

VERBANDSGEMEINDE RÜLZHEIM

ANALYSE



Aufgabestellung



Verbandsgemeinde (VG) und Ortsgemeinde (OG) Rülzheim

- Analyse der bereits durchgeführten Maßnahmen zur zukunftsangepassten Ortsentwicklung in der Gemeinde
- Darstellung des aktuellen Ortsbildes
- Erstellung von Bausteinen in unterschiedlichen Entwicklungsbereichen zur zukunftsangepassten Ortsentwicklung in den verschiedenen Entwicklungsbereichen
- Überprüfung der Übertragbarkeit auf andere Gemeinden

OG Hördt „Am Forsthaus“

- Analyse des gesamten Ortes
- Detaillierte Analyse Gelände am Forsthaus
- Städtebaulicher Entwurf + Konzeption zur zukünftigen Nutzung der Fläche

OG Kuhardt „Alte Gärtnerei“

- Analyse des Ortes mit Fokus auf der Umgebung
- Städtebaulicher Entwurf zur Nachverdichtung des Wohnquartiers

OG Leimersheim „Entwicklung einer Potenzialfläche“

- Analyse des Ortes mit Fokus auf der Umgebung
- Prozess zum Entwickeln von Ideen für die zukünftigen Freizeitznutzung unter Einbeziehung geeigneter Instrumente

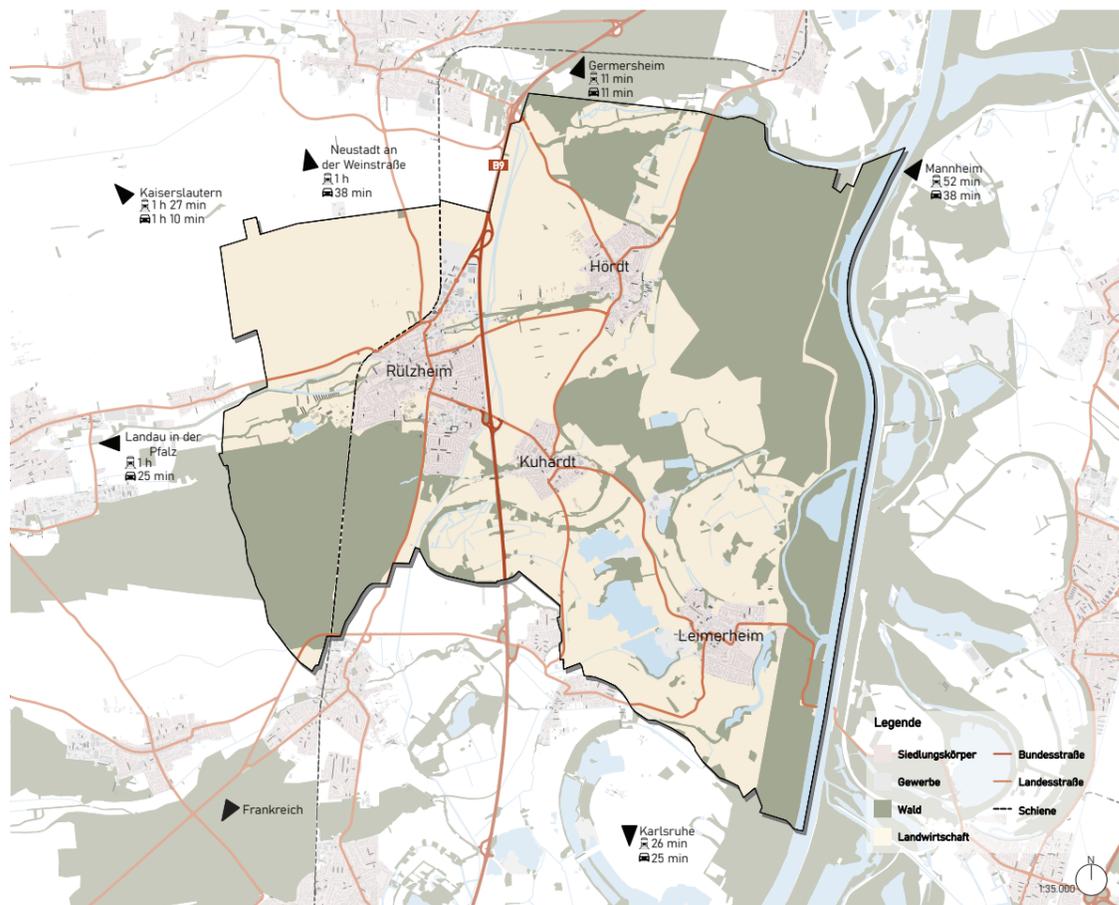
OG Kuhardt „Neugestaltung Sport- und Freizeitfläche“

- Analyse des Ortes mit Fokus auf der Umgebung
- Definierung der Zielgruppe
- Entwurf und Konzeption zur künftigen Nutzung des Freiraums

Arbeitsprozess



Überblick



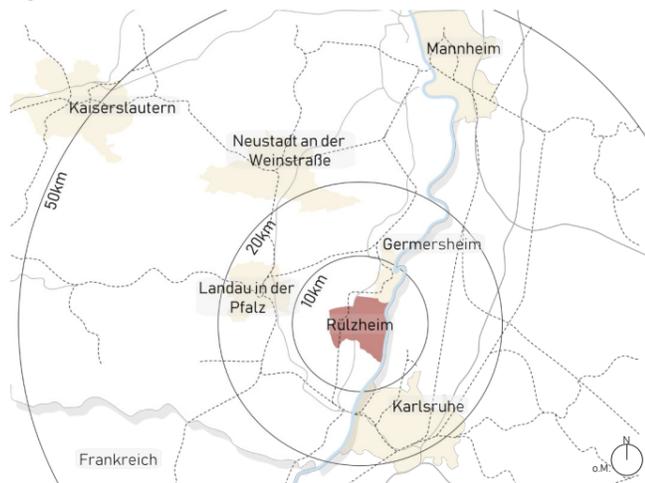
Die Verbandsgemeinde Rülzheim besteht aus den vier Ortsgemeinden Rülzheim (mit Verwaltungssitz), Hördt, Kuhardt und Leimersheim. Die Verbandsgemeinde umfasst eine Gesamtfläche von ca. 53 km² und hat rund 15.000 Einwohner. Dank ihrer räumlichen Nähe zur Natur bietet die Verbandsgemeinde Rülzheim zahlreiche Erholungsmöglichkeiten, darunter Landschaften, Wälder und Gewässer-asser.

Die Verbandsgemeinde Rülzheim zeichnet sich durch ihre attraktive Erreichbarkeit zu den Industriestädten (siehe oben) Germersheim, Karlsruhe, Ludwigshafen und Mannheim aus. Diese verkehrsgünstige Lage macht die Verbandsgemeinde Rülzheim sowohl für die Einwohner als auch für Menschen aus der Umgebung besonders attraktiv.

Übergeordnete Lage

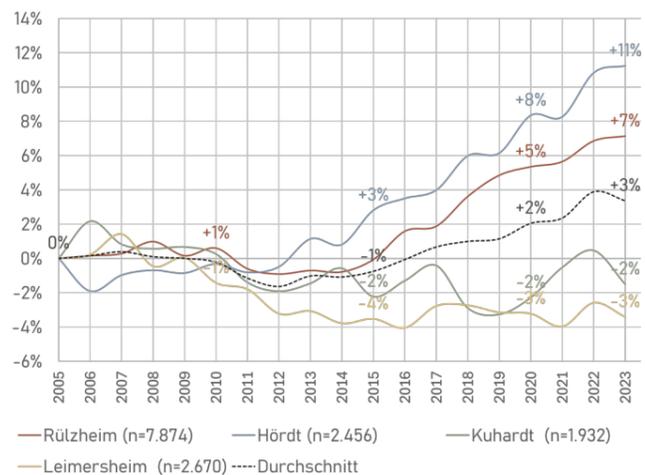
Die Verbandsgemeinde Rülzheim ist eine Gebietskörperschaft im Landkreis Germersheim in Rheinland-Pfalz und sie liegt in der Vorderpfalz-Südpfalz. Aufgrund ihrer Nähe zur Metropolregion Rhein-Neckar und zur Technologieregion Karlsruhe, in unmittelbarer Nachbarschaft zu Frankreich ist die Lage sehr vorteilhaft.

Dank dieser günstigen Anbindung ist die Verbandsgemeinde Rülzheim ein attraktiver Wohnort für die Menschen aus den umliegenden Städten wie Ludwigshafen, Mannheim, Karlsruhe, usw.

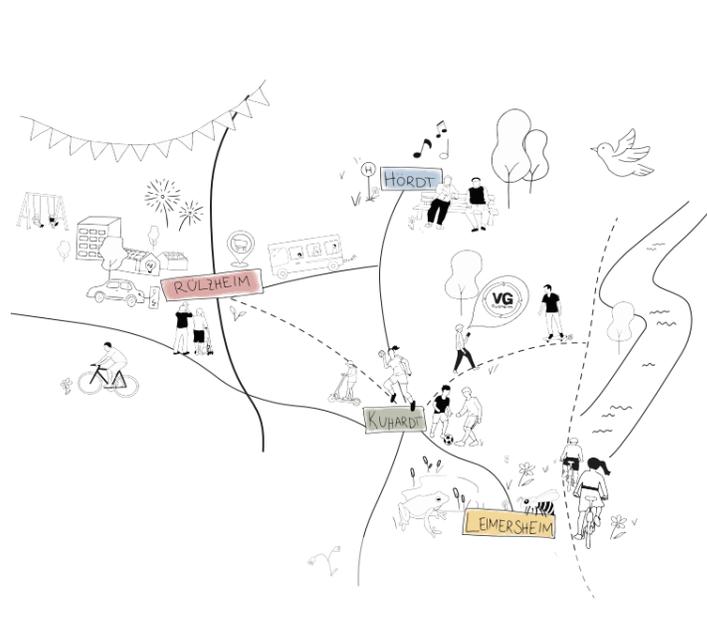


Einwohnerentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Rülzheim zeigt seit knapp zwanzig Jahren einen durchschnittlich positiven Trend mit einer Zunahme von 3% gegenüber dem Jahr 2005. Am stärksten entwickelte sich die Bevölkerung in der Ortsgemeinde Hördt mit einem Anstieg von 11% im Jahr 2023, gefolgt von der Ortsgemeinde Rülzheim mit einem Zuwachs von 7%. Darüber hinaus gibt es nicht nur Wachstum, sondern auch Rückgänge, wie in Kuhardt um -2% und Leimersheim um -3%.



Leitbild: Vier Orte für Generation



...wo die Gemeinschaft pulsiert



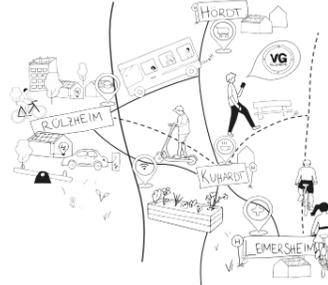
...wo der Rhein die Gemeinde umarmt



In Rülzheim fördert das Vereinsleben den Gemeinschaftsgeist durch zahlreiche Aktivitäten in Sport, Musik und Kultur. Menschen jeden Alters finden in den Vereinen eine Heimat, um ihre Interessen zu entfalten. Dank der Zusammenarbeit der Vereine und dem Engagement der Bürger entstehen ständig neue Projekte und Veranstaltungen, die den Zusammenhalt der Stadt stärken.

Rülzheim verbindet Naturverbundenheit tief mit seiner Identität, indem es seine grünen Lebensräume am Rhein und anderen Orten schützt und pflegt. Ein weitläufiges Netz von Grünflächen ermöglicht den Austausch von Flora und Fauna und fördert Erholung sowie Aktivität im Freien. Die Stadt setzt sich für eine nachhaltige Zukunft ein, in der Naturschutz und Umweltbewusstsein eine wichtige Rolle spielen.

...wo Lebensqualität erblüht



...wo das Herz im Takt aller Generationen schlägt



Rülzheim bietet attraktive und preiswerte Wohnmöglichkeiten für alle Lebenssituationen und fördert eine hohe Lebensqualität durch ein gut ausgebautes Netzwerk an Fahrrad- und Fußgängerwegen sowie einen umfassenden öffentlichen Personennahverkehr. Zudem engagiert sich die Stadt aktiv im Klimaschutz mit nachhaltigen Energiekonzepten und der Förderung des Radverkehrs.

