

Ortsgemeinde Herxheim

Lebendige Zentren – Aktive Stadt

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept gem.
§171b BauGB



Auftraggeber:

Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim
Obere Hauptstraße 2
76863 Herxheim



Auftragnehmer:

Stadtimpuls | Integrierte Kommunal- und Projektentwicklung
Industriestraße 7b
76829 Landau



Bearbeitung:

M. Sc. Tobias Brokötter
M.Sc. Melanie Heintz

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines zur Ortsgemeinde Herxheim	6
2	Planungsanlass und -ablauf	8
2.1	Förderprogramm „Lebendige Zentren – Aktive Stadt“	8
2.2	Methodisches Vorgehen	9
3	Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorbereitenden Untersuchungen	12
4	Übergeordnete Planungen	13
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	13
4.2	Bauleitplanung	14
5	Gesamtentwicklung Ortsgemeinde Herxheim	16
5.1	Gesamtstädtische Einordnung	16
5.2	Bevölkerung, Soziales, Demografie	16
5.3	Wirtschaftsstruktur	17
5.4	Finanzen	18
6	Thematische Bestandsaufnahme und -analyse	19
6.1	Baustruktur	19
6.2	Nutzung	21
6.3	Verkehr	24
6.4	Freiraum- und Grünstruktur	26
6.5	Detailerfassung Gebäude	28
6.5.1	Gebäudegestalt und Denkmalschutz	28
6.5.2	Gebäudesubstanz	31
7	Zusammenfassung der vorbereitenden Untersuchungen	34
7.1	Integriertes Stärken-Schwächen-Profil	34
7.2	Ziele und Entwicklungsperspektiven der Zentrumsentwicklung	37
8	Beteiligungsformate	41
8.1	Betroffenenbeteiligung gem. §137 BauGB - Eigentümer:innen Befragung	41
8.2	Zentraler Bürger:innen Workshop	46

8.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	51
8.4	Informationsveranstaltung, Beteiligung der Öffentlichkeit	51
9	Entwicklungskonzept	52
9.1	Zukunftsthemen	52
9.2	Rahmenplan	56
9.3	Maßnahmenkonzept öffentliche Maßnahmen	57
9.3.1	Maßnahmengruppe 1: Baustruktur und Städtebau	58
9.3.2	Maßnahmengruppe 2: Neue Nutzungen	61
9.3.3	Maßnahmengruppe 3: Verkehr und Mobilität	62
9.3.4	Maßnahmengruppe 4: Grün- und Freiräume	64
9.3.5	Maßnahmengruppe 5: Sonstige Maßnahmen (nicht verortet)	66
9.3.6	Querschnittsmaßnahmen Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung	68
9.4	Maßnahmenkonzept Privatgebäude	70
10	Durchführungskonzept	72
10.1	Städtebauliches Instrumentarium	72
10.1.1	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	73
10.1.2	Soziale Stadt	75
10.1.3	Stadtumbau	76
10.2	Umsetzungsstrategie	77
10.2.1	Gebietsabgrenzung	77
10.2.2	Zentrumsmanagement	78
10.2.3	Sanierungsmanagement	80
10.2.4	Verfügungsfonds	80

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Ortsgemeinde Herxheim im Landkreis Südliche Weinstraße (Quelle: Kreisgebiet unter: http://www.kreisgebiet.de/kreis-suedliche-weinstrasse/)	6
Abbildung 2: Überörtliche Einordnung (Eigene Darstellung, Quelle: OpenStreetMap)	7
Abbildung 3: Prozessablauf VU/ISEK Ortsgemeinde Herxheim (Eigene Darstellung).....	10
Abbildung 4: Abgrenzung Untersuchungsgebiet Vorbreitende Untersuchungen (Quelle: LANIS)	12
Abbildung 5: Auszug Raumstrukturkarte, Raumnutzungskarte (Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan).....	13
Abbildung 6: Auszug Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim (Quelle: Verbandsgemeinde Herxheim).....	14
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung (eigene Darstellung nach statistischem Landesamt)	16
Abbildung 8: Entwicklung der Altersstruktur (Eigene Darstellung nach statistischem Landesamt)	17
Abbildung 9: Auszug Haushalt (Statistisches Landesamt).....	18
Abbildung 10: Auszug Analysekarte Baustruktur (Eigene Darstellung).....	19
Abbildung 11: Haus-Hof-Bauweise (Atalastr.).....	20
Abbildung 12: Disperse Baustruktur (Ritter-von-Holzapfel-Str.)	20
Abbildung 13: Solitär (kath. Kirche)	20
Abbildung 14: Offene Baustruktur (Napoleonsgasse)	20
Abbildung 15: Stützmauer Kirchberg/ Niederhohlstr.	21
Abbildung 16: Barriere Stützmauer Untere Hauptstr.....	21
Abbildung 17: Auszug Analysekarte Nutzung (Eigene Darstellung).....	22
Abbildung 18: Leerstand Holzgasse	22
Abbildung 19: Einzelhandel Obere Hauptstraße	22
Abbildung 20: Rathaus Obere Hauptstr.	22
Abbildung 21: Wohnnutzung Napoleonsgasse	23
Abbildung 22: Wohnnutzung Käsgasse	23
Abbildung 23: Wohnnutzung Untere Hauptstraße 155.....	23
Abbildung 24: Auszug Analysekarte Verkehr (Eigene Darstellung).....	24
Abbildung 25: Kreuzung Hauptstr./Niederhohlstr.	25
Abbildung 26: Leonard-Peters-Straße (Konfliktstelle Nord-Süd-Verbindung).....	25
Abbildung 27: Untere Hauptstraße (Verkehrsführung zu Gunsten MIV).....	25
Abbildung 28: Ungeordnete Verkehrsflächen Burggasse.....	25
Abbildung 29: Auszug Analysekarte Grün- und Freiraum (Eigene Darstellung)	26
Abbildung 30: Parkplätze Querhohlstraße	27

Abbildung 31: Park Villa Wieser (Aufwertungspotenzial)	27
Abbildung 32: Stark versiegelter Platzbereich Untere Hauptstr.....	27
Abbildung 33: Barriere Kirchberg/Museumsplatz	27
Abbildung 34: Auszug Analysekarte Gebäudegestalt (Eigene Darstellung)	30
Abbildung 35: Baugestaltung mit Störwirkung (Obere Hauptstr. 8)	30
Abbildung 36: Gute Baugestaltung Lehrgasse 34	30
Abbildung 37: Sehr gute Baugestaltung Untere Hauptstraße 153 (Einzeldenkmal)	30
Abbildung 38: Baugestaltung mit Mängeln im Detail (Holzgasse 9)	31
Abbildung 39: Grundlegende Mängel im Gesamterscheinungsbild (Oberhohlstr. 1)	31
Abbildung 40: äußere Bausubstanz mit grundlegenden Mängeln im Gesamterscheinungsbild (Käsgasse 11).....	33
Abbildung 41: Äußere Bausubstanz mit Mängeln im Detail (Speiertsgasse 24).....	33
Abbildung 42: Gute äußere Bausubstanz (Lehrgasse 11)	33
Abbildung 43: Ausschnitt Konzept M-E-S-S (Quelle Konzept M-E-S-S 2016).....	37
Abbildung 44: Zentraler Versorgungsbereich (Quelle: Einzelhandelskonzept GMA).....	38
Abbildung 45: Auszug Konzept M-E-S-S, Freiraumentwicklung (Quelle: Konzept M-E-S-S).....	39
Abbildung 46: Eigentumsverhältnisse (196 Antworten).....	41
Abbildung 47: Ich bin/ wir sind (204 Antworten).....	42
Abbildung 48: Art der Immobilie (Mehrfachnennung möglich).....	42
Abbildung 49: Wie ist der bauliche Zustand Ihrer Immobilie? (172 Antworten)	42
Abbildung 50: Wie ist der energetische Zustand Ihrer Immobilie? (197 Antworten)	43
Abbildung 51: Bestehen aus Ihrer Sicht erforderliche Modernisierungen/Instandsetzungen an Ihrem Gebäude? (177 Antworten)	43
Abbildung 52: Haben Sie vor, Modernisierungen/Instandsetzungen durchzuführen? (188 Antworten).....	43
Abbildung 53: Zentraler Bürger:innen Workshop Befragungsergebnis Frage 1	46
Abbildung 54: Zentraler Bürger:innen Workshop Befragungsergebnis Frage 2	46
Abbildung 55: Arbeitstisch	47
Abbildung 56: Eingangsplenum	47
Abbildung 57: Zukunftsthemen	53
Abbildung 58: Auszug Rahmenplan (Eigene Darstellung)	56
Abbildung 59: Auszug Plan öffentliche Maßnahmen (Eigene Darstellung).....	57
Abbildung 60: Auszug Plan öffentliche Maßnahmen, Verortung Maßnahmengruppe 1 (Eigene Darstellung).....	58
Abbildung 61: Auszug Plan öffentliche Maßnahmen, Verortung Maßnahmengruppe 2 (Eigene Darstellung).....	61

Abbildung 62: Auszug Plan öffentliche Maßnahmen, Verortung Maßnahmengruppe 3 (Eigene Darstellung).....	62
Abbildung 63: Auszug Konzept M-E-S-S, Patzaufweitungen entlang der Hauptstraße (Quelle Konzept M-E-S-S 2016)	63
Abbildung 64: Auszug Plan öffentliche Maßnahmen, Verortung Maßnahmengruppe 4 (Eigene Darstellung).....	64
Abbildung 65: Auszug Plan öffentliche Maßnahmen, Maßnahmengruppe 5 (Eigene Darstellung).....	66
Abbildung 66: Auszug aus Plan öffentliche Maßnahmen; Querschnittsmaßnahmen (Eigene Darstellung).....	68
Abbildung 67: Auszug Plan Maßnahmen Privatgebäude (Eigene Darstellung).....	71
Abbildung 68: Gebietsabgrenzung.....	78

1 Allgemeines zur Ortsgemeinde Herxheim

Die südpfälzische Ortsgemeinde Herxheim ist Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde und zählt zum Landkreis Südliche Weinstraße. Landesplanerisch hat Herxheim die Funktion eines Mittelzentrums.

Die Ortsgemeinde Herxheim befindet sich im Osten des Landkreises Südliche Weinstraße und wird von den Gemarkungen Insheim, Landau, Offenbach, Ottersheim, Knittelsheim, Herxheimweyher, Hatzenbühl und Hayna umgeben. Die Verbandsgemeinde Herxheim grenzt im Osten an den Landkreis Germersheim an. Großräumig betrachtet befindet sich Herxheim nordwestlich von Karlsruhe und südwestlich der Metropolregion Ludwigshafen am Rhein/Mannheim.



Abbildung 1: Lage der Ortsgemeinde Herxheim im Landkreis Südliche Weinstraße (Quelle: Kreisgebiet unter: <http://www.kreisgebiet.de/kreis-suedliche-weinstrasse/>)

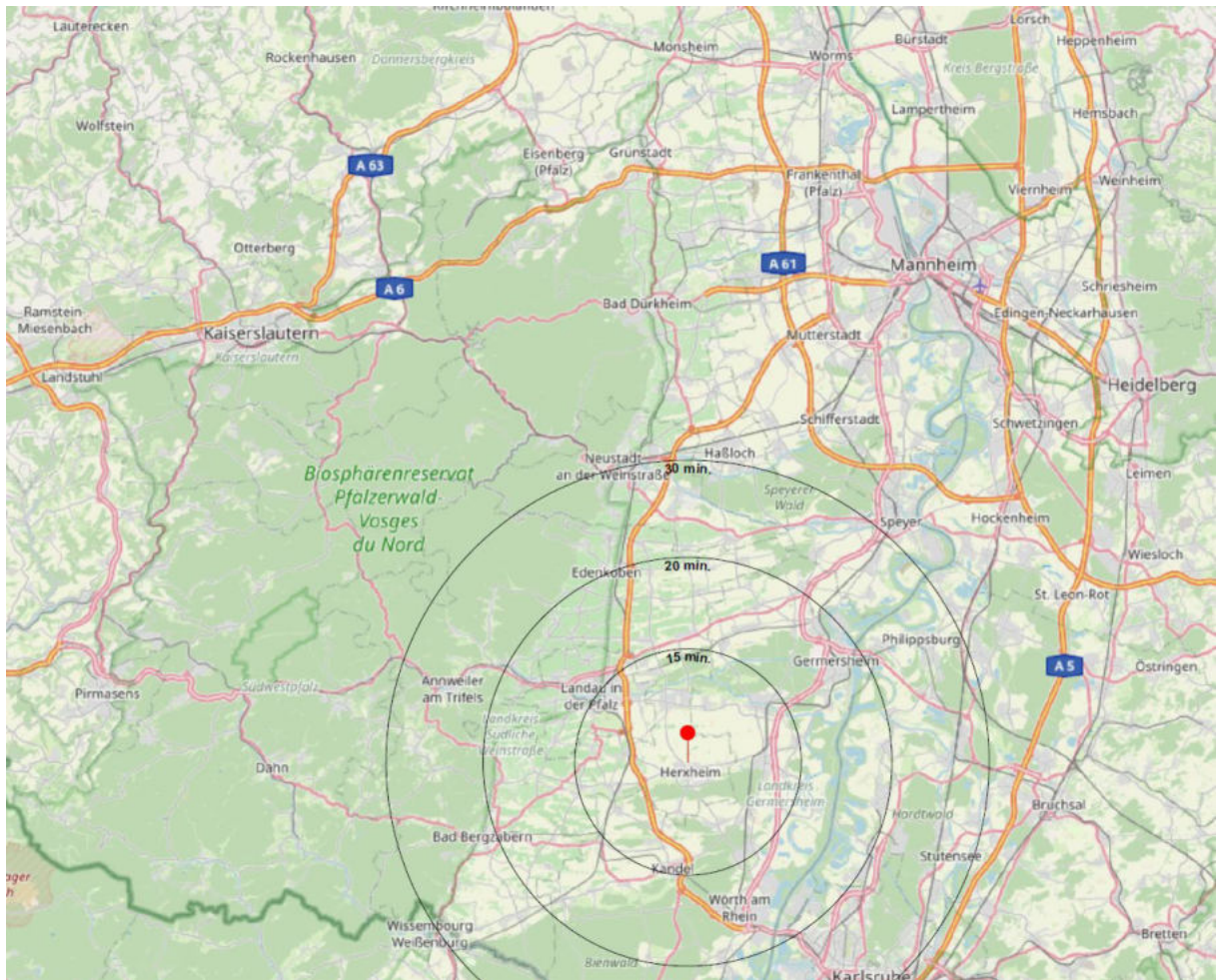


Abbildung 2: Überörtliche Einordnung (Eigene Darstellung, Quelle: OpenStreetMap)

Der überregionale Anschluss an die Autobahn 65 ist in sieben Minuten zu erreichen und verbindet Herxheim in 30 Minuten mit Karlsruhe. Die regionalen Verbindungen machen ein Erreichen von Landau und Kandel in 15 Minuten, Wörth am Rhein in 16 Minuten und Germersheim in 20 Minuten möglich.

2 Planungsanlass und -ablauf

Der demografische Wandel und der spätestens seit der Corona Pandemie verstärkt auftretende Wandel der Gesellschaft im Konsum, Freizeit und Wohnverhalten haben viele Ortszentren in Rheinland-Pfalz vor noch größere Herausforderungen gestellt als in den Jahren davor.

Neben diesen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, sind auch Themen wie der Umwelt- und Klimaschutz immer stärker in der innerörtlichen Planung zu berücksichtigen. Die Zentren müssen nicht nur vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen zukunftsfähig gestaltet werden, sondern auch im Hinblick auf nachhaltige Aspekte neu ausgerichtet sein.

Die Ortsgemeinde Herxheim steht unter dem Druck, die Zentrumsentwicklung den aktuellen Herausforderungen angemessen umzustrukturieren. Neben der funktionalen Konzentration und räumlichen Strukturierung muss auch die Nutzung der öffentlichen Flächen neu gedacht werden.

Zentraler Ausgangspunkt dafür ist die Umwidmung der Landesstraße L493 zur Gemeindestraße. Somit geht die Obere- und Untere Hauptstraße in den Besitz der Ortsgemeinde über und kann komplett neugestaltet werden. Dies eröffnet erst die umfangreichen Möglichkeiten, das Ortszentrum neu zu definieren und attraktiv zu gestalten.

Deshalb ist eine der Hauptaufgaben die Entwicklung eines neuen Zentrumskonzeptes. Dieses Konzept wird auf drei Konzeptentwürfen basieren, die im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung von drei Planungsbüros (M-E-S-S, BerchtoldKrass, LampeVIER) im Jahr 2016 unter intensiver Beteiligung der Bürger:innen erarbeitet wurden. Ende 2016 hat der Gemeinderat aus diesen Konzeptentwürfen entsprechende Leitlinien für die künftige Zentrumsentwicklung als Basis für das nun zu erarbeitende Zentrumskonzept i.S. eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beschlossen.

2.1 Förderprogramm „Lebendige Zentren – Aktive Stadt“

„Das Programm „Lebendige Zentren – Aktive Stadt“ richtet sich an Städte und Gemeinden, die Handlungsbedarf in der Innenstadt, in Stadtteilzentren oder im Ortskern haben. Städte und Gemeinden können einen Teil der Förderung an Private weiterreichen.

Ziel des Programmes ist es, Innenstädte und Stadtteilzentren nachhaltig zu stärken und zu beleben. Zentrale Versorgungsbereiche der Kommunen, die beispielsweise von gewerblichen Leerständen betroffen sind, sollen auf diesem Weg stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Das Programm ruft die Kommunen deshalb dazu auf, sich aktiv an der Gestaltung ihrer Stadt- und Ortskerne zu beteiligen und diese so auf lange Zeit zu lebens- und liebenswerten Orten zu machen.

Mit dem Programm wollen Bund und Länder städtebauliche Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche als attraktive Standorte für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur unterstützen. Die Fördermittel sind deshalb bestimmt für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten und Stadtteilzentren bzw. Zentren in Ortskernen.

Die Durchführung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen erfolgt generell auf der Grundlage des Baugesetzbuch (BauGB).¹

2.2 Methodisches Vorgehen

„Die Grundlage für die Programmumsetzung bildet ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), das unter Beteiligung der Bürger:innen erstellt werden muss. In diesem Konzept sollen die Ziele für das Fördergebiet sowie die Projekte, die innerhalb von rund zehn Jahren Laufzeit umgesetzt werden sollen, dargestellt werden. Abschließend ist für die geplanten Maßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KOFI) zu erstellen.“²

Die Erstellung des ISEKs fundiert auf einer umfangreichen „Vorbereitenden Untersuchung“. Das heißt eine genaue Bestandsaufnahme und -analyse des gemäß §171 b Abs. 2 BauGB abzugrenzenden Fördergebietes bzw. räumlichen Untersuchungsbereichs.

Im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchungen wird der Untersuchungsbereich insbesondere hinsichtlich seiner Lage, Einbindung und Infrastruktur, seiner städtebaulichen Struktur und Gestalt, der vorhandenen Nutzungen, der Gestalt der Gebäude und öffentlichen Räume, der vorhandenen Bausubstanz, der Verkehrssituation und seinen Freiraum- und Grünstrukturen untersucht. Dabei wird der Bestand zunächst aufgenommen und kartiert und anschließend analysiert und bewertet.

Aus der Bestandsaufnahme und -analyse der einzelnen Themenbereiche ergeben sich sowohl Standortqualitäten als auch Funktions- und Substanzschwächen. Aus diesen Vor- und Nachteilen lassen sich Potenziale und Ziele für die Zentrumsentwicklung formulieren, welche für das gesamte Untersuchungsgebiet in einem Rahmenplan zusammengefasst werden. Dieser visualisiert das Leitbild/ Zukunftsthemen der zukünftigen Entwicklungspotenziale für das Ortszentrum der Gemeinde. Die zuvor definierten Zukunftsthemen und darunter formulierten Ziele werden hier räumlich verortet. Wo der Rahmenplan eher noch abstrakter Natur ist, werden durch einen anschließenden Maßnahmenplan diesen Entwicklungsschwerpunkten konkrete

^{1,2} s. Ministerium des Innern und für Sport „Lebendige Zentren – Aktive Stadt“ unter: <https://mdi.rlp.de/themen/staedte-und-gemeinden/kommunale-foerderung/staedtebauliche-erneuerung/lebendige-zentren-aktive-stadt>

öffentliche, halböffentliche und private Maßnahmen hinzugefügt. Maßnahmen an Privatgebäuden werden im Maßnahmenplan für Privatgebäude abgebildet. Die bisherigen Schritte zusammengefasst, bilden das städtebauliche integrierte Entwicklungskonzept. Begleitet wird die Konzepterarbeitung von einer aktivierenden und einbindenden Bürger:innen- und Akteursbeteiligung in Form von Eigentümer:innen Befragungen, eines zentralen Bürger:innen Workshops, einer Infoveranstaltung und der Offenlage des Konzeptentwurfs.

