

# Ortsgemeinde Herxheim

Lebendige Zentren – Aktive Stadt

Anlagenteil



**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

Stand: 31.01.2024

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Planteil</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Maßnahmenblätter</b>	<b>3</b>

# 1 Planteil

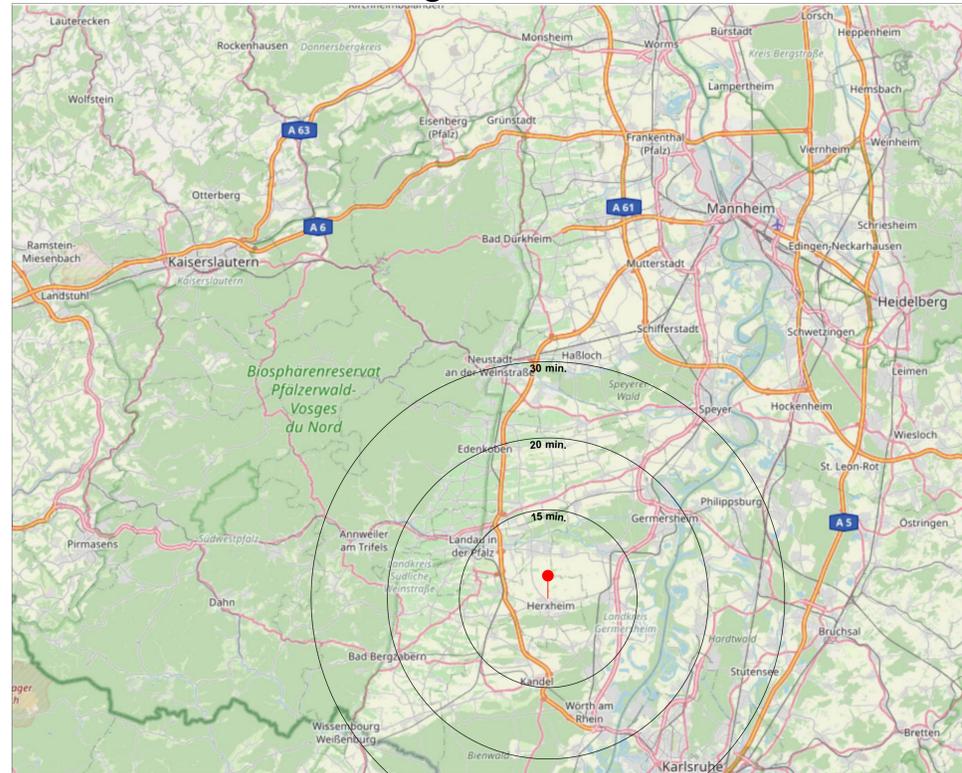
Plan 01	Übergeordnete Einbindung
Plan 02	Baustruktur
Plan 03	Nutzung
Plan 04	Gebäudegestalt
Plan 05	Gebäudesubstanz
Plan 06	Verkehr
Plan 07	Grün- und Freiraum
Plan 08	Rahmenplan (Leitbild und Zukunftsthemen)
Plan 09	Öffentliche Maßnahmen
Plan 10	Maßnahmen Privatgebäude

# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept - Herxheim

## Vorbereitende Untersuchungen

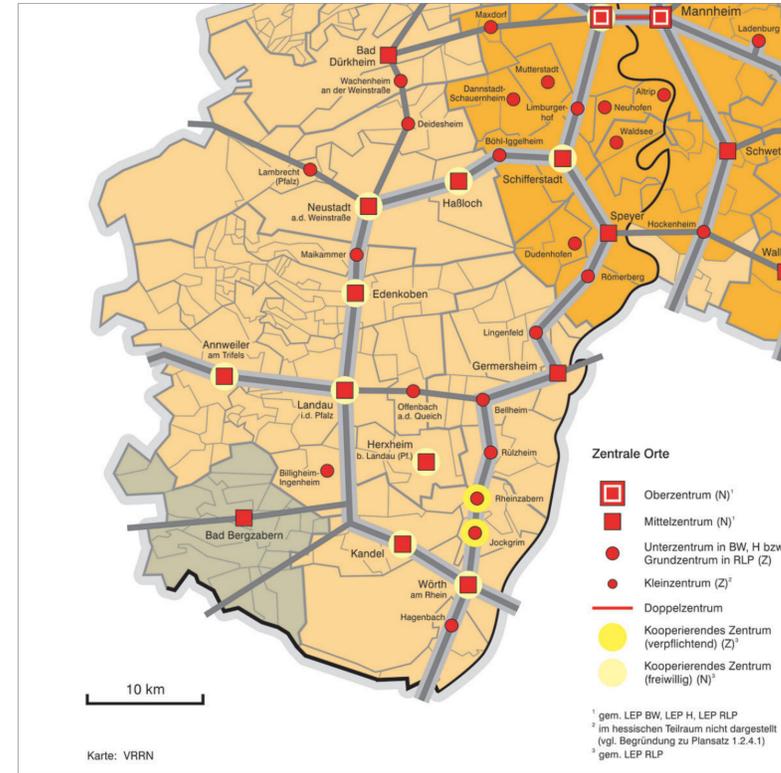


### Überörtliche Einordnung



Quelle: OpenStreetMap

### Auszug Regionalplan Rhein-Neckar Raumstrukturkarte



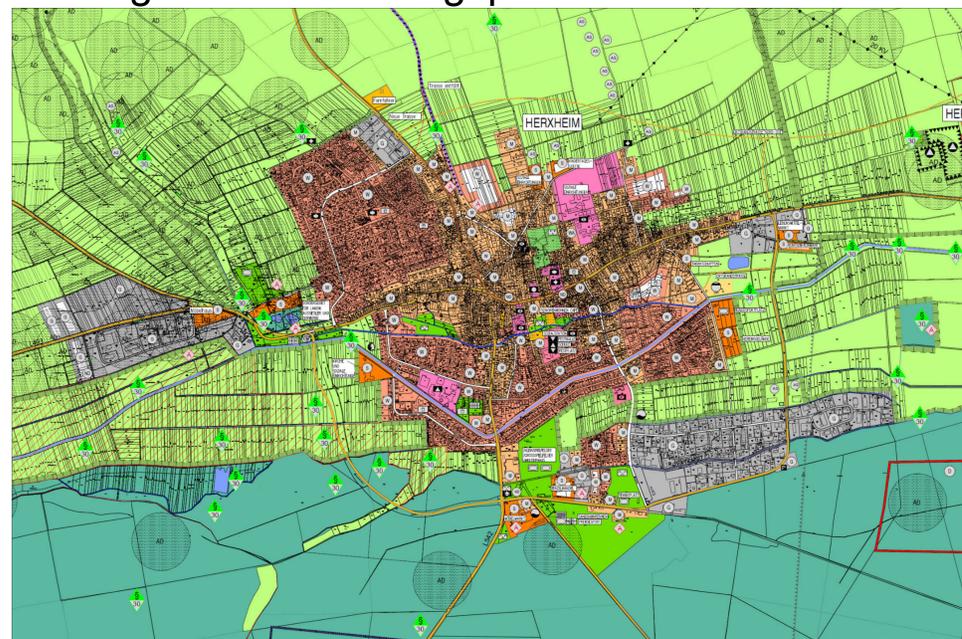
Quelle: Verband Metropolregion Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan - Raumstrukturkarte

### Luftbild Untersuchungsgebiet



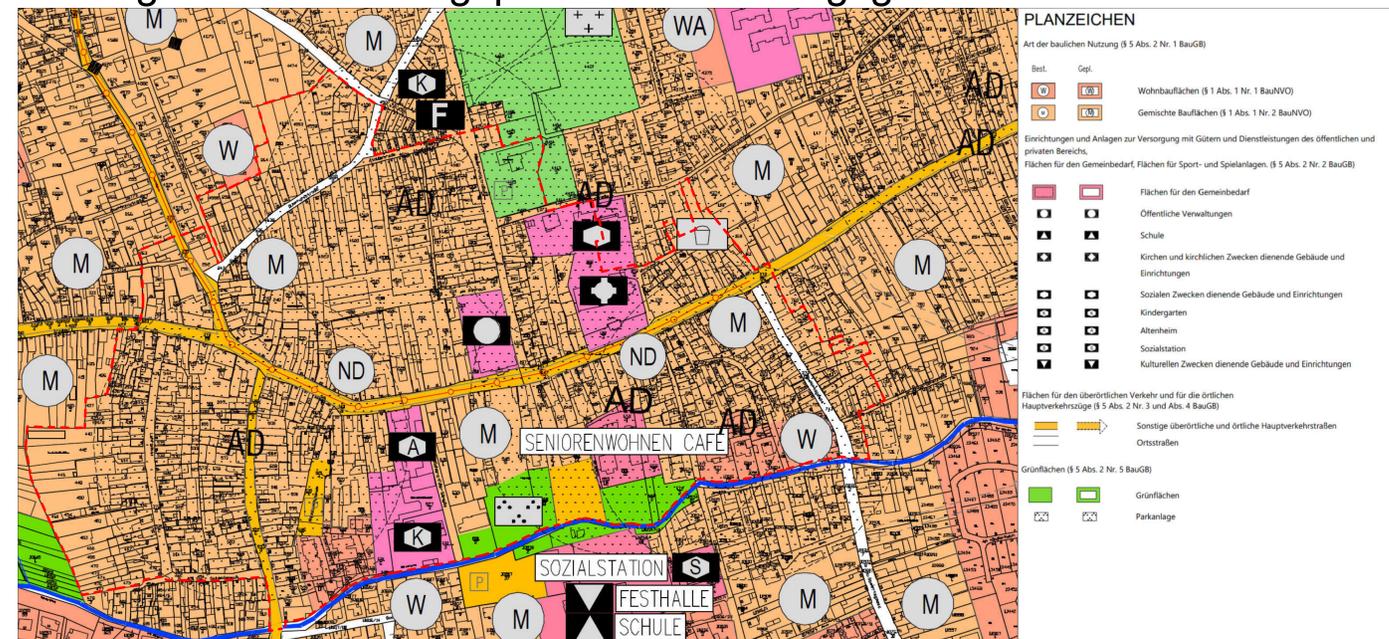
Quelle: Landschaftsinformationssystem (LANIS) Rheinland-Pfalz

### Auszug Flächennutzungsplan



Quelle: Verbandsgemeinde Herxheim Flächennutzungsplan

### Auszug Flächennutzungsplan Untersuchungsgebiet



Quelle: Verbandsgemeinde Herxheim Flächennutzungsplan

### Legende

- Untersuchungsgebiet
- Untersuchungsgebiet

ohne Maßstab

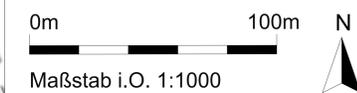
# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept - Herxheim

## Vorbereitende Untersuchungen



### Legende

- Untersuchungsgebiet
- Bestandsgebäude
- Geschlossene Baustruktur/  
Haus-Hof-Bauweise
- Offene Baustruktur
- Disperse Baustruktur
- Solitär
- Entwicklungsfläche  
"Quartier Obere Hauptstr."
- ★ Städtebauliche Dominante
- - - Stützmauer mit Barrierewirkung
- Raumkante (Bebauung)
- Raumkante (Grünstruktur)
- Fehlende Raumkante



# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept - Herxheim

## Vorbereitende Untersuchungen





# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept - Herxheim

## Vorbereitende Untersuchungen



### Legende

- Untersuchungsgebiet
- 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
- Konzentration von Gebäuden mit sehr guter & guter äußerer Bausubstanz
- Konzentration von Gebäuden mit mangelhafter äußerer Bausubstanz