Rülzheim fördert ein generationenübergreifendes Miteinander mit seniorenrechtlichen Freizeitangeboten und Begegnungsmöglichkeiten, die den Austausch zwischen Jung und Alt bereichern. Die Stadt ist barrierefrei gestaltet, sodass alle Bürger, ob jung oder alt, mit oder ohne Handicap, die Stadtvitalität genießen können. Gemeinsame Projekte und Aktivitäten stärken die Zusammenarbeit und tragen zur Schaffung einer lebenswerten und nachhaltigen Gemeinschaft bei.



Ortsgemeinde



Interviewerkenntnisse

„Pfälzer Lebensfreude“
- Sozialleben und Vereine -

- Aktives Vereinsleben mit über 50 Vereinen
- Gemeinde unterstützt Vereine durch Kulturgemeinde und Öffentlichkeitsarbeit
- Vereinsdorf in der Nähe des Badesees
- Engagement wird als rückläufig empfunden
- Offene Dorfgemeinschaft

„Es ist ein Problem“
- Verkehr -

- Mangelnde Parkplätze
- Unsicher für Radfahrer und Fußgänger
- Barrieren im öffentlichen Raum
- Stau in der Mittleren Ortsstraße während der Rush hour
- Schulwegsicherheit fördern!

„In der Mittleren Ortsstraße wird sich etwas ändern“
- Mittlere Ortsstraße -

- Wenig Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Es gibt ein Leerstandsmanagement
- Ärztliche Versorgung Thema in Diskurs
- CKK als erfolgreiche Versammlungsstätte
- Förderprogramme am Laufen wie bspw. „Innenstadt-Impulse“

„Bis zu 2000 neue Einwohner“
- Wohnen -

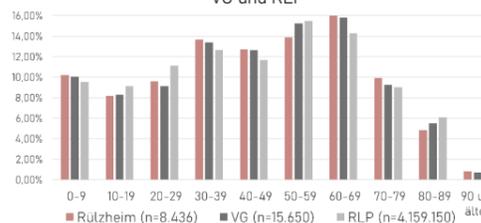
- Südhang als aktuelles Großprojekt mit 26ha Wohnbaufläche im Außenbereich
- Umfangreiche Weitentwicklung im Gewerbegebiet Nord
- Die letzten 20 Jahre auf Innenentwicklung gesetzt
- Hohe Nachfrage auch von außerhalb

„Man kennt sich“
- Politik und Verwaltung -

- Gute Verknüpfung zwischen Bürgern, Politik und Verwaltung
- Parteien setzen sich durch Schwerpunktsetzungen voneinander ab
- Bereitschaft auch junge Mitarbeiter einzustellen
- Klare Planungskultur und bodenpolitische Linie
- Öffentlichkeitsarbeit als wichtige Säule

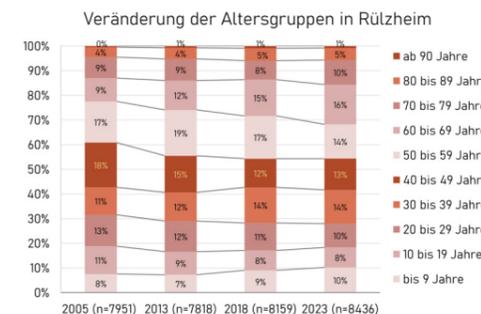
Einwohnerdaten

Alterstruktur im Jahr 2023 in Rülzheim im Vergleich mit VG und RLP



Im Jahr 2023 zählte die Gemeinde Rülzheim über 8.400 Einwohner. Ein Blick auf die Altersstruktur zeigt, dass der Anteil an Kindern im Vergleich zu den starken Jahrgängen der zwischen 60 und 69 Jahren alten Bewohnern relativ gering ist.

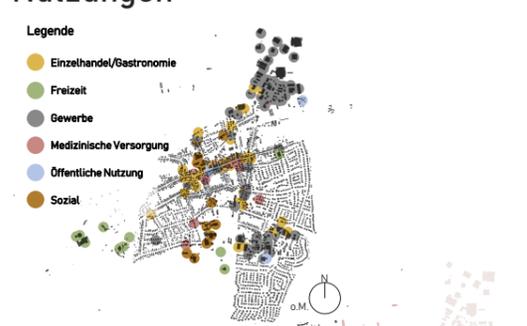
Die Veränderung der Altersgruppen in Rülzheim zeigt die Veränderung der Altersstruktur in Rülzheim im Laufe der Zeit. Es wird deutlich, dass die Bevölkerung in Rülzheim zunehmend älter wird. Der Anteil der älteren Menschen wächst schneller als der der jüngeren Generationen, was auf eine demographische Verschiebung hinweist. Dies stellt die Gemeinde vor neue Herausforderungen, insbesondere in Bezug auf die Bereitstellung von altersgerechten Infrastrukturen und Dienstleistungen.



Stadtstrukturtypen



Nutzungen



Historie der Bebauung



Haustypologien

Hofhaus

Die Hofhausstruktur bildet eine Blockstruktur aus, welche durch längliche Parzellen geprägt ist. Auffällig ist die typische schmale Bebauung mit den angebauten Scheunen, welche für das Trocknen von Tabak genutzt wurden sowie die großen Blockinnengärten.

Schwarzplan Hofhausstruktur 1:5000

Vorteile

- Besonders ortstypisch und charakterprägend
- Bietet viel Wohnraum
- Große Privatgärten und Innenhöfe

Nachteile

- Viel versiegelte Fläche
- Große Häuser mit meist nur einer Wohneinheit
- Große rückwertige geringgenutzte Flächen

Einfamilienhaus

Die freistehenden Einfamilienhäuser der Nachkriegszeit bilden meist lockere Strukturen mit großzügigen Privatgärten aus. Die Typologie ist von der Anzahl der Wohneinheiten/ha vergleichbar mit der Hofhausbebauung, umfasst aber weniger Wohnfläche/ha.

Schwarzplan Einfamilienhausgebiet 1:5000

Vorteile

- Private Gartenfläche
- Hohe Nachfrage in Rülzheim
- „Traum vom Eigenheim“

Nachteile

- Hoher Versiegelungsgrad
- Geringe Bewohnerdichte
- Häufig wohnen vor allem ältere Menschen Wohnen alleine/zu zweit auf viel Wohnraum (Remanenzeffekt)

Mehrfamilienhaus

Die Typologie des Mehrfamilienhauses kommt in Rülzheim nur wenig vor. Sie zeichnet sich durch eine hohe Anzahl an Wohneinheiten/ha aus. Diese Typologie eignet sich vor allem für eine flächeneffiziente Nutzung und Bereitstellung von günstigem Wohnraum.

Schwarzplan Mehrfamilienhäuser 1:5000

Vorteile

- Bietet viel Wohnraum und Wohneinheiten
- Wohnraum auch für Einkommensschwächere
- Sparsame effiziente Nutzung von Flächen

Nachteile

- Oft keine privaten Grünflächen
- Weniger beliebt als Einfamilienhäuser



Auf was kann Rülzheim aufbauen?

Zusammenhalt

- Hohe Identifikation mit dem Ort Rülzheim
- Gute Vernetzung unter den Bürgern
- Breites Freizeitangebot durch Vereine

Stadtbild und Lage

- Anknüpfung an wachsende Metropolregion
- Attraktiver Wohnort für junge Familien
- Charakteristische ortsbildprägende Struktur

Verwaltung und Politik

- Übersichtlicher Verwaltungsapparat
- Attraktive Arbeitsgeber
- Gute Öffentlichkeitsarbeit
 - Gemeinde App
 - Heimatbrief
- Planungskultur
 - Bodenpolitik

Exkurs: Aktive Bodenpolitik in Rülzheim

Was ist aktive Bodenpolitik?

- Kommunale Einflussnahme auf Bodennutzung und -preise
- Im Sinne des Gemeinwohl und der Daseinsvorsorge

Warum aktive Bodenpolitik?

- Gemeinwohlorientierte Entwicklung
- Umsetzung von kommunalen Stadtentwicklungszielen
- Abschöpfen von Planungsmehrwert für den kommunalen Haushalt
- Senkung des Bodenpreises

„100%-Eigentum-Strategie“

- Gemeinde entwickelt nur Flächen, welche 100% im kommunalen Eigentum sind
- Konzept zur Rentabilität ermöglicht Finanzierung auch bei schwieriger Haushaltssituation
- Ausspielen des rechtlichen Handlungsspielraums BauGBs
- Belegung von Flächen mit Baugebot
- Verpflichtung zur sozialen Bodennutzung

Festlegungen über Bebauungsplan
Nutzen des privatrechtlichen Handlungsrahmens
Vergabe an Käufer, welche gemeinwohltiftende Nutzung versprechen
Belegung von Flächen mit Erbbaurecht
Verpflichtung zur eigenen Nutzung zur Verhinderung von Spekulation (Quelle: Expertengespräch Fachbereich Bauen)

1. Gemeinde stellt Strategie auf

2. Ankauf von geeigneten Flächen

3. Schaffung von Baurecht

4. Vergabe unter Konditionen

5. Entwicklung der Fläche durch Käufer

Fazit:
„Best-Practice“-Beispiel Rülzheim

Welchen Herausforderungen muss sich Rülzheim stellen?

Klimawandel

Projektion der mittl. Temperatur pro Kalenderjahr in RLP

Klimatisch befindet sich Rülzheim in einer der heißesten Regionen Deutschlands. Hitzesommer sind selbst in kühlen Jahren gegeben. Auch Extremwetterereignisse mit drastischen Folgen sind in der Zukunft nicht ausschließbar.

Hitzebelastung in Sommermonaten

HQxtrem für Rülzheim

Gesellschaftlicher Wandel

Veränderung der Haushaltsgrößen in Deutschland

Jahr	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
2000 (n=37.718)	4,37%	33,94%	33,72%	25,84%	2,10%
2005 (n=39.178)	3,90%	33,75%	33,86%	27,91%	1,78%
2012 (n=39.707)	3,35%	34,2%	34,4%	26,24%	1,78%
2022 (n=40.903)	4,02%	34,04%	34,4%	24,42%	1,18%

Singularisierung oder Diversifikation? Während Leute immer mehr alleine leben, spalten sich ihre Interessen, Lebensstile, Arbeitsverhältnisse und vieles mehr immer weiter auf. Es lässt sich eine Diversifikation von Lebensstilen erkennen.

Prognose der Altersstruktur in OG Rülzheim

Demografisch steht in ganz Deutschland und wie die Daten auch zeigen in Rülzheim eine starke Veränderung der Demografie an. Mit dem Altern der sog. Boomerjahrgänger wird sich auch die Nachfrage nach Wohnraum und Wohngrößen, sowie Pflegeangeboten verändern.

Strukturwandel in Ortskernen

Strukturwandel in Einzelhandel in Deutschland

Während zwar im Einzelhandel weiterhin der Umsatz steigt, reduziert sich die Anzahl der Unternehmen in Ortskernen stark. Beschleunigt wird dies durch das Aufkommen des Online-Handels sowie durch Corona.

Probleme der Mittleren Ortsstraße

Die Mittlere Ortsstraße steht vor einem Umbruch. Der Einzelhandel nimmt ab und gleichzeitig stellen sich viele Fragen zum Umgang mit dem öffentlichen Raum. Bisher sehr Auto dominiert bietet dieser wenig Komfort weder für Autofahrer noch für Fußgänger oder Radfahrer.

Was ist wichtig um auf die Herausforderungen zu antworten?

Flächenschonende Entwicklung.
Innenentwicklung wird mithilfe des Instrumentenkastens der Bodenpolitik priorisiert und auch kommunal gestützt weitergeführt. Bei Neuplanung wird auf eine hohe Dichte und Vielfalt an Wohngrößen für eine effektive Belegung geachtet.

Demografische Entwicklungen mitdenken.
Die Alterung der Bevölkerung erfordert in allen relevanten Belangen berücksichtigt zu werden um langfristig dynamische Übergänge zu gestalten.

Belebende Angebote.
Aktivitätsmagneten und Orte der Begegnung in der Mittleren Ortsstraße sorgen für eine Stärkung des Versorgungsangebotes. Auch Räume für Vereine oder soziokulturelle Treffpunkte können hier Rülzheim stärken.

Angepasst an den Klimawandel.
Durch Maßnahmen gegen Starkregen- oder Hitzeereignisse wappnet sich der Ort gegen die veränderten Bedingungen durch den Klimawandel. Beschattung und Begrünung im öffentlichen Raum, sowie Entsiegelungen ermöglichen die nötigen Anpassungen.

Vereinskultur stärken.
Als Katalysator für zwischenmenschliche Netzwerke und Identifizierung mit dem Ort sind Vereine ein integraler Bestandteil des Gemeindelebens.