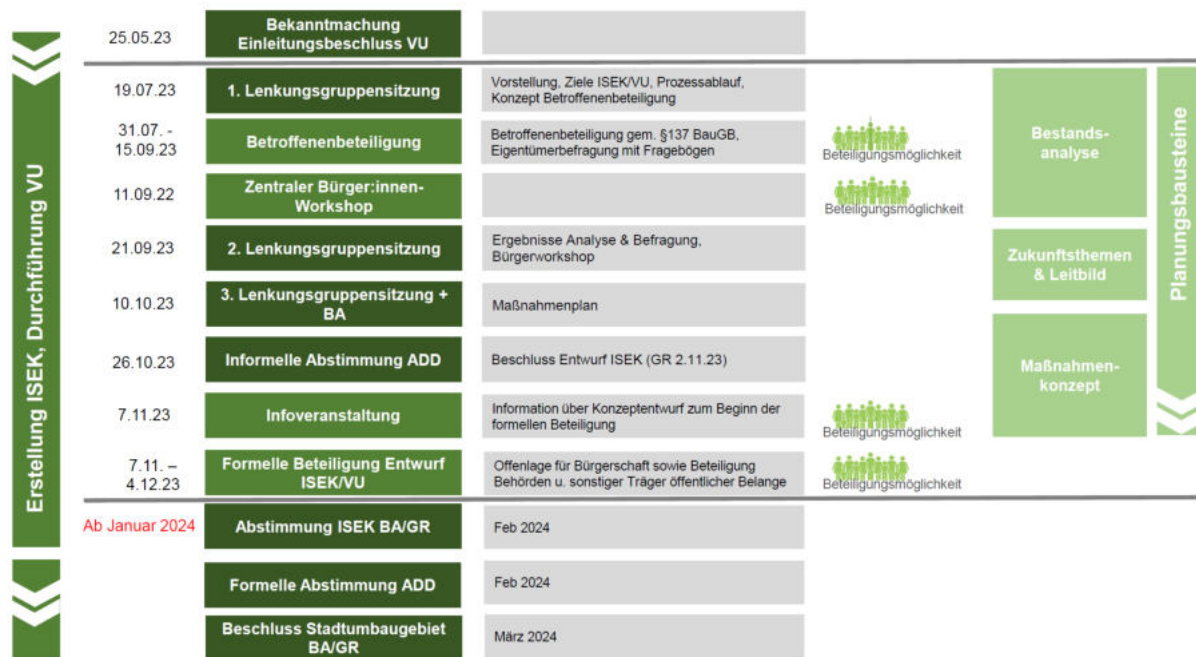


Abbildung 3: Prozessablauf VU/ISEK Ortsgemeinde Herxheim (Eigene Darstellung)

Da das so erarbeitete Entwicklungskonzept keine unmittelbare Rechtswirkung hat, wird es mit einem Durchführungskonzept ergänzt. Dieses besteht ebenfalls aus verschiedenen Teilen.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden Einnahmen und Ausgaben der förderfähigen Maßnahmen gegenübergestellt. Die Differenz daraus stellt die Fördersumme dar. So wird in Abstimmung mit dem Ministerium und der ADD die jährlich zur Verfügung stehende Summe vereinbart.

In bestimmten Bereichen können die Ziele des Entwicklungskonzepts durch Satzungen in eine Rechtskraft überführt werden. Dies kann ein Bebauungsplan im Zuge einer Projektentwicklung sein oder zur Steuerung einzelner baulicher Ziele. Ebenso können beispielsweise bestimmte Ziele im Bereich der städtebaulichen Strukturerhaltung und Baugestaltung ausformuliert und in einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung rechtlich verankert werden.

Letztendlich ist das geeignete städtebauliche Instrumentarium nach § 136ff. BauGB zu wählen:

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136-164 BauGB)
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165-171 BauGB)
- Stadtumbau (§§ 171a-d BauGB)
- Soziale Stadt (§ 171e BauGB)
- Private Initiativen zur Stadtentwicklung (§ 171f BauGB)
- Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB).

Die genannten Instrumentarien weisen dabei unterschiedliche Eingriffs- und Wirkungsintensitäten auf und sind daher entsprechend den Erfordernissen und Zielsetzungen im konkreten Planungsfall nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz einerseits und dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung andererseits zu wählen. Weiterhin sind die angestrebten Ziele, das öffentliche Interesse, die Gewährleistung einer zügigen Durchführbarkeit (zeitlich und finanziell vor dem Hintergrund der finanziellen Lage der Ortsgemeinde) sowie die erwarteten Auswirkungen auf die Entwicklung der Bodenpreise zu berücksichtigen.

3 Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorbereitenden Untersuchungen

Für die vorbereitenden Untersuchungen wurde nachfolgend dargestelltes Untersuchungsgebiet festgelegt.



Abbildung 4: Abgrenzung Untersuchungsgebiet Vorbreitende Untersuchungen (Quelle: LANIS)

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Ortskern von Herxheim. Zum Untersuchungsgebiet zählen folgende Straßen:

- Am Rathaus
- Atalastraße (teils)
- Bruchgartenstraße (teils)
- Burggasse
- Eisenbahnstraße (teils)
- Holzgasse (teils)
- Judengasse (teils)
- Käsgasse
- Kesslerstraße (teils)
- Kirchberg
- Lehrgasse
- Leonard-Peters-Straße
- Napoleongasse
- Niederhohlstraße (teils)
- Obere Hauptstraße (teils)
- Querhohlstraße
- Richard-Flick-Straße
- Ritter-von-Holzapfel-Straße (teils)
- Scharfeneck (teils)
- Schlossgartenweg.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Für Herxheim gelten überörtlich das Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz von 2008 sowie der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014. Überörtlich wird Herxheim als Mittelzentrum eingestuft. Die Stadt übernimmt somit eine bedeutende Funktion innerhalb ihres Verflechtungsbereichs, sie dient als Anlaufpunkt für die Versorgung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Grundzentren nicht bereitgestellt werden können. Sie verfügt also unter anderem über ein hohes Angebot an Dienstleistungen und Einzelhandelsgeschäften, Angeboten im sozialen Bereich wie z.B. Fachärzten oder auch Bildungseinrichtungen. Darüber hinaus spielt die verkehrliche Anbindung eine Rolle in der Einstufung der Ortsgemeinde als Mittelzentrum.

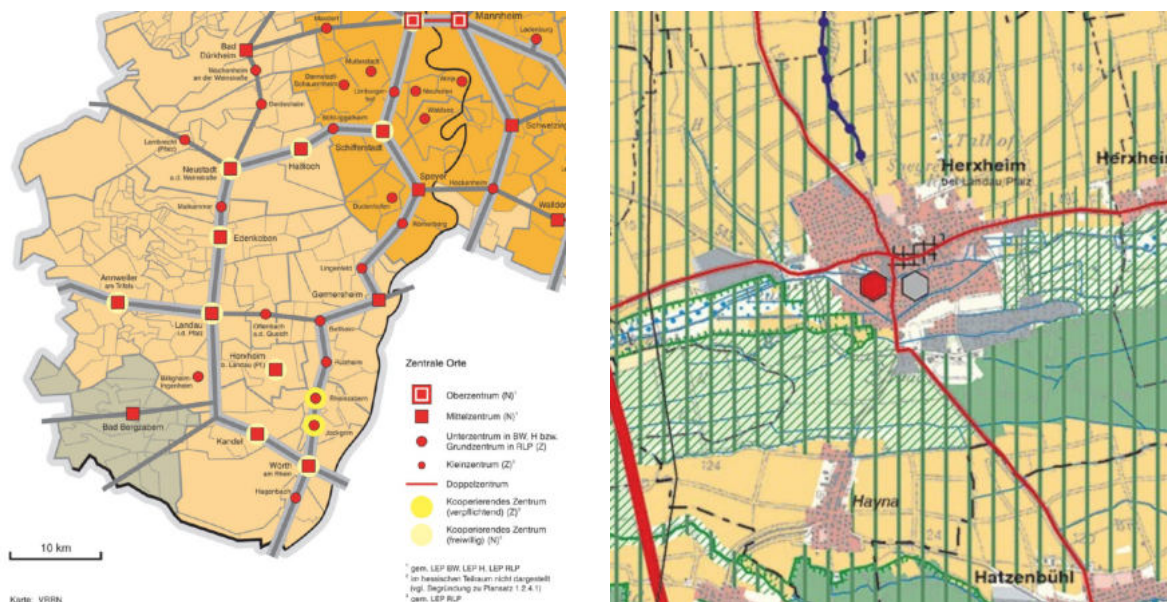


Abbildung 5: Auszug Raumstrukturkarte, Raumnutzungskarte (Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan)

Die Raumnutzungskarte des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckars weist das Ortszentrum von Herxheim durchgehend als Siedlungsfläche Wohnen aus.

4.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim stellt für das Untersuchungsgebiet überwiegend gemischte Bauflächen dar. Darüber hinaus werden vereinzelte Bereiche als Wohnbauflächen (im Süden des Untersuchungsgebietes im Bereich Käsgasse und Napoleongasse) oder als Flächen für den Gemeindebedarf (Altenzentrum, Kindertagesstätte, Kirche und Verbandsgemeindeverwaltung) dargestellt. Im Untersuchungsgebiet liegen weiter für den Ortskern bedeutende Grünflächen (Park Villa Wieser).

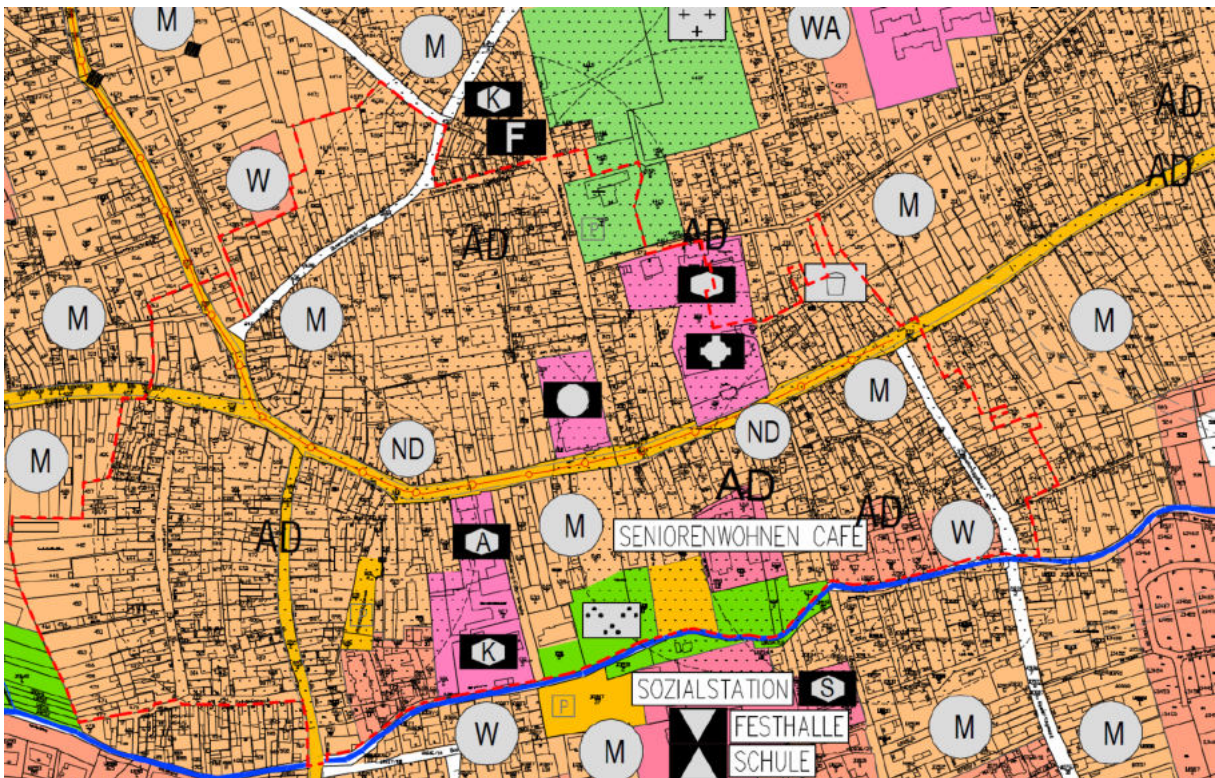


Abbildung 6: Auszug Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim (Quelle: Verbandsgemeinde Herxheim)

Bebauungspläne

Weiter befinden sich folgende Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

- Niederhohlstraße
- Obere und Untere Hauptstraße (teils)
- Oberhohlstraße (teils)
- Quartier Obere Hauptstraße 32, 36 und 45 II
- Seniorenwohnanlage
- Südlich der Querhohlstraße
- Untere Hauptstraße 161a.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesen Bereichen richtet sich folglich nach den Festsetzungen dieser Bebauungspläne.

Für die restlichen Bereiche des Untersuchungsgebietes, für welche kein Bebauungsplan existiert, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, nach welchem ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Sonstige Satzungen:

Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung „Ortskern“ wurde 2014 beschlossen. Der in Geltungsbereich weist aufgrund seiner städtebaulichen und künstlerischen Gestalt eine städtebauliche Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf, die es zu erhalten gilt. Hierzu gehören insbesondere kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsame Straßen, Plätze und Bauten.³

Stellplatzsatzung

Auf die Satzung zur Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze (2019) wird verwiesen.

³ vgl. Erhaltungssatzung der Ortsgemeinde Herxheim bei Landau / Pfalz. 2014

5 Gesamtentwicklung Ortsgemeinde Herxheim

5.1 Gesamtstädtische Einordnung

Als Hauptverkehrsachse von Osten nach Westen führt die L 493 in Form der Oberen und Unteren Hauptstraße (im Weiteren zusammenfassend als *Hauptstraße* bezeichnet) durch Herxheim. Die südliche Ortsumgehung von Osten nach Westen führen die Gemeindestraßen „Ortsrandstraße Südwest“ übergehend in „Ortsrandstraße Südost“ im Süden um den Siedlungskörper herum. Diese wird jedoch nicht im gleichen Umfang genutzt, wie die Ortsdurchfahrt. Insgesamt ist Herxheim für den motorisierten Individualverkehr sehr gut an alle regionalen und überregionalen Wege angebunden. Eine Bahnverbindung gibt es derzeit nicht. Die Buslinien 555 und 557 verbinden Herxheim in stündlichem Takt mit Landau und der direkten Umgebung.

5.2 Bevölkerung, Soziales, Demografie

Stand 2020 beherbergt Herxheim insgesamt 10.652 Menschen. Alle Informationen hierzu entstammen dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz. In der entsprechenden Zeitreihe in Abbildung 7 ist zu erkennen, dass die Gesamtbevölkerung Herxheims in den 20 Jahren bis 2020 um 5 Prozent gewachsen ist. Es kann ein stetiges Wachstum auf geringem Niveau beschrieben werden.

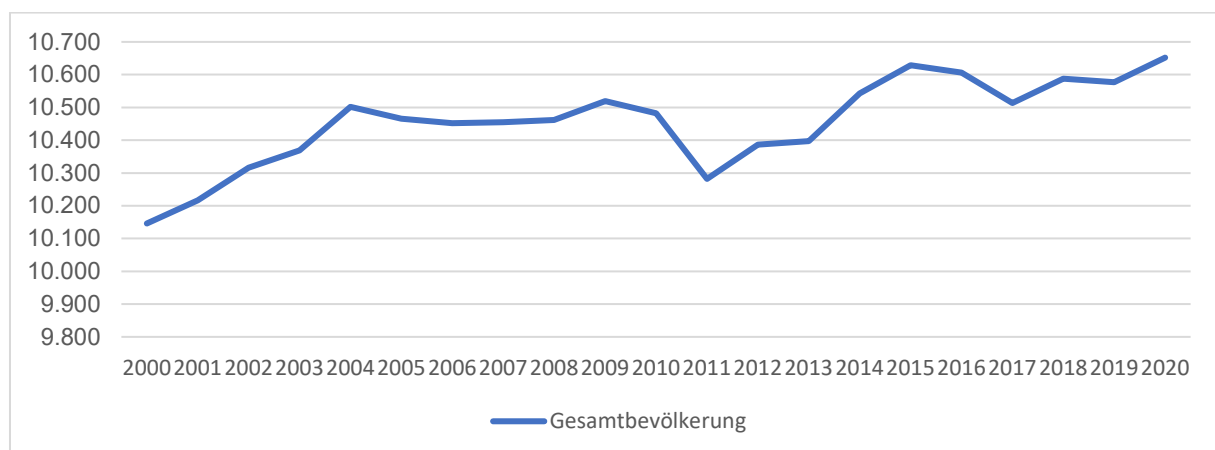


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung (eigene Darstellung nach statistischem Landesamt)

Die Altersstruktur der Bevölkerung zeigt größtenteils typische Tendenzen einer fortschreitenden Alterung der Gesamtbevölkerung. Im Laufe von fünfzehn Jahren (2005-2020) nahm die Zahl der über 50-Jährigen sehr stark zu. Im gleichen Zeitraum nahm die Anzahl der unter 20-Jährigen stark ab. Auffallend ist aber noch, dass die Anzahl der unter 3-Jährigen bis 2015

leicht zunahm. Unter Betrachtung der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter befindet sich der Wert bei 67,3% und liegt in vergleichbaren Gemeinden mehr als zwei Prozent darunter.

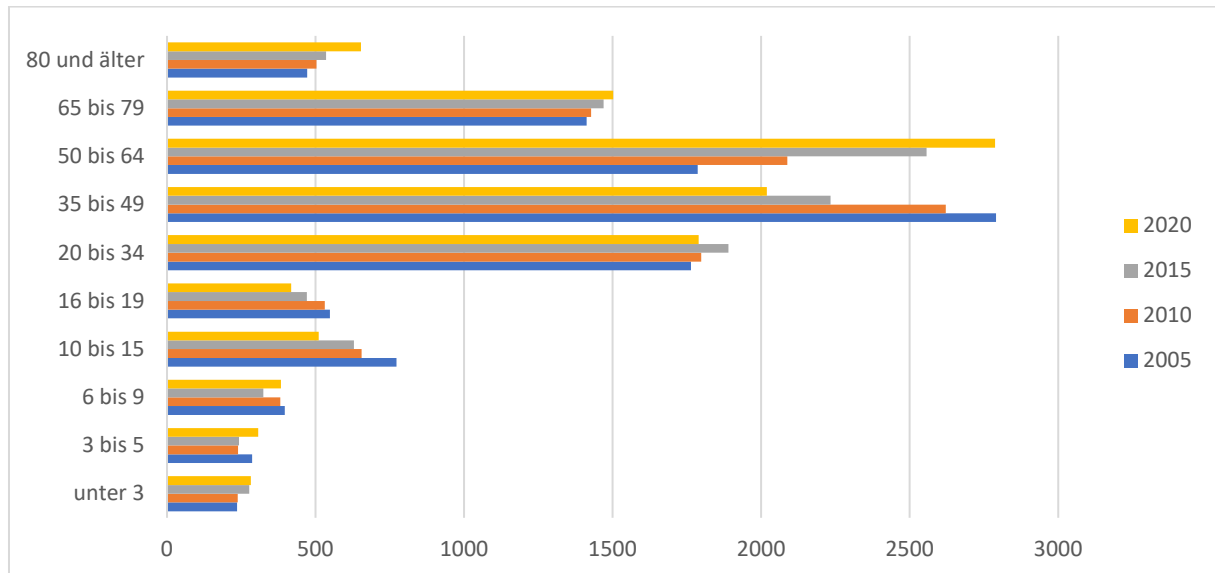


Abbildung 8: Entwicklung der Altersstruktur (Eigene Darstellung nach statistischem Landesamt)

Wie in vielen anderen Gemeinden ist davon auszugehen, dass der Trend der Überalterung weiter fortschreiten wird.

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung liegt in Herxheim bei 7%. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Durchschnittswert von 12% bei Gemeinden ähnlicher Größe.

5.3 Wirtschaftsstruktur

Herxheim befindet sich im Wirtschaftsraum der Metropolregion Rhein-Neckar. Profitierend von einer direkten Autobahnanbindung befinden sich in Herxheim mehrere große Unternehmen.

Zwei große Möbelhäuser mit mehr als 30.000m² Verkaufsflächen sind im Westen und im Süden des Ortsrands angesiedelt. Beide Möbelhäuser sind in einem Sondergebiet gelegen. Das Gewerbe- und Industriegebiet West ist noch nicht gänzlich belegt und bietet in zwei Bauabschnitten 80.000m² Baufläche. Dem gegenüber stehen zwei weitere kleinere Gewerbegebiete im Norden und im Osten mit Lebensmittel-, und Textildiscountern. Der Altortbereich ist typischerweise mit kleinteiligen Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben durchsetzt. Der Hauptflächenanteil beim Gewerbe findet sich somit an den Ortsrändern.

Insgesamt wohnen in Herxheim 4.520 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Davon sind 74,9% Auspendler. Ein Wert der typisch ist für Gemeinden dieser Größe.

5.4 Finanzen

2020 betrug der Schuldenstand der Ortsgemeinde Herxheim 14.937.660,00 €, was 1.407,00 € pro Einwohner entspricht. Gemeinden vergleichbarer Größe ist ein durchschnittlicher Schuldenstand von 850,00 € pro Einwohner nachzuweisen.