Untere Hauptstr. 161



Oberer Hauptstr. 18



Querhohlstr. 27



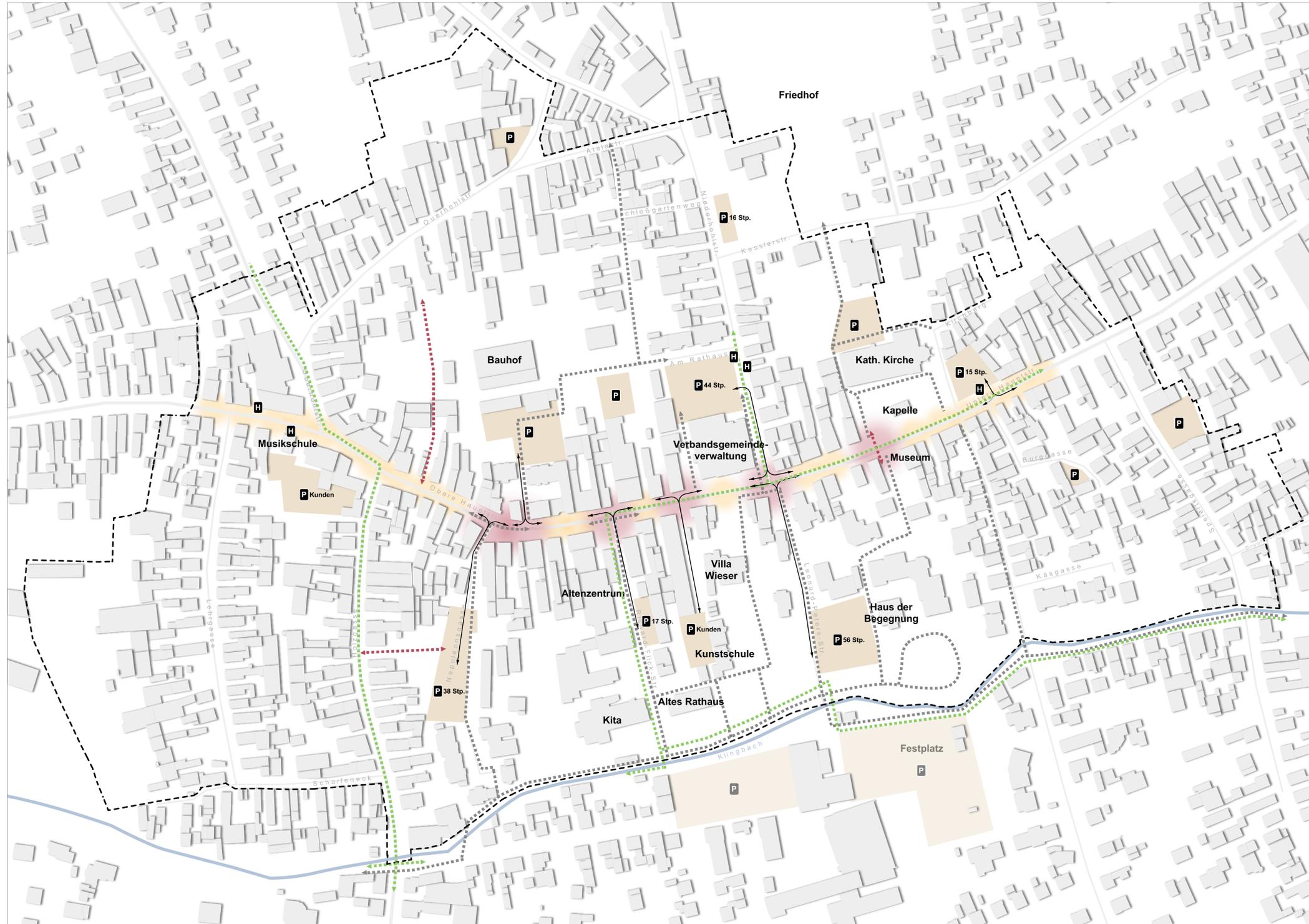
Untere Hauptstr. 157



Holzgasse 4

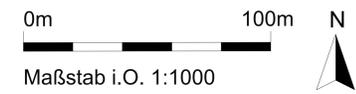
# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept - Herxheim

