



VG Rülzheim⁴ - Orte für Generationen

Studienprojekt zur Ortsentwicklung in der Verbandsgemeinde Rülzheim

Genderhinweis

Zur besseren Lesbarkeit und der Verständlichkeit wird in dieser Arbeit das generische Maskulinum verwendet. Alle Formulierungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Abbildungsverweis

Alle Abbildungen, die keine Quellenangabe besitzen, sind Abbildungen nach Eigener Darstellung.

IMPRESSUM

Rülzheim⁴ - Orte für Generationen

Studierende

Tabea Bies
Elena Franz
Sascha Gawöhn
Ricarda Josephy
(Nicholas) Agra Chrishandy Maha
Sophie Nauert
Ferdinand Ripperger
Sina Schwan
Justus Vogel

Betreuende

Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Dipl.-Ing. Ragna Körby
M.Sc. Antonia Lenz

Rheinland-Pfälzische-Technische Universität Kaiserslautern-Landau (RPTU)

Fachbereich Raum- und Umweltplanung
Fachgebiet Stadtumbau und Ortserneuerung

Pfaffenbergstraße 95/ Bau 1
67663 Kaiserslautern
www.ru.uni-kl.de/stadtumbau

In Kooperation mit der Verbandsgemeinde Rülzheim

Kaiserslautern, den 15. August 2024



DANKSAGUNG DER PROJEKTGRUPPE

An dieser Stelle möchten wir uns als Studierendengruppen bei all denjenigen bedanken, die uns bei dem Projekt unterstützt haben. Mit großem Interesse und viel Spaß haben wir das Studienprojekt in der Verbandsgemeinde Rülzheim bearbeitet.

Zuerst möchten wir uns bei Herrn Ossig bedanken, der gemeinsam mit Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt das Projekt initiiert hat. Herr Ossig hat es uns gemeinsam mit Herrn Schall möglich gemacht, die Strukturen der Verbandsgemeinde kennenzulernen und tiefe Einblicke in die Arbeit der Verwaltung zu erhalten. Hierbei möchten wir uns vor allem für die Projektwoche vor Ort bedanken, wo wir das Leben in der Verbandsgemeinde erfahren durften. Besonders bedanken möchten wir uns auch bei unseren zahlreichen Interviewpartnern, für die Informationsbereitschaft und die interessanten Beiträge und Antworten auf unsere Fragen.

Ebenfalls gebührt unser Dank Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt und Dipl.-Ing. Ragna Körby für die intensive und fachliche Betreuung dieses Studienprojektes. Besonders danken möchten wir uns auch bei Antonia Lenz, die uns mit zahlreichen Korrekturen und positivem Feedback weitergeholfen hat und geduldig auf alle unsere Fragen Antworten gefunden hat.

Wir freuen uns die Ergebnisse unseres Projekts in der Verbandsgemeinde präsentieren zu dürfen und sind gespannt, wie unsere Ideen und Ergebnisse in zukünftige Planungen der Verbandsgemeinde miteinfließen werden.

Kaiserslautern, den 15.08.2024

Die Studierenden des Studienprojektes

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
bspw.	beispielsweise
EG	Erdgeschoss
LVerGeo	Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz
N	Norden
OG	Ortsgemeinde
OG	Obergeschoss
o. M.	ohne Maßstab
SGD	Struktur- und Genehmigungsdirektion
S.	Seite
UG	Untergeschoss
V1	Variante 1
V2	Variante 2
VG	Verbandsgemeinde
vgl.	vergleiche
WE	Wohneinheiten
z.B.	zum Beispiel

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	5
Zusammenfassung	8
1. EINLEITUNG UND PROJEKTABLAUF	10
1.1. Einleitung	12
1.2. Projektablauf	14
2. LEITBILDER	16
3. VERBANDSGEMEINDE RÜLZHEIM	23
3.1. Überörtliche Einordnung der Verbandsgemeinde	24
3.2. Regionale Einordnung der Verbandsgemeinde	25
4. RÜLZHEIM	26
4.1. Analyse	28
4.2. Auf was kann Rülzheim aufbauen	36
4.3. Exkurs: Aktive Bodenpolitik	37
4.4. Herausforderungen und Handlungsfelder	38
4.5. Planungsziele	41
4.6. Wo wird sich Rülzheim verändern?	42
4.7. Ergebnisse und Ziele	43
5. HÖRDT	44
5.1. Analyse	46
5.2. Planungsziele	52
5.3. Wohnformen im Alter	53
5.4. Entwurfswerkstatt	56
5.5. Variante 1 - Stelzenbau	59

5.6.	Variante 2 - Mischbauweise	65
6.	KUHARDT	70
6.1.	Analyse	72
6.2.	Gärtnerei	77
6.2.1.	Analyse	77
6.2.2.	Planungsziele	79
6.2.3.	Entwurfsvarianten	80
6.2.4.	Städtebaulicher Entwurf	84
6.3.	Freizeitfläche	90
6.3.1.	Analyse	90
6.3.2.	Ideenwerkstatt	92
6.3.3.	Planungsziele	94
6.3.4.	Entwurfsvarianten	95
6.3.5.	Entwicklungshorizont	102
7.	LEIMERSHEIM	104
7.1.	Analyse	106
7.2.	Planungsziele	113
7.3.	Ideenwerkstatt	114
7.4.	Nutzungskonzeptvarianten	116
7.5.	Entwurfsvarianten	118
7.6.	Entwicklungshorizont	122
8.	FAZIT	124
	Literaturverzeichnis	128
	Abbildungsverzeichnis	130

ZUSAMMENFASSUNG

Dies ist der Abschlussbericht des Studienprojekts „Rülzheim“ - Orte für Generationen“. Im Rahmen einer Kooperation mit der Verbandsgemeinde Rülzheim befasste sich die Gruppe aus neun Studierenden mit den vier Ortsgemeinden.

Hierzu erfolgt eine detaillierte Einführung in das Projekt, welche die Aufgabenstellung, Rahmenbedingungen und den Arbeitsprozess der Studienleistung umfasst.

Zunächst werden projektübergreifende Leitbilder aufgestellt. Diese orientieren sich an wiederkehrenden Herausforderungen und wichtigen Leitmotiven, wie der gemeinschaftliche Zusammenhalt und die landschaftlichen Bezüge in der VG Rülzheim.

Auf Basis der Analyse und den Gesprächen zur Ortsgemeinde Rülzheim werden Zukunftsperspektiven der Ortsentwicklung erarbeitet. Die jetzigen Stärken des Ortes werden aufgeführt, um daraus eine Ausrichtung für die zukünftige Planung zu entwickeln. Um auch die kommenden Herausforderungen zu berücksichtigen, welche sich aus übergeordneten Trends erkennen lassen, werden Ziele als Antwort auf diese entwickelt. Diese Ziele spiegeln sich auch in der abschließenden Verortung auf Quartiersebene wider. Kernthemen sind gesellschaftlicher Wandel, Strukturwandel und Klimawandel.

Mit dem demografischen Wandel wird es immer

wichtiger für ältere Menschen angemessene Wohnangebote zu schaffen. Das Ergebnis des Projekts der Ortsgemeinde Hördt sind zweierlei Vorschläge, altersgerechtes Wohnen am Forsthaus in zentraler Lage zu realisieren. Hierzu wird sich mit unterschiedlichen Konzepten für ein solches Projekt auseinandergesetzt. Die zwei Entwurfsvorschläge berücksichtigen allerlei Herausforderungen, wie die steilen, topografischen Verhältnisse, einem sich im Boden befindenden Kulturdenkmal aus der Römerzeit und dem Zugang zum Klingbach. Die erste Variante ist ein Stelzenbau mit einer Sitzanlage hin zum Klingbach. Die zweite Variante ist eine Kombination aus einem großen Gebäude und mehreren Bungalows.

In dem Ort Kuhardt wird sich mit zwei Projekten auseinandergesetzt. Für eine passende Bebauung eines Innenentwicklungspotenzials auf einer ehemaligen Gärtnerei wird sich mit dem Umfeld und der Erschließung im Rahmen von Entwurfsvorschlägen für eine Bebauung mit Wohnungen befasst. Ziel der Entwürfe ist es, genügend Wohnraum und Angebote zur Verfügung zu stellen. Die zweite Fläche ist eine Freizeitfläche, welche am Ortsrand liegt und in naher Zukunft aufgebessert werden soll. Aus den Erkenntnissen der Experteninterviews, den vorhandenen Nutzungen und zukünftigen Ansprüchen an den Raum werden Ergebnisse in Form von Vorschlägen für unterschiedliche Nutzungskonzepte aufgearbeitet und visualisiert.

Für eine bisher landwirtschaftliche Fläche zwischen Rheindeich und dem Ort Leimersheim wird ein Konzept als Freizeitfläche aufgestellt. Angesichts der umliegenden Natur, insbesondere des Fischmals und des Rheins, wird das Konzept auf naturnahe Erholungsmöglichkeiten ausgerichtet. Ergänzt werden diese durch aktive Freizeitangebote wie ein Pumptrack, ein Rundkurs für allerlei Fahrradtypen. Neben den Anwohnern sollen vor allem Radfahrer auf dem Rheinradweg von der neuen Freizeitfläche profitieren. Auch die Planungen für das derzeit im Bau befindliche Schöpfwerk werden in das Konzept integriert.



Abb. 1: Projektgruppe

1. EINLEITUNG UND

PROJEKTABLAUF

1.1. Einleitung

Die Verbandsgemeinde Rülzheim erstreckt sich über eine Fläche von 53 km², besteht aus den vier Ortsgemeinden Rülzheim, Kuhardt, Leimersheim und Hördt und liegt zentral zwischen Landau, Germersheim und Karlsruhe. Circa 15.000 Menschen leben in der Verbandsgemeinde, welche sich in Zukunft mit verschiedenen Herausforderungen auseinandersetzen muss. Die Metropolregion Rhein-Neckar, die Technologieregion Karlsruhe sowie Frankreich in direkter Umgebung lassen die Verbandsgemeinde zu einem attraktiven Standort aufblühen.

Aufgabe dieses Masterprojekts ist es, sich mit den einzelnen Ortschaften bezüglich ihrer Entwicklungen zu beschäftigen und städtebauliche Entwürfe in verschiedenen Kontexten zu erarbeiten. So werden in der Verbandsgemeinde und in den einzelnen Ortsgemeinden von Rülzheim bereits getätigte Maßnahmen zur zukunftsangepassten Entwicklung analysiert und ein aktuelles Ortsbild dargestellt. Außerdem werden Bausteine zur zukunftsangepassten Ortsentwicklung in den verschiedenen Entwicklungsbereichen erstellt sowie überprüft, ob diese auch auf die weiteren Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde übertragen werden können.

In der Ortsgemeinde Hördt wird sich mit der Potenzialfläche am Bürgerzentrum „Altes Forsthaus“ beschäftigt. Zu Beginn wird, wie in den anderen Ortsgemeinden, die Gemeinde analysiert. Im Anschluss daran wird der rückwärtige Bereich des Forsthauses detailliert analysiert. Hieran anknüpfend wird ein städtebaulicher Entwurf sowie eine Konzeption

zur künftigen Nutzung der Fläche erstellt. Fokus hierbei liegt auf der Erstellung von Wohnkonzepten für altersgerechtes Wohnen. Auch hier wird für die Konzeption der künftigen Nutzung, Planungsziele erstellt, die darlegen, welche Rahmenbedingungen besonders bedeutend sind.

In der Ortsgemeinde Kuhardt wird sich zum einen mit dem Gelände „Alte Gärtnerei“ und zum anderen mit der Neugestaltung der Sport- und Freizeitfläche beschäftigt. Das Gelände der alten Gärtnerei wird mit dem Fokus auf die Umgebung und ihren Nutzungen analysiert und Wohnkonzepte erarbeitet, die auf bestimmte Zielgruppen zugeschnitten sind. Dabei wird ein städtebaulicher Entwurf mit dem Fokus der Nachverdichtung für das neue Wohnquartier erstellt. Die Neugestaltung der derzeitigen Sport- und Freizeitfläche beinhaltet, ähnlich wie das Gelände der alten Gärtnerei, eine Analyse des Ortes mit der Umgebung. Dabei wird definiert, welche Zielgruppen bei der Neugestaltung adressiert werden sollen. Anschließend werden Nutzungskonzepte und ein Entwurf für die Fläche konzipiert. Ein Ziel ist es, die Aufenthalts- und Nutzungsqualität in diesem Bereich zu steigern. Sowohl bei dem Gelände „Alte Gärtnerei“ als auch bei der Neugestaltung der Sport- und Freizeitfläche werden Planungsziele erarbeitet, die einen gewissen Rahmen bieten und zeigen, welche Aspekte bei der Planung besonders zu beachten sind.

Die Aufgabe der Ortsgemeinde Leimersheim ist die Entwicklung einer Potenzialfläche im Osten der Gemeinde. Um sich ein Gesamtbild des Ortes zu



Abb. 2: Plangebiet Hördt



Abb. 3: Plangebiet Kuhardt
Alte Gärtnerei



Abb. 4: Plangebiet Kuhardt
Freizeitfläche



Abb. 5: Plangebiet Leimersheim

verschaffen, wird der Ort inklusive Umgebung analysiert. Anschließend wird in einem Ideenfindungsprozess die Fläche unter die Lupe genommen und untersucht, welche Freizeitnutzungen künftig unter Einbeziehung geeigneter Instrumente denkbar sein könnten. Aufenthalts- und Nutzungsqualität stehen hier besonders im Vordergrund, um die Fläche möglichst attraktiv zu entwickeln. Besondere Planungsziele werden erstellt, die bei der Findung der Freizeitnutzungen wichtig sind.

Diese Projekte können wichtige Impulsgeber für die Weiterentwicklung für die Verbandsgemeinde und die einzelnen Ortsgemeinden darstellen und dienen dazu, neue Erkenntnisse zu liefern und Entwicklungspotenziale darzulegen.

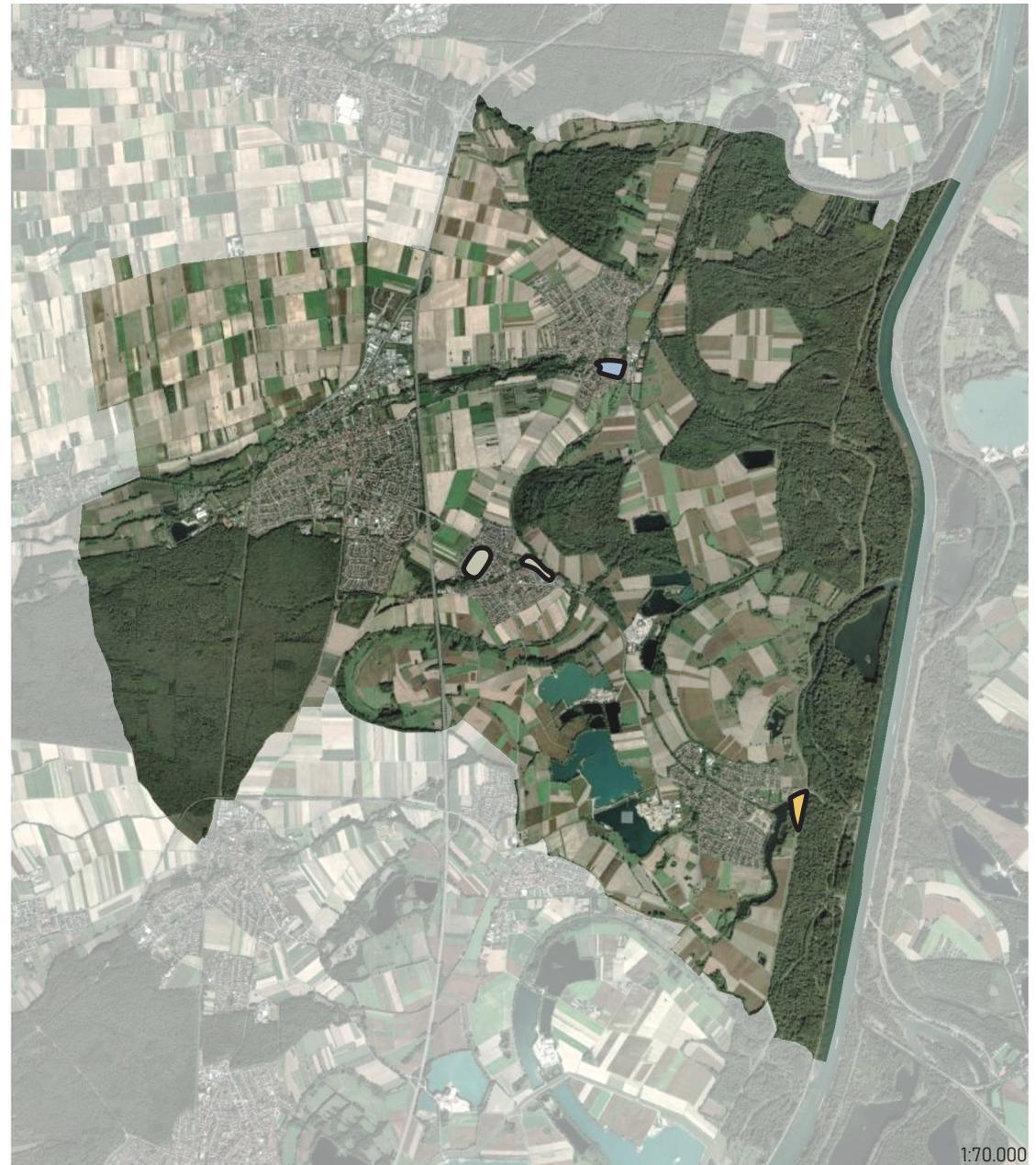


Abb. 6: Luftbild VG Rülzheim mit verorteten Plangebieten. Plangrundlage: Esri

1.2. Projektablauf

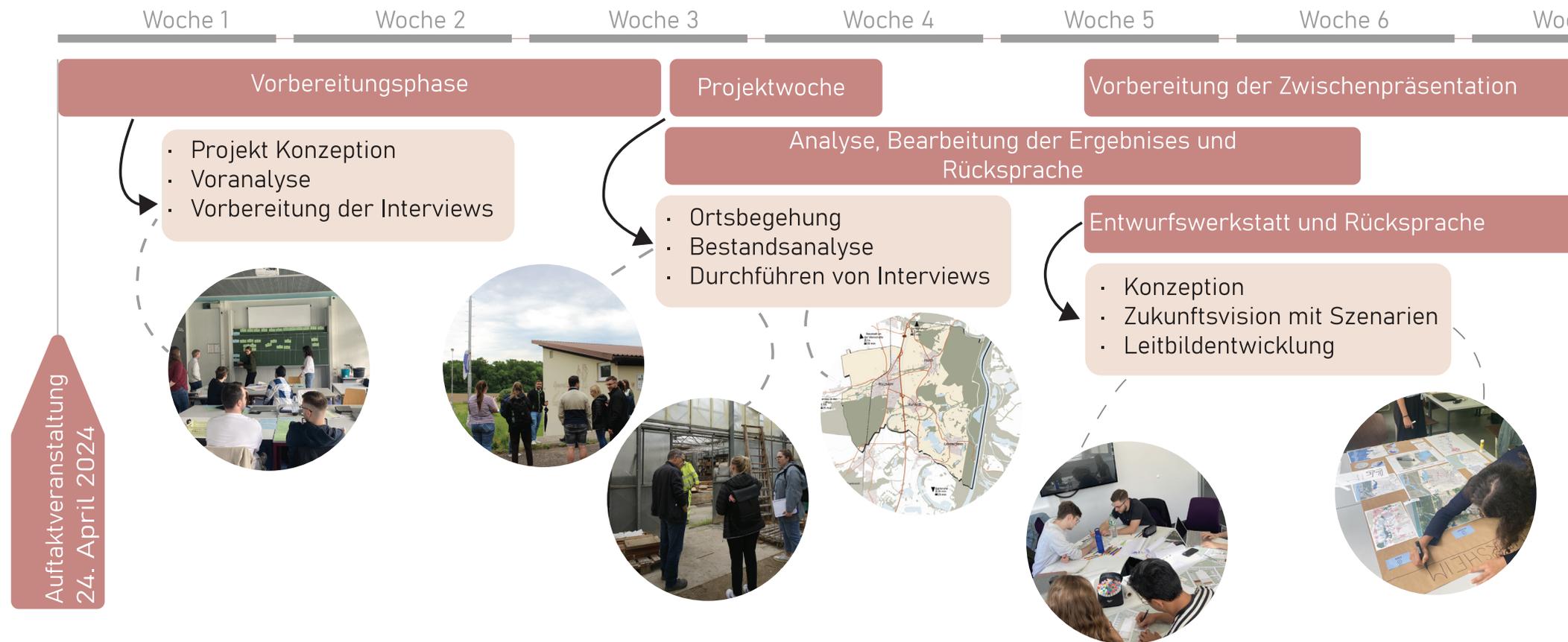
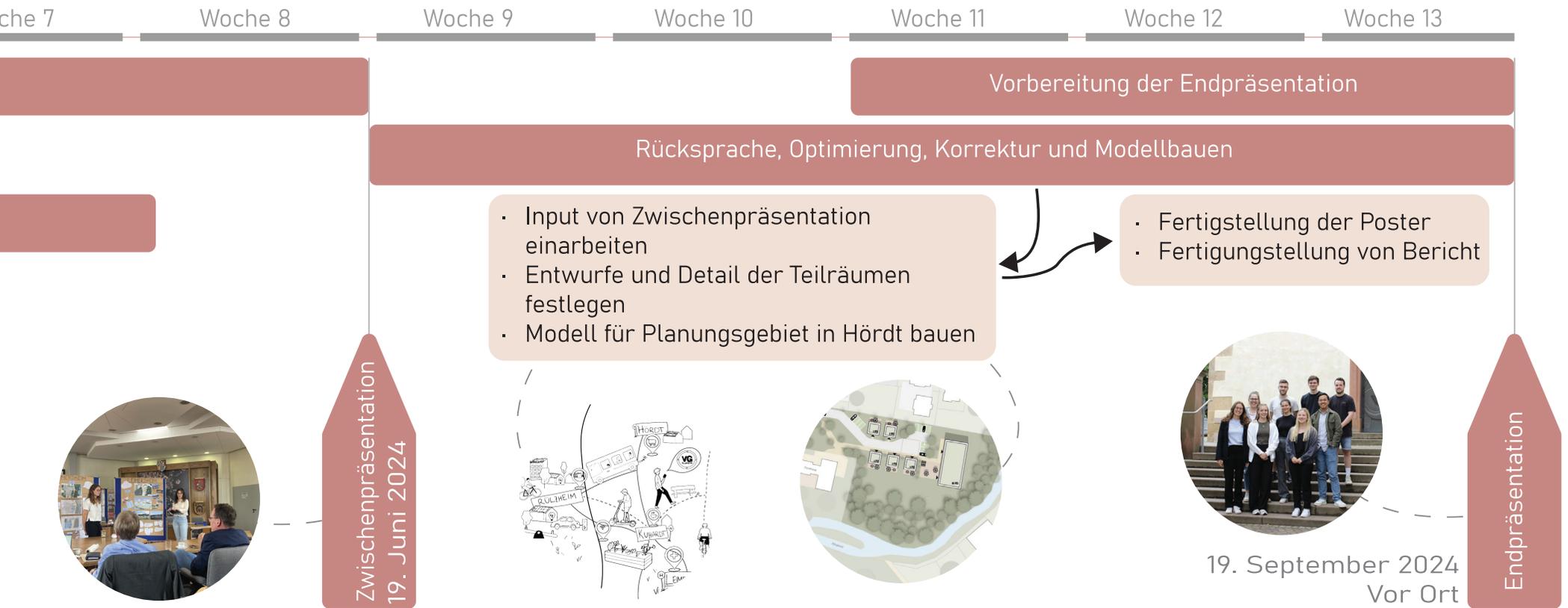


Abb. 7: Projektablauf

Nach einer kurzen Vorbereitungsphase startete das Projekt mit einer Projektwoche in der Verbandsgemeinde, bei der die ersten Eindrücke gesammelt wurden. Während dieser Woche wurden Experteninterviews mit Akteuren aus verschiedenen Bereichen, wie der Stadtverwaltung oder Ehrenamtlichen, durchgeführt.

Im Anschluss an die Projektwoche und mit den Erkenntnissen aus Interviews wurden die Verbandsgemeinde und deren Ortsgemeinden analysiert. Die Analyse erstreckte sich über die Einwohnerdaten, verkehrliche Infrastruktur bis hin zu Untersuchungen des jeweiligen Projektgebietes. Durch unterschiedliche Arten von internen

Werkstattformaten wurden neue Ideen, Konzepte oder Perspektiven für die Planungsgebiete der Ortsgemeinden gesammelt. Dabei wurden verschiedene Entwürfe erarbeitet, die dann im Anschluss in der Gruppe gemeinsam untereinander verglichen wurden.



Nach den Werkstätten arbeiteten die einzelnen Gruppen ihre Entwürfen aus. Im Anschluss daran fand eine Zwischenpräsentation am 19.06.2024 in Rülzheim statt. Bei dieser wurden die Analysen und die ersten Entwürfe der Plangebiete vorgestellt und mit den Akteuren diskutiert.

Es wurden Ziele für die Ortsgemeinden entwickelt, die die Werte und Visionen der Gemeinden aufzeigen sollen. Der Fokus dabei ist die Stärkung der Gemeinschaft, die Sicherung der Lebensqualität, die Bewahrung der Landschaftsbezüge und die Verknüpfung der Generationen.

Die interne Abschlusspräsentation mit dem Lehrstuhl fand am 24.07.2024 statt. Am 19.09.2024 wurde die öffentliche Projektpräsentation in der Verbandsgemeinde abgehalten. Dabei wurden die Ergebnisse den Gemeinden, den eingeladenen Experten und der Öffentlichkeit präsentiert.

2. LEITBILDER

Lebensqualität sichern

...wo Lebensfreude erblüht.

Wohnen mit Wohlfühlfaktor: Attraktive und preiswerte Wohnungen mit Zugang zu Freizeit- und Erholungsflächen prägen die Verbandsgemeinde Rülzheim. Ob Neubau oder Altbau, ob Single oder Familie – in Rülzheim findet jeder sein ideales Zuhause.

Mobilität neu gedacht: In Rülzheim steht der Mensch im Mittelpunkt. Ein gut ausgebautes Netz an Fahrrad- und Fußgängerwegen lädt zum aktiven Erkunden der Verbandsgemeinde ein. Der öffentliche Nahverkehr verbindet alle Ortsgemeinden und bietet eine bequeme Alternative zum Auto.

Klimaschutz aktiv gestalten: Die Verbandsgemeinde Rülzheim setzt sich für den Schutz der Umwelt und die Anpassung an den Klimawandel ein. Innovative Energiekonzepte, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und die Förderung des Radverkehrs tragen zu einer lebenswerten Zukunft bei.

VG Rülzheim: Orte, an denen Lebensqualität, Nachhaltigkeit und zukunftsorientiertes Denken Seite an Seite stehen.

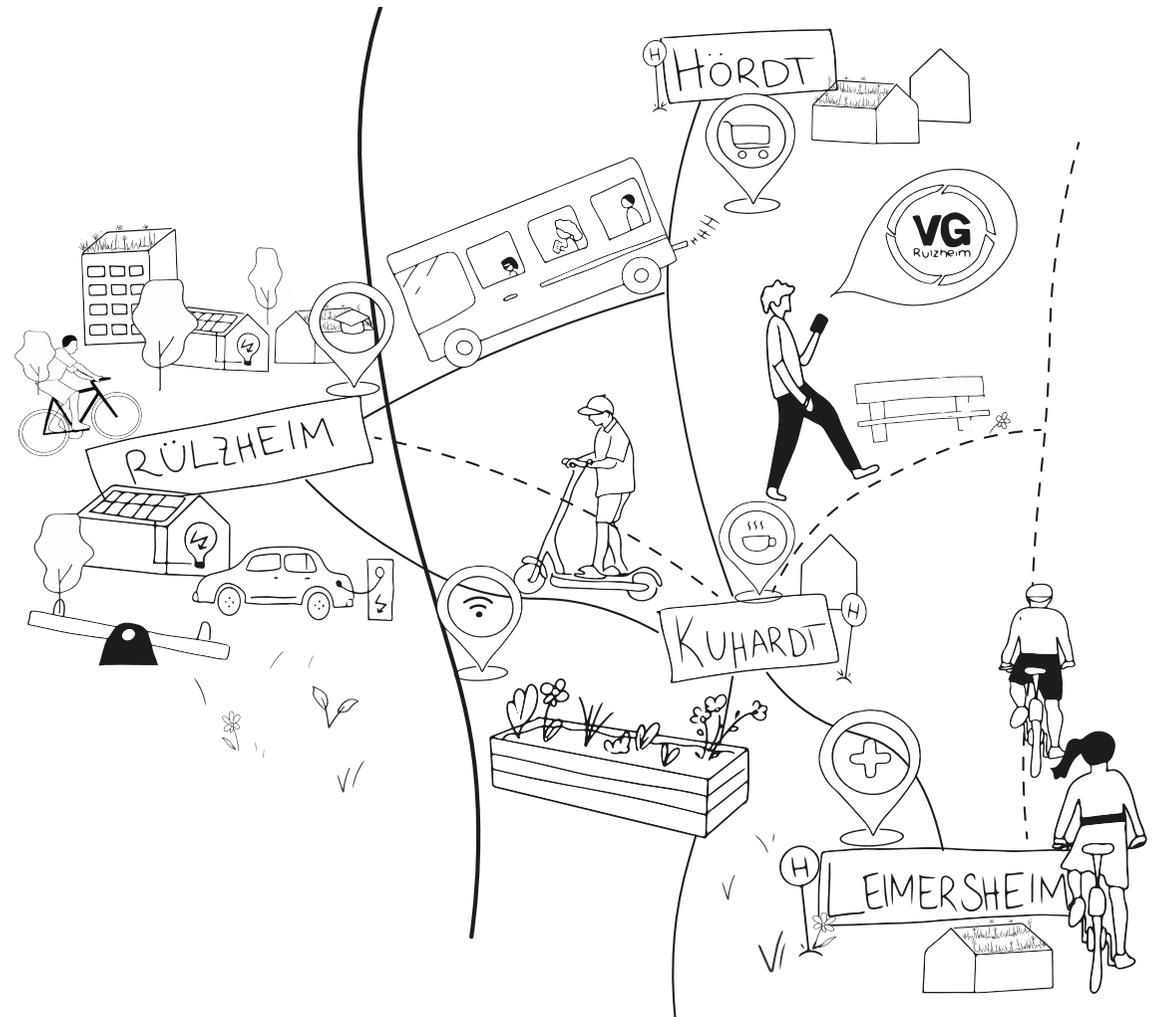


Abb. 9: Leitbild - Lebensqualität sichern

Landschaftsbezüge bewahren

...wo der Rhein die Gemeinde umarmt.

Naturverbundenheit ist die Rülzheimer DNA. Der Rhein und andere vielfältigen Lebensräume bilden ein grünes Paradies, das unzählige Pflanzen- und Tierarten beherbergt. Diese wertvollen Lebensräume gilt es zu schützen und für künftige Generationen zu bewahren.

Ein Netz aus Grün: Weitblick und Begeisterung gestalten die Naturlandschaft von Rülzheim. Naturnahe Räume verbinden sich zu einem weitläufigen Netz, das heimischen Pflanzen- und Tierarten Fortbewegung und Austausch ermöglicht. So werden Zerschneidungen durch zum Beispiel Straßen entgegengewirkt.

Oase für Erholung und Aktivität: Die Natur ist nicht nur Lebensraum für Flora und Fauna, sondern auch ein Ort der Erholung und Inspiration. Hier finden die Einwohner Raum zum Durchatmen, Wandern, Radfahren und für unzählige Aktivitäten unter freiem Himmel.

Gemeinsam für eine grüne Zukunft: Rülzheim entwickelt sich weiter zu einer nachhaltigen und lebenswerten Stadt. Der Schutz der Natur und die Förderung des Naturbewusstseins haben einen hohen Stellenwert. Denn eine intakte Umwelt ist die Grundlage für das Wohlbefinden aller.

VG Rülzheim: Orte, an denen Mensch und Natur in Harmonie miteinander leben.

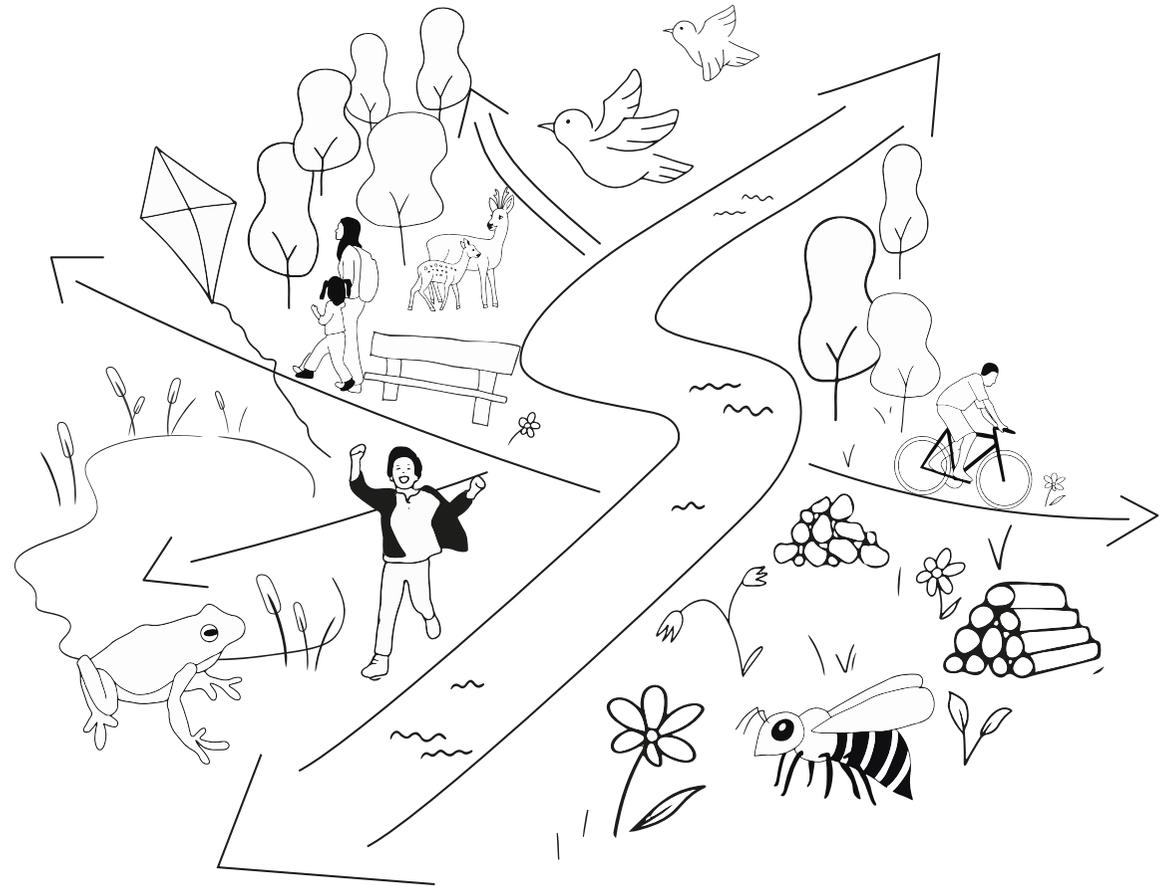


Abb. 10: Leitbild - Landschaftsbezüge bewahren

Generationen verknüpfen

...wo das Herz im Takt aller Generationen schlägt

Altengerecht und generationenübergreifend: Ruhige Plätze zum Verweilen, seniorengerechte Freizeitangebote und Begegnungsmöglichkeiten zwischen Jung und Alt bereichern das Miteinander in der Verbandsgemeinde Rülzheim. Gemeinsame Aktivitäten und Projekte fördern den Austausch und das gegenseitige Verständnis zwischen den Generationen.

Barrierefrei für alle: Ob Großeltern mit dem Enkel auf dem Laufrad, Jugendliche auf dem Skateboard oder Menschen mit Handicap – in Rülzheim sind alle willkommen. Barrierefreie Plätze und Erlebnisräume ermöglichen es allen, die Vielfalt der Stadt zu genießen und miteinander in Kontakt zu treten.

Gemeinsam aktiv für die Zukunft: Jung und Alt gestalten Rülzheim gemeinsam zu einer lebenswerten und nachhaltigen Stadt. In generationenübergreifenden Projekten lernen Kinder von den Erfahrungen der Älteren und setzen sich gemeinsam für ein lebendiges Miteinander ein.

VG Rülzheim: Orte, an denen Mensch, Geschichte und Generationen Hand in Hand gehen.



Abb.11:Leitbild - Generationen verknüpfen

3. VERBANDS-

GEMEINDE RÜLZHEIM

3.1. Überörtliche Einordnung der Verbandsgemeinde

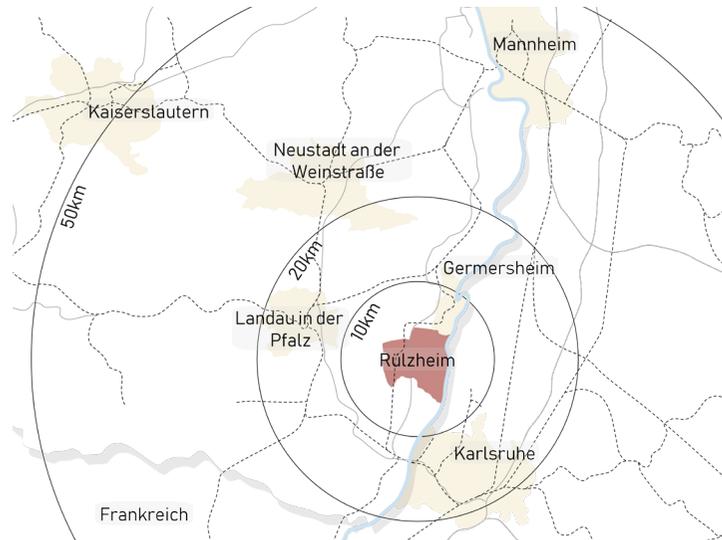


Abb. 12: Regionale Einordnung der VG Rülzheim

Die Verbandsgemeinde (VG) Rülzheim ist eine Gebietskörperschaft im Landkreis Germersheim in Rheinland-Pfalz. Sie liegt in der vorderen Südpfalz. Aufgrund ihrer Nähe zur Metropolregion Rhein-Neckar, zur Technologieregion Karlsruhe und in unmittelbarer Nachbarschaft zu Frankreich liegt die Verbandsgemeinde in einer günstigen Lage.

Zur Verbandsgemeinde Rülzheim gehören vier Ortsgemeinden (OG): Rülzheim (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. Besonders hervorzuheben ist hier der

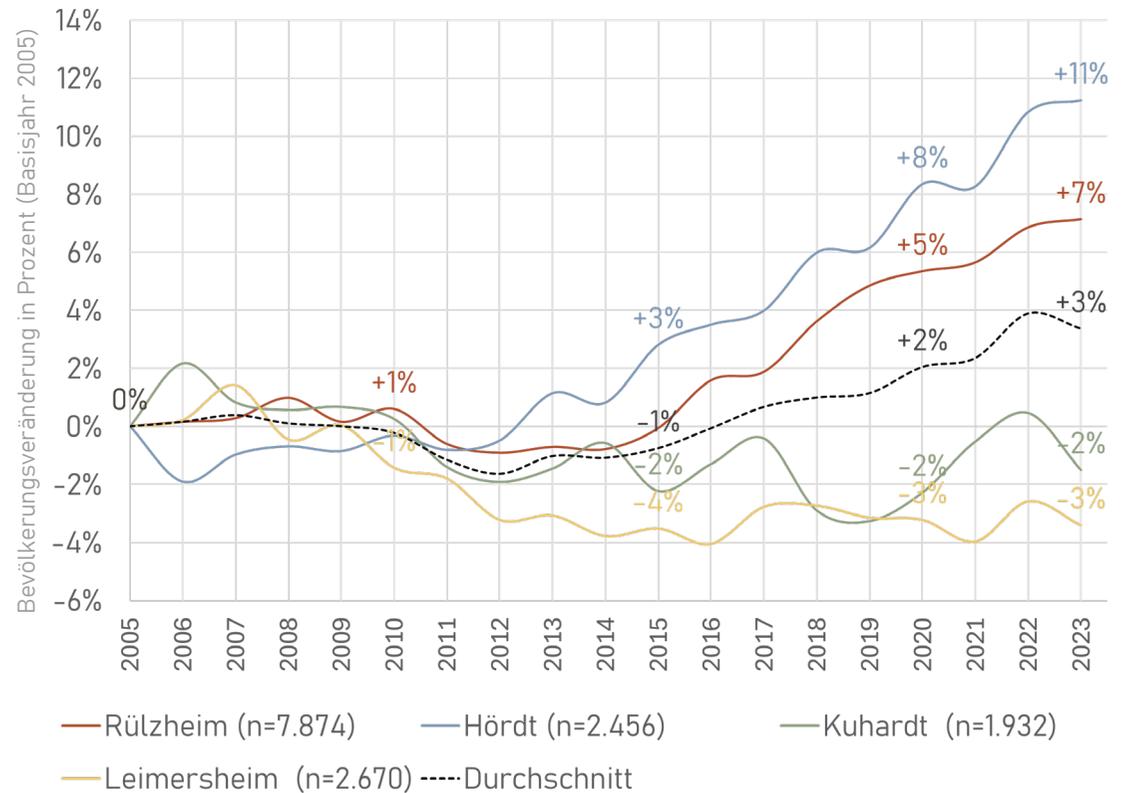


Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung in der VG Rülzheim. Quelle: VG Rülzheim

Rhein und gewässerbegleitende Auenlandschaften, welche für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen.

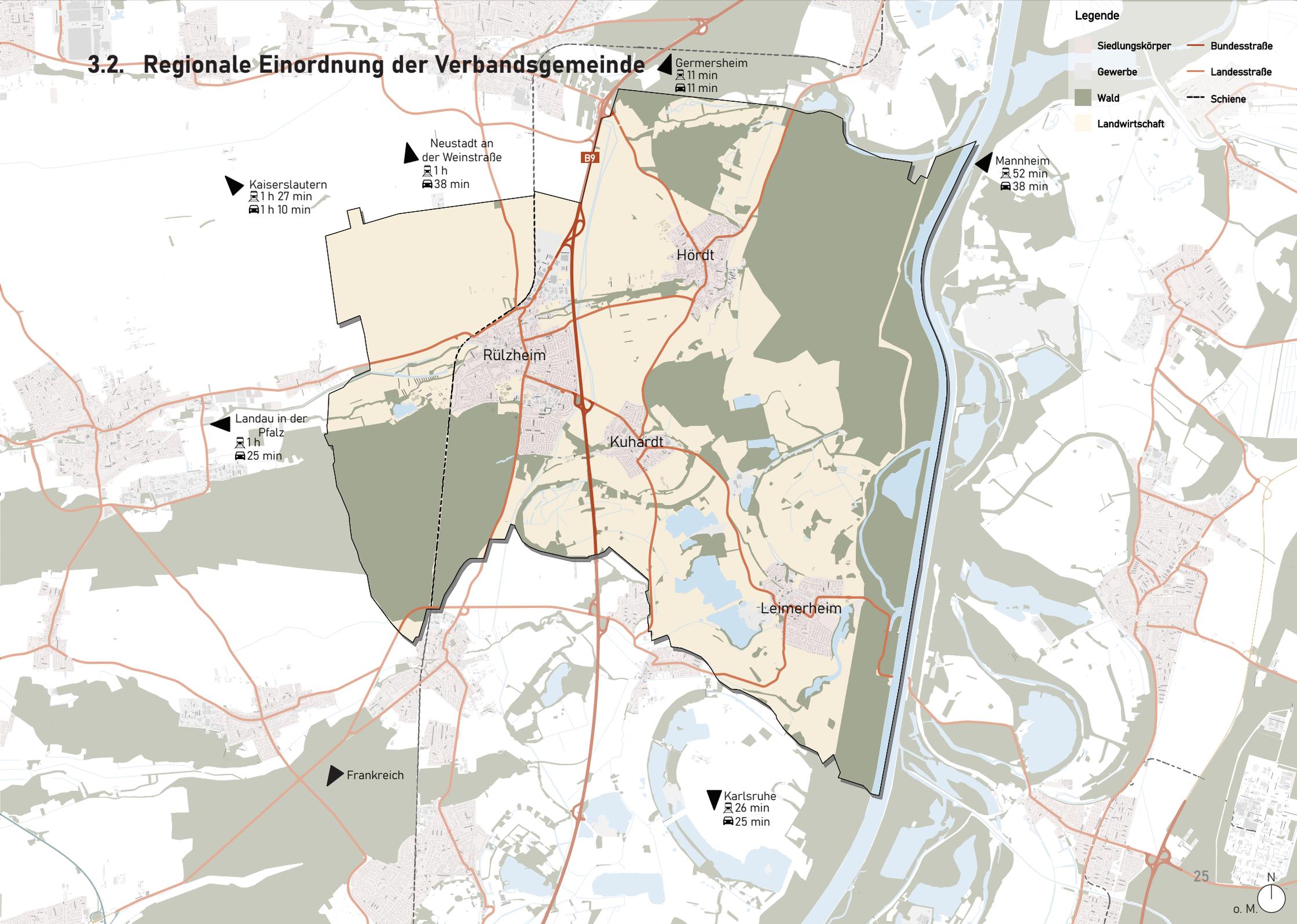
Die Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Rülzheim zeigt seit knapp zwanzig Jahren einen durchschnittlich positiven Trend mit einer Zunahme von 3% gegenüber dem Jahr 2005.

Am stärksten hat sich die Bevölkerung in der Ortsgemeinde Hördt mit

einem Anstieg von 11% im Jahr 2023 im Vergleich zu 2005 entwickelt, gefolgt von der Ortsgemeinde Rülzheim mit einem Zuwachs von 7%. Neben den Wachstumstrends gibt es auch Rückgänge, wie in Kuhardt um -2% und in Leimersheim um -3% (VG Rülzheim, 2024).

Abb. 14: Regionale Einordnung der VG
Plangrundlage: VG Rülzheim

3.2. Regionale Einordnung der Verbandsgemeinde



Legende

- Siedlungskörper
- Gewerbe
- Wald
- Landwirtschaft
- Bundesstraße
- Landesstraße
- Schiene

▲ Kaiserslautern
🚗 1 h 27 min
🚆 1 h 10 min

▲ Neustadt an der Weinstraße
🚗 1 h
🚆 38 min

▲ Germersheim
🚗 11 min
🚆 11 min

▲ Mannheim
🚗 52 min
🚆 38 min

▲ Landau in der Pfalz
🚗 1 h
🚆 25 min

▲ Frankreich

▲ Karlsruhe
🚗 26 min
🚆 25 min

4. RÜLZHEIM

4.1. Analyse

Die Ortsgemeinde Rülzheim, die von den Einheimischen auch als „Rilse“ bezeichnet wird, befindet sich westlich der anderen Ortsgemeinden und ist in Bezug auf den Siedlungskörper die größte Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Rülzheim. Hier leben mit ca. 8500 Einwohnern die meisten Einwohner der Verbandsgemeinde. Darüber hinaus befindet sich die Verwaltung von der gesamten VG hauptsächlich in der Ortsgemeinde Rülzheim.

Als die größte Ortsgemeinde verfügt Rülzheim über zahlreiche Angebote, von der täglichen Versorgung bis hin zu Freizeitangeboten, die die Bedürfnisse der Einwohner abdecken. Die verkehrliche Erschließung ist durch die S-Bahn Haltestellen und die Bundesstraße B9 gut gewährleistet. Diese verkehrsgünstige Lage und räumliche Nähe zu Metropolregionen sind wichtige Standortfaktoren.

