der Sanierungssatzung soll eine umgehend, d. h. ab September 2019 eine intensive Beratungstätigkeit zur Aktivierung priv. und öffentlicher Sanierungsmaßnahmen aufgenommen werden. Im Ortskern von Göllheim haben bereits verschiedene Grundstückseigentümer starkes Interesse an der Durchführung umfassender privater Sanierungsmaßnahmen geäußert. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde der augenscheinliche Sanierungsbedarf im zukünftigen Fördergebiet erhoben. Mit der ADD wurde abgestimmt, dass in Göllheim das sogenannte „Richtlinienverfahren“ zur Anwendung kommt. In diesem Fall ist durch den Gemeinderat eine entsprechende „Modernisierungsrichtlinie“ zu beschließen, in der neben der Auflistung der grundsätzlich sanierungsbedürftigen Anwesen und den grundsätzlichen Anforderungen hinsichtlich Art und Umfang privater Modernisierungsmaßnahmen auch die Höhe der Förderung geregelt wird.

3 ERFOLGSKONTROLLE / MONITORING

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

Als mögliche Indikatoren kommen dazu in Betracht:

Handlungsfeld: Bauen und Gestaltung

- Entwicklung der Nachfrage nach Immobilien
- Zu- oder Abnahme von Leerständen
- Investitionsvolumen in Sanierungsmaßnahmen
- Veränderung des Preisniveaus (Mieten / Kaufpreise)

Handlungsfeld: Kultur, Freizeit und Tourismus

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

Handlungsfeld: Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken

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

Handlungsfeld: Infrastruktur, Versorgung und soziales Miteinander

- Auslastung Infrastruktur
- Entwicklung der Versorgungsstruktur
- Entwicklung Ehrenamt

ANHANG 1: PRIORITÄTEN AUS BÜRGERSICHT

Maßnahme	Prioritäten
Geschwindigkeitsreduzierung und Verkehrsberuhigung durch: versetzt angeordnete Parkplätze, Begrünung(alternierende Bepflanzung und ggf. Fahrbahnverswenkungen, Aufstellen von "Hindernissen" (Pflanzkübel, geordnete Parkplätze), Aufstellen einer Geschwindigkeitsanzeige, Entfernung der Kölner Teller, etc.	23 (1.-2. Platz)
Verbesserung der Kommunikation nach außen durch: - Einrichtung einer digitalen Plattform zur Verbesserung der Kommunikation/ des Marketings nach Außen/ - Verbesserung des Internetauftritts der Gemeinde: aktuelle Informationen, Werbung für Veranstaltungen, bessere Werbung für die Stärken der Gemeinde, bessere Vermarktung des Lebens zwischen Wald und Reben, anwenderfreundliche Gestaltung, Anlaufstelle für Kommunikation nach Außen - zusätzlich: Nutzung der sozialen Netzwerke für die Kommunikation nach Außen	23 (1.-2. Platz)
Reaktivierung von Kaufhaus Becker als Café oder Bistro mit regionalen Produkten oder als "Shop-in-Shop-System" mit regionalen/ hochwertigen Produkten	19 (3. Platz)
Ansiedlung mehrerer kleiner Geschäfte/ "Subanbieter" im alten Rewe-Markt (z.B. Obststand, Café)	18 (4.-7. Platz)
Einstellung eines City-Managers zur Unterstützung der Verwaltung (Aufgaben könnten sein: Leerstandsmanagement, Investorensuche für leerstehende Immobilien, Kommunikation und Koordination von Veranstaltungen, etc.)	18 (4.-7. Platz)
Verbesserung der Barrierefreiheit, Absenken von Bordsteinen oder Installation von mobilen Rampen an öffentlichen Einrichtungen (Museum, Bücherei, etc.), Geschäften, Vereinsheimen, Kirche, Lokalen, um die barrierefreie Zugänglichkeit zu gewährleisten	18 (4.-7. Platz)
Verbesserung der Freizeitinfrastruktur im Ortskern durch: Schaffung eines Mehrgenerationenspielplatzes oder Neugestaltung des Spielplatzes am neuen Marktplatz oder Schaffung eines Wasserspielplatzes (auch für kleinere Kinder)	18 (4.-7. Platz)
Umstellung des Wochenmarktes auf dem "alten" Marktplatz zusätzlich: Veranstaltung eines " Sonderwochenmarktes " für die Berufstätigen, z. B. 1 Mal im Monat abends anstatt morgens	17 (8. Platz)
Schaffung einer Begegnungsstätte im "Uhlschen Haus" Ideen: ggf. Bewirtung durch Ortsgemeinde und Ehrenamtliche, Angliederung eines Spielplatzes, Bereitstellung der nötigen Infrastruktur durch Ortsgemeinde, ggf. öffentliche Proben des Musikvereins, kostenfreie Bereitstellung der Räumlichkeiten durch Ortsgemeinde	16 (9.-10. Platz)
Verbesserung der Identifikation und des Image durch: - Entwicklung einer Corporate Identity und Logo , - Erstellung einer Imagebroschüre für Bürger, Gäste und Neubürger - Erstellung eines Leitbildes für Göllheim , das im Sinne der Bürger liegt und deren Akzeptanz fördert - Imageentwicklung und Identifikation bei Kindern und Jugendlichen fördern	16 (9.-10. Platz)