## Vorbereitende Untersuchungen



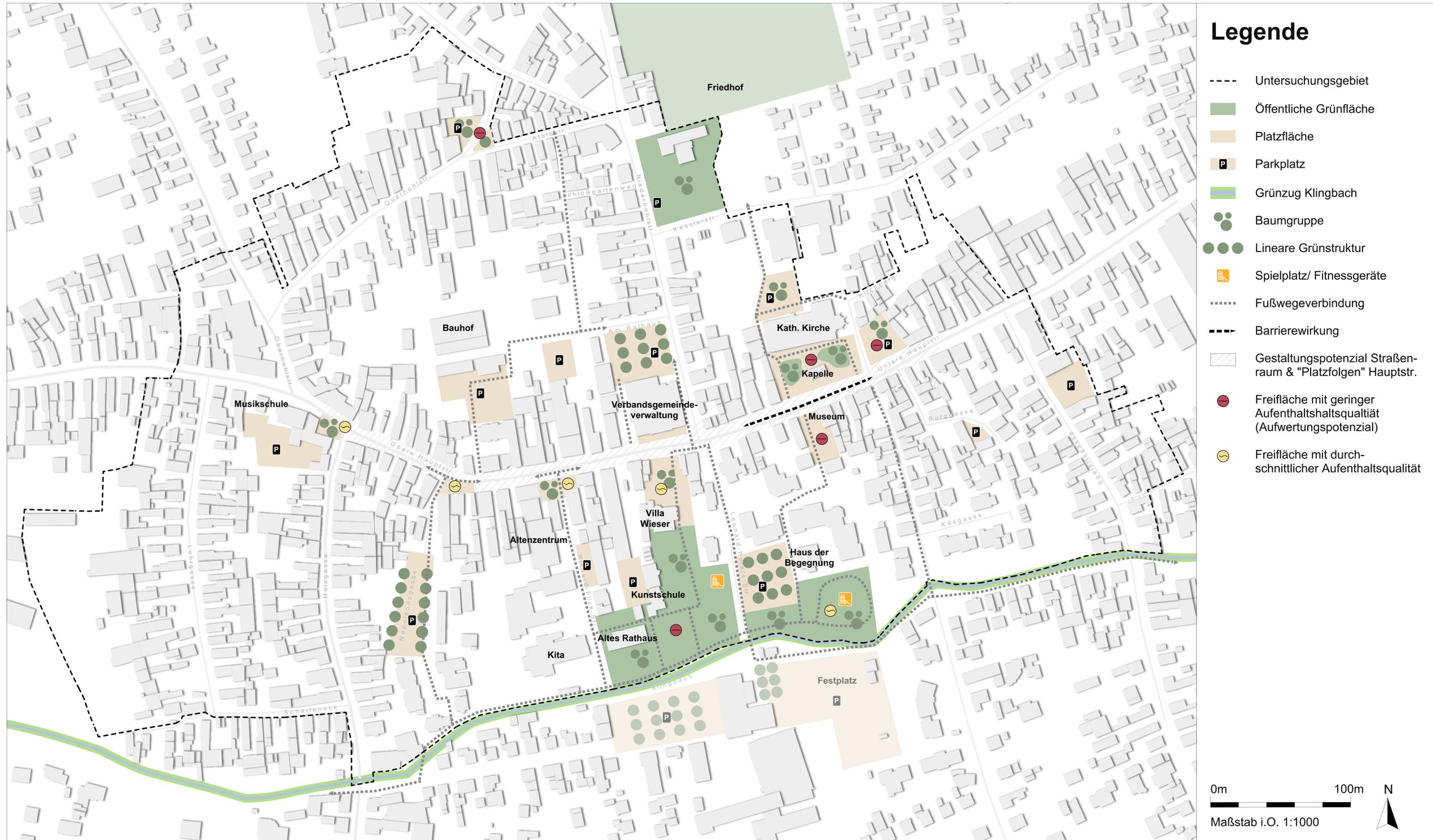
### Legende

- Untersuchungsgebiet
- Parkplatz Grünfläche
- Wegebeziehung zu Parkplätzen
- Bushaltestelle
- ..... Fußwegeverbindungen
- ..... Radwegeverbindungen
- ..... Fehlende Wegeverbindung
- Konfliktstellen
- Hohe Belastung durch Durchgangsverkehr



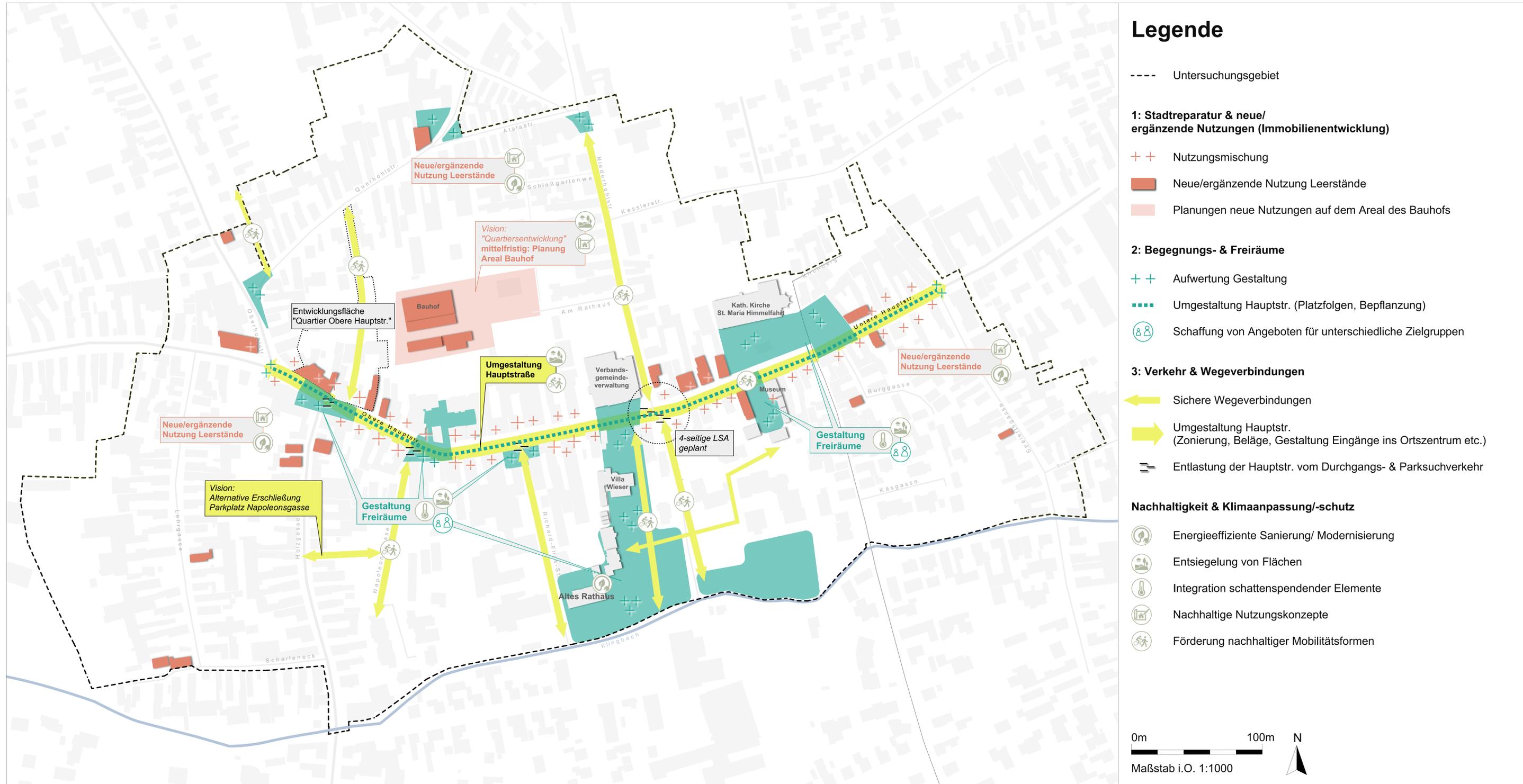
# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept - Herxheim