Im Norden und in der Mitte des Gemeindegebietes (siehe Abb. 24: Einteilung Rülzheim nach Ortsstrukturtypen) befinden sich die Gewerbegebiete mit Supermarkt, Autowerkstatt, IT-Industrie, Büros und sonstigem Gewerbe. In den letzten Jahren gab es ein signifikantes Wachstum der Gewerbegebiete durch Neuansiedlungen.

Der Siedlungskörper in Rülzheim besteht im Wesentlichen aus Wohngebieten, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern (einschließlich der den Charakter von Rülzheim prägenden Hofhäuser). In Rülzheim soll durch das Neubaugebiet am Südhang das Angebot an Wohnen erweitert werden.



Abb. 15: Foto - Rathausareal (eigene Aufnahme)



Abb. 16: Foto - Klingbach (eigene Aufnahme)



Abb. 17: Foto - Hofhäuser (eigene Aufnahme)



Abb. 18: Foto - Centrum für Kunst und Kultur (eigene Aufnahme)

In der Ortsgemeinde befinden sich zahlreiche Spielplätze in fußläufiger Entfernung zu den Wohngebieten. Besonders hervorzuheben ist der Bewegungspark der Alla-Hopp-Anlage, die westlich im Naherholungsgebiet der OG liegt. Dort befinden sich weitere Freizeitangebote wie eine Sportanlage, ein Streichelzoo, das Strandbad und ein Campingplatz. Die Mittlere Ortsstraße ist aufgrund

ihrer Nutzungsdichte der lebendigste Teil von Rülzheim. Hier befinden sich viele Geschäfte, Gastronomie, Verwaltung, Kirche und KiTa sowie ein wichtiger Veranstaltungsort, das CKK (Centrum für Kunst und Kultur). Ein bedeutender Bereich mit Erholungsqualität befindet sich hier entlang des Klingbachs.

Abb. 19: Analyse Ortsgemeinde Rülzheim.
Plangrundlage: VG Rülzheim



- Legende**
- Wald
 - Gehölz
 - Friedhof
 - Private Grünfläche
 - Sport/Freizeit
 - Landwirtschaft
 - Gewerbe
 - Brachfläche
 - Parkplatz
 - Bildungseinrichtungen
 - Sporthalle
 - Versorgung
 - Gastronomie
 - Kirche
 - Bundesstraße
 - Landesstraße
 - Wohnstraße
 - Spielplatz



Einwohnerdaten

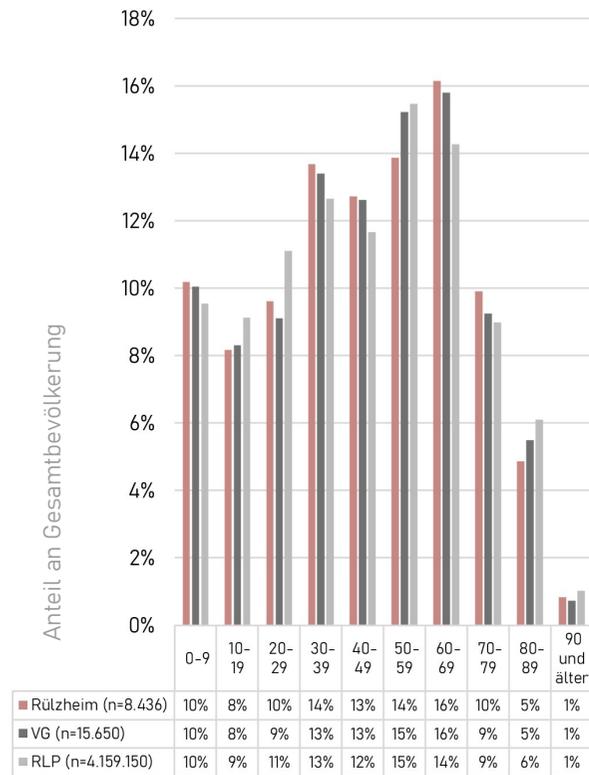


Abb. 20: Altersstruktur Rülzheim vgl. VG und RLP im Jahr 2023. Quelle: VG Rülzheim

Die Ortsgemeinde Rülzheim hat im Jahr 2023 etwa 8.500 Einwohner. Ein Blick auf die Altersstruktur zeigt, dass der Anteil an 10- bis 19-Jährigen im Vergleich zu den anderen Altersgruppen relativ gering ist. Die Jahrgänge der Boomer Generation, besonders der zwischen 60- und 69- Jährigen ist ausgesprochen groß (VG Rülzheim, 2024).



Abb. 21: Entwicklung Altersgruppen Rülzheim 2008 bis 2023. Quelle: VG Rülzheim

Die Veränderung der Altersgruppen zwischen 2008 bis 2023 zeigen den Wandel der demografischen Struktur. Die Zahl der Kinder unter neun Jahren ist seit 2013 leicht angestiegen, aber es wird deutlich, dass die Bevölkerung in Rülzheim immer älter wird. Der Anteil der älteren Menschen wächst schneller als der der jüngeren Generationen, was auf eine demographische Verschiebung hin-

weist. Der Anteil der über 60-jährigen ist in diesem Zeitraum von 22 Prozent um zehn Prozent gestiegen auf 32 Prozent. Dies stellt die Gemeinde vor neue Herausforderungen, insbesondere in Bezug auf die Bereitstellung von altersgerechten Infrastrukturen und Dienstleistungen (VG Rülzheim, 2024).

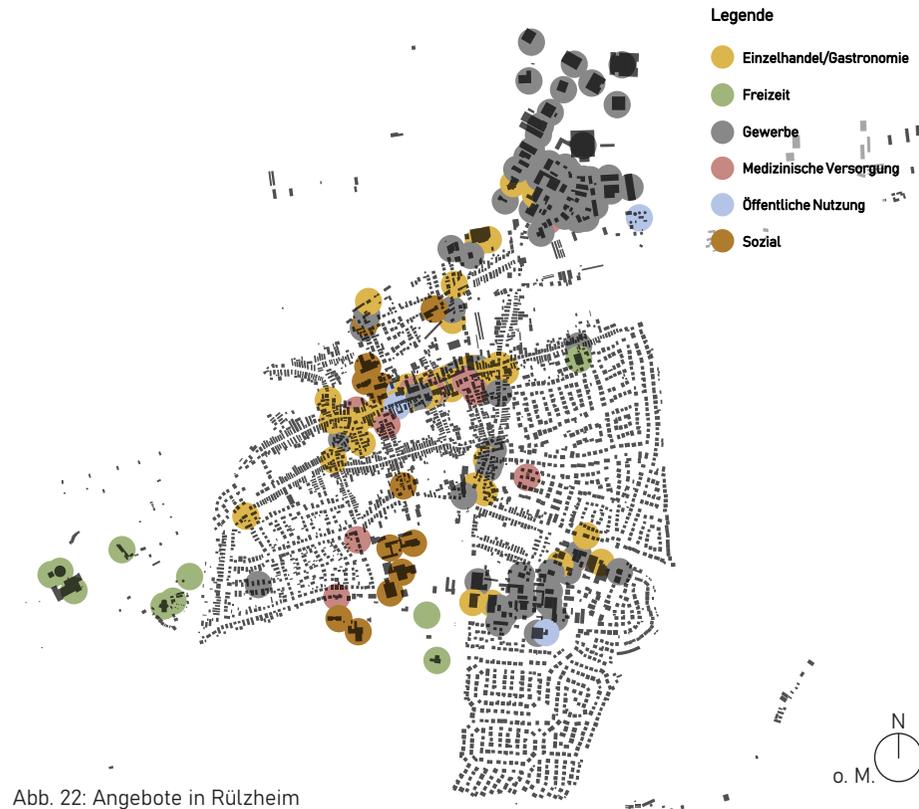


Abb. 22: Angebote in Rülzheim

Die Ortsgemeinde Rülzheim hat innerhalb ihrer Gemarkung verschiedene Angebote an Einzelhandel, Gastronomie, Freizeitmöglichkeiten, Gewerbe, medizinischer Versorgung, öffentlicher Verwaltung, usw. Allerdings bildet die Mittlere Ortsstraße den Ortskern im Herzens Rülzheims mit den meisten Versorgungsfunktionen.

Im Norden befinden sich Gewerbenutzungen, in der Mitte sind einige Soziale Infrastrukturen wie zum Beispiel Schulen angesiedelt. Außerhalb des Siedlungskörpers im Westen und Süden von Rülzheim befinden sich Freizeiteinrichtungen wie Fußballfelder, die Alla-Hopp-Anlage und das Strandbad.

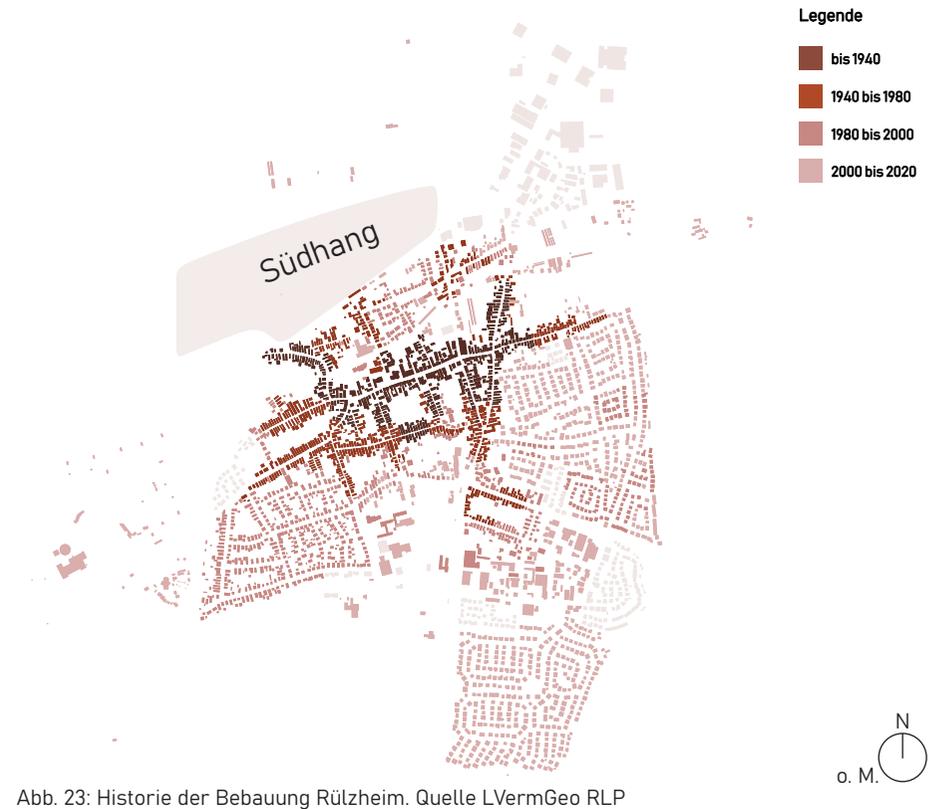


Abb. 23: Historie der Bebauung Rülzheim. Quelle LVerGeo RLP

Die Ortsgemeinde Rülzheim ist in den letzten 40 Jahren (zwischen 1980 bis 2020; siehe Abb. 23) stark gewachsen. Die Historie der Bebauung in Rülzheim hat in dem Ortskern und vor allem in der Mittleren Ortsstraße begonnen. Danach hat sich die Siedlung nach außen entwickelt. Diese historische Bebauung um die Mittlere

Ortsstraße prägt somit den Charakter Rülzheims durch ihre ortstypische Hofhausbebauung. Darüber hinaus soll die Bebauung noch nach Norden am Südhang erweitert werden mit einer Fläche von 26ha.

Ortsstrukturtypen

Zur Vertiefung der Analyse wurde die Ortsgemeinde in unterschiedliche Strukturtypen aufgeteilt, sogenannte Ortsstrukturtypen. Hierbei wurde zum einen auf die unterschiedliche Nutzung, als auch die Historie und die Typologien geachtet. Diese Vereinfachung hilft die Chancen und Herausforderungen der Teilbereiche besser zu verstehen.

Am westlichen Rand Rülzheims schließt sich hinter der Bahntrasse ein Cluster aus unterschiedlichen Freizeit- und Sportnutzungen an den Siedlungskörper an. Zudem liegt im Süden das Schulzentrum, welches ein Ortsstrukturtypus darstellt. Abgesehen von den unterschiedlichen Wohnnutzungen gibt es noch die ein Gewerbecluster im Norden und eins neben dem Schulzentrum.

Die übrigen Typen stellen mit Wohnquartieren den Großteil der Fläche von Rülzheim dar. Hierbei lässt sich eine Untergliederung nach Historie vornehmen. So sind zum einen die sogenannte Hofhausstruktur zu erkennen, welche die älteste Bebauung darstellt. Dieser Typ prägt auch den Ortskern Rülzheims.

Zum anderen wurde in „Freistehende Einfamilienhäuser“ kategorisiert. Diese vor allem in den Nachkriegsjahren entstandenen Siedlungserweiterung säumen zum Großteil den Ortsrand.

Als letzte Kategorie wurde auch der Südhang aufgenommen, welcher sich momentan in Planung befindet. Es ist noch nicht definiert, welche Struktur er erhalten wird.

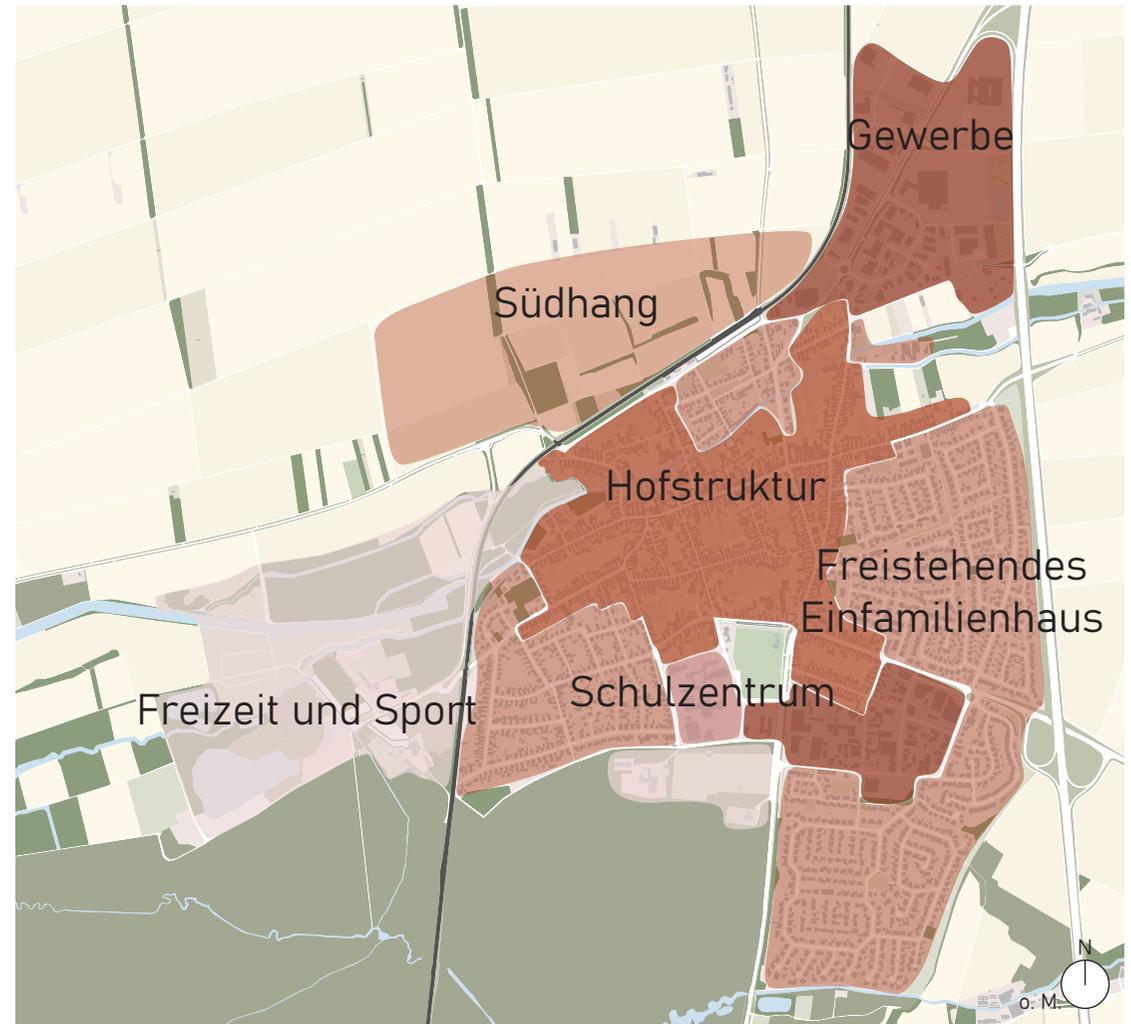


Abb. 24: Einteilung Rülzheim nach Ortsstrukturtypen



Hofhaus

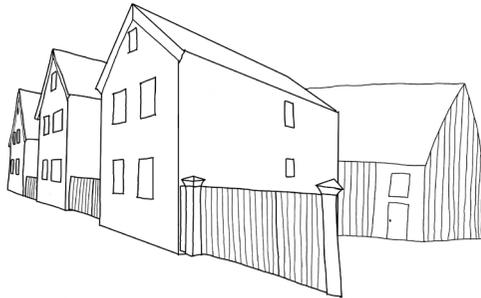


Abb. 25: Hofhausbebauung mit Schwarzplan

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

Vorteile

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

Nachteile

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

Einfamilienhaus

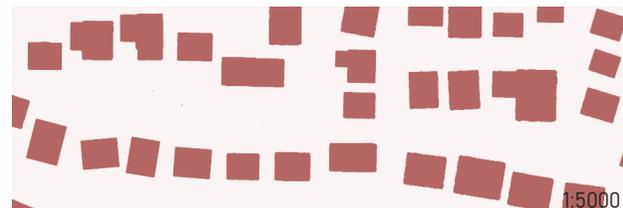
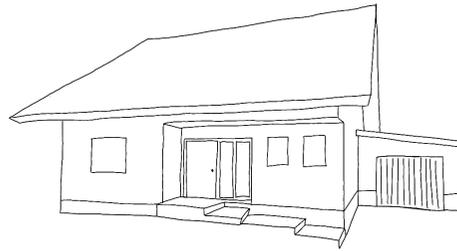


Abb. 26: Einfamilienhausstruktur mit Schwarzplan

Die freistehenden Einfamilienhäuser der Nachkriegszeit bilden meist lockere Strukturen mit großzügigen Privatgärten aus. Die Typologie ist zwar von der Anzahl der Wohneinheiten/ha ähnlich dicht, wie die Hofhausbebauung, stellt aber weniger Wohnfläche/ha bereit.

Vorteile

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

Nachteile

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

Mehrfamilienhaus

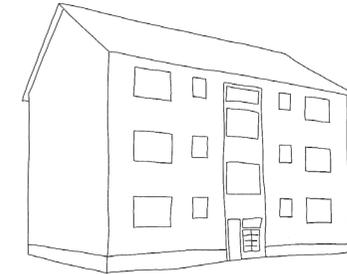


Abb. 27: Mehrfamilienhaus mit Schwarzplan

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.

Vorteile

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

Nachteile

- Oft keine privaten Grünflächen
- Weniger beliebt als Einfamilienhäuser

Erkenntnisse aus den Experteninterviews



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



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



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



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



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



Um einen umfassenden Einblick zu bekommen, wurden Interviews mit verschiedenen relevanten Akteuren durchgeführt. Die Interviewpartner sind unter anderem Politikern, Mitarbeiter der VG, Inklusionsbeauftragte, usw. Daraus wurden Erkenntnisse gewonnen, um unsere Bestandsanalyse zu vervollständigen. Hierbei werden die Inhalte der Interviews in fünf Themen gegliedert: unter anderem Sozialleben & Vereine, Verkehr, Mittlere Ortsstraße, Wohnen und Politik & Verwaltung.

Die Interviewpartner waren sich einig, dass Rülzheimer sich als Rülzheimer und Südpfälzer verstehen. Das Gemüt wurde daher selbst mit dem Begriff „Südpfälzer Lebensfreunde“ und mit Offenheit anderen gegenüber beschrieben. Das Vereinsleben ist für sie ein sehr wichtiges Thema. Fast alle Rülzheimer sind als Mitglied eines Vereines aktiv. Dabei unterstützt die Gemeinde die Vereine, beispielsweise wurde in der Nähe des Badesees ein Vereinsdorf mit mehreren Hütten für die unterschiedlichen Vereine gebaut. Trotzdem wird in letzter Zeit ein Rückgang des Engagements in den Vereinen festgestellt.

Die Verkehrssituation wurde in vielen Experteninterviews als ein Problem, welches im öffentlichen Diskurs steht, beschrieben. Vor allem in Bezug auf die Mittlere Ortsstraße wurde angesprochen, dass es oft

zu Staus kommt und zu wenig Parkplätze im Ortskern gibt. Die weiteren Probleme, welche angesprochen wurden, sind unter anderem die Barrierefreiheit und Schulwegsicherheit. Die Interviewpartner aus der Verwaltung und Politik attestierten einen Willen zur Veränderung der Mittleren Ortsstraße, welche eine wichtige Rolle als Ortskern mit Versorgungsfunktion erfüllen soll. Hier wurde der Wunsch geäußert, dass es mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geben soll, z.B. auf dem Platz zwischen St. Mauritius Kirche und dem Rathaus. Bemängelt wurde vor allem die Gestaltung und die Hitze im Sommer. Es sind auch schon erste Ideen und Projekte im Gange. Für eine Änderung gibt es bereits ein beantragtes Förderprogramm namens „Innenstadt-Impulse“.

Ein weiteres Thema, welches innerhalb der Interviews mehrfach angesprochen wurde, ist der Leerstand vieler Gebäude im Ortskern, wofür Rülzheim ein Leerstandsmanagement eingerichtet hat, welches bei der Vermittlung der Immobilien unterstützt. Obwohl es bisher einige Ärzte in der Mittleren Ortsstraße gibt, wurde von einzelnen Interviewpartnern befürchtet, dass einige dieser Arztpraxen bald auf Grund von Ruhestand schließen könnten. Das Leerstandsmanagement ist hier auch schon mit beschäftigt gewesen, neue Ärzte zu finden.

Im Rahmen der Gespräche wurde auch vielfach über den Südhang geredet, welcher mit der Neuausweisung von 26 ha Wohnbaufläche in den Außenbereich ein wichtiges Thema für den Ort ist. Die letzten Jahre gab es auch schon größere Gewerbeentwicklung am nördlichen Ortsrand. Als Gründe für eine Weiterentwicklung nannten Akteure die hohe Nachfrage auch durch die gute infrastrukturelle Lage und das in den letzten 20 Jahren im Bereich das Wohnens nur Innenentwicklungspotenziale genutzt wurden. Dazu wurde auch im Interview vom Fachbereich Bauen der Verbandsgemeinde die „100%-Eigentum-Strategie“ erläutert, welche hierbei zum Einsatz kam.

Oft wurde die Verknüpfung zwischen Bürgern, Politik und Verwaltung als sehr positiv geschildert, da aufgrund der Größe der Verbandsgemeinde „jeder jeden kennt“. Trotz des häufigen Betonens einer guten politischen Zusammenarbeit gab es auch Stimmen, dass es häufig zu politischen Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien kommt. Viele umgesetzte Projekte und Handlungsweisen wie die Planungskultur oder die innovative Öffentlichkeitsarbeit wurden von mehreren Interviewpartnern als dynamische und langfristige Entwicklung wahrgenommen. Als Erfolgsfaktor hierzu wurde betont, dass bewusst nach jungen Mitarbeitern gesucht wird, welche auch langfristig in Rülzheim bleiben wollen.

4.2. Auf was kann Rülzheim aufbauen

Aus den ersten Ideen über die Arbeit zu Rülzheim, sowie den Gesprächen mit Akteuren vor Ort ergaben sich zwei Fragestellungen. Diese sollen im Folgenden behandelt werden.

Zum einen eine Analyse des Ist-Zustands, auf welche Erfolgsfaktoren der Ort bauen kann. Zum anderen die Frage, was die Themenfelder sein werden, die in Zukunft auf die Gemeinde zukommen. Hiermit wird sich in den Kapiteln 4.4 fortfolgende beschäftigt.



Zusammenhalt

Die Einwohner in Rülzheim identifizieren sich klar mit dem Ort. Gefördert wird dies auch durch das vielfältige kulturelle Angebot an Vereinen und Festen. Dies führt zu einem hohen Vernetzungsgrad zwischen den Bürgern, die durch diese enge soziale Netzwerk auch das Potenzial ausbilden sich aktiv in die Gestaltung der Ortsgemeinde einzubringen.

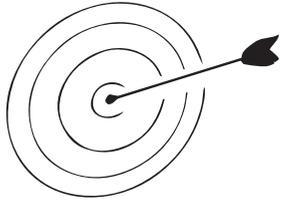
Stadtbild und Lage

Aus der Lage zwischen den Großstädten Ludwigshafen, Mannheim und Karlsruhe profitiert Rülzheim als Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. Auch durch die B9 und den S-Bahnanschluss ist Rülzheim attraktiv für Arbeitgeber wie auch für Arbeitnehmer. Die OG bietet trotz der Nähe dieser Städte einen eigenen Charakter, welcher sich nicht nur in der hohen soziokulturellen Vielfalt zeigt, sondern auch in der ortstypischen Baukultur der Hofhausbebauung.

Verwaltung und Politik

Auch die Verwaltung und Politik profitiert aus einer innovativen Öffentlichkeitsarbeit und den kurzen Wegen, nicht nur zu den Bürgern, sondern auch innerhalb des Rathauses. Dadurch und durch das positive Arbeitsklima zieht die Verbandsgemeinde auch junge, gut ausgebildete Mitarbeiter an. Gleichzeitig besitzt Rülzheim eine vorbildliche Planungskultur im Bezug auf eine aktive Bodenpolitik.

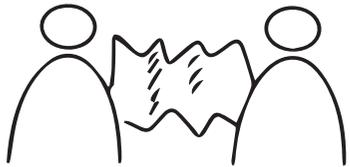
4.3. Exkurs: Aktive Bodenpolitik



1. Gemeinde stellt Strategie auf



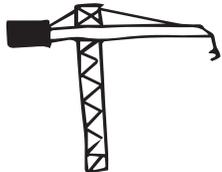
2. Ankauf von geeigneten Flächen



3. Schaffung von Baurecht



4. Vergabe unter Konditionen



5. Entwicklung der Fläche durch Käufer



„Best-Practice“-Beispiel

Was ist aktive Bodenpolitik?

Aktive Bodenpolitik beschreibt die kommunale Einflussnahme auf die Bodennutzung und die Bodenpreise. Klassischerweise geschieht dies durch den Erwerb und die Vergabe von Flächen, sowie durch das Anwenden der rechtlichen Möglichkeiten. Das Ziel ist einen Mehrwert für das Gemeinwohl zu erreichen, sowie die Aufgabe der Daseinsvorsorge wahrzunehmen. Hierbei hilft es der Kommune eigene Entwicklungsziele umzusetzen, sowie den entstehenden Planungsmehrwert in den kommunalen Haushalt zurückzuführen.

100%-Eigentum-Strategie

Die Verbandsgemeinde verfolgt eine „100%-Eigentum-Strategie“, bei der ausschließlich Flächen entwickelt werden, die sich vollständig im kommunalen Eigentum befinden.

Das Startkapital zur Umsetzung wird auf Basis eines Kredits getätigt. Durch ein Konzept zur Rentabilität wird sicher gestellt, dass die Finanzierung auch bei einer schwierigen Haushaltssituation möglich ist.

Dabei wird zum einen der rechtliche Handlungsspielraum des Baugesetzbuchs (BauGB) ausgeschöpft, indem Flächen beispielsweise mit einem Baugesot belegt werden. Auch die Verpflichtung zur sozialen Bodennutzung kann hierbei festgelegt werden.

Zum anderen wird der privatrechtliche Handlungsrahmen genutzt, indem Flächen an Käufer vergeben werden, die eine gemeinwohltiftende Nutzung versprechen oder schon Einwohner der OG sind, die sich im öffentlichem Leben einbringen. Auch eine vertragliche Eigennutzungsverpflichtung wird eingesetzt, um Spekulation mit den Baugrundstücken zu verhindern. (Quelle: Experteninterview mit Fachbereich Bauen)

Zwischenfazit

Insgesamt zeigt Rülzheim, wie auch in kleineren Kommunen ohne großen Haushalt erfolgreich Bodenpolitik betreiben können. Die gelebte Planungspraxis ist somit ein echtes Best-Practice-Beispiel für eine gelungene Umsetzung in Kleinstädten mit angespanntem Wohnungsmarkt.

4.4. Herausforderungen und Handlungsfelder

Klimawandel

Mit der Lage im Oberrheingraben befindet sich Rülzheim in einer der heißesten Regionen Deutschlands. Selbst in kühleren Jahren wie 2021 kommt es hier zu Hitzesommern (s. Abb. 29). Zusätzlich zeigt sich das Rheinland-Pfalz durchschnittlich einen höheren Temperaturanstieg vermeldet, als die Prognosen über den Anstieg der Durchschnittstemperatur vermutet haben (s. Abb. 31). Vor allem für vulnerable Bevölkerungsgruppen wie Kleinkinder oder Senioren stellt Hitze eine Gefahr dar.

Durch den fortschreitenden Klimawandel erhöht sich auch die Gefahr für Starkregen- oder andere Extremwetterereignisse. Vor allem in der HQ-Extrem Kartierung fällt auf, dass es auch Bereiche im Ort gibt, die mit schweren Überschwemmungen rechnen müssen (s. Abb. 30).

Auch der Bodenschutz im Sinne der Flächensparbarkeit ist ein wichtiges Thema zum Klima- sowie Umweltschutz. Versiegelung von zuvor naturnahen Flächen führt nicht nur zu einem Rückgang der Artenvielfalt, sondern auch zu einer Verschlechterung des urbanen Klimas, sowie die Anfälligkeit für Auswirkungen von Extremwetterereignisse.

Es zeigt sich, dass Rülzheim besonders beim Thema Hitzeanpassung Maßnahmen ergreifen muss. Der fortschreitende Klimawandel in der sowieso schon sehr warmen Region erfordert besonderen Handlungsbedarf.

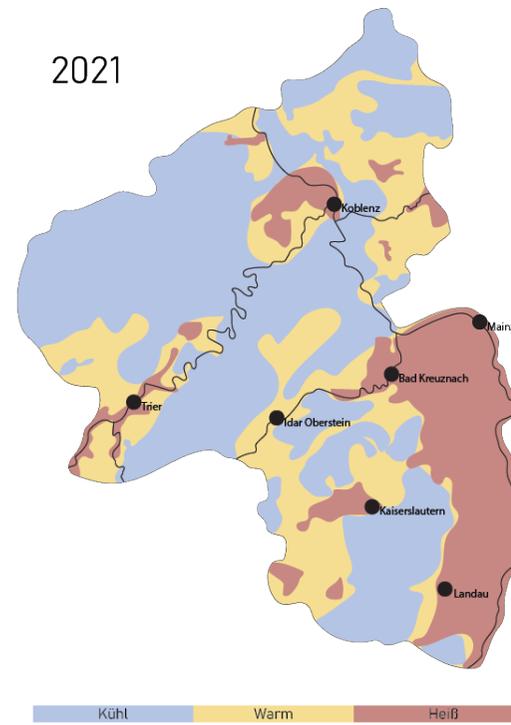


Abb. 29: Hitzebelastung in Sommermonaten. Quelle: RLP Kompetenzzentrum Klimawandelfolgen



Abb. 30: HQ-Extrem für Rülzheim. Quelle: Wasserportal RLP Umweltministerium

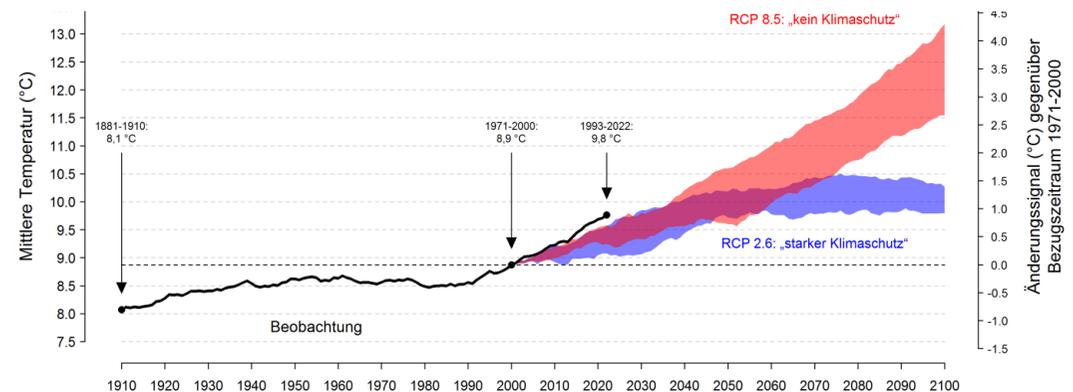


Abb. 31: Projektion der mittleren Temperatur pro Kalenderjahr in RLP. Quelle: RLP Kompetenzzentrum Klimawandelfolgen



Gesellschaftlicher Wandel

Die gesellschaftliche Entwicklung in Deutschland zeigt eine deutliche Tendenz zur Singularisierung. Immer mehr Menschen leben alleine oder zu zweit. Gleichzeitig gibt es aber eine Diversifizierung der Interessen, Lebensstile und Arbeitsverhältnisse. Während früher homogener geprägte Lebensweisen dominierten, lässt sich heute eine breite Palette unterschiedlicher Lebensstile und individueller Präferenzen erkennen. Diese Veränderung hat weitreichende Auswirkungen auf verschiedene Bereiche des gesellschaftlichen Lebens, insbesondere auf die Gestaltung von Wohnraum und die Anforderungen an Wohnkonzepte.

Parallel dazu steht Deutschland vor einer erheblichen demografischen Veränderung. Der demografische Wandel zeigt sich in Gemeinden wie Rülzheim deutlich. Mit dem fortschreitenden Alter der sogenannten Boomerjahrgänge wird sich die Nachfrage nach Wohnraum und Wohngrößen verändern. Besonders ist auch auf das Abfedern des Remanenzeffekts zu achten, da viele ältere Menschen in ihrem zu groß gewordenen Einfamilienhäusern alleine oder nur zu zweit leben. Das Schaffen von passenden Angeboten um eine effiziente Verteilung des Wohnraums anzustreben muss schon im Voraus geplant werden.

Es wird deutlich, dass eine große Veränderung im Wohnsektor kommen wird und hier Anpassungen nötig sind. Auch der Erhalt von sozialer Einbindung an den Ort kann hier eine wichtige Rolle spielen.

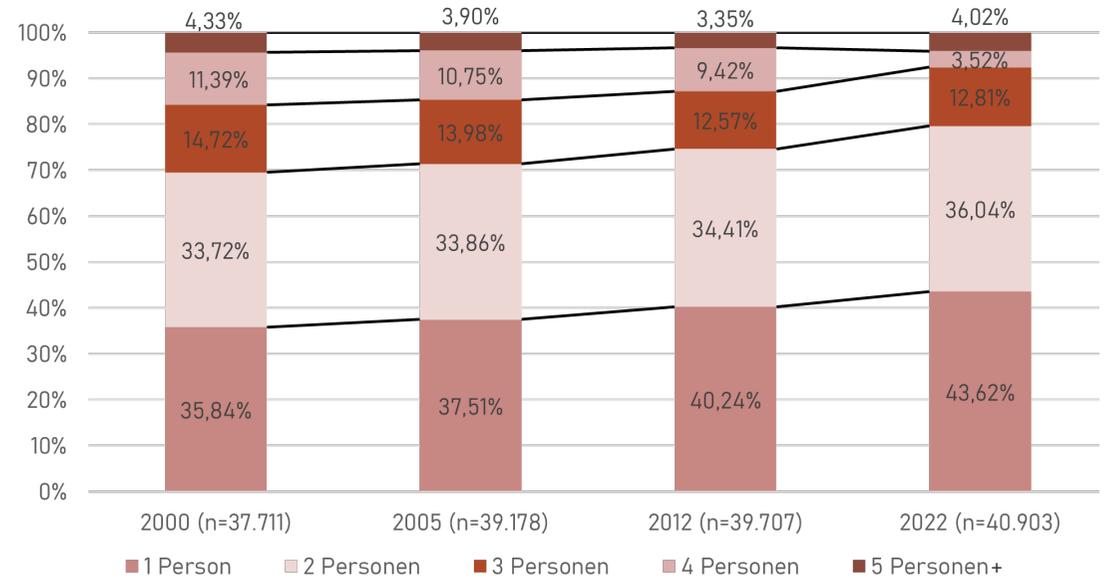


Abb. 32: Veränderung der Haushaltsgrößen in Deutschland. Quelle: Statistisches Bundesamt

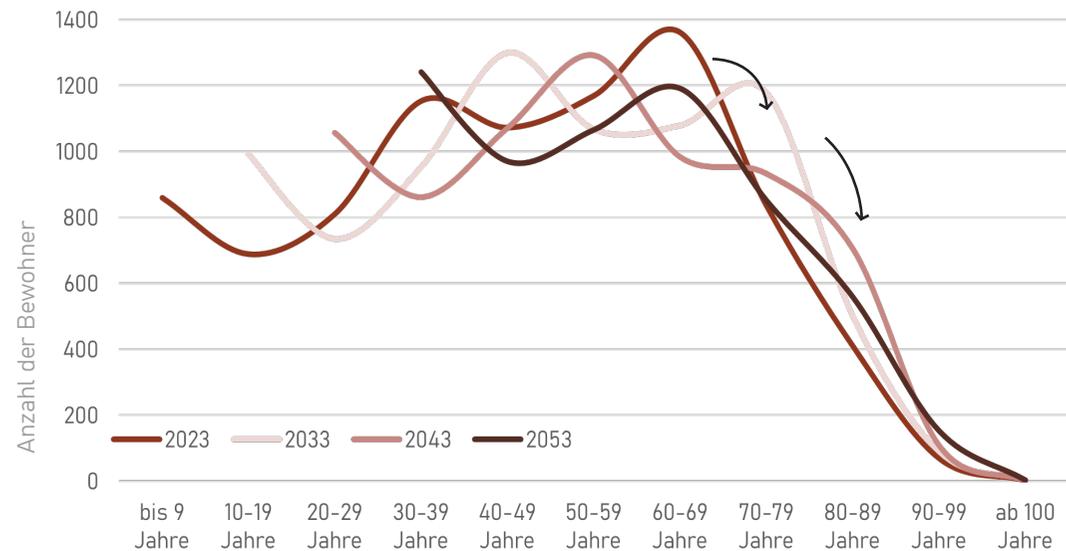


Abb. 33: Prognose der Altersstruktur in OG Rülzheim. Quelle: Statistisches Bundesamt

Strukturwandel in Ortskern

Der Einzelhandel verzeichnet weiterhin steigende Umsätze, jedoch nimmt die Anzahl der Unternehmen stark ab. Dieser Trend stellt für kleine Versorgungszentren wie Rülzheim ein Problem dar, welches durch das Aufkommen des Online-Handels und die Auswirkungen der Corona-Pandemie beschleunigt wurde.

Mit dem Rückgang der lokalen Geschäfte verlieren die Ortskerne ihre Attraktivität und Lebendigkeit. Jetzt schon stellt der öffentliche Raum in Rülzheim an der Mittleren Ortsstraße wenig Aufenthaltsqualität bereit. Ausgelegt vor allem auf Autos wird wenig Komfort für Fußgänger und Radfahrer geboten, während Autos auch mit Verzögerung durch die geringe Straßenbreite und fehlenden Parkmöglichkeiten erdulden werden müssen.

Das Zentrieren von öffentlichem Leben in der Ortsmitte kann in Kombination mit einer Steigerung der Aufenthaltsqualität zu einer Belebung der Mittleren Ortsstraße führen. Hierbei können zum einen die Vereine als Katalysator dienen, aber auch das Einrichten von dritten Orten wie beispielsweise einer Bücherei.

Die Anpassung der Infrastruktur muss den Bedürfnissen aller Verkehrsteilnehmer gerecht werden. Neue Angebote und Initiativen können die Attraktivität der Ortskerne steigern und eine lebendige, lebenswerte Umgebung schaffen.

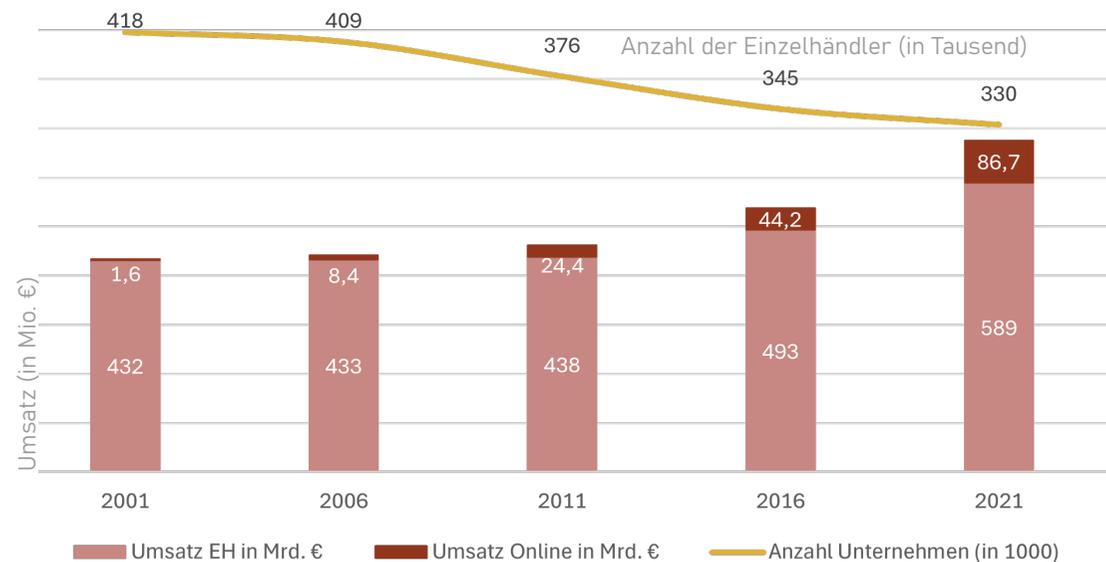


Abb. 34: Strukturwandel des Einzelhandels in Deutschland. Quelle Handelsverband Deutschland



Abb. 35: Probleme der Mittleren Ortsstraße

4.5. Planungsziele



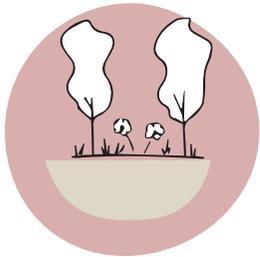
Klimawandel



Flächenschonende Entwicklung

Als Maßnahme für Umweltschutz und Klimaanpassung wird auf Innenentwicklung gesetzt. Mithilfe des Instrumentenkasten der Bodenpolitik werden innerörtliche Flächen und Potenziale priorisiert.

Auch das Anpassen des Bestands an neue Herausforderungen kann dabei ein Potenzial darstellen. Bei Neuplanungen muss auf eine hohe Dichte und Vielfalt an Wohngrößen für eine effektive Belegung geachtet werden.



Angepasst an den Klimawandel

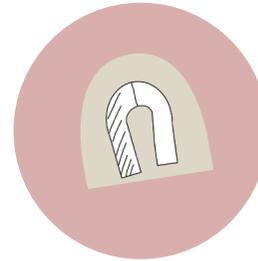
Durch Maßnahmen gegen Starkregen- oder Hitzeereignisse wappnet sich Rülzheim gegen die veränderten Bedingungen durch den Klimawandel. Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung und Verschattung des öffentlichen Raums führen zu einer Reduzierung von Hitze stress. Auch die Festlegung von Grünbereichen und Versickerungsmulden sind wirksam gegen Starkregenereignisse.



Teil der Energiewende

Durch Beschlüsse zu PV, Energieträgern und Anschlusspflicht an Fernwärmenetze trägt Rülzheim zur Energiewende bei. Durch Hilfe zur energetischen Sanierung des Bestands hilft die Gemeinde den Einwohnern ihren Energieverbrauch zu senken. Hierbei bietet es sich auch an die Bürger mit bodenpolitischem Eingreifen zu unterstützen.

Strukturwandel



Belebende Angebote

Aktivitätsmagneten in der Mittleren Ortstraße können entscheidend zur Belebung und Attraktivitätssteigerung des Ortskerns beitragen. Durch die gezielte Schaffung von Räumen für Vereine, soziokulturelle Treffpunkte und andere Begegnungsstätten wird ein vielfältiges, gut frequentiertes und lebendiges Umfeld unterstützt. Durch die Attraktivitäts- und Frequenzsteigerung profitiert auch der Einzelhandel.



Aufenthaltsqualität schaffen

Um mehr Raum für Aufenthaltsbereiche und Fußgänger zu schaffen, kann der Durchgangsverkehr umgeleitet und entschleunigt werden. Eine entsprechende Inszenierung der historischen, ortsbildprägenden Hofhausstruktur könnte zur Schaffung von Treffpunkten beitragen. Dies würde nicht nur die Aufenthaltsqualität erhöhen, sondern auch den kulturellen Wert und die Identität des Ortskerns stärken.



Umweltverbund Stärken

Ziel muss es sein, die bereits günstige Ausgangslage für umweltfreundliche Mobilität in der Gemeinde zu nutzen und zu fördern, indem die Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger erhöht und durch barrierefreie Wege unterstützt wird. Der ÖPNV soll regelmäßig und barrierefrei angeboten werden, um besonders für mobilitätseingeschränkte Einwohner eine attraktive Alternative zum Auto zu darstellen.

Gesellschaftlicher Wandel



Demografischen Trends erkennen

Demographische Trends müssen durch Monitoring bis auf Quartiersebene verfolgt werden, um Generationenwechsel erkennen und begleiten zu können. Die Erkenntnisse sind auch in allen relevanten Entscheidungen zu berücksichtigen. Dies gilt für Fragen der Wohnraumversorgung, Pflege, Mobilität und Kultur.



Vereinskultur stärken

Die Vereinskultur in Rülzheim ist eine Besonderheit, die wesentlich zur Identifikation mit dem Ort und zum Kontakt untereinander beiträgt. Diese Kultur des Gemeinschaftslebens gilt es zu fördern. Dies kann durch die Bereitstellung von Vereinsräumen, die Unterstützung bei der Mitgliederwerbung und die Organisation von Festen geschehen.