Merkmal	Jahr	Einheit	Herxheim bei Landau/Pfalz		Ortsgemeinden gleicher Größenklasse ¹
				Je Einwohner ²	
Einzahlungen (Kernhaushalt)	2020	Euro	20.903.311	1.969	2.212
Auszahlungen (Kernhaushalt)	2020	Euro	20.258.144	1.908	2.204
Finanzmittelüberschuss bzw. -fehlbetrag(-)	2020	Euro	645.167	61	8
nachrichtlich: Finanzierungssaldo	2020	Euro	1.298.815	122	39
Steuereinnahmekraft	2019	Euro	12.706.988	1.199	1.533
Schulden beim nicht-öffentlichen Bereich (Kernhaushalt)	2020	Euro	14.937.660	1.407	850

Abbildung 9: Auszug Haushalt (Statistisches Landesamt)

6 Thematische Bestandsaufnahme und -analyse

6.1 Baustruktur

Im Untersuchungsgebiet weist aufgrund der Lage im Ortszentrum, in welchem die Ortsgemeinde ihren historischen Ursprung fand, verschiedenste Baustrukturen auf:

- Bereiche mit disperser Baustruktur (gelb)
- Bereiche mit geschlossener Baustruktur und typischer Haus-Hof-Bauweise (grau)
- Bereiche mit offenen Baustrukturen (hellgrau)
- Solitäre Baustrukturen und städtebauliche Dominanten (dunkelgrau).



Abbildung 10: Auszug Analysekarte Baustruktur (Eigene Darstellung)

Die für die Ortsgemeinde typische historische Haus-Hof-Bauweise prägt das Untersuchungsgebiet und das Ortsbild an wichtigen Achsen. Die Gebäude stehen häufig giebelständig zur Straße. Neben den Gebäuden ist oft eine Lücke sichtbar. Der Hof ist häufig durch ein Tor zur Straße abgegrenzt. Die historisch gewachsene Baustruktur dominiert im Untersuchungsgebiet. Deutlich zu erkennen sind aber auch Bereiche, in denen im Laufe der Zeit die historischen Baustrukturen überformt wurden. Diese Bereiche stehen zwar oft im funktionellen Zusammenhang mit dem Ortszentrum und der umliegenden Bebauung heben sich aber gestalterisch von ihrem gebauten Umfeld ab (disperse Baustrukturen).



Abbildung 11: Haus-Hof-Bauweise (Atalastr.)



Abbildung 12: Disperse Baustruktur (Ritter-von-Holzapfel-Str.)

Abseits der historisch gewachsenen Straßenzüge (bspw. Hauptstraße, Holzgasse, Lehrgasse und Atalastraße) findet man im Untersuchungsgebiet typische Baustrukturen der Neuzeit. Solche offenen Baustrukturen findet man unter anderem im rückwärtigen Bereich der Napoleongasse und der Käsgasse in Form von Einzelhäusern oder auch Hausgruppen. Das Ortszentrum ist weiter von historischen ortsbildprägenden solitären Bauwerken geprägt (Villa Wieser, Kath. Kirche).



Abbildung 14: Offene Baustruktur (Napoleongasse)



Abbildung 13: Solitär (kath. Kirche)

Durch die Analyse der Baustrukturen konnten weiter Raumkanten (geprägt sowohl durch Bebauung als auch Grünstrukturen) identifiziert werden. Diese sind wesentlicher Bestandteil der Gliederung des öffentlichen Raums. Entlang der typischen Haus-Hof-Bauweisen entfalten die Gebäude selbst eine Raumwirkung (bspw. Hauptstraße). Weitere bauliche und grünstrukturelle Raumkanten können an Freiflächen wichtige raumbildende Wirkungen entfalten (bspw. Museumsplatz, Freifläche hinter dem Rathaus). In Bereichen, die im Laufe der Zeit baulich stark überformt werden fehlen häufig Raumkanten (bspw.

Oberhohlstr/Querhohlstraße). Im Bereich der Unteren Hauptstraße verläuft zudem eine Stützmauer mit hoher Barrierewirkung. Dadurch werden an ihrem höchsten Punkt Kirchberg und Museumsplatz räumlich voneinander abgetrennt. Eine nächste Wegeverbindung ist erst wieder weiter östlich im Bereich der Bushaltestelle möglich.



Abbildung 15: Stützmauer Kirchberg/ Niederhohlstr.



Abbildung 16: Barriere Stützmauer Untere Hauptstr.

6.2 Nutzung

Im Zentrum findet sich in fast allen Obergeschossen das Wohnen als dominierende Nutzung. Es gibt nur sehr wenige Gebäude, in denen kein Wohnen stattfindet, wie das Altenzentrum St. Josef als wichtige zentrale soziale Einrichtung, das Rathaus oder das Chawweruschtheater. Konsequente Nutzungsmischung im Erdgeschoss findet sich nur zu Beginn der Oberen Hauptstraße, dem Ende der Unteren Hauptstraße und dem südlichen Teil der Niederhohlstraße. Hier finden sich vor allem Einzelhandel, Dienstleistungen und soziale Einrichtungen.



Abbildung 17: Auszug Analysekarte Nutzung EG (Eigene Darstellung)

Die Nutzungsmischung konzentriert sich entlang der Oberen und Unteren Hauptstraße (zwischen Lehrgasse und Kirchberg), und nimmt nach außen hin ab. Insgesamt lässt sich jedoch festhalten, dass die gewerblichen Nutzungen, sei es Dienstleistung oder Einzelhandel, mit vielen Lücken über eine sehr weite Strecke entlang der Oberen und Unteren Hauptstraße verteilt sind. Die einzelnen Geschäfte können dadurch nur in geringem Maße voneinander profitieren, da die Abstände zu groß sind. Kunden bleiben so auf ein Ziel beschränkt und die Frequenz entlang der Hauptstraße kommt den Anrainern nur unzureichend zugute.



Abbildung 18: Leerstand Holzgasse



Abbildung 19: Einzelhandel Obere Hauptstraße



Abbildung 20: Rathaus Obere Hauptstr.

Die Leerstandssituation in Herxheim ist nicht strukturgefährdend. Im Zentrum stehen nur einige Gebäude leer. Hierbei handelt es sich vor allem um strukturelle Leerstände, welche aufgrund den Bauzustandes nicht unmittelbar nachnutzbar sind. Das ist der Bereich, welcher zukünftig vorrangig für Einzelhandel und Dienstleistung vorgesehen ist. Von den leerstehenden Gebäuden befinden sich vier Gebäude aktuell in Planung einer neuen Projektentwicklung. Diese liegen im gemeinsamen Zusammenhang im Bereich Obere Hauptstraße Nr. 32-36 und Nr. 45. Somit ist dieser Bereich im Bestand nicht mehr als Leerstandskonzentration zu betrachten. Die Leerstände außerhalb des Zentrums sind zum Großteil Gebäude mit Ladengeschäften aus den 60er und 70er Jahren, welche nachträglich eingebaut wurden und kaum eine Chance auf eine dauerhafte Neubelegung mit Handel oder Dienstleistung haben. Diese sind wieder entsprechend zurückzubauen und rechtfertigen keine gewerbliche Neubelegung.

Somit liegen Handlungsfelder weniger auf aktivem Leerstandsmanagement, sondern auf der Stützung der Geschäftsinhaber und der Öffnung von Perspektiven zur Entwicklung. Eine klare Abgrenzung der Entwicklungsbereiche für Einzelhandel und Dienstleistung hilft, die Auflage zu verkleinern und die Konzentration der Angebote zu erhöhen.

In den Randbereichen des Untersuchungsgebietes dominieren Wohnnutzungen überwiegend in Ein-/Zweifamilienhausbebauung. Mehrfamilienhäuser findet man in der Unteren Hauptstraße 155, in der Niederhohlstraße 20 oder in der Napoleongasse.



Abbildung 21: Wohnnutzung Napoleongasse



Abbildung 23: Wohnnutzung Untere Hauptstraße 155



Abbildung 22: Wohnnutzung Käsgasse

6.3 Verkehr

Die Ausprägung Herxheims als Straßendorf führt zu einer starken Ost-West Orientierung. Die sehr hohe Verkehrsfrequenz von bis zu 8000 Kfz/24h rührt daher, dass die Ortsdurchfahrt für den Durchgangsverkehr einerseits offensichtlich attraktiver ist als die Ortsumfahrung im Süden der Gemeinde, andererseits aber der Zielverkehr über die Hauptstraße alle relevanten Parkflächen anfährt. Durch die hohe Verkehrs- und Lärmbelastung ist die Aufenthaltsqualität in den Seitenbereichen der Hauptstraße stark eingeschränkt, ebenso wie am zentralen Platz vor der Villa Wieser.



Abbildung 24: Auszug Analysekarte Verkehr (Eigene Darstellung)

Der nichtmotorisierte Verkehr hat über den Klingbachradweg eine sehr attraktive und gut ausgebaute Ost-West Achse zu Verfügung. Zentral ist der Klingbachradweg über Stichstraßen und den Park der Villa Wieser an die Hauptstraße angebunden. Die Hauptstraße wirkt durch das hohe Verkehrsaufkommen aber als Zäsur für jegliche Nord-Süd Verknüpfung im Zentrum. Durch die ansteigende Topografie nach Norden werden hier die Wegeverbindungen noch unattraktiver.

Vorrangige Handlungsfelder liegen somit in der Abschwächung vorhandener Konfliktpunkte zwischen motorisiertem Verkehr und nicht motorisiertem Verkehr, um die Aufenthaltsqualität an der Hauptstraße zu verbessern.



Abbildung 25: Kreuzung Hauptstr./Niederhohlstr.



Abbildung 26: Leonard-Peters-Straße (Konflikstelle Nord-Süd-Verbindung)



Abbildung 27: Untere Hauptstraße (Verkehrsführung zu Gunsten MIV)



Abbildung 28: Ungeordnete Verkehrsflächen Burggasse

6.4 Freiraum- und Grünstruktur

Das Zentrum ist durch den Park der Villa Wieser mit einer wertvollen Grünfläche, welche jedoch gestalterisch und funktional noch aufgewertet werden kann, bestückt. Entlang der Hauptstraße finden sich zudem einzelne kleine räumliche Aufweitungen in der Abwicklung, die als kleine Platzräume dienen, welche aber nicht als solche funktional und gestalterisch wirken und genutzt werden. Zudem sind diese kaum begrünt und fast vollständig versiegelt. Ein zentraler, intensiv genutzter Platz ist gegenüber dem Rathaus am Dorfbrunnen angelegt. Eine wirkliche Aufenthaltsqualität ist nur hier zu finden. Diese wird aber durch den Verkehrslärm, wie beschrieben, auch deutlich beeinträchtigt.



Abbildung 29: Auszug Analysekarte Grün- und Freiraum (Eigene Darstellung)

Im Norden des Zentrums finden sich abgesehen von Parkplätzen keine öffentlichen Räume mehr mit dem Zweck des Aufenthalts.



Abbildung 30: Parkplätze Querhohlstraße



Abbildung 31: Park Villa Wieser (Aufwertungspotenzial)

Somit ist die grundsätzliche Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Platz- und Grünräume eine Haupt-Handlungsherausforderung für die künftige Zentrumsentwicklung. Das gegebene Potenzial der vielen kleinen Platzsituationen entlang der Hauptstraße ist viel stärker nutzbar.



Abbildung 32: Stark versiegelter Platzbereich Untere Hauptstr.



Abbildung 33: Barriere Kirchberg/Museumsplatz

6.5 Detailerfassung Gebäude

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und-analyse wurden die Baugestalt und baulicher Zustand der Gebäude getrennt aufgenommen und bewertet.

Die **Baugestalt** eines Gebäudes wird grundlegend anhand der ortstypisch vorhandenen Gestaltmerkmale im Hinblick auf Dachformen, Dachaufbauten, Material- und Farbwahl und prägendem Baustil beurteilt. Insbesondere spielen geltende, in der Architekturlehre verankerte Gestaltprinzipien, im Hinblick auf Fassadengliederung und -aufbau sowie Proportionalität des Gebäudekubus eine Rolle. Gleichsam werden die Kriterien der vorhandenen Gestaltungssatzung des historischen Ortskerns als Bewertungsmaßstab herangezogen. So kann ein Gebäude, welches grundlegend den Vorschriften der örtlichen Gestaltungssatzung widerspricht, in der Regel keine positive Gestaltbewertung erhalten.

Die **Bausubstanz** eines Gebäudes wird zunächst anhand des von außen erkennbaren Zustands einzelner Bauteile wie Sockel, Gesimse, Fenster und Türen, Fassade, Dach etc. sowie des daraus resultierenden Gesamteindrucks beurteilt.

Die Beurteilung der Bausubstanz beeinträchtigt bei besonders von außen substanziell mangelhaften Gebäuden die Gestaltbewertung, wenn die Mängel so gravierend in Schwere und Anzahl sind, dass der durchschnittliche Betrachter die Substanzmängel auch als gestalterisch störend empfinden müsste.

Formalisierte Bewertungsvorschriften vereinfachen in kategorisierbaren Fällen die Bewertung und führen zu einer einheitlicheren und objektiv nachvollziehbareren Methodik. Deshalb werden im Folgenden sowohl Bewertungsvorschriften für die Gesamtbewertung der Kriterien Gebäudegestalt und Gebäudesubstanz als auch für die daraus abzuleitenden Handlungsempfehlungen formuliert.

6.5.1 Gebäudegestalt und Denkmalschutz

Zur Bewertungsmethodik „Baugestaltung“ (vgl. Plan 04 „Gebäudegestalt“)

Jedes Gebäude wurde nach seiner Baugestalt beurteilt und in eine von fünf Klassen eingestuft. Diese lauten:

- Sehr gute Baugestaltung (dunkelgrün),
- Gute Baugestaltung (hellgrün),
- Baugestaltung mit Mängeln im Detail (gelb),
- Gestaltung mit grundlegenden Mängeln im Gesamterscheinungsbild (orange),
- Baugestaltung mit Störwirkung (rot).

Die Gesamtbeurteilung richtet sich nach der Detailbewertung der einzelnen Objekte vor Ort. Maßgeblich bei der Bewertung der äußeren Gebäudegestalt sind die Bestandteile Baukörper, Dach, Fenster/Schaufenster, Türen, Tore / Garagen, An-/Vorbauten, Vordächer, Markisen, Fassade und Werbeanlagen. Diese wurden anhand der Kriterien Farbe, Material, Proportion und Zustand geprüft. Die ortstypische Bebauung des Ortszentrums von Herxheim richtet sich nach dem historisch gewachsenen Stadtbild. Die ortstypischen Gebäude sind also in der Regel auch jene Gebäude, die das Ortsbild in positiver Hinsicht prägen.

Die Bewertung Baugestalt orientiert sich weiter an den typischen Strukturen, welche die Eigenart des Ortszentrums dokumentieren. Eine wichtige Rolle spielt hierbei die Erhaltungssatzung für den Ortskern. Laut dieser ist die städtebauliche Eigenart des Ortszentrums von Herxheim auf folgende Eigenschaften zurückzuführen (vgl. S. 21 Gestaltungssatzung):

- Die Bebauung folgt der Straßenflucht (geschlossenes Straßenbild),
- Gebäude sind überwiegend giebelständig ausgerichtet,
- Nur vereinzelt sind Gebäude traufständig ausgerichtet,
- Traditionelle Bauweise (Fachwerk),
- Typische Haus-Hof-Bauweise mit querstehenden Schuppen im rückwärtigen Bereich,
- Oftmals kleinteilige Bebauung,
- Überwiegend einheitliche Geschossigkeit,
- Oftmals kleinteilige Fassadenöffnungen,
- Geneigte Dächer (überwiegend Satteldächer), nur selten mit Dachaufbauten,
- Klare Strukturierung der Fassaden,
- ...

Auch Sonderflächen wie die kath. Kirche und die Villa Wieser prägen die städtebauliche Eigenart des Ortszentrums. Es handelt sich hierbei um historisch gewachsene Strukturen, die im direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit ihrer Umgebung stehen.

Bereiche, die mit der Zeit überformt wurden weisen oft keine typische historische städtebauliche Eigenart auf. Prägen sie dennoch das Ortsbild, beispielweise aufgrund prominenter Lage an einem Straßenzug, und stehen in engen räumlichen Zusammenhang zu ortsbildprägenden Gebäuden, wie oben genannt, ist ihre Baugestaltung eher schlecht zu bewerten. Liegen solche Bereiche isoliert oder in rückwärtigen Bereichen und beeinträchtigen daher die städtebauliche Eigenart in geringerem Maße ist ihre Baugestaltung weniger schlecht zu bewerten wie an prominenten Lagen.



Abbildung 34: Auszug Analysekarte Gebäudegestalt (Eigene Darstellung)

Oftmals, aber nicht immer, überschneidet sich Eigenschaft einer guten Baugestaltung auch mit dem Denkmalschutz. Die denkmalgeschützten Gebäude finden sich in den historischen Bereichen des Ortszentrums. Dazu zählen insbesondere das Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung, die kath. Kirche, das Museum und das Altenzentrum mit seinem historischen Bau zur Oberen Hauptstraße hin. Zudem liegen im Untersuchungsbereich weitere Einzeldenkmäler und mehrere Denkmalzonen, oft in Bereichen historischer Fachwerkhausebebauungen.



Abbildung 37: Sehr gute Baugestaltung Untere Hauptstraße 153 (Einzeldenkmal)



Abbildung 36: Gute Baugestaltung Lehrgasse 34



Abbildung 35: Baugestaltung mit Störwirkung (Obere Hauptstr. 8)



Abbildung 38: Baugestaltung mit Mängeln im Detail (Holzgasse 9)



Abbildung 39: Grundlegende Mängel im Gesamterscheinungsbild (Oberhohlstr. 1)

Bei Betrachtung der Gebäudegestalt zeigt sich ein gemischtes Bild. Im zentralen Bereich um das Rathaus findet sich eine aufgelockerte Baustruktur mit sehr heterogenen Gebäudetypen. Nach Osten und Westen geht dieser Zustand zusehends in eine fränkische Haus-Hof-Bauweise über, welche jedoch immer wieder durch moderne Gebäude durchsetzt ist. Gestalterisch weisen gerade viele Neubauten oder in den 60ern und 70ern nachträglich eingezogene Gewerbeflächen im Erdgeschoss grundlegende Gestaltmängel, vor allem in den Erdgeschoßzonen, auf. Insgesamt lässt sich allein an gestalterischen und baustrukturellen Kriterien kein klares Bild des Ortszentrums zeichnen. Die Grenzen sind nicht mehr eindeutig wahrnehmbar, was auch mit der langen Ausdehnung des gewerblichen Besatzes in Ost-West-Richtung des Zentrums korrespondiert.

6.5.2 Gebäudesubstanz

Zur Bewertungsmethodik „Bausubstanz“ (vgl. Plan 05 „Gebäudesubstanz“)

Neben der Baugestaltung wurde auch die Bausubstanz der einzelnen Objekte bewertet. Die Bewertung erfolgte anhand der folgenden fünf Klassen:

- sehr gute äußere Bausubstanz,
- gute äußere Bausubstanz,
- äußere Bausubstanz mit Mängeln im Detail,
- äußere Bausubstanz mit grundlegenden Mängeln im Gesamterscheinungsbild,
- schlechte äußere Bausubstanz mit Störwirkung.

Die Gesamtbeurteilung richtet sich nach der Detailbewertung der einzelnen Objekte vor Ort. Maßgeblich bei der Bewertung der äußeren Bausubstanz sind die Bestandteile Baukörper,

Dach, Fenster/Schaufenster, Türen, Tore / Garagen, An-/Vorbauten, Vordächer, Markisen, Fassade und Werbeanlagen. Diese wurden nach dem Kriterium Zustand geprüft.

Mängel im Zustand eines Gebäudebestandteils können bspw.

- beschädigte Baukörper,
- fehlende Ziegeln oder beschädigte Traufen / Orgänge,
- kaputte Fensterläden, abgeblätterte Lacke am Fensterrahmen,
- Beschädigungen an Türen, Tor, An- oder Vorbau,
- Risse oder Löcher in der Fassade sowie beschädigtes Oberflächenmaterial, etc.

bedeuten.



Abbildung 37: Auszug Analysekarte Gebäudesubstanz (Eigene Darstellung)



Abbildung 38: Schlechte äußere Bausubstanz mit Störwirkung (Holzgasse 4)



Abbildung 39: Sehr gute Bausubstanz (Holzgasse 27)



Abbildung 40: äußere Bausubstanz mit grundlegenden Mängeln im Gesamterscheinungsbild (Käsgasse 11)



Abbildung 42: Gute äußere Bausubstanz (Lehrgasse 11)



Abbildung 41: Äußere Bausubstanz mit Mängeln im Detail (Speiertsgasse 24)

Zusammenfassende Auswertung

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass Mängel in der Gebäudegestalt oftmals nicht deckungsgleich mit Mängeln in der äußeren Bausubstanz einhergehen. So können einzelne Gebäude beispielsweise eine gute bis sehr gute Baugestaltung aufweisen aber dennoch hinsichtlich ihrer Bausubstanz negativ bewertet werden. Im Umkehrschluss können auch einzelne Gebäude eine sehr gute Bausubstanz aufweisen und gleichzeitig so gestaltet sein, dass sie in keiner Weise der Ortstypik entsprechen.

Die Gebäudesubstanz kann überwiegend als gut oder mit Mängeln im Detail beschrieben werden. Gebäude mit grundlegenden Mängeln kommen aber vereinzelt vor. Der Bereich Abzweigung Obere Hauptstraße - Holzgasse zeigt eine Konzentration solcher Gebäude. Um die Obere Hauptstraße 34 lässt sich eine kleinere Konzentration von Gebäuden mit schlechter

Bausubstanz erkennen. Hier wird derzeit eine umfassende Projektentwicklung als Kooperationsprojekt zwischen Gemeinde und einem Investor vorbereitet.