ANHANG 2: PLÄNE ZU DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

- Bauliche Dichte
- Gebäudenutzung
- Gebäudezustand
- Verkehr

ANHANG 3: ENTWURF INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

- Rahmenplan

ANHANG 5: FRAGEBOGEN ZUR BÜRGERBEFRAGUNG

	Fragebogen zur Entwicklung des Ortskernes von G ö l l h e i m
---	--

Die Ortsgemeinde Göllheim wurde in das Förderprogramm: „Stadtumbau“ aufgenommen. Das Gebiet umfasst den Ortskern von Göllheim. Der Ihnen vorliegende Fragebogen soll dazu dienen, Beurteilungsgrundlagen über den Bedarf an öffentlichen und privaten Maßnahmen zu gewinnen. Darüber hinaus ist Ihre Sicht der strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie Ihre Bereitschaft an einer Mitwirkung bei der Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für den Ortskern von Göllheim von Interesse.

Die Ortsgemeinde Göllheim sichert Ihnen verbindlich zu, dass Ihre Angaben ausschließlich zu den o. a. Zwecken verwendet und nicht an Dritte weitergegeben werden.

Name:	
Grundstück (Straße, Haus-Nr.)	
Tel.-Nr. (freiwillig):	

1. Sind Sie

Eigentümer	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>
Mieter	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>

2. Gibt es Änderungswünsche an Ihrem Gebäude/an Ihrer Wohnung?

Nein, alles in Ordnung	<input type="checkbox"/>
Vielleicht, sofern Fördermittel zur Verfügung stünden	<input type="checkbox"/>
Ja	<input type="checkbox"/>

3. Würden Sie unter Umständen die Gelegenheit nutzen, Maßnahmen im Zuge des Stadtumbauprogramms durchzuführen

Ja	<input type="checkbox"/>
Vielleicht	<input type="checkbox"/>
Nein, kein Interesse	<input type="checkbox"/>
Nein, nicht notwendig	<input type="checkbox"/>

4. Welche Art von Maßnahmen halten Sie für notwendig, vorstellbar oder wünschenswert?

Dachdeckung erneuern	<input type="checkbox"/>
Fassaden renovieren	<input type="checkbox"/>
Neue Fenster einbauen	<input type="checkbox"/>
Wärmedämmende Maßnahmen	<input type="checkbox"/>
Sanitäreanlagen einbauen / erneuern	<input type="checkbox"/>
Heizung einbauen / erneuern	<input type="checkbox"/>
Wohnungsgrundriss verändern	<input type="checkbox"/>
Fußboden erneuern	<input type="checkbox"/>
Reparatur/Einbau Gas-, Wasser-, Stromleitungen	<input type="checkbox"/>
Dachumbau, Anbau, Aufstockung	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen zur Barrierefreiheit	<input type="checkbox"/>

Nichts davon, sondern:

--

Geplante Investitionssumme:**Euro**

5. Gibt es persönliche Pläne / Wünsche zu eventuellen Veränderungen bezüglich des Grundstücks

Verkauf	<input type="checkbox"/>
Tausch	<input type="checkbox"/>
Zukauf	<input type="checkbox"/>
Abrissmaßnahmen	<input type="checkbox"/>
Bauliche Ergänzungen	<input type="checkbox"/>
Keine Veränderung	<input type="checkbox"/>