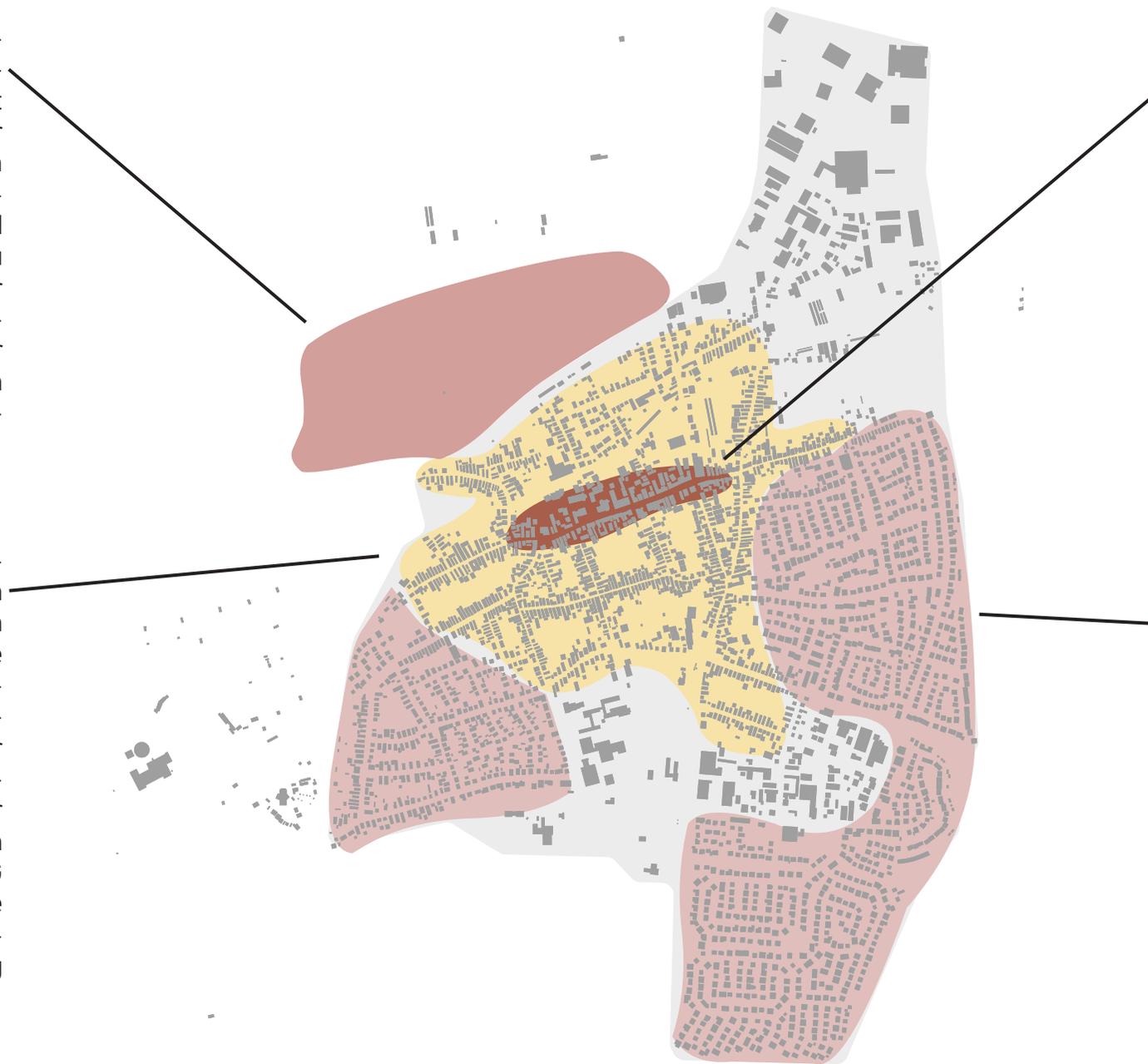
4.6. Wo wird sich Rülzheim verändern?

Südhang

Unter der Annahme, dass der Südhang in der geplanten Ausdehnung realisiert wird, ist ein verantwortungsvoller und flächeneffizienter Umgang mit der Fläche erforderlich. Die Zusammensetzung der neu entwickelten Immobilien sollte sich aus den zukünftigen Bedarfen und aktuellen Trends ableiten lassen. Neben ökologischen Aspekten sind auch die sozialen Auswirkungen auf die Stadt zu berücksichtigen, wie zum Beispiel mehr Verkehr oder eine erhöhte Nachfrage nach ärztlicher Versorgung. Auch die erhöhte Verkehrsbelastung der Mittleren Ortsstraße muss berücksichtigt werden und durch eine Entlastungsstraße sogar das Verkehrsaufkommen reduziert werden.

Hofhausstruktur

Die historische Hofhausbebauung verleiht Rülzheim nicht nur einen einzigartigen baukulturellen Charakter, sondern stellt auch einen bedeutenden Anteil der Wohnfläche des Ortes bereit. Um diese Struktur zu erhalten und den Bestand weiterzuentwickeln, insbesondere im Sinne der Innenentwicklung, sollte die Ortsgemeinde aktiv an einer behutsamen Umgestaltung beteiligt sein. Angesichts der steigenden Bedeutung energetischer Sanierungen und der veränderten Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnraumgrößen kann die OG durch ihre Nähe zu den Bürgern eine zentrale Rolle spielen. Der Einsatz bodenpolitischer Instrumente kann ebenfalls einen wichtigen Beitrag zum Wandel im Bestand leisten.



4.7. Ergebnisse und Ziele

Mittlere Ortsstraße

Die Mittlere Ortsstraße, das Herzstück Rülzheims, wird eine große Veränderung durchlaufen. Eine attraktive Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität und Begegnungsorten wird dem Einzelhandel helfen, das Angebot der Grundversorgung aufrechtzuerhalten und wirtschaftliche Investitionen in der Kernstadt zu fördern. Angesichts der starken Identifikation mit „Rilse“, dem ortstypischen historischen Charakter und der guten Vernetzung der Bürger bietet es sich an, einen kooperativen Prozess zu initiieren, um die Bürger nicht nur einzubinden, sondern sie auch direkt Teil des Wandels werden zu lassen. Auch die Vereine können zur Belebung der Mittleren Ortsstraße beitragen, wenn diese ihr Vereinsleben in die Mittlere Ortsstraße ziehen können.

Einfamilienhaussiedlungen

Viele Einfamilienhäuser werden zukünftig nur noch von ein bis zwei Personen bewohnt sein, was nicht nur zu ineffizient genutztem Wohnraum führt, sondern auch eine Belastung und Vereinsamung der Bewohner zur Folge haben kann. Es ist daher wichtig, durch direkte Ansprache und die Schaffung attraktiver alternativer Wohnformen und Wohnungsgrößen, den Bewohnern angepassten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die starken sozialen Bindungen innerhalb des Ortes sowie die Planungskultur der kommunalen Bodenpolitik bieten hier die richtigen Stellschrauben für den Wandel.

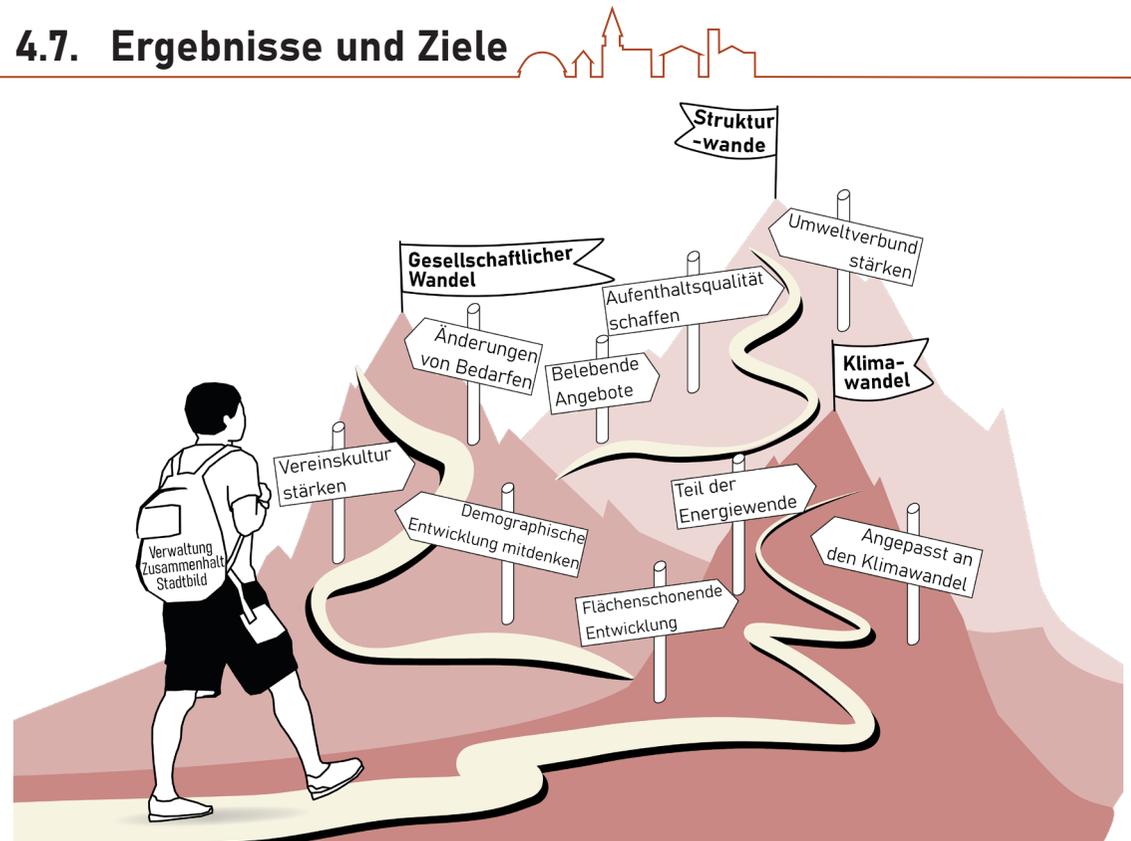


Abb. 37: Rülzheims Weg in die Zukunft

Fazit

Durch die Analyse und Gespräche mit Akteuren der OG 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 es zu Veränderung kommen. Wandel in Themen des Klimas, der

Gesellschaft und auch des Ortskerns werden kommen. Diesen Herausforderungen gilt es sich nun zu stellen 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, sondern auch für andere Orte in ländlichen Lagen mit hoher Wachstumsdynamik kann Rülzheim ein Vorbild werden.

5. HÖRDT

5.1. Analyse

Hördt ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Germersheim, Rheinland-Pfalz, und gehört zur Verbandsgemeinde Rülzheim. Die Gemeinde zählt 2.701 Einwohner und wird vom Klingbach durchflossen, der auch an das betroffene Plangebiet grenzt. Das Dorf ist historisch bedeutsam aufgrund des Augustiner-Chorherrenstifts, das 1103 gegründet wurde. Diese Historie prägt die Geschichte Hördts als „Klosterdorf“ (VG Rülzheim o.J.). Die verkehrliche Erschließung von Hördt erfolgt über die Kreisstraße 8 sowie die Landstraßen 493 und 552, die eine gute Anbindung an die umliegenden Gemeinden Rülzheim, Kuhardt, Bellheim, Germersheim und Sondernheim gewährleisten. Die L552 durchquert den nordwestlichen Teil des Ortes und ist Standort einiger Versorgungs- und Gastronomiebetriebe. Ein markantes landschaftliches Merkmal ist die Hördter Rheinaue, die sich durch die Gemarkung zieht. Diese Fläche wird von dem 12,6 Kilometer langen Treidler-Wanderweg durchquert, der zu einer Attraktion Hördts zählt. Die Rheinaue ist ökologisch bedeutsam und bietet Lebensraum für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten. Mehr über die Flora und Fauna Hördts, sowie den Hochwasserschutz der Region werden im Museum Wasser-Aue-Wandel, das im neu sanierten Forsthaus untergebracht ist, thematisiert.

Das Forsthaus grenzt direkt an das Plangebiet und bildet gemeinsam mit der katholischen Kirche St. Georg, der Grundschule und dem geplanten Kindergarten das kulturelle und institutionelle Zentrum Hördts. Der historische Siedlungskern von Hördt bildet den geographischen Mittelpunkt der Gemeinde und blieb über die Jahrhunderte weit-

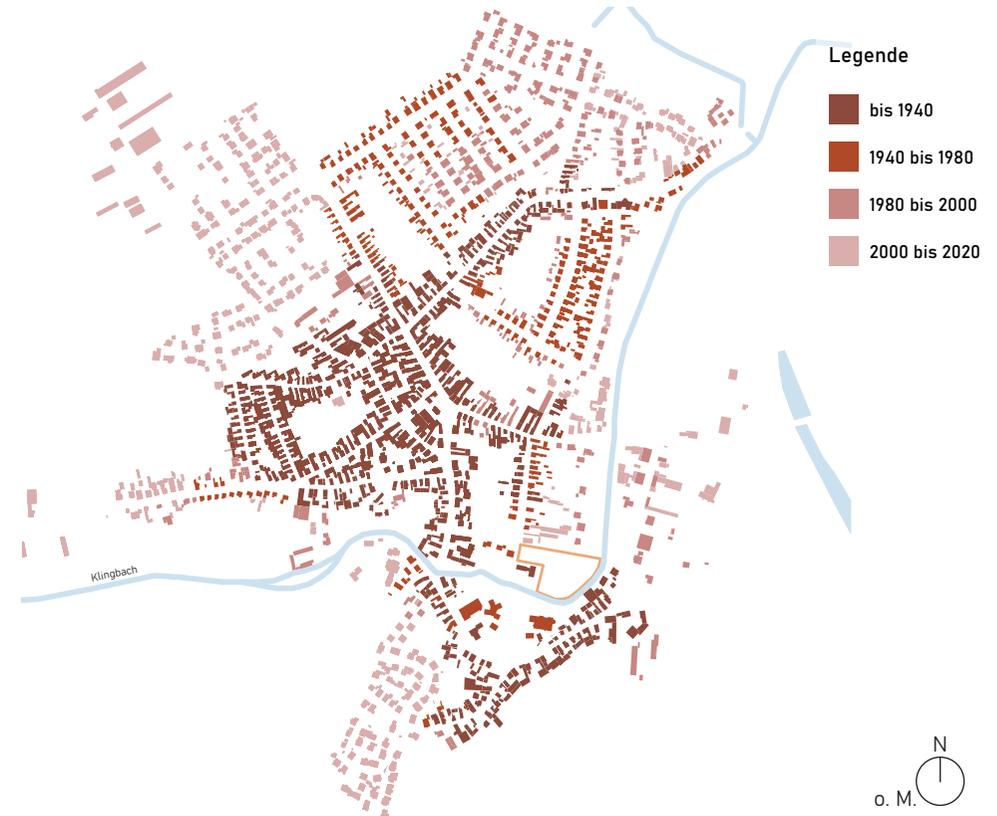


Abb. 38: Historie der Bebauung Hördt. Quelle: LVermGeo RLP

gehend unverändert. Seit den 1980er-Jahren erfuhr Hördt eine signifikante Siedlungserweiterung, insbesondere in nördlicher Richtung. Die bedeutendsten Entwicklungsmaßnahmen fanden zwischen 2000 und 2020 statt, wodurch das Gemeindegebiet vor allem im nordwestlichen und südlichen Bereich vergrößert wurde. Diese baulichen Entwicklungen haben das Ortsbild Hördts verändert, während der

historische Charakter des Dorfkerns weitgehend erhalten blieb. Hördt vereint somit traditionelle Strukturen mit moderner Siedlungsentwicklung und zeigt damit, dass es weiterhin ein attraktiver Wohnort mit alter Geschichte ist.

Legende

	Wald		Versorgung
	Gehölz		Gastronomie
	Friedhof		Landesstraße
	Private Grünfläche		Kreisstraße
	Sport/Freizeit		Wohnstraße
	Landwirtschaft		Wanderweg
	Gewerbe		Spielplatz
	Brachfläche		Plangebiet
	Parkplatz		

Abb. 38: Analyse Ortsgemeinde Hördt
Plangrundlage: VG Rülzheim

OG Hördt



Erkenntnisse aus den Einwohnerdaten

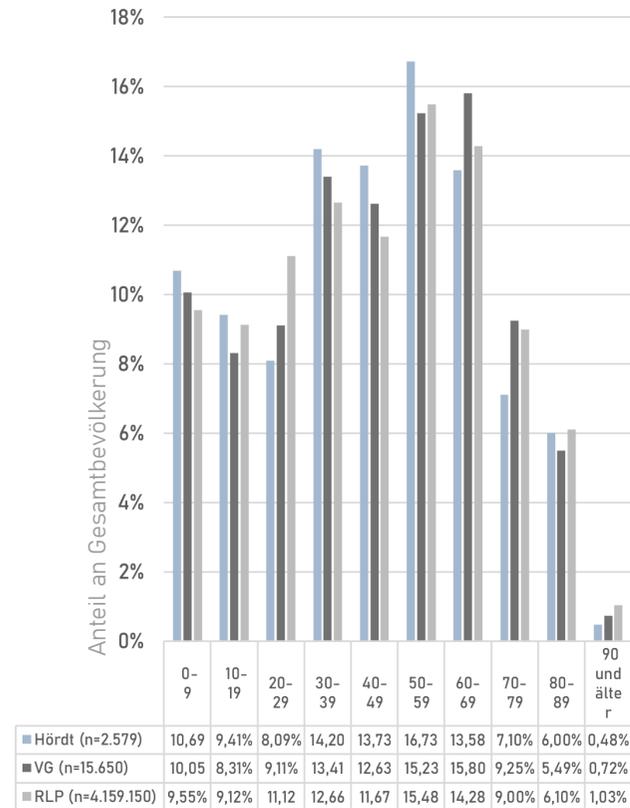


Abb. 40: Altersstruktur Hördt vgl. VG und RLP im Jahr 2023. Quelle: VG Rülzheim

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 unter 50 Jahren wohnen. Die Altersspanne der Einwohner zwischen 50-59 Jahren ist in Hördt überdurchschnittlich vertreten, was auf die Generation der Babyboomer zurückzuführen ist. Beim Vergleich mit der Altersstrukturverteilung der Verbandsgemeinde Rülzheim wird deutlich, dass die Einwohner in Hördt im Durchschnitt

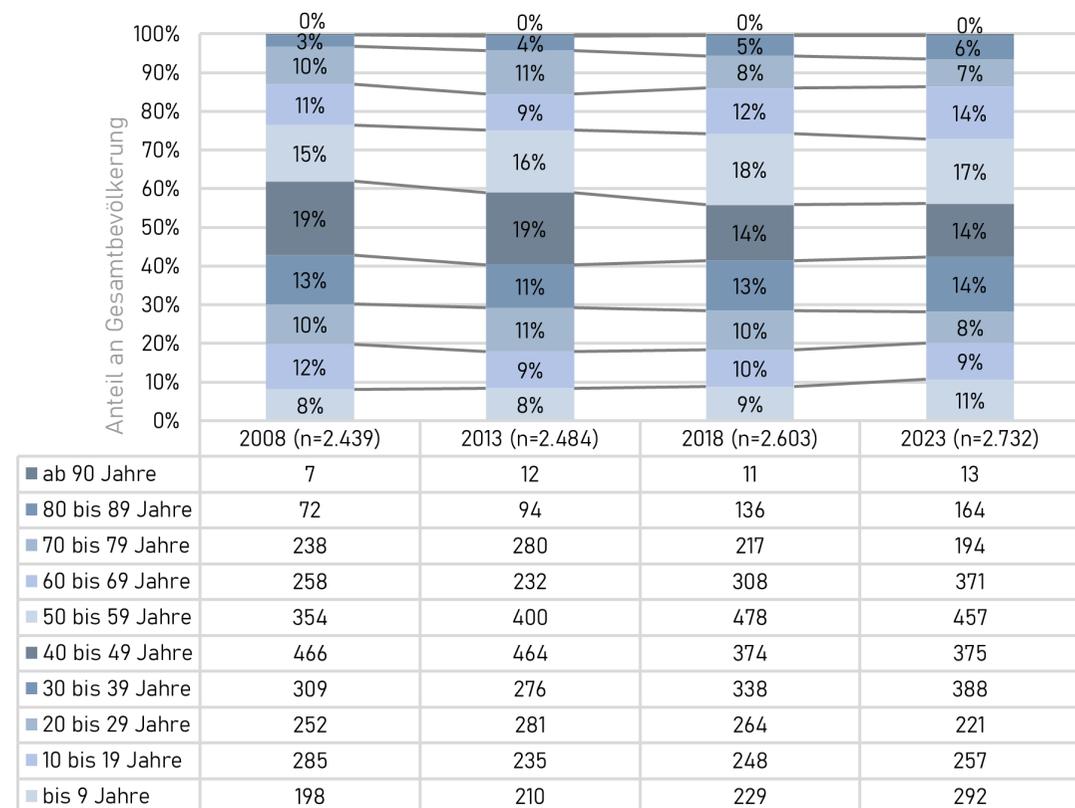


Abb. 41: Entwicklung Altersgruppen Hördt 2008 bis 2023. Quelle: VG Rülzheim

jünger sind. Dennoch ist der Anteil der Einwohner im Alter von 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. Dies bringt weitere Herausforderungen in vielen Bereichen für die Gemeinde mit sich. Vor allem die Babyboomer-Generation erreicht allmählich das Rentenalter, wodurch

das Thema Wohnen im Alter zunehmend an Bedeutung gewinnt. Dabei ist es wichtig, sowohl ein qualitativ als auch quantitatives angemessenes Angebot für die Bevölkerung im Alter in den nächsten Jahren zu schaffen.

Erkenntnisse aus den Experteninterviews

In der Projektwoche wurden in der Verbandsgemeinde zahlreiche Experteninterviews durchgeführt, die der Projektgruppe wertvolle Einblicke ermöglichten. Eine besondere Stärke Hördts ist die gute Anbindung an attraktive umliegende Orte. Im Vergleich zu anderen Gemeinden der Verbandsgemeinde zeigt Hördt zudem ein überproportionales Bevölkerungswachstum. Die starke Dorfgemeinschaft prägt den Ort, und das historische Augustiner-Chorherrenstift-Kloster ist ein wichtiger Bestandteil der örtlichen Identität. Eine weitere identitätsstiftende Institution ist das Forsthaus, das als repräsentatives Bauwerk wahrgenommen wird. Neben den zahlreichen Stärken wurden in den Interviews auch Schwächen identifiziert. So wird beispielsweise die Nahversorgung als rückläufig und unzureichend beschrieben. Zudem gilt Hördt als „Schlafgemeinde“, da die Einwohner häufig außerhalb der Gemeinde arbeiten und ihre Freizeit gestalten. Positiv hervorgehoben wurde das gut ausgestaltete kulturelle Vereinsleben, das durch den Zusammenhalt und das Engagement der Bürger sowie die Unterstützung durch den Gemeinderat getragen wird. Bezüglich der Potenzialfläche/des Plangebiets äußerten die Experten den Wunsch nach einer lockeren, attraktiven und naturnahen Bebauung, die altersgerechte Wohnformen umfasst, da in diesem Bereich sowohl in Hördt als auch in der gesamten Verbandsgemeinde ein Defizit besteht. Darüber hinaus sollte das Potenzial des benachbarten Klingbachs genutzt und dieser zugänglich gemacht werden.

Besonderheiten und Stärken

- überproportional wachsende Ortsgemeinde
- gute Verbindung zu attraktiven umliegenden Orten
- starke Dorfgemeinschaft
- Lebenswerte Wohnlage in direkter Nähe zu Gewässern
- Historie als Klosterdorf
- gute soziale Infrastruktur
- Treidler Wanderweg

„Ich lebe schon mein ganzes Leben hier.“

„Der Treidler Wanderweg und die Hördter Rheinaue sind wunderschön.“

Identität

- Augustiner-Chorherren-Stift Kloster aus dem Jahre 1103 spielt eine große Rolle
- Forsthaus als repräsentativer Mittelpunkt
- schöne Landschaft in der Rheinaue
- reine Wohngemeinde

„Wir Hördter sind standorttreu.“

„Hördt ist meine und die Heimat meiner Familie.“

Schwächen

- unzureichende und rückläufige Nahversorgung
- „Schlafgemeinde“, Arbeit und Freizeitgestaltung finden außerhalb statt
- viele alte Menschen wohnen alleine in großen Häusern
- fehlende Infrastruktur für altersgerechtes Wohnen
- fehlender Treffpunkt für Jugendliche

„Wir sind eine Schlafgemeinde.“

„Rülzheim ist gut versorgt, in Hördt gibt es nichts.“

Vereinsleben

- gut ausgestaltetes kulturelles Vereinsleben
- Zusammenhalt und Engagement
- tatkräftige Unterstützung durch den Gemeinderat als „Motor“

„Es gibt ein super Engagement der Leute, besonders an Fasching.“

„Der Gemeinderat gilt als Motor und unterstützt die Vereine an Festen.“

Plangebiet/ Potenzialfläche

- Bedarf an altersgerechten Wohnformen hoch
- lockere, attraktive und naturnahe Bebauung
- Zugang zum Klingbach durch eine öffentlich zugängliche Grünanlage/Parkanlage gewünscht
- Fokus auf Barrierefreiheit
- gemeinsame Projekte mit angrenzender Grundschule und Kindergarten vorstellbar (Workshop für Jung und Alt)

„Mittelpunkt Hördts“

„Wunderschöne Lage oberhalb des Klingbachs und der Kirche“

Bestandskarte

Der Bestandsplan zeigt die aktuelle Bestandssituation des Plangebiets in Hördt mit Anmerkungen, die für die künftige Planung relevant sind. Das Plangebiet liegt im süd-östlichen Teil Hördts und weist eine Fläche von 8.175 m² vor. Angrenzend an die Potenzialfläche befindet sich das Forsthaus, das für Veranstaltungen sowie der derzeitigen Ausstellung „Wasser. Aue. Wandel.“ genutzt wird. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem die katholische Kirche St. Georg, die Feuerwehr, die Turn- und Festhalle sowie die Grundschule. Zudem wird zurzeit südlich des Plangebiets eine neue Kita geplant. Die Grundstücke um die Fläche sind vor allem durch Wohnbebauung gekennzeichnet.

Der angrenzende Klingbach, von dem kein erhöhtes Hochwasserrisiko ausgeht, markiert auf der südlichen sowie östlichen Seite die Grenzen des Plangebiets. Im Norden des Forsthauses liegt der Propst-Krane-Platz, der als Kerwefläche fungiert. Außerhalb der Kerwezeit wird der Platz als Parkplatz genutzt. Das Plangebiet ist mit dem Auto ausschließlich über die St.-Georg-Straße im Norden erreichbar. Zu Fuß oder mit dem Fahrrad kann es sowohl über die südlich des Forsthauses gelegene Brücke als auch über die Straße „Propst-Krane-Platz“ erreicht werden. Innerhalb der zu beplanten Fläche liegt in 1,5 m Tiefe ein vergrabener Brennofen aus der Römerzeit, der bei künftigen Planungen bezüglich des Denkmalschutzes mit herangezogen beziehungsweise bedacht werden muss. Anhand umfassender Analysen und Interviews, die im Rahmen dieses Projekts geführt

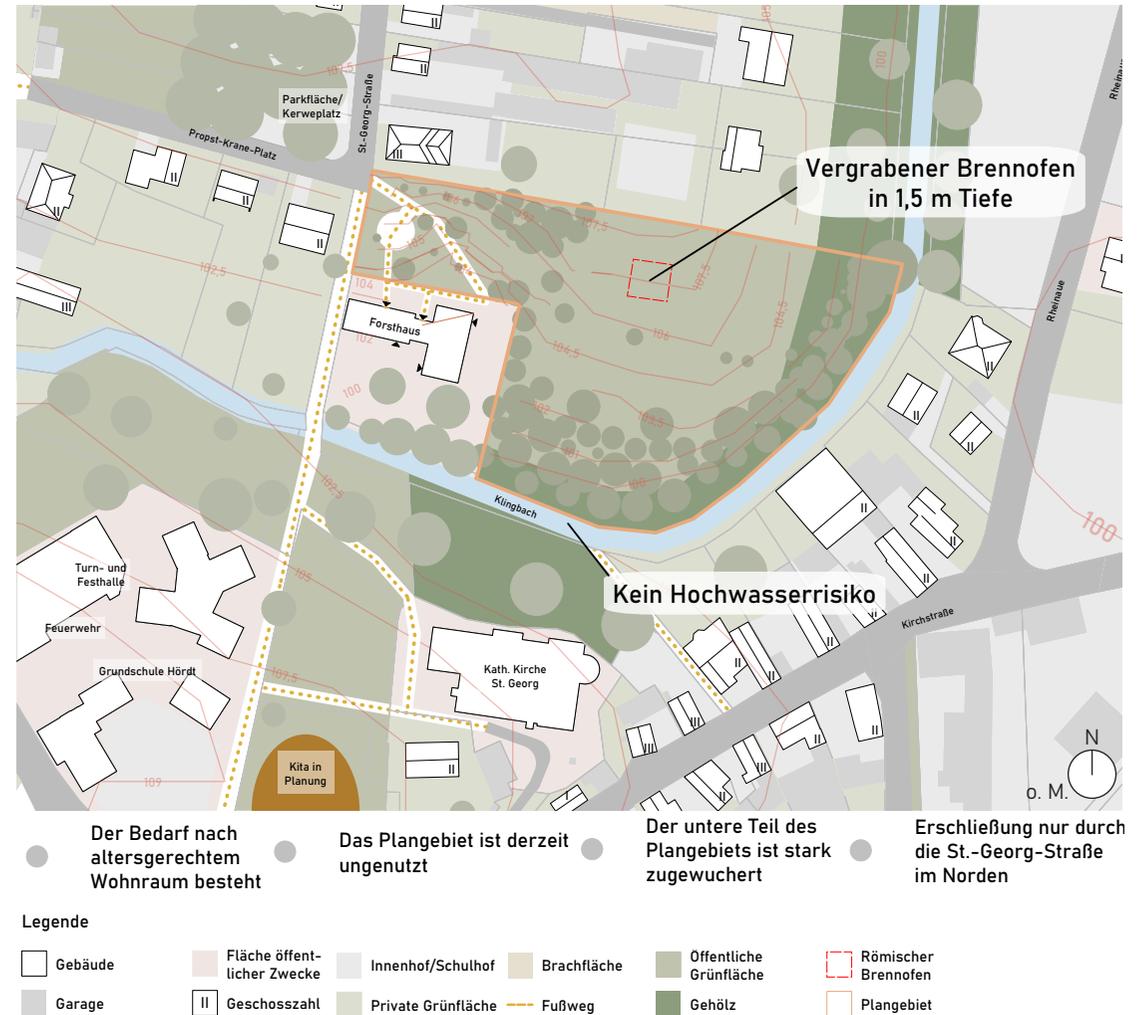


Abb. 42: Bestandskarte Hördt

wurden, kam heraus, dass in Hördt der Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum besteht, was sich auf der Planfläche eignen würde, da diese derzeit ungenutzt ist. Der südliche

und östliche Randbereich der Fläche ist zurzeit stark zugewuchert, sodass eine vollkommene Begehung dieser Bereiche im Rahmen einer Besichtigung nicht möglich ist.

Restriktionskarte

Die Restriktionskarte zeigt Einschränkungen und Anforderungen der Planungen für das Plangebiet. Dabei werden auch Problemfelder und Thematiken dargelegt, die bei der Planung zu beachten sind und diese erschweren könnten. Im Gegensatz zum Bestandsplan enthalten die Anmerkungen eine gewisse Wertung.

Aus der Restriktionskarte wird deutlich, dass die Erschließung durch die enge Zufahrt zum Plangebiet erschwert ist. Zudem kann das Plangebiet lediglich über die St.-Georg-Straße im Norden angefahren werden. Etwaige Planungen von Neunutzungen und Neubauten könnten hier zu einem signifikanten Anstieg des Verkehrsaufkommens führen. Zudem parken viele Bewohner trotz vorhandener Hofeinfahrten auf der Straße vor ihren Gebäuden, was zu einer Verengung der Fahrbahn führt.

Der vergrabene Brennofen aus der Römerzeit in 1,5 m Tiefe schränkt die Bebauung in diesem Gebiet ein, da dieser Bereich von einer Gebäudebebauung freizuhalten ist. Zusätzlich ist im Norden des Grundstücks eine Abstandsfläche von drei Metern und zum Klingbach eine Abstandsfläche von zehn Metern einzuhalten, in der nicht gebaut werden darf.

Da sich derzeit schon Anwohner in der Nähe des Bürgerzentrums „Altes Forsthaus“ über Lärm beschwert haben, besteht auch hier das Risiko zukünftiger Lärmkonflikte zwischen dem Bürgerzentrum und neuer Wohneinheiten, sofern das Plangebiet für Wohnnutzungen entwickelt wird.

Eine extreme Einschränkung der Nutzbarkeit des zu beplanenden Bereichs ist die Topografie, da das Plangebiet in Richtung des Klingbachs stark abfällig ist. Vor allem in der Nähe des Klingbachs ist das

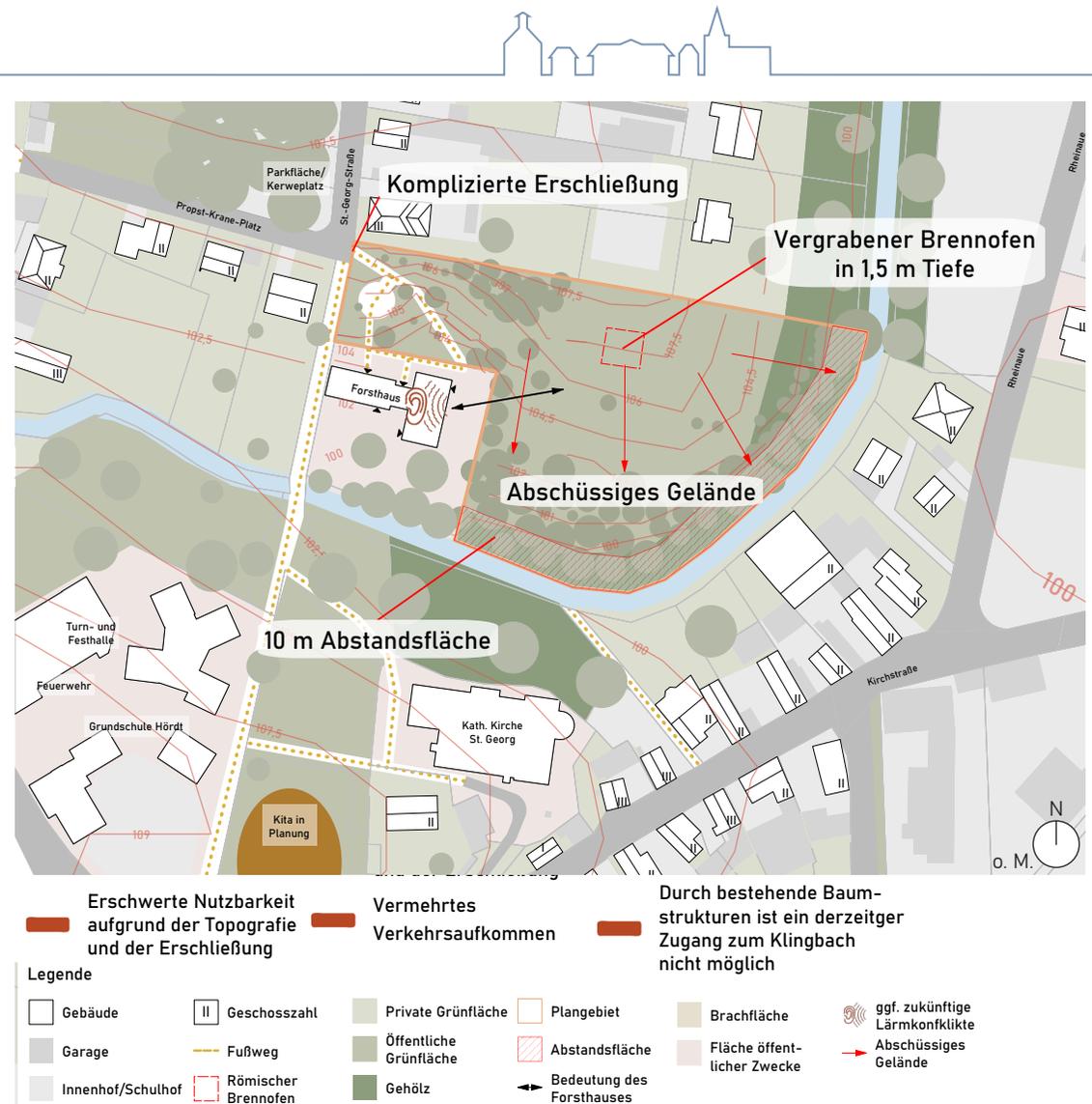
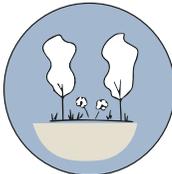
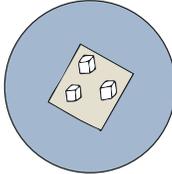
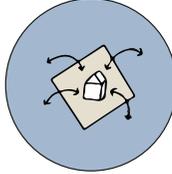


Abb. 43: Restriktionskarte Hördt

Gelände sehr abschüssig. Der stark zugewucherte Teil des Plangebiets erschwert die derzeitige Begehung des südlichen Bereichs des Plangebiets erheblich.

5.2. Planungsziele



Im Plangebiet entsteht eine Wohnform, die älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben ermöglicht und gleichzeitig Zugang zu Unterstützung und Dienstleistungen bietet.

Die älteren Bewohner des Plangebiets sind durch die umliegenden Einrichtungen aktiv in das Dorfleben eingebunden.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine geringe Autonutzung aus.

Im Plangebiet ist eine lockere Bebauung angedacht.

Ein hoher Grünanteil und die direkte Nähe zur Natur spielen eine wichtige Rolle bei der Planung.

Die Bebauung konzentriert sich aufgrund der topografischen Gegebenheiten im oberen Bereich des Plangebietes.

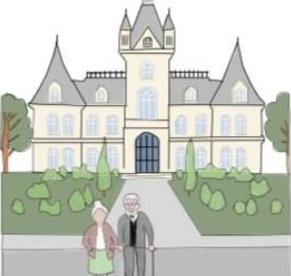
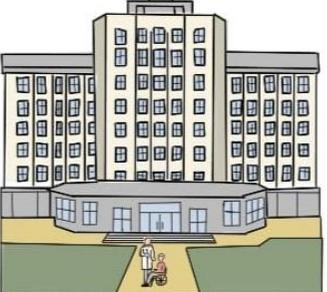
Der Klingbach ist über eine direkte Wegeverbindung entlang des Forsthauses als attraktiver Aufenthaltsort erreichbar.

5.3. Wohnformen im Alter

Viele Menschen möchten im Alter in ihrem vertrauten Zuhause bleiben, da sie sich dort am wohlsten fühlen. Mit zunehmendem Alter können jedoch körperliche Einschränkungen auftreten, die den Alltag erschweren. Um das Wohnen sicher und komfortabel zu gestalten, sind oft bauliche Anpassungen notwendig, wie barrierefreie Zugänge, Treppenlifte oder breitere Türen für Rollstühle. Neben diesen Maßnahmen spielt das Konzept des altersgerechten Wohnens eine wichtige Rolle.

Es gibt verschiedene Wohnkonzepte, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind. Diese Konzepte berücksichtigen nicht nur die physische Zugänglichkeit, sondern auch soziale und gesundheitliche Aspekte. Es wird unterschieden zwischen dem Wohnen in den eigenen vier Wänden, gemeinschaftlichen Wohnformen und betreuten Wohnformen. Das Leben in den eigenen vier Wänden bietet die vertraute Umgebung und die Möglichkeit, den Alltag selbstbestimmt zu gestalten. Gemeinschaftliche Wohnformen fördern den sozialen Austausch, während betreute Wohnformen Sicherheit und Unterstützung durch Fachpersonal bieten. Ziel dieser Konzepte ist es, älteren Menschen ein hohes Maß an Lebensqualität und ein selbstständiges, erfülltes Leben im Alter zu ermöglichen (pflege.de: 2024).



Wohnen in den eigenen vier Wänden	Gemeinschaftliche Wohnformen	Betreute Wohnformen
 <p data-bbox="958 794 1211 826">Wohnen für Hilfe</p>	 <p data-bbox="1384 794 1576 826">Senioren-WG</p>	 <p data-bbox="1749 794 2002 826">Seniorenresidenz</p>
 <p data-bbox="958 1262 1211 1326">Zu Hause wohnen bleiben</p>	 <p data-bbox="1346 1262 1621 1326">Mehrgenerationenhaus</p>	 <p data-bbox="1800 1262 1966 1294">Pflegeheim</p>

Zu Hause wohnen bleiben	Wohnen für Hilfe	Senioren-WG	Mehrgenerationenhaus	Seniorenheim - Seniorenresidenz
<p>Der Senior bleibt in seiner angestammten Wohnung und passt diese bei Bedarf altersgerecht an (z.B. Umbau für Barrierefreiheit).</p>	<p>Ältere Menschen stellen eine Wohnung zur Verfügung und erhalten dafür Hilfe im Haushalt und Unterstützung von jüngeren Mitbewohnern.</p>	<p>Mehrere Senioren wohnen gemeinschaftlich in einer Wohnung zusammen und organisieren Haushalt und Betreuung selbst oder mit ambulanter Hilfe.</p>	<p>Menschen verschiedener Generationen wohnen gemeinschaftlich in einem Haus/einer Anlage zusammen und unterstützen sich gegenseitig.</p>	<p>Vollstationäre Einrichtung mit (gehobenen) Apartments und umfassenden Betreuungs- und Pflegeleistungen. Seniorenresidenz luxuriöser als Seniorenheim.</p>
<p>Vorteile</p>	<p>Vorteile</p>	<p>Vorteile</p>	<p>Vorteile</p>	<p>Vorteile</p>
<ul style="list-style-type: none"> + Vertraute Umgebung + Hohe Selbstständigkeit + Geringere Kosten als Heim (je nach Anpassungsbedarf) 	<ul style="list-style-type: none"> + Vertraute Umgebung + Gegenseitige Unterstützung + Geringere Kosten als Heim 	<ul style="list-style-type: none"> + Gemeinschaft und soziale Kontakte + Hohe Selbstständigkeit + Geringere Kosten als Heim 	<ul style="list-style-type: none"> + Gegenseitige Unterstützung + Kontakte zu anderen Generationen + Oft barrierefrei und altersgerecht 	<ul style="list-style-type: none"> + Rundum-Versorgung + Gemeinschaftsräume und Freizeitangebote + Barrierefreiheit
<p>Nachteile</p>	<p>Nachteile</p>	<p>Nachteile</p>	<p>Nachteile</p>	<p>Nachteile</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Möglicherweise nicht barrierefrei - Soziale Isolation, Einsamkeit im Alter - Abhängigkeit von Angehörigen oder ambulanter Pflege 	<ul style="list-style-type: none"> - Möglicherweise nicht barrierefrei - Weniger Privatsphäre - Rechtliche und finanzielle Regelung komplex 	<ul style="list-style-type: none"> - Weniger Privatsphäre - Selbstorganisation nötig - Nicht überall verfügbar 	<ul style="list-style-type: none"> + Geringere Kosten als Heim - Weniger Privatsphäre - Selbstorganisation nötig 	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr hohe Kosten - Wenig Privatsphäre - Verlust der Selbstständigkeit - Nicht überall verfügbar
<p>Quelle: pflege.de: 2024</p>				



Das Betreute Wohnen für ältere Menschen ist eine Wohnform, die speziell darauf ausgelegt ist, den vielfältigen Bedürfnissen von Senioren gerecht zu werden. Dabei ziehen die Senioren in eine gut ausgestattete Wohnanlage, die barrierearme und seniorenge-rechte Wohnungen bietet. Diese Wohnungen sind so konzipiert, dass sie die alltäglichen Anforderungen älterer Menschen berücksichtigen und ihnen ein sicheres, komfortables Wohnen ermöglichen. Jeder Bewohner lebt beim Betreuten Wohnen in seiner eigenen, unabhängigen Wohnung, wodurch ein hohes Maß an Privatsphäre und Selbstständigkeit bewahrt bleibt. Gleichzeitig steht den Bewohnern jederzeit Hilfe und Unterstützung zur Verfügung, sodass sie sich im Notfall auf eine schnelle und zuverlässige Betreuung verlassen können. Dabei wird besonders darauf geachtet, dass die Wohnräume funktional und gleichzeitig gemütlich gestaltet sind, um eine wohnliche Atmosphäre zu schaffen, die den Alltag der Senioren bereichert. Zusätzlich zu dieser grundlegenden Unterstützung werden den Bewohnern eine Vielzahl von Dienstleistungen angeboten, die den Alltag erleichtern und zur Lebensqualität beitragen. Dazu zählen beispielsweise Wäschehilfen, die den Senioren die Hausarbeit erleichtern, oder Hausnotrufsysteme, die im Ernstfall schnelle Hilfe gewährleisten. Ebenfalls gibt es häufig das Angebot eines mobilen Pflegedienstes, der die Bewohner in ihrer Wohnung besucht und bei der Pflege unterstützt. Darüber hinaus werden oft auch Einkaufshilfen oder Transportdienste angeboten, um die Mobilität und Selbstständigkeit der Senioren weiter zu fördern.

Besonders hervorzuheben ist das soziale Angebot im Betreuten Wohnen: Durch ein vielfältiges Programm an Gemeinschaftsaktivitäten, wie gemeinsame Mahlzeiten, kulturelle Veranstaltungen oder sportliche Aktivitäten, vereint diese Wohnform die Vorteile des Alleinlebens mit den Vorzügen einer aktiven (Wohn-)Gemeinschaft. So können die Bewohner nicht nur ihre Unabhängigkeit bewahren, sondern auch soziale Kontakte pflegen und sich aktiv in die Gemeinschaft einbringen. Dies trägt wesentlich dazu bei, Vereinsamung im Alter vorzubeugen und das Wohlbefinden der Senioren nachhaltig zu verbessern (pflege.de: 2024).



Betreutes Wohnen

Senioren leben in einer eigenen Wohnung innerhalb einer Anlage und können bei Bedarf Dienstleistungen wie Reinigung, Essen auf Rädern etc. dazubuchen.

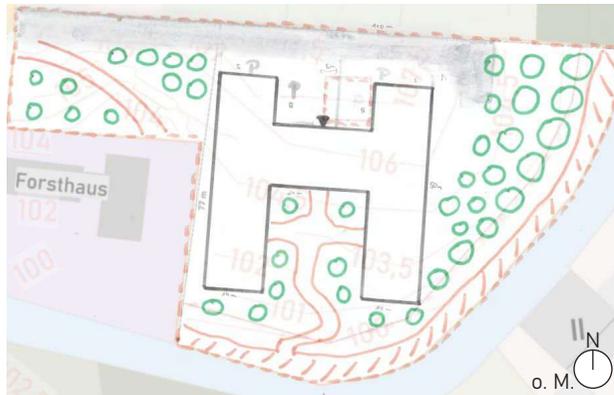
Vorteile

- + Eigene Wohnung mit Privatsphäre
- + Barrierefreiheit und altersgerechte Ausstattung
- + Gemeinschaftsräume und Freizeitangebote
- + Betreuung und Pflege bei Bedarf buchbar

Nachteile

- Höhere Kosten als zu Hause
- Schwer Platz zu bekommen

5.4. Entwurfswerkstatt



Variante 1 - Großform Gebäudekomplex

Geschossigkeit	II
Wohneinheiten (WE)	35 - 40
Gebäudegrundfläche	1745 m ²
Stellplatzbedarf (Stellplatzschlüssel 0,5 je WE)	20

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

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 zu sammeln. Die Ergebnisse und Erfahrungen der Werkstatt wurden detailliert und zusammengefasst aufgearbeitet. Die unterschiedlichen Varianten zeigen verschiedene Ansätze im Umgang mit dem Plangebiet und



Variante 2 - Terrassenform

Geschossigkeit	II
Wohneinheiten (WE)	15+12 (insg. 27)
Gebäudegrundfläche	567 m ² / 4x189 m ² (insg. ca. 1332 m ²)
Stellplatzbedarf (Stellplatzschlüssel 1,5 je WE Reihenhäuser; 0,5 je WE betreutes Wohnen)	26

Stärken	Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Effiziente Variante für Grundstücke an Hängen ➤ Eindruck des selbstständigen Wohnens in kleinen Gebäuden ➤ Möglichst viele Bewohner auf kleinem Raum 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Weniger Menschen in Quadratmeter ➤ Kein Sonnenlicht in einigen Bereichen

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 die Bebauungsform auf dem Gelände neben dem Forsthaus aufgrund der Topografie nicht umsetzbar ist. Daher muss im oberen Bereich auf eine konzentrierte, kleinteiligere Bebauung zurückgegriffen werden. **Variante 2** stellt eine Terrassenform dar. Hier-



Variante 3 - Gebäudegruppe

Geschossigkeit	II
Wohneinheiten (WE)	18+8 (insg. 26)
Gebäudegrundfläche	675 m ² & 375 m ² (insg. ca. 1050 m ²)
Stellplatzbedarf (Stellplatzschlüssel 0,5 je WE)	13

Stärken	Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Begegnungszonen ➤ Geringe Flächenanspruchnahme 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Einschränkung der Privatsphäre der Bewohner durch offene Hofstruktur ➤ Ggf. steigende Lärmquelle durch offenen Innenhof

aus ergibt sich, dass eine größere Baustruktur mit kleinteiliger Bebauung gemischt werden kann, wobei die Topografie zu berücksichtigen ist. 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 lässt sich auf die beiden Entwurfsvarianten überleiten.