## Vorbereitende Untersuchungen



# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept - Herxheim

## Vorbereitende Untersuchungen



Plan 08: Rahmenplan - Leitbild und Zukunftsthemen

# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept - Herxheim

## Vorbereitende Untersuchungen



### Legende

---- Untersuchungsgebiet

#### Maßnahmengruppe 1: Baustruktur & 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

#### Maßnahmengruppe 2: Neue Nutzungen

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

#### 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

#### 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

#### Sonstige Maßnahmen (nicht verortet)

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

#### Querschnittsmaßnahmen Nachhaltigkeit und Klimaanpassung/-schutz

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

0m 100m N  
Maßstab i.O. 1:1000

# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept - Herxheim

## Vorbereitende Untersuchungen



Plan 10: Maßnahmen Privatgebäude

## **2 Maßnahmenblätter**

<p><b>MUSTERBLATT</b></p> <p><b>MX.X Maßnahmenbezeichnung</b></p> <p>Prioritätsstufe: <i>wie wichtig ist die Maßnahme im Kontext der Gesamtmaßnahme (1 hoch 2 mittel 3 gering)</i></p> <p>Maßnahmengruppe:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Baustruktur &amp; Städtebau,</i></li> <li>2. <i>Neue Nutzungen,</i></li> <li>3. <i>Verkehr &amp; Mobilität,</i></li> <li>4. <i>Grün- &amp; Freiräume,</i></li> <li><i>Sonstige Maßnahmen.</i></li> </ol>	<p><b>MASSNAHMENPLAN</b></p> 
<p><b>EINDRÜCKE DERZEIT</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">    </div>	
<p><b>BESCHREIBUNG</b></p> <p><i>Kurzbeschreibung der Maßnahme</i></p>	
<p><b>EINFÜGEN IN ZUKUNFTSTHEMEN &amp; QUERSCHNITTSTHEMEN</b></p> <p><i>Welches Zukunftsthema wird durch die Maßnahme verfolgt.</i></p> <p><i>Wie trägt die Maßnahme zur Nachhaltigkeit und zum Klimaschutz/-anpassung bei?</i></p>	
<p><b>KOSTENEINSCHÄTZUNG</b></p> <p><i>Grobe Kosten/Budgeteinschätzung</i></p>	<p><b>ZIELGRUPPE</b></p> <p><i>Bewohner:innen</i></p> <p><i>Bestimmte Nutzergruppen (bspw. Senior:innen, Besucher:innen etc.)</i></p> <p><i>Etc.</i></p>

<b>ZEITRAHMEN</b>	<b>TRÄGERSCHAFT / AKTEURE</b>
<i>Grobe Schätzung des Umsetzungszeitrahmens der Realisierung</i>	<i>Ortsgemeinde Privat</i>

## MASSNAHME

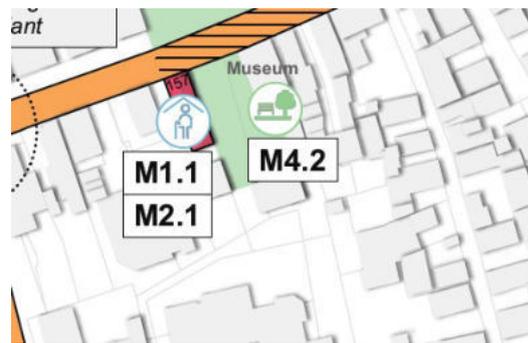
**M1.2 Sanierung und Umbau Untere Hauptstraße 157**

**M2.2 Etablierung Seniorenwohnen**

Prioritätsstufe: 2

Maßnahmengruppe: Baustuktur & Städtebau, Neue Nutzungen

## MASSNAHMENPLAN



## EINDRÜCKE DERZEIT



## BESCHREIBUNG

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 seniorenrechtliche 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.

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.

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

## EINFÜGEN IN ZUKUNFTSTHEMEN & QUERSCHNITTSTHEMEN

### Zukunftsthema 1: Stadtreparatur und neue ergänzende Nutzungen

Neue ergänzende Nutzungen von Leerständen



#### Nachhaltige Nutzungskonzepte

Bei der Wiederbelebung von Leerständen können nachhaltige Nutzungskonzepte, die angepasst sind auf die heutigen Bedürfnisse und Herausforderungen einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Ortszentrums beitragen. Das können dem demografischen Wandel angepasste Wohnkonzepte sein, die den Bedürfnissen der alternden Bevölkerung gerecht werden.



#### 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 (Fassadendämmung, Energieeinsparung, Heizanlage etc.) gelingen.

#### KOSTENEINSCHÄTZUNG

150.000 € (Baumaßnahme)

#### ZIELGRUPPE

Bewohner:innen/ Senior:innen

#### ZEITRAHMEN

1 – 5 Jahre

#### TRÄGERSCHAFT / AKTEURE

Ortsgemeinde, Pflegeeinrichtungen

## MASSNAHME

**M1.2 Sanierung und Umbau**

**Querhohlstraße 27**

**M2.2 Etablierung Seniorenwohnen**

Prioritätsstufe: 2

Maßnahmengruppe: Baustruktur &  
Städtebau, neue Nutzungen

## MASSNAHMENPLAN



## EINDRÜCKE DERZEIT



## BESCHREIBUNG

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.

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.

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

**EINFÜGEN IN ZUKUNFTSTHEMEN & QUERSCHNITTSTHEMEN**

**Zukunftsthema 1: Stadtreparatur und neue ergänzende Nutzungen**

Neue ergänzende Nutzungen von Leerständen



**Nachhaltige Nutzungskonzepte**

Bei der Wiederbelebung von Leerständen können nachhaltige Nutzungskonzepte, die angepasst sind auf die heutigen Bedürfnisse und Herausforderungen einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Ortszentrums beitragen. Das können dem demografischen Wandel angepasste Wohnkonzepte sein, die den Bedürfnissen der alternden Bevölkerung gerecht werden.



