

ORTSGEMEINDE BODENHEIM



LÄNDLICHE ZENTREN – KLEINE STÄDTE UND GEMEINDEN

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN RAHMENPLAN

Projekt 800/ Stand: März 2013

1	EINLEITUNG	3
2	EXKURS: ABLAUF DER SANIERUNG	5
2.1	Vorstudie	5
2.2	Vorbereitende Untersuchung	5
2.3	Sanierungskonzept / Rahmenplan	5
2.4	Festlegung des Sanierungsgebietes	6
2.5	Durchführung von Sanierungsmaßnahmen	6
2.6	Aufhebung der Sanierungssatzung	6
3	AUSGANGSLAGE	7
4	VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN IM RAHMEN DES FÖRDERPROGRAMMS „LÄNDLICHE ZENTREN – KLIENERE STÄDTE UND GEMEINDEN“	8
4.1	Abgrenzung des aktuellen Untersuchungsgebietes	8
4.2	Methodik - Grundlagen	8
5	BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION	10
5.1	Historische Entwicklung	10
6	BAUSTRUKTUR	11
6.1	Ortsbild, Denkmalschutz	11
6.1.1	Bauliche Dichte, Grundflächenzahl	11
6.2	Baulicher Zustand	13
6.2.1	Leerstandsproblematik	15
7	GRÜN- UND FREIFLÄCHENAUSSTATTUNG	16
8	DIE SITUATION VON EINZELHANDEL / DIENSTLEISTUNG / GEWERBE	21
8.1	Versorgungssituation im Ortskern	21
8.2	Öffentliche Einrichtungen im Untersuchungsgebiet	22
9	VERKEHRSSITUATION / VERKEHRSPANUNG	26
10	DIE BEWOHNERSTRUKTUR IM UNTERSUCHUNGSGBIET	30
10.1	Allgemeine Bevölkerungsentwicklung in Bodenheim	30
10.1.1	Einwohnerzahl / -dichte, Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet	31
10.1.2	Altersaufbau der Einwohner im Untersuchungsgebiet	32
10.1.3	Bevölkerung mit Migrationshintergrund	32
10.1.4	Soziale Problemstellungen	33

11	ERMITTLUNG DER MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT	34
11.1	Aktivierende Bürgerbeteiligung.....	35
11.2	Flankierende Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit	38
11.3	Arbeit in den Arbeitsgruppen	39
11.3.1	Arbeitsgruppe 1 „Wohnen und Leben im Ortskern“	41
11.3.2	Arbeitsgruppe 2 „Ortsgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen“	44
11.3.3	Arbeitsgruppe 3 „Kultur, Freizeit, Tourismus und öffentliche Einrichtungen“	47
11.3.4	Arbeitsgruppe 4 „Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“	50
11.3.5	Arbeitsgruppe 5 „Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken“	53
11.4	Abschlussveranstaltung.....	56
12	VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES	59
13	AUSWIRKUNGEN UND DARSTELLUNG GGF. NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN FÜR DIE VON DER SANIERUNG BETROFFENEN	61
14	WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS	62
15	STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	63
15.1	Erste Ziele und Maßnahmen	63
15.1.1	Steuerung der Nutzungsentwicklungen im Ortskern von Bodenheim	63
15.1.2	Umfeldverbesserung der kath. Kirche St. Alban mit Bücherei und der Lindenallee.....	64
15.1.3	Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes: Gestaltungsfibel / Gestaltungssatzung	67
15.1.4	Entwicklung eines Gestaltungskonzeptes für Gemeindestraßen	68
15.1.5	Ausbau / Neugestaltung von Fußwegebeziehungen inkl. Beleuchtung	69
15.1.6	Aufwertung des Bürgerparks („Dollespark“) mit einer öffentlichen Toilette und Gestaltungsmaßnahmen	70
15.1.7	Funktionale und gestalterische Verbesserung innerörtlicher Platzbereiche.....	70
15.1.8	Sanierung / Gestaltung von kleineren Platzbereichen im Ortsstraßennetz	72
15.1.9	Sanierung des Anwesens „Haus Friesenecker“ (Rathausplatz 3)	73
15.1.10	Aufwertung der Wohnfunktion im Ortskern	73
16	VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT.....	75
17	DAS INTEGRIERTE HANDLUNGSKONZEPT.....	77
17.1	Grundsätze	77
17.2	Das integrierte Handlungskonzept – Massnahmenkatalog.....	77
17.3	Themenfeld: Wohnen und Leben im Ortskern.....	79
17.4	Themenfeld: Ortsgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen.....	80
17.5	Themenfeld: Kultur, Freizeit, Tourismus und öffentliche Einrichtungen	81
17.6	Themenfeld: Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie und Dienstleistung	82
17.7	Themenfeld: Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken	83

1 EINLEITUNG

Die Ortsgemeinde Bodenheim (ca. 7.100 EW) grenzt unmittelbar südlich an die Stadt Mainz. Sie ist Sitzgemeinde der gleichnamigen Verbandsgemeinde, die das Ergänzungszentrum Nackenheim (insbesondere als Schulstandort) sowie die Ortsgemeinden Lörzweiler, Harxheim und Gau – Bischofsheim umfasst. Bodenheim wird im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen Nahe die Funktion als Grundzentrum für den Nahbereich, der sich über das Gebiet der Verbandsgemeinde Bodenheim definiert, zugewiesen. Damit übernimmt Bodenheim Versorgungsaufgaben, die über die der eigenen Bevölkerung hinausgehen.

Neben dem Standort der Verbandsgemeindeverwaltung, hält Bodenheim eine Reihe unterschiedlicher infrastruktureller Einrichtungen des Bildungs- und Sozialwesens, Sport- und Freizeiteinrichtungen, medizinische Versorgung und andere Einrichtungen des Dienstleistungsbereichs vor.

Die Auseinandersetzung mit dem Thema Gemeinde- und Ortsentwicklung ist für Bodenheim nicht grundsätzlich neu. Bereits im Jahre 1986 wurde ein Dorferneuerungskonzept erstellt. Während jedoch damals die „klassischen“ Themen der Dorferneuerung, wie die Bewältigung des Strukturwandels in der Landwirtschaft und die damit einhergehenden Veränderungen in der dörflichen Nutzungs- und Bevölkerungsstruktur sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf das dörfliche Erscheinungsbild im Vordergrund standen, haben sich die Anforderungen an die Ortsgemeinde Bodenheim in den vergangenen 25 Jahren weiter verändert.

Insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft zum Oberzentrum Mainz und der prosperierenden Wirtschaftsregion Rhein – Main stellen die Gemeinde Bodenheim und ihr unmittelbares Umfeld vor gestiegene Aufgaben und Ansprüche.

Mit dem neuen Städtebauförderungsprogramm „Ländliche Zentren – Kleinere Städte und Gemeinden“ soll die Erneuerung von Gebieten, zur Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge in ihrer zentralörtliche Funktion für die Zukunft handlungsfähig gemacht werden.

Als Voraussetzung zur Förderung wird die Erarbeitung einer abgestimmten Entwicklungsstrategie für Bodenheim und den Nahbereich (hier Gebiet der Verbandsgemeinde) sowie ein daraus abgeleitetes und unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern erstelltes Entwicklungskonzept gefordert. Das Entwicklungskonzept hat die Aufgabe Ziele und Maßnahmen für ein abzugrenzendes Fördergebiet darzustellen.

Zur räumlichen und inhaltlichen Abgrenzung eines Fördergebietes dienen die Vorbereitenden Untersuchungen. In dieser Planungsphase werden die Missstände und die daraus resultierenden Handlungsbedarfe ermittelt. Darauf aufbauend werden Zielvorstellungen erarbeitet und Lösungsstrategien und Maßnahmenvorschläge entwickelt und in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt.

Stadterneuerungsmaßnahmen können auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 171b Abs. 2 BauGB ggf. i. V. m. einem Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB oder einem Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB als sogenannte „gebietsbezogene Gesamtmaßnahme“ gefördert werden.

Die Fördermittel werden der Gemeinde für die städtebauliche Gesamtmaßnahme zur Verfügung gestellt.

Voraussetzung ist ein durch Ratsbeschluss festgelegtes (Stadt)erneuerungs- bzw. förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. In diesem können Einzelmaßnahmen gefördert werden. Dazu gehören Entwicklungskonzepte, Untersuchungen, Planungen, Beratungsleistungen, Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb, Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen), Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Abschlussmaßnahmen.

Voraussetzung für die Förderung der Gesamtmaßnahme ist, dass das besondere Städtebaurecht der §§136 ff BauGB angewendet wird und die Ausgaben der Gesamtmaßnahme weder von der Gemeinde allein getragen noch anderweitig gedeckt werden können. Grundlagen der Förderung sind die Gebietsabgrenzung, ein städtebauliches Entwicklungskonzept und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ggf. städtebauliche Verträge.

Wie dargestellt soll im Sanierungsgebiet der öffentliche Raum funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Private Investitionen die zur strukturellen Verbesserung des Ortskerns von Bodenheim beitragen und die grundzentrale Funktion stärken, sollen angestoßen werden.

Mit Verbesserung der Dienstleistungs- und Infrastrukturangebote soll das örtliche Arbeitsplatzangebot erweitert bzw. gesichert werden. Ebenso soll im Ortskernbereich der Wohnwert erhöht werden. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung und Erhaltung der Wohnfunktion geleistet. Es sollen darüber hinaus weitere private Investitionen ausgelöst werden, wodurch die öffentlichen Fördermittel ein Vielfaches an Investitionen im Sanierungsgebiet bedingen.

Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung der vorhandenen substanziellen und funktionalen Mängel nur durch erhebliche öffentliche und private Anstrengungen sowohl in baulich- gestalterisch - technischer als auch in planerisch-bodenordnender Hinsicht zu bewältigen ist.

Der Aufstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Ortskernbereich von Bodenheim als „Ländliches Zentrum“ liegt daher die methodische Vorgehensweise zum Ablauf einer städtebaulichen Sanierung von den Vorbereitenden Untersuchungen bis zur Erarbeitung eines Städtebaulichen Rahmenplanes mit dem Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungs- bzw. Fördergebietes zugrunde.

2 EXKURS: ABLAUF DER SANIERUNG

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

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

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

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

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

2.1 Vorstudie

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

2.2 Vorbereitende Untersuchung

Die Vorbereitende Untersuchung dient vor allem der Beschaffung der notwendigen Beurteilungsunterlagen bezüglich der anzutreffenden Verhältnisse und Missstände, der Notwendigkeit, den allgemeinen Zielen und der Durchführbarkeit der Sanierung (§ 141 BauGB). In ihr ist der Nachweis der städtebaulichen Missstände zu erbringen. Diese ist Voraussetzung für die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm.

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

2.3 Sanierungskonzept / Rahmenplan

Das Sanierungskonzept beinhaltet die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Darüber hinaus die städtebaulichen Planungen, welche notwendig sind die dargestellten

Misstände zu beheben (§ 140 BauGB). Soweit erforderlich, wird ein Städtebaulicher Rahmenplan erstellt. Zuständig für die Erstellung ist die Gemeinde bzw. ein von ihr beauftragter Planer oder Ingenieur.

2.4 Festlegung des Sanierungsgebietes

Aus der vorbereitenden Untersuchung und dem Sanierungskonzept wird das Sanierungsgebiet abgeleitet, in welchem schließlich die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gemeinde bzw. ein von ihr beauftragter Planer oder Ingenieur schlagen die Abgrenzung des Gebietes vor. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (Sanierungssatzung § 142 BauGB) und ortsüblich bekannt gemacht.

Innerhalb des Sanierungsgebietes bedürfen einer Genehmigung durch die Gemeinde (§§ 144, 145 BauGB):

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

2.5 Durchführung von Sanierungsmaßnahmen

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

Von der Gemeinde sind in diesem Rahmen die Maßnahmen durchzuführen, welche den öffentlichen Raum betreffen, also Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen, etc.

Die Maßnahmen an Gebäuden und privaten Grundstücken sind den Eigentümern überlassen, soweit die Durchführung gewährleistet ist. Sie bedürfen jedoch generell der schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde.

2.6 Aufhebung der Sanierungssatzung

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird die Sanierungssatzung durch Gemeinderatsbeschluss aufgehoben.

3 AUSGANGSLAGE

Bedingt durch die Funktionszuweisung als Grundzentrum im Nahbereich steht die Gemeinde Bodenheim zunehmend vor Aufgabenstellungen, die nicht nur die Eigenentwicklung, sondern auch Versorgungsfunktionen für die Gemeinden des Nahbereiches betreffen. Im Ortskern betrifft dies z. B. die Erreichbarkeit der Verbandsgemeindeverwaltung und Dienstleistungseinrichtungen wie der Volksbank. Das gemeindeeigene und stark sanierungsbedürftige Gebäude „Haus Friesenecker“ am Rathausplatz beherbergt nicht nur Räumlichkeiten für verschiedene Bodenheimer Vereine sondern auch Schulungsräume für die Kreisvolkshochschule des Landkreises Mainz – Bingen.

Der Sitz der Feuerwehr der Verbandsgemeinde befindet sich ebenfalls im Ortskern der Gemeinde.

Neben den mit der Bedeutung als Grundzentrum für den Nahbereich gestiegenen Anforderungen an die infrastrukturelle Ausstattung ist die umfeldverträgliche Bewältigung des daraus resultierenden Ziel- und Quellverkehrs insbesondere für den Ortskern eine der zentralen Herausforderungen für die künftige Entwicklung des Ortskerns.

Diese gewinnt vor dem Hintergrund, dass in Bodenheim auch bzw. gerade der Ortskernbereich als Wohnstandort aufgrund der enormen Wohnungsnachfrage aus der Stadt Mainz und der Region Rhein – Main unter erheblichem Siedlungsdruck steht, besonders an Bedeutung. Bedingt durch eine hohe Zahl von Berufspendlern ist das private PKW – Aufkommen im Ortskern erheblich angestiegen, während die historische Siedlungsstruktur, insbesondere die engen Straßen und Gassen darauf in keiner Weise ausgelegt sind. Neben Beeinträchtigungen durch hohe Verkehrsbelastungen (Lärm, Abgase, Gefährdungen) ist v.a. die Organisation des ruhenden Verkehrs sowohl für Anwohner als auch für Besucher eine der zentralen Herausforderungen.