Abb. 48: Fotos - Eindrücke aus der Entwurfswerkstatt

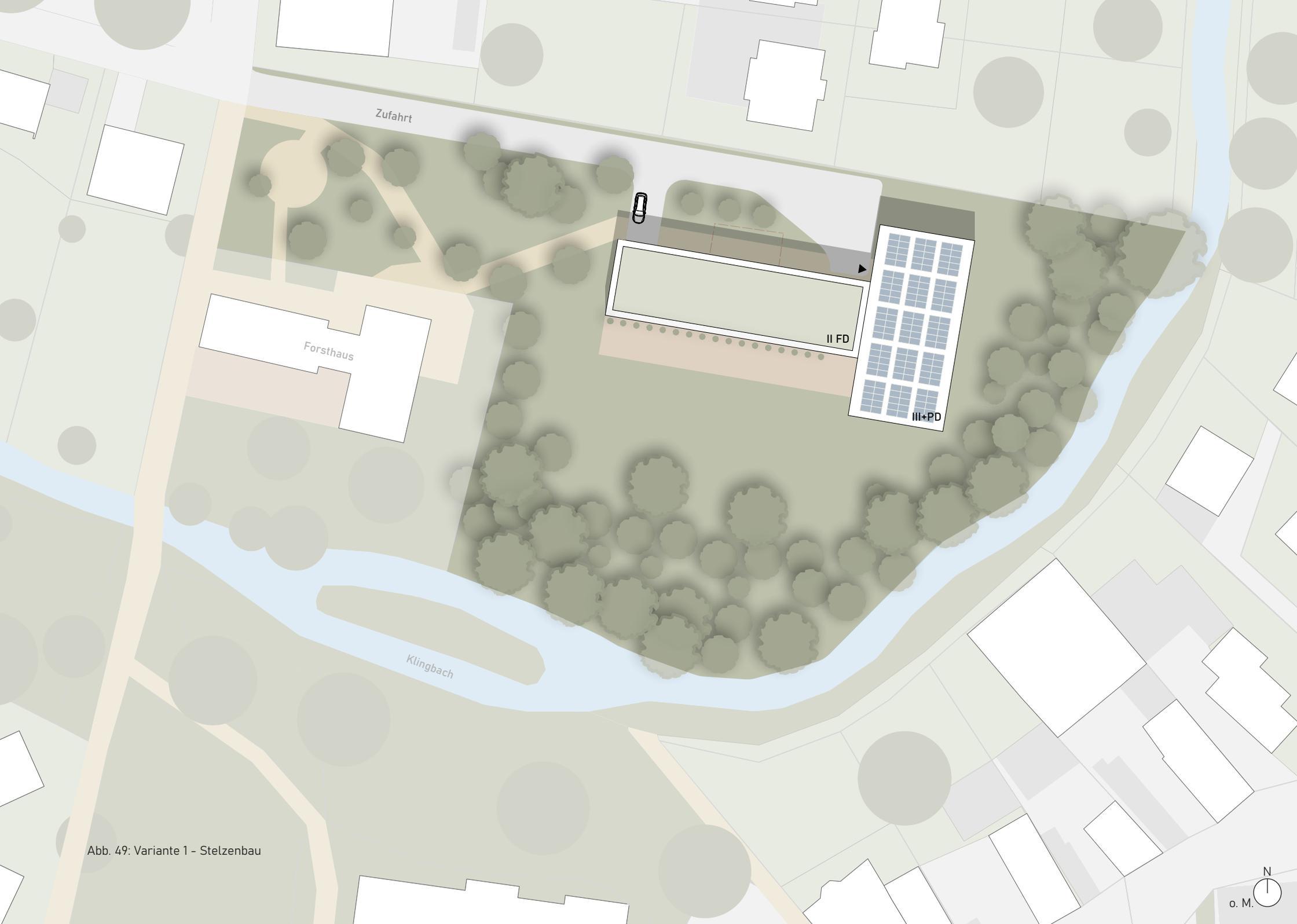


Abb. 49: Variante 1 - Stelzenbau

5.5. Variante 1 - Stelzenbau

Inspiziert durch die Entwurfswerkstatt sowie die Berücksichtigung der harten und weichen Faktoren und Restriktionen der Analyse stellt Variante 1 einen Stelzenbau dar, der auf die besonderen Gegebenheiten des Plangebiets eingeht. Der linke Gebäudeteil wird durch eine Aufständigung realisiert, während der rechte Gebäudeteil teilweise in das Gelände eingesenkt wird. Diese Bauweise ermöglicht eine optimale Integration des Brennofens, der aufgrund baurechtlicher Vorgaben nicht überbaut werden darf, sowie der anspruchsvollen Topografie des Gebiets. Der Stelzenbau schafft außerdem die Möglichkeit, Parkflächen über dem Brennofen einzurichten, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln, was zur Schonung der Natur beiträgt. Der zweistöckige linke Gebäudeteil wird durch ein begrüntes Flachdach ergänzt, das zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt und gleichzeitig die visuelle Integration in die Umgebung fördert. Der dreistöckige rechte Gebäudeteil wird hingegen mit einem Pultdach versehen, auf dem Photovoltaikanlagen installiert sind, um eine nachhaltige Energieversorgung des Komplexes sicherzustellen. Innerhalb des Gebäudekomplexes sind auf einer Grundfläche von 930 Quadratmetern insgesamt siebzehn Wohneinheiten geplant, die zwischen 48 und 90 Quadratmeter groß sind. Diese Wohnungen bieten eigenständiges Wohnen und werden durch Gemeinschaftsräume ergänzt. Eine direkte Wegeverbindung zum benachbarten Forsthaus schafft zudem einen einfachen Zugang zum Klingbach, was die Attraktivität der Lage weiter erhöht. Im Außenbereich des Stelzenbaus ist eine Terrasse integriert, die als gemeinschaftlicher Aufenthaltsort in der Natur

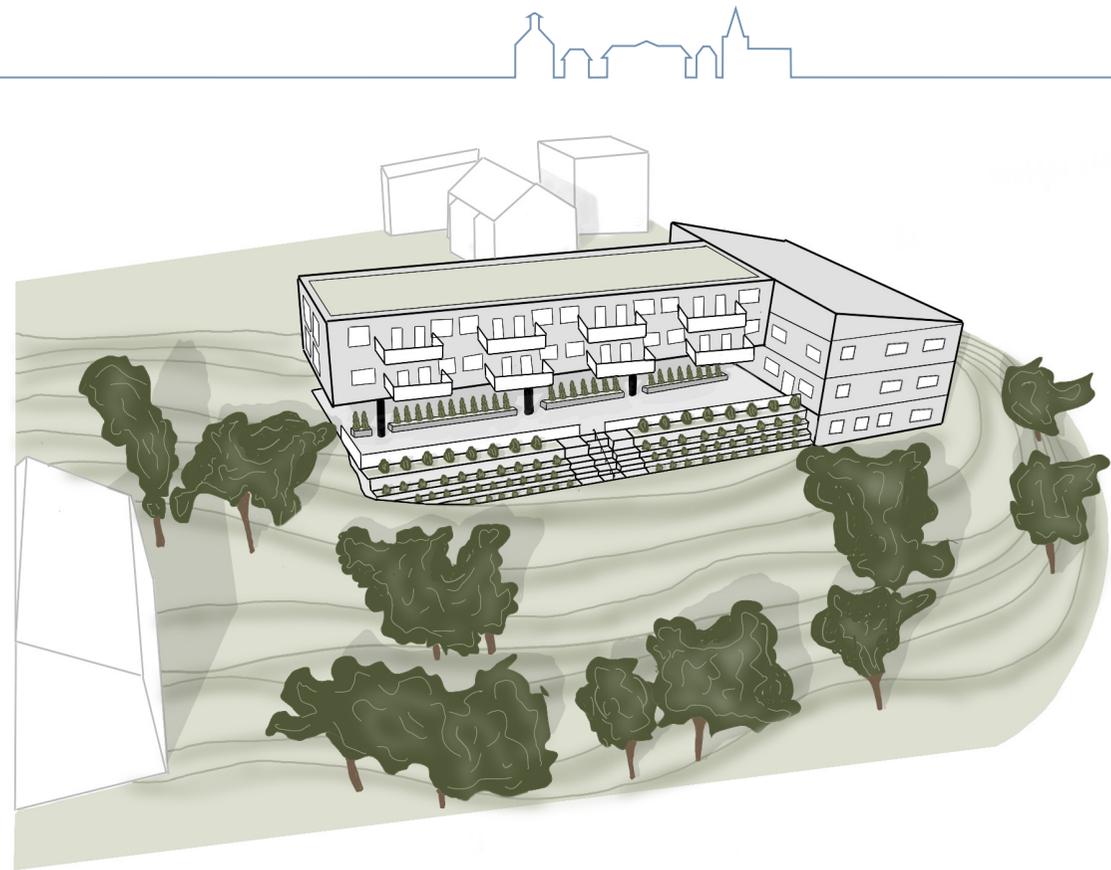


Abb. 49: Perspektivische Darstellung Stelzenbau

dient. Der untere Bereich des Plangebiets wird durch Treppenstufen mit einer Sitzanlage zugänglich gemacht, wodurch die Topografie geschickt genutzt wird, ohne den natürlichen Charakter der Umgebung zu beeinträchtigen. Der untere Teil des Gebiets bleibt von Bebauung freigehalten, sodass der Grünzug entlang des Klingbachs erhalten bleibt. Dies gewährleistet nicht nur den Schutz der bestehenden

Flora und Fauna, sondern auch eine naturnahe Gestaltung des Areals. Zusammenfassend bietet diese bauliche Lösung eine effiziente Nutzung des Plangebiets, indem sie auf die spezifischen Anforderungen eingeht und gleichzeitig den ökologischen und sozialen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner gerecht wird.

Grundrisse

UG

Das in den Boden eingelassene Untergeschoss des rechten Gebäudeteils bietet Platz für zwei 63 Quadratmeter große Wohnungen, jeweils mit Schlafzimmer, Badezimmer und einem geräumigen Wohnbereich mit offener Küche. Zusätzlich gibt es eine Werkstatt für Bewohner, eine Abstellkammer für saisonale Gegenstände und einen Heizungsraum. Der Wäscheraum mit kleinem Büro bietet einen Wäscheservice an, passend zum Konzept des betreuten Wohnens. Beide Wohnungen verfügen zudem über einen Balkon.

EG

Das Erdgeschoss ist ebenerdig vom Parkplatz und der Straße aus zugänglich. Neben zwei 70 Quadratmeter großen Wohnungen befinden sich hier Gemeinschaftsräume mit Sitzecken, einer Küche, Toiletten sowie zwei Büros für Angestellte oder Pflegekräfte des Wohngebäudes. Die Gemeinschaftsräume bieten ausreichend Platz für soziale Aktivitäten und gemeinsame Mahlzeiten. Die beiden Wohnungen verfügen über ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, einen Wohnbereich und ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer. Die östlich gelegenen Bereiche sind mit Balkonen ausgestattet. Im ebenerdigen Erdgeschoss des linken Gebäudeteils befindet sich ein Parkplatz mit 14 Stellplätzen, darunter zwei Behindertenparkplätze und vier reservierte Parkplätze für das Personal.

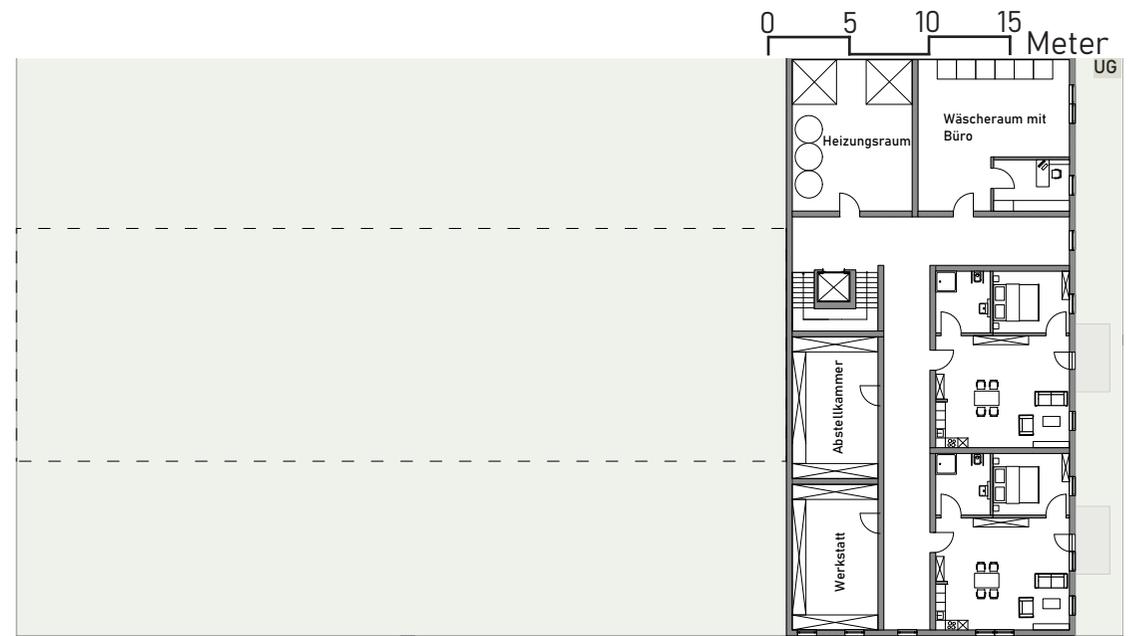


Abb. 51: Grundriss UG (V1 Stelzenbau)

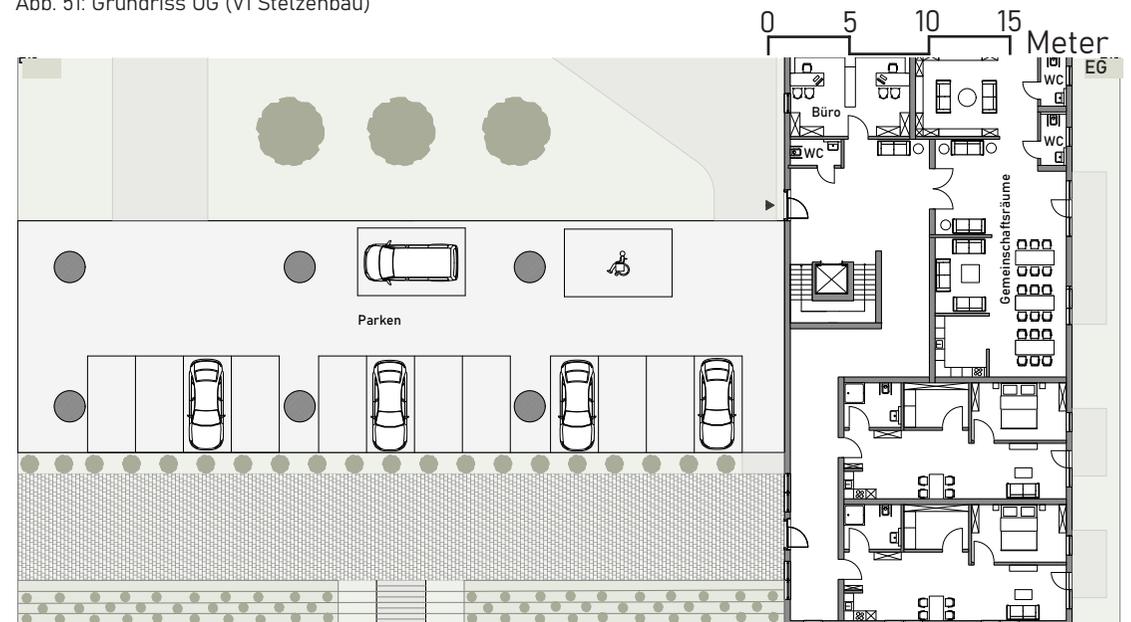


Abb. 52: Grundriss EG (V1 Stelzenbau)



1.OG

Im 1. Obergeschoss befinden sich ausschließlich Wohneinheiten. Die fünf Wohnungen im rechten Gebäudeteil, mit Größen zwischen 47 und 70 m², bieten ausreichend Platz für Einzelpersonen oder Paare. Ein Aufzug sorgt für Barrierefreiheit. Die kleineren Wohnungen verfügen über ein Schlafzimmer, eine Küche, einen Wohnbereich und ein Badezimmer. Die größeren Wohnungen bieten einen geräumigeren Wohnbereich und einen zusätzlichen Raum. Die östlichen Wohnungen haben einen Balkon. Im linken Gebäudeteil befinden sich vier 90 m² große Wohnungen, die über einen innenliegenden Laubengang erschlossen sind. Diese komplett ausgestatteten Wohnungen mit Balkon und Blick auf den Klingbach bieten ausreichend Platz für ältere Ehepaare.

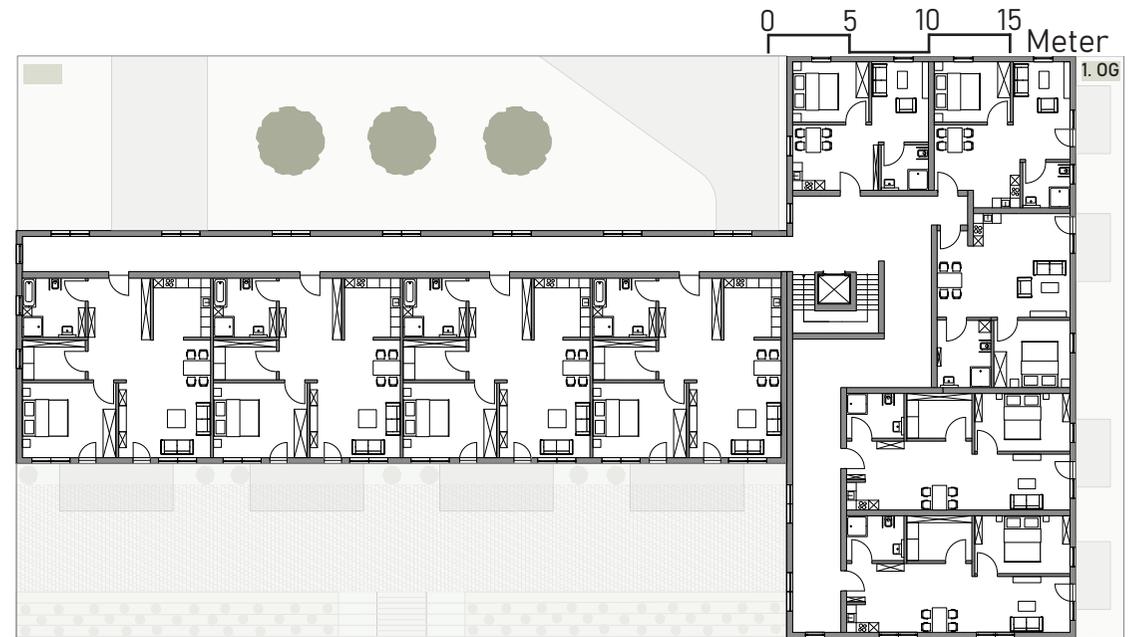


Abb. 53: Grundriss 1. OG (V1 Stelzenbau)

2.OG

Der Grundriss des 2. Obergeschosses im linken Gebäudeteil ist identisch mit dem des 1. Obergeschosses. Jede Wohnung verfügt über ein großzügiges Badezimmer mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum, ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon sowie eine geräumige Küche mit Sitznische. Zudem bietet das Wohnzimmer, das ebenfalls Zugang zum Balkon hat, eine gemütliche Sitzecke. Der Balkon ermöglicht einen Blick auf den Klingbach, die Kirche und die umliegende Natur von Hördt. Der rechte Gebäudeteil wird durch ein Pultdach abgeschlossen, das mit Photovoltaikanlagen ausgestattet wird, um den Gebäudekomplex mit umweltfreundlichem Strom zu versorgen und die Nachhaltigkeit des Projekts zu betonen.

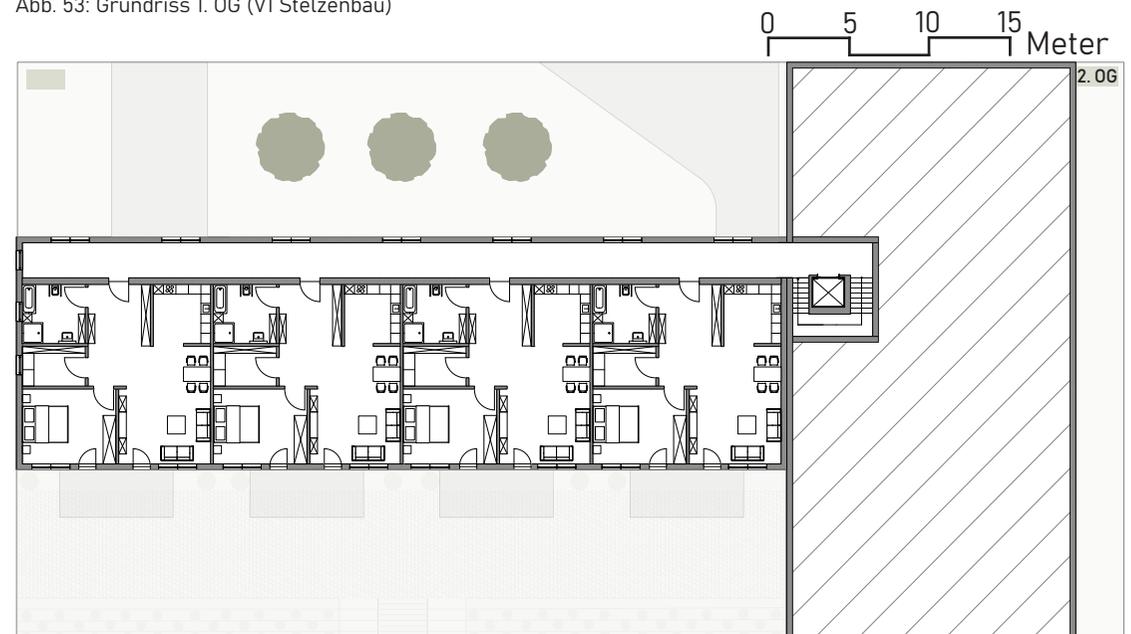


Abb. 54: Grundriss 2. OG (V1 Stelzenbau)

Schnitt und Modell

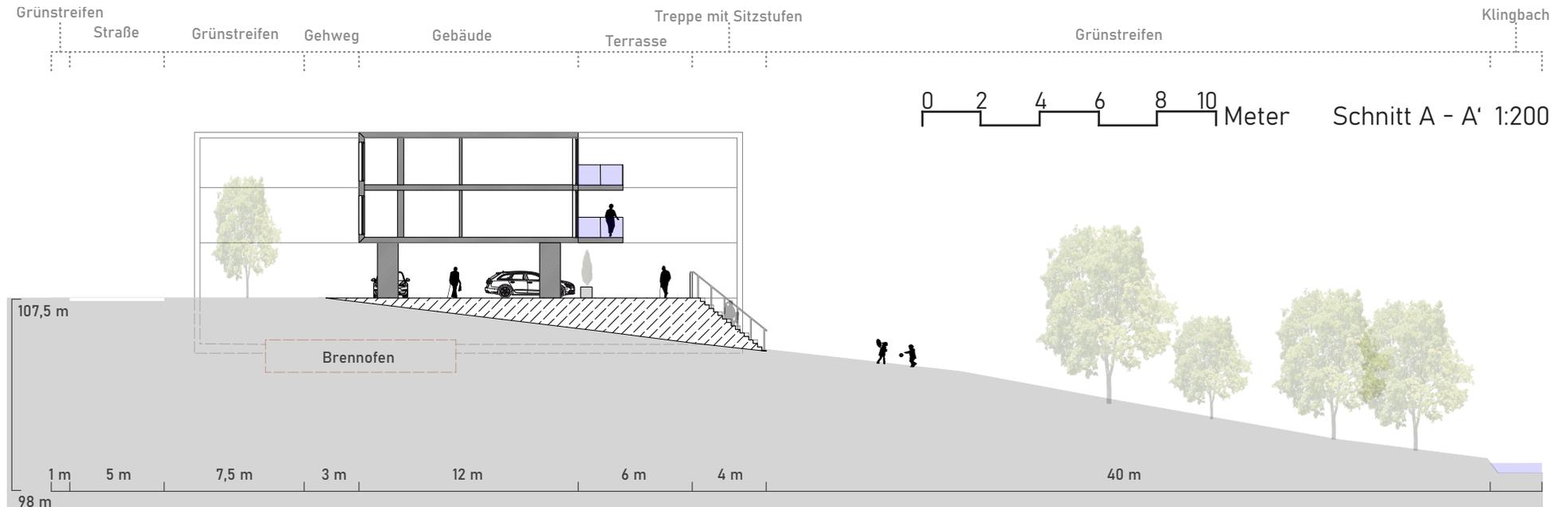


Abb. 55: Schnitt der Variante 1 - Stelzenbau

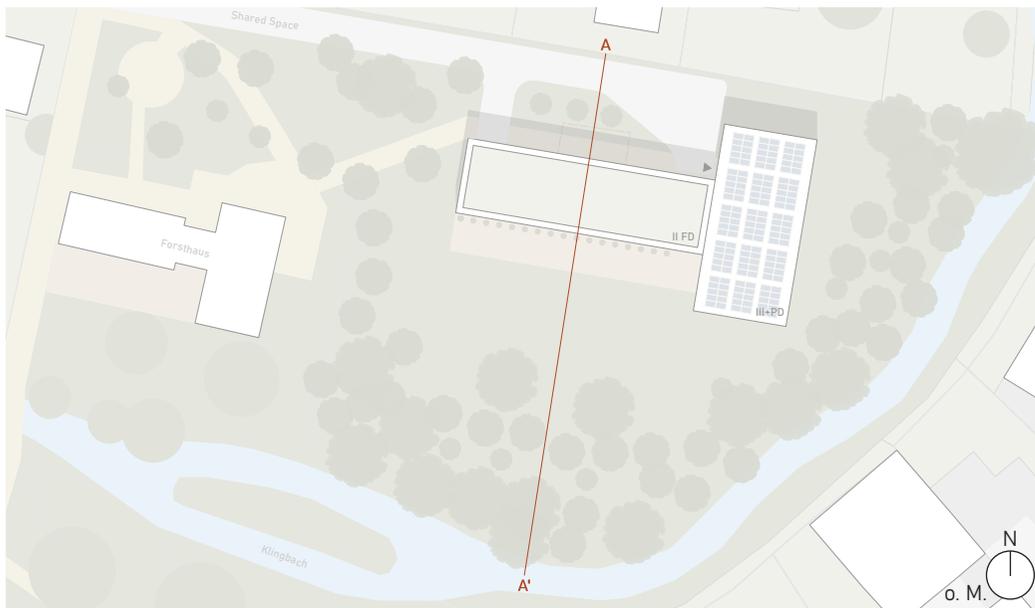


Abb. 56: Schematische Verortung des Schnitts V1

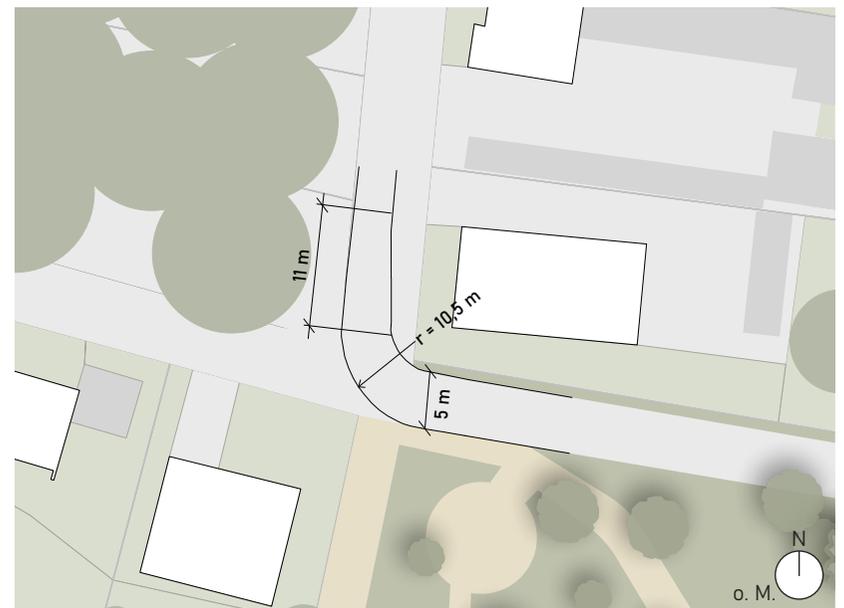


Abb. 57: Detail Schleppkurve V1

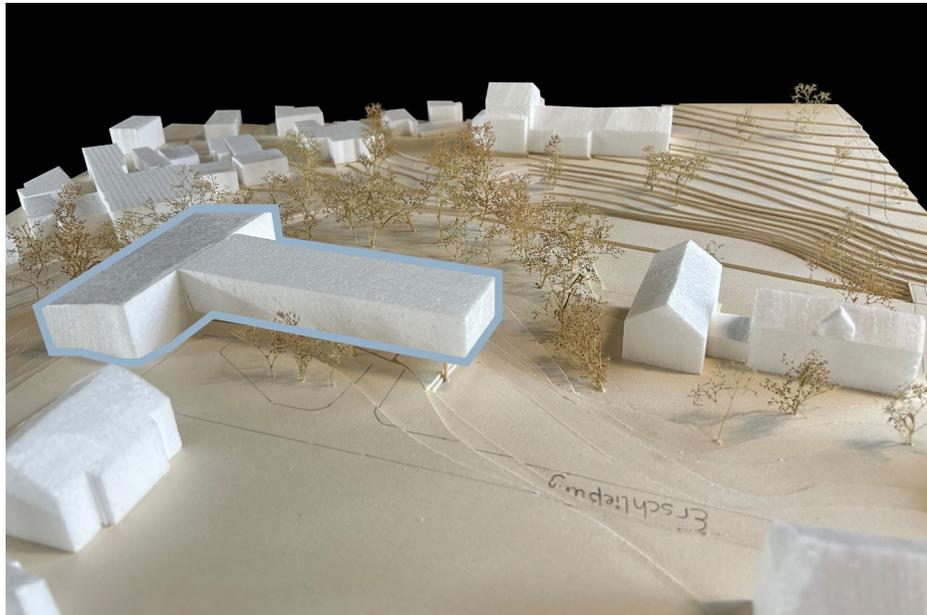


Abb. 58: Modell Nord-Süd Blick (V1 Stelzenbau)

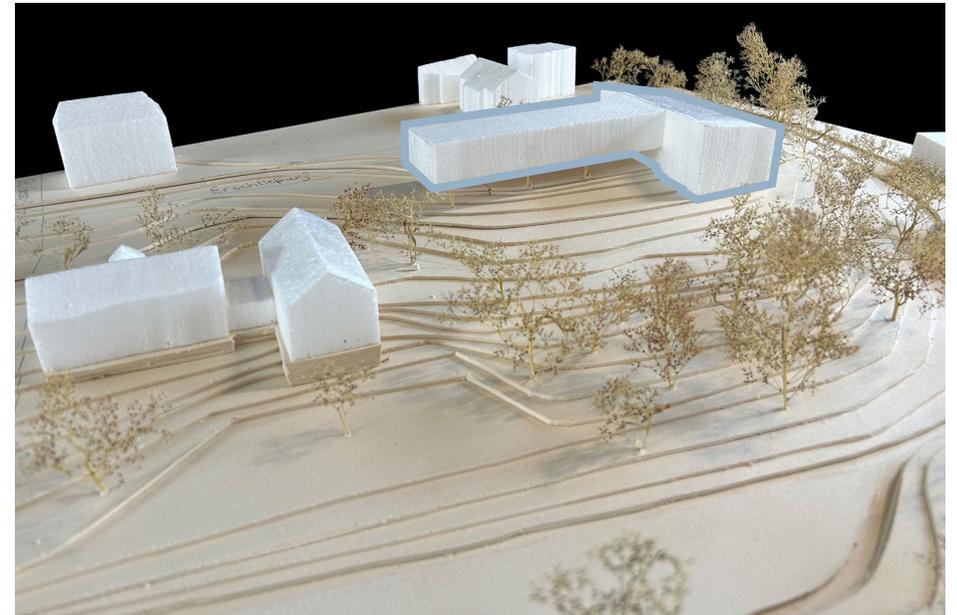


Abb. 59: Modell Süd-Nord Blick (V1 Stelzenbau)

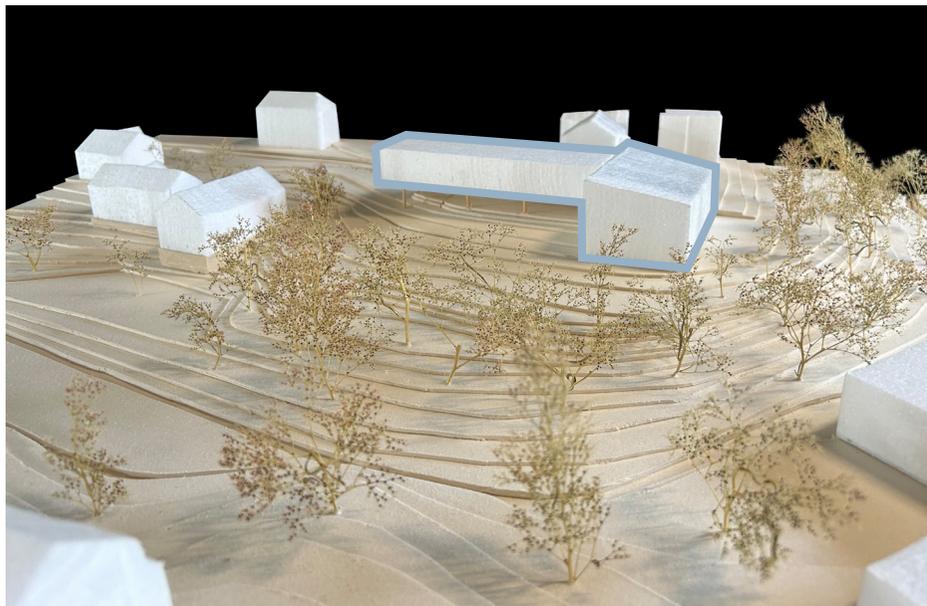


Abb. 60: Modell Ost-West Blick (V1 Stelzenbau)

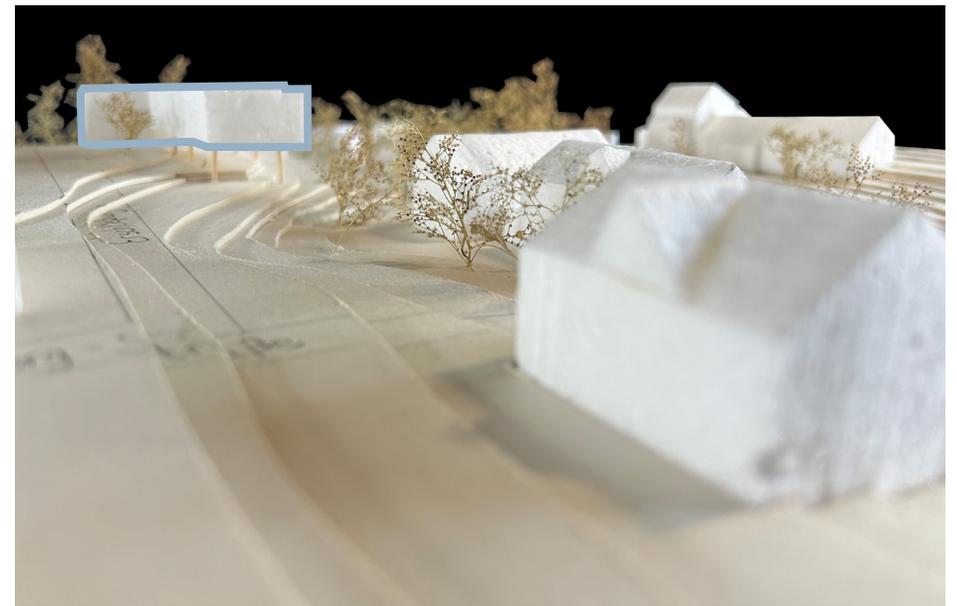


Abb. 61: Modell West-Ost Blick (V1 Stelzenbau)



Abb. 62: Variante 2 - Mischbauweise

5.6. Variante 2 - Mischbauweise

Die Variante der Mischbauweise zeichnet sich durch eine Mischung aus einer individuellen Wohnform in kleinen Bungalows sowie einem Gemeinschaftswohnen im Hauptgebäude aus. In eingeschossigen Gebäuden mit 60 m² ist eigenständiges Wohnen für alleinstehende Senioren oder Ehepaare möglich und bietet zahlreiche Vorteile (Quelle: Landstiftung Landleben 2024).

So ist ein Vorteil kleinerer Gebäude im Vergleich zu großen Gebäuden, dass Haushaltskosten, wie Heizen, deutlich kostengünstiger sind. Die finanzielle Entlastung kann vor allem im Alter spürbar sein. Da die Bungalows ebenerdig sind, sind hier keine Treppen vorhanden, die die Gefahr von Stürzen erhöhen. Die Gebäude sind barrierefrei gestaltet, sodass sie von älteren und mobilitätseingeschränkten Personen problemlos genutzt werden können. Soziale Interaktionen werden durch den dörflichen Charakter mittels Begegnungszonen zwischen den Bungalows sowie durch Gemeinschaftsräume im Hauptgebäude und der Terrasse belebt.

Eine knapp 23 m² große Terrasse an jedem Bungalow bietet einen individuellen Außenbereich, auf dem die Bewohner in Ruhe entspannen können. Eine Böschung ermöglicht den Zugang zum südlichen Bereich des Plangebiets. Parkplätze befinden sich einerseits zu Beginn der Zufahrt und am Wendehammer auf Rasengittersteinen, sodass Bewohner, die noch mit dem Auto unterwegs sind, keine langen Wege zwischen Parkmöglichkeit und Wohnhaus zurücklegen müssen.

Das Hauptgebäude ist in drei Geschosse eingeteilt, die verschiedene Funktionen übernehmen und in dem Gemeinschaftsräume sowie altersge-

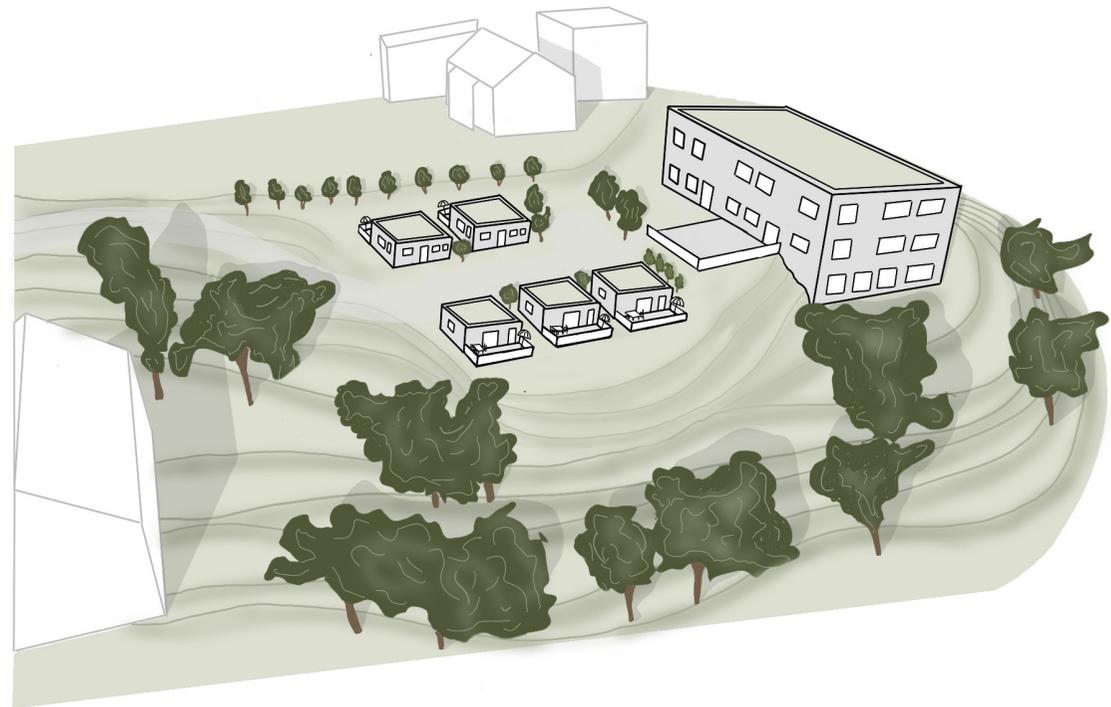


Abb. 63: Perspektivische Darstellung Mischbauweise

rechtes Wohnen gefördert wird. Eine Außenterrasse bietet die Möglichkeit, die Gemeinschaftsräume bei gutem Wetter ins Freie zu verlagern. Durch Fahrradstellplätze am Rande der Außenterrasse wird die Anreise mit dem Fahrrad attraktiver.

Die Variante der Mischbauweise ermöglicht einen effizienten Umgang mit der Topografie und dem Brennofen. Mittels Aufschüttung wird der

nördliche Bereich des Plangebiets barrierefrei ebenerdig, sodass mobilitätseingeschränkte Personen mit keinen Treppen oder Steigungen zu rechnen haben. Die Zufahrt zum Gebiet ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, da so Gefahren minimiert werden.

Grundrisse

UG

Das unterste Geschoss des Hauptgebäudes bietet Platz für zwei 63 m² große Wohneinheiten mit einem Schlafzimmer, einem Bad sowie einem geräumigen Wohnbereich inklusive offener Küche. Auf diesem Geschoss ist zudem eine Werkstatt, in der die Bewohner ihre Zeit verbringen und Kleinigkeiten reparieren können, eine Abstellkammer, in der zum Beispiel Sonnenschirme über den Winter gelagert werden können, ein Heizungsraum, in dem die Zentralheizung steht, sowie ein Wäscheraum mit kleinem Büro vorhanden. Die zwei Wohnungen verfügen zudem jeweils über einen Balkon.

EG

Der Haupteingang des Gebäudes ist ebenerdig vom Parkplatz und der Straße zugänglich. Hier befinden sich neben zwei 70 m² Wohnungen zudem Gemeinschaftsräume mit 75 m² und einer Küche, Toiletten sowie zwei Büros, in denen Angestellte oder Pflegekräfte des Gemeinschaftswohngebäudes arbeiten können. Die Gemeinschaftsräume bieten genug Platz, damit Bewohner untereinander oder mit Angehörigen Zeit verbringen und Spiele spielen können. Durch die gemeinschaftliche Küche kann hier zudem gekocht oder gebacken werden. Die zwei Wohneinheiten auf dieser Etage sind 70 m² große Wohnungen mit Schlafzimmer, Küche, Bad, Wohnbereich und einem individuell nutzbaren Zimmer. Wie im obersten Geschoss auch, sind die östlich gelegenen Bereiche mit Balkonen ausgestattet.

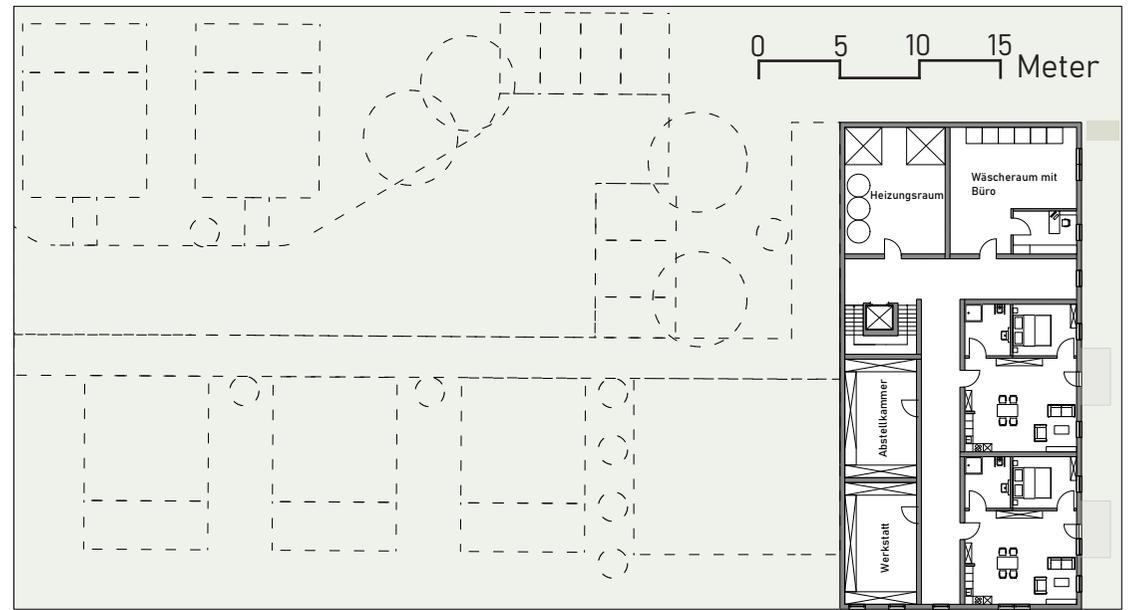


Abb. 64: Grundriss UG (V2 Mischbauweise)



Abb. 65: Grundriss EG (V2 Mischbauweise)



Bungalows:

Die Bungalowbebauung entsprechen kleinen Gebäuden (eigenständiges Wohnen). So ist es möglich, dass Menschen, die weiterhin allein oder mit ihrem Partner zusammenleben möchten, in gemütlichen, kleineren Häusern wohnen können, ohne in ein Mehrfamilienhaus ziehen zu müssen. Auf ca. 60 m² können sich auch Personen mit Rollstuhl problemlos bewegen. Die Bungalows verfügen jeweils über ein Schlafzimmer, ein Bad, eine Küche und einen geräumigen Wohnbereich mit ebenerdigem Zugang zur Terrasse. Durch den dörflichen Charakter zwischen den Bungalows und die Nähe zum Hauptgebäude sowie den Gemeinschaftsbereichen wird der soziale Zusammenhang gestärkt. Wie auch das Hauptgebäude, sind die Bungalows mit einem begrünten Flachdach ausgestattet.