Gebäude mit der Bewertung „schlechte äußere Bausubstanz mit Störwirkung“ sind am seltensten vorzufinden.

7 Zusammenfassung der vorbereitenden Untersuchungen

Insgesamt weist Herxheim im Untersuchungsraum der Bestandsanalyse in vielen Bereichen großes Potenzial zur weiteren innerörtlichen Entwicklung auf. Diese Potenziale werden aber weder baulich-gestalterisch noch funktional kaum zentral gebündelt, da es kein funktional erkennbares Zentrum gibt.

Diese Defizite sind nur zum Teil baulicher Natur. Es handelt sich vor allem um funktionale Defizite. Die Einzelhandelszone ist nicht an moderne Entwicklungen angepasst, sondern noch stark durch Verhältnisse wie sie in den 70er Jahren vorzufinden waren, geprägt. Das Potenzial an Aufenthaltsflächen im Zentrum ist gegeben, aber die Verkehrsbelastung an der Hauptstraße und die geringen Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinde durch den Umstand, dass es sich hierbei erst um eine jüngst umgewidmete Landes- zur Gemeindestraße handelt, hemmen bis dahin die attraktive Entwicklung. Auch sehnen sich viele Inhaber: innen und Eigentümer:innen noch nach vergangenen Zeiten und kommen nur schwer mit den aktuellen Entwicklungen zurecht.

7.1 Integriertes Stärken-Schwächen-Profil

Um diesen funktionalen Defiziten und emotionalen Betrachtungen zu begegnen, zeigt ein integriertes Stärken-Schwächen-Profil die Stärken und Schwächen unterschiedlicher Themenbereiche auf. Daraus wird das Leitbild, die Zukunftsthemen (Rahmenplan) entwickelt und in Maßnahmenpläne überführt. Diese sollen die funktionale Umstrukturierung vor dem Hintergrund städtebaulicher Leitlinien bündeln und in Form eines belebten und zukunftsorientierten Zentrums Herxheim abbilden.

In der folgenden Tabelle werden die identifizierten Stärken und Schwächen aus den Kapiteln 4, 5 und 6 zusammengefasst und aufgelistet.

Thema	Stärken	Schwächen
Bevölkerung, Soziales & Demografie	<ul style="list-style-type: none"> • Stetiges Wachstum bei geringem Niveau 	<ul style="list-style-type: none"> • Demografischer Wandel
Wirtschaftsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar • Erweiterungsflächen Gewerbe u. Industrie vorhanden 	
Übergeordnete Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Erreichbarkeit der Oberzentren Ludwigshafen u. Karlsruhe • Anbindung an Bundesstraßen und Autobahn A65 • Mittelzentrum: hohes Angebot an Dienstleistungen und Einzelhandel, Angebote im sozialen Bereich wie Fachärzte od. Bildungseinrichtungen 	
Baustruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Historisch geprägtes Ortsbild mit Bau- und Denkmälern und Platzflächen entlang der Hauptstraße 	<ul style="list-style-type: none"> • Mit der Zeit überformte Baustrukturen, die sich nicht immer in das typische Ortsbild einfügen
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Breite Nutzungsmischung in EG-Zonen entlang der Hauptstraße (Gastronomie, Dienstleistungen, Ärzte, Musikschule, Apotheke, Theater usw.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Vereinzelt Leerstände im Untersuchungsgebiet, kein funktionales Ortszentrum vorhanden • Keine funktionale Bündelung der Nutzungen (kein erkennbares Zentrum) • Nutzungen profitieren nur gering voneinander, Besucher: innen meist nur auf ein Ziel fokussiert • Funktionelle Überformung historischer Strukturen
Gebäudegestalt	<ul style="list-style-type: none"> • Größter Anteil der Gebäude mit leicht erkennbaren Mängeln im Detail und guter Baugestalt, geringer Anteil der Gebäude mit deutlich erkennbaren Mängeln oder erheblichen Mängeln, die das Gesamtbild stören 	<ul style="list-style-type: none"> • Dennoch Handlungsbedarf an einzelnen Gebäuden • Häufige Überformung v.a. der EG-Zonen entlang der Hauptstraße durch bspw. unpassende Schaufenstergestaltung und Eingangsbereiche

Thema	Stärken	Schwächen
Gebäudesubstanz	<ul style="list-style-type: none"> • Größter Teil der Gebäude befinden sich in einem durchschnittlichen bis guten Zustand • Zahl der Gebäude mit einer notwendigen grundlegenden Sanierung überschaubar • Historisch geprägtes Ortsbild mit Baudenkmalern und Denkmalzonen 	Dennoch Handlungsbedarf an einigen Gebäuden, v.a. in räumlichen Konzentrationszonen
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Großteil der Straßen in einem guten Zustand • Umgehungsstraße (Ortsrandstraße Süd-Ost) vorhanden • Umwidmung der Hauptstraße bereits erfolgt • Tlw. gute Gestaltung der Flächen des ruhenden Verkehrs (bspw. Speiertgasse) 	<ul style="list-style-type: none"> • Stellenweise schlechter Zustand der Straße (bspw. Burggasse) • Konfliktstellen entlang der Hauptstraße an Einmündungen zu rückwärtigen Parkplätzen • Fehlende Wegeverbindungen (bspw. im Bereich Kirchberg/ Museumsplatz) • Zonierung u. Gestaltung des Straßenraums zugunsten des motorisierten Verkehrs • Fehlende sichere Fuß- u. Radwegeverbindungen • Unattraktive Radwegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung • Stellplätze auf dem Kirchberg unattraktiv
Grün- & Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> • Allgemein viele öffentliche Plätze u. Freiflächen im Untersuchungsgebiet vor allem südlich der Hauptstraße vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Wenig/ geringe Aufenthaltsqualität der Freiflächen v.a. der „Platzfolgen“ entlang der Hauptstraße • Isolierte Wirkung der Aufenthaltsfläche vor der Kirche und Trennwirkung zum Museumsplatz hin • Potenzial der Grünflächen an der Villa Wieser unzureichend ausgenutzt • Aufenthaltsqualität tlw. durch Durchgangsverkehr eingeschränkt • Stark versiegelte Hinterhofbereiche • Nördlich der Hauptstraße kaum öffentliche Grün- und Freiräume • Keine einheitliche Möblierung

7.2 Ziele und Entwicklungsperspektiven der Zentrumsentwicklung

Der derzeitig rasante wirtschaftliche und gesellschaftliche Wandel und die damit verbundenen Veränderungen der Ortsgesichter und traditionellen Gewohnheiten im Wohn-, Nutzungs- und Konsumverhalten der Bewohner:innen sich auch auf die Ortsgemeinde Herxheim spürbar aus.

Hauptziel ist die Entwicklung eines Ortszentrums, welches nicht nur als solches benannt wird, sondern auch tatsächlich erlebbar ist. Das Zentrum soll unter dem Zusammenwirken der Handlungsbereiche Nutzungen, Verkehr, Freiraum/Klima und Baustruktur entwickelt werden. Dabei spielen verschiedene Ziele eine zentrale Rolle.

Nutzungen

Um die in Kapitel 6.2 beschriebenen Defizite in der Nutzungsstruktur zu beseitigen (Funktionschwäche), ist für das spätere Programmgebiet ein Nutzungskonzept aufzustellen. Das zukünftige Zentrum von Herxheim soll dabei in ein „Herzstück“ sowie in „Ergänzungsbereiche“ und „Potentialbereiche“ strukturiert werden (siehe Abbildung 43).

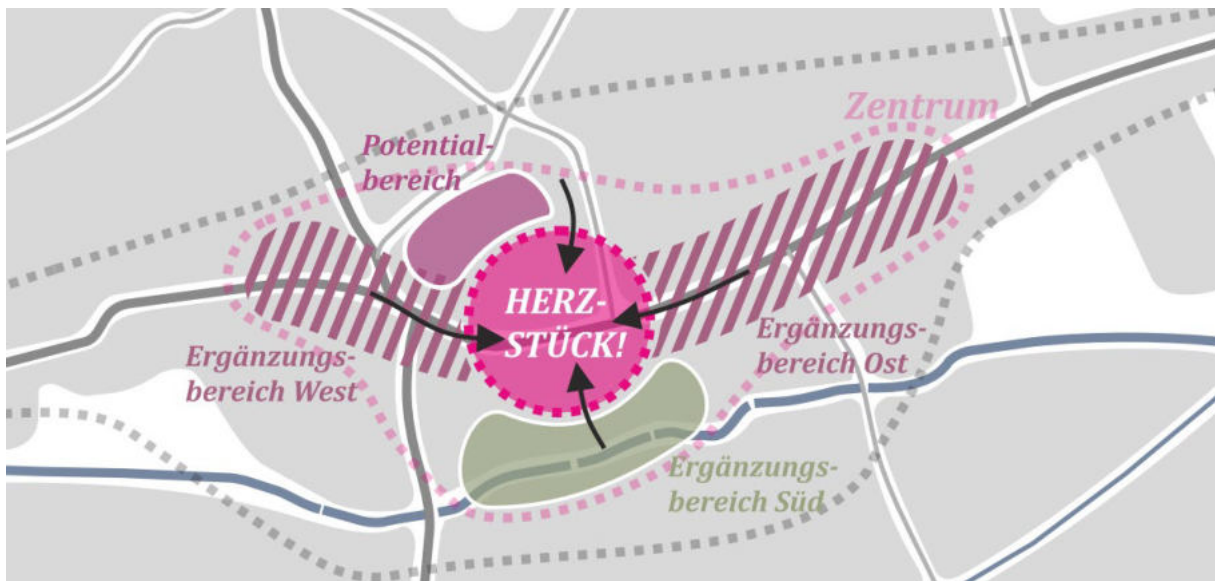


Abbildung 43: Ausschnitt Konzept M-E-S-S (Quelle Konzept M-E-S-S 2016)

Im „Herzstück“ soll die bereits vorhandene intensive Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe/Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Sozialeinrichtungen und Kultur mit einer besonders hohen Belegungsdichte konzentriert und so das „Herxheimer Herzstück“ als Alleinstellungsmerkmal etabliert werden. Dabei sollen in den Erdgeschosszonen in diesem Bereich möglichst keine (freien) Wohnnutzungen etabliert sein. Weiterhin sollen im „Herzstück“ besonders die Nutzungscluster „Gesundheit“, „Kultur“ und „Soziales“ gestärkt und herausgestellt sowie auch mit städtebaulichen Faktoren verknüpft werden, z.B. bei der Anordnung und Ausgestaltung der künftigen Platzbereiche im Rahmen der Hauptstraßenumgestaltung. Auch wenn i.S. des Versorgungsanspruchs der Wohnbevölkerung und Erfüllung der mittelzentralen

Funktionszuweisung im „Herzstück“ der ansässige Einzelhandel in seinem Bestand weitestgehend erhalten und durch Cross-Marketingansätze in gewisser Weise gestärkt und unterstützt werden soll, zielen diese Maßnahmen der Bestandspflege auf eine stärkere kreative Ausrichtung und Verknüpfung des Handels mit den genannten Imageträgernutzungen ab und sollen keineswegs den Einzelhandel als Leitfunktion der künftigen Zentrumsstrategie etablieren. Somit verbleiben für andere Bereiche des Gemeindegebiets (z.B. in Sondergebieten) maßvolle und mit der Raumordnung und Landesplanung abgestimmte Flächenergänzungspotenziale.

Daran anknüpfend sollen in den Ergänzungsbereichen des Zentrums auch Wohnen und individuellere Nutzungskonzepte in den Erdgeschossen bevorzugt werden. Leerstehende Ladengeschäfte im Erdgeschoss, welche keine Chance mehr auf Einzelhandel oder andere gewerbliche Nachnutzungen haben, sollen umgebaut und anschließend umgenutzt werden.

Das aktuelle Einzelhandelskonzept geht von einem „Zentralen Versorgungsbereich“ aus, welcher in Abbildung 44 zu erkennen ist. Hier soll laut Einzelhandelskonzept der Bestand des Einzelhandels gesichert werden. Dieser Bereich erstreckt sich von Kreuzung Oberhohlstraße–Obere Hauptstraße bis zur Abzweigung Speiertsgasse.

Dies stellt derzeit jedoch einen Zielkonflikt mit den beschriebenen Zielen für das künftige Nutzungskonzept dar, da der Einzelhandel nicht mehr die Leitfunktion darstellen und die Bestandspflege dieser Nutzung lediglich nur noch im „Herzstück“ betrieben werden soll. Mit der Erarbeitung des integrierten Entwicklungskonzeptes muss das Einzelhandelskonzept entsprechend fortgeschrieben und an die neuen Ziele der Ortsgemeinde angepasst werden.



Abbildung 44: Zentraler Versorgungsbereich (Quelle: Einzelhandelskonzept GMA)

Neben der handels- und gewerbebezogenen Zielausrichtung soll auch für den wachsenden Anteil der älteren Bevölkerungsgruppe Wohnangebote geschaffen werden. Hierfür sollen so weit möglich öffentliche Gebäude genutzt werden. Aber auch im Rahmen von Modernisierungsvereinbarungen mit privaten Eigentümern soll durch die Beratung eines Sanierungsmanagements eine seniorengerechte Bauweise begünstigt werden.

Verkehr

Das Zentrum soll vom derzeitigen hohen Verkehrsaufkommen entlastet werden. Dazu muss dem Durchgangsverkehr die Ortsumfahrung attraktiver und die Ortsdurchfahrt weniger attraktiv gestaltet werden. Der Zielverkehr muss auf Alternativwegen zu den innerörtlichen Parkplatzflächen geleitet werden. Dadurch erhöht sich die Aufenthaltsqualität in den Seitenbereichen der Hauptstraße. Die zerschneidende Wirkung wird ebenfalls abgemildert.

Eine gute Voraussetzung dafür bildet die bereits erfolgte Umwidmung der Hauptstraße von einer Landesstraße zu einer Gemeindestraße. So ergeben sich weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten. So kann das Zentrum nachhaltig auch im öffentlichen Raum entwickelt werden. Der Fokus der Hauptstraße soll sich vom Durchfahren zum Aufhalten verschieben. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls zu prüfen, wie die Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr in Richtung der nördlichen Wohngebiete aufgewertet bzw. ausgebaut werden können.

Freiraum/ Klima

Darauf aufbauend sollen im Zentrum, neben dem Park der Villa Wieser und dem Platz gegenüber dem Rathaus, auch andere potenziell hochwertige Freiflächen aufgewertet werden. Die Aufweitungen entlang der Hauptstraße können als Platzräume gestaltet werden. Barrierefreie Grünverbindungen vom Klingbach nach Norden sollen aufgewertet und verknüpft werden.



Abbildung 45: Auszug Konzept M-E-S-S, Freiraumentwicklung (Quelle: Konzept M-E-S-S)

Bei Modernisierung öffentlicher Gebäude soll, wo es möglich ist, eine klimaangepasste Art und Weise bevorzugt werden. Möglichkeiten von erneuerbaren Energien und extensiver Dachbegrünung werden insbesondere betrachtet. So soll ein Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz geleistet und auch das lokale Klima begünstigt werden.

Die Themen Nachhaltigkeit, Klimaanpassung und Klimaschutz sollen als Querschnittsthemen bei der Entwicklung des Zentrums berücksichtigt werden. Diese werden im späteren Rahmenplan weiter aufgeführt.

Gebäudesubstanz und Gebäudegestalt

Das Zentrum soll auch durch guten Zustand und gute Baugestaltung der privaten Gebäude bezeichnend und damit baukultureller Identifikationsort sein. Wenngleich der Handlungsbedarf nicht flächendeckend gegeben ist, finden sich doch immer wieder einzelne Gebäude mit hohen Substanzmängeln oder schlechter Gestaltung.

8 Beteiligungsformate

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für das Programm „Lebendige Zentren – Aktive Stadt“ der Ortsgemeinde Herxheim Beteiligungsformate sowohl der betroffenen Eigentümer:innen im Untersuchungsgebiet, der Bürger:innen und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

8.1 Betroffenbeteiligung gem. §137 BauGB - Eigentümer:innen Befragung

Bei der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach §171b BauGB schreibt der Gesetzgeber vor, Eigentümer:innen frühzeitig zu beteiligen. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB ist nach §137 BauGB die Sanierung frühzeitig mit den Eigentümer:innen zu erörtern. Dies erfolgte mit Hilfe eines Fragebogens, der an alle Eigentümer:innen im Untersuchungsgebiet versandt wurde. Zwischen dem 31. Juli und dem 15. September 2023 hatten die Eigentümer:innen die Gelegenheit den Fragebogen auszufüllen. Insgesamt wurden rund 200 Fragebögen ausgefüllt und ausgewertet.

In den Fragebögen konnten Angaben zu den Eigentumsverhältnissen, Angaben zur Immobilie und deren Zustand und Angaben zum Immobilienstandort Herxheim allgemein vorgenommen werden.

Im nachfolgenden werden zentrale Ergebnisse der Befragung dargestellt und zusammengefasst.

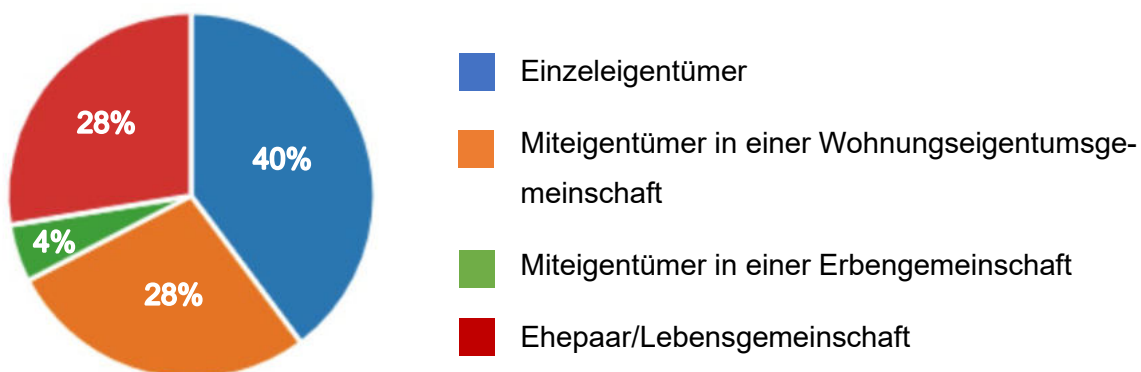


Abbildung 46: Eigentumsverhältnisse (196 Antworten)

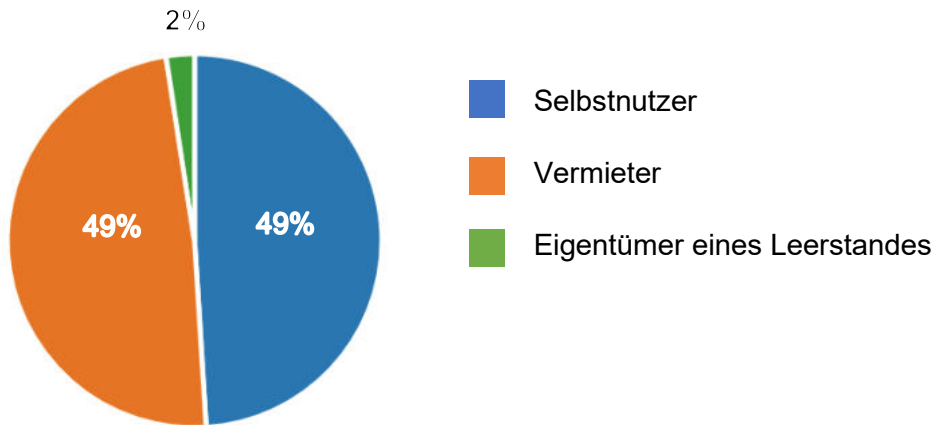


Abbildung 47: Ich bin/ wir sind (204 Antworten)

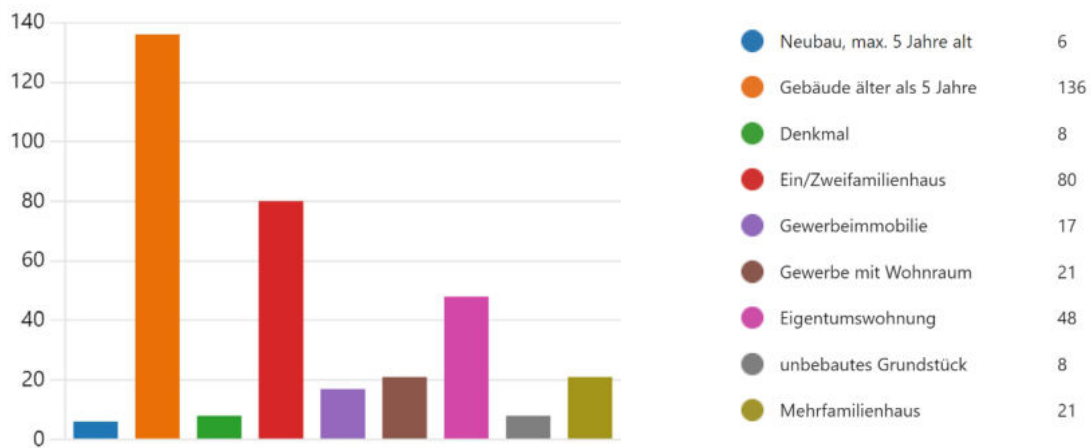


Abbildung 48: Art der Immobilie (Mehrfachnennung möglich)