Darüber hinaus hat Bodenheim die regionalplanerische Funktionszuweisung als Fremdenverkehrsgemeinde zu erfüllen. Damit steht die Gemeinde vor der Aufgabe, ihre besonderen landschaftlichen und v.a. ortsgestalterischen Qualitäten des Ortskerns zu erhalten und zu pflegen sowie die Erholungsinfrastruktur (Beherbergung, Gastronomie, Naherholungsmöglichkeiten, etc.) bedarfsgerecht auszubauen. In diesem Zusammenhang ist neben der weiteren funktionalen Aufwertung des „Dollesparks“ z. B. mit einer öffentlichen Toilettenanlage als Infrastrukturmaßnahme auch die Schaffung öffentlicher Besucherparkplätze in Ortskernnähe zu sehen.

4 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN IM RAHMEN DES FÖRDERPROGRAMMS „LÄNDLICHE ZENTREN – KLIENERE STÄDTE UND GEMEINDEN“

4.1 Abgrenzung des aktuellen Untersuchungsgebietes

Der Bodenheimer Gemeinderat hat für das Gebiet zwischen der Ölmühlstraße im Norden, der Laubenheimer Straße / Wormser Straße im Osten, der Rheinstraße / Kirchbergstraße / Hellmerichstraße im Süden und der Gaustraße / Obergasse im Westen die Einleitung und Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen sowie die Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts gem. § 141 BauGB beschlossen.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen sollen funktionale Defizite und städtebauliche Missstände zur Beurteilung der Notwendigkeit der Sanierung aufgezeigt werden. Darüber hinaus werden die Möglichkeiten und Hemmnisse für die zukünftige Entwicklung des Bodenheimer Ortskerns dargestellt. Insbesondere sollen Perspektiven zur Entwicklung grundzentraler Funktionen, die die Gemeinde Bodenheim für den Nahbereich zu übernehmen hat, sowie für die Aspekte des Wohnens und Lebens im Ortskern im Hinblick auf das Förderprogramm „Ländliche Zentren – kleinere Städte und Gemeinden“ entwickelt werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen liefern Erkenntnisse zu den wesentlichen Fragestellungen hinsichtlich den strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen und Zusammenhängen.

Auf der Basis der Vorbereitenden Untersuchungen, die eine intensive Einbeziehung der Öffentlichkeit im Untersuchungsgebiet und darüber hinaus beinhaltet, wurden Zielvorstellungen zu den verschiedenen städtebaulichen Themenfeldern zur Entwicklung des Bodenheimer Ortskerns erarbeitet.

Das darauf aufbauende städtebauliche Entwicklungskonzept zeigt Umsetzungsmöglichkeiten und konkrete Einzelmaßnahmen zur Entwicklung Bodenheims auf.

4.2 Methodik - Grundlagen

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

- Dorferneuerungsplanung Bodenheim¹
- Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Bodenheim, 2010²
- Untersuchungen zum Seniorenwohnen in der Orts- und Verbandsgemeinde Bodenheim³
- Spielleitplanung Bodenheim⁴
- Planerische Bestandsaufnahmen und –analysen⁵

¹ Zusammenfassung wichtiger Strukturdaten – Planungshinweise und vorgesehene Maßnahmen, Planungsgruppe Freiraum und Siedlung, Wöllstadt, 1986

² erstellt durch CIMA Beratung und Management, Köln 2010

³ Prof. Dipl. Ing. Wolfgang Render, Nackenheim, 2012

⁴ Landschaftsarchitekt: Dirk Schelhorn, Frankfurt, 2002

- Bürgerbefragung mittels Fragebogen⁶
- Öffentlichkeitsarbeit / Arbeitsgruppen⁷

Ein wesentlicher Ansatz der Vorbereitenden Untersuchungen und des darauf aufbauenden Entwicklungskonzeptes besteht in der intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit. Dazu wurden bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Bewohner, Eigentümer und Gewerbetreibende / Einzelhändler intensiv in den Planungsprozess einbezogen damit Einschätzungen, Anregungen und Wünsche frühzeitig einfließen konnten. Der Gemeinderat hält dies für wesentlich, um nicht nur eine an den Bedürfnissen der Bewohner und Nutzer orientierte Planung und breite Akzeptanz für die durchzuführenden Maßnahmen zu erreichen sondern auch um das Verständnis in der Bevölkerung für städtebaulich – funktionale und kommunal - wirtschaftliche Zusammenhänge zu erleichtern.

Neben einer umfangreichen Befragung⁸ der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet und Informations- und Auftaktveranstaltungen fanden mehrere moderierte Bürgerwerkstätten zu verschiedenen Einzelthemen der Entwicklung des Ortskerns statt.

⁵ Planungsbüro WSW & Partner, Kaiserslautern 2012

⁶ S.o.

⁷ S.o.

⁸ Fragebogen im Anhang

5 BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION

5.1 Historische Entwicklung

Seine erste urkundliche Erwähnung findet das auf fränkische Gründung zurückgehende Dorf durch die Schenkung eines Bodenheimer Weinbergs an das Kloster Fulda im Jahr 754. Ursprünglich entwickelte sich der heute geschlossene historische Ortskern aus drei Dörfern, dem oberen und unteren Bodenheim (auch Groß- und Klein-Bodenheim) sowie aus dem jedoch später aufgegebenen Weistesheim (oder Westesheim).

Im Mittelalter besaßen das Erzstift Mainz, das Mainzer Domkapitel, die Mainzer Stifte St. Alban, St. Johann und St. Stephan sowie das Kloster Dalheim Güter in Bodenheim. Ein geschlossenes Dorf war Bodenheim damals und noch Jahrhunderte lang nicht. Die Bewohner siedelten in drei Dörfern, dem oberen und unteren Bodenheim (auch Groß- und Klein-Bodenheim) und in Weistesheim oder Westesheim, das jedoch später aufgegeben wurde. Der Weinlagenname "Westrum" weist heute noch darauf hin.

Das Stift St. Alban, das seit dem 8. Jahrhundert über Grundbesitz in der Bodenheimer Gemarkung verfügte, konnte sich schließlich gegenüber den anderen Grundbesitzern, vor allem durch das Erlangen der hohen und niederen Gerichtsbarkeit als Ortsherr durchsetzen. Gerichtsgebäude war das 1608 erbaute heutige Rathaus mit ursprünglich offener Gerichtslaube im Erdgeschoss.

Um die Mitte des 18. Jahrhunderts lebten 1200 Einwohner in Bodenheim. 1955 zählte Bodenheim 4214 Einwohner, Ende 1970 waren es über 4500, zum Stand 31. 12. 2011 beträgt die Einwohnerzahl ca. 7.100.

Bodenheim zählt darüber hinaus nicht nur zu den ältesten, sondern mit einer Rebfläche von 520 ha auch zu den größten Weinbaugemeinden in Rheinhessen.

Die Gemeinde Bodenheim ist seit 1972 Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde, zu der die Gemeinden Nackenheim, Lörzweiler, Harxheim und Gau – Bischofsheim gehören. Das Rathaus der Verbandsgemeinde befindet sich am Dollesplatz im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Bodenheim grenzt unmittelbar südlich an den Mainzer Stadtteil Laubenheim.

Eine enge Wechselbeziehung zwischen Bodenheim und Mainz lässt die Mainzer Mauerbauordnung bereits im 11. Jahrhundert erkennen. In jener Zeit zwischen 1000 und 1100 und wohl schon seit der Karolingerzeit gehörte Bodenheim zu den Orten, aus denen Handwerker Mauer und Stadtgraben der Stadt Mainz instand setzten und wehrhaft machten.

6 BAUSTRUKTUR

6.1 Ortsbild, Denkmalschutz

Der Ortskern von Bodenheim wird geprägt von einer Vielzahl stattlicher Anlagen aus dem 18. und 19. Jahrhundert in Haus - Hofbauweise und mit ortsbildprägender Qualität.

Größere zusammenhängende Ensembles mit historischen, ortsbildprägenden Gebäuden bestehen vor allem

- am Rathausplatz, bzw. an der Rathausstraße mit dem Rathaus aus dem frühen 17. Jahrhundert,
- rund um den Schönbornplatz mit Mainzer Pfortgasse und angrenzenden Teilen der Obergasse und der Mainzer Straße,
- im mittleren Teil der Mainzer Straße,
- im unteren Abschnitt der Gaustraße
- im Gebiet zwischen Kirche St Alban, Kirchbergstraße und Pfarrstraße mit dem barocken Oberhof, sowie
- in der Jahnstraße.

Die Gebäude und Ensemblebereiche, die in der Auflistung der Generaldirektion Kulturelles Erbe (Landkreis Mainz – Bingen) aufgeführt sind, sind im Übersichtsplan Baustruktur / Denkmalschutz dargestellt.

Insgesamt treten über hundert Hauptgebäude hinsichtlich ihrer Fassade, Proportion oder Ensemblewirkung als besonders ortsbildprägend in Erscheinung⁹. Laut Denkmalliste¹⁰ finden sich 45 förmlich unter Schutz gestellte Baudenkmäler innerhalb des Untersuchungsgebietes. Darüber hinaus besteht in der Rathausstraße 8–14 (gerade Hausnummern) eine Denkmalzone mit Hofanlagen mit Wohnhäusern des späten 18. und frühen 19. Jahrhunderts.

6.1.1 Bauliche Dichte, Grundflächenzahl

Zur Bestimmung der baulichen Dichte wurde die Grundflächenzahl blockbezogen, bzw. für einheitliche Teilbereiche von Baublöcken ermittelt.

So zeigte sich, dass die bauliche Dichte überwiegend sehr hoch ist: Vor allem in den zentralen Bereichen des Ortskerns z. B. zwischen der Jahnstraße, der Albansgasse und der Kanalstraße, aber auch südlich der Rathausstraße liegt der Überbauungsgrad der Grundstücke bei 60 – 70% (Grundflächenzahl 0,6-0,7), zum Teil auch noch darüber.

Darüber hinaus handelt es sich bei den nicht mit Gebäuden überbauten Flächen meist um befestigte Hofflächen. Private Grünflächen oder größere Gärten kommen in den hochverdichteten Bereichen nicht, oder nur vereinzelt vor.

⁹ Vgl. Bestandsanalyse, Übersichtsplan Gebäudezustand – ortsbildprägende Gebäude / Denkmalschutz

¹⁰ Denkmalliste des Landkreises Mainz – Bingen, Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland - Pfalz

Öffentliche Grünflächen sind im Untersuchungsraum dagegen nur in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes vorhanden. Im Ortskern beschränken sie sich meist auf Randbegrünungen von öffentlichen und halböffentlichen / teilprivaten Parkplätzen in Form von Einzelbäumen oder schmalen Pflanzrabatten.

Neben der teilweise sehr hohen baulichen Dichte innerhalb der privaten Grundstücksflächen wird das Untersuchungsgebiet durch überwiegend enge bis sehr enge Straßenräume, die häufig nur als Gassen ausgeprägt sind, charakterisiert. So weisen z. B. die Kanalgasse oder die Grabengasse zum Teil nur Gesamtbreiten von 3 – 4 m auf. Auch die übrigen Ortsstraßen sind mit wenigen Ausnahmen (z.B. Rheinstraße, Mainzer Straße, Hellmerichstraße) überwiegend so schmal, dass weder ausreichend breite Gehwege, geschweige denn Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden sind.

Insgesamt stellt die hohe Verdichtung im Untersuchungsgebiet in Verbindung mit den engen Verhältnissen im öffentlichen Straßenraum eine Problemlage dar. Dabei sind die daraus resultierenden städtebaulichen Missstände jedoch weniger im Bereich mangelnder Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse im Wohnbereich angesiedelt als vielmehr in den Herausforderungen zur Bewältigung des Verkehrs, insbesondere des ruhenden Verkehrs von Anliegern und Besuchern des Ortskerns.

Das Plangebiet weist eine Bau- und Nutzungsstruktur auf, die jedoch grundsätzlich eine funktionsfähige Mischung von Wohnen und sonstigen Nutzungen innerhalb eines dörflichen Ortskerns ermöglicht. Unverträgliche Gemengelagen mit z. B. erheblich störenden Gewerbebetrieben o.ä. sind nicht gegeben.

6.2 Baulicher Zustand

Der Zustand der Gebäude wurde im Zeitraum April – Juni 2012 nach äußerer Inaugenscheinnahme von Dach, Kamin, Fassade, Fenster, Sockelbereich, etc. ermittelt. Bewertet wurden alle Hauptgebäude sowie größere, und im Ortsbild visuell wirksame Nebengebäude.

Insgesamt wurden bei 478 Gebäuden bauliche Mängel verschiedener Schweregrade festgestellt¹¹:

95 Gebäude:	teilweiser Renovierungsbedarf
274 Gebäude:	allgemeiner Renovierungsbedarf
73 Gebäude:	erheblicher Renovierungs-, bzw. teilweiser Sanierungsbedarf
36 Gebäude:	umfassender, erheblicher Sanierungsbedarf

Leider befindet sich gerade bei den 101 als „ortsbildprägend“ einzustufenden Gebäuden über ein Drittel in renovierungs-, bzw. sanierungsbedürftigem Zustand:

10 Gebäude:	teilweiser Renovierungsbedarf
16 Gebäude:	allgemeiner Renovierungsbedarf
4 Gebäude:	erheblicher Renovierungs-, bzw. teilweiser Sanierungsbedarf
5 Gebäude:	umfassender, erheblicher Sanierungsbedarf

Auch von den denkmalgeschützten Gebäuden müssen insgesamt 12 als renovierungs-, bzw. sanierungsbedürftig eingestuft werden. Darunter beispielsweise

- der „Knebelsche Hof“ von 1606 am Rathausplatz (erheblicher Renovierungs-, bzw. teilweiser Sanierungsbedarf),
- das barocke Fachwerkhaus Rathausstraße 12 (erheblicher Sanierungsbedarf),
- sowie das Renaissance-Fachwerkhaus in der Langgasse 7 aus dem 16./17. Jahrhundert (erheblicher Sanierungsbedarf).