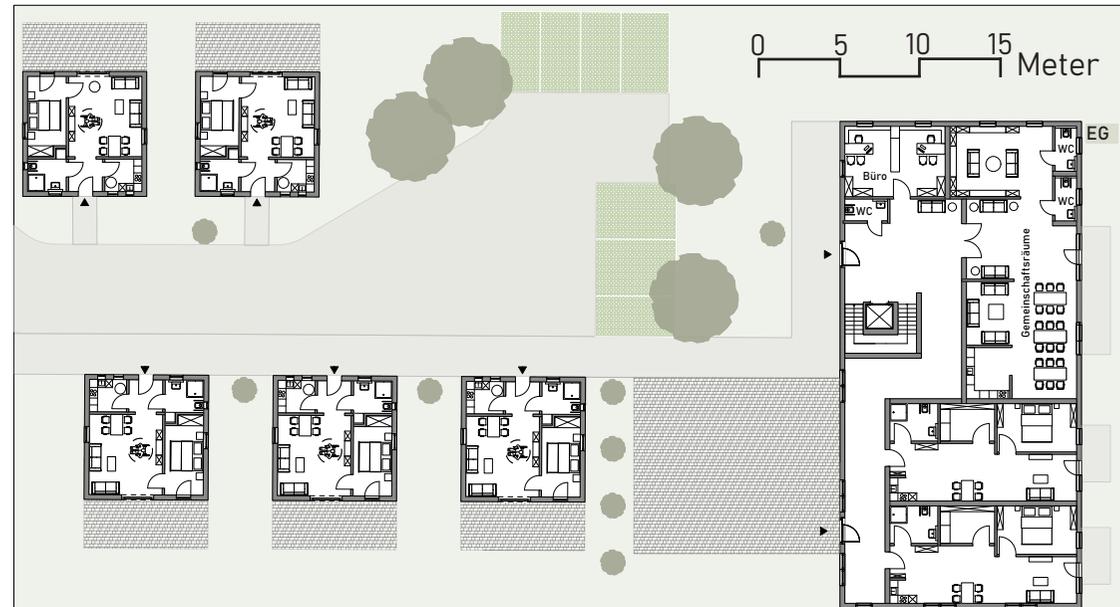


Abb. 66: Grundriss Bungalows (V2 Mischbauweise)

1.OG

Im obersten Geschoss des Hauptgebäudes befinden sich ausschließlich Wohneinheiten. Die fünf Wohnungen sind zwischen 47 m² und 70 m² groß und bieten genug Platz, um Alleinstehende oder Paare unterzubringen. Über ein Treppenhaus im Flur kann das Stockwerk erreicht werden. Für einen barrierefreien Zugang zu den Geschossen ist zudem ein Aufzug vorhanden. Die kleineren Wohnungen sind mit einem Schlafzimmer, einer offenen Küche, einem Wohnbereich sowie einem Badezimmer ausgestattet. Die größeren Wohnungen bieten einen größeren Wohnbereich sowie einem weiteren Raum, der individuell genutzt werden kann. Die östlich gelegenen Wohnungen sind zudem mit einem Balkon ausgestattet.

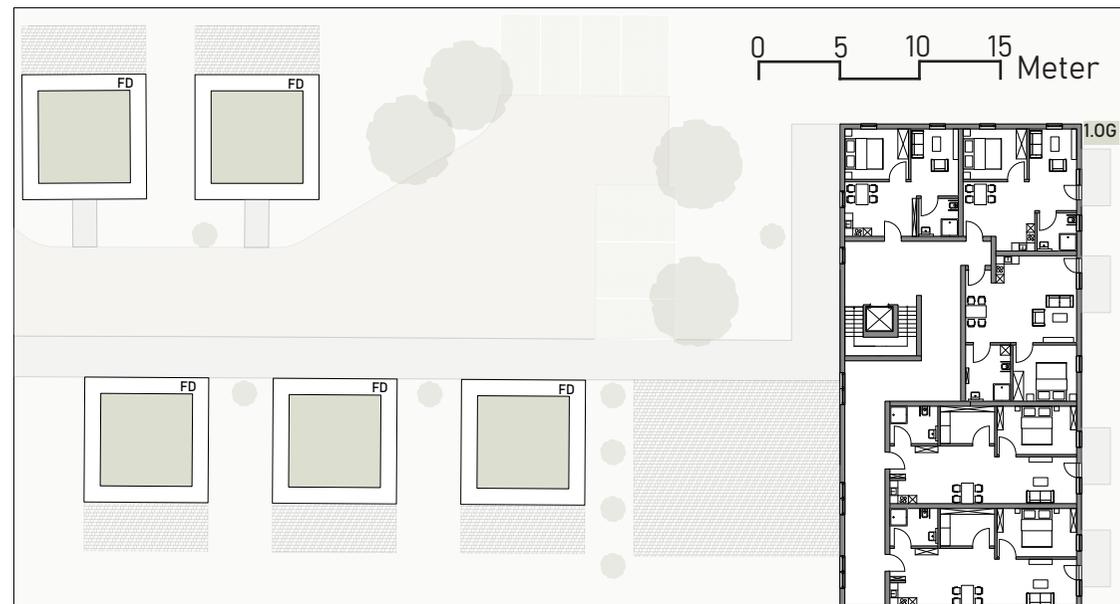


Abb. 67: Grundriss 1. OG (V2 Mischbauweise)

Schnitt und Modell

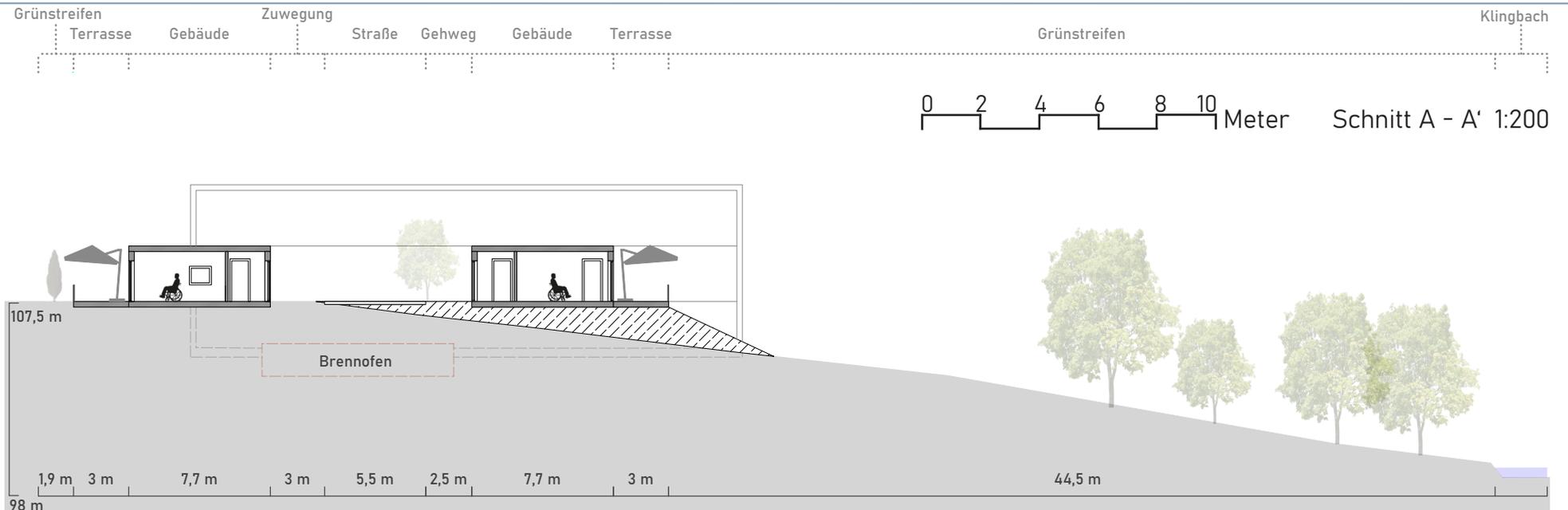


Abb. 68: Schnitt der Variante 2 - Mischbauweise

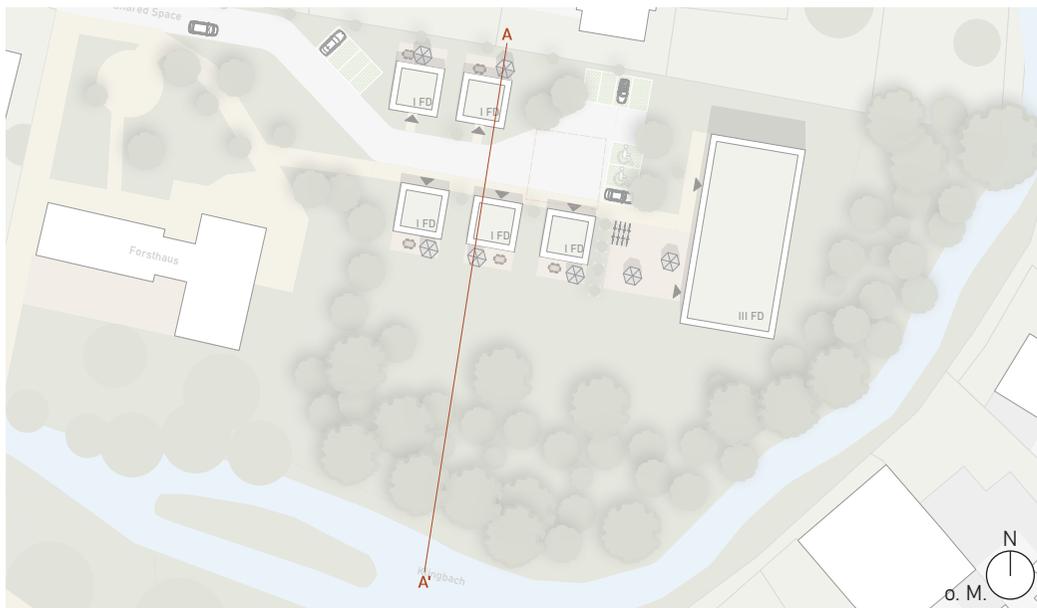


Abb. 69: Schematische Darstellung des Schnitts V2

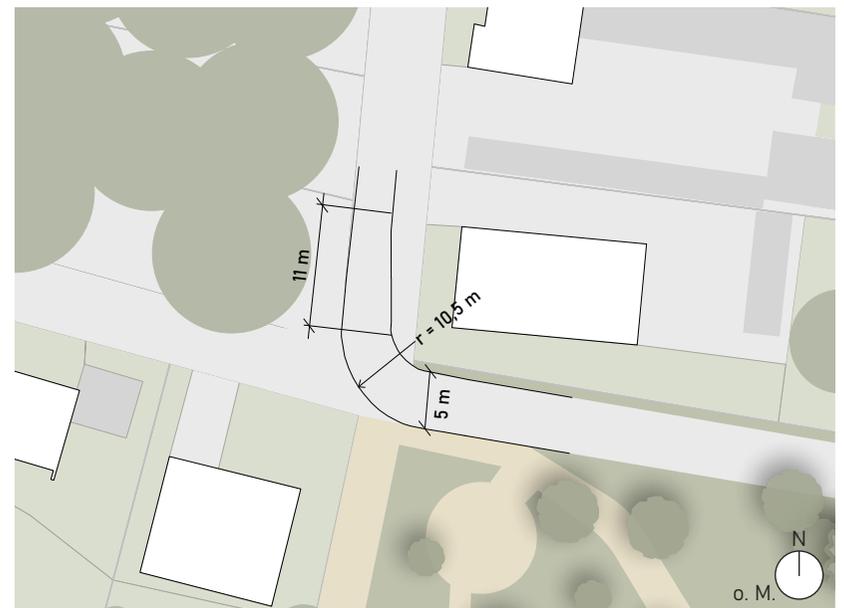


Abb. 70: Detail Schleppkurve V2

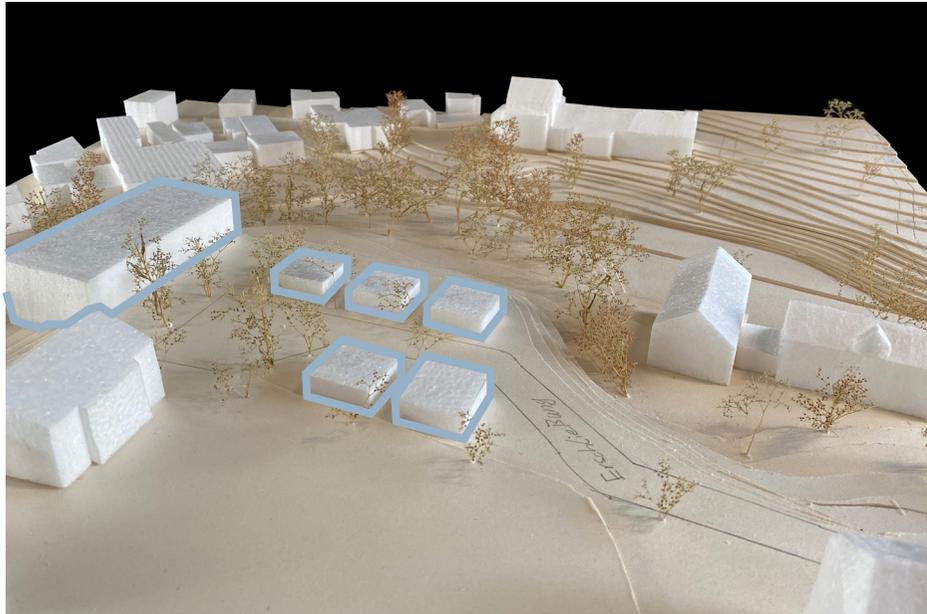


Abb. 71: Modell Nord-Süd Blick (V2 Mischbauweise)

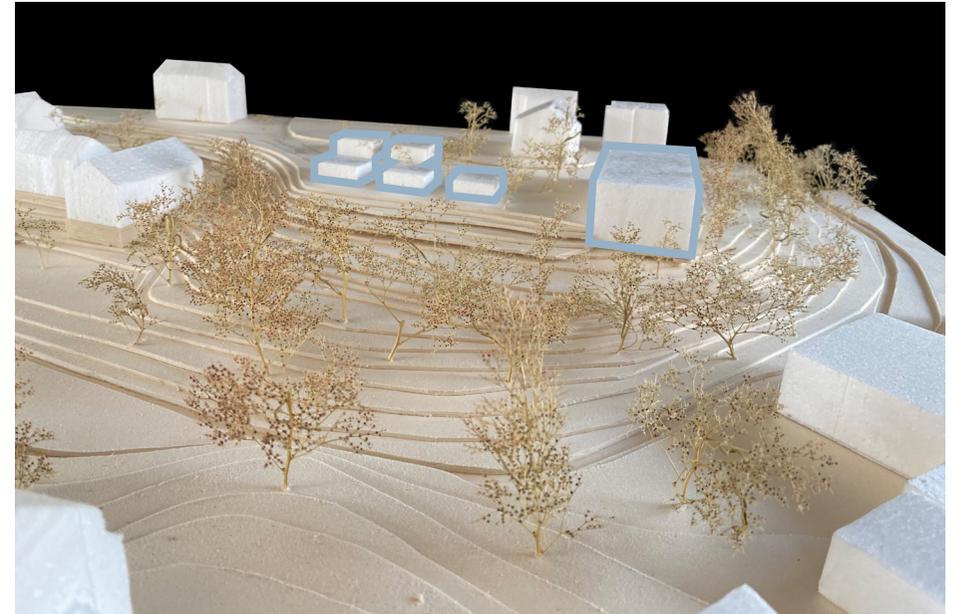


Abb. 72: Modell Süd-Nord Blick (V2 Mischbauweise)

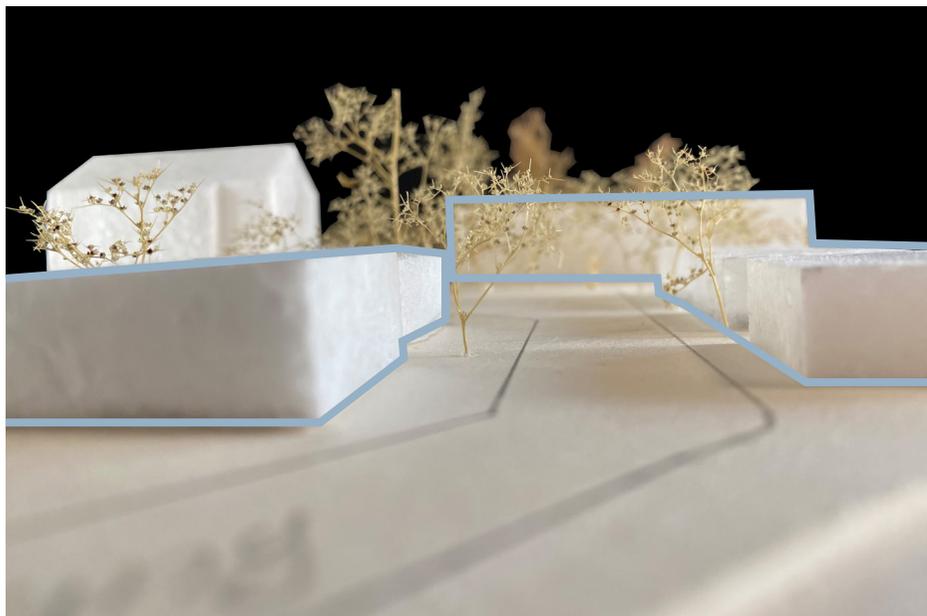


Abb. 72: Modell West-Ost Blick (V2 Mischbauweise)

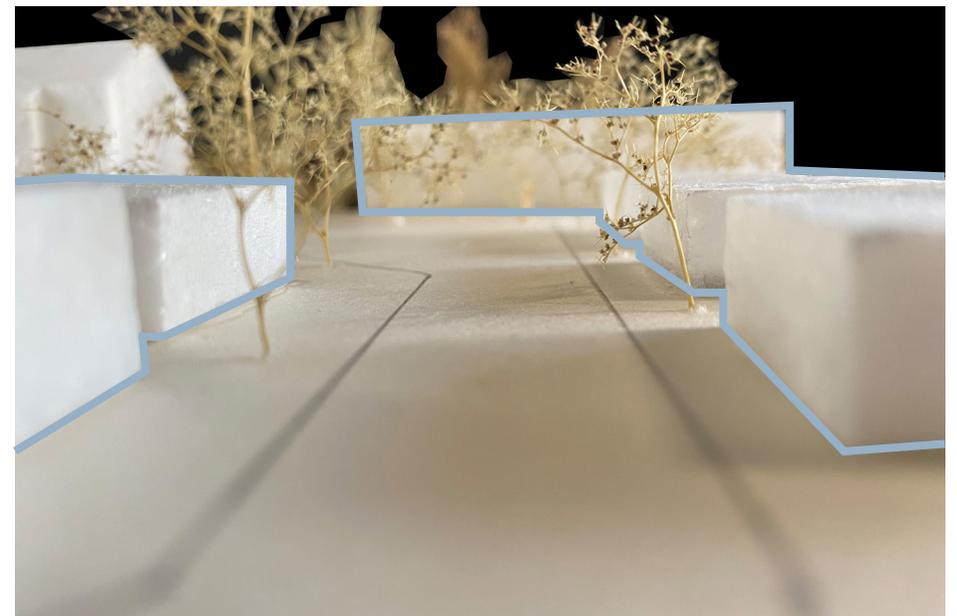


Abb. 73: Modell West-Ost Blick (V2 Mischbauweise)

6. KUHARDT

6.1. Analyse

Kuhardt ist eine der vier Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Rülzheim.

Die Gemeinde liegt zwischen den Ortsgemeinden Rülzheim und Leimersheim und weist 1.903 Einwohnern (Stand 2023) auf. Kuhardt ist regional bzw. überregional gut gelegen. Karlsruhe ist beispielsweise in 25 Minuten oder Germersheim in 10 Minuten, über die sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Bundesstraße B9, zu erreichen. Die verkehrliche Anbindung, ist durch die ebenfalls durch Kuhardt laufende Landesstraße gesichert. Für eine Verbindung zwischen den Ortsgemeinden und um damit eine überörtliche Verbindung aufzuweisen, hat die Gemeinde zudem zwei Bushaltestellen entlang der Landesstraße bzw. der Rülzheimer- und Rheinstraße.

Die Umgebung der Ortsgemeinde wird hauptsächlich von landwirtschaftlichen Flächen geprägt, ergänzend fließt der Rottenbach, von Osten nach Westen, einmal durch die Gemeinde hindurch. In der Gemeinde sind Wanderwege vorfindbar, die sich beispielsweise über die Hauptstraße oder der St. Anna-Straße ziehen.

In Kuhardt ist auch Bildung verfügbar in Form von der Cohartis-Grundschule und der Kindertagesstätte „Schatzkiste“. In der Ortsgemeinde ist die Bäckerei „Heinz Graf“ zu finden, aber eine weitere Versorgung mit Lebensmitteln ist nicht vorhanden. Dennoch gibt das Restaurant "Akropolis" und die Eisdielerie „La Perla“ in Kuhardt.

Die beiden Planungsgebiete in Kuhardt, die während des Studienprojektes behandelt worden sind, liegen einmal im Osten der Gemeinde, nämlich die Sport- und Freizeitfläche und einmal im Norden Kuhardts, die Alte Gärtnerei.



Abb. 75: Foto - Gemeindehaus und St. Anna Kirche



Abb. 76: Foto - Straßenraum



Abb. 76: Foto - Sport- und Freizeitfläche



Abb. 77: Foto - Künftige Erschließung der Alten Gärtnerei



Abb. 78: Foto - Rottenbach in der Ortsgemeinde



Abb. 79: Foto - Neubaugebiet „Sonnenweg“

Abb. 80: Analyse Ortsgemeinde Kuhardt.
Plangrundlage: VG Rülzheim



Legende

- Wald
- Gehölz
- Friedhof
- Private Grünfläche
- Sport/Freizeit
- Landwirtschaft
- Gewerbe
- Brachfläche
- Parkplatz
- Versorgung
- Gastronomie
- Landesstraße
- Kreisstraße
- Wohnstraße
- Wanderweg
- Spielplatz
- Plangebiet

Historie der Bebauung

Die Ortsgemeinde Kuhardt ist in den letzten Jahren und Jahrzehnten stark gewachsen. Anhand der Abbildung wird deutlich, in welchen Bereichen Kuhardt entstanden ist.

Bis zum Jahre 1940 entwickelte sich der Kern der Gemeinde, um die St-Anna-Straße, die Hauptstraße, die Rülzheimerstraße sowie Teile der Garten- und Siedlerstraße. Die Siedlungsstruktur ist in dieser Zeit die Hofhausbebauung, die heutzutage noch zu erkennen ist.

In den Jahren danach (1940–1980) wuchs die Gemeinde hauptsächlich im Nordwesten. Teile der Alten Gärtnerei oder auch die Rheinberghalle entstanden in diesem Zeitraum.

Von 1980 bis 2000 ist Kuhardt im Norden wie auch im Südwesten gewachsen und gekennzeichnet wird dies vor allem durch eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung,

Diese Siedlungsstruktur ist auch kennzeichnend für die Jahre von 2000 bis 2020, und breitete sich in diesen Jahren im Südosten von Kuhardt aus.

Die neuste bauliche Entwicklung in der Ortsgemeinde ist im Süden, nämlich das Gebiet im „Sonnenweg“, welches ab 2020 entstanden ist.



Abb. 82: Historie der Bebauung Kuhardt. Quelle: LVermGeo

Erkenntnisse aus den Einwohnerdaten

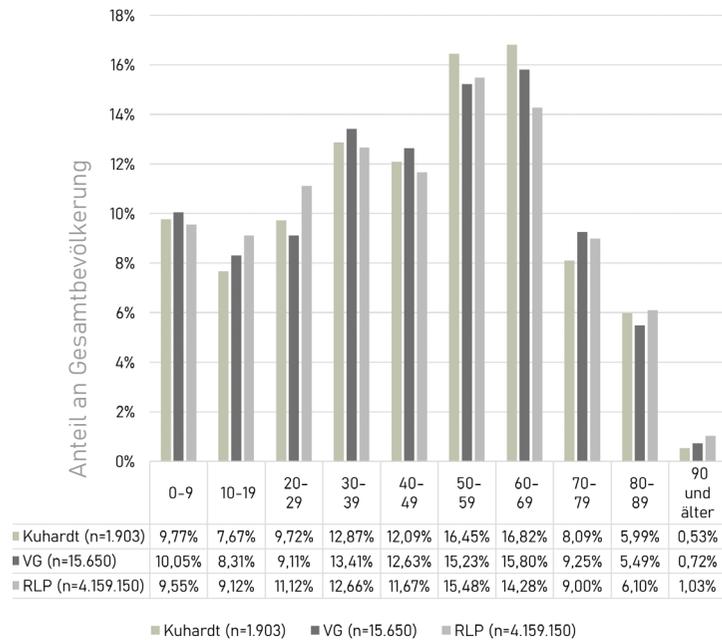


Abb 83.: Altersstruktur Kuhardt vgl. VG und RLP im Jahr 2023 Quelle: VG Rülzheim

Mit Hinblick auf die Altersstruktur fällt auf, dass die 10-bis 19 Jährigen unter den Vergleichswerten mit der Verbandsgemeinde und Rheinland-Pfalz liegen. Ebenfalls hat die Entwicklung der 40- bis 49 Jährigen in diesen Jahren deutlich abgenommen, hier sind es ca. 200 Menschen weniger geworden. Doch wie an der Alterskohorten der 50-bis 70 Jährigen in Kuhardt zu sehen ist, sind die Baby-Boomer-Jahrgänge besonders stark ausgeprägt. Dadurch entsteht für die nächsten Jahre ein Handlungsbedarf in Bezug auf die Anpassung des

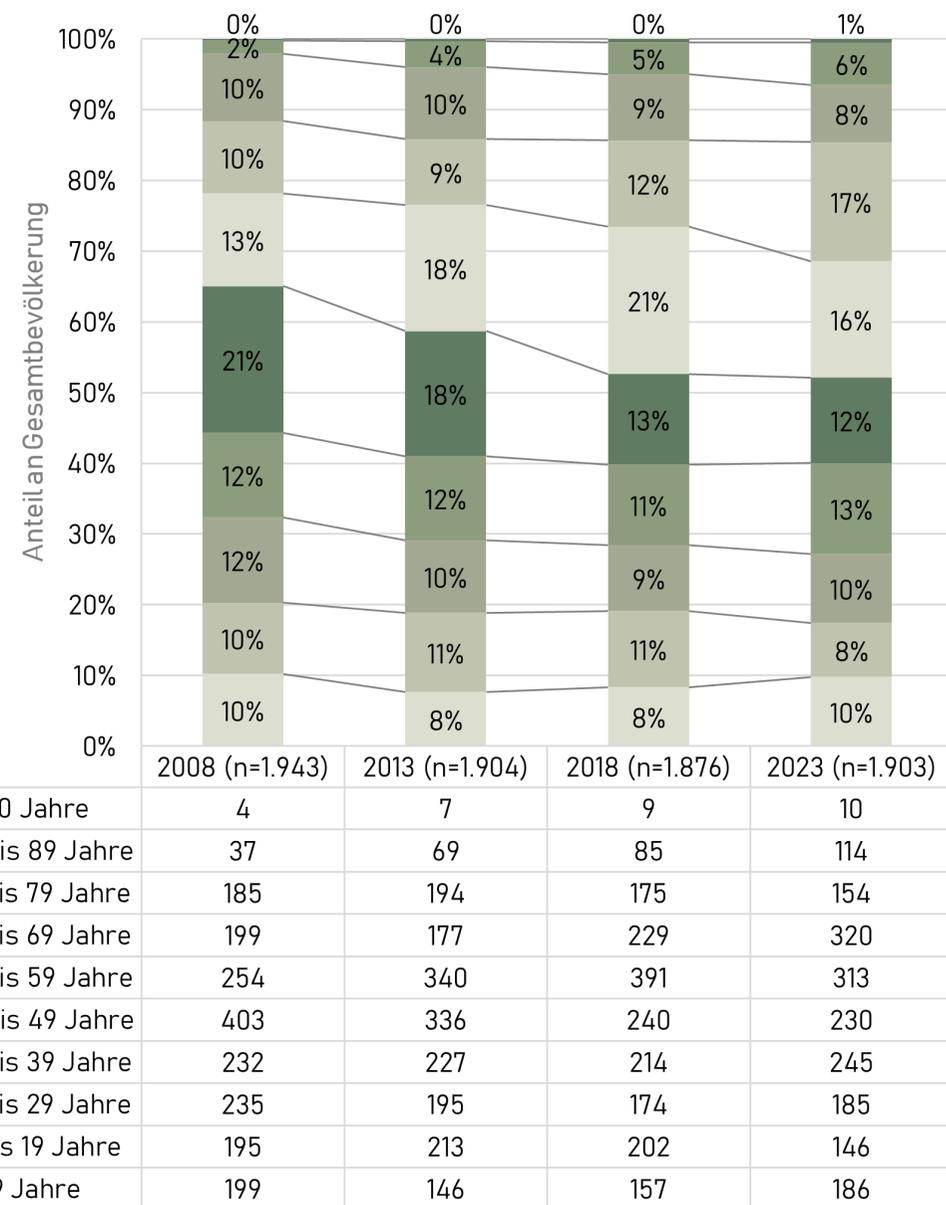


Abb. 84: Entwicklung Altersgruppen Kuhardt 2008 bis 2023. Quelle: VG Rülzheim

Erkenntnisse aus den Experteninterviews

Vom 13.05. bis 17.05. verbrachten wir eine Woche in Kuhardt, um dort unter anderem einige Interviews mit Experten zu unseren beiden Plangebieten zu führen. Von den Interviews erhofften wir uns einen Einblick in das Leben vor Ort, die Situationen und die Menschen vor Ort zu erfahren, um dann diese Erkenntnisse bestmöglich in unsere Planung einfließen zu lassen. Dabei führten wir Gespräche mit unterschiedlichen Personen wie Christian Schwab, dem Ortsbürgermeister, welcher uns viel zu Projekten und den Vorhaben der Gemeinde berichtete, Roland Eiswirth, der ehemalige langjährige Ortsbürgermeister und Kultukreisvorsitzender, welcher uns besonders viel über die Geschichte der Ortsgemeinde mitgeben und vorallem den Zusammenhalt der Gemeinschaft vor Ort näherbringen konnte. Weitergehend sprachen wir auch mit der Schulleiterin der Cohartis-Grundschule, Susanne Schoch welche uns besonders durch die räumliche Nähe zu unserem Plangebiet der alten Gärtnerei und den Kontakt zu den Kindern im Ort wertvolle Infos, wie die Hol- und Bring-situation in der Schulstraße sowie die Suche nach Räumen zum Treffen für ältere Kinder, geben konnte. Als Vertreter der Vereine sprachen wir mit Ingo Hellmann dem Geschäftsführer des TSV Kuhardt, welcher im Ort viele Sportarten anbietet und in direkter Nachbarschaft bzw. teilweise in Kombination mit einer unserer Flächen stand. Dabei haben wir wertvolle Informationen zum Trainingsbetrieb, der Nutzungen der Fläche sowie der guten Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Vereinen erfahren können. Für die zahlreichen Einblicke sind wir sehr dankbar und wir konnten diese Informationen gut in unsere Planung einfließen lassen. Ein Überblick bieten die hier aufgeführten Themen, Besonderheiten und Stärken, Identität, Schwächen, Vereinsleben und Potenzialflächen noch einmal genauer.

Besonderheiten und Stärken

- Nähe zu Erholungsmöglichkeiten und dem Rhein
- gute Gemeinschaft, jeder kennt jeden
- Gemeindehaus als Treffpunkt im Ort
- zentrale Lage zu den nächst größeren Städten

„Die unberührte Natur in der Nähe.“

„Du kannst auf jeden zugehen.“

Identität

- Tabakanbau hat Menschen, Stadtstruktur geprägt
- dörflicher Charakter
- Bewohner sind mit Kuhardt verwurzelt
- „Gäsemälger“ als Bezeichnung für Kuhardter
- Gemeinschaftsgefühl ist sehr ausgeprägt

„Ich bin Kuhardter durch und durch.“

„Für Umme-Club...“

Schwächen

- fehlende medizinische Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten
- keine großen Projekte im Dorf möglich, da Geld eher in größere Städte gesteckt wird
- verkehrliche Infrastruktur ausbaufähig
- Probleme mit Vandalismus

„... aber das Geld fehlt.“

Vereinsleben

- ausgeprägte Vereinskultur
- viele engagierte Einwohner
- gute Kooperation zwischen Gemeinde und Vereinen

„Ehrenamt wird in Kuhardt groß geschrieben.“

„Der Boris-Becker-Boom.“

Plangebiet/ Potenzialfläche

- lockere Bebauung mit Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern
- Erschließung über Grundstück der Gemeinde
- umliegende Bebauung muss berücksichtigt werden
- direkte Angrenzung zur Grundschule
- Verkehr und Parksituation im Gebiet nicht einfach
- Wunsch nach einem Ort für jede Generation
- verschiedene Sportangebote sollen zu finden sein
- „Kreativfläche“ soll möglichst bleiben
- Verbindung zur Fläche vom TSV schaffen
- Jugendtreff auf der Fläche

„Rottenbach lohnt sich nicht immer“

„Kein Wolkenkratzer auf der Fläche“

6.2. Gärtnerei

6.2.1. Analyse

Die alte Gärtnerei befindet sich im Nordwesten von Kuhardt und befindet sich zusätzlich in zentraler Lage des Ortes. Die zurzeit noch mit Gewächshäusern bebaute 0,525 ha große Fläche ist gerahmt durch Wohnbebauung sowie die Cohartis-Grundschule am süd-westlichen Ende der Fläche. Sie grenzt demnach überwiegend an Privatgärten an. Neben einer nur 4,4 m breiten Zuwegung, neben der Grundschule, über den verkehrsberuhigten Bereich der Schulstraße, existiert bisher nur die Zuwegung über die Einfahrt des Privathauses, der Besitzer der Gärtnerei. Diese bisherige Zufahrt verläuft über die Rülzheimer Straße. Südöstlich befindet sich ein Grundstück in Gemeindeeigentum, an die Gartenstraße angrenzend, welches auch als Zuwegung umgenutzt werden könnte. Bisher befinden sich im Boden des Geländes eine Zisterne sowie ein Öltank, welcher vermutlich leer ist und nicht mehr genutzt wird. Aufgrund der erwähnten Gegebenheiten und der besonderen Innenlage bietet sich die Fläche zur Innenentwicklung vor allem mit Wohnbebauung an. Diese Wohnbebauung könnte durch angepasste Bauweise sowohl junge Familien als auch altersgerechtes Wohnen in einem Gebiet vereinen und somit auch Wohnungen mit angepassten Grundstücken in zentraler Lage bereitstellen.



Abb. 85: Bestandskarte Alte Gärtnerei



Abb. 86: Foto - Außenansicht Gärtnerei



Abb. 87: Foto - Innenraum Gärtnerei

Die Restriktionskarte beschreibt möglichst zu berücksichtigende Restriktionen und Herausforderungen des Gebietes. Durch die umbaute Lage der alten Gärtnerei ist auf eine passende und sich einfügende Bauweise zu achten. Die sensible Lage im Innenbereich kann durch eine neue Nutzung zu eventuellen Lärmkonflikten führen, da die bisherige Nutzung als stillgelegten Gärtnereibetrieb bzw. Lagerhalle des Bauhofes, keinen Lärm verursacht. Ebenfalls durch die besondere Lage ist die Belüftung vermutlich eingeschränkt und es fehlen größere Luftschneisen. Die südliche Zuwegung ist für den Kfz-Verkehr nicht geeignet, da die Breite nicht ausreichend ist, sowie die vermehrte Belastung der Schulstraße nicht sinnvoll wäre, durch das ohnehin erhöhte Aufkommen durch Hol- und Bringverkehr der Grundschule. Die mögliche Erschließung über das gemeindeeigene Grundstück stellt die einzige Haupteinschließung des Gebietes dar und muss entsprechend ausgestaltet werden. Die bisherige Erschließung kann nicht weitergeführt werden, da diese über eine Einfahrt des privaten Grundstücks von einer Landesstraße verläuft und eine Erschließung darüber nicht möglich ist. Ebenfalls soll ein Teil des Gewächshauses als Lagerhalle erhalten bleiben, wodurch die Fläche verkleinert, werden kann. Neben der starken Versiegelung des zur Aufheizung neigenden Schulhofs verkörpert, auf der Fläche selbst, der alte Öltank der Gärtnerei eine Herausforderung. Hier sind auch durch die generelle bisherige Nutzung ein Bodengutachten sowie ein Altlastengutachten durchzuführen, welches noch vor dem Rückbau durchgeführt werden sollte.

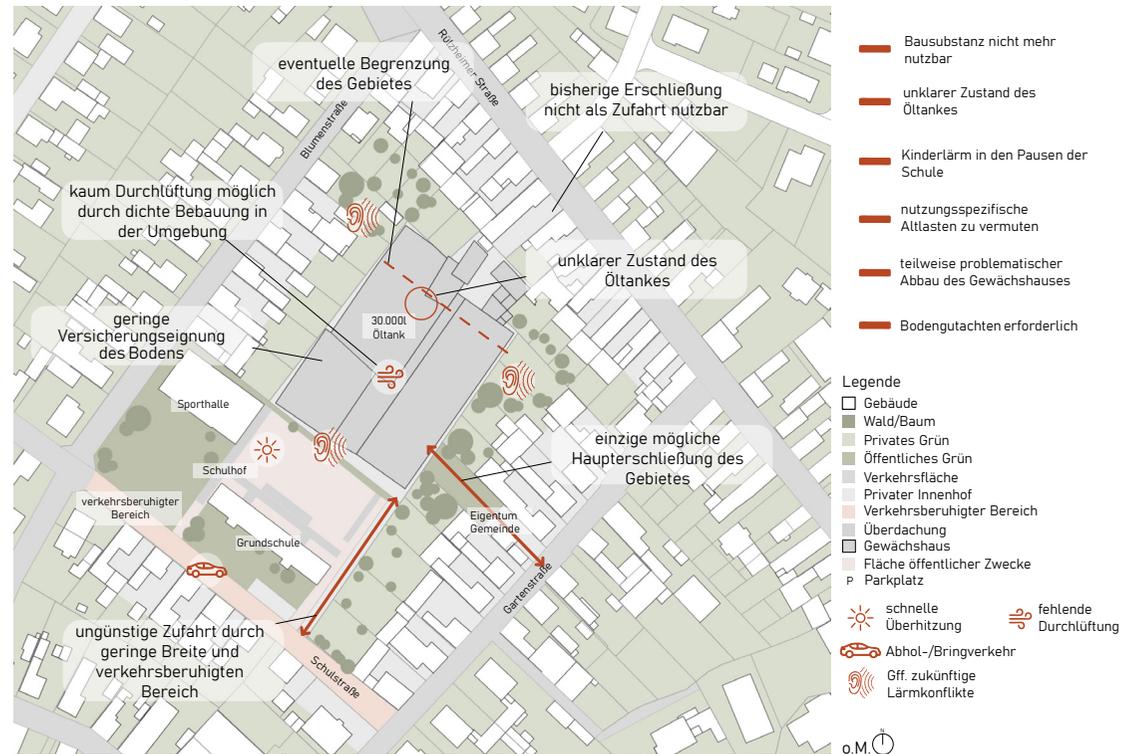


Abb. 88: Restriktionskarte Alte Gärtnerei



Abb. 89: Foto - Ungenutzte Gärtnerei



Abb. 90: Foto - Mögliche Haupteinschließung

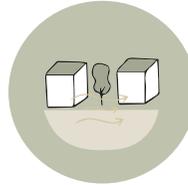


6.2.2. Planungsziele

Auf Basis der Bestandsanalyse wurden Ziele für die künftige Überplanung der ehemaligen Gärtnerei in Kuhardt formuliert. Diese Planungsziele bilden die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf.



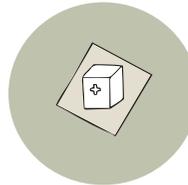
Das Quartier ist für jedes Alter und schafft spezifische Angebote für Kinder, Teenager, Erwachsene und Senioren.



Das Quartier ist klimaangepasst.



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



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



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



Eine nachbarschaftliche Gestaltung steht im Vordergrund des künftigen Wohngebietes.

6.2.3. Entwurfsvarianten

Variante 1 - Reihenhausquartier

Das Reihenhausquartier ist eine Wohngegend, die ausschließlich aus Reihenhäusern besteht.

Diese Bauform ermöglicht es, den Wunsch nach einem kostengünstigen Eigenheim mit privatem Garten zu erfüllen. Die Anordnung der Häuser in einer Reihe hat außerdem das Ziel, die Nachbarschaft zu stärken. Darüber hinaus fügt sie sich gut in die Umgebung ein, die bereits durch eine Hofhausbebauung geprägt ist. Ein weiterer Vorteil dieser Variante ist, dass das Parken und die Müllentsorgung direkt vor dem eigenen Haus erfolgen kann. Damit wird auch dem ortstypischen Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit Rechnung getragen.

Nachteilig ist jedoch, dass der Versiegelungsgrad entsprechend hoch und somit unwirtschaftlich und umweltschädlich ist. Zudem bietet das Reihenhausquartier mit lediglich einer Wohnform keine Vielfalt an.



Abb. 91: Entwurf Variante 1 - Reihenhausquartier

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

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



Variante 2 - Vielfalt Quartier

Das "Vielfalt Quartier" bietet eine vielseitige Wohnstruktur, die neben Reihenhäusern auch Mehrfamilienhäuser umfasst. Im Vergleich zur Variante 1 erweitert dies das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen. Ein besonderes Ziel dieses Quartiers ist die Schaffung eines autoarmen Umfelds. Dies wird durch die Konzentration des ruhenden Verkehrs im südlichen Bereich erreicht, wodurch gleichzeitig die Versiegelung innerhalb des Gebietes reduziert wird. Diese Straßen innerhalb des Quartiers sind als Shared-Space gestaltet und können im Bedarfsfall sowohl von Anwohnern als auch von Rettungsfahrzeugen befahren werden. Diese Gestaltung lässt Begegnungsräume innerhalb der Straßen entstehen.

Eine Besonderheit des Entwurfs besteht darin, dass das Quartier in zwei Schritten realisiert werden kann. Dabei behält der Eigentümer der ehemaligen Gärtnerei zunächst einen Teilbereich im Norden, und die Gemeinde kann die Kosten besser verteilen.

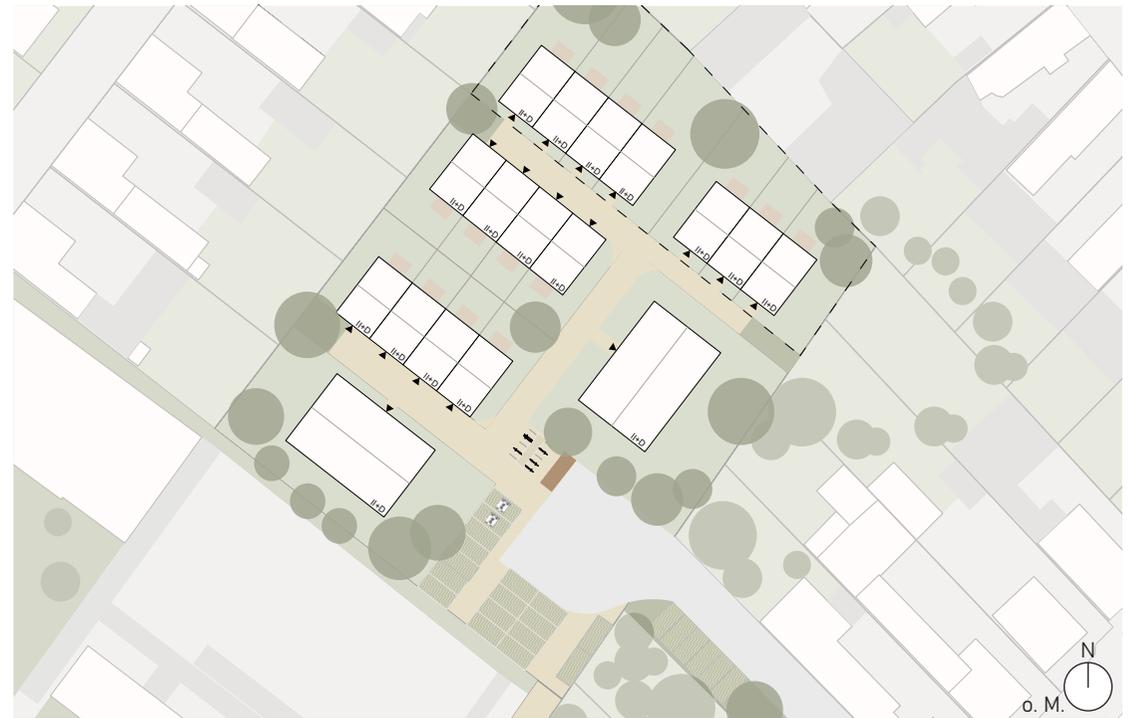


Abb. 92: Entwurf Variante 2 - Vielfalt Quartier

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

Vorteile	Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"> + autoarmes und fußgängerfreundliches Gebiet + Erweiterungsmöglichkeit des Gebietes durch 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

Entwurfsvarianten

Variante 3 - Kleines Quartier

Das "Kleine Quartier" ist, wie der Name bereits andeutet, kleiner als die anderen Varianten. Die Flächenreduzierung ergibt sich aus vorläufigen Unbestimmtheit über die tatsächliche Größe des Plangebietes.

In dieser Variante sind sowohl Reihenhäuser als auch drei Mehrfamilienhäuser vorgesehen, um der Nachfrage nach Wohnungen gerecht zu werden. Die zweigeschossige Bauweise der Mehrfamilienhäuser fügt sich harmonisch in die Umgebungsbebauung ein. Durch die Reduzierung des Stellplatzschlüssels von 2 auf 1,5 werden im südlichen Teil des Quartiers alternative Verkehrsmittel wie Car-Sharing und eine Fahrradabstellanlage angeboten. Im Quartier ist zudem eine Arztpraxis untergebracht.



Abb. 93: Entwurf 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	Herausforderungen
<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 - GesundWohnenQuartier

Das "GesundWohnen Quartier" vereint die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Vorteile der vorherigen drei Entwürfe. Neben einer autoarmen und fußgängerfreundlichen Straßengestaltung sieht diese Variante ebenfalls drei Mehrfamilienhäuser vor, um der Nachfrage nach Wohnungen in der Ortsgemeinde gerecht zu werden. Gerade altersgerechtes Wohnen oder Service-Wohnen sind in dem Gebiet aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung denkbar. Zusätzlich ist in einem der Mehrfamilienhäuser eine Arztpraxis vorgesehen.

Ein wirtschaftlicher Vorteil dieser Variante besteht darin, dass sie die höchste Anzahl an Wohneinheiten im Gebiet unterbringt und somit effizient geplant ist.

Der ökologische und soziale Aspekt wird mithilfe des hohen Anteils an Grünflächen, der Reduzierung des Stellplatzschlüssels sowie der Schaffung von Begegnungsräumen erfüllt.



Abb. 94: Entwurf Variante 4 - GesundWohnenQuartier

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

Vorteile	Herausforderungen
<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

6.2.4. Städtebaulicher Entwurf



Abb. 95: Städtebaulicher Entwurf

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.