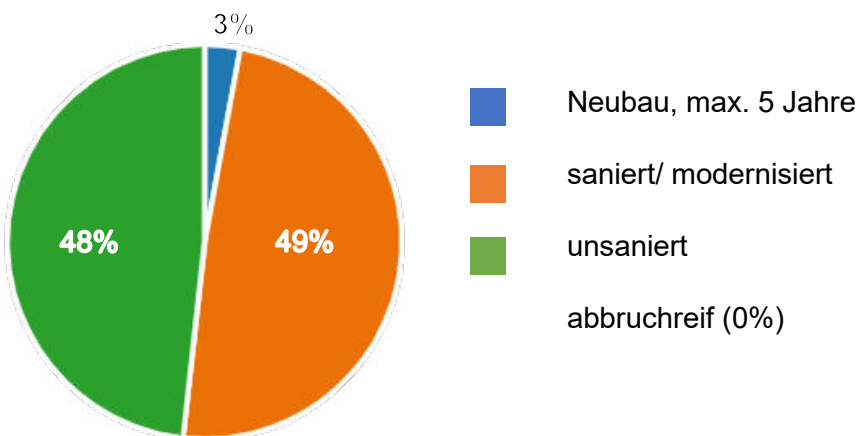


Abbildung 49: Wie ist der bauliche Zustand Ihrer Immobilie? (172 Antworten)

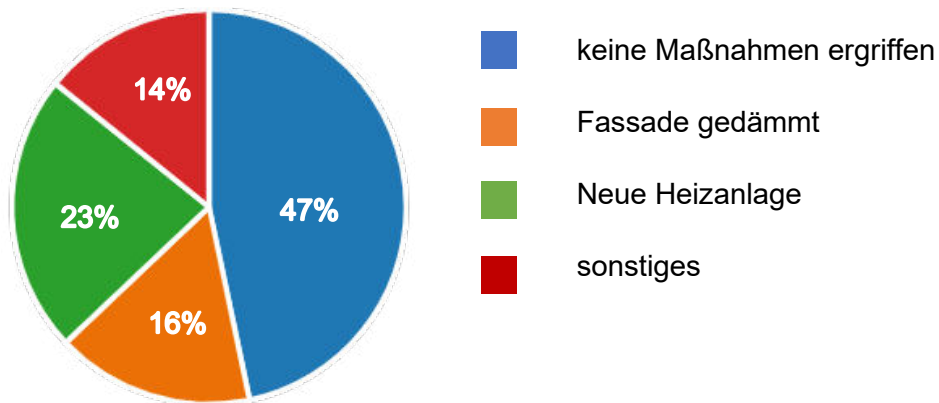


Abbildung 50: Wie ist der energetische Zustand Ihrer Immobilie? (197 Antworten)

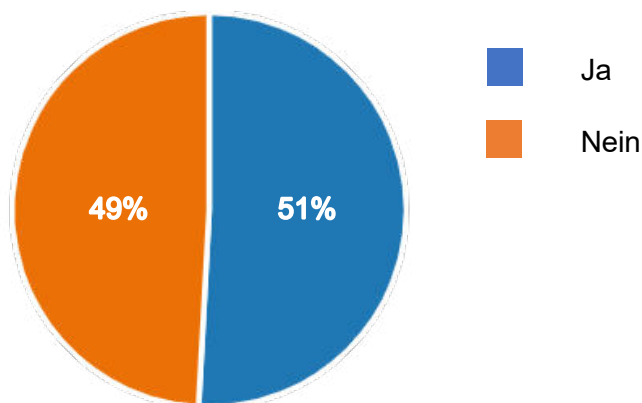


Abbildung 51: Bestehen aus Ihrer Sicht erforderliche Modernisierungen/Instandsetzungen an Ihrem Gebäude? (177 Antworten)

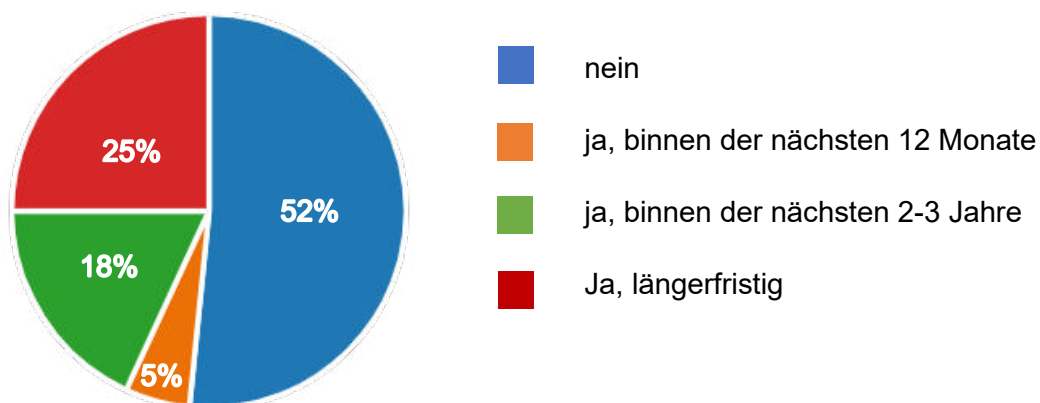


Abbildung 52: Haben Sie vor, Modernisierungen/Instandsetzungen durchzuführen? (188 Antworten)

Zusammenfassung der Befragungsergebnisse

Die meisten der Befragten (196 Antworten) Eigentümer:innen sind Einzeleigentümer innen einer Immobilie. Aber auch Miteigentümer:in in einer Wohnungseigentumsgemeinschaft oder Ehepaare/Lebensgemeinschaft sind zu gleichen Teilen vertreten. Am wenigsten liegt das Eigentumsmodell der Erbengemeinschaft vor.

Rund die Hälfte der Befragten (204 Antworten) sind Selbstnutzer ihrer Immobilie. Die andere Hälfte sind Vermieter:in. Nur wenige sind Eigentümer:innen eines Leerstandes.

Die ausgewerteten Fragebögen geben zusätzlich den Hinweis das der größte Teil der Eigentümer:innen höheren Alters sind.

Die meisten Eigentümer:innen (rund 86% bei 158 Antworten) wohnen auch selbst in der Ortsgemeinde Herxheim. Nur wenige wohnen nicht in der näheren Umgebung.

Die meisten Befragten besitzen eine Immobilie, die älter als 5 Jahre ist. Dies häufig in Form von Ein-/Zweifamilienhäusern, was auf die typische Haus-Hofbauweise im Ortszentrum zurückzuführen ist. Dicht gefolgt von Eigentumswohnungen.

Rund 23 der Befragten gaben an, dass ihre Immobilie einer gewerblichen Nutzung dient.

Rund die Hälfte der Befragten (172 Antworten) gaben an, dass ihre Immobilie unsaniert ist. Die andere Hälfte gaben eine bauliche Sanierung/ Modernisierung ihrer Immobilie an. Keiner der Befragten stufte seine Immobilie als abbruchreif ein. Nur wenige besitzen einen Neubau (max. 5 Jahre).

Die Hälfte der Befragten (197 Antworten) gaben an keine Maßnahmen hinsichtlich Sanierung/Modernisierung ergriffen zu haben. Bei der anderen Hälfte wurde bereits die Fassade gedämmt, eine neue Heizanlage installiert oder sonstige Maßnahmen ergriffen.

Rund die Hälfte der befragten (177 Antworten) gaben an, dass aus ihrer Sicht erforderliche Modernisierungen/ Instandsetzungen an Ihrem Gebäude bestehen. Bei der Frage welche Maßnahmen erforderlich sind wurde am häufigsten (37%) Maßnahmen der Energieeinsparung genannt. Aber auch neue Heizungsanlage wurde gleich oft genannt.

Rund die Hälfte der Befragten (188 Antworten) haben nicht vor Modernisierungen/ Instandsetzungen durchzuführen. Eine Modernisierungs-/ Instandsetzungsbereitschaft bei der anderen Hälfte ist eher längerfristig ausgelegt.

Nur wenige (insgesamt 171 Antworten) gaben an, dass ihre Immobilie einen Leerstand aufweist. Wenn ja betrifft dies überwiegend das Erdgeschoss. Überwiegend handelt es sich hier um den Leerstand von Wohnnutzungen, rund ein Drittel sind Leerstände gewerblicher Nutzungen. Oft bestehen die Leerstände auch schon über einen längeren Zeitraum (mehr als 24

Monate). Rund zwei Drittel der Befragten (insgesamt 15 Antworten) sind bereit die leerstehenden Flächen neu zu vermieten oder zu verkaufen.

Bei erforderlichen Modernisierungen/ Instandsetzungen sind rund die Hälfte der Befragten (insgesamt 52 Antworten) bereit, sich bei einer Neuvermietung finanziell an den Kosten zu beteiligen.

Die meisten Befragten besitzen eine Immobilie in der Ortsgemeinde aufgrund persönlicher Bindung oder da es sich um Erbe/Familienbesitz handelt.

Aufgrund des durchschnittlich hohen Alters der Befragten sind auch nur rund ein Drittel bereit sich über ihre Rolle hinaus als Vermieter/ Eigentümer in der Ortsgemeinde Herxheim engagieren zu wollen. Wenige gaben auch fehlende Zeit als Ausschlussgrund an.

8.2 Zentraler Bürger:innen Workshop

Am 11. September 2023 fand ein zentraler Bürger:innen Workshop in der Festhalle statt. Interessierte Bürger:innen hatten hier die Möglichkeit aktiv bei der zukünftigen Gestaltung des Ortszentrums von Herxheim mit zu arbeiten und Ideen zu bestimmten Projekten einzubringen. Die im Workshop behandelten Projekte wurden vorher mit der Verwaltung und der Ortsbürgermeisterin abgestimmt. Zudem wurden die Bürger:innen über den aktuellen Planungsstand informiert bevor sie sich aktiv während einer Arbeitsphase zu den Projekten „Umgestaltung der Hauptstraße“, „Aufwertung Park Villa Wieser“ und „Gestaltung Kirchberg Museumsplatz“ einbringen konnten.

An der Veranstaltung nahmen rund 40 Herxheimer:innen teil. Zu Beginn der Veranstaltung wurden die Teilnehmer:innen aufgefordert einen QR-Code zu scannen, der sie zu einer kurzen Umfrage zur Ortsmitte Herxheim weiterleitete. Daraufhin konnten die Teilnehmenden zwei Fragen beantworten:

1. Beschreiben sie die Herxheimer Ortsmitte mit zwei Worten:



Abbildung 53: Zentraler Bürger:innen Workshop Befragungsergebnis Frage 1

2. So soll die Ortsmitte in 10 Jahren sein!



Abbildung 54: Zentraler Bürger:innen Workshop Befragungsergebnis Frage 2



Abbildung 56: Eingangsplenum



Abbildung 55: Arbeitstisch

Ergebnisse Arbeitstisch 1: Umgestaltung Obere und Untere Hauptstraße

Welche Ziele sollen durch das Projekt verfolgt werden?

- Stärkung Fuß- und Radverkehr
- Barrierefreiheit
- Versickerung ermöglichen
- Mehr Begrünung
- Durchfahrt weniger attraktiv gestalten
- Kein Parken auf der Straße
- Sichere Querungen
- Sicherer Schulweg
- Berücksichtigung Werbebereiche
- Traktoren raus

Welche Teilprojekte und Maßnahmen sind hierfür geeignet?

- Gestaltung Eingang ins Zentrum (bspw. Tore)
- Schulshuttle/ Herxheim Shuttle (Nord-Süd Ri. Grundschule)
- Shared Space Bereiche
- Fahrbahnverengungen und Fahrbahnmarkierungen
- Beleuchtungskonzept ortsbildprägender Gebäude/ Kampagne
- Durchgängige Radwege
- „erhöhte“ Platzbereiche + Sitzmöglichkeiten
- Raucherbereiche
- Keine Bodenwellen
- Mitfahrerbänke
- Paketstation Einzelhandel
- Fassadenbegrünung

- Kneipbecken und Wasserspender
- „Essbare Stadt“
- Gastronomie in Gestaltung des Straßenraums mit einbeziehen

Ergebnisse Arbeitstisch 2: Aufwertung Park Villa Wieser

Welche Ziele sollen durch das Projekt verfolgt werden?

- Aufenthalt- und Begegnungsort
- Picknickbereiche
- Multifunktionale Fläche
- Zum Wasser hin öffnen
- Erhalt des Charakters der Villa Wieser
- Integration in die Umgebung
- Verknüpfung zur Kunstschule
- Nutzbarmachen der Fläche nördlich des alten Rathauses
- Verknüpfung zum Festhallen Parkplatz
- Verknüpfung zum Haus/ Park der Begegnung (entlang des Bachs/ über den Parkplatz)
- Etablierung neuer Gastronomie/ Einbeziehung vorhandener Gastronomie (Weinkeller in der Villa Wieser oder mobiles/temporäres Angebot „Weinbike“/Bierausschank vorstellbar)
- Ausbau durchgängiges Wegenetz rund um die Villa Wieser

Welche Teilprojekte und Maßnahmen sind hierfür geeignet?

- Bouleplatz überdenken (oft ungenutzt) → Idee: Skatepark
- Schaffung von mehr Sitzmöglichkeiten
- Beleuchtung
- Umgestaltung Brunnen mitten im Park
- Abgrenzung zum Parkplatz aufbrechen
- Erhöhte Terrassenbereiche
- Wasserspielplatz
- Holzliegen
- Pflegepatenschaften
- Neuer Weg im Bereich hinter dem alten Rathaus
- Infrastruktur (Strom/Wasser)

Wie können Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der Nachhaltigkeit eingebracht werden?

- „Grüne Lunge“ erweitern
- PV-Anlage als Überdachung Parkplatz
- Erhalt Baumbestand
- Versiegelung vermeiden/verringern

Sonstiges

- Aufwertung vorhandener Wege (auch Trampelpfade)
- Einschränkung der Wohnmobilparkdauer

Ergebnisse Arbeitstisch 3: Gestaltung Kirchberg/ Museumsplatz

Welche Ziele sollen durch das Projekt verfolgt werden? Welche Teilprojekte und Maßnahmen sind hierfür geeignet?

- Barrierefreie Verbindung der zwei Bereiche: Bildung einer „Einheit“ (Art der Wegeverbindung noch uneinig denkbare Ideen waren: Abtreppe parallel zur Straße oder zweiläufig mit Rückversetzung Stützmauer, Rampe, kein Eingriff in die Stützmauer (erhaltenswert) → Übergang im östlichen Bereich (an der Bushaltestelle) vorstellbar)
- Bessere Nutzung der östlich angrenzenden Fläche im Bereich des Parkplatzes: z.B. Begrünung/ Pergola, Sitzmöglichkeiten
- Fahrbahnverengung und Verkehrsberuhigung auf der Hauptstraße (einheitlicher Straßenbelag der zum langsamen Fahren animiert)
- Keine weiteren Stellplätze (Stellplätze vor der Kirche sollten weg), Zufahrt unterer Kirchberg nur noch für Anlieger
- Oberer Kirchberg als Rückzugsort und Ort der Begegnung
- Kräuterbeete i.F.v. Hochbeeten im Museumshof
- Einheitliche Möblierung
- Erhalt des prägenden Baumbestandes Kirchberg
- Neue Bäume zur Beschattung (lange Wuchsdauer, ergänzend Elemente installieren die sofort Schatten spenden können: Pergola, Sonnensegel etc.)
- Begrünung Museumsplatz
- Gastronomische Nutzung im Museum (Café, Weinlounge, Bistro mit Außenbestuhlung auf dem Museumshof/ oberen Kirchberg) – Anziehungspunkte für die Bevölkerung schaffen: Alleinstellungsmerkmal Hochzeitsgäste nutzen

- Alternativer Betrieb zu sonstigem gastronomischem Angebot in Herxheim für Museumsbesucher:innen und Touristen aber auch für Bevölkerung zum Verweilen (alternative Konzeptidee: Reduzierte Miete gegen Pflege des Areals für sowohl Gemeinde als auch neue Nutzer: innen attraktiv/denkbar)
- Leerstand eine neue Nutzung zuführen Untere Hauptstraße 154 (Sanierungsbedarf erkannt)
- Radabstellanlagen

Was sollte hier ausgeschlossen werden

- Weitere Parkplätze

Wie können Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der Nachhaltigkeit eingebacht werden?

- Erhalt prägender Baumbestand und ergänzende Baumbepflanzung
- Reaktivierung des Brunnens im Museumshof
- Begrünte Pergola
- Schaffung von schattenspendenden Elementen

Sonstiges

- Zufahrt Museumsplatz zu Wohnanlage Untere Hauptstraße 155 sollte bestehen bleiben (Lieferverkehr)

Welche Maßnahmen sind besonders wichtig?

- Entwicklung des Bereiches sollte schon vor Straßenplanung bereits angestoßen werden
- Begrünung des Museumsplatzes (Hochbeete)
- Verkehrsberuhigung
- Parkplätze an der Kirche weg und Radabstellanlagen installieren

Zentrale Erkenntnisse und Synergieeffekte

Mögliche Synergieeffekte zwischen den Projekten wurden erkannt, beispielweise bei der Straßenraumgestaltung entlang der Hauptstraße (Shared Space Bereiche, Platzbereiche, einheitliche Gestaltung).

Für die zukünftige Gestaltung des Ortszentrums sollten einheitliche und wertige Materialien bei allen Projekten verwendet werden., um ein ansprechendes und attraktives Ortsbild zu sichern (einheitliche Möblierung, einheitliche Mülleimer, Sitzmöglichkeiten, Bepflanzung etc.

Dabei kam auch die Idee der Teilnehmenden einer einheitlichen Beleuchtung. Im Zuge der Straßenplanung und Gestaltung neuer Platzflächen an der Hauptstraße könnte ein Beleuchtungskonzept zu einer einheitlichen und qualitätvollen Gestaltung in diesem Bereich beitragen, aber auch eine nachhaltige Umrüstung auf LED vorantreiben, Angsträume vermindern und einen Beitrag zur Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden leisten.

8.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 07.11. bis 04.12.2023 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, zusammengetragen und abgewogen.

8.4 Informationsveranstaltung, Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine öffentliche Informationsveranstaltung fand zu Beginn der formellen Beteiligung am 07.11.2023 in der Festhalle auf Grundlage des Konzeptentwurfes statt.

9 Entwicklungskonzept

9.1 Zukunftsthemen

Sowohl aus den Ergebnissen der planerischen Analyse als auch aus den Erkenntnissen der bereits entwickelten Zentrenkonzepte aus dem Jahr 2016 können verschiedene Zukunftsthemen abgeleitet werden, die die zukünftige Entwicklung des Ortszentrums beschreiben. Die aus der Analyse herauskristallisierten Stärken, Schwächen und Entwicklungspotentiale werden unter den unterschiedlichen Zukunftsthemen in allgemeine Ziele der Ortsentwicklung formuliert.

Zusätzlich zu den Zukunftsthemen wurde bereits im Rahmen der Mehrfachbeauftragung ein Leitgedanke „Das Ganze im Blick von außen bis ins Herzstück“ für die Zentrumsentwicklung formuliert. Diesem können alle Zukunftsthemen und allgemeinen Ziele untergeordnet werden.

Leitgedanke der Entwicklung des Ortszentrums		
	"Das Ganze im Blick von außen bis ins Herzstück"	
Zukunftsthemen	Stadtreparatur & neue/ergänzende Nutzungen (Immobilienentwicklung)	Verkehr und Wegeverbindungen
	Generierung einer breiten Nutzungsmischung (Konzentration entlang Hauptstraße)	Aufwertung Gestaltung von Freiräumen, Aufenthaltsbereichen und Treffpunkten
	Belebung von Leerständen mit neuen/ergänzenden Nutzungen (Seniorenwohnen in Leerständen etc.)	Umgestaltung der Hauptstraße (Platzfolgen, Zonierung, Beläge, Bepflanzung)
Ziele	Aufwertung von Bausubstanz (Altes Rathaus, Private Maßnahmen etc.)	Entlastung der Hauptstraße vom Durchgangsverkehr
	Planung möglicher neuer Nutzungen auf dem Areal des Bauhofs	Entlastung der Hauptstraße vom Parksuchverkehr (unter Beachtung des bestehenden Parkraumkonzept)
	Sicherung ortsbildprägender Fassadengestaltung	
Querschnittsthemen	Nachhaltigkeit & Klimaanpassung/-schutz	
	Förderung energieeffizienter Sanierung/ Modernisierung	Umleitung Durchgangsverkehr
	Verwendung regionaler/ nachhaltiger Materialien	
Ziele	Entwicklung nachhaltiger Nutzungskonzepte (Zwischennutzungen)	Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen (Rad- und Fußverkehr)
		Nachhaltige Gestaltung von Verkehrsflächen (Flächenversiegelung gering halten ...)
	Schaffung von Retentionsflächen und Möglichkeiten der Versickerung	
	[...]	[...]