Aufenthaltsqualität schaffen.
Der öffentliche Raum bietet bisher wenig Orte mit Charakter zum Treffen oder Verweilen. Beispielsweise ist die Mittlere Ortsstraße weniger autodominiert zu gestalten und den Durchgangsverkehr umzuleiten, sowie die historische ortsbildprägende Hofhausstruktur zu erhalten und in Szene zu setzen.

Teil der Energiewende.
Durch Festlegungen und eine offene Haltung zu nachhaltigen Energieträgern leistet die Gemeinde einen eigenen Teil zur Klimamitigation. Aber durch die Unterstützung bei energetischer Sanierung hilft die Gemeinde ihren Bürgern.

Änderungen von Bedarfen berücksichtigen.
Durch den gesellschaftlichen Wandel entstehen neue Bedarfe an Wohngrößen, Wohnformen, Barrierefreiheit und Versorgungsangebote.

Umweltverbund stärken.
Die flache Lage und die kompakte Ortstruktur versprechen eine gute Ausgangslage für Radfahrer und Fußgänger. Aber auch der örtliche ÖPNV soll für die Bewohner eine regelmäßige einfache Alternative darstellen

Wo wird sich Rülzheim verändern?

Südhang
Im Falle der Umsetzung

- Verantwortungsvoller und flächeneffizienter Umgang mit Fläche
- Gewinne durch Planung an Allgemeinheit zurückführen
- Geringer Versiegelungsgrad und Festsetzungen zur Nutzung von emissionsarmer Energie
- Anpassung an zukünftige Bedarfen aus aktuellen Trends ableiten
- Wechselwirkungen auf den gesamten Ort berücksichtigen, sodass alle daraus profitieren können. Beispiel: Entlastungsstraße ermöglicht Neugestaltung der Mittleren Ortsstraße

Mittlere Ortsstraße
Ausbau der Mittleren Ortsstraße zu Herzstück Rülzheims durch Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität

- Kreieren von öffentlichen Räumen
- Verschattung und Entsiegelung
- Reduzierung des Autoverkehrs, Stärkung des Umweltverbundes
- Aktivitäten und öffentliches Leben in Ortsmitte verlagern, beispielsweise durch Vereinsräume
- Hervorheben des historischen baukulturellen Wert als Teil des Ortskerns

Diese Transformation der Mittleren Ortsstraße kann als Kick-Off genommen werden für einen Beteiligungsprozess, der ein integriertes Strategiekonzept für die Zukunftsentwicklung der gesamten Ortsgemeinde definiert.

Hofhausstruktur

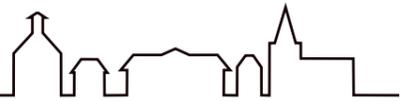
- Besonderen baukulturellen Charakter erhalten
- Inszenierung als Teil des Ortsbildes und der Baukultur
- Weiterentwicklung des Bestands auch durch bodenpolitischen Eingreifen bezüglich
 - a. Innenentwicklung
 - b. energetische Sanierung und
 - c. Anpassung an neue Wohnraumansprüche

Fazit

Durch die Analyse und Gespräche mit Akteuren der Stadt hat sich gezeigt, dass Rülzheim gut ausgerüstet ist um sich weiterzuentwickeln. Die kompakte Verwaltung, die gut verknüpfte Einwohnerschaft, die Lage in der Metropolregion und der Bestand sind ein guter Nährboden für Veränderung.

Durch die aufgezeigten Megatrends wird deutlich das Veränderung kommen wird. Wandel in Themen des Klima, der Gesellschaft und auch des Ortskerns werden kommen. Diese Herausforderungen gilt es sich nun anzupassen und den richtigen Weg einzuschlagen.

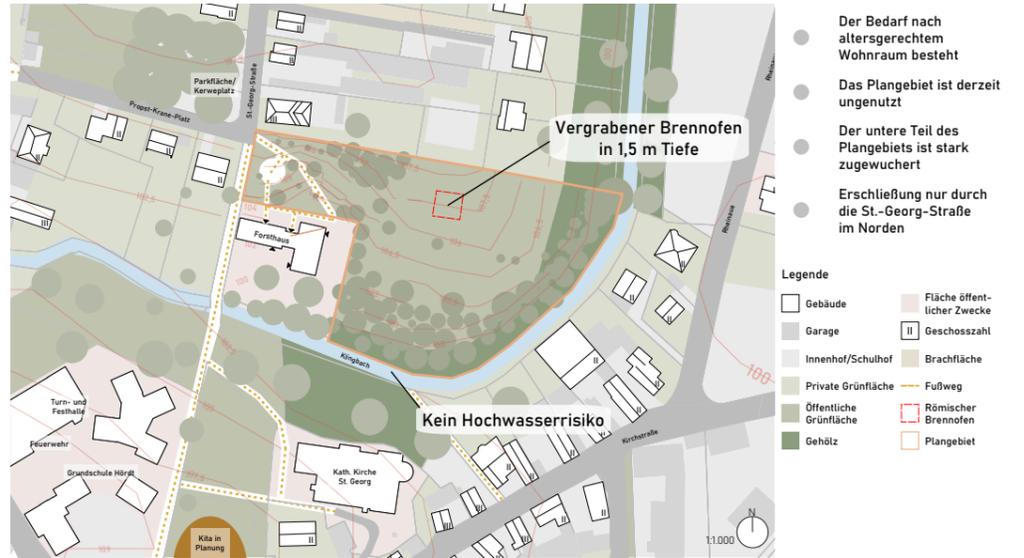
Rülzheim steht hier an der Schwelle um auch ein Pionier für andere Gemeinden zu sein. Nicht nur innerhalb der Verbandsgemeinde, aber auch für andere Orte in ländlichen Lagen mit hoher Wachstumsdynamik kann Rülzheim ein Vorbild werden.



Grundkarte



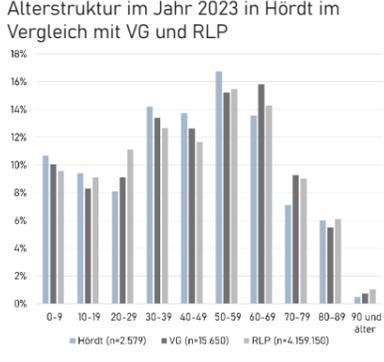
Bestandskarte



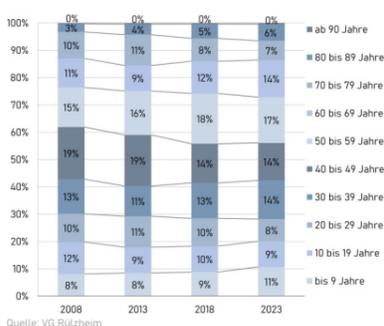
Restriktionskarte



Einwohnerdaten



Veränderung der Altersstruktur Hördt



Historie der Bebauung



In Hördt leben ca. 2.500 Einwohner (Stand 2023). Beim Blick auf die Altersstrukturverteilung fällt auf, dass in der Gemeinde, im Vergleich zu Rheinland-Pfalz, besonders viele Menschen im Alter von 50 Jahren wohnen. Die Hörter sind im Durchschnitt jünger als die übrige Verbandsgemeinde Rülzheim. Dennoch ist der Anteil der Einwohner im Alter über 50 Jahren in den letzten 15 Jahren um 5 % gestiegen. Durch den demografischen Wandel ist zu erwarten, dass die Anzahl der älteren Bevölkerung weiter steigt.



Steckbriefe zu Entwurfsvarianten

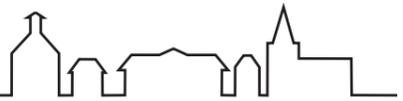


Variante 1 - Großform Gebäudekomplex		Variante 2 - Terrassenform		Variante 3 - Gebäudegruppe/ Offener Innenhof	
Geschossigkeit	II	Geschossigkeit	II	Geschossigkeit	II
Wohneinheiten (WE)	35-40	Wohneinheiten (WE)	15+12 (insgesamt 27)	Wohneinheiten (WE)	18+8 (insgesamt 26)
Gebäudegrundfläche	1745 qm	Gebäudegrundfläche	567 qm / 4x 189 qm Insgesamt circa 1332 qm	Gebäudegrundfläche	675 qm / 375 qm Insgesamt circa 1050 qm
Stellplatzbedarf (Stellplatzschlüssel 0,5 je WE)	20	Stellplatzbedarf (Stellplatzschlüssel 1,5 je WE Reihenhaus, 0,5 je WE betreutes Wohnen)	26	Stellplatzbedarf (Stellplatzschlüssel 0,5 je WE)	13
Stärken	Herausforderungen	Stärken	Herausforderungen	Stärken	Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"> Zonierung nach Bereichen Aufenthaltsqualität im Innenhof Möglichst viele Bewohner auf kleinem Raum 	<ul style="list-style-type: none"> Großer Flächenverbrauch Kein Sonnenlicht in einigen Bereichen Kein Einfügen in die Eigenart der Umgebung 	<ul style="list-style-type: none"> Effiziente Variante für Grundstücke an Hängen Eindruck des selbstständigen Wohnens in kleinen Gebäuden Effiziente Bebauung entlang des Zugangs zum Klingbach 	<ul style="list-style-type: none"> Weniger Menschen Quadratmeter Weniger soziale Interaktion zwischen den Bewohnern 	<ul style="list-style-type: none"> Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Begegnungszonen Geringe Flächeninanspruchnahme 	<ul style="list-style-type: none"> Einschränkung der Privatsphäre der Bewohner durch offene Hofstrukturen Ggf. steigende Lärmquelle durch offenen Innenhof

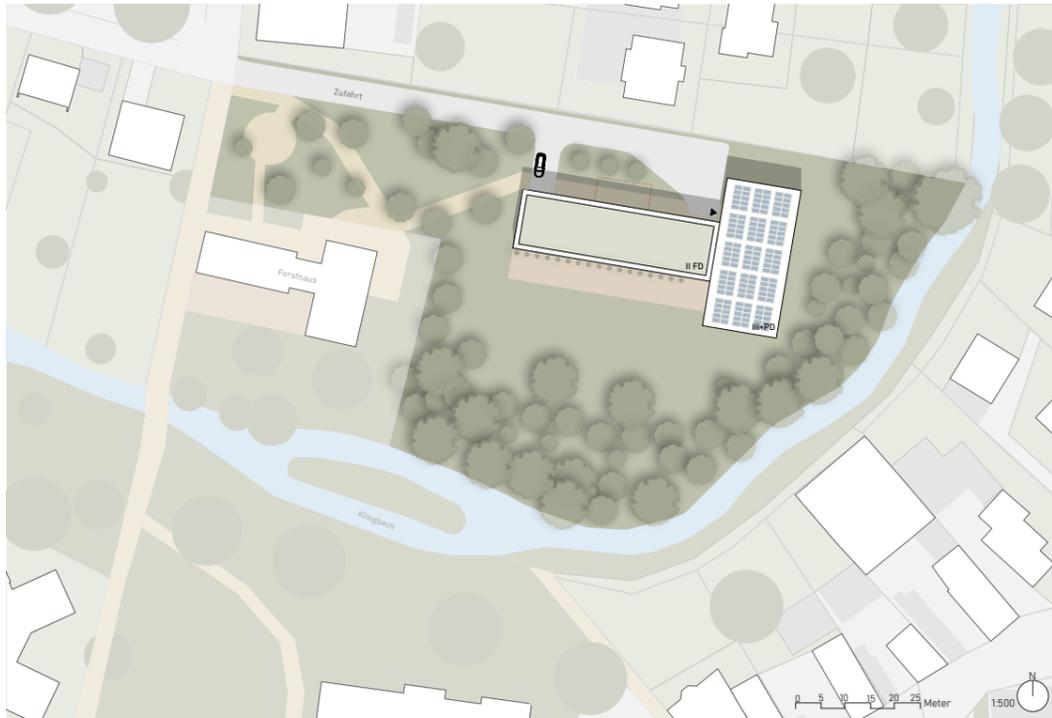
Die Entwurfswerkstatt mit ihren verschiedenen Entwurfsvarianten bildet das Fundament und einen bedeutenden Baustein für die folgenden Entwürfe. Nach einer umfassenden Analyse wurde in der Gesamtgruppe eine Entwurfswerkstatt durchgeführt, um erste Ideen und Erkenntnisse basierend auf dieser Analyse zu sammeln. Die Ergebnisse und Erfahrungen der Werkstatt wurden destilliert und zusammengefasst aufgearbeitet. Die unterschiedlichen Varianten zeigen verschiedene Ansätze im Umgang mit dem Planungsgebiet und den örtlichen Gegebenheiten auf. Diese Varianten helfen, klare Grenzen sowie Chancen im Umgang mit dem Plangebiet zu verdeutlichen. Variante 1 präsentiert die Großform eines Gebäudekomplexes. Dieses Konzept zeigt, dass diese Bebauungsform auf dem Gelände neben dem Forsthaus aufgrund der Topografie nicht umsetzbar ist. Daher muss im oberen Bereich auf eine konzentrierte, kleinteiliger Bebauung zurückgegriffen werden. Variante 2 stellt eine Terrassenform dar. Hieraus ergibt sich die Erkenntnis, dass eine größere Baustruktur mit kleinteiliger Bebauung gemischt werden kann, wobei die Topografie berücksichtigt werden muss. Die Variante 3 zeigt eine Gebäudegruppe mit offenem Innenhof. Unter Berücksichtigung der Topografie und der bereits aufgezeigten weiteren Restriktionen im Plangebiet bilden Variante 2 und Variante 3 die Leitidee für den folgenden Entwurf. Durch gezielte Verfeinerungen und Anpassungen sowie das Weiterdenken dieser beiden Varianten lässt sich auf die beiden Entwurfsvarianten überleiten.