Für die dauerhafte Erhaltung angemessener Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsverhältnisse ist es unabdingbar, dass die Bausubstanz auch langfristig zeitgemäßen Anforderungen genügt, bzw. mit angemessenem wirtschaftlichem Aufwand entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden können.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass der Anteil an renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Gebäuden in den Bereichen des Ortskerns, die durch eine besonders hohe bauliche Verdichtung sowie enge öffentliche Straßenräume geprägt sind, deutlich höher liegt als im sonstigen Untersuchungsgebiet.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Eigentümer im Untersuchungsgebiet u.a. hinsichtlich konkret beabsichtigter bzw. wünschenswerter Modernisie-

¹¹ Vgl. Bestandsanalyse Übersichtsplan Gebäudezustand

rungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen befragt. Die Antworten ergeben dabei folgendes Bild.

Welche Maßnahmen halten Sie für notwendig, vorstellbar oder wünschenswert?

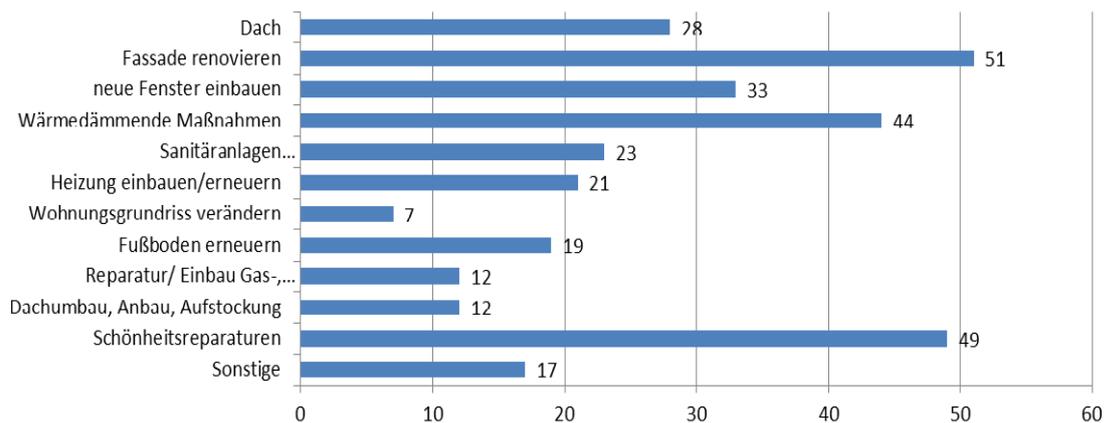
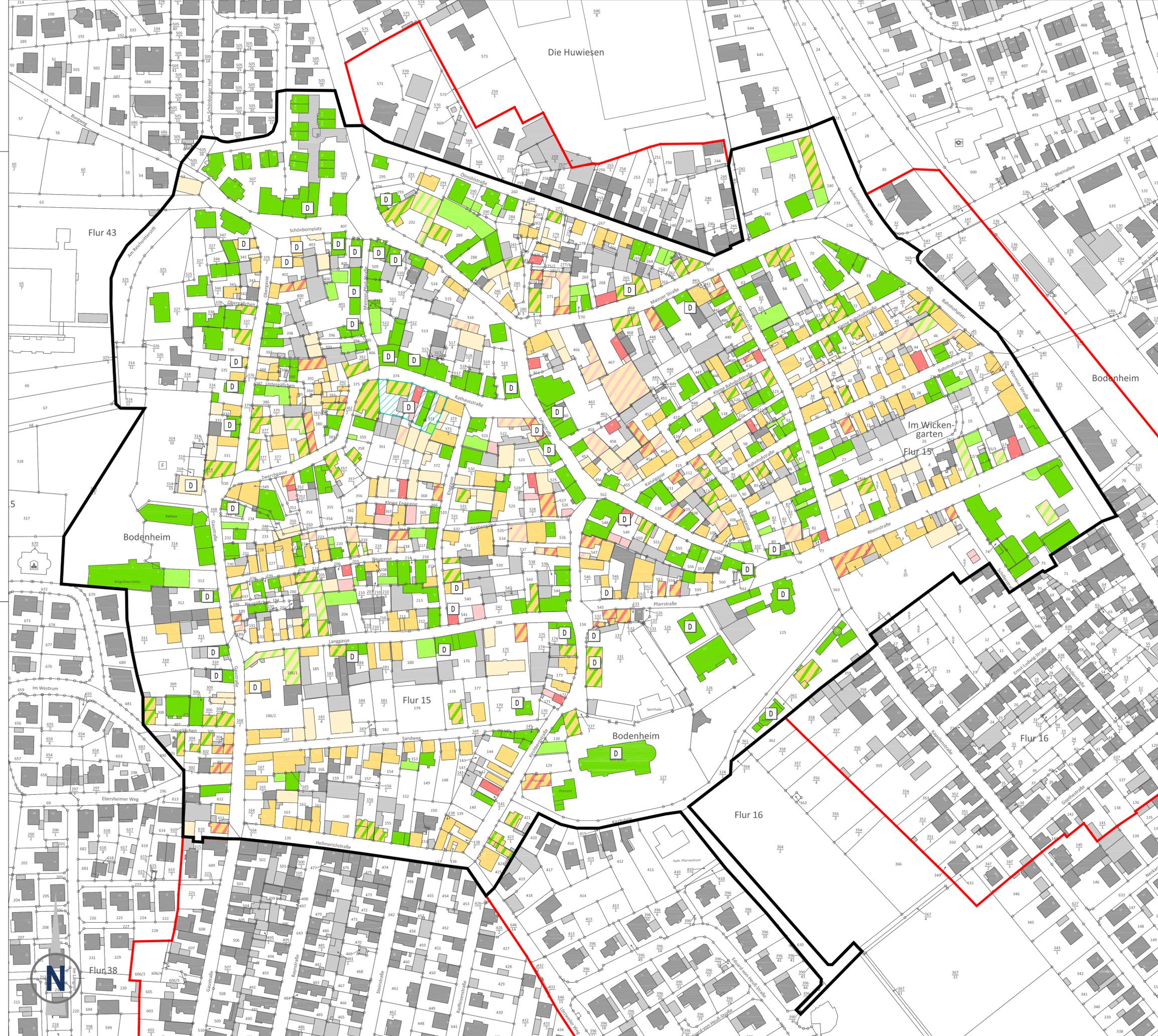


Abb.: Schwerpunkte privater Sanierungsmaßnahmen nach Gewerken

Vielfach wurden im Untersuchungsgebiet in den vergangenen Jahren bereits umfangreiche private Modernisierungen und Sanierungen durchgeführt, wie anhand einiger auch ortsgestalterisch herausragender Beispiele erkennbar wird. Hierbei handelte es sich zu meist um Maßnahmen, die zur Erhaltung bzw. Verbesserung der Wohnverhältnisse dringend und nicht aufschiebbar waren, wie die Auswertung der Bürgerbefragung innerhalb des Untersuchungsgebietes belegt.



Kulturdenkmäler in Bodenheim

- Denkmalzone
- Einzeldenkmal
- Ortsbildprägende Gebäude

Gebäudezustand nach äußerlicher Einschätzung

- Guter Zustand, kein erkennbarer Renovierungsbedarf
- Teilweise Renovierungsbedarf
- Renovierungsbedarf
- Erheblicher Renovierungsbedarf/ Teilweise Sanierungsbedarf
- Erheblicher Sanierungsbedarf

Sonstige Darstellungen

- Untersuchungsbereich
- Erweiterter Untersuchungsbereich

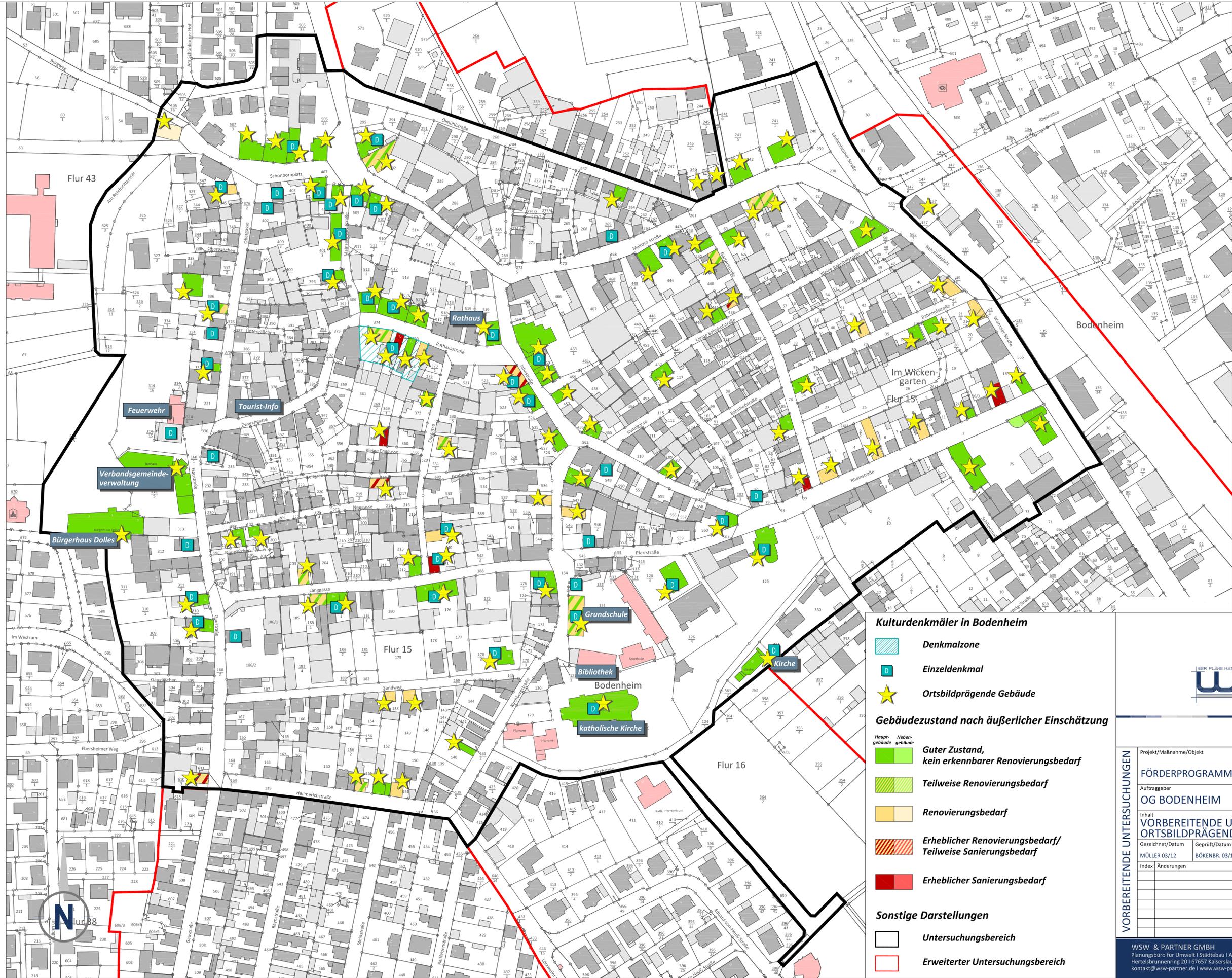


VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Projekt/Maßnahme/Objekt
FÖRDERPROGRAMM "LÄNDLICHE ZENTREN"
 Auftraggeber
OG BODENHEIM

Inhalt
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - GEBÄUDEZUSTAND UND DENKMALSCHUTZ

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.	
MÜLLER 03/12	BÖKENBR. 03/12	1:1.000	0,97 x 0,70	800_VU	
Index	Änderungen			Geändert/Geprüft	Datum



Kulturdenkmäler in Bodenheim

- Denkmalzone
- Einzelndenkmal
- Ortsbildprägende Gebäude

Gebäudezustand nach äußerlicher Einschätzung

- Haupt- Neben- gebäude: Guter Zustand, kein erkennbarer Renovierungsbedarf
- Teilweise Renovierungsbedarf
- Renovierungsbedarf
- Erheblicher Renovierungsbedarf/ Teilweise Sanierungsbedarf
- Erheblicher Sanierungsbedarf

Sonstige Darstellungen

- Untersuchungsbereich
- Erweiterter Untersuchungsbereich



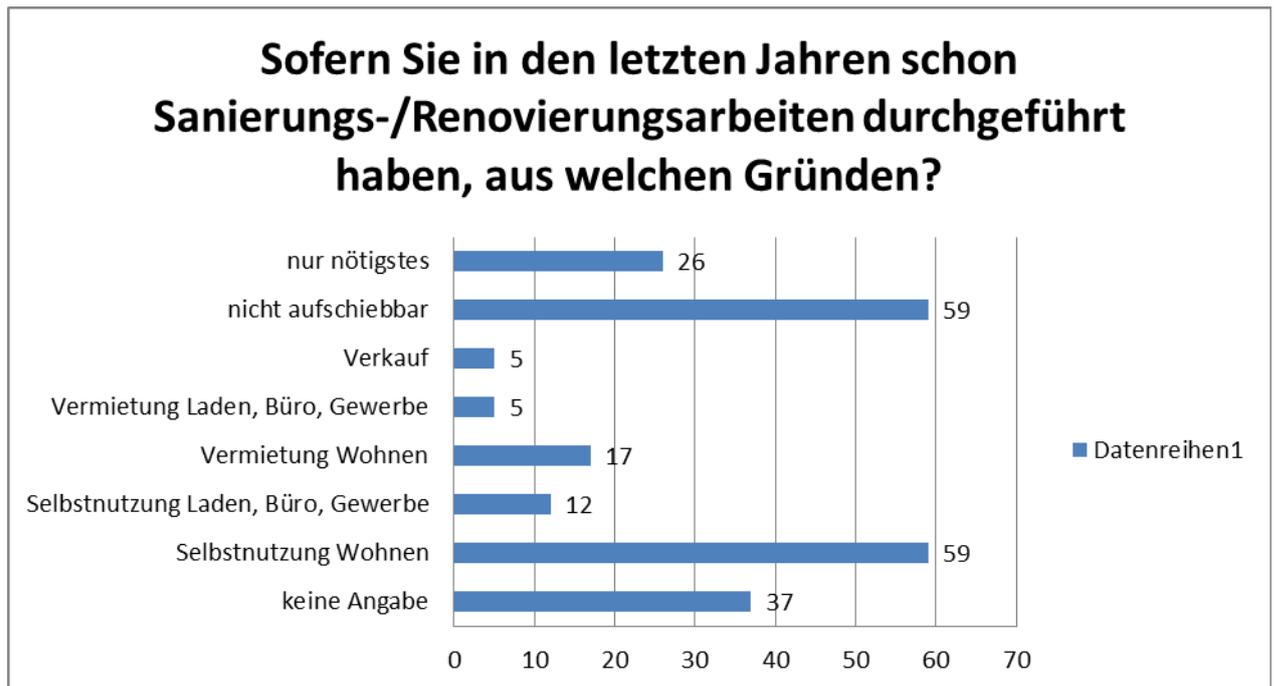
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Projekt/Maßnahme/Objekt: FÖRDERPROGRAMM "LÄNDLICHE ZENTREN" OG BODENHEIM

Auftraggeber: MÜLLER & PARTNER

Inhalt: VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - ORTSBILDPRÄGENDE BAUSUBSTANZ

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.	
MÜLLER/03/12	BÖKENBR. 03/12	1:1.000	0,59 x 0,45	800_VU	
Index	Änderungen			Geändert/Geprüft	Datum



Aus der hohen Zahl der Angaben zur „Selbstnutzung- Wohnen“ wird der besondere Stellenwert, den der Bodenheimer Ortskern als Wohnstandort aufweist, deutlich. Andererseits zeigt der hohe Anteil an zwar ortsbildwichtiger, aber sanierungsbedürftiger Bausubstanz auch das besondere Potenzial, dass hier hinsichtlich der Entwicklung des Ortskerns als ländliches Zentrum und Wohnstandort liegt.