Abbildung 57: Zukunftsthemen

Zukunftsthema 1: Stadtreparatur & neue/ergänzende Nutzungen (Immobilienentwicklung)

Im Rahmen der Analyse wurden die Baustrukturen im Ortszentrum untersucht und die Baugestaltung, Nutzungen und Zustand der Bausubstanz detailliert für alle Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet erfasst. Dabei wurde für einige Gebäude ein Sanierungs-/Aufwertungspotenzial festgestellt. Bei genauerer Betrachtung der vorherrschenden Nutzungen im Untersuchungsgebiet konnten zudem einige Leerstände kartiert werden. Das erste Zukunftsthema beinhaltet daher das Ziel der städtebaulichen Aufwertung (Stadtreparatur) und der Immobilienentwicklung im Ortszentrum von Herxheim. Darunter zählen die allgemeinen Ziele der Nutzungsmischung entlang der Hauptstraße Belebung/Umnutzung von Leerständen, die Etablierung neuer Nutzungen (bspw. Seniorenwohnen), die Aufwertung von Gebäuden mit schlechter Bausubstanz und die Sicherung ortsbildprägender Fassadengestaltung. Aufgrund der zentralen Lage wird hier zudem die Planung einer möglichen Umnutzung des Areals des Bauhofs aufgeführt.

Zukunftsthema 2: Begegnungs- und Freiräume

Herxheim besitzt einige Grün- und Freiflächen im Ortszentrum, die dennoch wenig Aufenthaltsqualität, mitunter dem starken Durchgangsverkehr geschuldet, aber auch gestalterische Aufwertungspotenziale besitzen. Viele dieser Plätze konzentrieren sich entlang der Hauptstraße, aber auch im südlichen Bereich in Richtung Klingbach (Freifläche/Park an der Villa Wieser). Diese Freiräume, Aufenthaltsbereiche und öffentlichen Treffpunkte sollen zukünftig attraktiv gestaltet werden. Dazu zählt zu Teilen auch die Umgestaltung der Hauptstraße. Durch eine attraktive Umgestaltung, beispielsweise durch eine klare entsprechende Zonierung und Bepflanzungen, kann der Verkehrsraum zu einem bedeutenden Begegnungsraum entwickelt werden. Dabei ist es wichtig immer die Ansprüche an unterschiedliche Zielgruppen im Auge zu behalten.

Zukunftsthema 3: Verkehr und Wegeverbindungen

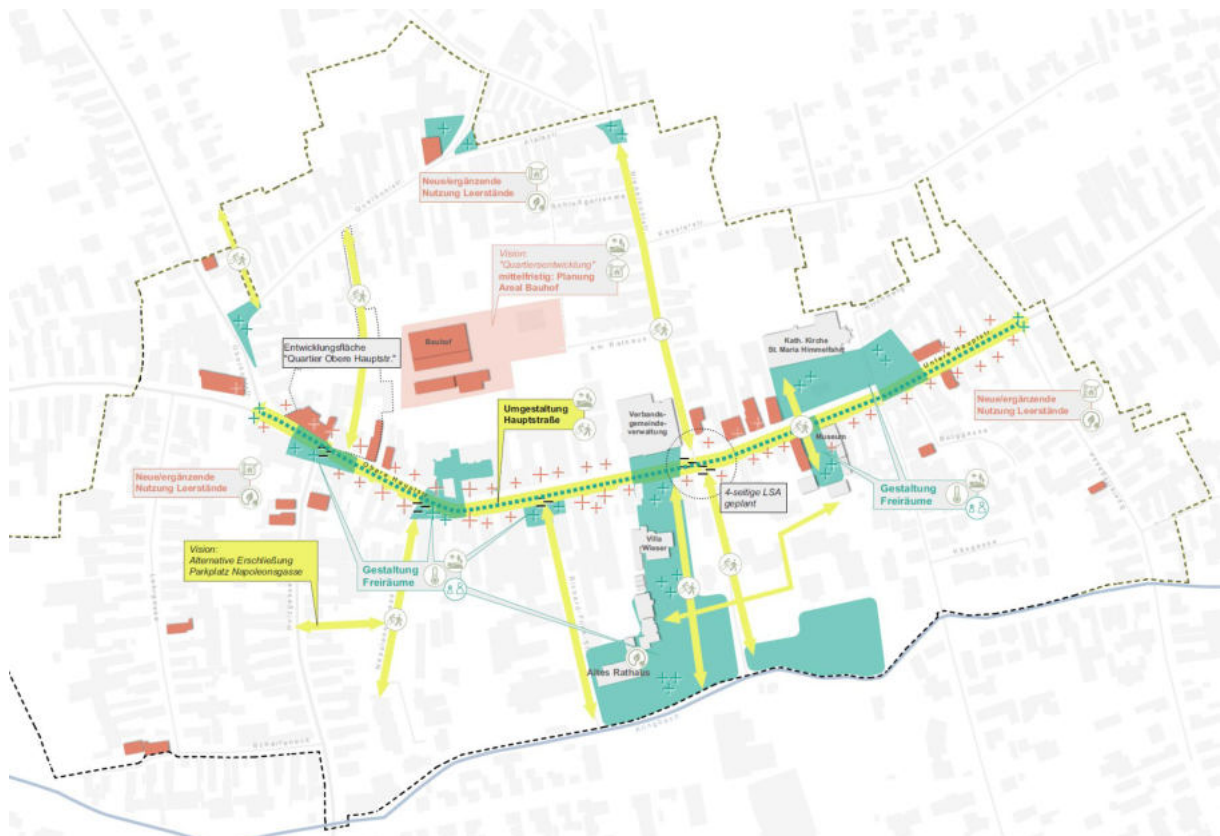
In der Analyse konnten fehlende und unsichere Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr im Ortszentrum identifiziert werden. Zudem gibt es mehrere Konfliktstellen, vor allem entlang der Hauptstraße, an denen rückwärtige Parkplätze angefahren werden. Die Belastung der Hauptstraße durch den Durchgangsverkehr ist dabei ein bekanntes Problem. Die allgemeinen Ziele, die unter dem dritten Zukunftsthema verfolgt werden sollten, sind die Stärkung sicherer Fuß- und Radwegeverbindungen unter Berücksichtigung des bestehenden Radwegkonzeptes, die Umgestaltung der Hauptstraße zugunsten des Fuß- und Radverkehrs, bei gleichzeitiger Entlastung durch den Durchgangsverkehr und Minimierung der Konfliktstellen entlang der Hauptstraße.

Querschnittsthema: Nachhaltigkeit und Klimaanpassung/-schutz

Der Klimawandel, der Wandel der Konsumgesellschaft und der Rückgang der Konsumnachfrage in Klein- und Mittelzentren stellen Ortsgemeinden vor große Herausforderungen. Deshalb ist es unabdinglich bei der Ortsentwicklung sowohl das Thema Nachhaltigkeit als auch die Themen Klimaanpassung und Klimaschutz mitzudenken. Das Querschnittsthema muss daher unter allen Zukunftsthemen Beachtung finden. Dabei geht es beispielsweise, um nachhaltige Nutzungskonzepte bei der Belebung von Leerständen zu entwickeln oder regionale und nachhaltige Ressourcen und Materialien bei der Aufwertung der Bausubstanz und sonstigen Baumaßnahmen zu verwenden. Dies gilt auch für die Entwicklung von Grün- und Freiflächen. Zudem leistet hier die Entsiegelung von Flächen einen Beitrag zur Klimaanpassung, beispielsweise durch die Schaffung ausreichender Retentions- und Versickerungsflächen sowohl an Gebäuden als auch auf Freiflächen. Auch die Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen, durch die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs, können einen Beitrag zu einer nachhaltigen Ortsentwicklung leisten.

9.2 Rahmenplan

Der Rahmenplan visualisiert das Leitbild und fasst alle drei Zukunftsthemen und das Querschnittsthema mit den dazugehörigen Zielen unter dem bekannten Leitgedanken zusammen. Er stellt verortet das gesamte Entwicklungspotenzial für das Ortszentrum von Herxheim dar. Der Rahmenplan dient als informelles Planungsinstrument der Identifikation von Entwicklungspotenzialen und Hemmnissen, welche sich aus der vorhergehenden Bestandsanalyse ergeben.



1: Stadtreparatur & neue/ergänzende Nutzungen (Immobilienentwicklung)

- ++ Nutzungsmischung
- Neue/ergänzende Nutzung Leerstände
- Planungen neue Nutzungen auf dem Areal des Bauhofs

2: Begegnungs- & Freiräume

- ++ Aufwertung Gestaltung
- Umgestaltung Hauptstr. (Platzfolgen, Bepflanzung)
- ⊗ Schaffung von Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen

3: Verkehr & Wegeverbindungen

- ← Sichere Wegeverbindungen
- Umgestaltung Hauptstr. (Zonierung, Beläge, Gestaltung Eingänge ins Ortszentrum etc.)
- ⊘ Entlastung der Hauptstr. vom Durchgangs- & Parksuchverkehr

Nachhaltigkeit & Klimaanpassung/-schutz

- ⊙ Energieeffiziente Sanierung/ Modernisierung
- ⊙ Entsiegelung von Flächen
- ⊙ Integration schattenspendender Elemente
- ⊙ Nachhaltige Nutzungskonzepte
- ⊙ Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen

Abbildung 58: Auszug Rahmenplan (Eigene Darstellung)

9.3 Maßnahmenkonzept öffentliche Maßnahmen

Der Maßnahmenplan stellt eine weitere Konkretisierung des Rahmenplans dar. Der Maßnahmenplan beinhaltet alle Zukunftsthemen und übergeordneten Ziele des Rahmenplans. Anhand unterschiedlicher Maßnahmengruppen wurden unterschiedliche Maßnahmen formuliert.

Die im Maßnahmenplan aufgeführten Maßnahmen sind zunächst aus städtebaulicher und stadtentwicklungsplanerischer Sicht formuliert und geben noch keine Wertung bzw. inhaltliche Konkretisierung im Hinblick auf Durchführung, Maßnahmenträger und Förderaspekte wieder. Die Maßnahmen sind nach den Maßnahmengruppen Baustruktur & Städtebau, Neue Nutzungen, Verkehr und Mobilität, Grün- und Freiräume und sonstige Maßnahmen gegliedert.

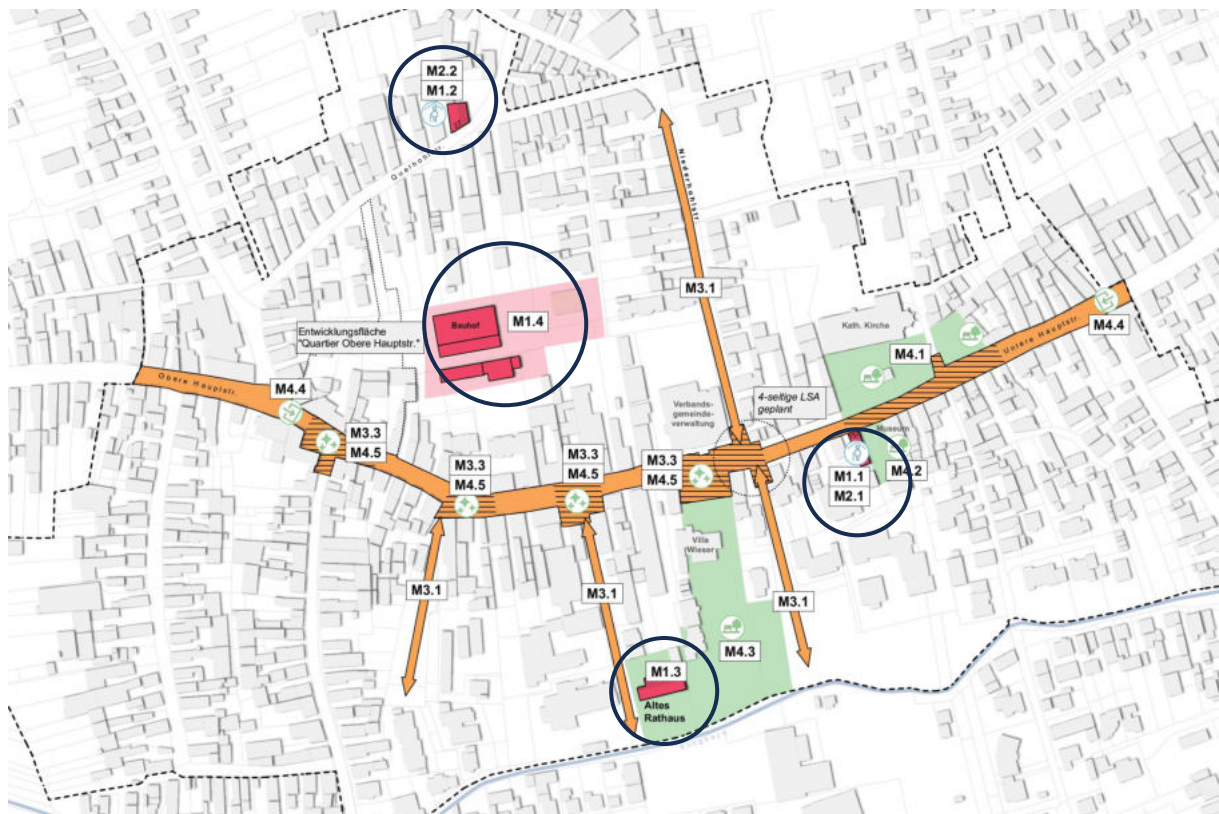
Die hier dargestellten Maßnahmen sind der Erstaufschlag. Der Maßnahmenkatalog sollte im Laufe des Prozesses fortgeschrieben werden. Neue Erkenntnisse oder Änderungen in der Ausgangslage können Maßnahmen obsolet machen oder Änderungsbedarf inhaltlicher Art hervorrufen. Generell sollte ein anknüpfendes Zentrumsmangement weitere notwendige Maßnahmen erkennen und erarbeiten.

Nachfolgend werden die Konkretisierungen des Maßnahmenplans zum Rahmenplan aufgezeigt.



Abbildung 59: Auszug Plan öffentliche Maßnahmen (Eigene Darstellung)

9.3.1 Maßnahmengruppe 1: Baustruktur und Städtebau











-  1.1 Sanierung und Umbau Untere Hauptstraße 157 
-  1.2 Sanierung und Umbau Querhohlstraße 27 
-  1.3 Sanierung und barrierefreier Ausbau Altes Rathaus 
-  1.4 Planung Quartiersentwicklung Bauhof 

Abbildung 60: Auszug Plan öffentliche Maßnahmen, Verortung Maßnahmengruppe 1 (Eigene Darstellung)

M1.1 Sanierung und Umbau Untere Hauptstraße 157

Das im Zentrum gelegene Wohngebäude Untere Hauptstraße 157 soll für altersgerechtes Wohnen umgebaut werden. Dazu sind erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz/ in den Zuschnitt der Wohnflächen erforderlich. Der Grundriss muss umfänglich neu strukturiert werden, um eine seniorengerechte und barrierefreie Nutzung zu ermöglichen.

Die Maßnahmen gehen einher mit einer erforderlichen energetischen Sanierung. Außerdem sind städtebauliche Mängel und Missstände an Fassade und Innenraum zu beseitigen. Hier muss analog wie bei der Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen eine Kostenerstattungsbeitragsberechnung durchgeführt werden, um den tatsächlich förderfähigen Kostenansatz zu ermitteln.

Um die Machbarkeit der gewünschten Umnutzung zu Seniorenwohnen oder sonstige machbare Nutzungen zu prüfen, können im Einzelfall Modernisierungsgutachten beauftragt werden.

M1.2 Sanierung und Umbau Querhohlstraße 27

Das nördlich vom Ortszentrum gelegene Gebäude Querhohlstraße 27 soll für altersgerechtes Wohnen umgebaut werden. Dazu sind erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz/ in den Zuschnitt der Wohnflächen erforderlich. Der Grundriss muss umfänglich neu strukturiert werden, um eine seniorengerechte und barrierefreie Nutzung zu ermöglichen.

Die Maßnahmen gehen einher mit einer erforderlichen energetischen Sanierung. Außerdem sind städtebauliche Mängel und Missstände an Fassade und Innenraum zu beseitigen. Hier muss analog wie bei der Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen eine Kostenerstattungsbetragsberechnung durchgeführt werden, um den tatsächlich förderfähigen Kostenansatz zu ermitteln.

Um die Machbarkeit der gewünschten Umnutzung zu Seniorenwohnen oder sonstige machbare Nutzungen zu prüfen, können im Einzelfall Modernisierungsgutachten beauftragt werden.

M1.3 Sanierung und barrierefreier Ausbau Altes Rathaus

Das alte Rathaus wird heute durch 2 Arztpraxen und durch die Kunstschule Herxheim genutzt. Es soll barrierefrei umgestaltet werden, so dass insbesondere die ärztlichen Versorgungsfunktionen auf Dauer erhalten bleiben können.

Dazu ist der Anbau eines Aufzuges geplant. Gleichzeitig soll eine energetische Sanierung durchgeführt werden, die neben der notwendigen Erneuerung der Heizungsanlage auch neue Fenster, Fassaden- und Dachdämmung beinhaltet. Hier muss analog wie bei der Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen eine Kostenerstattungsbetragsberechnung durchgeführt werden, um den tatsächlich förderfähigen Kostenansatz zu ermitteln.

Um die Machbarkeit der Sanierung und des Ausbaus zu prüfen können im Einzelfall Modernisierungsgutachten beauftragt werden.

M1.4 Planung Quartiersentwicklung Bauhof

Wohnen für verschiedene Zielgruppen soll zentrumsnah angeboten werden. Dazu werden die Funktionen des Zentrums nachhaltig gestärkt und Flächenversieglung in Randbereichen der

Gemeinde wird vermieden. Aus diesem Grund sollen zentrumsnahe Innenentwicklungspotenziale genutzt werden.

In direktem Zusammenhang damit steht eine Entwicklung des Geländes, auf dem derzeit der Bauhof verortet ist. Nach erfolgreicher Neugestaltung der Hauptstraße ist der nächste Schritt, den Bauhof auf eine geeignete Ersatzfläche zu verlegen. Hierzu ist eine Planung notwendig. Ersatzflächen müssen gefunden werden. Nach Verlagerung des Bauhofs kann an diesem Standort ein neues Wohnquartier entstehen. Das neue Quartier soll zentrumsnahes Wohnen mit attraktiver Freiraumentwicklung ermöglichen. Im Rahmen der Städtebauförderung soll die notwendige Planung vorangetrieben werden. Hier ist eine anschließende Realisierung über Konzeptvergabe denkbar.

9.3.2 Maßnahmengruppe 2: Neue Nutzungen







-  2.1 Etablierung Seniorenwohnen Untere Hauptstraße 157 
-  2.2 Etablierung Seniorenwohnen Querhohlstraße 27 

Abbildung 61: Auszug Plan öffentliche Maßnahmen, Verortung Maßnahmengruppe 2 (Eigene Darstellung)

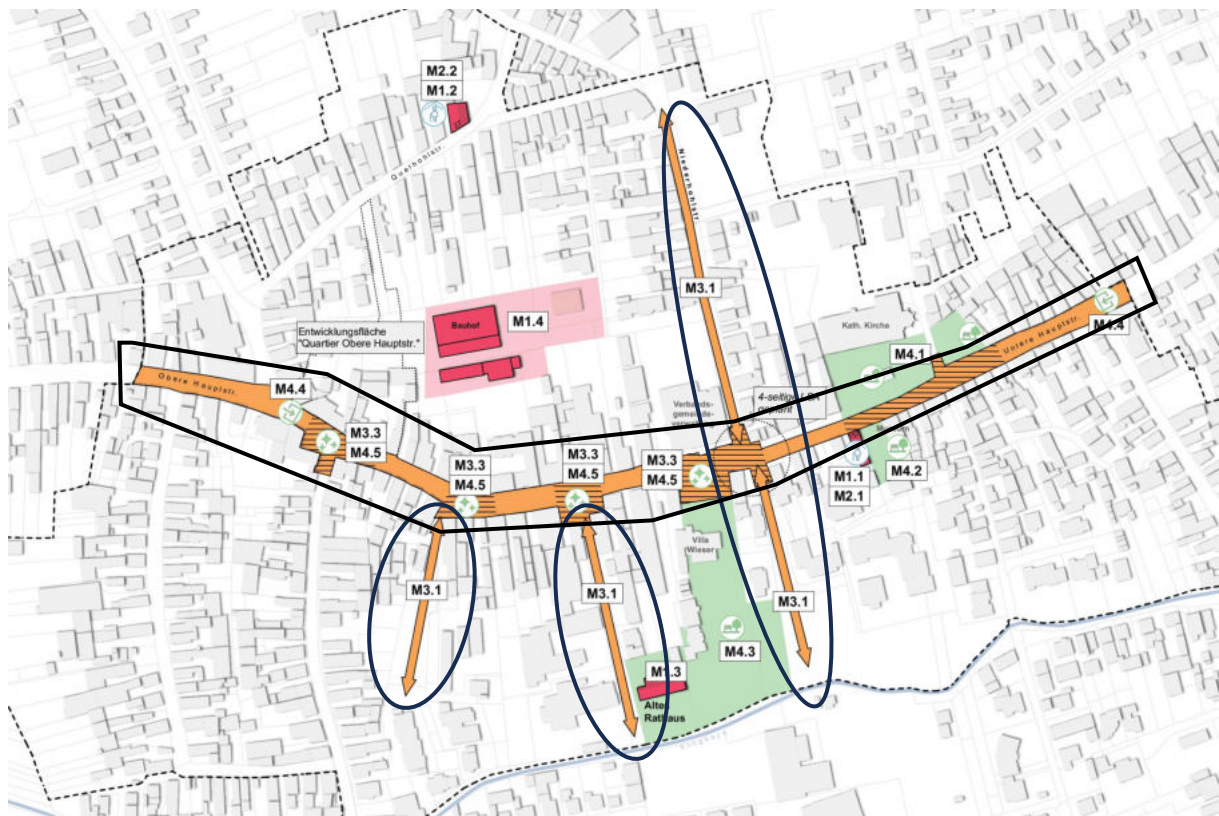
M2.1 Etablierung Seniorenwohnen Untere Hauptstraße 157

Nach erfolgreicher und abgeschlossener Sanierung und Umbau des Wohngebäudes Untere Hauptstraße 157 soll dort Seniorenwohnen/ altersgerechtes Wohnen etabliert werden. Hier ist auch eine Kooperation mit Pflegeeinrichtungen denkbar.