6. Fühlen Sie sich in Ihrem Gebäude / Ihrer Wohnung gestört?

Nein, keine Probleme	<input type="checkbox"/>
Störungen durch Lärm (außer Verkehrslärm)	<input type="checkbox"/>
Störungen durch Verkehr (Lärm, Abgase)	<input type="checkbox"/>
Störungen anderer Art, und zwar durch	

7. Zahl der im Haushalt vorhandenen PKW:

Wo werden diese abgestellt? (bitte oben Anzahl angeben und hier zutreffendes ankreuzen)

In Garage auf eigenem Grundstück	<input type="checkbox"/>
In Garage auf fremdem Grundstück	<input type="checkbox"/>
Auf Stellplatz auf eigenem Grundstück	<input type="checkbox"/>
Auf Stellplatz auf fremdem Grundstück	<input type="checkbox"/>
Auf öffentlichen Flächen	<input type="checkbox"/>
Auf öffentlichen Flächen mit Parkausweis („Anwohnerparken“)	<input type="checkbox"/>

8. Gibt es etwas im Ortskern von Göllheim, was Sie als problematisch empfinden, das Ihnen fehlt oder das Sie gerne ändern würden?

Nein, alles in Ordnung	<input type="checkbox"/>
Ja, mir fehlt	
Ja, Folgendes müsste aus meiner Sicht verändert werden	

9. Wo liegen nach Ihrer Meinung die wichtigsten Aufgaben bei der Entwicklung des Ortskernes?

(Bitte die Reihenfolge der Bedeutung von 1 = „sehr wichtig“ bis 5 = „am wenigsten wichtig“ angeben)

Neugestaltungen im öffentlichen Raum (Straßen, Wege, Plätze)	<input type="checkbox"/>
Änderung der Verkehrssituation (fließender Verkehr)	<input type="checkbox"/>
Verbesserung der Parksituation im öffentlichen Raum	<input type="checkbox"/>
Modernisierung / Instandsetzung von Wohn- und Geschäftsbauten	<input type="checkbox"/>
Verbesserung der Wohnverhältnisse	<input type="checkbox"/>
Bewältigung der Leerstandsproblematik	
Wohnen	<input type="checkbox"/>
Gewerbe/Einzelhandel	<input type="checkbox"/>

Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten Täglicher Bedarf Sonstiges (ggf. benennen)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---	--

10. Wie wichtig ist es, dass der Ortskern eine zentrale Anlaufstelle zur Ausbildung und Beratung bei der Nutzung von digitalen Diensten (z.B. Internet, Smartphone) der Gemeinde bietet.

sehr wichtig wichtig weniger wichtig unwichtig	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---	--

11. Wie oft benutzen sie bereits digitale Dienste (z.B. Online-Shopping, Online-Banking, Informationsgewinnung etc.) in ihrem Alltag

täglich 1 x pro Woche 1 x pro Monat nie	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
--	--

12. Wie viele Personen leben insgesamt in Ihrem Haushalt? Personen

Unter 6 Jahren 6 - 17 Jahre 18 - 44 Jahre 45 - 60 Jahre 61 - 80 Jahre Über 80 Jahre	Person/en Person/en Person/en Person/en Person/en Person/en
--	--

13. Wie sind Sie dem Stadtumbauprogramm gegenüber eingestellt?

Positiv, ich möchte mich im Privatbereich beteiligen Ich plane keine Maßnahmen, finde die Idee aber gut Ich habe noch keine Meinung, es kommt darauf an Negativ, ein Stadtumbaugebiet ist keine gute Idee	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
--	--

14. Ich möchte noch folgendes anmerken / folgendes ist mir wichtig:

Sollten Sie Fragen haben oder Hilfestellung beim Ausfüllen des Bogens benötigen, stehen Ihnen die Verbands-gemeindeverwaltung Frau Radetz Tel.: 06351/490942 und das von der Gemeinde Göllheim beauftragte Pla-nungsbüro WSW & Partner Frau Schwarz und Herr Bökenbrink Tel.: 0631/34230 gerne zur Verfügung.