Planungsziele

- Im Plangebiet entsteht eine Wohnform, die älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben ermöglicht und gleichzeitig Zugang zu Unterstützung und Dienstleistungen bietet.
- Ein hoher Grünanteil und die direkte Nähe zur Natur spielen eine wichtige Rolle bei der Planung.
- Die älteren Bewohner des Plangebiets sind durch die umliegenden Einrichtungen aktiv in das Dorfleben eingebunden.
- Die Bebauung konzentriert sich aufgrund der topografischen Gegebenheiten im oberen Bereich des Plangebietes.
- Das Plangebiet zeichnet sich durch eine geringe Autonutzung aus.
- Der Klingbach ist über eine direkte Wegeverbindung entlang des Forsthauses als attraktiver Aufenthaltsort erreichbar.
- Im Plangebiet ist eine lockere Bebauung ange-dacht.



Variante 1 - Stelzenbau

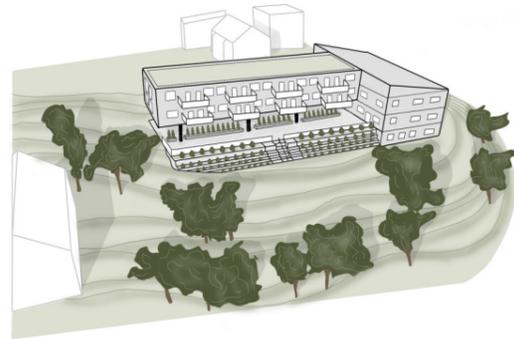


Steckbrief

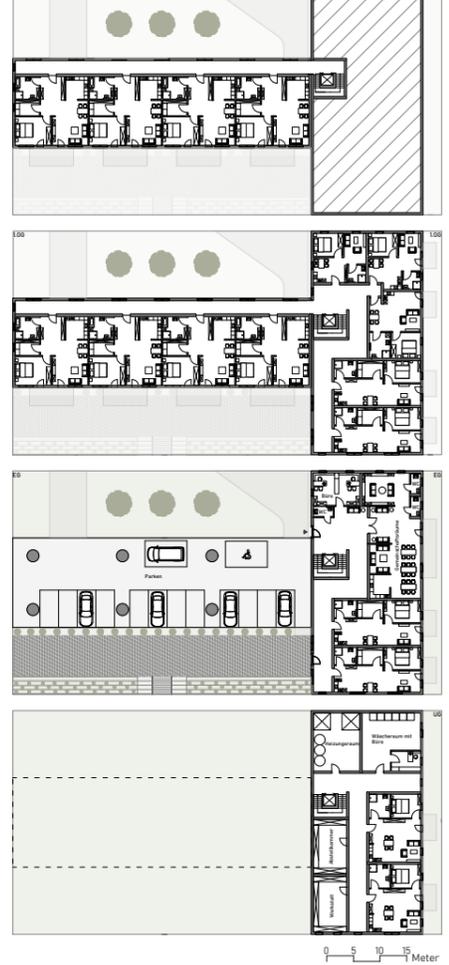
Geschossigkeit	II + III
Wohneinheiten (WE)	8 + 9 (insgesamt 17)
Gebäudegrundfläche	930 qm
Stellplatzbedarf (Stellplatzschlüssel 0,5 je WE)	9

Stärken	Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"> Effizienter Umgang mit der Topographie und dem Brennofen Eigenständiges Wohnen in voll ausgestatteten Wohneinheiten Geringer Versiegelungsgrad und hoher Grünanteil 	<ul style="list-style-type: none"> Dominante Baustruktur Baukosten und Komplexität durch aufgeständertes Geschoss

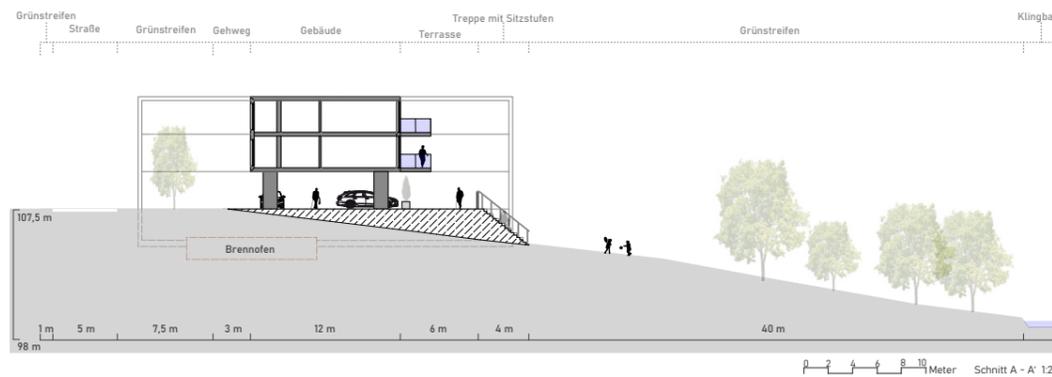
Perspektive



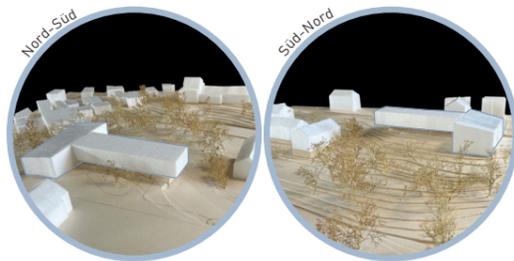
Grundriss



Schnitt



Modell



Durch die Aufständigung des linken Gebäudeteils und die Eingrabung des rechten Gebäudeteils werden der Brennofen und die Topografie optimal integriert. Der Stelzenbau ermöglicht das Bauen und Parken über dem Brennofen, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. In den siebzehn 48 - 90 qm großen Wohnungen ist eigenständiges Wohnen mit Zusatzleistungen, wie einem mobilen Pflegedienst, möglich.

Variante 2 - Mischbauweise

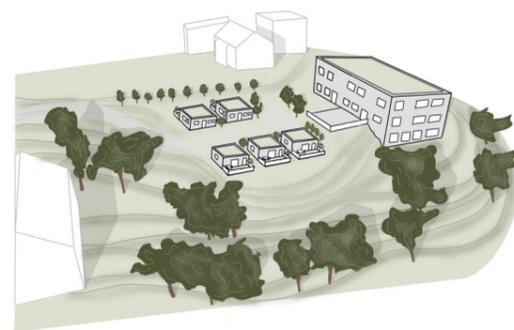


Steckbrief

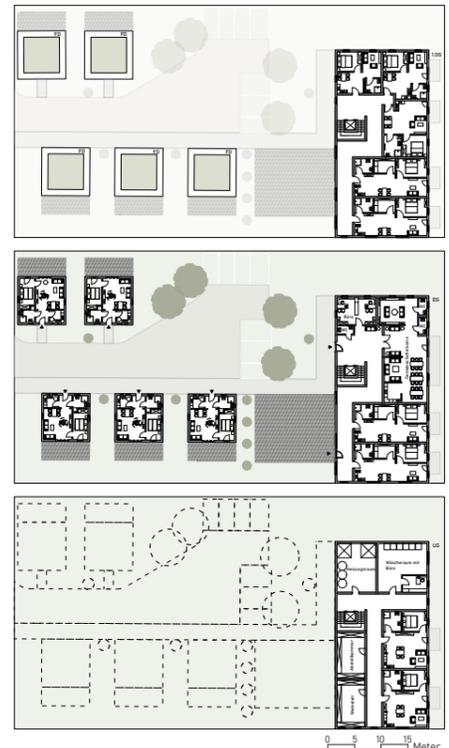
Geschossigkeit	III + I
Wohneinheiten (WE)	9 + 5 (insgesamt 14)
Gebäudegrundfläche	450 qm + 5 * 60 qm (insgesamt: 750 qm)
Stellplatzbedarf (Stellplatzschlüssel 0,5 je WE)	7

Stärken	Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"> Effizienter Umgang mit der Topographie und dem Brennofen Eigenständiges Wohnen in voll ausgestatteten Wohneinheiten Dörflicher Charakter mit Begegnungszonen zwischen den Bungalows 	<ul style="list-style-type: none"> Kostspielig wegen Geländearbeiten (Aufschüttung) Versiegelungsgrad durch kleinteilige Bebauung

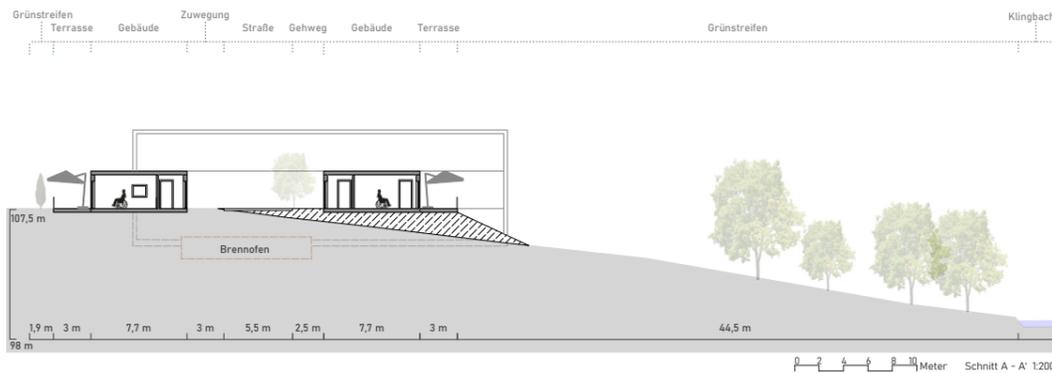
Perspektive



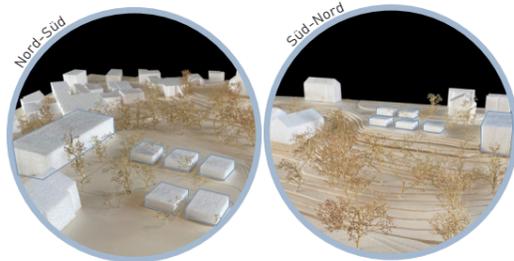
Grundriss



Schnitt



Modell

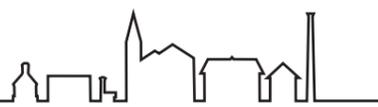


Die Variante der Mischbauweise zeichnet sich durch eine Mischung aus Gemeinschaftswohnen im Hauptgebäude und eigenständigem Wohnen in kleineren Bungalows aus. So ist es möglich, dass Menschen, die weiterhin allein oder mit ihrem Partner zusammenleben möchten, in 60 qm großen Häusern wohnen können, ohne in ein Mehrfamilienhaus ziehen zu müssen. Dennoch