M2.2 Etablierung Seniorenwohnen Querhohlstraße 27

Nach erfolgreicher und abgeschlossener Sanierung und Umbau des Gebäudes Querhohlstraße 27 soll dort Seniorenwohnen/ altersgerechtes Wohnen etabliert werden. Hier ist auch eine Kooperation mit Pflegeeinrichtungen denkbar.

9.3.3 Maßnahmengruppe 3: Verkehr und Mobilität



-  3.1 Gestaltung sicherer Wegeverbindungen 
-  3.2 Umgestaltung Hauptstraße zu Gunsten Fuß- und Radverkehr & Schaffung von Grün im Straßenraum 
-  3.3 Plasterung "Platzaufweitungen" an der Hauptstraße 

Abbildung 62: Auszug Plan öffentliche Maßnahmen, Verortung Maßnahmengruppe 3 (Eigene Darstellung)

M3.1 Gestaltung sicherer Wegeverbindungen

Anknüpfend an die Umgestaltung der Hauptstraße werden die Wegeverbindungen von Süden nach Norden gestalterisch und funktional ausgebaut. Der Fokus liegt dabei auf der Aufwertung der Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr. (Durch die Fortführung des Bodenbelags in neuralgischen Bereichen). Die Verbindungen vom Klingbach und dem Park der Villa Wiesner werden von Süden herkommend, mit Grünelementen aufgewertet und gestalterisch akzentuiert (einheitliche Bepflanzung, Möblierung und Beleuchtung). Entlang der Hauptstraße gibt es sichere Querungsbereiche/ -möglichkeiten.

M3.2 Umgestaltung Hauptstraße zu Gunsten Fuß- und Radverkehr & Schaffung von Grün im Straßenraum

Neben der bereits erfolgten Geschwindigkeitsbegrenzung (max. 30km/h) entlang der Hauptstraße im Ortszentrum werden weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen im Rahmen der Umgestaltung der Hauptstraße ergriffen. Neuralgische Bereiche werden durch weitere bauliche Maßnahmen, wie Verengungen der Fahrbahn, durch Baumtore o.ä. zusätzlich gestaltet. Diese maximale Verkehrsberuhigung dient dem Ziel, dass in diesen Bereichen motorisierter und nicht motorisierter Verkehr sich gleichberechtigt bewegen können. Die Aufenthaltsqualität im Zentrum steigt dadurch. Die Hauptstraße wird vom zerschneidenden Faktor zum verknüpfenden Element im Zentrum Herxheims mit hoher Aufenthaltsqualität und lädt zum Verweilen ein. Durch diese Aspekte werden auch die Wohnbereiche im Norden stärker angebunden und die Erholungsbereiche im Süden besser wahrnehmbar. Der Straßenquerschnitt wird zugunsten des Fuß- und Radverkehrs gestaltet und durch begleitendes Grün ergänzt.

M3.3 Pflasterung „Platzaufweitungen“ an der Hauptstraße

Die neu entstehenden „Platzaufweitungen“ (s. Konzept MESS) werden gepflastert und mit maximal möglichem Tempolimit ausgewiesen werden.

Der Einzelhandel und die Gastronomie profitieren durch neue öffentliche Platzräume und das sichere Queren der Straße. Cross-Marketing wird auch über die Straße hinweg deutlich erleichtert. Die neu entstehenden Platzaufweitungen haben nicht nur eine verkehrliche Funktion, sondern dienen auch dem Aufenthalt und Verweilen.



Abbildung 63: Auszug Konzept M-E-S-S, Platzaufweitungen entlang der Hauptstraße (Quelle Konzept M-E-S-S 2016)

9.3.4 Maßnahmengruppe 4: Grün- und Freiräume



-  4.1 Aufwertung und Gestaltung Kirchberg und östl. angrenzender Fläche  
-  4.2 Aufwertung und Gestaltung Museumsplatz  
-  4.3 Aufwertung Park Villa Wieser  
-  4.4 Gestaltung torähnlicher Auftaktsituation ins Ortszentrum 
-  4.5 Gestaltung "Platzaufweitungen" entlang der Hauptstraße 

Abbildung 64: Auszug Plan öffentliche Maßnahmen, Verortung Maßnahmengruppe 4 (Eigene Darstellung)

M4.1 Aufwertung und Gestaltung Kirchberg und östlich angrenzender Fläche

Der Kirchberg bildet den östlichen Abschluss des zukünftigen Zentrums. Zur Hauptstraße hin erzeugt eine Stützmauer einen Geländesprung von ca. drei Metern. Die Stützmauer begrenzt den Seitenbereich der Hauptstraße auf knapp 50 Zentimeter auf dieser Seite. Der Museumsplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite stellt eine Blickachse zum Kirchberg und der Kirche dar. Beide Bereiche sollen aufgewertet werden. Im Bereich des Kirchbergs werden die Grünflächen aufgewertet und neue Aufenthaltsbereiche (einheitliche Möblierung, Sitzbänke, Radabstellanlagen etc.) geschaffen. Die neuralgischen Bereiche (Kreuzung Hauptstraße/Niederhohlstr. und Kreuzung Am Kirchberg/Hauptstraße), die zum Kirchberg führen werden in die

Gestaltung miteinbezogen. Der Baumbestand soll erhalten bleiben. Eine zusätzliche Flächenversiegelung ist zu vermeiden. Stark versiegelte Bereiche im Bereich der östlich angrenzenden Fläche sollen teilweise entsiegelt werden.

M4.2 Aufwertung und Gestaltung Museumsplatz

Auf dem Museumsplatz sollen neue Bäume gepflanzt werden. Um auch kurzfristig schattenspendende Bereiche zu schaffen, wird eine Pergola und Sitzmöglichkeiten in die Entwicklung integriert. Der Brunnen auf dem Museumsplatz wird reaktiviert und zusätzliche Wasserspender installiert. Neue Radabstellanlagen werden in diesem Bereich verortet. Der Abschnitt an der Hauptstraße wird verkehrsberuhigt durch eine erhöhte Aufpflasterung/ Belagwechsel. Eine Querungshilfe ermöglicht eine sichere Überquerung der Hauptstraße im Bereich der Kreuzung Am Kirchberg/Hauptstraße.

M4.3 Aufwertung Park Villa Wieser

Der Park der Villa Wieser birgt ein großes Potenzial über die Gemeindegrenzen hinaus, nämlich ein Erholungsraum und Zwischenstopp auf dem Klingbachradweg zu werden. Die Villa Wieser als überregionale und kulturell bedeutsame Einrichtung stellt, als Konterpart zum attraktiv angelegten Klingbach mit dem Park dazwischen, ein einzigartiges Ensemble dar.

Ein durchgängiges Wegenetz bildet das Grundgerüst der Aufwertung des Parks (auch die Aufwertung von Trampelpfaden). Dieses integriert den Park und schafft Verknüpfungen in die nähere Umgebung. Die Nutzung des Bouleplatz wird bei der Überplanung bedacht und bei Bedarf einer neuen Nutzung zugeführt. Neue (erhöhte) Sitzmöglichkeiten und schattenspendende Elemente (Bepflanzung, Pergola, Sonnensegel) sorgen für mehr Aufenthaltsqualität an heißen Sommertagen. Es entsteht eine multifunktionale Fläche, die unter anderem auch Picknickbereiche aufweist. Der Außenbereich des Alten Rathauses wird in die Gestaltung einbezogen und "nutzbar" gemacht. Die Umgestaltung des bestehenden Brunnens, ein Wasserspielplatz und die Öffnung des Parks zum Ufer des Klingbachs hin trägt zur wesentlichen Aufwertung des Parks bei, und bezieht Wasser als prägendes Element in die neue Gestaltung mit ein.

M4.4 Gestaltung torähnlicher Auftaktsituation ins Ortszentrum

Eine torähnliche (bspw. Pflanztore) Gestaltung bilden den Auftakt ins Ortszentrum und inszenieren diesen. Sie haben nicht nur eine gestalterische Wirkung, sondern sollen den motorisierten Verkehr zum langsam fahren animieren und somit zur Verkehrsberuhigung beitragen.

M4.5 Gestaltung „Platzaufweitungen“ entlang der Hauptstraße

Die neu entstehenden Platzaufweitungen haben nicht nur eine verkehrliche Funktion, sondern dienen auch dem Aufenthalt und Verweilen. Sie werden hinsichtlich ihrer Aufenthaltsqualität aufgewertet und bilden neue Begegnungsorte im Ortszentrum. Die zusammenhängenden Platzfolgen sind barrierefrei und hinsichtlich ihrer Bepflanzung, Möblierung und Beleuchtung einheitlich gestaltet.

9.3.5 Maßnahmengruppe 5: Sonstige Maßnahmen (nicht verortet)

-  5.1 Beleuchtungskonzept
-  5.2 Zentrumsmanagement
-  5.3 Sanierungsmanagement 
-  5.4 Konzept Klimaschutzmaßnahmen

Abbildung 65: Auszug Plan öffentliche Maßnahmen, Maßnahmengruppe 5 (Eigene Darstellung)

M5.1 Beleuchtungskonzept

Im Rahmen der Umgestaltung der Verkehrsflächen, Platzfolgen, Aufenthaltsbereiche wird in Bezug auf die Steigerung der Attraktivität des Ortszentrums ein Beleuchtungskonzept erstellt. Dabei können ergänzend zu den herkömmlichen Beleuchtungen an den neu gestalteten/aufgewerteten Platzfolgen entlang der Hauptstraße „Effektbeleuchtungen“ installiert werden. Dadurch werden die Qualität und Attraktivität der Aufenthaltsbereiche gestärkt. Weiter können ortsbildprägende Gebäude entlang der Hauptstraße in den Abendstunden angestrahlt und durch die Beleuchtung inszeniert werden.

M5.2 Zentrumsmanagement

Das Zentrumsmanagement koordiniert die Umsetzung und Abwicklung der Gesamtmaßnahme und berät die Kommune bei der Entwicklung des Ortszentrums. Zudem wird im

Rahmen des Zentrumsmanagement ein:e Ansprechpartner:in und Berater:in für Eigentümer:innen und Geschäftsinhaber:innen bereitgestellt. Die Weiterführung der Akteursbeteiligung und Vernetzung von Interessen kann zudem vom Zentrumsmanagement übernommen werden. Zudem kann das Zentrumsmanagement für die Akquise von Privatmitteln zur Umsetzung der Projekte sein. Das Zentrumsmanagement bildet das verbindende Glied zwischen der Verwaltung, Bürger:innen, Akteur:innen und Gewerbetreibende.

M5.3 Sanierungsmanagement

„Die konkreten Aufgaben des Sanierungsmanagements sind vielfältig und können je nach Gebietskontext und Zielsetzung des integrierten Entwicklungskonzeptes stark variieren. Ein wichtiger Aufgabenbereich ist die Kommunikation und Akteursaktivierung. Das Sanierungsmanagement sensibilisiert und aktiviert lokale Akteur:innen für die Belange der energetischen Stadtsanierung. Es kann dafür eingesetzt werden, private Eigentümer:innen anzusprechen, gezielt zu beraten und für Sanierungsmaßnahmen zu gewinnen. Ein Schwerpunkt kann aber auch die Ansprache von Bewohner:innen und deren Beteiligung am Sanierungsprozess sein. Ein weiteres Tätigkeitsfeld ist die Vernetzung von Schlüsselakteur:innen. Dazu gehört, Steuerungsrunden zu koordinieren, aber auch, bei möglichen Interessenskonflikten zu vermitteln. Zudem kann das Sanierungsmanagement eingesetzt werden, um aufbauend auf dem integrierten Entwicklungskonzept Maßnahmen zu konkretisieren und beispielsweise einen Fahrplan für deren Umsetzung zu erstellen oder die Akquisition von Fördermitteln zu unterstützen. Zugleich kann das Sanierungsmanagement sicherstellen, dass die Zentrumsentwicklung in übergeordnete Prozesse eingebettet wird. Dazu kümmert es sich um einen kontinuierlichen Austausch mit allen relevanten Ressorts der Kommunalverwaltung. Es ist wichtig, die Aufgaben des Sanierungsmanagements vor dem lokalen Hintergrund – den bestehenden Ressourcen, Strukturen und Entwicklungsdynamiken sowie den Zielsetzungen und Zielgruppen des integrierten Entwicklungskonzeptes – zu präzisieren und zu akzentuieren“ (vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2017: Energetische Stadtsanierung in der Praxis, S. 38).

M 5.4 Planung Klimaschutzmaßnahmen (Konzept) für das gesamte Programmgebiet

Im Rahmen der Städtebauförderung soll in jedem Programmjahr mindestens eine Klimaschutzmaßnahme durchgeführt werden. Obwohl mit jeder Maßnahme, durch das Querschnittsthema „Nachhaltigkeit, Klimaanpassung und Klimaschutz“ solche Maßnahmen verbunden sein können, sollen gesonderte Klimaschutzmaßnahmen, die als Hauptziel die Leistung eines Beitrags zum Klimaschutz verfolgen, geplant und durchgeführt werden. Hierfür wird ein

Konzept zur Planung von Klimaschutz für das gesamte Programmgebiet als sonstige vorbereitende Maßnahmen vorgesehen. In jedem Programmjahr soll eine der darin abgebildeten Maßnahme baulich umgesetzt werden.

9.3.6 Querschnittsmaßnahmen Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung



Abbildung 66: Auszug aus Plan öffentliche Maßnahmen; Querschnittsmaßnahmen (Eigene Darstellung)

Energieeffiziente Sanierung/ Modernisierung

Die energieeffiziente Sanierung und Modernisierung von Gebäuden trägt zu den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei. Die Reduzierung des Wärmebedarfs der Gebäude steht dabei im Fokus. Dies kann durch die Steigerung der Energieeffizienz (Fassaden-dämmung, Energieeinsparung, Heizanlage etc.) gelingen.

Entsiegelung von Flächen

Ziel ist es bei der Umsetzung der Maßnahmen eine zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden und im besten Fall Flächen zu entsiegeln. Dadurch kann Regenwasser besser versickern. Eine Rolle können hier auch wassergebundene Flächen beispielsweise bei Wegeverbindungen oder Schaffung von Stellplätzen spielen.

Integration schattenspendender Elemente

Bei der Neu-/Umgestaltung vor allem öffentlicher Räume ist es wichtig, ausreichend Schattenplätze zu schaffen, um so die Nutzbarkeit an heißen Sommertagen zu gewährleisten. Dies kann längerfristig durch entsprechende Bepflanzungen gelingen aber auch kurzfristig durch ausgewählte Installationen (Pergola, Sonnensegel, etc.).

Nachhaltige Nutzungskonzepte

Bei der Wiederbelebung von Leerständen und neuen Quartiersentwicklungen können nachhaltige Nutzungskonzepte, die angepasst sind auf die heutigen Bedürfnisse und Herausforderungen einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Ortszentrums beitragen. Das können beispielsweise die Sicherung von Mischnutzungen in EG-Zonen oder auch dem demografischen Wandel angepasste Wohnkonzepte sein, die den Bedürfnissen der alternden Bevölkerung gerecht werden.

Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen

Um die Attraktivität des Ortszentrums zu steigern ist es wichtig bei der Umgestaltung Maßnahmen zu ergreifen die den Durchgangsverkehr umleiten und den Fuß- und Radverkehr stärken. Dies kann durch eine entsprechende Umgestaltung der Straßenquerschnitte, Schaffung von sicheren Querungsstellen oder auch der Ausbau der Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr gelingen. Gleichzeitig muss durch die Umsetzung der Maßnahmen die Ortsdurchfahrt für den Durchgangsverkehr weniger attraktiv gestaltet werden als die Ortsumgehungsstraße.

9.4 Maßnahmenkonzept Privatgebäude

Der Untersuchungsbereich beherbergt einen großen Anteil von Altbausubstanz, welcher zum Zweck privater Neuerungsmaßnahmen genauer analysiert und bewertet werden musste (siehe Kap. 6.5.2 und 6.5.3). Im Rahmen der Voruntersuchung wurde hierzu eine detaillierte Gebäudebewertung vorgenommen, welche die Grundlage für die vorgeschlagenen Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Plan „Maßnahmen Privatgebäude“ bildet. Die tatsächliche Ausführung von solchen Maßnahmen wird privat getragen und entzieht sich somit der planerischen Steuerung. Aktivierungsmöglichkeiten werden im Rahmen eines empfohlenen Zentrums- und Sanierungsmanagement gesehen, dessen Aufgabe u.a. die Aktivierung und Beratung privater Immobilieneigentümer:innen ist. Denn um dem sensiblen Stadtbild mit spezieller Ortstypik im Untersuchungsbereich Rechnung zu tragen, muss diese Bautätigkeit begleitet und richtungweisend gelenkt werden.

Im Fokus stehen Umgestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Stadtbild- und Substanzpflege, welche insbesondere zur Erhöhung der Wohnqualität der Bewohner:innen beitragen sollen. Die im Plan beschriebenen Handlungsoptionen ergeben sich nach einer schematischen Methode und stellen das Gesamtergebnis des Zusammenspiels der Resultate der genauen Objektanalyse vor Ort, in den Thematiken der Bausubstanz und Baugestalt, dar. Die Maßnahmenbeurteilung erfolgt nur für, die dem Straßenraum zugewandten, Gebäudeteile bzw. für die von der Straße aus sichtbaren Elemente, nicht einsehbare Nebengebäude entfallen aus der Maßnahmenbeurteilung.

Die Handlungsbedarfe für die Privatgebäude werden wie folgt kategorisiert:

Gebäude, welche mit „kein Haupthandlungsbedarf“ gekennzeichnet sind, wurden in der Gesamtbewertung der Gebäudegestalt (Plan04) und Bausubstanz (Plan05) mindestens als „gut“ bewertet oder eine Gestaltaufwertung würde sich als unzumutbar herausstellen.

Wenn gestaltverbessernde Maßnahmen unzumutbar sind, bedeutet das entweder, dass das Gebäude frisch saniert ist oder die notwendigen Maßnahmen grundlegende bauliche Veränderungen hervorrufen würden, welche vom Aufwand her dem/der Eigentümer:in nicht zugemutet werden können.

Wurde ein Gebäude in der Kategorie Gebäudegestalt und / oder Gebäudesubstanz mit Mängeln im Detail bewertet, wird dem Gebäude im Maßnahmenplan Privatgebäude die Handlungsoption / -maßnahme „kein Haupthandlungsbedarf“ zugewiesen.

Wurde ein Gebäude entweder in der Kategorie Baugestalt oder Bausubstanz oder in beiden Kategorien mit „grundlegenden Mängeln“, muss die Handlungsoption/ -maßnahme die

„mittlerer Sanierungsbedarf“ und/oder „Teilumgestaltung, Fassadenaufwertung oder Haupthandlungsbedarf gegeben, aber wirtschaftlich nicht realisierbar“ sein.

Zusätzlich können Gebäude, je nach Erscheinungsbild, mit der Maßnahme „Umgestaltung EG-Zone“ dargestellt werden. „Umgestaltung EG-Zone“ bezieht sich auf Mischnutzungen, welche in den Erdgeschoßen eine Nutzung (bspw. Einzelhandel oder Gastronomie), die negativen Veränderungen in der Fassade, wie z.B. durch Schaufenster, Werbeanlagen oder Eingangsbereiche, hervorruft, beinhalten.

Wurde ein Gebäude entweder in der Kategorie Baugestalt oder Bausubstanz oder in beiden Kategorien mit „Störf Wirkung“ bewertet, muss die Handlungsoption/ -maßnahme die „umfassender Sanierungsbedarf“ und/oder „Umfassende Umgestaltung oder Haupthandlungsbedarf gegeben aber wirtschaftlich nicht realisierbar“ sein.

Durch dieses logische Schema können die Schritte von der Bewertung der Einzelobjekte bis hin zu den zugeordneten Handlungsoptionen /-maßnahmen leicht nachvollzogen werden. Als weitere Hilfestellung dient hierzu das Immobilienkataster in Form von Datenbank und Gebäudeblätter sowie die beigefügten Pläne „Gebäudegestalt“, „Gebäudesubstanz“ und „Maßnahmen Privatgebäude“.