6.2.1 Leerstandsproblematik

Die Gemeinde Bodenheim und ihr Umland stehen unter einem erheblichen Siedlungsdruck insbesondere aus der unmittelbar angrenzenden Stadt Mainz und der Region Rhein – Main. Im Untersuchungsgebiet „Ortskern“ hat dies zur Folge, dass von einer ausgeprägten Leerstandsproblematik nicht gesprochen werden kann. Anwesen, die zum Wohnen genutzt werden bzw. aufgrund z. B. von Sterbefällen oder Fortzügen kurzfristig leer stehen, werden aufgrund einer hohen Nachfrage i.d.R. relativ schnell wieder veräußert.

Bei ehemaligen, zumeist landwirtschaftlich oder kleingewerblich genutzten Nebengebäuden ist hingegen eine Tendenz zur Unternutzung bis hin zu einzelnen Leerständen zu verzeichnen. In diesen Fällen erschweren teilweise ungünstige Erschließungsmöglichkeiten, schlechte Bausubstanz, häufig aber auch unrealistische Preisvorstellungen oder Preisspekulationen eine rasche Folgenutzung.

Angesichts der im Ortskern sehr beengten baulichen Struktur und der räumlich eingeschränkten öffentlichen Verkehrserschließungsflächen ist das Thema „Nachverdichtung“ im Ortskern von Bodenheim grundsätzlich behutsam anzugehen und hat immer auch die Bewältigung des damit verbundenen Verkehrsaufkommens insbesondere des Ruhenden Verkehrs zu beachten.

7 GRÜN- UND FREIFLÄCHENAUSSTATTUNG

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund seiner zum Teil sehr hohen baulichen Dichte nur eine geringe Ausstattung an privaten und öffentlichen Grünflächen / Gärten auf. Große private fast parkartige Freibereiche finden sich im Bereich größerer Weingüter an der Rheinstraße und der Pfarrstraße. Ansonsten beschränken sich private Gartenflächen überwiegend auf Innenhöfe und angelegte Hofbereiche.

Von großer Bedeutung sind die öffentlichen bzw. halböffentlichen parkartigen Flächen in den Randbereichen des historischen Ortskerns.

Dazu gehören der Dollespark im westlichen Anschluss an die Verbandsgemeindeverwaltung und das Bürgerhaus der Ortsgemeinde „Bürgerhaus Dolles“ sowie das Umfeld um die katholische Kirche St. Alban. In Verbindung mit der südwestlich des Friedhofes verlaufenden Lindenallee, die umfangreiche Neubaugebiete der Gemeinde fußläufig an den Ortskern anbindet, ist dieser Bereich auch aufgrund der daran angebundenen Kirche, der Gemeindebücherei und der Grundschule Bodenheim von zentraler Bedeutung als Kommunikations- und Verbindungsraum sowie als Aufenthaltsbereich, der aufgrund seiner topografisch exponierten Lage auch reizvolle Aussichten über die Ortslage nach Westen in Richtung Rhein ermöglicht.

Der Zustand dieser Anlage ist jedoch stark verbesserungsbedürftig. Dies bezieht sich zum einen auf die Funktionsfähigkeit der Wegebeziehungen, die auch aufgrund schlecht funktionierender Oberflächenentwässerung insbesondere bei Schlechtwetter schwer bzw. nicht (v.a. für ältere Menschen mit Rollatoren) zu begehen sind, als auch auf die fehlende Ausstattung dieses wichtigen Bereiches. Hier ist vor allem die mangelnde bis gar nicht vorhandene Beleuchtung (Lindenallee) als auch der Mangel an geeigneten Sitzgelegenheiten v. a. für ältere Menschen zu nennen.



Bild: Das Umfeld der kath. Kirche wird seiner Funktion als Aufenthalts- Veranstaltungs- und v.a. (Fußweg)Erschließungsraum nicht gerecht



Bild: Die Oberflächenentwässerung des Kirchenplatzes ist derzeit unzureichend...



Bild: ... mit Folgeschäden z. B. an der (gemeindlichen) Treppenanlage in der Kirchbergstraße



Bild: Zugang zur Bücherei St. Alban funktional und gestalterisch unbefriedigend / fehlende Barrierefreiheit

Da die Lindenallee auch den Hauptschulweg für die Kinder aus den südlichen Neubaugebieten darstellt, muss die funktionale Verbesserung dieser Wegeverbindung als besonders dringlich bezeichnet werden. Derzeit wird die Lindenallee, obwohl sie die direktere Verbindung zur Grundschule darstellt, aufgrund der Unsicherheitsgefühle gemieden und ein Umweg in Kauf genommen.



Bild: Unzureichende Ableitung des Oberflächenwassers führt zu Verschlammungen und Ausspülungen

Gerade in der dunkleren Jahreszeit führt die bestehende Situation dazu, dass Schulkinder vermehrt mit dem Auto zur Schule gebracht werden, was die prekäre Verkehrssituation im Ortskern zusätzlich verschärft.



Abb.: Spielleitplanung Bodenheim¹², Übersichtsplan „Schulwege“ – Der rote Pfeil markiert die Lage der Lindenallee. Die Verkehrssituation im Bereich der Schule wird als Hauptfahrerpunkt dargestellt.

Der „Dollespark“ im nördlichen Anschluss an das Bürgerhaus ergänzt dieses und wird zudem auch für Veranstaltungen, wie z. B. „Weinpicknik“ u. ä. genutzt. Zudem befindet sich hier auch ein Spielplatz für Kinder. Inzwischen wurden insbesondere aus der Arbeitsgruppe, die sich im Rahmen der Entwicklung Bodenheims als ländliches Zentrum mit dem Themenfeld „Kultur, Freizeit, Tourismus und öffentliche Einrichtungen“ beschäftigte, wichtige Anregungen zur weiteren funktionalen Verbesserung des Dollesareals gegeben. Diese beziehen sich zum einen auf die Einrichtung einer öffentlichen Toilettenanlage, die v.a. für auswärtige Besucher der Gemeinde zur Verfügung stehen sollte, sowie auf zusätzliche Spielangebote für unterschiedliche Altersgruppen, wie z. B. „Freiluftschach“, Boulefeld, Bewegungsgeräte u. ä.

Da die Parkanlage zudem Teil einer direkten Verbindung zum auch für Wohnmobile (auswärtige Besucher!) ausgewiesenen Parkplatz am Reichritterstift darstellt, sowie im unmittelbaren Umfeld des Seniorenwohnheims (Caritas Zentrum St. Alban) liegt, wird den funktionalen und gestalterischen Aufwertungen hier eine besondere Bedeutung zugemessen.

Der Rathausplatz erfüllt auch aufgrund seiner umgebenden grundzentralen Einrichtungen wie dem Rathaus, der Volks- und Raiffeisenbank und dem gemeindeeigenen Haus Friesenecker, in dem neben Räumlichkeiten verschiedener Vereine auch Teile der Kreisvolks-

hochschule untergebracht sind, eine wichtige Funktion auch bei gemeindlichen Veranstaltungen.

Aufgrund der in den letzten Jahrzehnten erheblich gestiegenen Verkehrsbelastungen und wegen nicht ausreichend dimensionierter Untergrundbefestigung hat der Natursteinpflasterbelag jedoch erheblichen Schaden genommen. Über die Verkehrsfunktion hinaus sind funktionale und gestalterische Verbesserungen hinsichtlich der Nutzbarkeit (Organisation des ruhenden Verkehr, Aufwertung der Aufenthalts und als Raum für gemeindliche Veranstaltungen) erforderlich.



Bild: Der Rathausplatz im Ortskern mit dem Rathaus der Ortsgemeinde und VR – Bank



Bild: erhebliche Schäden im Belag / Unterbau des Rathausplatzes

¹² Spielleitplanung Bodenheim, erstellt durch: Dirk Schelhorn - Landschaftsarchitekt, Frankfurt 2002

8 DIE SITUATION VON EINZELHANDEL / DIENSTLEISTUNG / GEWERBE

8.1 Versorgungssituation im Ortskern

Im Untersuchungsgebiet verteilen sich die insgesamt (inzwischen) relativ wenigen Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe im Wesentlichen auf die Mainzer Straße und in Verlängerung dieser auf die Rathausstraße und Zwerchgasse sowie auf die Rheinstraße und die Langgasse.

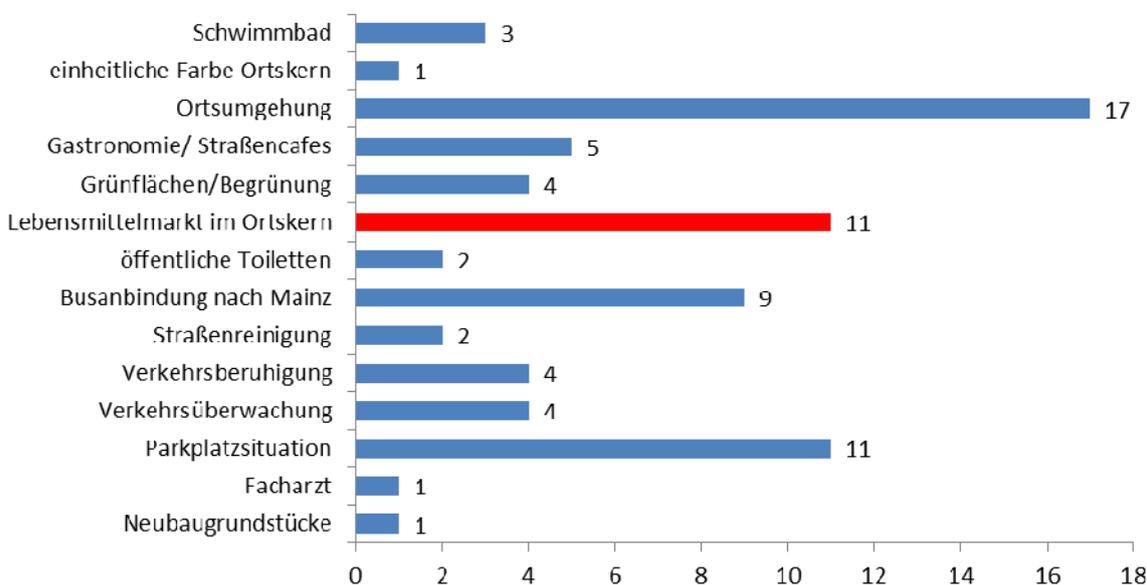
Der zentrale Versorgungsbereich „Ortskern“¹³ wird durch das traditionell enge dörfliche Straßenbild geprägt. Die daraus resultierende teilweise schwierige Verkehrsführung hinsichtlich Auffindbarkeit, Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten haben dazu geführt, dass sich im Ortskern nur noch kleinere zumeist inhabergeführte Geschäfte erhalten haben. Filialisten sind die Ausnahme. Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe haben sich in den westlich angrenzenden Gewerbegebieten angesiedelt.

Hinsichtlich der Verteilung der unterschiedlichen Angebote lässt sich feststellen, dass der Bereich „Lebensmittel“, beschränkt auf Metzgerei und Backwaren, im nördlichen Teil des Ortskerns im Bereich der Zwerchgasse / Langgasse angesiedelt ist, während sich andere Sortimente wie Schreibwaren / Bücher oder Möbel- und Einrichtungsbedarf eher diffus verteilen.

An Leerständen ist derzeit (Juli 2012) eine Ladenfläche in der Langgasse zu nennen. Insgesamt ist die Versorgungssituation was das Sortiment „Lebensmittel / täglicher Bedarf“ betrifft, im Ortskern von Bodenheim nicht optimal. Obwohl in den Gewerbegebieten der Gemeinde ein zufriedenstellendes Angebot vorhanden ist, wird die Erreichbarkeit gerade für ältere Menschen als ungünstig eingestuft. (vgl. Ergebnisse der Arbeitsgruppe 4 „Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“).

¹³ Vgl. Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Bodenheim, erstellt durch: CIMA Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen, Mai 2010

Gibt es etwas in der Innenstadt, das Sie als problematisch empfinden, das Ihnen fehlt oder das Sie gerne ändern würden? - Ja, mir fehlt..