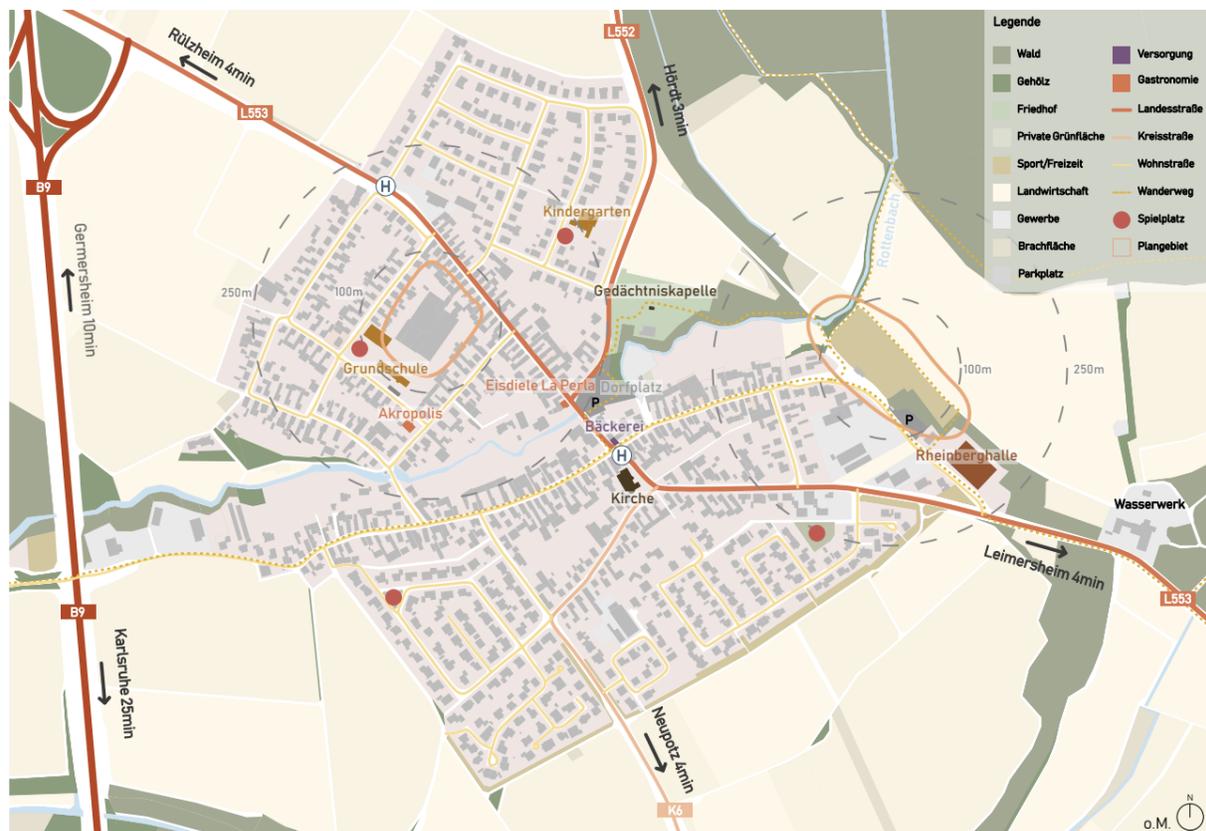
können sie die Gemeinschaftsbereiche des betreuten Wohnens sowie die Außenterrasse zusammen mit den dort lebenden Menschen nutzen. Das Parken befindet sich entlang der Erschließungsstraße auf ausgewiesenen Rasengittersteinen. Um diese Variante barrierefrei umzusetzen, wird das Plangebiet im Norden ebenerdig aufgeschüttet.

KUHARDT

ANALYSE / PLANGEBIET GÄRTNEREI



Grundkarte



Historie der Bebauung

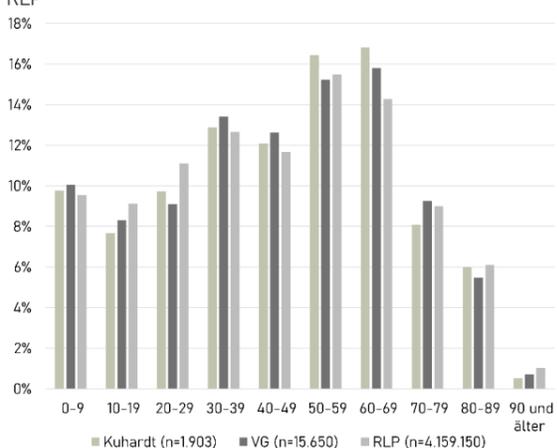


Kuhardt ist eine der vier Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Rülzheim. Die Gemeinde liegt zwischen Rülzheim und Leimersheim und ist von landwirtschaftlichen Flächen sowie Waldflächen umgeben. Kuhardt ist durch eine gute verkehrliche Anbindung geprägt, da sich die Bundesstraße in unmittelbarer Nähe befindet und sich die Landesstraße durch die Gemeinde zieht. Des Weiteren ist in der Gemeinde eine Grundschule und ein Kindergarten ansässig. Dennoch gibt es, außer der Bäckerei, keine grundlegende Versorgung.

Die Ortsgemeinde Kuhardt ist in den letzten Jahrzehnten deutlich gewachsen. Die Bebauung bis zum Jahre 1940 zeigt die bekannte Haus-Hof-Bebauung, die sich beispielsweise durch die St. Anna-Straße oder Teile der Rülzheimerstraße zieht. In den Jahren danach kamen weitere Teile der Gemeinde dazu, wie Teile der alten Gärtnerei oder die Rheinberghalle. 1980 bis 2000 entstand vor allem der nördliche und südwestliche Teil Kuhardts. Daraufhin der südöstliche Teil und das aktuellste Gebiet ist im Sonnenweg entstanden.

Einwohnerdaten

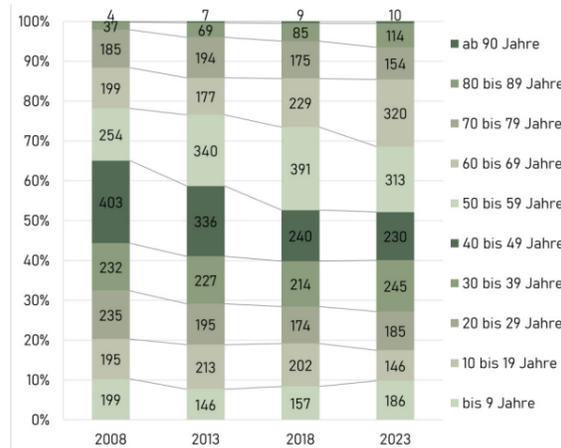
Altersstruktur im Jahr 2023 in Kuhardt im Vergleich mit VG und RLP



Kuhardt hat ca. 1.900 Einwohner (Stand 2023). Mit Hinblick auf die Altersstruktur im Jahr 2023 wird deutlich, dass der Anteil der 50- bis 69 Jährigen im Vergleich zur Verbandsgemeinde und Rheinland-Pfalz überdurchschnittlich ist. Doch die über 70 Jährigen liegen unter dem Durchschnitt. Des Weiteren liegt Kuhardt bei den 10- bis 19 Jährigen unter den Vergleichswerten.

Quelle: VG Rülzheim

Veränderung der Altersstruktur Kuhardt



Die Entwicklung der Altersstruktur in Kuhardt zeigt, dass die Einwohner zwischen 10 und 19 Jahren in der Zeitspanne von 2008 und 2023 gesunken ist. Ebenfalls hat die Entwicklung der 40- bis 49 Jährigen in diesen Jahren deutlich abgenommen.

Wie an den Alterskohorten der 50- bis 70 Jährigen deutlich zusehen ist, sind die Baby-Boomer-Jahrgänge besonders stark ausgeprägt.

Quelle: VG Rülzheim

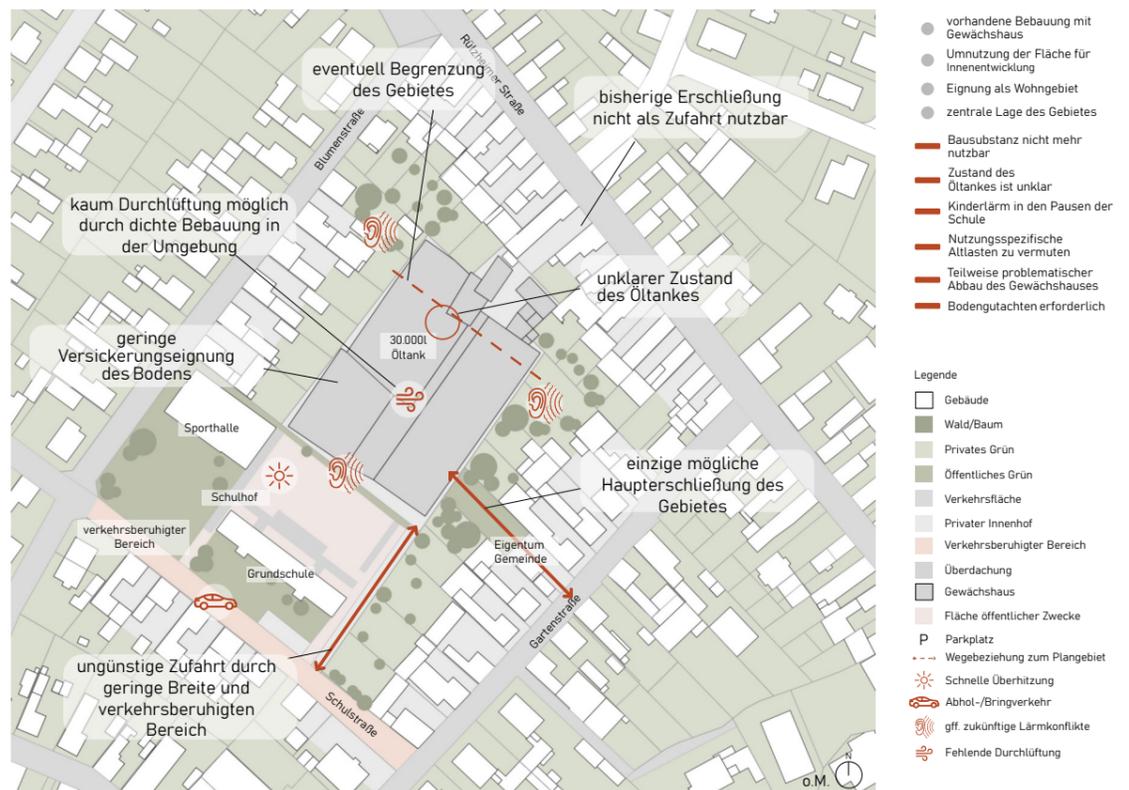


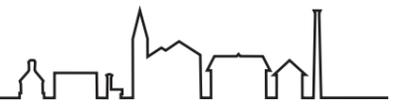
PLANGEBIET GÄRTNEREI

Bestandskarte



Restriktionskarte





Variante 1 Reihenhausquartier



Geschossigkeit	II + D
Wohneinheiten (WE)	20
Gebäude- und Grundstücksgröße	ca. 127 - 400 qm
Stellplatzbedarf (Stellplatzschlüssel 2 je WE)	40

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> ➢ Fügt sich in die Umgebung ein ➢ Füllt den Platz im Gebiet gut aus ➢ Preis-Leistung vs. individuelle Gestaltung 	<ul style="list-style-type: none"> ➖ Ineffiziente Nutzung der Fläche durch Einfamilienhausbebauung ➖ Hoher Stellplatzbedarf ➖ Hoher Versiegelungsgrad durch Wendehammer im Gebiet

Variante 2 Vielfalt Quartier



Geschossigkeit	II + D
Wohneinheiten (WE)	23
Gebäude- und Grundstücksgröße	ca. 96 - 676 qm
Stellplatzbedarf (Stellplatzschlüssel 1,5 je WE)	34,5

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> ➢ autoarmes und fußgängerfreundliches Gebiet ➢ Erweiterungsmöglichkeit des Gebietes nach Rückbau der Gärtnerei ➢ Möglichst viele Bewohner auf kleinem Raum 	<ul style="list-style-type: none"> ➖ Erschließungsstraße durch viele Autostellplätze geprägt ➖ Mehrfamilienhäuser fügen sich weniger in die Umgebung ein

Variante 3 Kleines Quartier



Geschossigkeit	II + D
Wohneinheiten (WE)	20
Gebäude- und Grundstücksgröße	ca. 114 - 676 qm
Stellplatzbedarf (Stellplatzschlüssel 1,5 je WE)	30

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> ➢ Arztpraxis im EG eines Mehrfamilienhauses ➢ autoarmes und fußgängerfreundliches Gebiet ➢ Möglichkeit zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und/oder Service-Wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> ➖ Mehrfamilienhäuser fügen sich weniger in die Umgebung ein ➖ Erweiterung des Gebietes durch zu kleine Fläche nicht möglich

Variante 4 GesundWohnen Quartier



Geschossigkeit	II + D
Wohneinheiten (WE)	24
Gebäude- und Grundstücksgröße	ca. 96 - 676 qm
Stellplatzbedarf (Stellplatzschlüssel 1,5 je WE)	36

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> ➢ Arztpraxis im EG eines Mehrfamilienhauses ➢ autoarmes und fußgängerfreundliches Gebiet ➢ Car- und Bikesharing zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels 	<ul style="list-style-type: none"> ➖ Mehrfamilienhäuser fügen sich weniger in die Umgebung ein ➖ Erschließungsstraße durch viele Autostellplätze geprägt

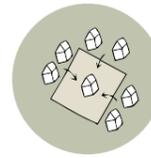
Städtebaulicher Entwurf und Grundrisse



Planungsziele



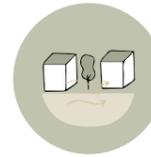
Das Quartier ist **für jedes Alter** und schafft spezifische Angebote für Kinder, Teenager, Erwachsene und Senioren.