**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 (Fassadendämmung, Energieeinsparung, Heizanlage etc.) gelingen.

**KOSTENEINSCHÄTZUNG**

150.000 € (Baumaßnahme)

**ZIELGRUPPE**

Bewohner:innen/ Senior:innen

**ZEITRAHMEN**

1 – 5 Jahre

**TRÄGERSCHAFT / AKTEURE**

Ortsgemeinde, Pflegeeinrichtungen

## MASSNAHME

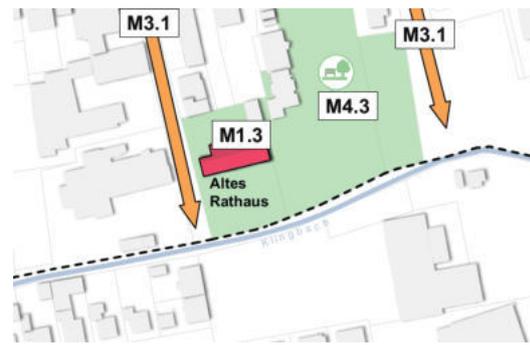
### M1.3 Sanierung & barrierefreier Ausbau

#### Altes Rathaus

Prioritätsstufe: 2

Maßnahmengruppe: Baustruktur &  
Städtebau

## MASSNAHMENPLAN



## EINDRÜCKE DERZEIT



## BESCHREIBUNG

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.

## EINFÜGEN IN ZUKUNFTSTHEMEN & QUERSCHNITTSTHEMA

### Zukunftsthema 1: Stadtreparatur und neue ergänzende Nutzungen



#### 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 (Fasadendämmung, Energieeinsparung, Heizanlage etc.) gelingen.

#### KOSTENEINSCHÄTZUNG

150.000 € (Baumaßnahme)

#### ZIELGRUPPE

Besucher:innen/ Patien:innen

Nutzer:innen

#### ZEITRAHMEN

1 – 5 Jahre

#### TRÄGERSCHAFT / AKTEURE

Ortsgemeinde, Eigentümer:in, Nutzer:innen

## MASSNAHME

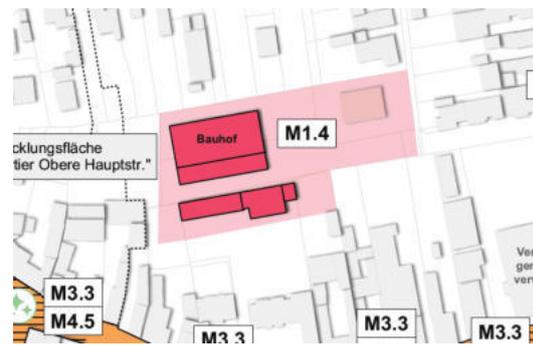
### M1.4 Planung Quartiersentwicklung

#### Bauhof

Prioritätsstufe: 3

Maßnahmengruppe: Baustruktur & Städtebau

## MASSNAHMENPLAN



## EINDRÜCKE DERZEIT



## BESCHREIBUNG

Wohnen für verschiedene Zielgruppen soll zentrumsnah angeboten werden. Dazu werden die Funktionen des Zentrums nachhaltig gestärkt und Flächenversiegelung 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 zentrumsnahe Wohnen mit attraktiver Freiraumentwicklung ermöglichen. Im Rahmen der Städtebauförderung soll die notwendige Planung vorangetrieben werden. Hier ist eine Realisierung über Konzeptvergabe geplant.

## EINFÜGEN IN ZUKUNFTSTHEMEN & QUERSCHNITTSTHEMEN

### Zukunftsthema 1: Stadtreparatur und neue ergänzende Nutzungen



#### Nachhaltige Nutzungskonzepte

Bei 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.



#### 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.

<b>KOSTENEINSCHÄTZUNG</b> 70.000 € (Planung & Konzeptvergabe)	<b>ZIELGRUPPE</b> Bewohner:innen
<b>ZEITRAHMEN</b> 1 – 5 Jahre	<b>TRÄGERSCHAFT / AKTEURE</b> Ortsgemeinde

## MASSNAHME

### M3.1 Gestaltung sicherer Wegeverbindungen

Prioritätsstufe: 1

Maßnahmengruppe: Verkehr & Mobilität

## MASSNAHMENPLAN



## EINDRÜCKE DERZEIT



## BESCHREIBUNG

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 (Bspw. durch die Fortführung des Bodenbelags in neuralgischen Bereichen). Die Verbindungen vom Klingbach und dem Park der Villa Wieser werden von Süden herkommend, mit Grünelementen aufgewertet und gestalterisch akzentuiert (einheitliche Bepflanzung, Möblierung und Beleuchtung). Entlang der Hauptstraße gibt es sichere Querungsbereiche.

## EINFÜGEN IN ZUKUNFTSTHEMEN & QUERSCHNITTSTHEMEN

### Zukunftsthema 3: Verkehr und Wegeverbindungen



#### 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.

#### KOSTENEINSCHÄTZUNG

400.000 € (sonstige  
Straßenausbaumaßnahmen)

#### ZIELGRUPPE

Bewohner:innen, Verkehrsteilnehmer:innen

#### ZEITRAHMEN

5 – 10 Jahre

#### TRÄGERSCHAFT / AKTEURE

Ortsgemeinde, Anwohner:innen

## MASSNAHME

**M3.2 Umgestaltung Hauptstraße**

**M3.3 Pflasterung Platzaufweitungen  
entlang der Hauptstraße**

Prioritätsstufe: 1

Maßnahmengruppe: Verkehr & Mobilität

## MASSNAHMENPLAN



## EINDRÜCKE DERZEIT/ PLANUNG



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

## BESCHREIBUNG

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.

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.