Abb. 94: Perspektivische Darstellung „Alte Gärtnerei“



Reihenhaus

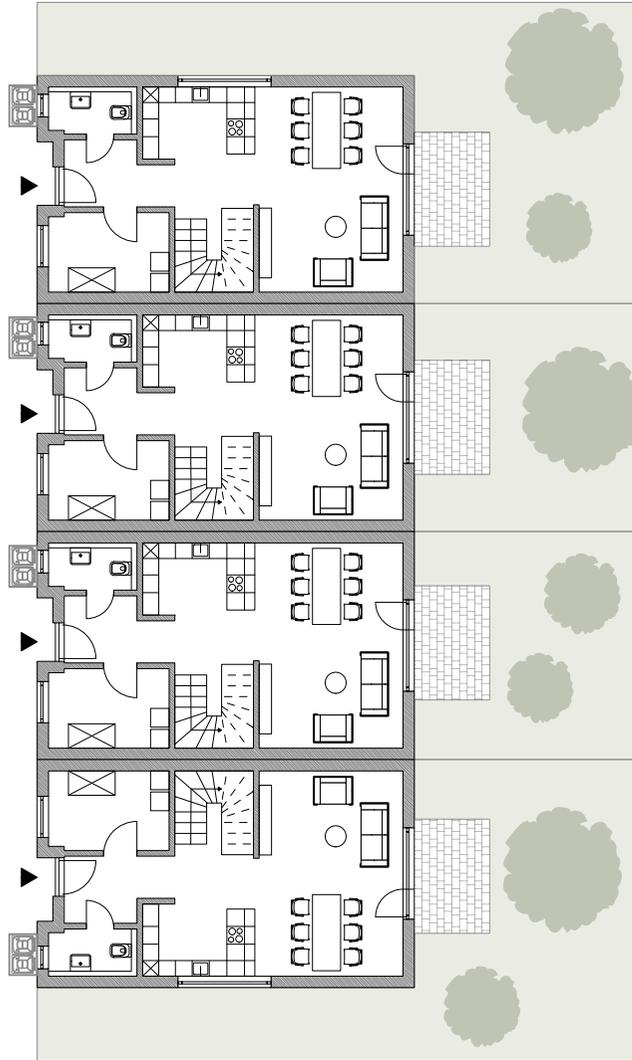


Abb. 97: Grundriss Erdgeschoss 1:200



Abb. 98: Grundriss Obergeschoss 1:200

Das Reihenhaus weist ein Erd- und Obergeschoss mit abschließendem Dach auf. Beide Geschosse haben jeweils 60 m^2 . Der Eingang des Hauses ist leicht nach hinten versetzt, um so einen Dachvorsprung als Regenschutz zu bekommen und so Privatsphäre zu ermöglichen. Das Erdgeschoss ist durch ein rund 30 m^2 offenes Wohn-, Küchen- und Essbereich gekennzeichnet. Ergänzend hat jedes Reihenhaus eine eigene Terrasse mit angrenzendem Garten, der je nach Lage zwischen 30 und 60 m^2 groß ist. Das Obergeschoss weist drei Schlafzimmer auf, die jeweils eine andere Raumgröße ($10\text{-}12 \text{ m}^2$) haben und je nach den eigenen Bedürfnissen genutzt werden können. Zudem hat diese Etage ein 8 m^2 großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Mehrfamilienhaus mit Arztpraxis

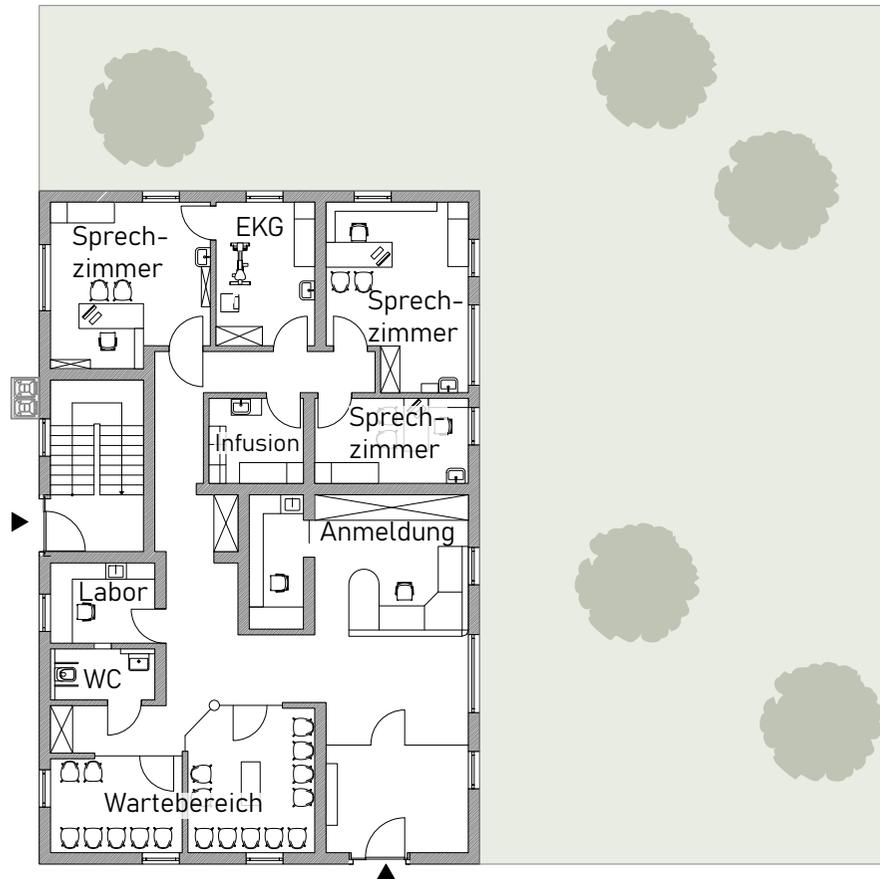


Abb. 99: Grundriss Erdgeschoss 1:200

Das Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses kann als Arztpraxis genutzt werden und kann durch einen separaten Eingang erschlossen werden. Falls der Bedarf einer Praxis nicht bestehen sollte, kann das Erdgeschoss mit zwei Wohnungen mit unterschiedlichen Wohngrößen versehen werden. Die zwei Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei ausgestaltet, um so den Bedürfnissen des altersgerechten Wohnens einer Mehrgenerationengebietet gerecht zu werden. Die zwei anderen geplanten Mehrfamilienhäuser sind als eine reine Wohnnutzung anzusehen.



Abb. 100: Grundriss Obergeschoss 1:200

Das Obergeschoss kann durch einen Treppenaufgang des Mehrfamilienhauses erschlossen werden. Die zwei Wohnungen verfügen über einen unterschiedlichen Grundriss, der je nach Nachfrage und jeweiligen Bedürfnisse im Vorhinein angepasst werden kann. So kann es je nachdem auch eine 2-, 3- oder 4-Zimmer-Wohnung im Haus geben. Beide Wohnungen verfügen zudem über einen großen Balkon mit Blick auf den Garten des Erdgeschosses.

Schnitt A-A'

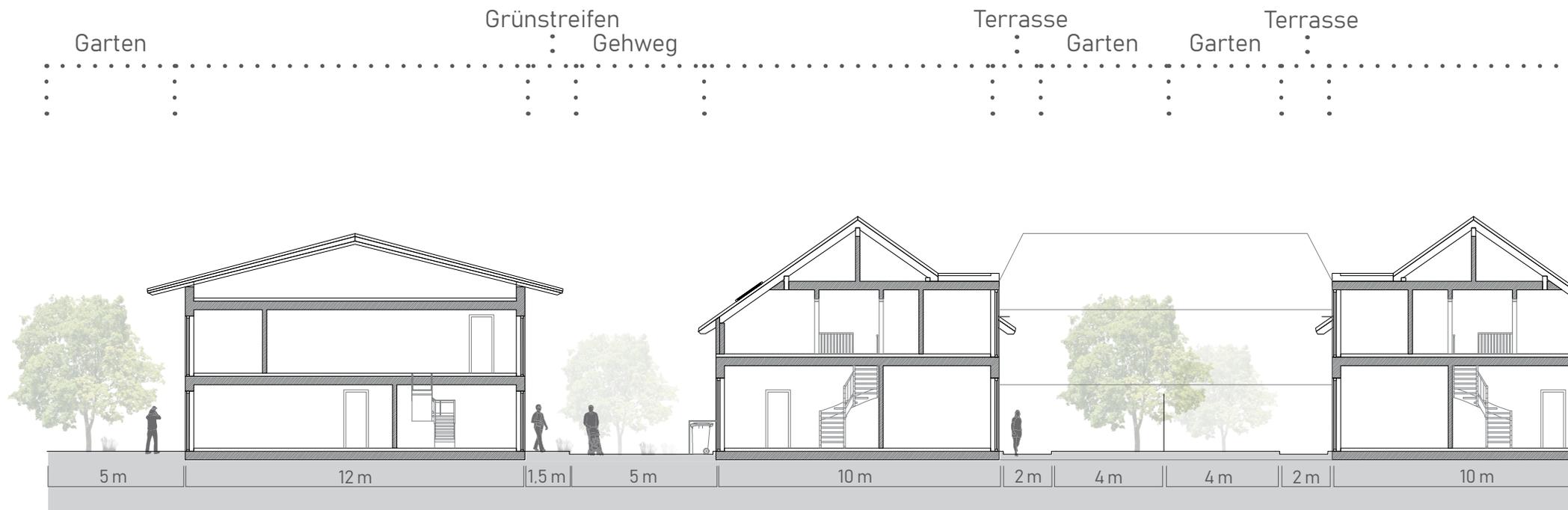
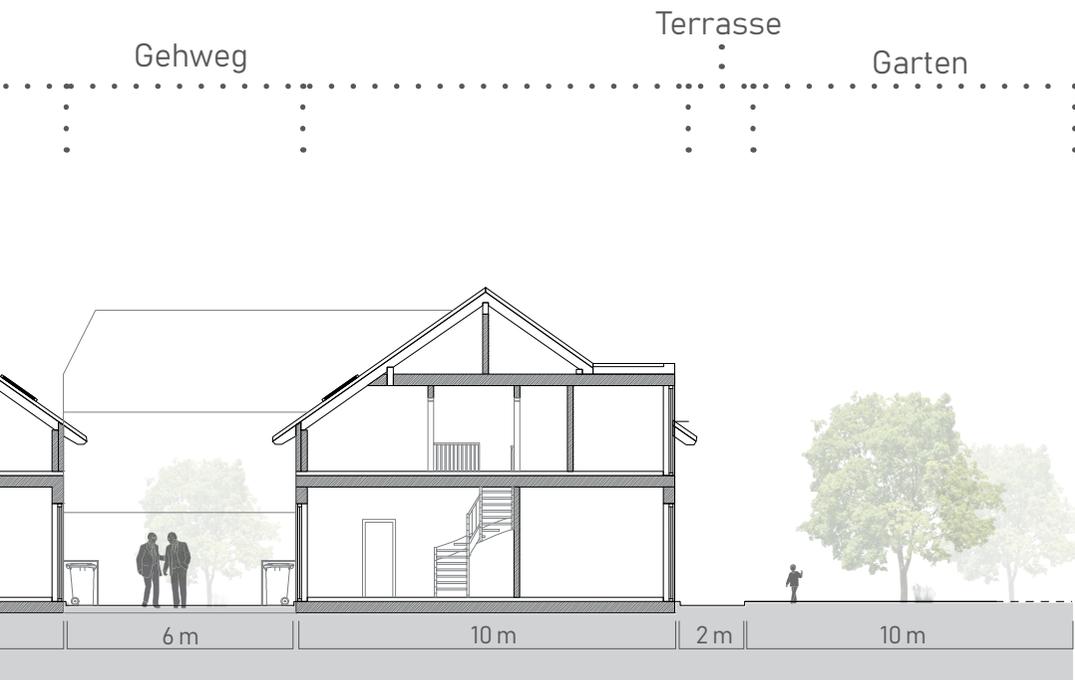


Abb. 101: Schnitt A-A' 1:200. Verortung siehe Entwurf Abb. 95



Die Gebäude im Planungsgebiet der Alten Gärtnerei sind nach Süd-West oder nach Nord-Ost ausgerichtet. Alle Gebäude haben ein Erd- und Obergeschoss mit abschließendem Dach. Mit dem Schnitt durch das Gebiet werden die Dimensionen der Räume zwischen den Gebäuden deutlicher. Dadurch entsteht ein besseres Gefühl, welche die Qualität der Gehwege zwischen den Reihenhäusern als einen Begegnungs-ort der Bewohner darstellt.

6.3. Freizeitfläche

6.3.1. Analyse

Die Sport- und Freizeitfläche ist am östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Kuhardt gelegen und ist über die St. Anna-Straße und die Straße „Am Rheinberg“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die umgebene Nutzung ist geprägt durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen. Im Nordwesten grenzt der Rottenbach an das Plangebiet an. Die Sport- und Freizeitfläche erhält zudem durch Wanderwege wie beispielsweise der Wanderweg „Dicke Pappel“ eine touristische Bedeutung, der durch das Plangebiet verläuft. Südwestlich der Fläche befindet sich die Rheinberghalle des Turn- und Sportvereins Kuhardt (TSV) mit Kegelbahn und vielfältigen Sportangeboten, die über 350 aktive Spielerinnen und Spieler in über 20 Mannschaften nutzen. Für Veranstaltungen wird aktuell die dazugehörige Parkfläche der Rheinberghalle genutzt.

An Sport- und Freizeitangeboten bietet die Fläche aktuell einen Bolzplatz, eine kleine Kicker Arena, eine Tischtennisplatte mit Sitzcke, ein Beach Volleyballfeld, Tennisfelder mit zugewuchertem Grillplatz, ein Basketballkorb sowie eine Dirt-Bike-Strecke, die an aktuelle Sporttrends anpassbar ist. In das bis 2025 sanierte Clubheim soll künftig ein Jugendzentrum, Räume des TSVs, ein Archiv und Toiletten einziehen.

Die Fläche liegt vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde, welche einen Großteil der Fläche an den TSV verpachtet.

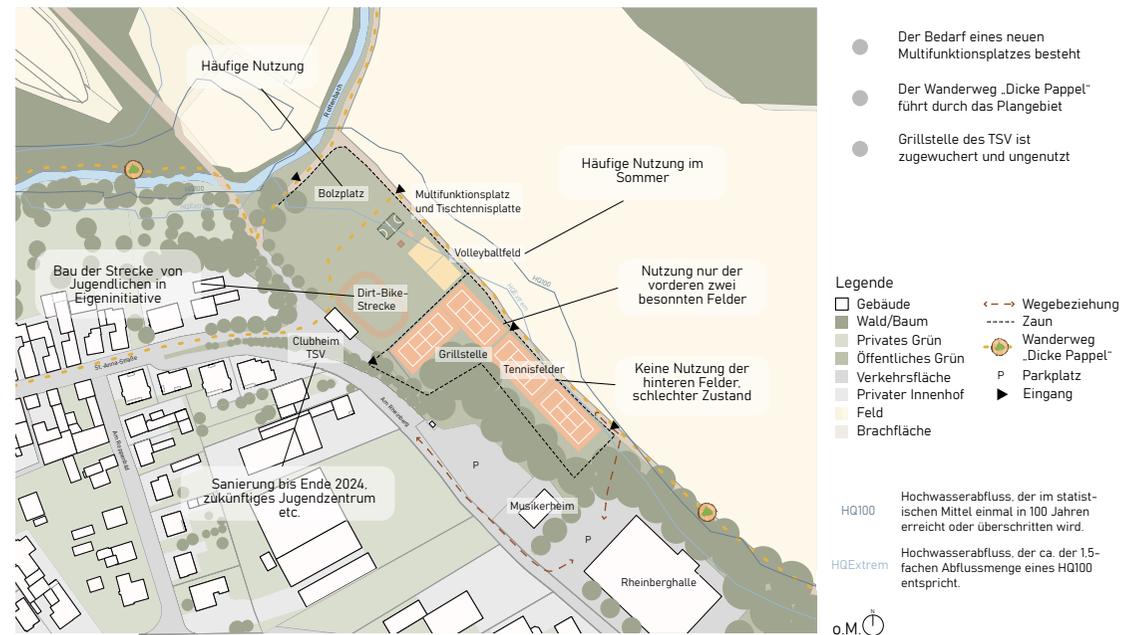


Abb. 102: Bestandskarte Freizeitfläche



Abb. 103: Foto - Sportfläche



Abb. 104: Foto - Dirt-Bike-Strecke



Als Restriktion bzw. Herausforderungen für die Überplanung der Sport- und Freizeitfläche wird zunächst die Entfernung der Parkmöglichkeiten eingestuft, was durch eine fehlende Wegeverbindung verstärkt wird. Die ungünstige Wegeverbindung ist überwiegend der bestehenden Höhendifferenz von ca. 7 m, die die Parkflächen und Rheinberghalle von der Freizeitfläche trennen, verschuldet. Abgesehen davon besteht im Zuge der zukünftigen Umgestaltung und Erhöhung des Sport- und Freizeitangebotes die Gefahr, die Wohnruhe der angrenzenden Wohnbebauung zu stören. Als weitere Mängel des aktuellen Zustandes der Sport- und Freizeitfläche wurden fehlende Sitzmöglichkeiten, der trockene Bachlauf mit geringer Aufenthaltsqualität sowie die eingeschränkte Befahrbarkeit der Dirt-Bike-Strecke aufgrund des hohen Schwierigkeitsgrades gewertet. Zudem befindet sich das Plangebiet selbst sowie die Sportanlagen insgesamt in einem sanierungsbedürftigem Zustand.

Für die künftige Gestaltung und Nutzung der Fläche bestehen seitens der Gemeinde sowie des TSVs unterschiedliche Vorstellungen. Diese gilt es in den weiteren Schritten der Planung in Einklang zu bringen.

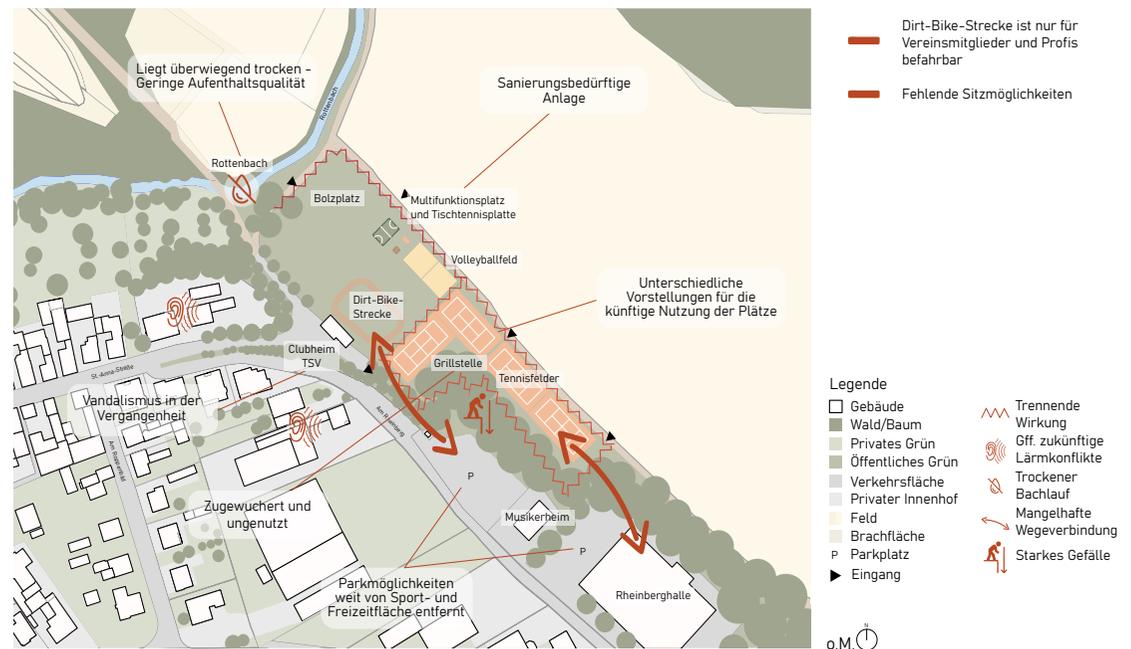


Abb. 105: Restriktionskarte Freizeitfläche



Abb. 106: Foto - Höhenunterschiede auf der Fläche



Abb. 107: Foto - Clubheim und Jugendtreff

6.3.2. Ideenwerkstatt

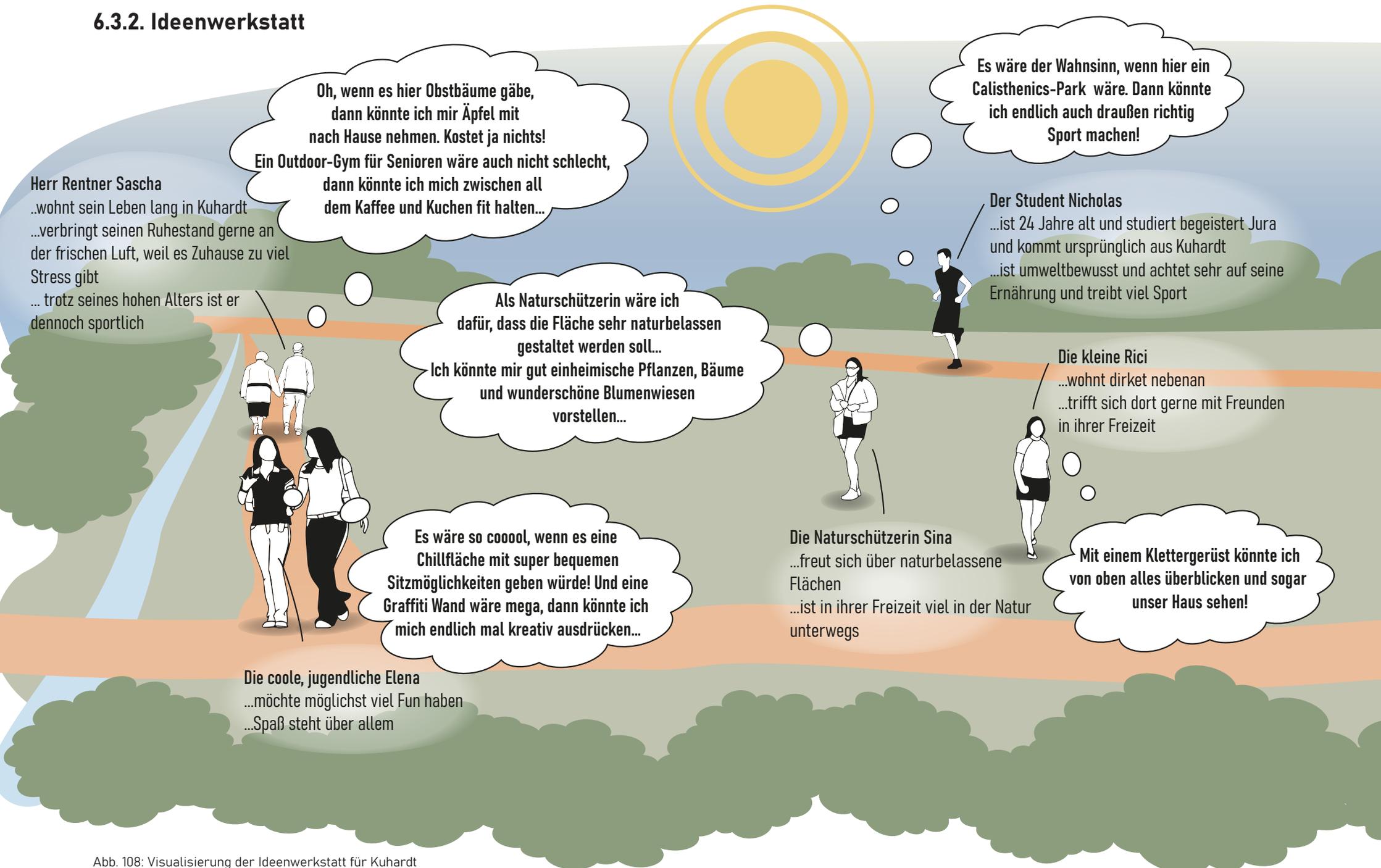


Abb. 108: Visualisierung der Ideenwerkstatt für Kuhardt

Die Fläche bietet viel Potenzial für eine Multifunktionsfläche, auf der wir endlich im Sommer Yoga draußen veranstalten können ...
Beachen im Sommer ist mega!

TSV Mitglied Tabea
...macht viel Sport in der Rheinberghalle
...ist ab und an auch auf den Tennisplätzen zu finden
...als Jugendliche kennt sie die Bedürfnisse der anderen

Ich brauche jetzt mal eine Pause...
dafür wären jetzt Liegebänke im Schatten ein Träumchen!

Wenn es eine Grillecke geben würde, könnten wir im Sommer hier alle mal zusammen grillen.

Clubheim Kuhardt

Jugendtreff

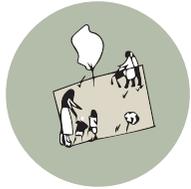
Wenn es jetzt hier noch naturnahe Bepflanzung gibt, dann finde ich es klasse!

Familie Nauert
...wohnt schon immer in Kuhardt
...Eltern verbringen mit ihren zwei kleinen Kindern gerne ihr Wochenende draußen in der Natur
...Mutter Nauert braucht ab und an ein Schattenplätzchen, um sich vom Spielen auszuruhen

Der Wanderer Justus
...verbringt seinen Urlaub in Kuhardt
...wandern ist sein Leben und er liebt die Natur

6.3.3. Planungsziele

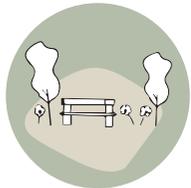
Auf Basis der Bestandsanalyse wurden Ziele für die künftige Gestaltung der Sport- und Freizeitfläche in Kuhardt formuliert. Diese Planungsziele bilden die Grundlage für die spätere Detailplanung.



Die Fläche ist für jede Generation zugänglich und ist durch verschiedene vielfältige Angebote nutzbar.



Durch den geplanten Jugendtreff im Clubheim, entsteht eine jugendorientierte Fläche.



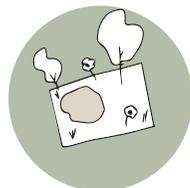
Die Sport- und Freizeitfläche erhält in Zukunft eine hohe Aufenthaltsqualität.



Auf der Sport- und Freizeitfläche gibt es ausreichende Beschattungsmöglichkeiten, wie große Sonnensegel oder großkronige Bäume.



Um verschiedene Bedürfnissen gerecht zu werden, sind unterschiedliche Sportangebote auf der Fläche zu finden.



Eine Kreativfläche steht zur Umgestaltung auf der Fläche zur Verfügung, um Sporttrends umzusetzen.

6.3.4. Planungsziele



Variante 1 - AktivErholungsort

Variante 1, Aktiv Erholungsort, ist eine Kombination aus erweiterter Sport- und Freizeitfläche und der Tennisfelder des TSV. Hier finden sich die neuen Angebote wie Multifunktionsfeld, Spielbereich sowie Erholungsbereich und Graffiti Wände, in Kombination mit den neu aufgearbeiteten Tennisfeldern. Dabei reihen sich zwischen die bestehenden Tennisfelder das Multifunktionsfeld und ein Soccerfeld, da die bisherigen vier Tennisfelder unserer Wahrnehmung noch nicht vollumfänglich genutzt wurden und daher eine Umnutzung der Fläche großes Potenzial bietet. 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.

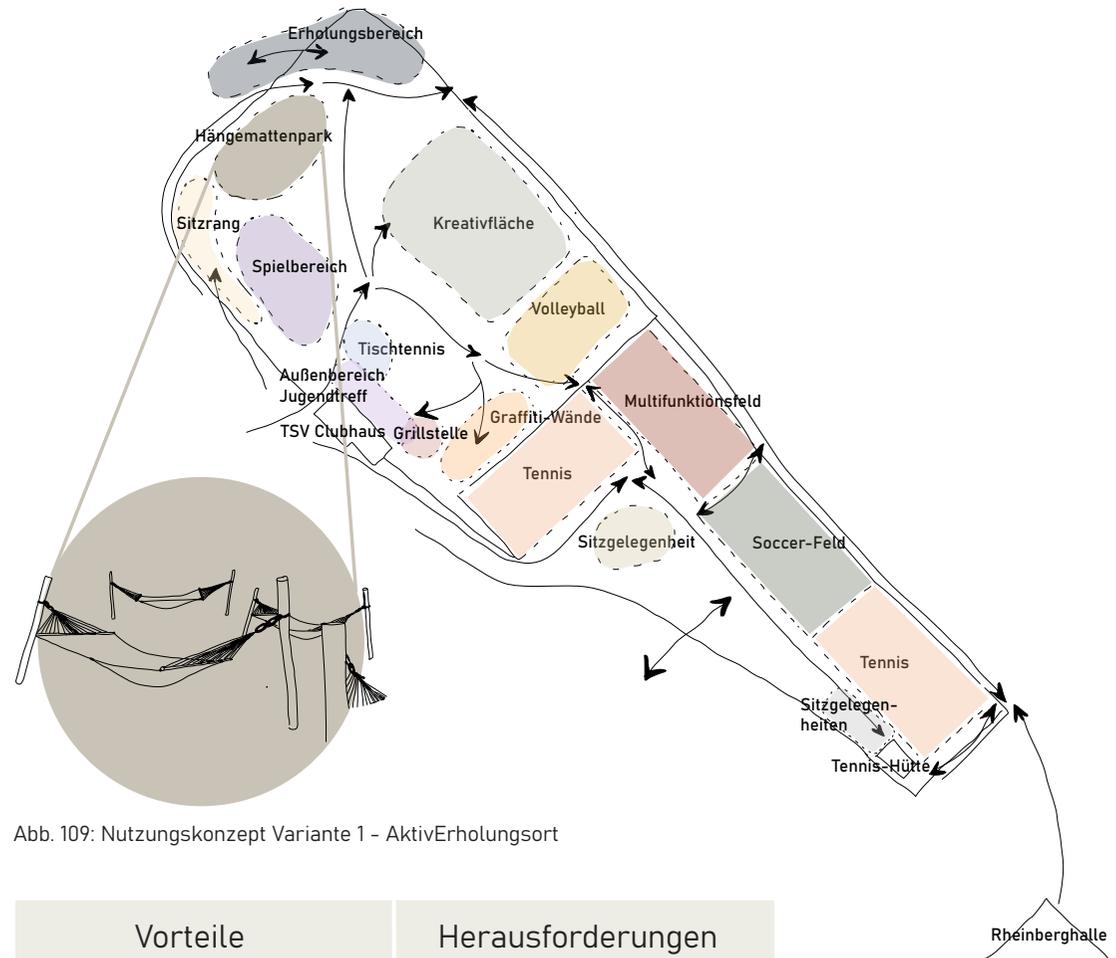


Abb. 109: Nutzungskonzept Variante 1 - AktivErholungsort

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

Variante 2 - Ein Ort für Alle

Variante 2, Ein Ort für alle, bildet ebenfalls eine Kombination der erweiterten Fläche und neu aufgearbeiteten Tennisfeldern des TSV. Ebenfalls 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 Soccer-Feldes nur über die Sport- und Freizeitfläche sichergestellt und dadurch eine weitere Trennung von Trainingsbetrieb des TSV und öffentlicher Sportfläche möglich. Dafür bilden die beiden neu angelegten Flächen den Rahmen zu dem Sport- und Freizeitfläche und erweitern diese geschickt. Die für die Freizeitfläche prägende Kreativfläche, welche in Zukunft multifunktional durch Bewohner der Gemeinde frei gestaltet werden kann, bildet das Herzstück der Fläche aus und wird gerahmt durch die weiteren verschiedenen Nutzungen. Beispiele dafür sind der Sitzrang, welcher Verweilmöglichkeiten sowie Sitzmöglichkeiten direkt am Spielbereich besonders für Familien schafft. Auch der Außenbereich des Jugendtreffs, welcher hauptsächlich den Jugendlichen zur Verfügung steht, kann auch für Feste genutzt werden.

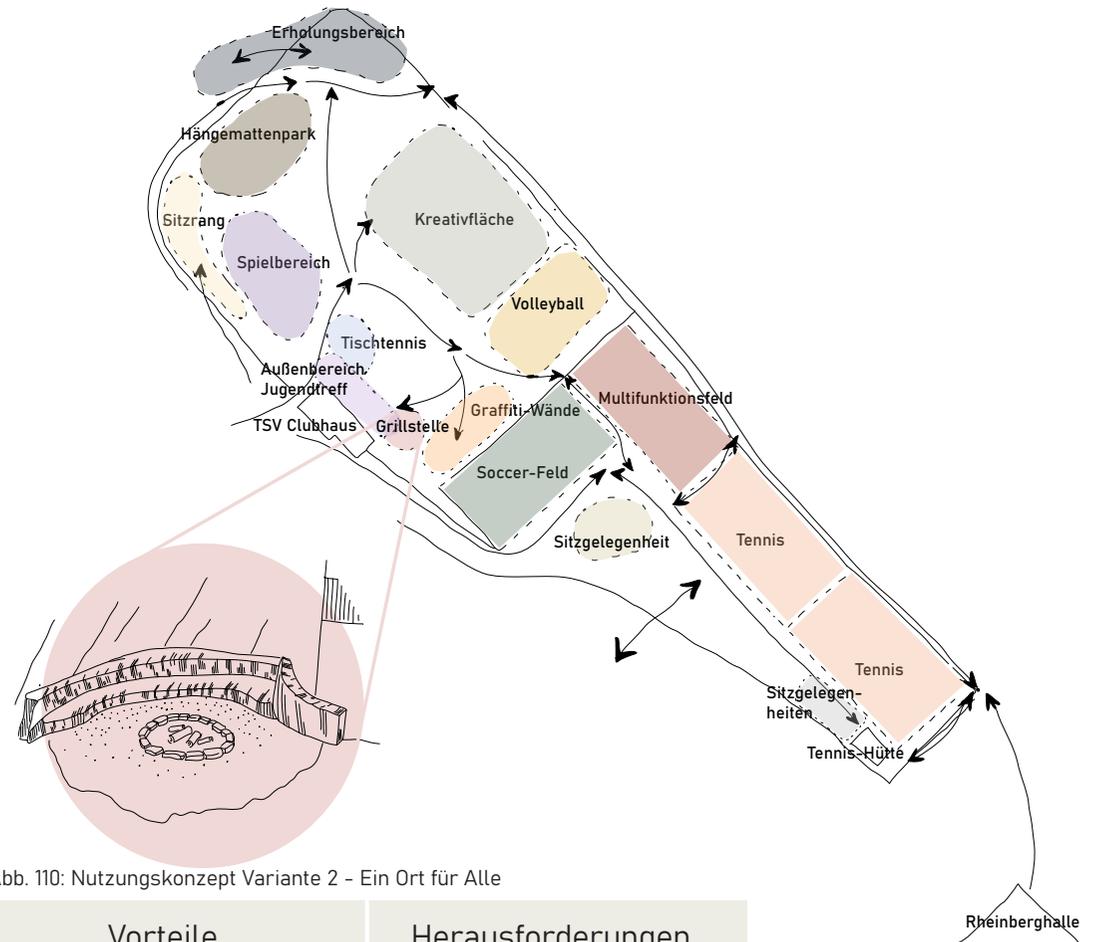


Abb. 110: Nutzungskonzept Variante 2 - Ein Ort für Alle

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



Variante 3 - Tennis-Aktivort

Variante 3, Tennis-Aktivort, erhält den Fokus auf der Tennisfläche aufrecht und verändert diese Fläche nur durch Aufwertung der bestehenden Plätze. Angrenzend, ohne Verknüpfung und zusätzliche Wegeverbindung, bietet die neue Sport- und Freizeitfläche ein Multifunktionsfeld, welches durch verschiedene Personengruppen genutzt werden kann. Zusätzlich wird die Volleyballfläche ausgebaut und ein weiteres Feld angelegt, da das bisherige auch durch den TSV genutzt wird und so bei größeren Nachfrage, diese abgedeckt werden kann. Zusätzlich befinden sich auf der Fläche auch ein Erholungsbereich sowie ein Hängemattenpark, um für möglichst viele Interessen und Generationen eine entsprechende Nutzung anzubieten. Dadurch wird die Fläche nicht erweitert allerdings umfangreich genutzt. Durch den Verzicht auf die, die Fläche prägende Kreativfläche, wird Freifläche geschaffen. Dadurch geht ein Teil der Identität der Fläche verloren.

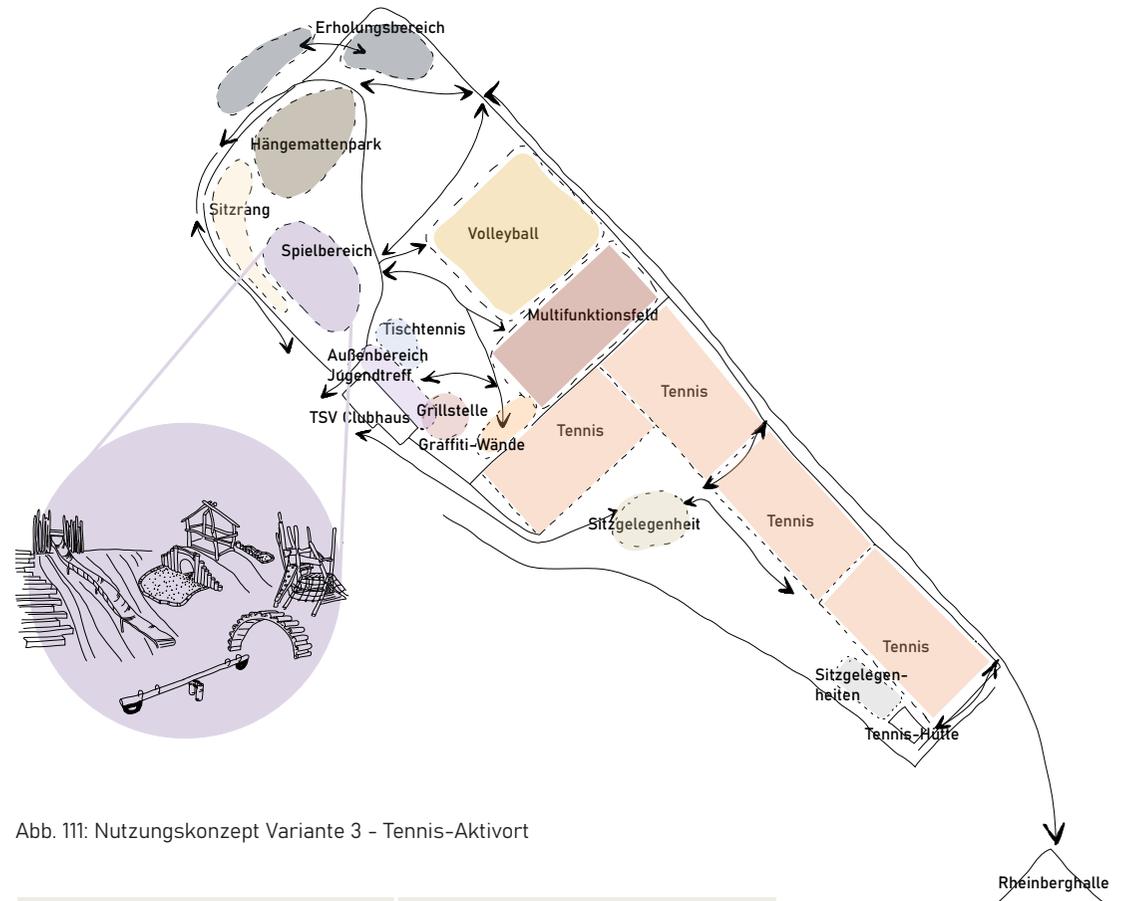


Abb. 111: Nutzungskonzept Variante 3 - Tennis-Aktivort

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 potenzieller Unternutzung — Fehlende Kreativfläche — Fehlende Soccerfläche

Variante 4 - Tennis- und Kreativort

Variante 4, Tennis- und Kreativort, greift den Leitgedanken von Variante 3 auf, sieht allerdings von einer Erweiterung der Fläche für Volleyball ab und erhält die für die Gemeinde einzigartige Kreativfläche in etwas verkleinerter Form. Die Fläche kann von allen genutzt werden und sich an aufkommende Spiel-, Sport- und Freizeittrends anpassen. Die Ausgestaltung kann durch Gruppen, wie beispielsweise dem Jugendtreff, organisiert und im Rahmen des Möglichen von der Gemeinde unterstützt werden. Bei Eintritt des Verfalls, durch fehlende Nutzung oder Pflege kann die Fläche wieder freigegeben und neu genutzt werden. Trotzdem bleibt die umfassende Gestaltung der Tennisplätze, die an die Fläche angrenzen, bestehen. Diese sollte jedoch ebenfalls aufgewertet werden, um die Nutzbarkeit möglich zu machen. Durch die Aufreihung der weiteren Nutzungen, wie dem Multifunktionsfeld sowie des Tennisfeldes, angrenzend an die Kreativfläche, wird von einem Hängemattenpark in dieser Ausgestaltung abgesehen. Die Nutzungen bleiben vor allem durch die gewonnene freie Fläche, die Kreativfläche, als auch die multifunktional nutzbare Sportfläche, breit gefächert und dadurch auch ansprechend für verschiedene Personen und Altersgruppen. Eine Verbindung über die Tennisfläche ist hier auch möglich, jedoch durch die bestehende Trennung nicht unbedingt erforderlich. Der Fokus konzentriert sich in dieser Variante auf die Eigenständigkeit der Fläche, dadurch wird die Wegeverbindung kaum verbessert, da das Gefälle zu stark abwärts verläuft.

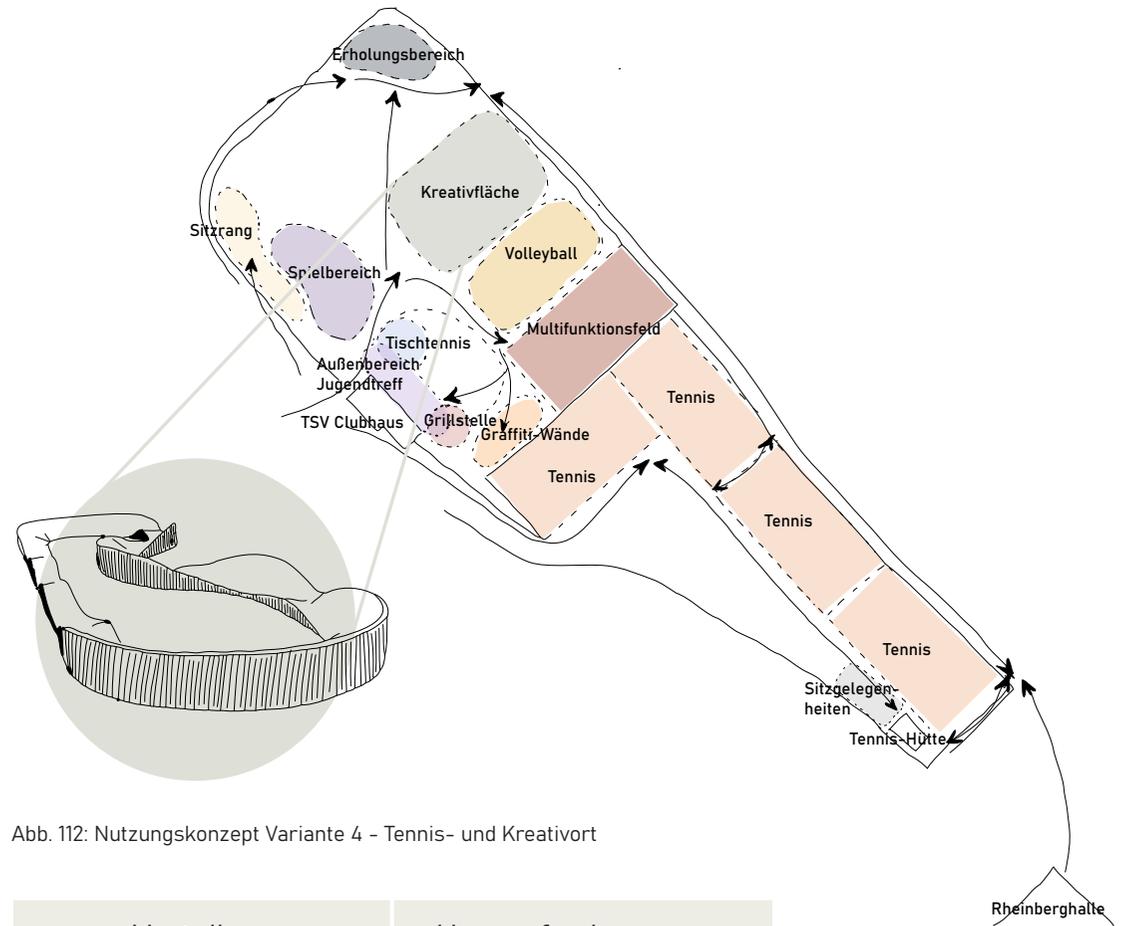


Abb. 112: Nutzungskonzept Variante 4 - Tennis- und Kreativort

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 potenzieller Unter-nutzung — Kein Hängematten-park — Mögliche Enge zwi-schen Angeboten



Abb. 113: Detailplanung Sport- und Freizeitfläche - Variante 2 - Ein Ort für Alle

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 den Teilrückbau der vier 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. Gleichzeitig wird dem benachbarten TSV Kuhardt und dem Pächter der Fläche ermöglicht, ihre eigenen Tennisfelder trotz Öffnung des Bereiches abzusperren. 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 Feierlichkeiten und Dorfveranstaltungen an und lädt zum gemeinschaftlichen Verweilen ein.

Die Dirt-Bike-Strecke wird an anderer Stelle durch eine Kreativfläche ersetzt. Die Detailplanung schlägt als Beispiel für eine mögliche Gestaltung dieser Fläche ein Pumptrack vor, ein Rundkurs für Räder, die von Klein bis Groß genutzt werden kann (siehe S. 117).

Nordwestlich des Clubheims ist eine Kinderspielfläche geplant, die mit verschiedensten Spielgeräten ausgestattet ist. Auch die Topografie wird an



Abb. 114: Lupe Spielbereich und Hängemattenpark

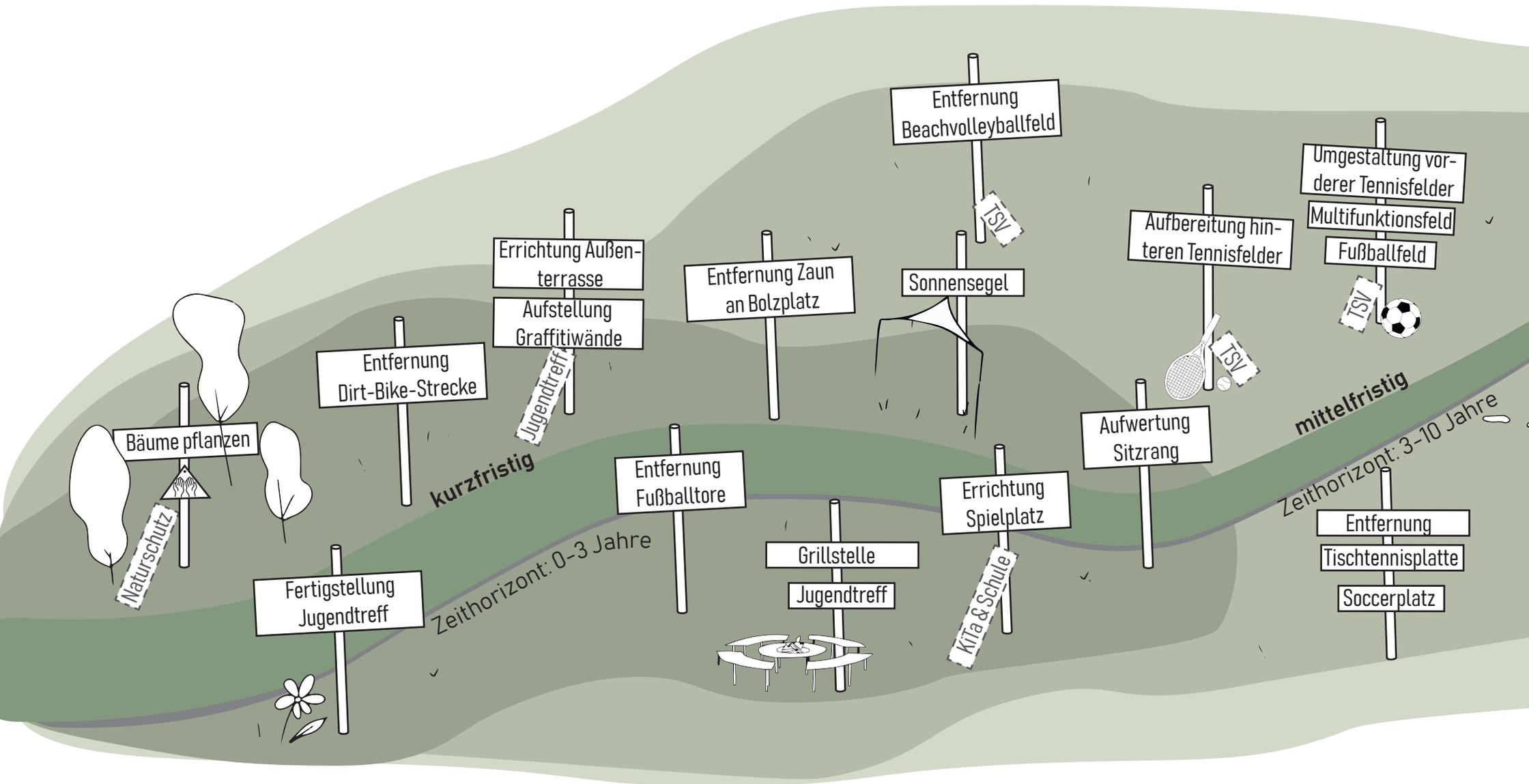
dieser Stelle durch eine in den Hang integrierte Rutsche einbezogen. Neben der Rutsche ist ein Sitzrang geplant, der verschattete Sitzmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird das Angebot an Sitzmöglichkeiten durch Liegebänke und Hängematten im Norden, die auch mit Blick auf den Wanderweg „Dicke Pappel“ Besuchende anziehen sollen, da sie sich hervorragend für eine Mittagspause eignen.