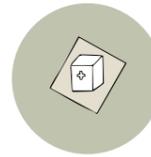
Die **geplante Bebauung** fügt sich in die bestehende Wohnbebauung der **Umgebung ein**.



Das zukünftige Wohngebiet ist durch einen **hohen Anteil an Grünflächen** geprägt.



Das Quartier ist **klimaangepasst**.



Aufgrund der fehlenden ärztlichen Versorgung, ist eine **Arztpraxis** in das Gebiet **integriert**.

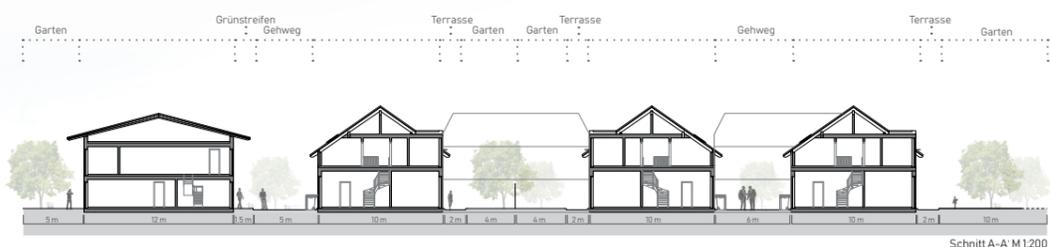


Eine **nachbarschaftliche Gestaltung** steht im Vordergrund des künftigen Wohngebietes.

Der städtebauliche Entwurf basiert auf Variante 4 - GesundWohnen. Wie der Name bereits andeutet, integriert diese Konzeption eine Arztpraxis, mit dem Ziel, die ärztliche Nahversorgung in Kuhardt zu stärken. Als Gebäudetypen sind ausschließlich Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die das Plangebiet flächeneffizient nutzen und den Bedürfnissen der Gemeinde gerecht werden. Insbesondere der Wunsch nach Wohnungen wird durch die drei Mehrfamilienhäuser erfüllt. Die Schaffung von betreuten Wohnraum bzw. Service-Wohnen für die ältere Bevölkerung Kuhardts ist hier denkbar.

Des Weiteren wurde sich für eine autoarme Variante mit einem Wendehammer im Süden des Plangebiets entschieden, um die höchstmögliche Anzahl an Wohneinheiten zu ermöglichen und das Verkehrsaufkommen zu reduzieren. Als Alternative zum privaten PKW-Verkehr ist Car-Sharing sowie eine Fahrradabstellanlage vorgesehen. Diese Maßnahmen begründen die Reduzierung des Stellplatzschlüssels von 2 auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Insgesamt soll mit der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ein Wohnquartier für Jung und Alt entstehen, das wirtschaftlich, sozial und nachhaltig ist.

Schnitt

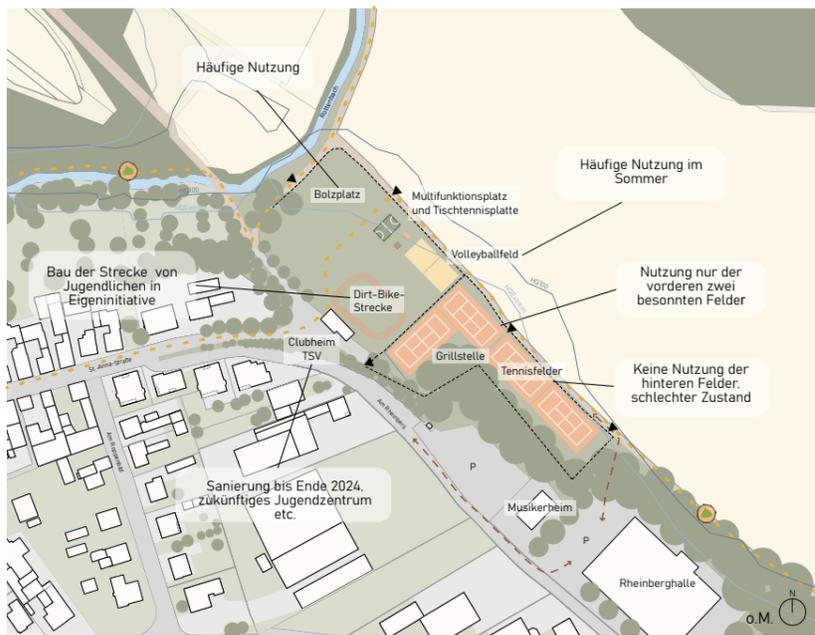


Perspektive

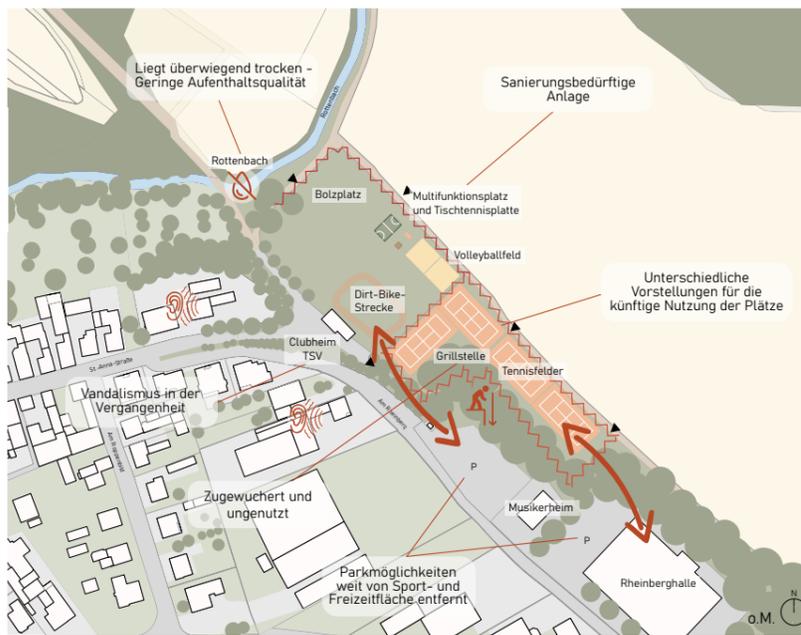




Bestandskarte

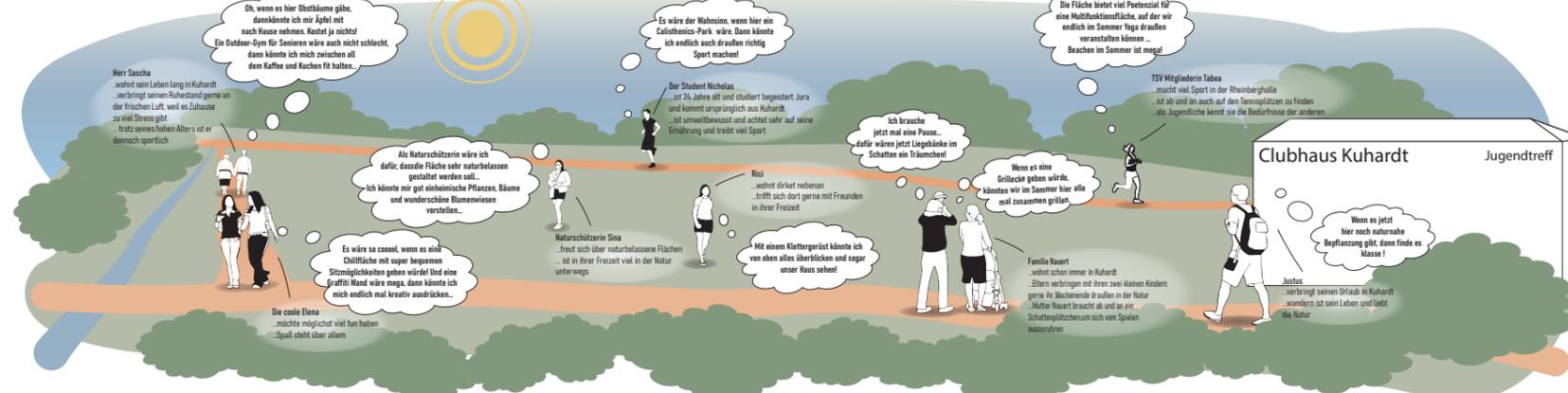


Restriktionskarte



- Der Bedarf eines neuen Multifunktionsplatzes besteht
 - Der Wanderweg „Dicke Pappel“ führt durch das Plangebiet
 - Grillstelle des TSV ist zugewuchert und ungenutzt
 - Dirt-Bike-Strecke ist nur für Vereinsmitglieder und Profis befahrbar
 - Fehlende Sitzmöglichkeiten
 - Flächen im Eigentum der Gemeinde - Erbpachtvertrag zwischen Gemeinde und TSV aktuell nicht abgeschlossen
- Legende**
- Gebäude
 - Wald/Baum
 - Privates Grün
 - Öffentliches Grün
 - Verkehrsfäche
 - Privater Innenhof
 - Feld
 - Brachfläche
 - Parkplatz
 - Eingang
 - Trennende Wirkung
 - Off. zukünftige Lärmkonflikte
 - Trockener Bachlauf
 - Starker Höhenunterschied
 - Mangethafte Wegeverbindung
 - Starker Höhenunterschied
 - Wegebeziehung
 - Zaun
 - Wanderweg „Dicke Pappel“
- HQ100: Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird
 HGE100: Hochwasserabfluss, der ca. der 15-fachen Abflussmenge eines HQ100 entspricht

Ideenwerkstatt

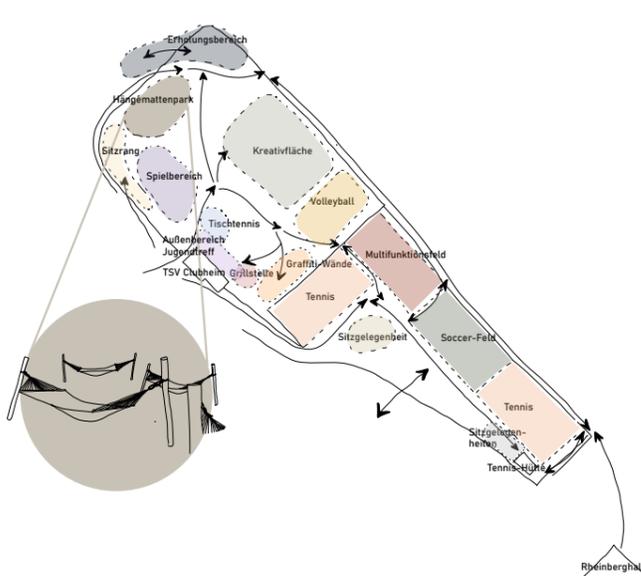


Planungsziele



- Die Fläche ist für **jede Generation** zugänglich und ist durch verschiedene **vielfältige Angebote** nutzbar.
- Die Sport- und Freizeittfläche erhält in Zukunft eine **hohe Aufenthaltsqualität**.
- Um verschiedenen Bedürfnissen gerecht zu werden, sind **viele Sportangebote** auf der Fläche zu finden.
- Durch den geplanten Jugendtreff im Clubhaus, entsteht eine **jugendorientierte Fläche**.
- Auf der Fläche gibt es **viele Beschäftigungsmöglichkeiten**, wie große Sonnensegel oder Bäume.
- Eine **Kreativfläche** steht zur Umgestaltung auf der Fläche zur Verfügung, um Sporttrends umzusetzen.