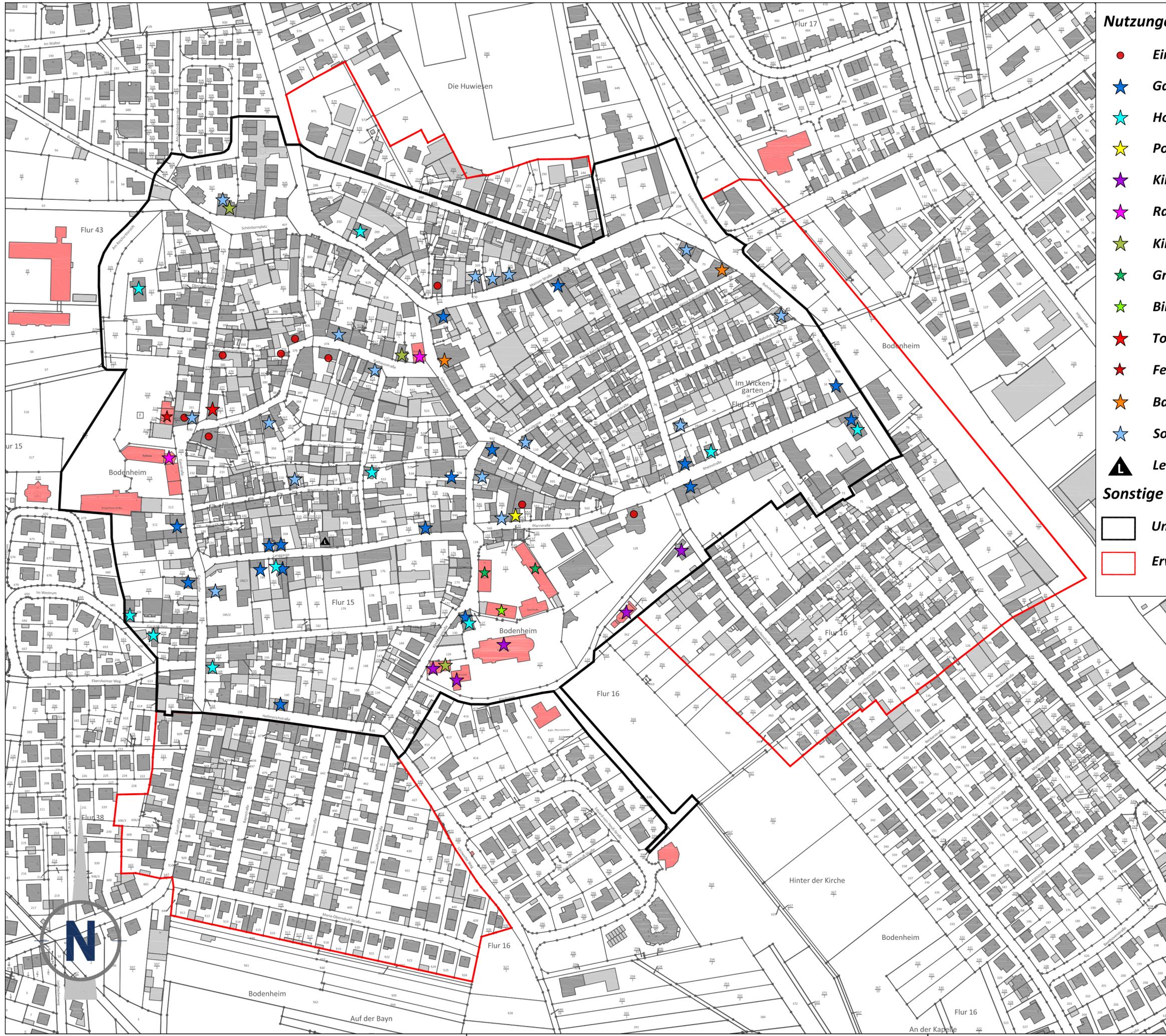
Relativ umfangreich ist das Angebot im Bereich Gastronomie und Beherbergungsgewerbe, wobei aber ein Mittagsangebot vermisst wird. Ein Café, das insbesondere auch für Tages-
touristen in der Fremdenverkehrsgemeinde Bodenheim eine besondere Attraktivität hätte, fehlt derzeit im Ortskern.

Größere Dienstleistungseinrichtungen wie z. B. die VR- Bank befinden sich am zentralen Rathausplatz und verfügen über ein eingeschränktes eigenes Stellplatzangebot. Eine Aus-
weitung vorhandener dezentraler kleinerer öffentlicher Parkplatzflächen könnte u.a. zur Verbesserung der Voraussetzungen zur Ansiedlung zusätzlicher Geschäfte im Ortskern von Bodenheim beitragen.

8.2 Öffentliche Einrichtungen im Untersuchungsgebiet

Als „Ländliches Zentrum“ hält Bodenheim verschiedene öffentliche Einrichtungen, die über die Gemeindegrenzen hinaus auch für den Nahbereich von Bedeutung sind, vor. Einige davon befinden sich innerhalb des Altortes bzw. im Untersuchungsgebiet.

Neben dem Rathaus der Ortsgemeinde am Rathausplatz hat auch die Verwaltung der Verbandsgemeinde Bodenheim ihren Sitz innerhalb des Untersuchungsgebietes am Dollesplatz. Hier befindet sich auch das Bürgerhaus der Ortsgemeinde (Bürgerhaus „Dolles“ mit Dollespark). Während der Bauzustand der genannten Einrichtungen insgesamt zufriedenstellend bis hervorragend zu bezeichnen sind, ergeben sich hinsichtlich ihrer Parkplatzsituation Defizite. Insbesondere der Parkplatz an der Verbandsgemeindeverwaltung, der



- Nutzungen**
- Einzelhandel
 - ★ Gastronomie
 - ★ Hotel
 - ★ Post
 - ★ Kirche
 - ★ Rathaus
 - ★ Kindergarten/ Kindertagesstätte
 - ★ Grundschule
 - ★ Bibliothek
 - ★ Tourist Info
 - ★ Feuerwehr
 - ★ Banken/ Kreditinstitute
 - ★ Sonstige Dienstleistungen
 - ▲ Leerstände
- Sonstige Darstellungen**
- Untersuchungsbereich
 - Erweiterter Untersuchungsbereich



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Projekt/Maßnahme/Objekt
FÖRDERPROGRAMM "LÄNDLICHE ZENTREN"
 Auftraggeber
OG BODENHEIM

Inhalt
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - NUTZUNGEN

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.	
MÜLLER 03/12	BÖKENBR. 03/12	1:2.000	0,59 x 0,45	800_VU	
Index	Änderungen			Geändert/Geprüft	Datum

WSW & PARTNER GMBH
 Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
 Hertenbrunnweg 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631.3423-0 | F 0631.3423-200
 kontakt@www-partner.de | www.wsw-partner.de

auch bei Veranstaltungen im Bürgerhaus mit genutzt wird, erweist sich häufig als nicht ausreichend. Hinzu kommt, dass die hier angesiedelte Feuerwehr über den oft übergenutzten Parkplatz ausrücken muss, was zu Einsatzproblemen führt.



Bild: Das Rathaus der Ortsgemeinde Bodenheim am Rathausplatz



Bild: Rathaus der Verbandsgemeinde am Dollesplatz



Bild: Bürgerhaus Dolles am Dollesplatz mit Heimatmuseum



**Bild. Haus „Friesenecker“, Rathausstraße 3 (AWO, Vereinsräumlichkeiten, Seniorentreff,...)
Das Gebäude weist erheblichen Sanierungsbedarf auf.**



Bild: Bücherei St. Alban am Kirchenplatz



Bild: Grundschule Bodenheim in der Kirchbergstraße



Bild: Jugendtreff Bodenheim am Bahnhofplatz

9 VERKEHRSSITUATION / VERKEHRSPLANUNG

Die Verkehrssituation im Ortskern von Bodenheim ist von zentraler Bedeutung im Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten nicht nur als attraktiver Wohnstandort, sondern vor allem auch im Bezug auf die nachhaltige Ertüchtigung in der Rolle als „Ländliches Zentrum“ mit über die Wohnfunktion hinausgehenden Anforderungen.

Zum einen sind die Straßenräume im Ortskern aus der Historie heraus traditionell schmal gehalten, da sie für die damaligen Wohn- und Wirtschaftsansprüche konzipiert wurden. Die kompakte und dicht bebaute Siedlungsfläche in der früher noch stärker durch Weinanbau geprägten Region hatte zum Ziel, die wertvollen Anbauflächen nicht zu Lasten von Siedlungswecken in Anspruch zu nehmen. Dies hat zur Folge, dass das bestehende Verkehrssystem innerhalb der Ortskernlage nicht, bzw. nur unter erheblichen Veränderungen der Siedlungsstruktur und des historischen Ortsbildes erweitert werden könnte.



Bild: enger Straßenraum im Altort ohne Möglichkeit des Parkens für Anwohner oder Besucher. Gehsteigflächen sind nicht vorhanden.

Gleichzeitig hat sich aber der Siedlungsdruck auf Bodenheim und die benachbarten Orte des Nahbereiches in den letzten Jahren erheblich verstärkt. Davon betroffen ist auch der historisch gewachsene enge Ortskern in Bodenheim. Was sich einerseits positiv auf die Erhaltung der Bausubstanz und die Vitalität des Altortes positiv auswirkt, bedeutet jedoch andererseits eine erhebliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs sowie zum Teil prekäre Situationen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs. Die zunehmenden Pendlerströme aus der Region von und nach Mainz und dem Wirtschaftsraum Rhein – Nahe haben darüber hinaus einen starken Anstieg des Durchgangsverkehrs zur Folge.

Im Untersuchungsgebiet „Ortskernbereich Bodenheim“ ist die Hauptortsdurchfahrt (L 431, Wormser Straße, Bahnhofplatz, Laubenheimer Straße) mit 8.300 Kfz / 24h belastet!

Die aus Richtung Gau – Bischofsheim kommende L 413 (Gaustraße, Langgasse, Pfarrstraße, Rheinstraße) weist entsprechend der Verkehrszählung 2005 ¹⁴eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von fast 3.400 Kfz / 24h auf. Diese, gegenüber der L 431 zwar deutlich geringere Verkehrsbelastung muss jedoch von wesentlich beengteren Straßenräumen in topografisch steiler Situation bewältigt werden.

Gibt es etwas in der Innenstadt, das Sie als problematisch empfinden, das Ihnen fehlt oder das Sie gerne ändern würden? - Ja, mir fehlt..

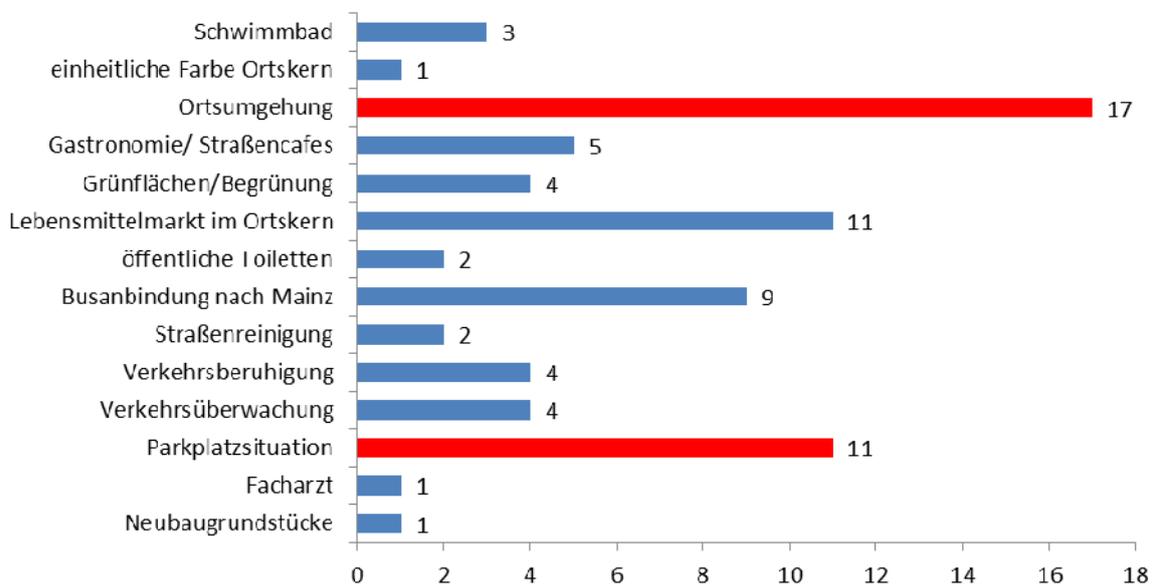


Abb.: zentrale Ergebnisse aus der Bürgerbefragung

Im Vorfeld der Planungen für eine Verkehrsentslastung der Ortsdurchfahrten im Zuge der L 413 in Bodenheim und Gau Bischofsheim wurden aktuellere Zählungen ¹⁵durchgeführt.

Danach ergibt sich im Zuge der L 413 eine Verkehrsbelastung in der L 413 (Langgasse) von 3.250 Kfz/24h. Aufgrund der Verkehrsentwicklung wird bis 2020 mit deutlich steigenden Belastungen gerechnet, so dass im Zuge der L 413 in Bodenheim eine Verkehrsbelastung ca. 4.000 Kfz/24h erwartet wird.

Nach Fertigstellung der Süd – Ostumfahrung der Gemeinde Bodenheim wird mit einer Entlastung der der Ost – West- Ortsdurchfahrt (L 413) um ca. 40 % gerechnet.

¹⁴ Verkehrszählung 2005, Quelle. Landesbetrieb Mobilität, Worms

¹⁵ Verkehrsuntersuchung L 413 – Ortsumgehungen: Bodenheim/Gau-Bischofsheim, erstellt durch society GmbH, Wiesbaden, 2006

Neben dem Durchgangsverkehr und dem Ziel- und Quellverkehr hat der Binnenverkehr, also die Fahrten, die ihren Ursprung und ihr Ziel innerhalb Bodenheim haben von relativ eine relativ hohen Anteil am innerörtlichen Gesamtverkehrsaufkommen.

Zum Teil erhebliche Probleme in den engen Straßen- und Gassenräumen des Ortskerns ergeben sich aus dem ruhenden Verkehr. Vielfach werden die Fahrzeuge der Anwohner im öffentlichen Straßenraum abgestellt, da Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nicht in ausreichender Zahl vorhanden sind. Durch mangelnde Rücksichtnahme kommt es jedoch auch häufig zu der Situation, dass Ein- und Ausfahrten zu privaten Hofflächen von anderen Verkehrsteilnehmern so zugeparkt werden, dass diese nicht oder nur sehr erschwert genutzt werden können, weshalb diese Fahrzeuge dann ebenfalls im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden.