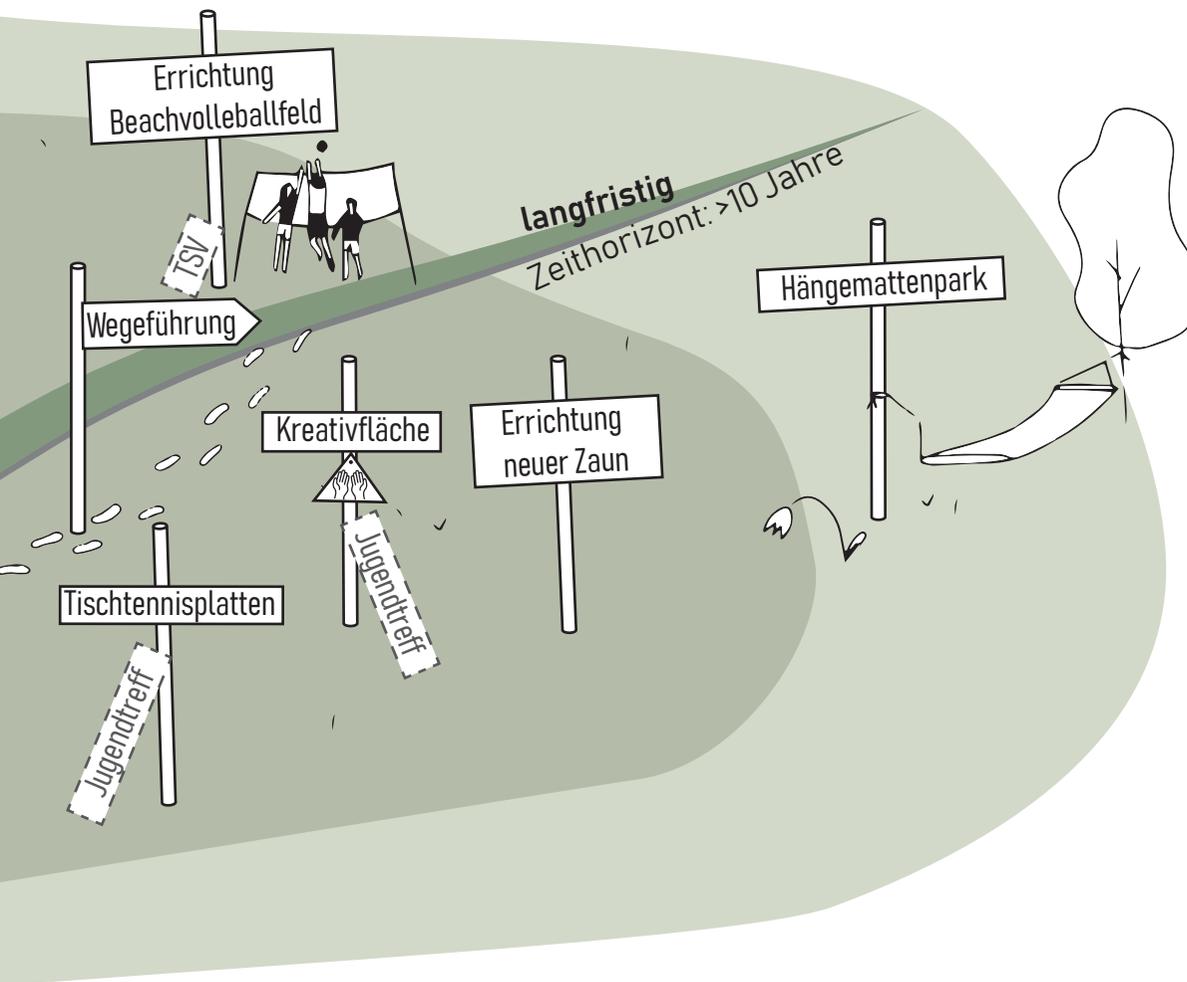
Insgesamt wird mit der Umsetzung der Planung eine Fläche geschaffen, die Freizeit, Sport und Erholung verknüpft und die Fläche für alle Nutzergruppen aufwertet.

Abb. 115: Perspektive Sport- und Freizeitfläche



6.3.5. Entwicklungshorizont





Die Sport- und Freizeitfläche in der Ortsgemeinde Kuhardt stellt ein großes Entwicklungspotenzial für die nächsten zehn Jahre und darüber hinaus dar. Es handelt sich hierbei um eine partizipative Flächenentwicklung. Dabei können verschiedene Akteure, wie der künftige Jugendtreff, der TSV, die Grundschule oder auch die KiTa, ihr Wissen, kreative Ideen sowie ihr Engagement einbringen. Es gibt verschiedene Projekte oder Maßnahmen, die einen unterschiedlichen Zeithorizont je nach Relevanz, aufweisen. Beispielsweise soll die Anpflanzung der Bäume in den ersten drei Jahren geschehen, da die Bäume lange Zeit benötigen, um eine ausreichende Größe zu erlangen. Die „Kreativfläche“ soll auf der geplanten Fläche erhalten bleiben und stellt so eine wandelbare Fläche dar. Sie kann durch Kinder oder Jugendliche je nach Interesse oder Sporttrend in Eigenarbeit gestaltet oder angepasst werden. Der Hängemattenpark ist eine längerfristige Maßnahme. Eine Möglichkeit, damit der Park bereits genutzt werden kann, ist die Installation von Holzvorrichtungen um so die Hängematten aufhängen zu können. Die Zeithorizonte der Projekte sind so gewählt, dass zum Beispiel erst der Bereich um den Jugendtreff neugestaltet wird. Dadurch kann der restliche Teil der Sport- und Freizeitfläche noch durch die Kinder und Jugendliche genutzt werden, ohne auf die übrigen Angebote verzichten zu müssen. Nach und nach sollen dann alle anderen Bereiche der Fläche umgestaltet werden, um eine integrativ mitgestaltete Fläche optimal nutzen zu können.

Abb. 116: Entwicklungshorizont Sport- und Freizeitfläche

7. LEIMERSHEIM

7.1. Analyse

Die Gemeinde Leimersheim, bei den Einheimischen auch als „Lämersche“ bekannt, liegt am südlichen Zipfel der Verbandsgemeinde Rülzheim. Charakteristisch für das ehemalige Fischerdorf sind die vielen Fachwerkhäuser und die Lage am Rhein. Als Fließgewässer gibt es den Erlenbach und den Otterbach, die sich zum Michelsbach vereinen. Das Fischmal ist ein Stehgewässer im Osten der Gemeinde, welches bei Anglern sehr beliebt ist. Weiter östlich liegen mehrere Altrheinarme.

Über die Rheinfähre „Peter Pan“ gibt es eine direkte Verbindung zu Leopoldshafen Richtung Karlsruhe. Die Fähre kann mit dem Rad, Auto oder zu Fuß genutzt werden und setzt je nach Jahreszeit im 20-Minuten-Takt oder nach Verkehrsaufkommen über (Rheinfähre in Leimersheim, 2024).

Die Kreisstraßen L533 und L549 schaffen eine Verbindung nach Rülzheim sowie nach Neupotz und Rheinzabern. In Leimersheim gibt es drei Bushaltestellen, von denen zu den Stoßzeiten morgens und am Nachmittag Busverbindungen in die umliegenden Orte fahren.

Mit ca. 2.700 Einwohnern ist Leimersheim nach Rülzheim die größte Ortsgemeinde und bietet verschiedene Infrastruktureinrichtungen. Als Bildungseinrichtungen befinden sich in Leimersheim eine Grundschule und ein Kindergarten. Neben einem Nahkauf, der die Leimersheimer mit Lebensmitteln versorgt, gibt es noch die Bäckerei Schwab. Auch einige gastronomische Angebote, wie eine Eisdiele und eine Pizzeria, sind in der Ortsgemeinde zu finden.

Umgeben von Landschaft und Natur bietet Leimersheim zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, egal



Abb. 117: Foto - Lage am Rhein



Abb. 119: Foto - Stehgewässer „Fischmal“

ob mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Besonders beliebt sind die Wege rund um das Fischmal und entlang des Rheins. Aber auch der Fahrradweg „PAMINA Rheinpark Nord“ führt durch Leimersheim (Südpfalztourismus, 2024). Die Geschichte des ehemaligen Fischerdorfes Leimersheim kann man im Heimatmuseum und am Fischermast begutachten. Ein weiterer touristischer Anziehungspunkt ist das Mais-



Abb. 118: Foto - Typische Fachwerkhäuser



Abb. 120: Foto - Blick in die Untere Hauptstraße

labyrinth in Leimersheim, welches in den Sommermonaten auf 2,5 ha eine Naturerlebnis für die ganze Familien bietet (Maislabyrinth Leimersheim, 2024).

Im Rahmen des Studienprojekts wird das Plangebiet in der Nähe des Fischmals behandelt .

Abb. 121: Analyse Ortsgemeinde Leimersheim. Plangrundlage: VG Rülzheim

Verlauf des Rheinradweges

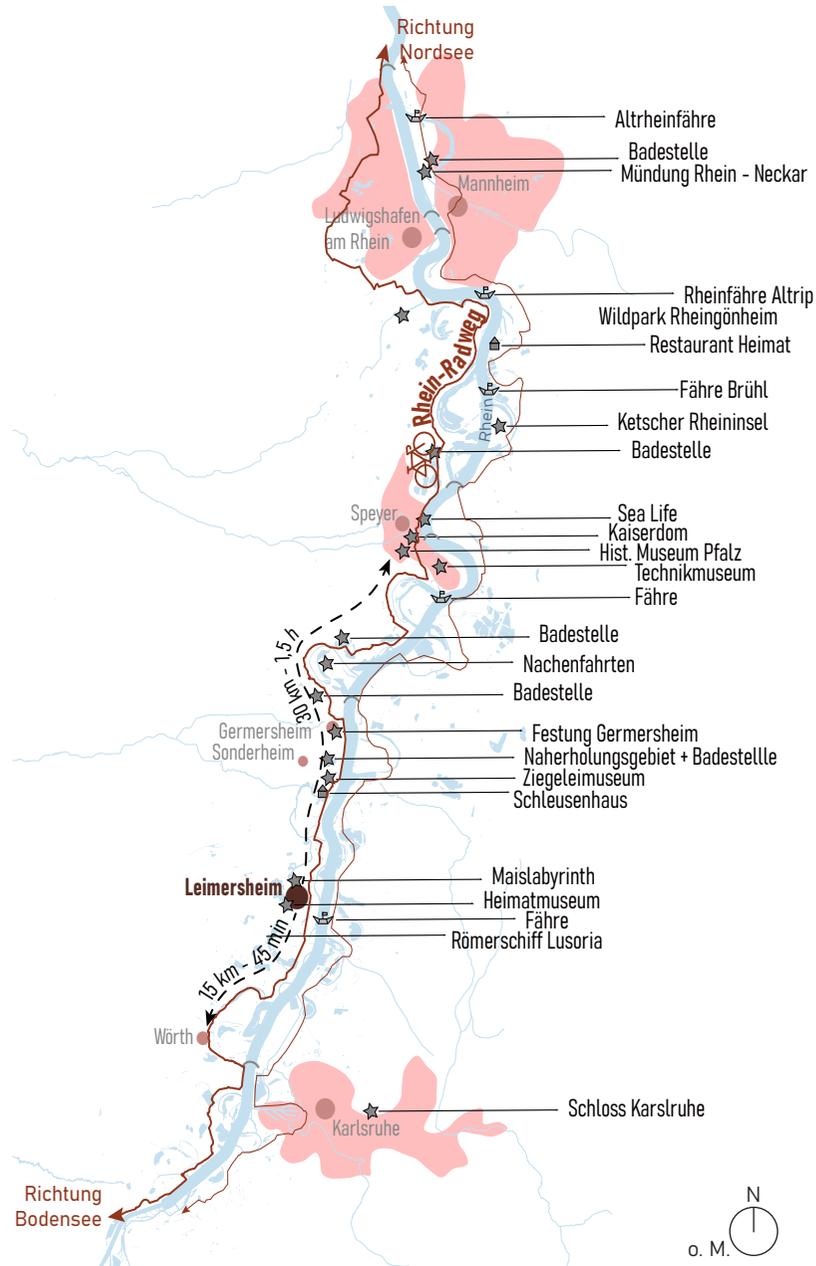


Abb.: 122: Verlauf des Rheinradwegs. Plangrundlage: Radfernwege Geoportal RLP, Das Radnetz Baden-Württemberg, OSM

Den Radfahrern und Wanderern bietet Leimersheim eine idyllische Kulisse. Der Rheinradweg verbindet die Nordsee mit dem Bodensee durch einen 800 km langen Fahrradweg und führt an Leimersheim vorbei. Ob eine Familienradtour, ein anspruchsvoller Tagesausflug zwischen Speyer und Würth oder eine mehrtägige Radtour durch einige Länder - der ein oder andere legt ein Püßchen in Leimersheim ein. Selbst bei schlechtem Wetter ist der gut ausgebaute Radweg stark frequentiert. Abgesehen vom Rheinradweg hat Leimersheim weitere Rad- und Wanderwege. Zu den beliebtesten Spazierwegen im Alltag gehört für die „Lämersche“ die Runde ums „Fischmal“. Da ist eine ca. 5 Kilometer Strecke, die um das Stillgewässer am Rande der Ortschaft führt.

Das ehemalige Fischer- und Schifferdorf liegt direkt am Rhein. Der Fluss prägt mit seinen Altarmen und den Rheinauen die Landschaft um Leimersheim herum (siehe Abbildung 125). Das nördlich gelegene Naturschutzgebiet Hördter Rheinaue und die vielfältigen Strukturen um Leimersheim bieten Lebensraum für ein breites Artenspektrum. In den Auenwäldern sind selten gewordene Vogel-, Schmetterlings-, Käfer-, Libellen- und Insektenarten zu finden. Dazu zählen beispielsweise der Eisvogel und der Hauhechel-Bläuling. Als wertvolle Strukturen sind auch die Mähwiesen der Deiche und das Fischmal zu nennen, welche in direkter räumlicher Verbindung zum Rhein stehen. Das Fischmal ist ein etwa 2 Hektar großer Altarm des Rheins, welcher ehemals zum Kiesabbau genutzt wurde und inzwischen befischt wird.

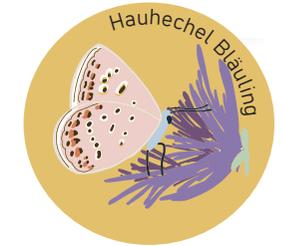


Abb.: 123: Einheimische Tierarten

Landschaft und Natur

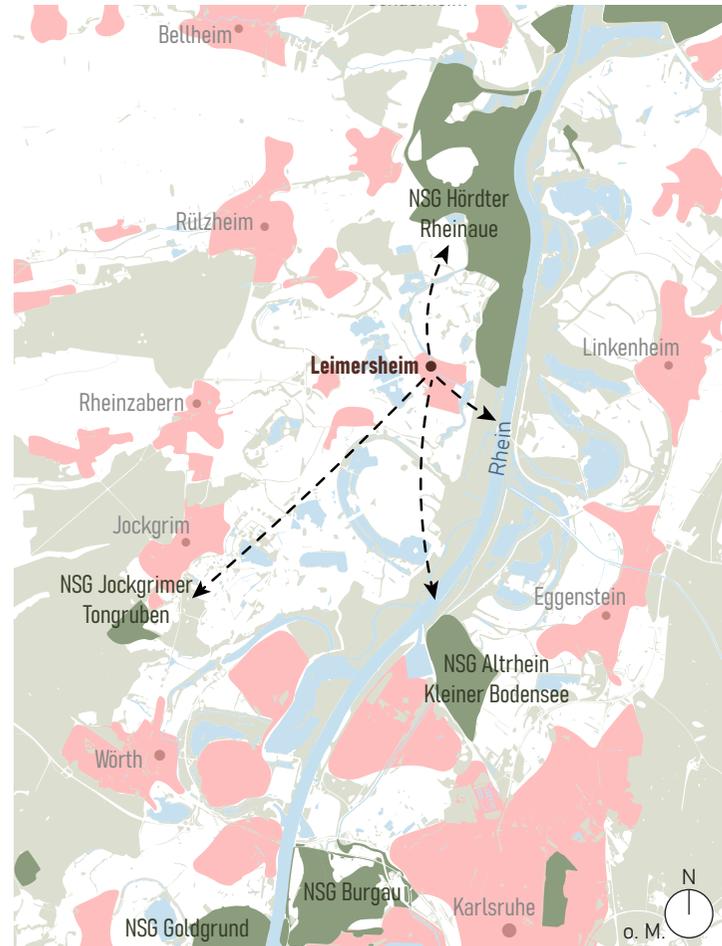


Abb. 124: Naturräume. Plangrundlage: OSM, Lanis

Das Leben am und mit dem Wasser birgt viele Chancen, aber auch Gefahren. Die Ortschaft liegt innerhalb des HQ100-Hochwassergebiets und ist somit potenziell von Überschwemmungen bedroht (siehe Abbildung 127). Durch den Rheinausbau kam es zum Verlust an Überflutungsflächen, welche nicht nur als Lebensraum für Tiere und Pflanz-

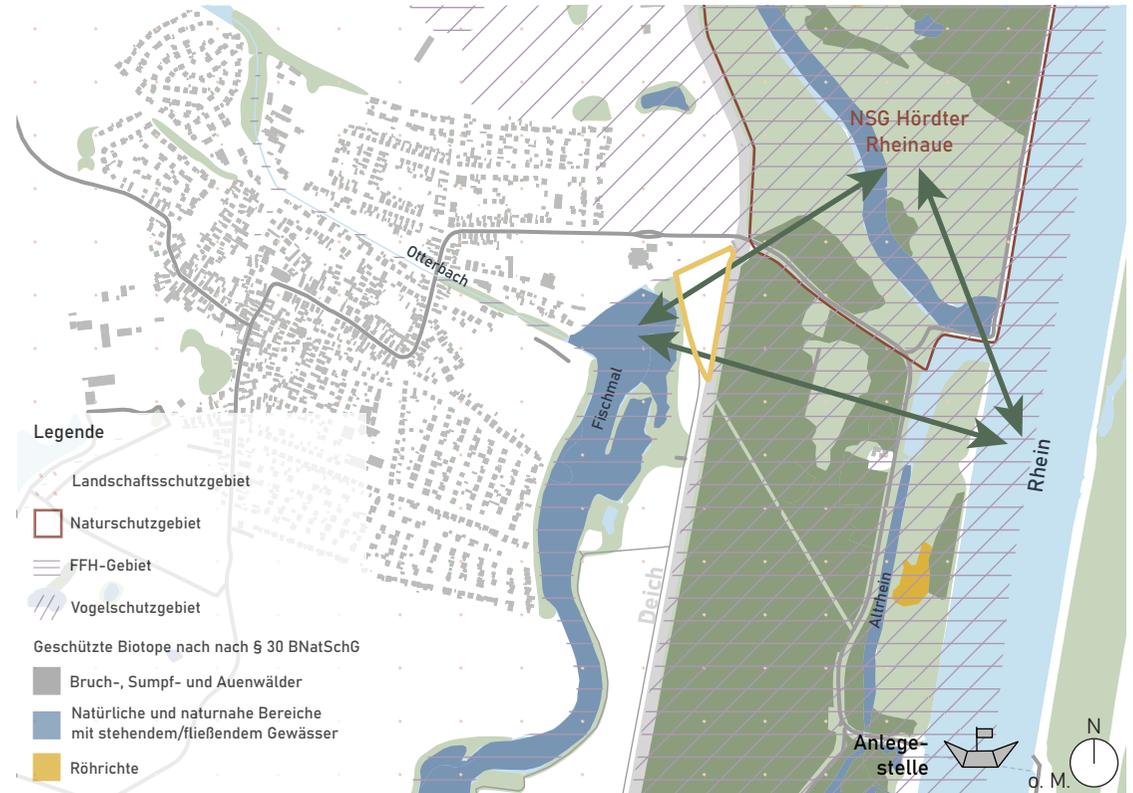


Abb. 125: Naturräume rund ums Fischmal. Plangrundlage: OSM, Lanis, VG Rülzheim

zen sondern auch als Wasserrückhalt fungierten. Hochwasserschutzmaßnahmen sollen Gefahren bei Extremereignissen entgegen wirken. Der Hördter Reserveraum bietet mit ca. 870 Hektar ein großes Rückhaltevolumen. Auch das neue Schöpfwerk in Leimersheim wird mit einer Pumpleistung von 14 Kubikmeter pro Sekunde und vier riesigen Schneckenpumpen vor Überschwemmungen schützen.

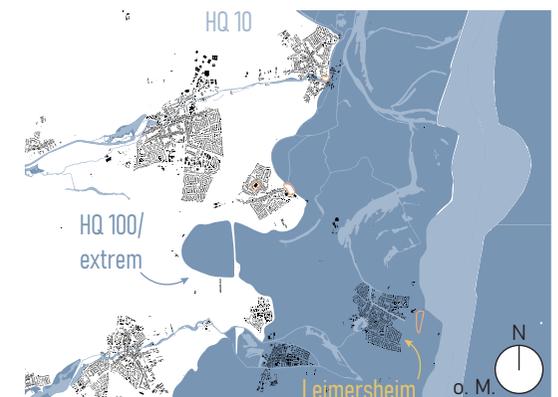


Abb. 126: HQ 100 Hochwassergebiet. Plangrundlage: Web Map Service Geoportal Wasser RLP, VG Rülzheim

Erkenntnisse aus den Einwohnerdaten

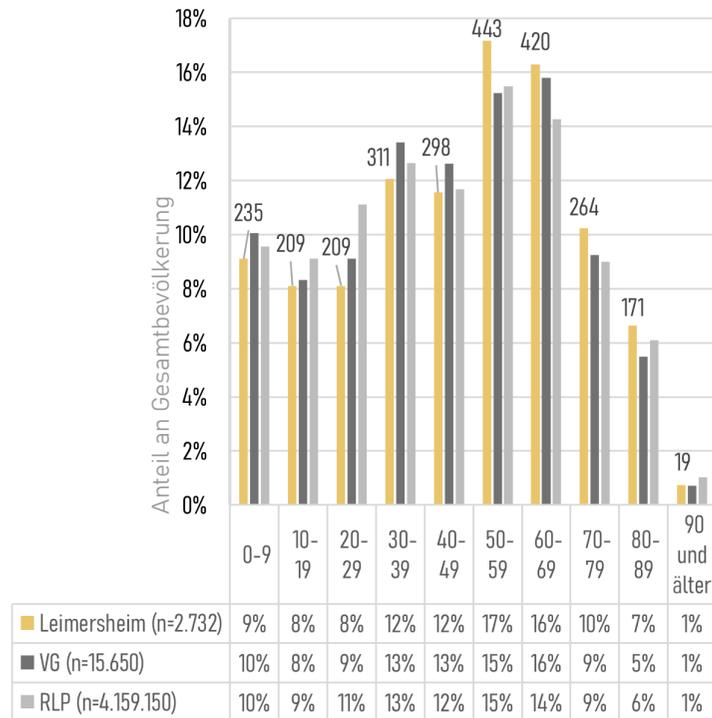


Abb 127.: Altersstruktur Leimersheim vgl. VG und RPL im Jahr 2023. Quelle: VG Rülzheim

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 um mehr als ein Drittel reduziert.

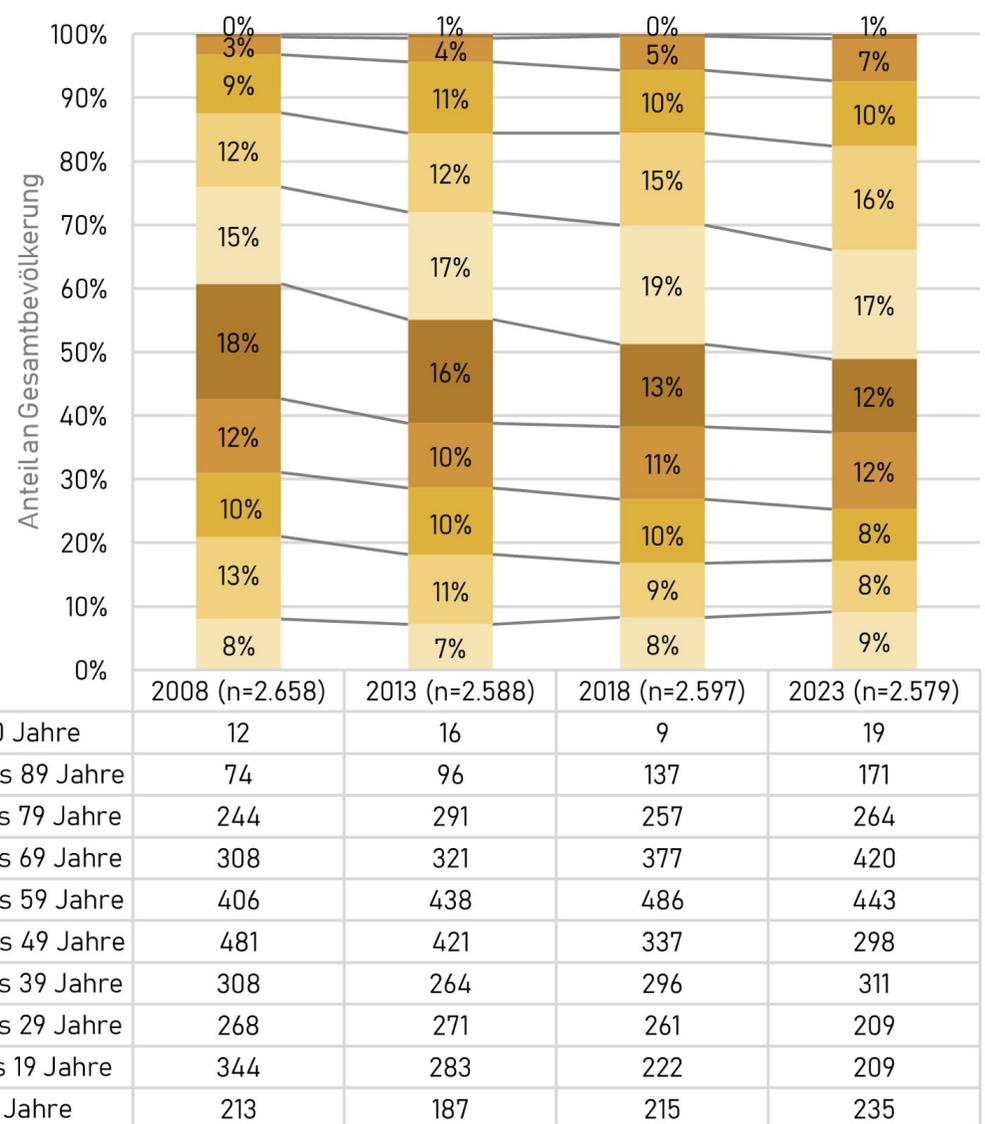


Abb. 128: Entwicklung Altersgruppen Leimersheim 2008 bis 2023. Quelle: VG Rülzheim

Erkenntnisse aus den Experteninterviews

Im Rahmen der Analyse wurden sieben Experteninterviews durchgeführt, um ein tiefes Verständnis der lokalen Gegebenheiten und Herausforderungen zu gewinnen. Bei den Interviewpartnern handelte es sich um Experten aus verschiedenen kulturellen und gesellschaftlichen Bereichen.

Die Interviews gaben wertvolle Einblicke in die Stärken und Schwächen der Gemeinde. Bei den Stärken bzw. Besonderheiten wurde immer wieder die Nähe zum Rhein und der Natur erwähnt, die zusammen mit dem Gemeinschaftsgefühl eine hohe Lebensqualität erzeugen. Besonders hervorgehoben wurde das „Leben am und mit Wasser“, welches die Leimersheimer immer wieder vor Herausforderungen stellt, beispielsweise durch Probleme mit dem Druckwasser. Zudem wurde die fehlende ärztliche Versorgung sowie die Konzentration auf Rülzheim als wirtschaftliches Zentrum als verbesserungswürdig erachtet.

Besonders positiv hervorgehoben wurde das breite Angebot an kulturellen- und Vereinsaktivitäten, welches vor allem durch das hohe Engagement der Leimersheimer getragen wird. Bezogen auf das Plangebiet am Fischmale wurde häufig angemerkt, dass an dieser Stelle Bänke fehlen, da es sich um eine beliebte Ausflugsroute für Fußgänger und Radfahrer handelt.

Zusammenfassend lieferten die Experteninterviews wichtige Erkenntnisse, die als Grundlage für die zukünftig Planungen in Leimersheim dienen können. Die Einbindung der lokalen Akteure und die Berücksichtigung ihrer Perspektiven sind entscheidend, um nachhaltige und gemeinwohlorientierte Lösungen zu entwickeln.

Besonderheiten und Stärken

- Naturlandschaft und Rheinnähe
- gute Verbindungen zu attraktiven umliegenden Orten
- wenig Verkehr, viele nutzen das Fahrrad
- gutes Gemeinschaftsgefühl
- Maislabyrinth zieht auch Menschen aus weiter Umgebung an
- Lage genau in der Mitte des viel befahrenen Rheinradwegs

„Die Menschen, die hier leben sind bewusst genau hier.“

„Die anderen meinen sie sind gut – wir wissen, dass wir gut sind.“

„Leben am und mit Wasser.“

Identität

- früher waren viele Bewohner Leimersheims Fischer
- viele Sackgasse
- zentrale Orte: vor der Kirche, am Fischmal
- durch Hochwasserereignisse geprägt, Deichbau 1931
- heute vor allem Probleme mit Druckwasser
- profitiert von Nähe zur Rheinfähre

Schwächen

- fehlende ärztliche Versorgung
- Neubaugebiet „Am Brühl“ wird auf grüner Wiese gebaut, ehemals grüne Lunge des Ortes
- fehlende Bahnanbindung
- Konzentration auf Rülzheim als wirtschaftliches Zentrum
- fehlende Übernachtungsmöglichkeiten für Fahrradfahrer

„... das war mal die grüne Lunge des Ortes.“

„Ich muss für Bänke entlang des Deichs kämpfen.“

Vereinsleben

- ausgeprägte Vereinskultur
- konstante Vorstände des Vereine
- viele engagierte Einwohner

„Gibt viele Leute, die was vorantreiben wollen.“

„Die Vereinskultur trägt das öffentliche Leben durch Feste und Attraktionen.“

Plangebiet/ Potenzialfläche

- Bedarf an Bänken für Fahrradfahrer & Spaziergänger allgemein hoch
- Fischmal ist durch Kieswerk in den 50er Jahren entstanden
- Bedarf für Wohnmobilstellplätze ist gegeben
- Wanderweg „Rund ums Fischmal“ bei Leimersheimern sehr beliebt

„Verbindungsstück zwischen Fischmal und Wald“

Bestands- und Restriktionsanalyse der Potenzialfläche

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Leimersheim und besitzt eine Fläche von knapp 9.000 m². Direkt angrenzend ist das stehende Gewässer des Fischmals, dessen Uferbereich von einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt geprägt ist, die durch die Planung nicht eingeschränkt werden darf. In direkter Nähe befinden sich verschiedene Sport- und Freizeitangebote, wie die Kulturkreishalle, das Restaurant Müllers oder das Fitnessstudio „Kraftsport“. Ebenfalls befindet sich dort ein Spielplatz und Parkmöglichkeiten für Autos und Stellplätze für Wohnmobile. Nördlich des Plangebietes befinden sich drei Tennisfelder, welche zum Tennisclub „LTC 83“ gehören.

Entlang des Deiches im Osten verläuft der hochfrequentierte Rheinradweg, der viele potenzielle Besucher und Nutzer in das Plangebiet bringt.

Zurzeit befindet sich auf dem Plangebiet eine temporäre Baustelle, da das angrenzende Schöpfwerk neu gebaut wird. Dieses leistet einen wichtigen Beitrag für den Hochwasserschutz in der Hördter Rheinaue. Das neue Schöpfwerk solle Ende 2024 fertiggestellt werden und stellt mit seinen vier Pumpen mit einer Leistung von 3.5 Kubikmeter pro Sekunde eine technische Attraktion dar (Verbandsgemeinde Rülzheim, 2024). Mit dem Bau des neuen Schöpfwerkes wird parallel zum Rheinradweg ein landwirtschaftlich genutzter Weg angelegt sowie eine Verbindung zwischen beiden Wegen. Damit ist das Plangebiet an jeder Seite bereits durch Fuß-/ Fahrradwege erschlossen, die es ggf. in der Planung zu ergänzen gilt.

Außerdem wird im Rahmen der Bauarbeiten ein Grünstreifen entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets angelegt.



Abb. 129: Bestands- und Restriktionskarte Leimersheim

- Verschiedene Sport- und Freizeitangebote in direkter Nähe
- angrenzende Wasserfläche „Fischmal“ mit Uferbereich
- hochfrequentierte Rheinradweg
- Temporäre Baustelle auf dem Plangebiet infolge des Neubaus des Schöpfwerkes
- 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

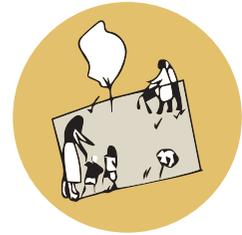


Abb. 130: Foto - Blick auf die Baustelle des Schöpfwerks



Abb. 131: Foto - Angrenzendes gastronomisches Angebot

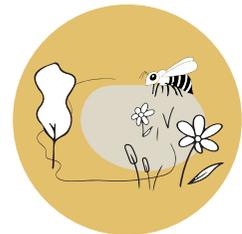
7.2. Planungsziele



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.



Ideensammlung:

sportliche Angebote

Schatten durch Bäume/Sonnensegel

Fahrrad(rast)station

Naturnähe

Streuobstwiese

schattige & kühle Orte Pumptrack

Nachhaltigkeit

naturnahe Aufenthaltsfläche

Sitzgelegenheiten

Liegemöglichkeiten

Abenteuerspielplatz

Multifunktionsfläche

Wiesenfläche

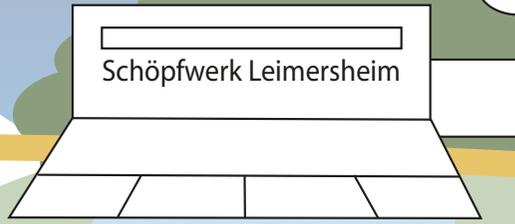
generationenübergreifend Retentionsfläche

Wegeverbindungen

Aufenthaltsqualitäten

Hängemattenpark

7.3. Ideenwerkstatt



Die Fläche und ihre Lage bietet viel Potenzial für Artenvielfalt zwischen Altrhein und Fischmal. Ich hätte noch einige junge Streuobstbäumchen übrig...

Eine Fahrrad-Reperatur-Station hier wäre klasse!



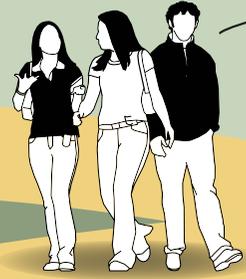
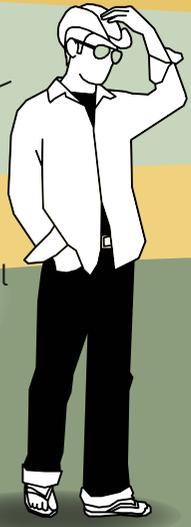
Radler Justus
...Lieblingssportart: Fahrrad fahren
...fährt einmal pro Woche an Leimersheim vorbei und genießt die schöne Landschaft und sein Rentner-Leben

Eine Pumptrack hier wäre der Wahnsinn. Das würde Leimersheim echt noch cooler machen.

Sportlerin Rici
...hält sich gerne an der frischen Luft auf
...besucht das Leimersheimer Fitnessstudio Kraftsport

Mit einem Outdoor-Fitnesspark hier könnte ich mich gut auf den Sommer vorbereiten!

Naturschützer Ferdi
...beobachtet in seiner Freizeit gerne den Eisvogel
...hat die Fläche nebenan zu einer naturnahen Streuobstwiese umgestaltet



Jugendlicher Nicholas
...wird nächstes Jahr 17 und wohnt schon immer in Leimersheim
...ist umweltbewusst und wünscht sich mehr Aufklärung diesbezüglich
...chillt gerne mit seinen Kumpels vor der Sparkasse und gönnt sich bei gutem Wetter ein Michel Eis
...besucht den Leimersheimer Jugendtreff



Wann machen wir eine Pause?
Ich würde gerne Kletten gehen.

Es wäre Zeit für eine Brot-Pause.
Wo könnte man sich hier denn gut hinsetzen?
Was wohl hinter dem Gebüsch ist?

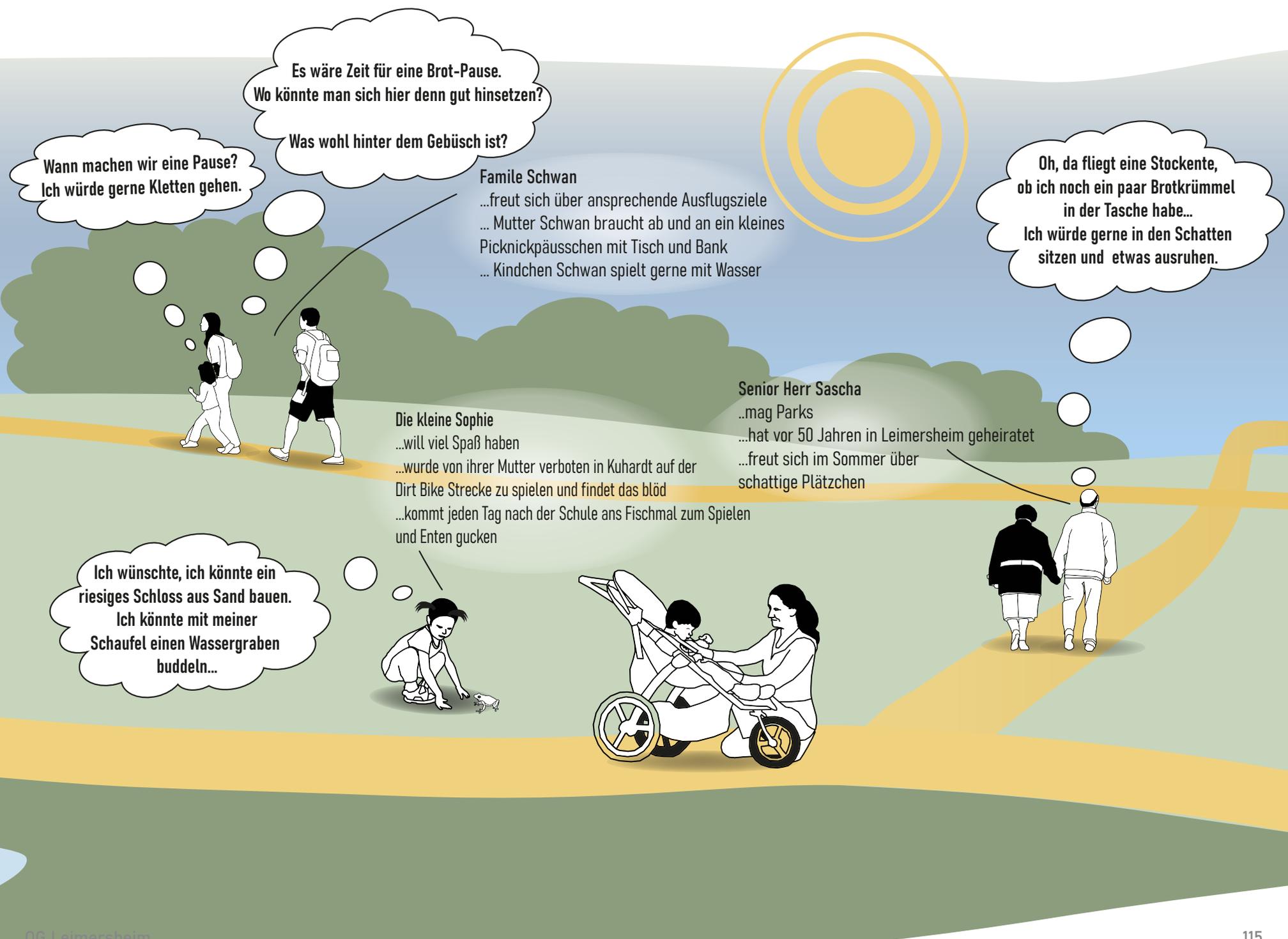
Famile Schwan
...freut sich über ansprechende Ausflugsziele
... Mutter Schwan braucht ab und an ein kleines
Picknickpäusschen mit Tisch und Bank
... Kindchen Schwan spielt gerne mit Wasser

Oh, da fliegt eine Stockente,
ob ich noch ein paar Brotkrümmel
in der Tasche habe...
Ich würde gerne in den Schatten
sitzen und etwas ausruhen.

Senior Herr Sascha
...mag Parks
...hat vor 50 Jahren in Leimersheim geheiratet
...freut sich im Sommer über
schattige Plätzchen

Die kleine Sophie
...will viel Spaß haben
...wurde von ihrer Mutter verboten in Kuhardt auf der
Dirt Bike Strecke zu spielen und findet das blöd
...kommt jeden Tag nach der Schule ans Fischmal zum Spielen
und Enten gucken

Ich wünschte, ich könnte ein
riesiges Schloss aus Sand bauen.
Ich könnte mit meiner
Schaufel einen Wassergraben
buddeln...



7.4. Nutzungskonzeptvarianten

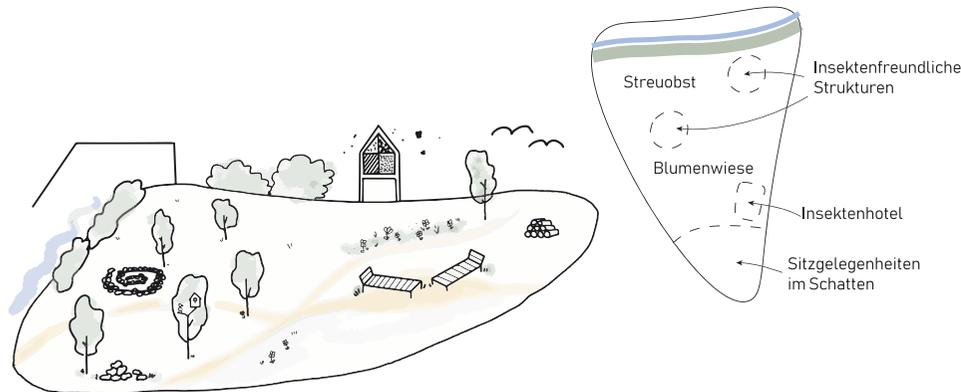


Abb. 133: Nutzungskonzeptvariante Naturnahe Gestaltung

Naturnahe Gestaltung

Viele Leimersheimer wünschen sich für die Fläche eine naturnahe Gestaltung. Die Lage zwischen Rhein und Fischmal macht die Fläche zu einer wichtigen Verknüpfung. Struktureiche Elemente, wie Steinhaufen, Holzstapel oder Sandhügel sollen insbesondere Insekten und Vögel anlocken. Doch auch für Besucher und Einwohner sollen Sitzgelegenheiten die Möglichkeit zur Entspannung bieten.

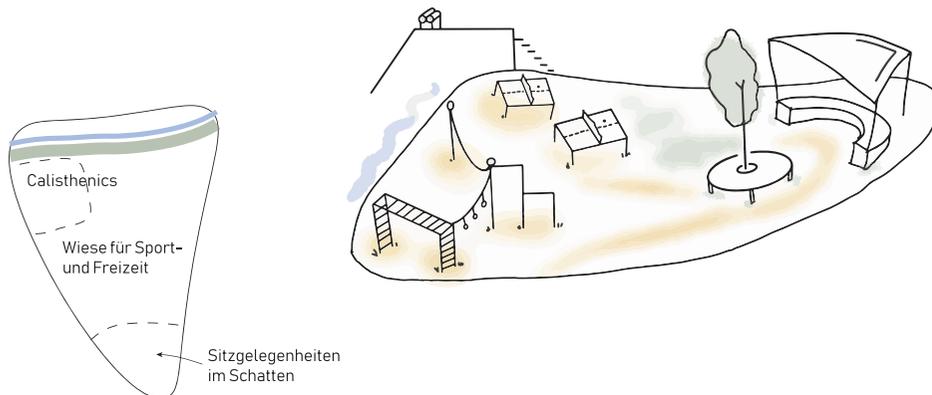


Abb. 134: Nutzungskonzeptvariante Jung und Alt

Jung und Alt

In Ergänzung an das nahegelegene Fitnessstudio kann auf der Fläche eine Calisthenics-Anlage entstehen. Sie bietet verschiedene Stationen, an denen jeder individuell mit dem eigenen Körpergewicht trainieren kann. Für weitere Freizeitaktivitäten bietet die Wiese Raum. Für die Sportler und Spieler steht auch ein schattiges Plätzchen zum Sitzen und Pausieren bereit.

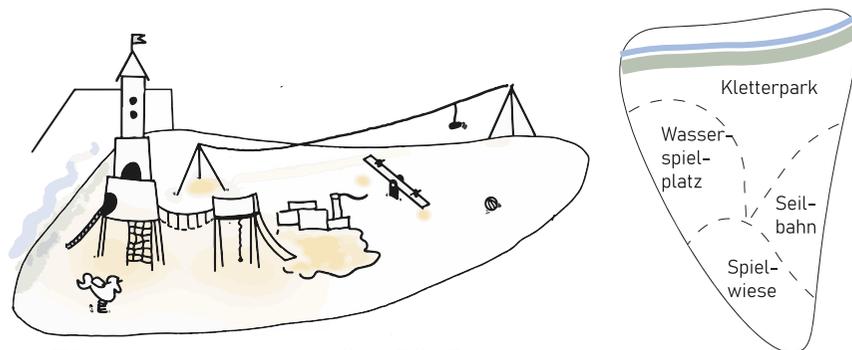


Abb. 135: Nutzungskonzeptvariante Spiel & Spaß

Spiel & Spaß

Für die kleineren Besucher, auch aus der Umgebung bietet diese Version jede Menge Spaß und ein attraktives Familienausflugsziel. Kinder und Jugendlichen können sich an jeglichen Spielgeräten austoben, z. B. Klettergerüste, Wippen etc. Das Relief bietet Schwung für eine Seilbahn. Die Schaukel auf dem benachbarten Tennisplatz erfreut sich bereit hoher Beliebtheit.

Steckbrief

Zielgruppe	
Alter: <u>0 - 99</u>	
<input checked="" type="checkbox"/> „Lämersche“	
<input checked="" type="checkbox"/> Durchreisende	
<input type="checkbox"/> Gezielte Touristen	
Funktion:	
Erholung	●●●○
Spaß	○○○○
Klima	●●●●
Biodiversität	●●●●
Gesundheit	●●●○

Steckbrief

Zielgruppe	
Alter: <u>0 - 99</u>	
<input checked="" type="checkbox"/> „Lämersche“	
<input checked="" type="checkbox"/> Durchreisende	
<input type="checkbox"/> Gezielte Touristen	
Funktion:	
Erholung	●●●●
Spaß	●●○○
Klima	●●○○
Biodiversität	●●○○
Gesundheit	●●○○

Steckbrief

Zielgruppe	
Alter: <u>1 - 15</u>	
<input checked="" type="checkbox"/> „Lämersche“	
<input checked="" type="checkbox"/> Durchreisende	
<input checked="" type="checkbox"/> Gezielte Touristen	
Funktion:	
Erholung	●●●○
Spaß	●●●●
Klima	○○○○
Biodiversität	○○○○
Gesundheit	●●○○



Steckbrief

Zielgruppe
Alter: **10-18**

- „Lämersche“
- Durchreisende
- Gezielte Touristen

Funktion:

- Erholung
- Spaß
- Klima
- Biodiversität
- Gesundheit

Fahrrad im Fokus

Auf einem Pumptrack sollen sich vor allem Kinder und Jugendliche mit Fahrzeugen aller Art austoben können. In näherer Umgebung gibt es bisher nur wenige Pumptracks. Es ist ein Ausflugsziel, welches auch für Besucher von außerhalb gut über den Rheinradweg zu erreichen ist. Ausreichende Sitzangebote und eine Fahrradstation mit Pumpe und Werkzeug sollen die Besucher versorgen.