**EINFÜGEN IN ZUKUNFTSTHEMEN & QUERSCHNITTSTHEMEN**

**Zukunftsthema 3: Verkehr und Wegeverbindungen**



**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.

**KOSTENEINSCHÄTZUNG**

300.000 € (Städtebauliche Planung, bspw.:  
Rahmenplan Umgestaltung Hauptstraße)  
3.800.000 € (Baumaßnahme)

**ZIELGRUPPE**

Bewohner:innen, Verkehrsteilnehmer:innen

**ZEITRAHMEN**

5 – 10 Jahre

**TRÄGERSCHAFT / AKTEURE**

Ortsgemeinde, Anwohner:innen

## MASSNAHME

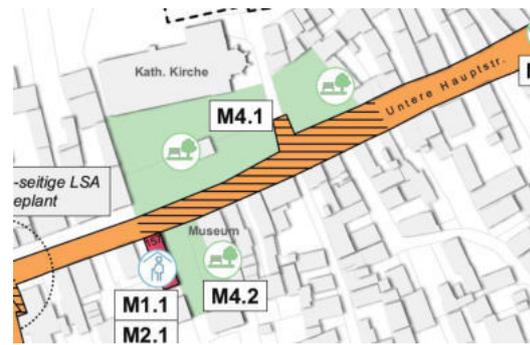
**M4.1: Aufwertung und Gestaltung  
Kirchberg und östlich angrenzender  
Fläche**

**M4.2: Aufwertung und Gestaltung  
Museumsplatz**

Prioritätsstufe: 3

Maßnahmengruppe: Grün- und Freiräume

## MASSNAHMENPLAN



## EINDRÜCKE DERZEIT



## BESCHREIBUNG

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.

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.

## EINFÜGEN IN ZUKUNFTSTHEMEN & QUERSCHNITTSTHEMEN

### Zukunftsthema 2: Begegnungs- und Freiräume



#### 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 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.).

#### KOSTENEINSCHÄTZUNG

30.000 € (Städtebauliche Planung)  
220.000 € (Baumaßnahme)

#### ZIELGRUPPE

Bewohner:innen, Besucher:innen

#### ZEITRAHMEN

5 – 10 Jahre

#### TRÄGERSCHAFT / AKTEURE

Ortsgemeinde, Anwohner:innen,  
angrenzende Nutzer:innen (Museum,  
zukünftig Seniorenwohnen)

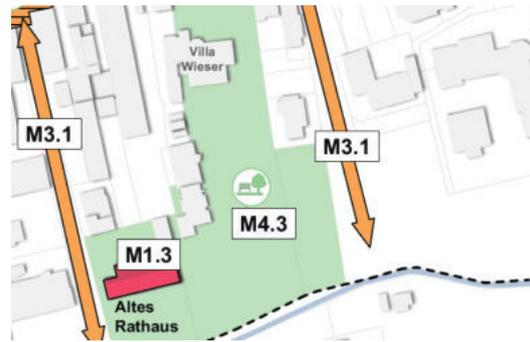
## MASSNAHME

### M4.3: Aufwertung Park Villa Wieser

Prioritätsstufe: 1

Maßnahmengruppe: Grün- und Freiräume

## MASSNAHMENPLAN



## EINDRÜCKE DERZEIT



## BESCHREIBUNG

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.

## EINFÜGEN IN ZUKUNFTSTHEMEN & QUERSCHNITTSTHEMEN

### Zukunftsthema 2: Begegnungs- und Freiräume



#### 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 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.).

#### KOSTENEINSCHÄTZUNG

30.000 € (Städtebauliche Planung)  
220.000 € (Baumaßnahme)

#### ZIELGRUPPE

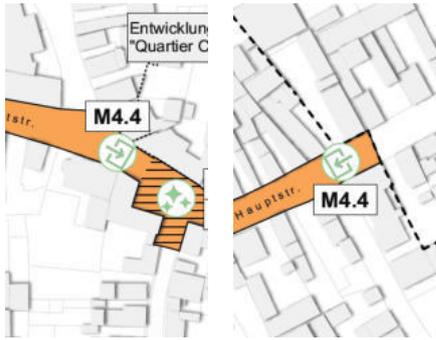
Bewohner:innen, Besucher:innen

#### ZEITRAHMEN

1 – 5 Jahre

#### TRÄGERSCHAFT / AKTEURE

Ortsgemeinde, Anwohner:innen,  
angrenzende Nutzer:innen (Kunstschule,  
Gastronomie)

<p><b>MASSNAHME</b></p> <p><b>M4.4: Gestaltung torähnlicher Auftaktsituation ins Ortszentrum</b></p> <p>Prioritätsstufe: 2</p> <p>Maßnahmengruppe: Grün- und Freiräume</p>	<p><b>MASSNAHMENPLAN</b></p> 
<p><b>BESCHREIBUNG</b></p> <p>Eine torähnliche (bspw. Pflanzto) 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.</p>	
<p><b>EINFÜGEN IN ZUKUNFTSTHEMEN &amp; QUERSCHNITTSTHEMEN</b></p> <p><b>Zukunftsthema 2: Begegnungs- und Freiräume</b></p>	
<p><b>KOSTENEINSCHÄTZUNG</b></p> <p>Integriert in Kosten für M3.2</p> <p>300.000 € (Städtebauliche Planung, bspw.: Rahmenplan Umgestaltung Hauptstraße)</p> <p>3.800.000 € (Baumaßnahme)</p>	<p><b>ZIELGRUPPE</b></p> <p>Bewohner:innen, Verkehrsteilnehmer:innen</p>
<p><b>ZEITRAHMEN</b></p> <p>1 - 5 Jahre</p>	<p><b>TRÄGERSCHAFT / AKTEURE</b></p> <p>Ortsgemeinde, Anwohner:innen,</p>

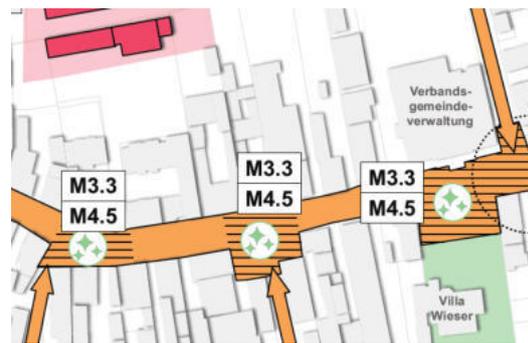
## MASSNAHME

### M4.5: Gestaltung Platzaufweitungen entlang der Hauptstraße

Prioritätsstufe: 2

Maßnahmengruppe: Grün- und Freiräume

## MASSNAHMENPLAN



## EINDRÜCKE DERZEIT



## BESCHREIBUNG

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.