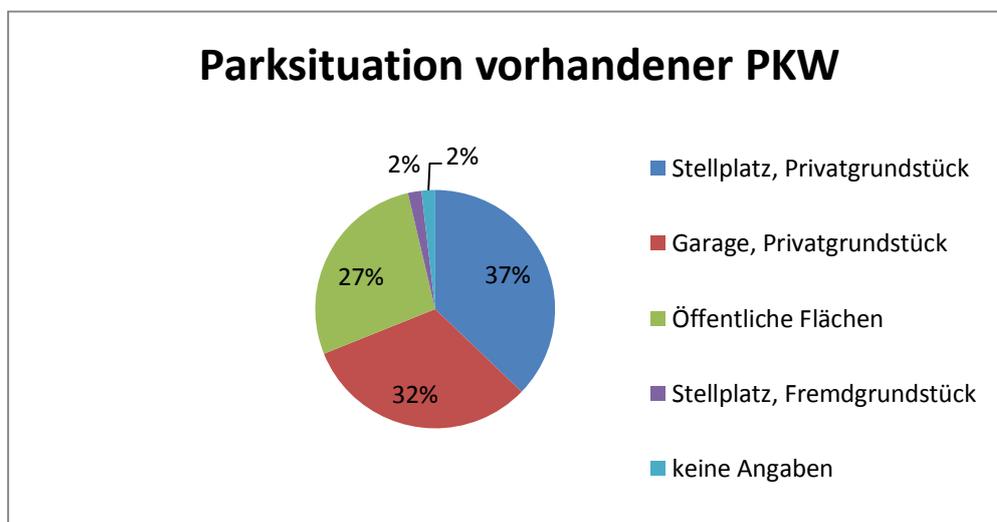


Abb.: Die Angabe, wonach 27% der im Ortskern vorhandenen PKW im öffentlichen Raum abgestellt werden, ist angesichts der sehr beengten Verhältnisse als problematisch zu beurteilen. (Quelle: Befragung WSW & Partner, 2012)

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

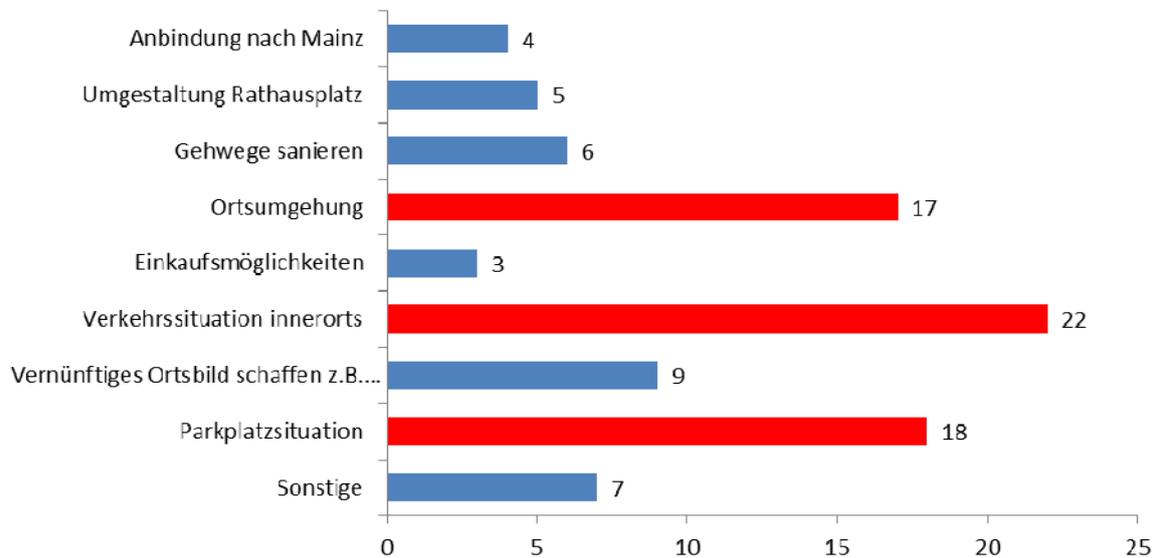


Abb.: Ergebnisse aus der Bürgerbefragung im Untersuchungsgebiet: Ortskern Bodenheim (WSW & Partner, 2012)

Größere öffentliche Parkplätze sind innerhalb des Ortskerns kaum vorhanden. Insbesondere im Bereich der Verbandsgemeindeverwaltung und dem Bürgerhaus kommt es v.a. bei Veranstaltungen oft zu erheblichen Parkraumengpässen. Da hier auch die Freiwillige Feuerwehr angesiedelt ist, ergeben sich insbesondere bei Einsätzen besonders kritische Situationen. Hier ist dann zum Einen die Ein- und Ausfahrt für die Einsatzfahrzeuge blockiert und zum Anderen finden die Feuerwehrbediensteten keinen Abstellmöglichkeiten für ihre Privatfahrzeuge.

Ebenfalls als unbefriedigend ist die Parklatzsituation im Bereich der verbliebenen Einzelhandelsgeschäfte im Ortskern zu beurteilen.

10 DIE BEWOHNERSTRUKTUR IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

10.1 Allgemeine Bevölkerungsentwicklung in Bodenheim

Die Ortsgemeinde Bodenheim verzeichnet zum Stand 31.12.2011 eine Einwohnerzahl von 7.100. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich ca. 840 Haushalte bzw. ca. 1.800 Einwohner.

Seit den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts verzeichnet die Gemeinde einen starken Anstieg der Bevölkerung, der sich jedoch ab Anfang 2000 abgeschwächt hat.



Abb.: Bevölkerungsentwicklung der Ortsgemeinde Bodenheim nach Anzahl und Geschlecht (Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems 2012)

Nach kleinräumigen Berechnungen für das Jahr 2020 wird der Siedlungsdruck auf die Orts- und Verbandsgemeinde Bodenheim auch in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Dabei werden die Prognosen, die seitens der Regionalplanung zur Ermittlung des zukünftigen Siedlungsflächenbedarfs getroffen wurden bereits übertroffen. Während für das Jahr 2020 für die VG 19.268 Einwohner prognostiziert wurden,¹⁶ weist die Verbandsgemeinde bereits heute (2012) insgesamt ca. 19.800 Einwohner auf.

¹⁶ Ebenda

Die erheblichen Bevölkerungszuwächse trotz geringem, bzw. negativem natürlichen Saldo resultieren aus einem starken positiven Wanderungssaldo, während die allgemeine Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz insgesamt rückläufig ist.

Nach einer Bevölkerungsvorausberechnung soll die Bevölkerungszahl in der Region Rheinhessen-Nahe bis 2050 um -12,3 % abnehmen. Im Landkreis Mainz-Bingen wird noch für einen mittelfristigen Zeitraum bis 2020 mit einem Bevölkerungszuwachs gerechnet, bis 2050 wird die Bevölkerung auch hier um -4,4 % abnehmen.¹⁷

Aktuelle statistische Analysen bezüglich des demografischen Wandels in Rheinland Pfalz und neuere Hochrechnungen der künftigen Bevölkerungsentwicklung des statistischen Landesamtes gehen von einer Bevölkerungszunahme im Landkreis Mainz-Bingen bis zum Jahr 2030 aus (Basisjahr 2010). Bis zum Jahr 2060 wird für den Landkreis Mainz-Bingen eine Bevölkerungsabnahme von 10-20% prognostiziert.¹⁸

Eine neuere Stadt-Umland-Studie Rheinland-Pfalz (2012) trifft folgende Aussagen: „Bis auf Mainz, Ludwigshafen, Speyer und Trier sind alle Zentren und Umlandgemeinden von Einwohnerrückgängen betroffen, die Prognosen bis 2025 zeigen aber, dass das Umland in Zukunft erheblich stärker von Einwohnerverlusten betroffen sein wird als die Städte. Diese profitieren von ihrer Infrastruktur und den Lebensstilen, die wieder stärker das städtische Leben präferieren. Nur das wirtschaftsstarke Mainz (wächst bis 2025 um ein Prozent) schafft es, sein Umland so zu stabilisieren, dass dessen Einwohnerzahl bis 2025 nur um drei Prozent sinkt“.¹⁹

Innerhalb des Untersuchungsgebietes dokumentiert sich die beschriebene Entwicklung in einer nach wie vor relativ hohen baulichen Dichte und kaum vorhandenen Leeständen. Der mit der hohen Nachfrage an Wohnraum verbundene Druck auf den Boden- Und Wohnungsmarkt begünstigt zum Einen die hohe Ausnutzung der privaten Grundstücksflächen und zieht zum Anderen eine hohe Nachfrage nach Verkehrsraum insbesondere im Bereich des ruhenden Verkehrs nach sich. (vgl. Kap. „Verkehr“)

10.1.1 Einwohnerzahl / -dichte, Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet liegen ca. 840 Haushalte mit einer durchschnittlichen Belegungsdichte. Mangels geeigneter Auswertungsmöglichkeiten der Einwohnerstatistik musste zur Abschätzung näherer Sachverhalte in Bezug auf die Einwohnerstruktur im Untersuchungs-

¹⁷ Ebenda

¹⁸ www.statistik.rlp.de/staat-und-gesellschaft/demografischer-wandel.de - Stat. Analysen No.25 „Demografischer Wandel – Rheinland-Pfalz 2060“.pdf - Dritte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2010), Bad Ems 2012

¹⁹ Stadt-Umland-Studie Rheinland-Pfalz, Gewos, Hamburg 2012

gebiet auf empirische Untersuchungen (Befragungen) zurückgegriffen werden. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt im Untersuchungsgebiet etwas im Durchschnitt der Haushalte in Rhld. Pfalz, bei 2,1 Personen je Haushalt²⁰.

Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse überwiegen im Untersuchungsgebiet bei weitem die Eigentümerhaushalte.

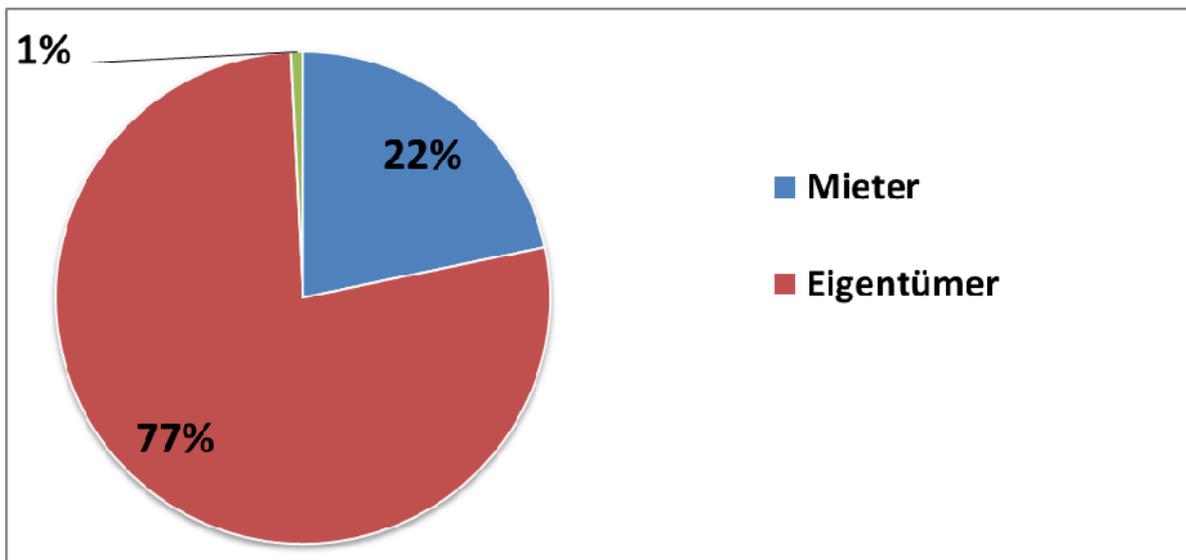


Abb.: Verteilung der Eigentümer- / Mieterhaushalte im Untersuchungsgebiet gem. Befragungsergebniss (WSW & Partner, 2012)

10.1.2 Altersaufbau der Einwohner im Untersuchungsgebiet²¹

Eine ausgeprägte Tendenz in Richtung Überalterung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist noch nicht vorhanden.

Im Vergleich zur Altersstruktur der Ortsgemeinde Bodenheim zeigen sich für das Untersuchungsgebiet keine besonderen Auffälligkeiten.

10.1.3 Bevölkerung mit Migrationshintergrund

Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund im Untersuchungsgebiet konnte nur annäherungsweise abgeschätzt werden, jedoch zeigen sich keine besonderen Auffälligkeiten, die eine vertiefte Untersuchung der Sachverhalte angezeigt erscheinen lassen.

²⁰ Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 2010

²¹ Aufgrund fehlender Datengrundlagen aus amtlichen Statistiken konnte lediglich eine Abschätzung der Situation durch Befragungen ortskundiger Personen aus Verwaltung und den thematischen Arbeitsgruppen durchgeführt werden.

Auch die Verteilung dieser Bevölkerungsgruppe im Untersuchungsgebiet in Relation zu den Einwohnerzahlen nach Straßen zeigt keine signifikanten Besonderheiten.

Besondere Problemstellungen hinsichtlich Integrationsschwierigkeiten oder nachbarschaftlichem Konfliktpotenzial wurden weder im Rahmen der Bürgerbefragung noch in der Diskussion der Problemstellungen im Untersuchungsbereich im Rahmen der themenbezogenen Arbeitsgruppen benannt.

10.1.4 Soziale Problemstellungen

Besondere soziale Problembereiche („Brennpunkte“) innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden nicht festgestellt und auch im Rahmen der Arbeit mit den Arbeitsgruppen nicht als auffällig thematisiert.

11 ERMITTLUNG DER MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT

Die schon gem. § 137 BauGB gebotene Beteiligung und Mitwirkung der von der Sanierung Betroffenen geht über eine frühzeitige Erörterung der Sanierungsziele und Anregung zur Mitwirkung deutlich hinaus.