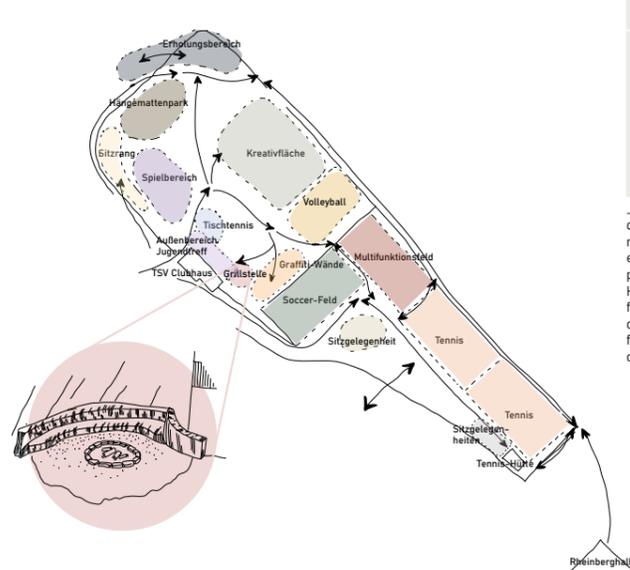
Variante 1 - AktivErholungsort



Vorteile	Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"> Hohe Aufenthaltsqualität Angebote für Jung und Alt Vorhandene Kreativfläche 	<ul style="list-style-type: none"> Keine zusammenhängenden Tennisfelder Mögliche Konflikte zwischen Kreativfläche und Erholungsbereich

„Aktiv Erholungsort“ ist eine Kombination aus erweiterter Sport- und Freizeittfläche und der Tennisfelder des TSV. Hier finden sich die neuen Angebote in Kombination mit den wieder aufbereiteten Tennisfeldern. Eine Aufwertung des bisherigen Weges an der Rheinberghalle stellt hier, durch Verknüpfung der Flächen und dadurch die Gewährleistung einer besseren Erreichbarkeit, die bestmögliche Alternative der Wegebildung dar.

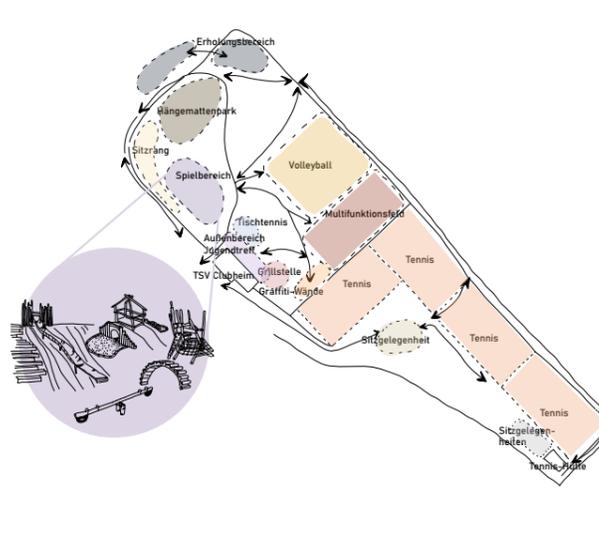
Variante 2 - Ein Ort für alle



Vorteile	Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"> Umnutzung zweier Tennisfelder Viele verschiedene Sport- und Erholungsmöglichkeiten Nutzung des vorhandenen Sitzrangs 	<ul style="list-style-type: none"> Mögliche Konflikte zwischen Kreativfläche und Erholungsbereich

„Ein Ort für alle“ bildet ebenfalls eine Kombination von der erweiterten Fläche und den aufbereiteten Tennisfeldern des TSV. Zudem kann durch die Verknüpfung eine gute Verbindung zwischen Rheinberghalle, Parkplatz sowie der gesamten Fläche erreicht werden. Hierbei ist jedoch die Erreichbarkeit des neuen Multifunktionsfeldes sowie des Soccerfeldes auch nur über die Sport- und Freizeittfläche möglich und dadurch eine falls gewollte weitere Trennung vom Trainingsbetrieb des TSV und der öffentlichen Sportfläche gewährleistet.

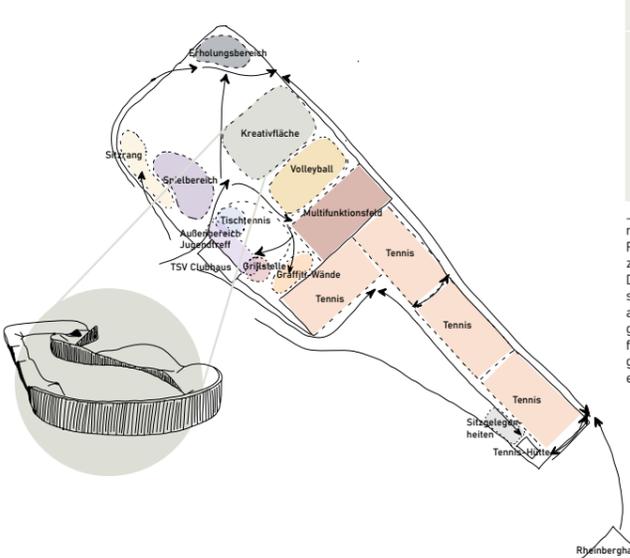
Variante 3 - Tennis-Aktivort



Vorteile	Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"> Angebote für Jung und Alt Multifunktionsfeld als Treffpunkt zum Spielen 	<ul style="list-style-type: none"> Vier Tennisfelder mit teilweiser Unternutzung Fehlende Kreativfläche Fehlende Soccerfläche

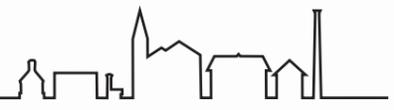
„Tennis-Aktivort“ erhält den Fokus auf der Tennisfläche und verändert diese Fläche nur durch Aufwertung der bestehenden Plätze. Angrenzend ohne Verknüpfung und zusätzliche Wegeverbindung bietet die neue Fläche ein Multifunktionsfeld, welches durch verschiedene Personengruppen genutzt werden kann. Zusätzlich wird die Volleyballfläche ausgebaut und ein zweites Feld angelegt, das das bisherige auch durch den TSV genutzt wird und so bei einer aufkommenden größeren Nachfrage, diese abgedeckt werden kann.

Variante 4 - Tennis- und Kreativort



Vorteile	Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"> Vorhandene Kreativfläche Angebote für Jung und Alt Multifunktionsfeld als Treffpunkt zum Spielen 	<ul style="list-style-type: none"> Vier Tennisfelder mit teilweiser Unternutzung Kein Hängemattenpark Mögliche Enge zwischen Angeboten

„Tennis- und Kreativort“ greift den Leitgedanken der Variante 3 auf, sieht allerdings von einer Erweiterung der Fläche für Volleyball ab und behält die für den Ort einzigartige Kreativfläche in etwas verkleinerter Form. Die Fläche kann von allen genutzt werden und kann sich an aufkommende Spiel-, Sport- und Freizeittrends anpassen. Die Ausgestaltung kann durch Gruppen organisiert werden. Bei Eintritt des Verfalls kann durch fehlende Nutzung oder Pflege die Fläche wieder freigegeben werden und neu genutzt werden. Hierbei ist auch eine Zusammenarbeit mit dem Jugendtreff möglich.



Detailplanung



Perspektive



Für die Detailplanung der Sport- und Freizeitfläche wurde Variante 2 - "Ein Ort für alle" ausgewählt. Diese Variante legt den Fokus auf die Multifunktionalität der Fläche und bietet Sport-, Freizeit- sowie Erholungsflächen für Jung und Alt.

Zunächst sieht das Konzept aufgrund des abnehmenden Bedarfs der vier Tennisfelder eine Umnutzung von zwei Tennisfeldern vor. Auf diesen Flächen soll ein Soccer- und Multifunktionsfeld entstehen, wodurch das Sportangebot der Fläche nachhaltig erweitert und gestärkt wird. Die Felder werden jeweils umzäunt, um Sicherheit für die Besuchenden zu gewährleisten.

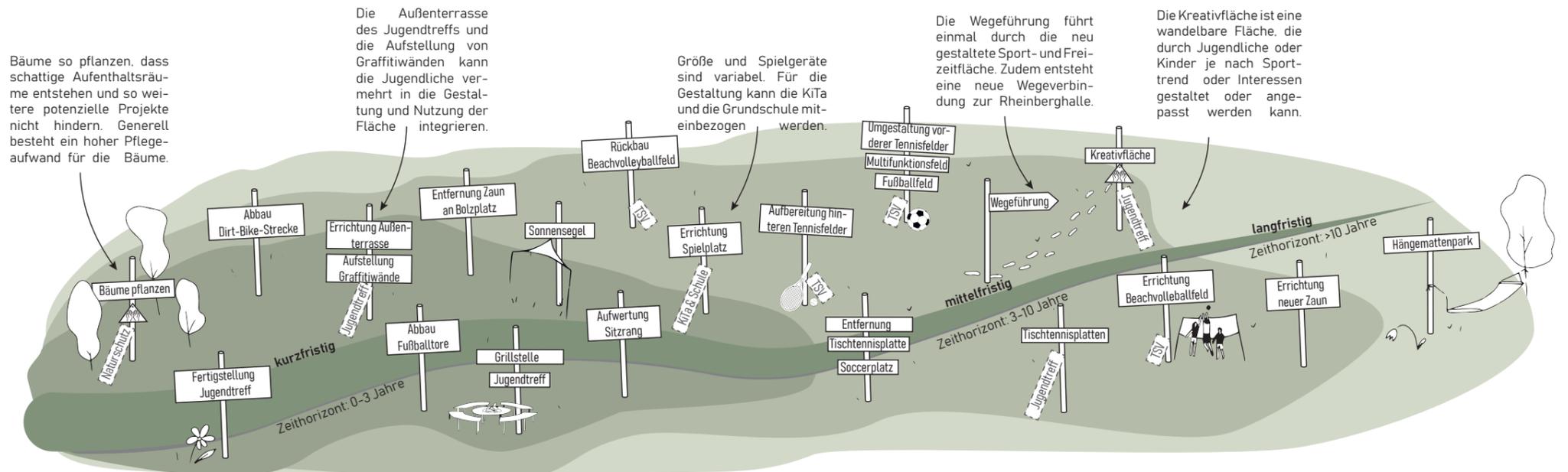
Insgesamt soll mit diesen Maßnahmen der Sportbereich belebt und mit der Freizeitfläche verbunden werden. Als weitere Maßnahme ist die Errichtung einer Terrasse im Bereich des Clubheims vorgesehen. Mit neuen Sitzmöglichkeiten, einer Grillecke, Tischtennisplatten und Graffitiwänden soll ein neuer Treffpunkt entstehen. Dieser

Bereich bietet sich für Feiertlichkeiten und Dorfveranstaltungen an und lädt zum gemeinschaftlichen Verweilen ein. Nordwestlich des Clubheims ist eine Kinderspielfläche geplant, die mit verschiedensten Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten ausgestattet ist.

Ergänzt wird das Angebot an Sitzmöglichkeiten durch Liegebänke und Hängematten im Norden des Gebietes, die auch mit Blick auf den Wanderweg 'Dicke Pappel' Besuchende anziehen sollen, da sie sich hervorragend für eine Mittagspause eignen.

Insgesamt wird mit der Umsetzung der Planung eine Fläche geschaffen, die Freizeit, Sport und Erholung verknüpft und die Fläche für alle Nutzergruppen aufwertet.

Entwicklungshorizont



LEIMERSHEIM

ANALYSE



Grundkarte

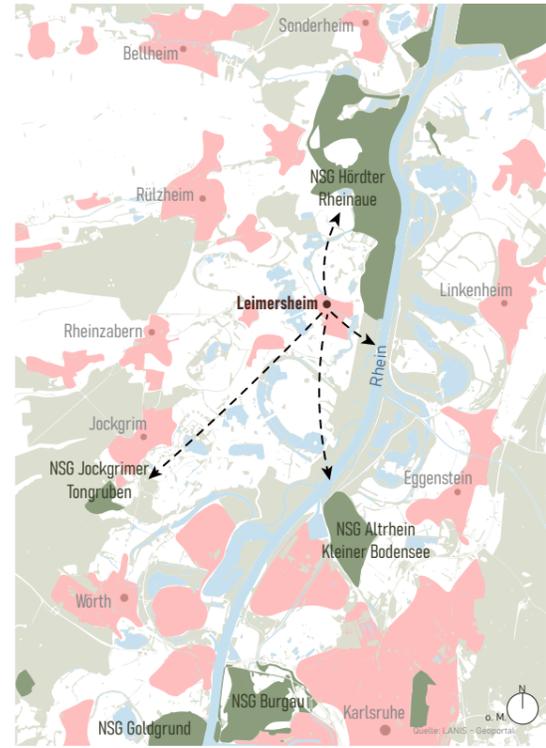


Hochwasserkarte



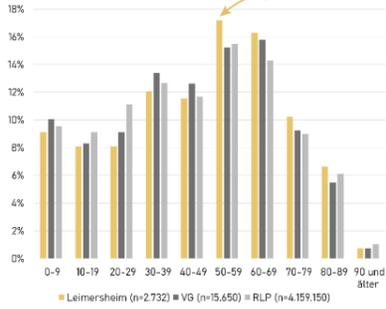
Der Ort Leimersheim, bei den Einheimischen auch als „Lämersche“ bekannt, liegt am südlichen Zipfel der Verbandsgemeinde Rülzheim. Neben schönen Fachwerkhäusern und einem Nahverkauf bietet Leimersheim auch jede Menge Freizeitmöglichkeiten, beispielsweise kann mit dem Fahrrad oder zu Fuß die umgebenden Rheinauen und die vielfältigen Natur entdeckt werden. Das ehemalige Fischer- und Schifferdorf liegt direkt am Rhein. Das Leben am und mit dem Wasser birgt viele Chancen, aber auch Gefahren. Die Ortschaft liegt innerhalb des HQ100-Hochwassergebiets, das bei extremen Hochwasserereignissen überschwemmt werden kann.