## EINFÜGEN IN ZUKUNFTSTHEMEN & QUERSCHNITTSTHEMEN

### Zukunftsthema 2: Begegnungs- und Freiräume



#### Integration schattenspendender Elemente

Bei der Neu-/Umgestaltung 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.).

#### KOSTENEINSCHÄTZUNG

Integriert in Kosten für M3.2  
300.000 € (Städtebauliche Planung, bspw.:  
Rahmenplan Umgestaltung Hauptstraße)  
3.800.000 € (Baumaßnahme)

#### ZIELGRUPPE

Bewohner:innen, Besucher:innen

#### ZEITRAHMEN

1 – 10 Jahre

#### TRÄGERSCHAFT / AKTEURE

Ortsgemeinde, Anwohner:innen,  
angrenzende Nutzer:innen  
(Gewerbetreibende etc.)

**MASSNAHME****M5.1: Beleuchtungskonzept**

Prioritätsstufe: 3

Maßnahmengruppe: Sonstige Maßnahmen

**BESCHREIBUNG**

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.

**KOSTENEINSCHÄTZUNG**

50.000 € (Konzept)

500.000 € (Baumaßnahme)

**ZIELGRUPPE**Bewohner:innen, Besucher:innen,  
Verkehrsteilnehmer:innen**ZEITRAHMEN**

1 - 10 Jahre

**TRÄGERSCHAFT / AKTEURE**Ortsgemeinde, Eigentümer:innen  
ortsbildprägender Gebäude

**MASSNAHME****M5.2: Zentrumsmanagement**

Prioritätsstufe: 1

Maßnahmengruppe: Sonstige Maßnahmen

**BESCHREIBUNG**

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.

**KOSTENEINSCHÄTZUNG**

300.000 € (Vorbereitung)

**ZIELGRUPPE**Bewohner:innen, Eigentümer:innen,  
Geschäftsinhaber:innen, Verwaltung**ZEITRAHMEN**

1 – 10 Jahre

**TRÄGERSCHAFT / AKTEURE**

Ortsgemeinde, externer Dienstleister

**MASSNAHME****M5.3: Sanierungsmanagement**

Prioritätsstufe: 1

Maßnahmengruppe: Sonstige Maßnahmen

**BESCHREIBUNG**

„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).

## EINFÜGEN IN QUERSCHNITTSTHEMEN



### **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 (Fassadendämmung, Energieeinsparung, Heizanlage etc.) gelingen. Ein Sanierungsmanagement kann eine solche Entwicklung durch entsprechende Akteursaktivierung anstoßen

#### **KOSTENEINSCHÄTZUNG**

150.000 € (Vorbereitung)

#### **ZIELGRUPPE**

Bewohner:innen, Eigentümer:innen,  
Geschäftsinhaber:innen, Verwaltung

#### **ZEITRAHMEN**

1 – 10 Jahre

#### **TRÄGERSCHAFT / AKTEURE**

Ortsgemeinde

**MASSNAHME****M5.4: Planung Klimaschutzmaßnahmen (Konzept) für das gesamte Programmgebiet**

Prioritätsstufe: 1

Maßnahmengruppe: Sonstige Maßnahmen

**BESCHREIBUNG**

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.

**EINFÜGEN IN QUERSCHNITTSTHEMEN**

Durch die Planung von Klimaschutzmaßnahmen soll über die Querschnittsmaßnahmen hinaus ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Während in den anderen Maßnahmen hauptsächlich eine nachhaltige und klimaangepasste Entwicklung angestrebt wird ergänzen die gesonderten Klimaschutzmaßnahmen die Ziele des Querschnittsthemas.

**KOSTENEINSCHÄTZUNG**

50.000 € (Konzept)

90.000 € (Baumaßnahmen)

**ZIELGRUPPE**Bewohner:innen, Eigentümer:innen,  
Geschäftsinhaber:innen, Ortsgemeinde**ZEITRAHMEN**

1 – 10 Jahre

**TRÄGERSCHAFT / AKTEURE**

Ortsgemeinde

## MASSNAHME

### Modernisierung & Sanierung

#### Privatgebäude

Prioritätsstufe: 1

Maßnahmengruppe: Maßnahmen

Privatgebäude

## MASSNAHMENPLAN



## EINDRÜCKE DERZEIT



## BESCHREIBUNG

Neben der Modernisierung der öffentlichen Gebäude und deren Nutzungsstruktur sollen auch die privaten Gebäude, welche in schlechten Bauzustand sind, modernisiert werden. Dabei steht neben dem baulichen Zustand vor allem auch die Aufwertung des energetischen Zustands im Vordergrund. Außerdem soll auch auf eine klimaangepasste Modernisierung Wert gelegt werden.

## EINFÜGEN IN ZUKUNFTSTHEMEN & QUERSCHNITTSTHEMEN

### Zukunftsthema 1: Stadtreparatur und neue ergänzende Nutzungen



#### 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 (Fassadendämmung, Energieeinsparung, Heizanlage etc.) gelingen.

<b>KOSTENEINSCHÄTZUNG</b> 1.500.000,00 € (Baumaßnahme)	<b>ZIELGRUPPE</b> Eigentümer:innen, Nutzer:innen
<b>ZEITRAHMEN</b> 1 – 10 Jahre	<b>TRÄGERSCHAFT / AKTEURE</b> Privat, Eigentümer:innen