Im Rahmen des Förderprogramms „Ländliche Zentren – Kleinere Städte und Gemeinden“ wurden den Bürgern innerhalb des Untersuchungsgebietes zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen Fragebogen²² zugesandt, die als zusätzliche Beurteilungsgrundlage über den Bedarf an öffentlichen und privaten Sanierungsmaßnahmen dienen konnten.

Der Umstand, dass nicht nur eine hohe und über das Untersuchungsgebiet verteilte Rücklaufquote (fast 20 %) erreicht wurde, sondern die weit überwiegende Anzahl der Hauseigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet die Aufgabe „Ortskernsanierung“ für wichtig hält und eine sehr hohe Beteiligungsbereitschaft auch im privaten Bereich signalisiert wird, dokumentiert das besondere öffentliche, v. a. aber auch private Interesse.

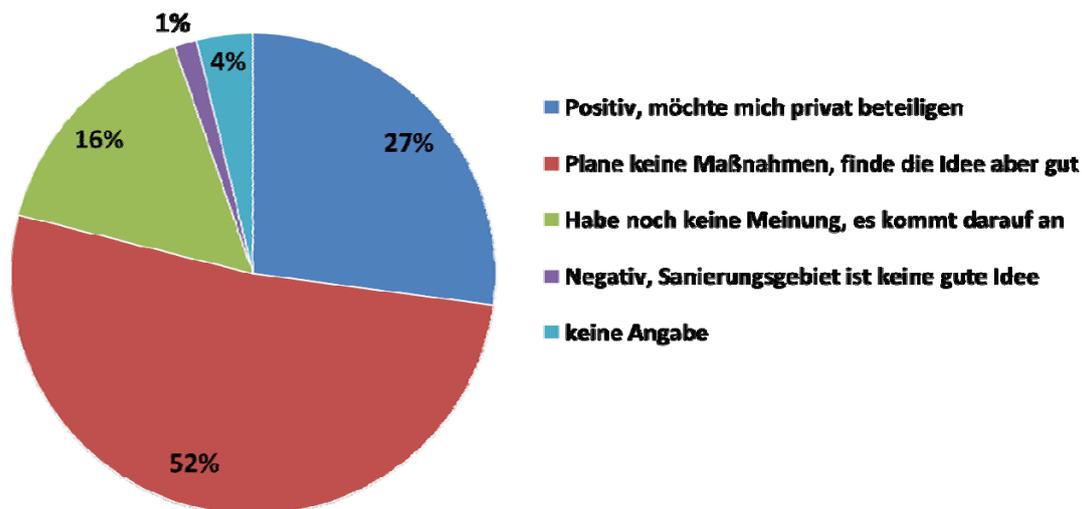


Abb.: Befragungsergebnis hinsichtlich der privaten Mitwirkungsbereitschaft „Wie sind Sie gegenüber der Ortskernsanierung in Bodenheim eingestellt?“

²² Fragebogen im Anhang

11.1 Aktivierende Bürgerbeteiligung

Eine wesentliche Zielsetzung des Gemeinderates der Gemeinde Bodenheim besteht darin, den Planungsprozess zur Entwicklung des Handlungskonzeptes für den Ortskern von Bodenheim transparent zu gestalten und die Erstellung des „Integrierten Entwicklungskonzeptes“ auf eine breite Basis zu stellen. Neben der damit verbundenen Möglichkeit die unmittelbaren Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner angemessen und bedarfsgerecht berücksichtigen zu können, soll damit auch der Anstoß für Eigeninitiativen gegeben werden.

Dazu wurde von Beginn an eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerpartizipation durchgeführt. Zur fundierten Absicherung der im Rahmen der Bestandsaufnahme und –analyse aus planerischer Sicht erhobenen Sachverhalte und Defizite wurde eine breit angelegte schriftliche Befragung²³ der Bewohner im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Befragung fand im Frühjahr 2012 statt. Bei ca. 840 verteilten Bögen lag die Rücklaufquote bei annähernd 20%.

Der Beteiligung der Bürger an der Entwicklung von Ideen und Maßnahmen zum Entwicklungskonzept wurde anlässlich einer Auftaktveranstaltung am 20. Juni im Bürgerhaus Dolles gegeben. Zu diesem Termin wurden bereits erste Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sowie die Ergebnisse aus der Bürgerbefragung vorgestellt und diskutiert sowie das Förderprogramm „Ländliche Zentren – kleinere Städte und Gemeinden“ vorgestellt.

Zur Weiterführung des partizipativen Planungsprozesses wurden deshalb Arbeitsgruppen gebildet, die in den Sommermonaten des Jahres 2012 verschiedene Themenfelder der Ortsentwicklung bearbeiteten.

Zur Vorbereitung der Arbeitsgruppensitzungen wurden die Ergebnisse bereits durchgeführter Untersuchungen (Vorbereitende Untersuchungen, Ergebnisse der Fragebogenaktion) themenbezogenen Handlungsfeldern zugeordnet.

Die Themenfelder des Integrierten Handlungskonzeptes umfassten sämtliche Aspekte, die auf die Entwicklung des Ortskerns von Bodenheim Einfluss nehmen:

- **Wohnen und leben im Ortskern**
- **Ortsgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen**
- **Kultur, Freizeit, Tourismus und öffentliche Einrichtungen**
- **Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung**
- **Erreichbarkeit, Verkehr, Mobilität und Parken**

²³ Fragebogen im Anhang

Nach der Auftakt- und Informationsveranstaltung am 20. Juni 2012 formierten sich zu jedem Handlungsfeld Arbeitsgruppen, die sich sowohl aus interessierten Bürgerinnen und Bürgern, Bewohnern des Ortskerns sowie Gewerbetreibenden zusammensetzten. In einer weiteren Veranstaltung nach der Sommerpause (15. August 2012) wurde die organisatorische Vorgehensweise bei der Bürgerbeteiligung erneut präsentiert und zusätzliche Bürgerinnen und Bürger zur Mitarbeit motiviert.

Im Zeitraum vom 20. August bis 6. September 2012 trafen sich die Arbeitsgruppen zu insgesamt 11 Veranstaltungen.

Die Arbeitsgruppentreffen fanden im Weingewölbe des Bürgerhaus Dolles statt. Die Abschlussveranstaltung mit allen Arbeitsgruppen wurde im großen Saal des Bürgerhauses durchgeführt. Die Moderation der Arbeitsgruppen übernahm Frau Kaiser vom beauftragten Planungsbüros WSW & Partner aus Kaiserslautern.

	Thema	1. Staffel:	2. Staffel:	Gemeinsamer Termin	
		Analyse/ Ziele	Projekte/ Themen	Fertigstellung Maßnahmenliste	Vorstellung und Priorisierung
1	Wohnen und Leben im Ortskern	20. August 2012 18:00 – 19:30 Uhr	27. August 2012 18:00 – 19:30 Uhr	6. September 2012 19:00– 19:30 Uhr 19:30 – 21:00 Uhr	
2	Ortsgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen	20. August 2012 20:00 – 21:30 Uhr	30. August 2012 18:00 – 19:30 Uhr	19:00– 19:30 Uhr	19:30 – 21:00 Uhr
3	Kultur, Freizeit, Tourismus, öffentliche Einrichtungen	21. August 2012 18:00 – 19:30 Uhr	28. August 2012 18:00 – 19:30 Uhr	19:00– 19:30 Uhr	19:30 – 21:00 Uhr
4	Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung	21. August 2012 20:00 – 21:30 Uhr	28. August 2012 20:00 – 21:30 Uhr	19:00– 19:30 Uhr	19:30 – 21:00 Uhr
5	Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken	27. August 2012 20:00 – 21:30 Uhr	30. August 2012 20:00 – 21:30 Uhr	19:00– 19:30 Uhr	19:30 – 21:00 Uhr

Termine der Arbeitsgruppensitzungen
 Quelle: Eigene Darstellung

11.2 Flankierende Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit

Im Vorfeld der Auftaktveranstaltung wurden im gesamten Gemeindegebiet von Bodenheim Plakate aufgehängt auf denen die Bürger zur Einführungsveranstaltung und zur Bürgerbeteiligung eingeladen und zur Mitarbeit an der Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes aufgerufen wurden.

Parallel zur Bürgerbeteiligung wurde durch Presseartikel in der örtlichen Tageszeitung und im Amtsblatt in regelmäßigen Abständen über das Projekt „Ländliches Zentrum Bodenheim“, dessen Verlauf und dessen Inhalte, berichtet.

Zusätzlich wurde auf der Internetseite der Ortsgemeinde eine Mikroseite zum Thema „Ländliches Zentrum Bodenheim“ erstellt und interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zur Information und zum Verfassen von Anregungen geboten.



Abb.: Mikroseite zum Aktiven ländlichen Zentrum Bodenheim
Quelle: Internetseite der Ortsgemeinde Bodenheim

11.3 Arbeit in den Arbeitsgruppen

Nach der Auftakt- und der Einführungsveranstaltung am 20. Juni bzw. 15. August 2012 formierten sich zu jedem Handlungsfeld Arbeitsgruppen, die sich sowohl aus interessierten Bürgerinnen und Bürgern, Bewohnern des Ortskerns sowie Gewerbetreibenden zusammensetzten.

Die fünf Arbeitsgruppen trafen sich in zwei Veranstaltungsblocks. Die ersten Arbeitsgruppentreffen fanden vom 20. bis 21. August statt. In der darauffolgenden Woche trafen sich die AGs zum zweiten Mal (Zeitraum 27. bis 30. August).

Beim ersten AG-Treffen stellten sich die einzelnen Arbeitsgruppenmitglieder, nach einer einführenden Information durch die Moderatorin, der Arbeitsgruppe vor. Danach wurden die Teilnehmer mit Informations- und Arbeitsunterlagen ausgestattet. Diese gaben den Teilnehmern die Möglichkeit, sich auch außerhalb der eigentlichen Arbeitsgruppenveranstaltungen mit der Thematik zu beschäftigen und Ideen in den Planungsprozess einzubringen.

Das Material umfasste:

- Daten zu den Arbeitsgruppensitzungen (Inhalte, Termine)
- Ein Katasterplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Verkleinerung)
- Arbeitsblätter mit Leitfragen zu den Arbeitsgruppensitzungen (zum Ausfüllen bzw. Ergänzen durch die Mitglieder)

In den ersten Sitzungen ging es zunächst darum, die besonderen Stärken und Schwächen in den einzelnen Themenfeldern im Ortskern von Bodenheim zu identifizieren und zu präzisieren. Diese qualitative Bestandsanalyse war Schwerpunkt der offenen, ohne inhaltliche Vorgaben gehaltene Diskussionen der ersten Arbeitskreissitzungen. Darauf aufbauend konnten auch bereits erste Ideen für Verbesserungsvorschläge, Aktionen und / oder bauliche Maßnahmen entwickelt werden. Die zweite Staffel der AG – Sitzungen galt der Formulierung von konkreten Maßnahmen und Handlungsansätzen zur Entwicklung eines „Aktiven ländlichen Zentrums“ für Bodenheim.



Bild: Mitglieder der Arbeitsgruppe 3 im Gewölbekeller des Bürgerhauses



Bild: Arbeitsgruppenmitglieder im Bürgerpark Dolles

Sämtliche Ergebnisse der einzelnen Arbeitsgruppensitzungen wurden protokolliert und in der folgenden Veranstaltung in Papierform verteilt und von der Moderatorin vorgetragen.

Die im Rahmen der Arbeitsgruppensitzungen erarbeiteten Stärken und Schwächen, sowie die entwickelten Ideen und Maßnahmen werden im Folgenden zusammengefasst:

11.3.1 Arbeitsgruppe 1 „Wohnen und Leben im Ortskern“

1. Treffen am 20. August 2012, 18:00 Uhr – 19:30 Uhr
2. Treffen am 27. August 2012, 18:00 Uhr – 19:30 Uhr

Stärken und Schwächen:

Was macht Wohn- und Lebensqualität im Ortskern aus?	Was beeinträchtigt die Wohn- und Lebensqualität im Ortskern?
Gutes soziales Miteinander, gute Nachbarschaften, gesellige und freundliche Menschen	Mängel bzgl. Verkehrssicherheit durch schmale Gehwege und hohes Verkehrsaufkommen im Ortskern
Gute Verkehrsanbindung, gute ÖPNV-Anbindung nach Mainz	Beeinträchtigungen im Ortskern aufgrund von Verkehrslärm (z.B. Gaustraße, Langgasse, Obergasse)
Gute Infrastruktur (Kindergarten, Schule, etc.) und gute Versorgungssituation (Bäcker, Metzger, Poststelle im Ortskern)	Schlechte ÖPNV-Anbindung nach 22 Uhr
Vielzahl von Weingütern	Schlechte Integration der Neubaugebiete in den Gesamtort (z.B. fehlende Busverbindung)
Vielzahl ortsbildprägender und historischer Gebäude (z.B. am Schönbornplatz)	Fehlende Gestaltungssatzung
Entwicklungspotentiale und Nutzungsmöglichkeiten im Innenbereich des alten Rathauses	Kein durchgehender Mittagstisch der Gastronomiebetriebe
Bodenheim „feiert auf allen Plätzen“ (Platzbereich Dolles, Hoffeste, neues und altes Rathaus)	Mangel an Grün- und Freiflächen, fehlende Begrünung von Straßenzügen (z.B. durch Rankgerüste, etc.), Mangel an Sitzmöglichkeiten
Vielzahl von Spielplätzen mit guter Ausstattung	Schlechte Anbindung der Fahrradwege in den Ortskern
Fahrradweg am Deich, Fahrradverleih im Ort	Zunehmende Defizite bei der Infrastruktur
Bodenheimer Esel	Kontakt von Gemeinderat zu Wirtschaftsunternehmen sollte gestärkt werden
Gewerbegebiet	Vision bzw. Leitbild für die zukünftige gemeindliche Entwicklung fehlt

Ideen und Maßnahmenvorschläge

Welche Maßnahmen und Aktionen verbessern die Wohn- und Lebensqualität im Ortskern von Bodenheim?

Maßnahmen zur Erhöhung der Gestaltqualität im Ortskern

Erstellung einer Gestaltungssatzung mit verbindlichen Vorgaben zur Fassadengestaltung, Materialwahl, Farben, Dachaufbauten, Werbeanlagen, etc.