Abbildung 67: Auszug Plan Maßnahmen Privatgebäude (Eigene Darstellung)

10 Durchführungskonzept

10.1 Städtebauliches Instrumentarium

Nach vorangehender Darstellung der Analysen, des Leitbilds und der Zukunftsthemen sowie der Maßnahmenplanung für die künftige Zentrumsentwicklung in Herxheim ist im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen eine Abwägungsentscheidung vorzubereiten und durch den Gemeinderat zu treffen, welches der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts nach den §§ 136 ff BauGB für die Umsetzung der Planungsziele und Maßnahmen erforderlich wird.

Hierbei sind zwei wesentliche Aspekte zu berücksichtigen bzw. zu differenzieren:

Zum einen ist die Wahl des städtebaulichen Instrumentariums nach BauGB aus rechtlicher Sicht zu vollziehen und unterliegt nicht einer Ermessensentscheidung der Ortsgemeinde. Zum anderen ist die Einordnung in das Förderprogramm, hier „Lebendige Zentren – Aktive Stadt“ hiervon zunächst unabhängig und richtet sich nach der Erstantragstellung sowie nach den Regelungen der einschlägigen Verwaltungsvorschrift „Städtebauliche Erneuerung“.

Das BauGB beschreibt in den §§ 136 ff. die möglichen städtebaulichen Instrumente:

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136-164)
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165-171)
- Stadtumbau (§§ 171a-d)
- Soziale Stadt (§ 171e)
- Private Initiativen zur Stadtentwicklung (§ 171f)
- Erhaltungssatzung (§ 172).

Die o.g. Instrumentarien weisen dabei unterschiedliche Eingriffs- und Wirkungsintensitäten auf und sind daher entsprechend den Erfordernissen und Zielsetzungen im konkreten Planungsfall nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz einerseits und dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung andererseits zu wählen. Weiterhin sind die angestrebten Ziele, das öffentliche Interesse, die Gewährleistung einer zügigen Durchführbarkeit (zeitlich und finanziell vor dem Hintergrund der finanziellen Lage der Ortsgemeinde) sowie die erwarteten Auswirkungen auf die Entwicklung der Bodenpreise zu berücksichtigen.

Für das vorliegende Untersuchungsgebiet von vornherein ausgeschlossen werden kann das Instrumentarium der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, welche einen umfassenden Flächenerwerb mit anschließender Gebietsneuordnung und Gesamtentwicklung durch die Ortsgemeinde bzw. einen beauftragten Entwicklungsträger vorsieht. Private Initiativen zur Stadtentwicklung (in Rheinland-Pfalz „Landesgesetz über lokale Entwicklungs- und

Aufwertungsprojekte“, kurz: LEAPG) ist ebenso ungeeignet, allerdings kann und sollte die Möglichkeit einer überlagernden und / oder ergänzenden Anwendung für Teilbereiche in der weiteren Umsetzungsphase geprüft werden.

Das Instrumentarium der Erhaltungssatzung (§172 BauGB) existiert bereits als „Erhaltungssatzung für den Ortskern der Ortsgemeinde Herxheim“.

Die folgenden Ausführungen konzentrieren sich deshalb auf die Instrumente der Sanierungsmaßnahme, der Sozialen Stadt sowie des Stadtumbaus.

10.1.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme setzt das Vorhandensein sogenannter städtebaulicher Missstände i.S. von „Substanzschwächen“ und/oder von „Funktionsschwächen“ im Untersuchungsgebiet voraus:

„Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (§ 136 Abs. 2 BauGB).“

Die Ausweisung von Sanierungsgebieten gemäß § 142 BauGB gibt Kommunen (zwar) ein umfangreiches bodenrechtliches Instrumentarium an die Hand und ermöglicht den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung. Dabei ist die „Eintrittsschwelle“ in ein förmliches Sanierungsverfahren jedoch rechtlich vom Abwägungsgebot hierzu nicht unwesentlich.

Denn zunächst ist zu prüfen, ob die mit dem Sanierungsrecht verbundenen Eingriffsmöglichkeiten bzw. dann auch bestehenden Eingriffspflichten der Kommune zwingend geboten sind, oder dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit widersprechen. Denn mit einer Entscheidung für ein formelles Sanierungsverfahren ist automatisch auch eine nicht wählbare weitere Entscheidung für die Gemeinde verbunden: die Anwendung nach dem „klassischen“ – also dem umfangreichen Sanierungsverfahren (Regelfall) oder die Anwendung nach dem „vereinfachten“ Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Beide Verfahren bieten der Kommune unterschiedliche Steuerungsinstrumente:

Umfassendes Sanierungsverfahren:

- Kein Ausschluss des Genehmigungsvorbehalts, alle Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk
- Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§152 bis 156a BauGB (z.B. Ausgleichsbeiträge).

Vereinfachtes Sanierungsverfahren:

- Gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet
- Möglichkeit der Grundstücksenteignung zugunsten des Sanierungsträgers bzw. der Kommune
- Beteiligung der Grundstückseigentümer/-eigentümerinnen an Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen von Erschließungsanlagen (Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträge)
- Teilweiser oder vollständiger Ausschluss des Genehmigungsvorbehalts (§144 BauGB),
- kein Eintrag eines Sanierungsvermerks für die betroffenen Grundstücke.

Bevor über die Wahl des Sanierungsverfahrens im obigen Sinne entschieden wird, muss die Gemeinde sich zunächst grundlegend im Rahmen der Abwägung damit auseinandersetzen, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme überhaupt Anwendung finden muss. Ein „Überspringen“ dieser Abwägung i.S. einer sofortigen Festlegung bspw. auf ein vereinfachtes Verfahren mit der Begründung, dadurch seien die Eingriffsmöglichkeiten der Kommune ja begrenzt und eine Abschöpfung der Ausgleichsbeträge fände nicht statt, geht fehl und stellt einen relevanten Abwägungsfehler mit möglicher Nichtigkeit der Sanierungssatzung dar.

Eine wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Überwindung der Eintrittsschwelle in das formale Sanierungsrecht ist neben dem Vorhandensein städtebaulicher Missstände, die durch die umfassende Bestandsaufnahme und –analyse für das Untersuchungsgebiet festgestellt werden können, das gebotene öffentliche Interesse an der Anwendung des formalen Rechts. Das bedeutet, dass die Öffentlichkeit ein besonderes Interesse an der Behebung der städtebaulichen Missstände und damit an einer Verbesserung der Gesamtsituation haben muss. Die bei Anwendung des formellen Sanierungsrechts in beiden Verfahrensarten für die Immobilieneigentümer:innen verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten nach den Vorschriften des Einkommenssteuerrechts spielen dabei folgerichtig für die Abwägungsentscheidung zur Anwendung des Sanierungsrechts keine Rolle.

Die nachgewiesenen Substanz- und Funktionsschwächen im Untersuchungsraum sind zwar v.a. im Bereich des Ortszentrums erheblich, aber zu deren Behebung ist das formale Sanierungsrecht weder besonders dienlich noch erforderlich. Vor allem vor dem Hintergrund der drei

wesentlichen Zukunftsthemen für die künftige Zentrumsentwicklung „Stadtreparatur und neue/ergänzende Nutzungen“, „Begegnungs- und Freiräume“ und „Verkehr und Wegeverbindungen“ stehen die mit dem Sanierungsrecht verbundenen Eingriffsmöglichkeiten in Bodenordnungen und strukturelle (Gebiets)Neuordnungen in keinem wesentlichen Zusammenhang.

Die im Maßnahmenkonzept dargestellten öffentlichen Maßnahmen beschränken sich davon abgesehen weitestgehend auf die Neugestaltung und Neuordnung von Stadt-, Frei- und Straßenräumen. Für den Bereich der privaten Maßnahmen werden auf Basis der erhobenen Daten und Analysen die Verbesserung der äußeren Gebäudegestalt und –substanz dargestellt.

Umfassende und durchgreifende Gebäudesanierungen auch im Innern der Gebäude müssen dann weitgehend im Einzelfall über entsprechende Modernisierungsgutachten bzw. –vereinbarungen nachgewiesen werden. Ggf. erforderliche Steuerungsmöglichkeiten im Bereich der privaten Modernisierung stehen der Gemeinde über die sogenannte „Veränderungssperre“ des § 144 Abs. 1 BauGB auch außerhalb des formalen Sanierungsrechts, bspw. im Rahmen des Stadtumbaus zur Verfügung.

Der Ortskern mit seinen vielfältigen funktionalen Aufgaben ist im Wesentlichen keiner neu geordneten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Gesamtstadtentwicklung zuzuführen. Vielmehr muss das Ortszentrum anhand der im Rahmenplan dargestellten Verbindungsachsen und öffentlichen Räume entwickelt werden.

Diese Gesamtzielsetzung ist zwar im öffentlichen Interesse und muss von allen Beteiligten als öffentliche Aufgabe verstanden und gelöst werden, der Einsatz des umfassenden Sanierungsverfahrens ist hierfür jedoch weder erforderlich noch geboten.

10.1.2 Soziale Stadt

Das Programm „Soziale Stadt“ wurde 1999 gestartet, um der zunehmenden sozialen und räumlichen Spaltung in den Städten und Gemeinden entgegenzuwirken. Das Programm Soziale Stadt ist somit Leitprogramm der sozialen Integration. Ziele sind:

- Stabilisierung und Verbesserung der physischen Wohn- und Lebensbedingungen sowie der wirtschaftlichen Basis
- Erhöhung der Lebenschancen durch Vermittlung von Fähigkeiten und Wissen,
- Verbesserung und Profilierung des Gebietsimages sowie Stärkung der Identifikation von Bürgern und Akteuren mit dem Gebiet.

Städtebauliche Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ sind Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Orts-/ Stadtteilen, in denen ein

besonderer Entwicklungsbedarf besteht. Soziale Missstände liegen besonders dann vor, wenn ein Gebiet aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist (§ 171 e BauGB).

Aufgrund der Ergebnisse der Bestandsanalyse bestehen im Untersuchungsgebiet keine sozialen Probleme.

Es herrschen keine derartig schwerwiegenden sozialen Missstände vor, durch die das Gebiet benachteiligt wird und infolgedessen ein besonderer Entwicklungsbedarf bestünde. Die bestehende Sozialstruktur soll jedoch im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung angemessen berücksichtigt und stabilisiert werden. Von der Ausweisung des Untersuchungsgebietes als ein Gebiet „Soziale Stadt“ (Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf) ist deshalb abzusehen.

10.1.3 Stadtumbau

Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Sie dienen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen dazu beitragen, dass

- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
- innerstädtische Bereiche gestärkt werden usw. (§171a BauGB)

Stadtumbau ist ein Instrument zur Bewältigung des Strukturwandels. Die Problemlagen des Untersuchungsgebietes entsprechen in wesentlichen Teilen den Inhalten und Zielsetzungen dieses Instrumentariums. Vor allem das Hauptziel „Stärkung innerstädtischer Bereiche“, z.B. durch die Wiederherstellung, Sicherung und Weiterentwicklung einer attraktiven Versorgungsfunktion entspricht im Grundsatz den Zielsetzungen des Untersuchungsgebietes.

Das Instrumentarium des Stadtumbaus setzt auf die Änderung und Weiterentwicklung größer flächiger Siedlungs-, Bevölkerungs- und Wirtschaftsstrukturen sowie auf die Anpassung dieser Strukturen an geänderte gesellschaftspolitische Rahmenbedingungen.

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich, um ein Gebiet mit historisch gewachsenen Orts- und Nutzungsstrukturen. Die Problemdichte liegt aufgrund demografischer, sozialer und wirtschaftlicher Veränderungen in durchgreifenden, strukturellen Veränderungen (Strukturwandel)

und weniger in der Bewältigung kleinräumiger städtebaulicher, funktionaler und architektonischer Detailprobleme.

Deshalb sollte für das gesamte Untersuchungsgebiet die Ausweisung als Stadtumbaugebiet im Sinne der §§ 171a ff. BauGB erfolgen. Da neben den oben dargestellten strukturell und funktional durchgreifend notwendigen Wandlungen auch baukulturelle Zielstellungen, insbesondere auch im Hinblick auf die Gestaltung und Sanierung privater Bausubstanz zu bewältigen sind, soll neben dem Beschluss durch den Ortsgemeinderat als Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB zur Sicherung der Durchführung privater Maßnahmen für das Gesamtgebiet eine Satzung gem. § 171d BauGB dahin gehend erlassen werden, dass zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung der Stadtumbaumaßnahme die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen. Weiterhin kommen dann die Vorschriften des § 24 Abs. 1 Nr. 4 (Allgemeines Vorkaufsrecht) und des § 15 Abs. 1 BauGB (Zurückstellen von Baugesuchen) zur Anwendung.

10.2 Umsetzungsstrategie

Wie unter Kapitel 10.1.3 dargelegt, wird für die Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts die Beschlussfassung als Stadtumbaugebiet empfohlen. Der räumliche Geltungsbereich des künftigen Stadtumbaugebiets wird in Plan 13 dargestellt.

10.2.1 Gebietsabgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des künftigen Stadtumbaugebiets ist gleich mit dem Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen. Die südliche Grenze bildet der Klingbach. Im Norden bilden die nördlichen Grundstücke an der Querhohlstraße und die Atalastraße die Grenze. Im Westen reicht das Gebiet bis zur Oberen Hauptstraße Nr. 127. Im Osten reicht das Gebiet bis zur Unteren Hauptstraße Nr. 63.

Die konkrete Begrenzung des Stadtumbaugebietes ergibt sich aus der Konzentration der privaten und öffentlichen Maßnahmen und aus den Handlungsbereichen aus der Analyse.



Abbildung 68: Gebietsabgrenzung

10.2.2 Zentrumsmangement

Das Zentrumsmangement koordiniert die Umsetzung und Abwicklung der Gesamtmaßnahme und berät die Kommune bei der Entwicklung des Ortszentrums. Zudem wird im Rahmen des Zentrumsmangement ein:e Ansprechpartner:in und Berater:in für Eigentümer:innen und Geschäftsinhaber:innen bereitgestellt. Die Weiterführung der Akteursbeteiligung und Vernetzung von Interessen kann zudem vom Zentrumsmangement übernommen werden. Zudem kann das Zentrumsmangement für die Akquise von Privatmitteln zur Umsetzung der Projekte sein. Das Zentrumsmangement bildet das verbindende Glied zwischen der Verwaltung, Bürger:innen, Akteur:innen und Gewerbetreibende.

Vor Einführung des Zentrumsmagements steht die Entscheidung bzgl. der „richtigen“ organisatorischen Einbindung eines derartigen Prozesses in die Verwaltungsstruktur und die vorhandenen Akteurskonstellationen. Hierbei lassen sich grundlegend drei Organisationsmodelle unterscheiden.

Integration und Abwicklung des Zentrumsmagements ausschließlich in der Verwaltung

Hier liegt die Entscheidung zwischen dem Einstellen von neuem Personal oder der Schulung und Qualifizierung von bestehendem Personal. Wird das Zentrumsmangement vollständig in die öffentliche Verwaltung integriert, ergeben sich die Vorteile von ständiger Präsenz vor Ort, kurzen Kommunikationswegen und dem direkten Setzen einer dauerhaften Struktur. Nachteilig wirkt sich jedoch aus, dass die öffentliche Verwaltung in vielen Konfliktsituationen selbst involviert ist und in Interessenskonflikte geraten kann. Weiterhin sind die Anforderungen an

die Bewerber:in sehr hoch (langjährige Praxiserfahrung, hohes Maß an sozialer Kompetenz) bzw. für bestehendes Personal ist die Hürde hoch, sich ein großes Maß an zusätzlicher Kompetenz anzueignen. Dies bringt eine entsprechende Vergütung der Fachqualifikation mit sich. Somit gibt es zum einen wenig Kapazität im bestehenden Personal und zum anderen wenig geeignete Bewerber:innen. Aufgrund der Förderrichtlinien muss auch eine klare Aufgabenabgrenzung zu den übrigen Verwaltungstätigkeiten gewährleistet sein.

Abwicklung des Zentrumsmanagements durch einen externen Dienstleister

Spezialisierte externe Dienstleister zeichnen sich in der Regel durch hohe Fachkompetenz aus. Sie können sich voll und ganz auf die Aufgabe konzentrieren, da sie außerhalb des Verwaltungsalltags stehen. Der „Blick von Außen“ ermöglicht einen frischen Wissenstransfer und ein effektiveres Konfliktmanagement, da es keine vorbelasteten Verbindungen zu Politik und Verwaltung gibt. Von Nachteil ist, dass es in der Regel keine täglichen Präsenzzeiten gibt. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass nach Beendigung des Vertrags der Prozess abrupt abbricht, wenn keine tragfähige Folgestruktur etabliert wurde.

Teamkonzept aus Verwaltung und externem Dienstleister

Die Hauptvorteile des Teamkonzepts liegen in der Kombination der Personalressourcen in der Verwaltung und der Fachkompetenz und Erfahrung des externen Dienstleisters. Bereits bestehende Strukturen in der Verwaltung können genutzt werden und die „Sicht von Außen“ bleibt trotzdem gewahrt.

Die Nachteile sind ein besonders hoher Koordinierungsaufwand zwischen den Beteiligten und hohe Anforderungen an das interne Projektmanagement. Eine klare Aufgabenabstimmung ist erforderlich, ebenso wie es erhöhte Kompromissbereitschaft im Team benötigt. Somit muss von Beginn an eine geordnete Arbeitsstruktur entwickelt werden.

Empfehlung

Um die beschriebenen Anforderungen und konkreten örtlichen Gegebenheiten optimal zu berücksichtigen, wird - zumindest für die ersten beiden Projektjahre - die Einrichtung eines Teamkonzepts empfohlen.

Dabei soll der Schwerpunkt bei internem, neu einzustellendem Personal liegen. Da es in der Regel einer intensiven Einarbeitungszeit bedarf und für die komplexe Aufgabenwahrnehmung im Rahmen des Zentrumsmanagements zumindest zu Beginn in der Regel auch für Methoden- und Wissenstransfer eine externe Beratung erforderlich wird, kann und soll diese durch einen externen Dienstleister wahrgenommen werden. Der externe Anteil kann mit zunehmender Projektdauer des Zentrumsmanagements zurückgefahren werden. Im Gegenzug kann dann die interne Zentrumsmanagementstelle auf eine volle Stelle aufgestockt werden. Im Idealfall wird

die externe Beratung im Zentrumsmanagement über denselben Dienstleister wahrgenommen, der auch für die städtebauliche Beratung /Sanierungsmanagement beauftragt werden soll.

10.2.3 Sanierungsmanagement

Um die Modernisierung und Instandsetzung der privaten Gebäude zielgerichtet und fachlich kompetent zu begleiten, sollte ein externer Dienstleister zur Beratung und Abwicklung der Einzelmaßnahmen beauftragt werden. Darüber hinaus unterstützt dieser Dienstleister die Verwaltung bei grundsätzlichen städtebaulichen Themen und durch Hilfestellung beim Fortschreiben des Entwicklungskonzeptes und des Maßnahmenkatalogs, sowie bei der jährlichen Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht, bei der Abwicklung der Fördermaßnahme gegenüber dem Land und beim Abschluss von Modernisierungsverträgen und der Durchführung der Modernisierungsrichtlinie.

Um eine möglichst effektive Durchführung zu gewährleisten und Reibungsverluste zu verhindern, sollte der Dienstleister auch die fachliche Kompetenz besitzen, ebenfalls den externen Anteil des Zentrumsmanagements leisten zu können.

10.2.4 Verfügungsfonds

Um die Ausstattung mit Finanzmitteln zu gewährleisten, ist im Rahmen des Prozesses der Aufbau eines Verfügungsfonds zu empfehlen. Gerade für die Umsetzung der Projekte, welche nicht über die Mittel aus der Städtebauförderung getragen werden können, für viele Projekte aus der Bürger- und Akteursbeteiligung sowie entsprechendes Stadtmarketing, sind weitere Sachmittel notwendig. Solch ein Verfügungsfonds wird dann über ein Gremium verwaltet. Dies kann ein Beirat sein, welcher aus Akteuren der Zivilgesellschaft gebildet wird. Für den Aufbau des Verfügungsfonds bieten sich zwei Möglichkeiten.

Ein Verfügungsfonds kann mit Unterstützung durch die Städtebauförderung aufgebaut werden. In diesem Fall wird der Fonds zu je 50% aus privaten Mitteln und öffentlichen Mitteln aus der Städtebauförderung gebildet. Die öffentlichen Mittel können hier jedoch nur für Investitionsmaßnahmen oder investitionsvorbereitende Maßnahmen verwendet werden. Sonstige Maßnahmen müssen über den Privatmittelanteil des Fonds finanziert werden. Beim Verfügungsfonds nach Städtebauförderung ist ein steuerndes Gremium zwingend notwendig und ein entsprechender Dokumentationsaufwand zum Nachweis des Investitionsbezugs wird erforderlich.

Wird der Verfügungsfonds rein aus privaten Mitteln aufgebaut, sind alle Maßnahmen auch ohne Investitionsbezug finanzierbar und ein möglicher Beirat ist frei in der Mittelverfügung. Auch wenn das steuernde Gremium nicht zwingend nötig ist, wird die Einrichtung trotzdem empfohlen, um einen transparenten Umgang mit den Mitteln zu gewährleisten. Da der Fonds nur aus Privatmitteln besteht, ist das Zentrumsmanagement besonders gefordert diese Privatmittel zu akquirieren. Das kann in Form von Spenden, Firmeneinlagen und Zuschüssen von Vereinen und privaten Institutionen geschehen.