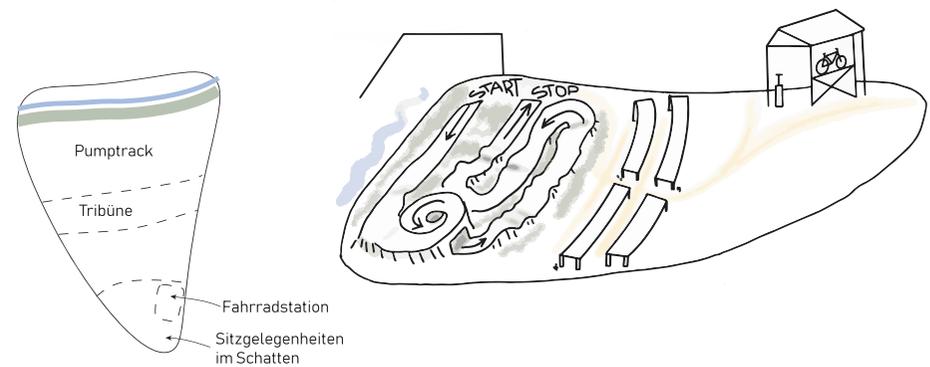
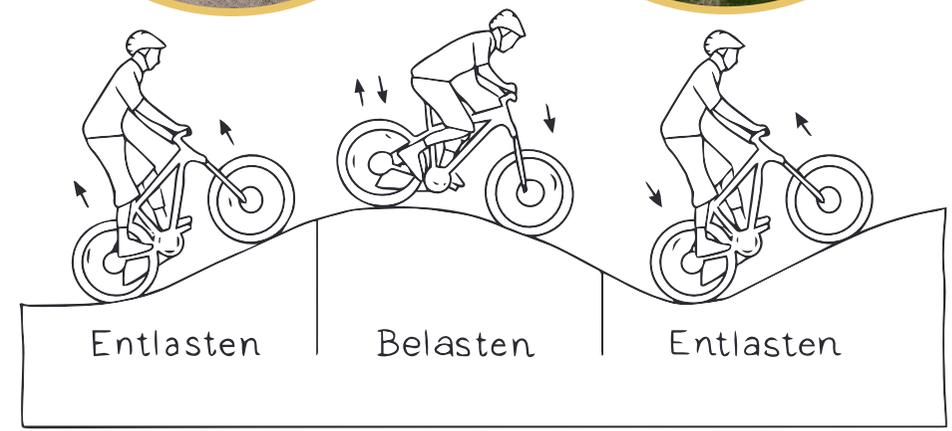
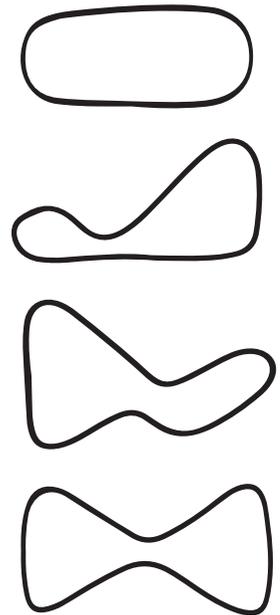


Abb. 136: Nutzungskonzeptvariante Fahrrad im Fokus



Was ist ein Pumptrack?

Ein Pumptrack ist ein welliger Rundkurs, den man mit Rädern aller Art (z.B. BMX, Laufrad, Roller, Skateboard) bezwingen kann. Das Ziel ist es, durch geschickte Körperbewegungen und Gewichtsverlagerungen die Strecke zu bewältigen ohne in die Pedale zu treten. Von dieser Pumpbewegung leitet sich der Name ab. Der Pumptrack eignet sich für alle Alters- und Könnensstufen und fördert Gleichgewichtssinn, Koordination und Spaß. Klassische Pumptracks werden aus Erde oder Asphalt angelegt. Ein Pumptrack aus Erde ist versiegelungsfrei und kann schnell rückgebaut werden, ist aber witterungsabhängig und pflegebedürftig. Asphalt hingegen ist wetterunabhängig und robuster, allerdings auch teurer und versickerungsunfähig. Eine weitere Variante sind mobile Pumptracks aus vorgefertigten Elementen. Sie sind schnell auf- und abgebaut und eignen sich um die Nachfrage und Nutzung einer festen Anlage im Vorfeld zu testen. (Willar 2024)



7.5. Entwurfsvarianten

Variante 1 - Gliederung in Natur und Freizeit

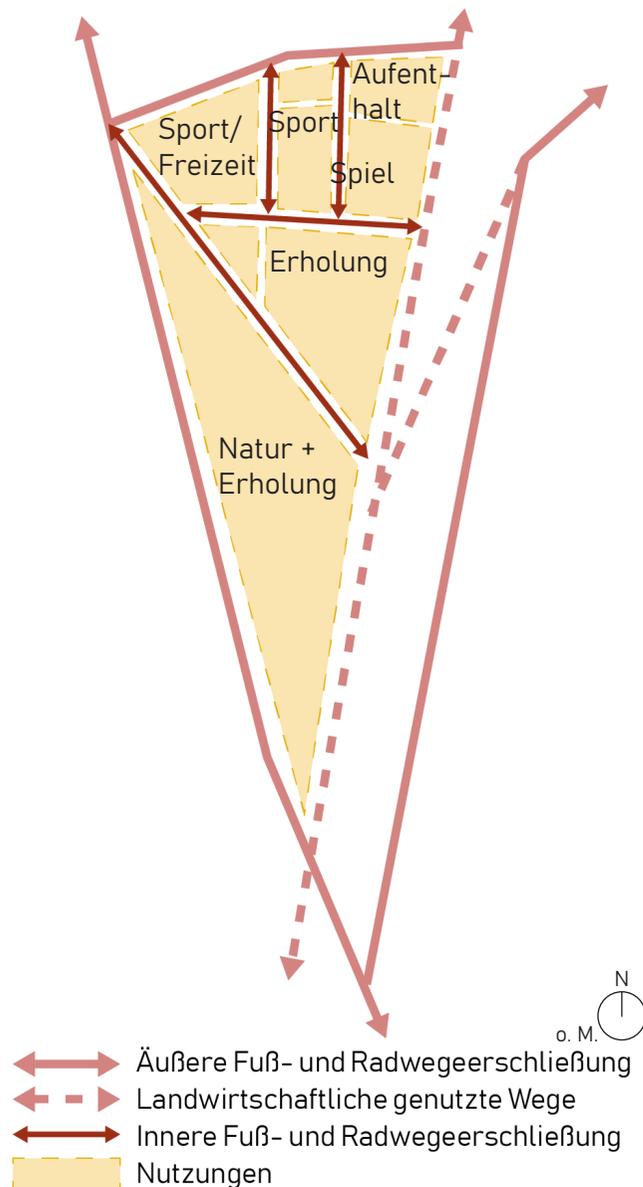


Abb. 139: Wege- und Nutzungskonzept Variante 1 - Gliederung in Natur und Freizeit

Die Gestaltungselemente sind in beiden Varianten grundlegend gleich und können ergänzt, bzw. ausgenommen werden. Aufgrund der Größe des Plangebiets sind weitere Nutzungen, zum Beispiel auch temporär denkbar.

Der hauptsächliche Unterschied zwischen den Varianten besteht in der Anordnung der Nutzungen und der Wegeführungen, welche die bereits von der Struktur- und Genehmigungsdirektion SGD geplanten Wege ergänzen.

In der ersten Gestaltungsvariante befinden sich verschiedene Freizeit- und Sportangebote, wie eine Pumptrack-Anlage, ein Abenteuerspielplatz und eine Calisthenics-Anlage. Weiter südlich grenzt die

naturnahe Gestaltung an. Eine große Streuobstwiese mit ausgewählten heimischen Arten geht in eine naturbelassene Wildblumenwiese über, die mit insektenfreundlichen Strukturen ausgestaltet ist. Ein Hängemattenpark, der unter großkronigen Bäumen errichtet wird, bietet Erholung und Schatten.

Die Wegeführung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Freizeitnutzungen und vermeidet eine Beeinträchtigung der natürlichen Strukturen. Auf der gesamten Fläche sollen sich Sitz- und Liegemöglichkeiten im Schatten befinden, Ebenso sind Bäume, Hecken und Sträucher über das gesamte Gebiet verteilt, die Schatten spenden und Rückzugsorte für die heimische Tierwelt darstellen.



Variante 2 - Mischung von Natur und Freizeit

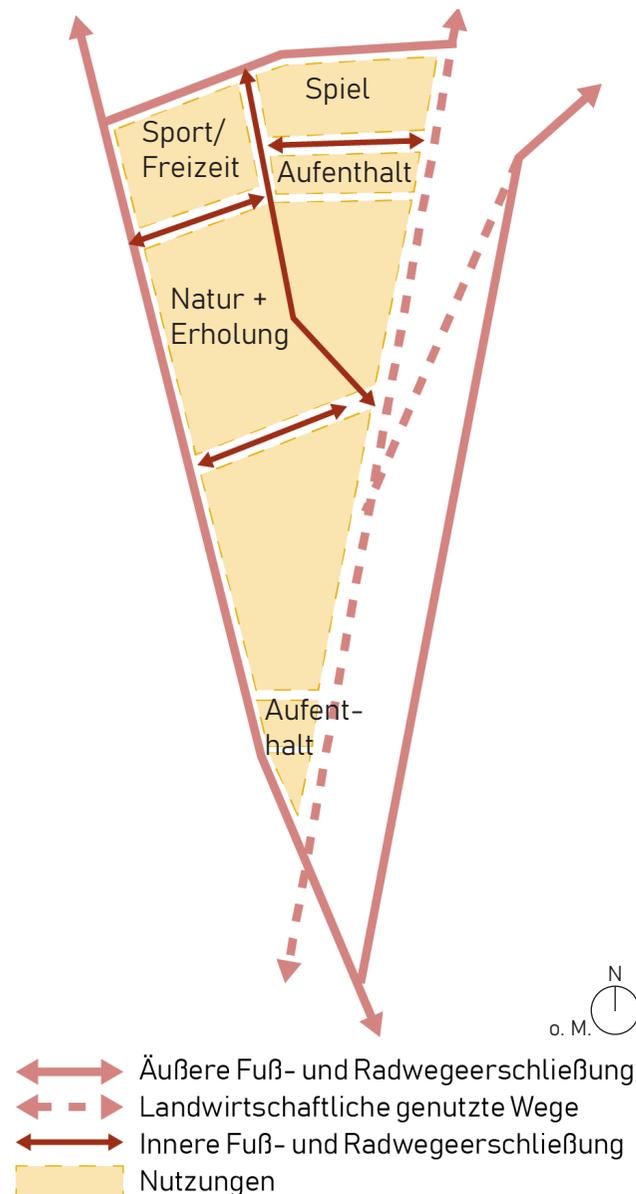


Abb. 140: Wege- und Nutzungskonzept Variante 2 - Mischung von Natur und Freizeit

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.

Ein Aufenthalts- und Picknickplatz wird in direkter Nähe zur Spielfläche angeordnet.

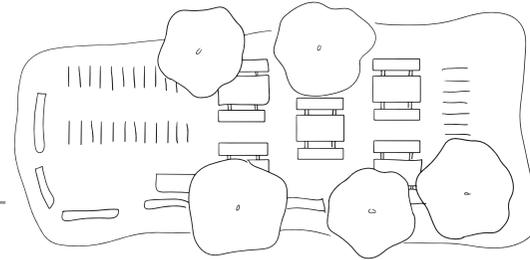
Der Fahrradrastplatz in der südlichen Spitze des Plangebiets lädt Nutzer des Rheinradweges zu einer gemütlichen Rast im Schatten ein. Gleichzeitig ist er mit einer Fahrradreparaturstation ausgestattet,

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.

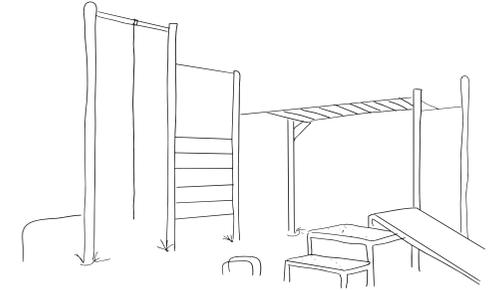
Insgesamt ist eine sehr naturnahe und nachhaltige Gestaltung der Flächen wünschenswert. Dazu sollen möglichst natürliche Materialien wie Holz oder Stein genutzt werden



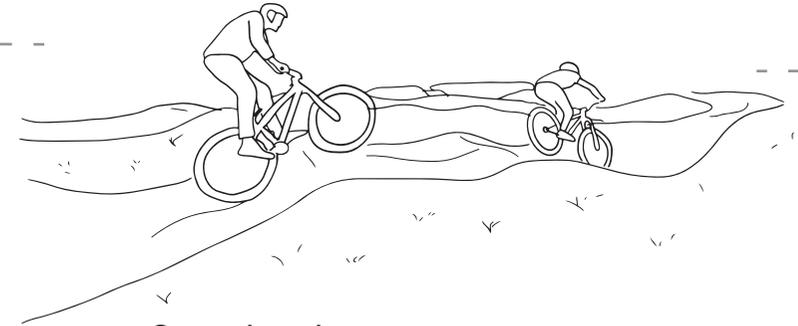
Picknickplatz



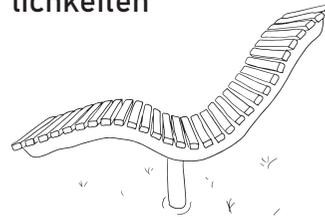
Calisthenics-Anlage



Pumptrack-Anlage



Sitz- und Liegemöglichkeiten



Streuobstwiese

Apfel:

- Hans Ulrichs Apfel
- Weinling
- Roter Boskoop
- Christkindler
- Minister v. Hammerstein
- Peter Heusgens Goldrenette
- Jona Red
- Carpentin
- Klarapfel
- Wollenschläger
- Roter Bellefleur
- Winterglockenapfel
- Ribstron Pepping
- Gelbe Schafsnase
- Heimeldinger
- Geheimrat Dr. Oldenburg

Birnen:

- Gute Luise
- Sommerapothekerbirne
- Petersbirne
- Veldenzer
- Conference
- Alexander Lukas
- Gräfin von Paris
- Williams Crist
- Gellerts Butterbirne
- Stuttgarter Gaishirtle

Kirsche

- Große Schwarze
- Knorpelkirsche
- Frühe Rote Meckenheimer

Zwetschge

- Grüne Zwetschge

Nuss

- Fernette Walnuss
- Buccaneer Walnuss

Hängemattenpark

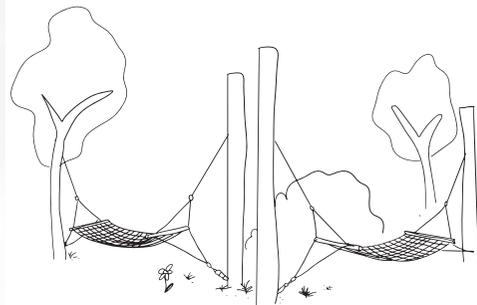
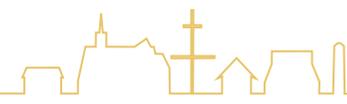
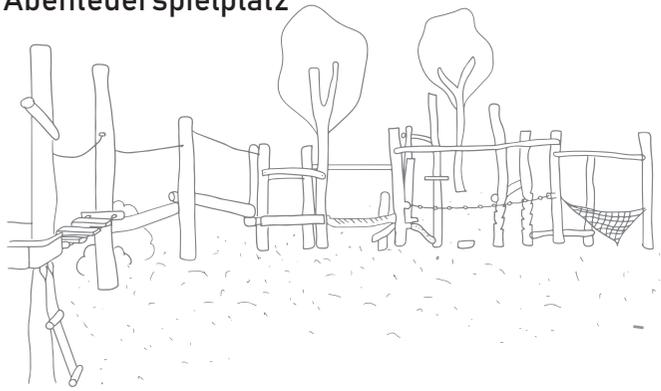


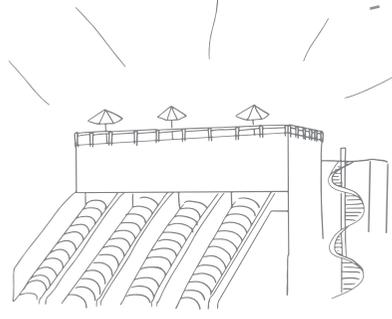
Abb. 141: Entwurf Variante 1 - Gliederung in Natur und Freizeit



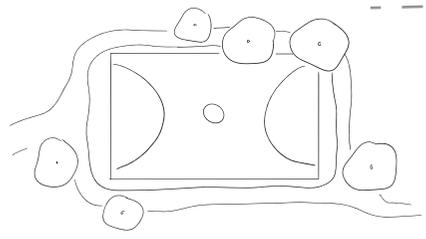
Abenteuerspielplatz



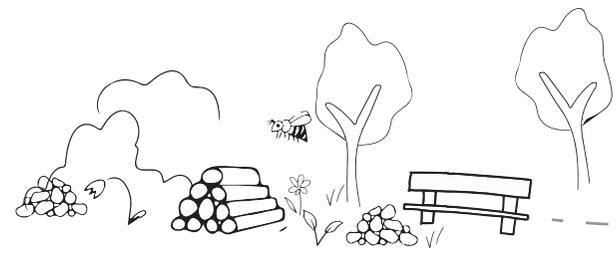
Aussichtsturm Schöpfwerk



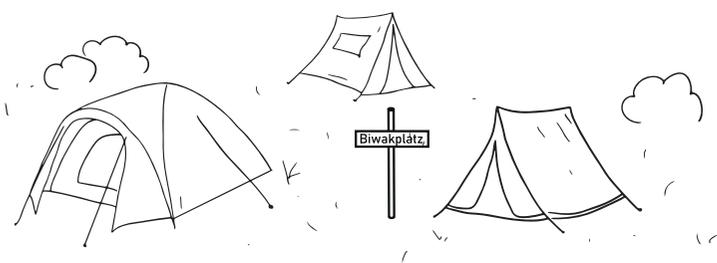
Multifunktionsfläche



Naturbelassene Wildblumenwiese



Biwakwiese



Fahrradrastplatz

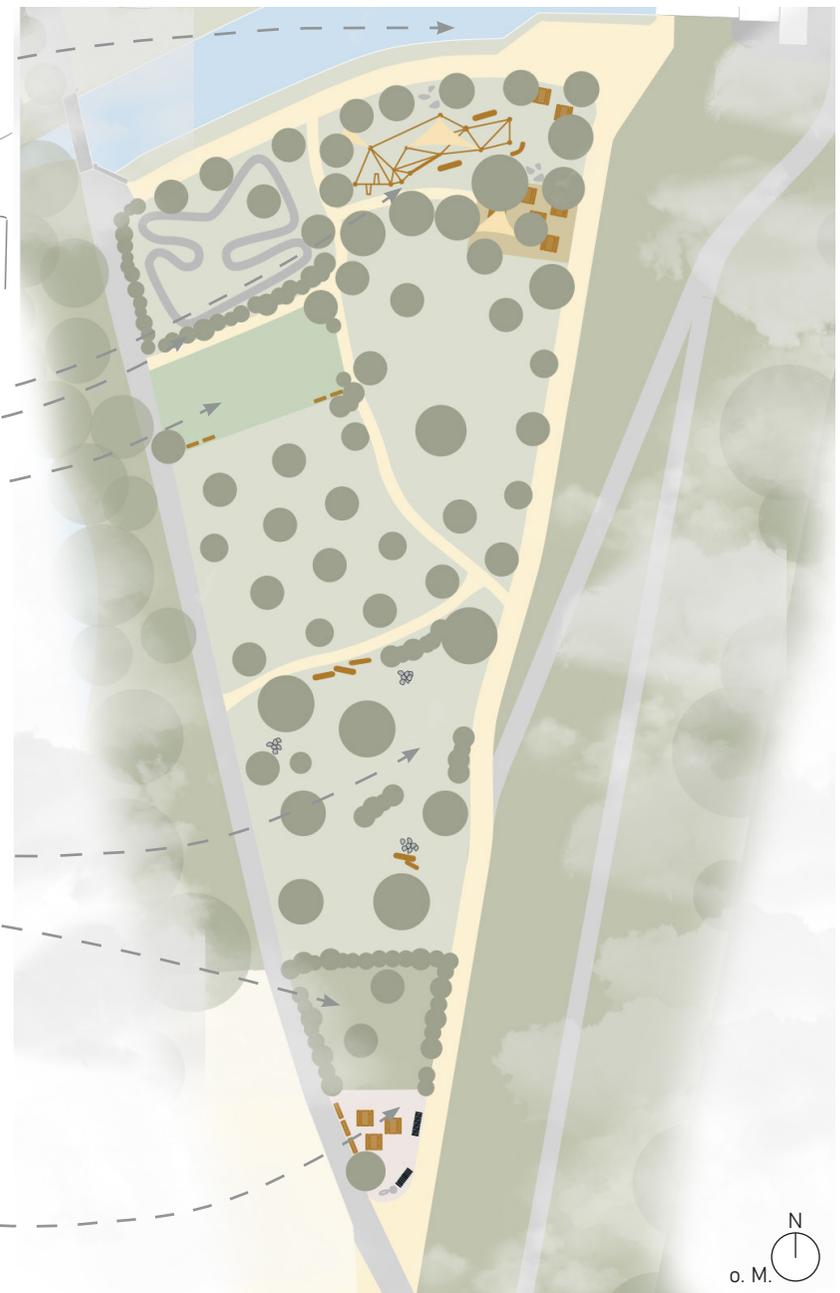
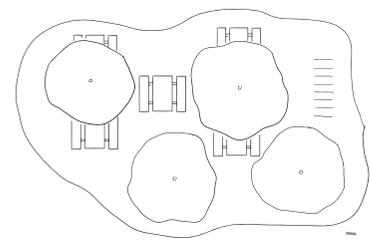


Abb. 142: Entwurf Variante 2 - Mischung von Natur und Freizeit

7.6. Entwicklungshorizont

Durch eine **Streuobstwiese** sollen künftig schattige Plätze zum Verweilen einladen. Die Baumstandorte werden so gewählt, dass sie weiteren potenzielle Projekte nicht im Wege stehen. Die Auswahl der Baumarten muss sorgfältig erfolgen, um den Standortbedingungen gerecht zu werden. Bei einer Streuobstwiese ist der hohe Pflegeaufwand zu bedenken. Um von lokalem Fachwissen zu profitieren, sollte die Anlage und Pflege der Streuobstwiese in enger Zusammenarbeit mit dem Obst- und Gartenbauverein Rülzheim e.V. erfolgen.

Die Nähe zum Radrheinweg lässt eine hohe Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten für Radreisende erwarten. Das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten für Radreisende, insbesondere für diejenigen, die längere Touren planen, ist in Leimersheim noch ausbaufähig. Um ein attraktives Angebot in Form eines **Biwakplatzes** zu schaffen, wäre ein Zugang zu sanitäre Anlagen wie Toiletten und Waschmöglichkeiten wünschenswert.

Ein öffentlicher Zugang zum **Dach des Schöpfwerks** würde den Besuchern die Möglichkeit bieten, die Umgebung aus einer neuen Perspektive zu erleben. Der **Ausblick** vom höchsten Punkt reicht den Rheinradweg entlang und eröffnet einen Panoramablick auf die Rheinauen und das gegenüberliegende Fischmal.

Bevor ein fester **Pumptrack** gebaut wird, kann eine mobile Version ausgeliehen und aufgestellt werden, um zu prüfen ob dieser angenommen wird. Der Pumptrack ist in allen Größen und Formen denkbar.





Größe und Trainingsgeräte der Calisthenicsanlage sind variabel und davon abhängig mit hohen Kosten verbunden.

Öffentlich zugängliche Toiletten könnten in Zusammenarbeit mit dem neuen Schöpfwerk entstehen.

Größe und Spielgeräte des Abenteuerspielplatzes sind variabel und mit hohen Kosten verbunden. Es sind natürliche Materialien zu verwenden. Ein Wasserspielplatz ist in Anbetracht der immer heißeren Sommer sehr attraktiv. Die künftigen Nutzer können in die Planung miteinbezogen werden.

Falls die alten Pappeln entlang des Fischmals nicht mehr bestehen, ist der **Ausblick vom Rheinradweg auf das Gewässer** freizuhalten. So wird eine tolle Kulisse geschaffen, die den ein oder anderen Passanten zu einer kurzen Pause einladen.

Calisthenicsanlage

Toiletten

Abenteuerspielplatz
mit Wasser

Wegeführung

„Ausguckloch“
Richtung Fischmal
mit Steg?

Hängemattenpark

mittelfristig
Zeithorizont: 3-10 Jahre

langfristig
Zeithorizont: >10 Jahre

[gestrichelt] *Projekte in gestrichelten Kästchen sind nur optional.

Abb. 143: Enwtklungshorizont Leimersheim

8. FAZIT

FAZIT

Im Rahmen dieses Projekts wurde sich erfolgreich mit unterschiedlichen Projekten in allen vier Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Rülzheim beschäftigt. Das gesamte Projekt wurde in Zusammenarbeit mit der Verbandsgemeinde durchgeführt und soll einen Beitrag zur Weiterentwicklung der Orte leisten.

Basierend auf einer umfassenden Analyse der jeweiligen Orte und der Plangebiete wurden Entwürfe und Konzepte erarbeitet. Auch die Erkenntnisse aus Interviews mit wichtigen, lokalen Akteuren vor Ort flossen in den Prozess mit ein. In Rücksprache mit Vertretern der Gemeinden wurden daraufhin Ziele und Ideen erarbeitet. Die internen Werkstattformaten trugen dazu bei Ideen zu konkretisieren und Ergebnisse auszuarbeiten. Die übergeordnete Themen Gemeinschaft, Lebensqualität, Natur und die Verknüpfung von Generationen tauchen in allen Teilprojekten auf. Da diese Themenfelder in der gesamten Verbandsgemeinde von großer Aktualität und Bedeutung sind, wurden daraus Leitbilder entwickelt, welche für die gesamte Verbandsgemeinde gelten. Zur Ortsgemeinde Rülzheim wurden die Stärken und Alleinstellungsmerkmale des Ortes herausgearbeitet. Für die zukünftige Entwicklung haben sich Themenschwerpunkte herauskristallisiert, die als besonders relevant erachtet wurden. Hier zeigte sich, dass drei große Veränderungen - der gesellschaftliche Wandel, der Klimawandel und der Strukturwandel - eine große Rolle spielen werden und integrierte Lösungen notwendig sind. Um die Herausforderungen zu bewältigen, kann Rülzheim bereits auf ein gutes Fundament aus Stärken bauen. Bei diesem Teilprojekt wurde sich besonders mit der Erhaltung der Gemeinschaft und der Lebensqualität auseinandergesetzt sowie mit den damit verknüpften Trends der unterschiedlichen Generationen. Das Thema Natur und Landschaft spielte bei den Zielsetzungen eine untergeordnete Rolle, fand sich im siedlungsgeprägten Kontext des Klimawandels und

des Bodenschutzes wieder.

In Hördt gibt es in Verbindung mit der Aufweitung des Klingbaches, den Wunsch das Innenentwicklungspotenzial "Am Alten Forsthaus" für ein Projekt im Bereich des Generationenwohnens zu nutzen. In einer Recherche wurden unterschiedliche Formen von Wohnen im Alter dargelegt und die Konzepte in den Entwurfsprozess aufgenommen. Die Variante Stelzenbau zeigt eine Ausarbeitung einer Wohnform, bei der die zukünftigen Bewohner in einem „Betreuten Wohnen“-Format Unterstützung bekommen. Eine zweite Variante zeigt eine Mischung individueller Wohnformen. Diese ist zusammengesetzt aus seniorengerechten Bungalows und einem größeren Gebäude mit Gemeinschaftswohnen. Durch die Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen im Alter wurde sich bei diesem Projektteil vor allem mit dem Erhalt von Lebensqualität und der Gemeinschaft für Senioren auseinandergesetzt. Die Thematik der Einbindung Natur fand durch die Verknüpfung des Klingbachs in den Entwurf statt, auch wenn hier die anfänglichen Erwartungen aufgrund der schwierigen Topografie und der fachplanerischen Belangen zurückgestellt werden mussten.

Die Projekte in der Ortsgemeinde Kuhardt befassten sich mit zwei Flächen. Die „Alte Gärtnerei“ ist eine Fläche, welche rundum von Wohnbebauung und der örtlichen Schule umschlossen ist. Für diese Fläche wurden unterschiedliche Varianten entworfen, die sich durch unterschiedliche Typologien, Erschließungskonzepte und Möglichkeiten zur Umsetzung unterscheiden. Auch Fragen zu den Unterbringungen eines Arztes, zu Konzepten für den stehenden Verkehr und zu unterschiedlichen Wohnraumangeboten wurden behandelt. Des Weiteren ist eine Freizeitfläche am östlichen betrachtet worden. Diese wird bisher vom örtlichen Sportverein genutzt und soll in Zukunft auch ein Jugendzentrum und ein Archiv beherbergen. Für die Gestaltung der Fläche sind ver-

schiedene Nutzungskonzepte aufgezeigt worden, die sich mit dem Bestand, der Einbindung in den Naturraum und der zukünftigen Aufenthaltsqualität auseinandersetzen. Hierzu wurden Visualisierungen sowie ein Entwicklungshorizont präsentiert. Bei beiden Flächen ging es um die Erhöhung der Lebensqualität durch die Schaffung eines Mehrwertes für den Ort. Bei der Alten Gärtnerei wurde sich mit dem Thema der Natur nur durch eine flächeneffiziente Nutzung zum Schutz von Boden befasst, während das Thema bei der Freizeitfläche einen integralen Bestandteil der Planung ausmacht. Das Verbinden von Generationen und der Gemeinschaft spielte primär bei der Freizeitfläche eine Rolle, da hier neue Begegnungsorte für alle Altersgruppen geschaffen werden sollen.

In der vierten Ortsgemeinde Leimersheim wurde sich einer Potenzialfläche für eine Erholungs- und Freizeitnutzung gewidmet. Diese liegt zwischen einem Stillgewässer, dem Siedlungskörper und naturnahem Raum entlang des Rheins. Aus der Betrachtung der Einbindung in den Naturraum sowie die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten heraus wurde sich mit Entwurfsvarianten befasst, welche diese Faktoren berücksichtigten. Themen von besonderem Belangen waren hierbei generationenübergreifende, touristische sowie naturnahe Angebote zu schaffen. Durch das Bereitstellen einer Fläche mit Erholungswert soll die Gemeinschaft und die Lebensqualität für alle Leimersheimer gestärkt werden. Auch auf die individuellen Bedürfnisse unterschiedlicher Generationen wurde eingegangen.

Dieses Projekts hat konkrete Lösungen und Ideen für die praktische Umsetzung von aktuellen Themen der Ortsentwicklung geliefert. Die vier Orte für zukünftige Generationen lebenswert und im Einklang mit der Gemeinschaft und der Einbindung in die Natur zu gestalten, wurde somit unter dem Motto „VG Rülzheim“ - Orte für Generationen“ erarbeitet. Die unterschiedlichen

Projekte haben nicht nur eine Bandbreite an Überlegungen für die Gemeinden selbst, sondern bilden auch eine Grundlage für Betrachtungen untereinander und für Kommunen außerhalb.

LITERATURVERZEICHNIS

- Bundesinteressenvertretung für alte und pflegebetroffene Menschen e.V. (o.J.): Was ist ein Mehrgenerationenhaus?, <https://www.biva.de/alternative-wohnformen/mehrgenerationenhaus/ueberblick/> (letzter Zugriff: 08.07.2024)
- Bundesinteressenvertretung für alte und pflegebetroffene Menschen e.V. (o.J.): Die Pflege-Wohngemeinschaft, <https://www.biva.de/alternative-wohnformen/pflege-wg/die-pflege-wohngemeinschaft/> (letzter Zugriff: 08.07.2024)
- Cologne Center for Ethics, Rights, Economics, and Social Sciences of Health (ceres) (2022): Die Alltagskompetenzen und das Wohnumfeld hochaltriger Menschen in Deutschland, https://ceres.uni-koeln.de/fileadmin/user_upload/Bilder/Dokumente/NRW80plus_D80plus/20220530_D80plus_Kurzbericht-Nummer-8_Alltagskompetenzen-und-Wohnumfeld_Juni2022.pdf (letzter Zugriff: 08.07.2024)
- GEN Deutschland – Netzwerk für Gemeinschaften e. V. (2022): Ökodörfer und Gemeinschaften. https://gen-deutschland.de/wp-content/uploads/2022/11/2022-GEN_Deutschland-Broschure.pdf letzter Zugriff: 09.07.2024)
- Handelsverband Deutschland (2023): Zahlenspiegel 2023 S.93f.
- Statistische Bundesamt: Haushaltsgrößen in Deutschland; Daten per Abfrage ermittelt unter www-genesis.destatis.de/genesis/online (letzter Zugriff: 24.07.2024)
- Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU) (2024): Kartendienste (Wep Map und Feature Services). <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/kartendienste> (letzter Zugriff: 07.07.2024)
- Mainuvest immo (o.J.): Magnolienhof Impflingen, Exposé Impflingen
- Maislabyrinth Leimersheim (2024): Naturerlebnis. http://www.maislabyrinth-leimersheim.de/Maislabyrinth_Leimersheim/Naturerlebnis.html (letzter Zugriff: 07.08.2024)
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität des Landes Rheinland-Pfalz (2024): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung LANIS. https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (letzter Zugriff: 07.07.2024)
- Nahverkehrsgesellschaft Baden-Württemberg mbH (2023): Das RadNETZ: Mehr Rad fürs Land.
- Pflege.de (2024): Themenwelt – Wohnen im Alter, <https://www.pflege.de/leben-im-alter/wohnen-im-alter/> (letzter Zugriff: 06.07.2024)
- PZ Pumptrack GmbH (2016): Ready Steady Pump. <https://www.pz-pumptrack.at/> (letzter Zugriff: 08.08.2024)
- Konrad Willar (2024): Asphalt-Pumptracks, Modulare Pumptrack-Anlagen und Bike-Infrastruktur seit 2013. <https://pumptrack.de/#Was-bietet-ein-Pumptrack> (letzter Zugriff: 26.07.2024)
- Rheinfähren in Leimersheim (2024): Fahrzeiten | Rheinfähre in Leimersheim. <https://www.rheinfahre-leimersheim.de/fahrzeiten/> (letzter Zugriff: 07.08.2024)
- RLP Kompetenzzentrum Klimawandelfolgen (2020): Themenheft Klimawandel – Entwicklungen der Zukunft S.8

- RLP Kompetenzzentrum Klimawandelfolgen (2024): Thermalkartierung 2021 unter klimawandel-rlp.de/de/daten-und-fakten/thermal-kartierung/ (letzter Zugriff: 12.08.2024)
- Seniorenzentrum Brandhagen (o.J.): Betreutes Wohnen - Seniorenzentrum Brandhagen, <https://seniorenzentrum-brandshagen.de/betreutes-wohnen/#grundrisse> (abgerufen am 24.06.2024)
- Stiftung Landleben (2024): Grundrisse und Bilder der Bungalows Kirchheiligen und Sundhausen, Kirchheiligen
- Südpfalztourismus (2024): RAD.land.Südpfalz. <https://www.suedpfalz-tourismus.de/de/suedpfalz-erleben/rad-land-suedpfalz> (letzter Zugriff: 07.08.2024)
- VG Rülzheim (2024): Plangrundlagen der Ortsgemeinden und Luftbilder und Einwohnerdaten (von der Verbandsgemeinde zur Verfügung gestellt)
- Verbandsgemeinde Rülzheim (2024): Deichschau in Leimersheim – Neubau des Schöpfwerkes wichtiger Baustein. https://www.ruelzheim.de/vg_ruelzheim/de/Verwaltung%20&%20Gemeinden/Aus%20dem%20Rathaus/Presse-%20und%20Öffentlichkeitsarbeit/Archiv/Leimersheim/Deichschau%20in%20Leimersheim%20-%20Neubau%20des%20Schöpfwerks%20wichtiger%20Baustein/ (letzter Zugriff: 09.08.2024)
- Verbandsgemeinde Rülzheim (o.J.a): Hördt, https://www.ruelzheim.de/vg_ruelzheim/de/Verwaltung%20&%20Gemeinden/Gemeinden/H%C3%B6rdt/ (letzter Zugriff: 07.08.2024)
- Verbandsgemeinde Rülzheim (o.J.b): Verwaltung & Gemeinden, https://www.ruelzheim.de/vg_ruelzheim/de/Verwaltung%20&%20Gemeinden/ (letzter Zugriff: 12.08.2024)
- Verbandsgemeinde Rülzheim (o.J.): Zahlen und Fakten, https://www.ruelzheim.de/vg_ruelzheim/de/Verwaltung%20&%20Gemeinden/Gemeinden/H%C3%B6rdt/Zahlen%20und%20Fakten/ (letzter Zugriff: 12.08.2024)
- Wasserportal RLP (2024): Sturzflutengefahrenkarte unter <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=106722&contextId=113948> (letzter Zugriff: 12.08.2024)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Projektgruppe	9	Abb. 37: Rülzheims Weg in die Zukunft	43
Abb. 2: Plangebiet Hördt	12	Abb. 38: Historie der Bebauung Hördt	46
Abb. 3: Plangebiet Kuhardt Alte Gärtnerei	12	Abb. 39: Analyse Ortsgemeinde Hördt	47
Abb. 4: Plangebiet Kuhardt Freizeitfläche	12	Abb. 40: Altersstruktur Hördt vgl. VG und RLP im Jahr 2023	48
Abb. 5: Plangebiet Leimersheim	12	Abb. 41: Entwicklung Altersgruppen Hördt 2008 bis 2023	48
Abb. 6: Luftbild VG Rülzheim mit verorteten Plangebieten	13	Abb. 42: Bestandskarte Hördt	50
Abb. 7: Projektablauf	14	Abb. 43: Restriktionskarte Hördt	51
Abb. 8: Leitbild - Gemeinschaft stärken	18	Abb. 44: Foto - Eingangssituation mit Forsthaus	52
Abb. 9: Leitbild - Lebensqualität sichern	19	Abb. 45: Foto - Blick nach Süden	52
Abb. 10: Leitbild - Landschaftsbezüge bewahren	20	Abb. 46: Foto - Blick nach Westen/ Richtung Forsthaus	52
Abb. 11: Leitbild - Generationen verknüpfen	21	Abb. 47: Foto - Blick nach Osten nahe Klingbach	52
Abb. 12: Regionale Einordnung der VG Rülzheim	24	Abb. 48: Fotos - Eindrücke aus der Entwurfswerkstatt	57
Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung in der VG Rülzheim	24	Abb. 49: Variante 1 - Stelzenbau	58
Abb. 14: Regionale Einordnung der VG	25	Abb. 50: Perspektivische Darstellung Stelzenbau	59
Abb. 15: Foto - Rathausareal	28	Abb. 51: Grundriss UG (V1 Stelzenbau)	60
Abb. 16: Foto - Klingbach	28	Abb. 52: Grundriss 1. EG (V1 Stelzenbau)	60
Abb. 17: Foto - Hofhäuser	28	Abb. 53: Grundriss 1. OG (V1 Stelzenbau)	61
Abb. 18: Foto - Centrum für Kunst und Kultur	28	Abb. 54: Grundriss 2. OG (V1 Stelzenbau)	61
Abb. 19: Analyse Ortsgemeinde Rülzheim	29	Abb. 55: Schnitt der Variante 1 - Stelzenbau	62
Abb. 20: Altersstruktur Rülzheim vgl. VG und RLP im Jahr 2023	30	Abb. 56: Schematische Verortung des Schnitts V1	62
Abb. 21: Entwicklung Altersgruppen Rülzheim 2008 bis 2023	30	Abb. 57: Detail Schleppkurve V1	62
Abb. 22: Angebote in Rülzheim	31	Abb. 58: Modell Nord-Süd Blick (V1 Stelzenbau)	63
Abb. 23: Historie der Bebauung Rülzheim	31	Abb. 59: Modell Süd-Nord Blick (V1 Stelzenbau)	63
Abb. 24: Einteilung Rülzheim nach Ortsstrukturtypen	32	Abb. 60: Modell Ost-West Blick (V1 Stelzenbau)	63
Abb. 25: Hofhausbebauung mit Schwarzplan	33	Abb. 61: Modell West-Ost Blick (V1 Stelzenbau)	63
Abb. 26: Einfamilienhausstruktur mit Schwarzplan	33	Abb. 62: Variante 2 - Mischbauweise	64
Abb. 27: Mehrfamilienhaus mit Schwarzplan	33	Abb. 63: Perspektivische Darstellung Mischbauweise	65
Abb. 28: Exkurs: Aktive Bodenpolitik	37	Abb. 64: Grundriss UG (V2 Mischbauweise)	66
Abb. 29: Hitzebelastung in Sommermonaten	38	Abb. 65: Grundriss EG (V2 Mischbauweise)	66
Abb. 30: HQ-Extrem für Rülzheim	38	Abb. 66: Grundriss Bungalows (V2 Mischbauweise)	67
Abb. 31: Projektion der mittleren Temperatur pro Kalenderjahr in RLP	38	Abb. 67: Grundriss 1. OG (V2 Mischbauweise)	67
Abb. 32: Veränderung der Haushaltsgrößen in Deutschland	39	Abb. 68: Schnitt der Variante 2 - Mischbauweise	68
Abb. 33: Prognose der Altersstruktur	39	Abb. 69: Schematische Darstellung des Schnitts V2	68
Abb. 34: Strukturwandel im Einzelhandel	40	Abb. 70: Detail Schleppkurve V2	68
Abb. 35: Probleme der Mittleren Ortsstraße	40	Abb. 71: Modell Nord-Süd Blick (V2 Mischbauweise)	69
Abb. 36: Bereiche in denen sich Rülzheim verändern wird	42	Abb. 72: Modell Süd-Nord Blick (V2 Mischbauweise)	69
		Abb. 73: Modell West-Ost Blick (V2 Mischbauweise)	69

Abb. 74: Modell West-Ost Blick (V2 Mischbauweise)	69	Abb. 111: Nutzungskonzept Variante 3 - Tennis-Aktivort	97
Abb. 75: Foto - Gemeindehaus und St. Anna Kirche	72	Abb. 112: Nutzungskonzept Variante 4 - Tennis- und Kreativort	98
Abb. 76: Foto - Straßenraum	72	Abb. 113: Detailplanung Sport- und Freizeitfläche - Variante 2 - Ein Ort für Alle	99
Abb. 77: Foto - Sport- und Freizeitfläche	72	Abb. 114: Lupe Spielbereich und Hängemattenpark	100
Abb. 78: Foto - Künftige Erschließung der Alten Gärtnerei	72	Abb. 115: Perspektive Sport- und Freizeitfläche	101
Abb. 79: Foto - Rottenbach in der Ortsgemeinde	72	Abb. 116: Enwtwicklungshorizont Sport- und Freizeitfläche	102
Abb. 80: Foto - Neubaugebiet „Sonnenweg“	72	Abb. 117: Foto - Lage am Rhein	106
Abb. 81: Analyse Ortsgemeinde Kuhardt	73	Abb. 118: Foto - Typische Fachwerkhäuser	106
Abb. 82: Historie der Bebauung	74	Abb. 119: Foto - Stehgewässer „Fischmal“	106
Abb. 83: Altersstruktur Kuhardt vgl. VG und RPL im Jahr 2023	75	Abb. 120: Foto - Blick in die Untere Hauptstraße	106
Abb. 84: Entwicklung Altersgruppen Kuhardt 2008 bis 2023	75	Abb. 121: Analyse Ortsgemeinde Leimersheim	106
Abb. 85: Bestandskarte Alte Gärtnerei	77	Abb. 122: Verlauf des Rheinradwegs	108
Abb. 86: Foto - Außenansicht Gärtnerei	77	Abb. 123: Einheimische Tierarten	108
Abb. 87: Foto - Innenraum Gärtnerei	77	Abb. 124: Naturräume	109
Abb. 88: Restriktionskarte Alte Gärtnerei	78	Abb. 125: Naturräume rund ums Fischmal	109
Abb. 89: Foto - Ungenutzte Gärtnerei	78	Abb. 126: HQ 100 Hochwassergebiet	109
Abb. 90: Foto - Mögliche Haupterschließung	78	Abb. 127: Entwicklung Altersgruppen Kuhardt 2008 bis 2023	110
Abb. 91: Entwurf Variante 1 - Reihenhausquartier	80	Abb. 128: Entwicklung Altersgruppen Kuhardt 2008 bis 2023	110
Abb. 92: Entwurf Variante 2 - Vielfalt Quartier	81	Abb. 129: Bestands- und Restriktionskarte Leimersheim	112
Abb. 93: Entwurf Variante 3 - Kleines Quartier	82	Abb. 130: Foto - Blick auf die Baustelle des Schöpfwerks	112
Abb. 94: Entwurf Variante 4 - GesundWohnenQuartier	83	Abb. 131: Foto - Angrenzendes gastronomisches Angebot	112
Abb. 95: Städtebaulicher Entwurf	84	Abb. 132: Visualisierung der Ideenwerkstatt für Leimersheim	114
Abb. 96: Perspektivische Darstellung „Alte Gärtnerei“	85	Abb. 133: Nutzungskonzeptvariante Naturnahe Gestaltung	116
Abb. 97: Grundriss Erdgeschoss 1:200	86	Abb. 134: Nutzungskonzeptvariante Jung und Alt	116
Abb. 98: Grundriss Obergeschoss 1:200	86	Abb. 135: Nutzungskonzeptvariante Spiel & Spaß	116
Abb. 99: Grundriss Erdgeschoss 1:200	87	Abb. 136: Nutzungskonzeptvariante Fahrrad im Fokus	117
Abb. 100: Grundriss Obergeschoss 1:200	87	Abb. 137: Pumptrack - Beispiel	117
Abb. 101: Schnitt A-A' 1:200	88	Abb. 138: Modulare Pumptrack	117
Abb. 102: Bestandskarte Freizeitfläche	90	Abb. 139: Wege- und Nutzungskonzept Variante 1 - Gliederung in Natur und Freizeit	118
Abb. 103: Foto - Sportfläche	90	Abb. 140: Wege- und Nutzungskonzept Variante 2 - Mischung von Natur und Freizeit	119
Abb. 104: Foto - Dirt-Bike-Strecke	90	Abb. 141: Entwurf Variante 1 - Gliederung in Natur und Freizeit	120
Abb. 105: Restriktionskarte Freizeitfläche	91	Abb. 142: Entwurf Variante 2 - Mischung von Natur und Freizeit	121
Abb. 106: Foto - Höhenunterschiede auf der Fläche	91	Abb. 143: Enwtwicklungshorizont Leimersheim	122
Abb. 107: Foto - Clubheim und Jugendtreff	91		
Abb. 108: Visualisierung der Ideenwerkstatt für Kuhardt	92		
Abb. 109: Nutzungskonzept Variante 1 - AktivErholungsort	95		
Abb. 110: Nutzungskonzept Variante 2 - Ein Ort für Alle	96		