Naturräume

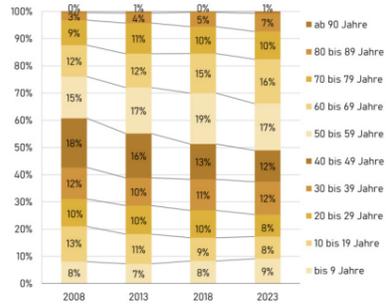


Einwohnerdaten

Veränderung der Altersstruktur Leimersheim



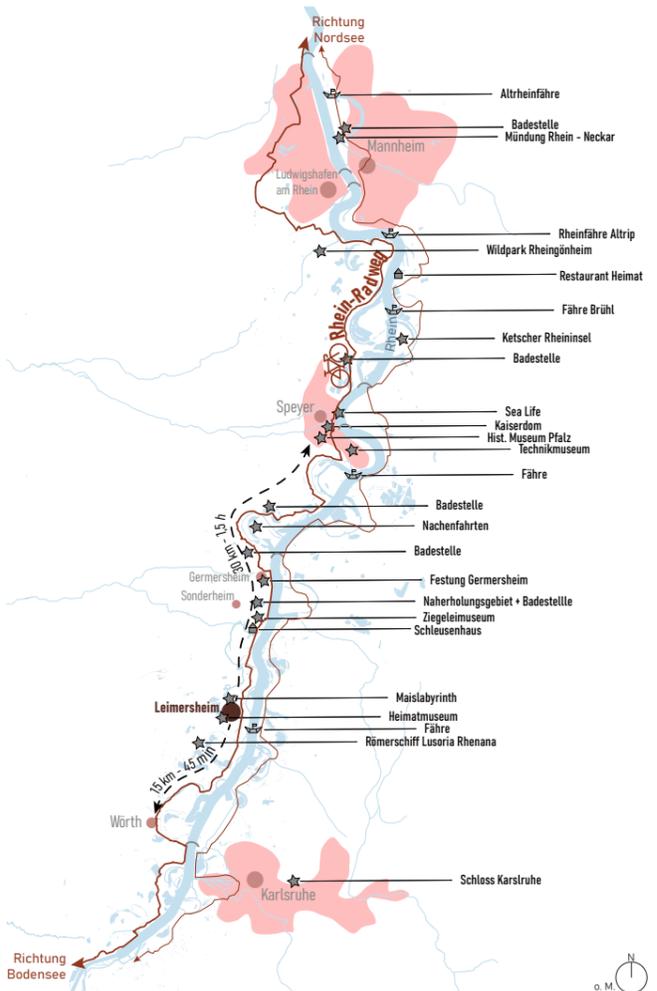
Alterstruktur im Jahr 2023 in Leimersheim im Vergleich mit VG und RLP



Leimersheim hat ca. 2.700 Einwohner (Stand 2023). Im Hinblick auf die Altersstrukturverteilung fällt auf, dass hier besonders viele Menschen im Alter von 50 Jahren und aufwärts wohnen. Die Leimersheimer sind im Durchschnitt deutlich älter als die übrige Verbandsgemeinde Rülzheim. Die Boomer-Generation ist in diesem Ort überdurchschnittlich vertreten. Der Anteil der 10 bis 19 Jährigen hat sich in den letzten 15 Jahren fast um die Hälfte reduziert.

Quelle: VG Rülzheim

Rheinradweg



Naturraum rund ums Fischmal - Fauna und Flora



Die zu entwickelnde Fläche liegt zwischen dem Naturschutzgebiet Hörtder Rheinaue, dem Rhein mit einem seiner Altrheinarme und dem Stehgewässer Fischmal. Das ist ein etwa 16 ha großer See auf der Binnenseite des Rheinhauptdeichs, der ehemals zum Kiesabbau genutzt wurde. Nicht nur das Fischmal und die Altrheinarme gelten als geschütztes Biotop, sondern auch der östlich angrenzende Auwald auf der anderen Seite des Deichs, welcher sich entlang des Rheins schlängelt und regelmäßig überflutet wird. Das Plangebiet befindet sich somit im Herzen einiger bedeutungsvoller Biotope, welche für zahlreiche Tiere und Pflanzen wertvollen Lebensraum darstellen.



Bestands- und Restriktionskarte



- Verschiedene Sport- und Freizeitangebote in direkter Nähe
- angrenzende Wasserfläche „Fischmal“ mit Uferbereich
- hochfrequenter Rheinradweg
- Temporäre Baustelle auf dem Plangebiet infolge des Neubaus des Schöpfwerks
- Fläche: ca. 9000 m²
- + neues Schöpfwerk als technische Attraktion, Verknüpfung mit Plangebiet möglich
- + große Tier- und Pflanzenvielfalt
- + Verbindungsfläche zwischen Auenlandschaft/Rhein und innerörtlichen Natur- und Erholungsflächen
- + Rheinfähre als Touristenmagnet in direkter Nähe
- eingeschränkte Nutzbarkeit und Einbeziehung des Fischmals



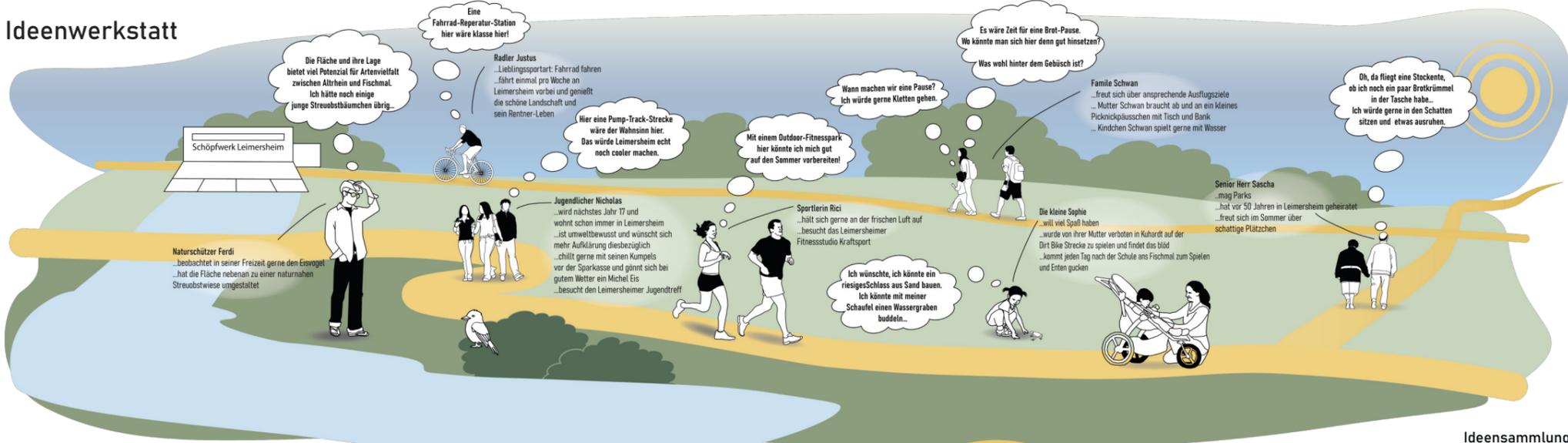
Planungsziele

- Die Freifläche schafft für allerlei Zielgruppen und Generationen eine vielfältige und attraktive Aufenthaltsqualität.
- Nachhaltigkeit und Naturnähe spielen bei der Entwicklung und Gestaltung der Fläche eine große Rolle.
- Ökologisch hochwertige Strukturen auf der Fläche bieten heimischer Fauna und Flora Lebensraum und vernetzen den Altrheinarm mit dem Fischmal.
- Die Freifläche ergänzt bestehende Wegeverbindungen und bietet eine angenehme Rastmöglichkeit für Wanderer und Fahrradfahrer.
- Um kühle Orte zu schaffen sind auf der Freifläche ausreichende Beschattungsmöglichkeiten vorgesehen, wie große Sonnensegel oder Bäume.

LEIMERSHEIM

KONZEPT

Ideenwerkstatt



Was ist ein Pumptrack?

Ein Pumptrack ist ein welliger Rundkurs, auf dem man mit Rädern aller Art (z. B. BMX, Lauftrad, Roller, Skateboard) ohne Treten durch Körperbewegung und Schwung Geschwindigkeit aufbauen und den Parcours möglichst ohne zu treten bewältigen kann. Pump-track eignet sich für alle Alters- und Könnensstufen und Spaß und Herausforderung zugleich.

Visualisierung des Schöpfwerk Leimersheim nach Beendigung der Baumaßnahmen von UNGER ingenieure

Quelle: VG Rülzheim (22.09.2020) Visualisierung der Baumaßnahme am Schöpfwerk Leimersheim (YouTube), <https://www.youtube.com/watch?v=rMCAV9510>

- #### Ideensammlung
- Calisthenics-Anlage
 - Schatten durch Bäume/Sonnensegel
 - Hängemattenpark
 - Fahrradstation
 - Grillecke
 - Streuobstwiese
 - Wohnmobilstellplätze
 - Insektenhotel
 - Pump-track
 - naturnahe Aufenthaltsfläche
 - Sitzgelegenheiten
 - Liegemöglichkeiten
 - Abenteuerspielplatz
 - Multifunktionsfläche
 - Wiesenfläche
 - Retentionfläche
 - parkähnliche Gestaltung
 - Wasserspielplatz

Variante 1 - Gliederung in Natur und Freizeit

Calisthenics Anlage

Fahrradrastplatz mit Fahrradstation

Abenteuerspielplatz

Aussichtspunkt Schöpfwerk

Variante 2 - Mischung von Natur und Freizeit

Pumptrackanlage

Hängemattenpark

Multifunktionale Sportfläche

Streuobstwiese

Liege- und Sitzmöglichkeiten

Liegewiese und Biwakplatz

Die Gestaltungselemente sind in beiden Varianten grundlegend gleich und können ergänzt, bzw. ausgenommen werden. Der hauptsächliche Unterschied besteht in der Anordnung der Nutzungen. In der ersten Gestaltungsvariante befinden sich verschiedene Freizeit- und Sportangebote, wie eine Pumptrack-Anlage, einen Abenteuerspielplatz und eine Calisthenics-Anlage. Weiter südlich grenzt die naturnahe Gestaltung an. Eine große Streuobstwiese mit zahlreichen heimischen Arten geht in eine naturbelassene Wildblumenwiese über, die mit insektenfreundlichen Strukturen ausgestattet ist. Die Wegeführung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Freizeitnutzungen

In der zweiten Variante sind die Freizeit- und Sportnutzungen großflächiger über das Plangebiet verteilt. Im Süden ist eine Liegewiese denkbar, die zum Entspannen und bei Bedarf auch zum Biwakieren genutzt werden kann. Genau wie die Streuobstwiese wird sie regelmäßig gemäht und gepflegt. Der Fahrradrastplatz in der südlichen Spitze des Plangebiets lädt Nutzer des Rheinradweges zu einer gemütlichen Rast im Schatten ein. Ein zusätzliche Fuß- und Radweg von Westen nach Osten ermöglicht ein schnelles Erreichen aller Nutzungen und ergänzt die Wegeverbindung zum Rheinradweg. Im Norden ist ein Nutzung des Schöpfwerkes als Aussichtspunkt denkbar.

Entwicklungshorizont

kurzfristig Zeithorizont: 0-3 Jahre

mittelfristig Zeithorizont: 3-10 Jahre

langfristig Zeithorizont: >10 Jahre