Attraktive Gestaltung des Altortes durch Begrünung (auf öffentlichen und privaten Flächen), Straßensanierung und gestalterische Aufwertung von Platzbereichen, neue Straßenbeleuchtung mit Blumenampeln, Errichtung und Begrünung von Rankgerüsten, Baumpflanzungen am Schönbornplatz, Aufstellen von Sitzbänken

Entwicklung eines Gestaltungskonzeptes für Gemeindestraßen: Umgestaltung der Straßenquerschnitte, barrierefreie Gestaltung bzw. Entwicklung von Mischverkehrsflächen und Rückbau der (zu schmalen) Bürgersteige, Installation von Spielgeräte im Straßenraum z.B. Klangplatten. Sprechrohr,...

Umgestaltung des Geländes der Grundschule

Umgestaltung des Rathausplatzes

Herausbildung einer grünen Achse durch den Ortskern (z.B. ab Bahnhof zu Rathausplatz) und Verwendung regionaler Pflanzen

Gestaltung fußläufiger Verbindungen zum Bahnhof, zum Bürgerhaus Dolles und durch die Kanalgasse

Weiterführung der Bürgerbeteiligung und Bildung eines Sanierungsausschusses (der z.B. bei der Erstellung der Gestaltungssatzung hinzugezogen wird)

Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität

Informations- und Öffentlichkeitsarbeit zur privaten Sanierung und Beratung der Bauherren (Beratung durch Fachmann z.B. Stadtplaner, Sanierungsplaner, Energieberater)

Förderung von Rückbau und Entkernung zur Schaffung innerörtlicher Grün- und Freiflächen sowie Parkplätze

Ansiedlung eines Cafés und eines Restaurants mit gehobener Gastronomie

Neues Konzept für Friesenecker Haus erstellen: Öffentlicher Raum für kleine Gruppen schaffen, ggf. Ansiedlung eines Cafés

Leerstandsmanagement: Leerstandskataster pflegen, Entwicklung von Nutzungsmöglichkeiten für leer stehende Bausubstanz, ggf. Rückbau, Neuordnung und Schaffung von Freiflächen

Erweiterung des Plangebietes => Bahnhof miteinbeziehen und Installation einer Videoüberwachung am Bahnhof (wegen Vandalismus)

Maßnahmen zur Verbesserung des (sozialen) Miteinanders und Marketingmaßnahmen

Initiierung sozialer Hol- und Bringdienste

Kontakt zu ortsansässigen Wirtschaftsunternehmen stärken (Sponsoring,...)

Vermarktung des Wahrzeichens „Bodenheimer Esel“

Verkehrstechnische Maßnahmen

Erhöhung der Verkehrssicherheit und Reduktion des fließenden Verkehrs im Altort bzw. Zugang zu Ortskern für fließenden Verkehr erschweren

Entwicklung eines Parkleitsystem => gezielte Lenkung des Fahrverkehrs

Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen, Erweiterung der Radwegeverbindungen durch den Ortskern (Mainzer Str., Rheinallee,...) und Entwicklung eines Leitsystems für Radfahrer

Erstellung eines Beschilderungskonzeptes, Schilder für Radfahrer und Fußgänger mit konkreten Hinweise auf Highlights in Bodenheim am Ortseingang aufstellen

Einbahnregelungen (z.B. Obergasse, Langgasse, Gaugasse)

Stärkere Kontrollen des ruhenden und des fließenden Verkehrs

11.3.2 Arbeitsgruppe 2 „Ortsgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen“

1. Treffen am 20. August 2012, 20:00 Uhr – 21:30 Uhr
2. Treffen am 30. August 2012, 18:00 Uhr – 19:30 Uhr

Stärken und Schwächen

Durch welche städtebaulichen Strukturen wird der Ortskern von Bodenheim positiv geprägt?	Durch welche städtebaulichen Strukturen wird der Ortskern beeinträchtigt?
Vielzahl ortsbildprägender Gebäude, schöne Gebäudesubstanz	Fehlender Marktplatz und mangelhafte Aufenthaltsqualität am Rathausplatz, Dollesplatz, Schönbornplatz und Platzbereich Kirchstr./ Jahnstr.
Kurze Wege innerhalb des Ortskerns mit Gestaltungs- und Entwicklungspotential	Hohe Dichte im Ortskern, Mangel an Grün- und Freiflächen
Gutes soziales Miteinander und gute Nachbarschaften	Defizite im Beschilderungssystem (Stichwort Schilderwald), fehlendes Beschilderungskonzept
Gute Versorgungssituation, zentrale Lage öffentlicher Einrichtungen im Ortskern	Gestaltungsmängel auf privaten Flächen (zu wenig Blumenkästen, fehlende Fassadenbegrünung, etc.)
Vielzahl schöner Plätze und Bereiche (teilweise mit Gestaltungs- und Entwicklungspotential): Schönbornplatz, Rathausplatz, Dolles-Areal, Kirchvorplatz	Straßen sind nur „Fahrbahnen“ und orientieren sich nicht am Fuß- und Radverkehr
Viele schöne Spielplätze (die sich am Rande des Ortskerns befinden)	Spazierwege enden am Ortsrand, innerörtliche Gassen sind keine attraktiven Spazierweg
Erhöhte Attraktivität der Ortsgemeinde durch die Vielzahl von Straußwirtschaften	
Vielzahl von Spazierwegen und Gassen, die an schönen und ortsbildprägenden Gebäuden vorbeiführen	

Ideen und Maßnahmenvorschläge

Welche Maßnahmen und Aktionen verbessern die Ortsgestalt und das Ambiente in Bodenheim?

Maßnahmen zur Verbesserung der Gestaltung im Ortskern allgemein

Erstellung einer rechtsverbindlichen Gestaltungssatzung (ggf. Studierende mit einbeziehen und Diplomarbeit zum Thema erstellen lassen, Praxisbeispiele/ Städte mit Gestaltungssatzung besichtigen)

Unterstützung und Förderung privater Sanierungsmaßnahmen und Beratung der Bauherren (durch Fachbüro), Bürgerbüro für Sanierungsberatung einrichten

Erneuerung der Beleuchtung bzw. Entwicklung eines Beleuchtungskonzeptes (Beleuchtung auch als Gestaltelement einsetzen)

Privates Engagement zur Begrünung privater Bereiche fördern

Erstellung eines Ausstattungs- und Möblierungskonzept für den öffentlichen Raum (von Fachbüro)

Sponsoring, Patenschaften und ehrenamtliches Engagement zur Pflege und Gestaltung öffentlicher und privater Bereiche stärken

Maßnahmen zur gestalterische Aufwertung des Straßenraumes

Entwicklung eines Konzeptes für Gemeindestraßen (nach der Entlastung durch die Ortsrandstraße): Prüfung der Straßenbeläge, Umgestaltung der Straßenquerschnitte, Begrünung, Entwicklung von Mischverkehrsflächen und Rückbau der (zu schmalen) Bürgersteige

Verbesserung der Gestaltung kleiner Gässchen, z.B. Kanalgasse (neue Beläge, Begrünung, neue Beleuchtung, etc.)

Entwicklung und Gestaltung eines Radweges, der durch den Ortskern führt

Maßnahmen zur Umgestaltung von Platzbereichen

Neugestaltung des Kirchvorplatzes (Schaffung von Sitzgelegenheiten und Begegnungsstätten, stärkere Begrünung, z.B. durch Rankgerüste, Sanierung des Denkmals, etc.) und Erweiterung der Lindenallee bis zur Kapelle

Neugestaltung Rathausplatz u. Schönbornplatz (Kommunikationsflächen, Bodenbeläge, Begrünung)

Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität

Rückbau und Entkernung stark verdichteter Bereiche und Schaffung innerörtlicher Grün- und Freiflächen sowie Parkplätze

Feuerwehr aussiedeln und Café ansiedeln und neuen Marktplatz schaffen

Feuerwehr aussiedeln, Platzbereich neu ordnen und langfristig Freiflächen (für ruhenden Verkehr) schaffen oder Parkhaus/ Tiefgarage errichten

Unterstützung/ Ansiedlung von Kunst und Handwerk im Ortskern bzw. Analysieren wo es innerhalb Bodenheims Künstler gibt und entsprechende Ausstellungen organisieren

Verkehrsreduktion in der Gaustraße durch Ampel, die bei überhöhter Geschwindigkeit auf rot wechselt

Maßnahmen zur Verbesserung der Beschilderung und der Erreichbarkeit

Erstellung eines professionellen Beschilderungs- und Leitsystems, gestalterische Erneuerung von Schildern

Schaffung von Parkplätzen am Reichsritterstift mit entsprechender Ausschilderung zu Einrichtungen im Ortskern (mit Zeit- oder Meterangaben)

Farbliche Ausrichtung der Straßennamen an der Fließrichtung des Rheins (Beispiel Mainz)

11.3.3 Arbeitsgruppe 3 „Kultur, Freizeit, Tourismus und öffentliche Einrichtungen“

1. Treffen am 21. August 2012, 18:00 Uhr – 19:30 Uhr
2. Treffen am 28. August 2012, 18:00 Uhr – 19:30 Uhr

Stärken und Schwächen

Durch welche öffentliche Einrichtungen und touristische Anziehungspunkte wird Bodenheim positiv geprägt und belebt? Welche Veranstaltungen beleben den Ortskern von Bodenheim?	Durch welche Einrichtungen wird Bodenheim negativ beeinflusst? Welche zusätzlichen Veranstaltungen/ Einrichtungen können zur Belebung des Ortskerns beitragen?
Gutes gastronomisches Angebot	Schließung gastronomischer Betriebe in den vergangenen Jahren
Vielzahl guter Winzerbetriebe, guter Wein	Stagnierende Anzahl an Beherbergungsbetrieben (ca. 50 % Auslastung)
Neue Flyer (Gastgeberverzeichnis, etc.)	Fehlende Nachfolge für Familienbetriebe
Vielzahl von Vereinen	Mangel im gastronomischen Angebot in den Nachmittagsstunden => fehlendes Café
Bürgerhaus Dolles (infrastrukturell verbesserungsfähig)	Wenig familienfreundliche Betriebe/ Angebote
Fremdenverkehrsverein	Fehlende Angebote für Senioren
Jugendtreff	Defizite beim Adventsmarkt (zu lang bzw. „zerrissen“, fehlendes privates Engagement, etc.)
Fahrradverleih	Mängel in der Koordination und Organisation des Vereinsringes

Ideen und Maßnahmenvorschläge

Welche Maßnahmen und Aktionen können zur Verbesserung der Qualität von Kultur-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen, sowie Angeboten von öffentlichen Einrichtungen beitragen?

Maßnahmen zur Verbesserung der touristischen Vermarktung

Analyse der touristischen Situation, Erarbeitung neuer tour. Konzepte inkl. Zielgruppendefinition

Neue Angebote in der Nebensaison schaffen und koordinieren (z.B. Weinproben)

Verbesserte und gemeinschaftliche touristische Vermarktung von VG und OG, verbesserte Organisation des Fremdenverkehrs inkl. Touristikbüro, Einrichtung einer dauerhaften Tourismus-AG, die Tourismuspakete schnürt und vermarktet sowie bessere Pflege/ Verbesserung des Internetauftrittes

Beratung und Coaching für Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe durch bestehende Coaching-Angebote (Rheinhessen-Touristik, DLR, Landwirtschaftskammer, HOGA, etc.)

Tourist-Info an Bahnhof verlagern

Shuttleservice an „Spitzenwochenenden“ (z.B. Albansfest) einrichten

Weinprobierstube im Bürgerhaus Dolles einrichten (oder in einer anderen öffentlichen Einrichtung)

Verbesserung der touristischen Beschilderung

Vermarktung des Wahrzeichens „Bodenheimer Esel“ (z.B. Modelleesel im Ort aufstellen)

Bessere Bewerbung der Wohnmobilstellplätze

Maßnahmen zur Verbesserung von Kultur und Freizeit

(Kulturelle) Veranstaltungen im Bürgerhaus Dolles und im Dollespark organisieren, Gestaltung Außenbereich Dolles und Errichtung einer mobilen Bühneneinrichtung für Kulturveranstaltungen

Verlagerung der Feuerwehr und Schaffung neuer Nutzungsmöglichkeiten im Feuerwehrhaus (z.B. Ansiedlung Café, Einrichtung Jugendtreff, Kunstausstellungen, Kulturscheune)

Kunst- und Sportszene in Bodenheim stärken, z.B. Urban Golf anbieten

Reaktivierung Spritzenhaus und/ oder Mothan-Hof (Mainzer Str.): Ansiedlung eines Cafés, Eisdiele oder einer Kunstgalerie

Verbesserte Organisation und Koordination des Verkehrsvereins (z.B. bei Veranstaltungen) und stärkere Integration der ortsansässigen Vereine

Verbesserung der Angebote für Jugendliche, Senioren und junge Familien mit Kindern, z.B. neue Angebote (Boule, Minigolf, Schach, etc.) im Dollespark schaffen, Jugendtreff verbessern, „Kümmerer“ für Seniorenangebote suchen (ggf. AWO Bodenheim)

Maßnahmen zur Verbesserung der Ortsgestalt

Begrünung des Ortskerns durch Rankgerüste und Reben, Engagement zur Begrünung auf Privatflächen fördern, Initiierung von Patenschaften

Erhalt, Ausbau und bessere Pflege bestehender Möblierungselemente im öffentlichen Raum (z.B. Sitzbänke)

Beleuchtung des Türmchens an der Albansmauer

Maßnahmen zur Verbesserung öffentlicher Einrichtungen

Öffentliche behindertengerechte Toilette schaffen (z.B. Bürgerhaus Dolles, altes Rathaus und Bahnhof, ggf. Einrichtung einer Toilette im Zuge der Sanierung Friesenecker Haus)

Schaffung weiterer öffentlicher Räume für Ausstellungen, Seniorentreffs, etc. => z.B. Kulturraum im Keller der Grundschule einrichten

Infrastrukturelle Verbesserung des Bürgerhaus Dolles (bestehende Mängel beseitigen), ggf. Einrichtung eines Heimatmuseums

Schaffung eines Fahrradweges durch des Bodenheimer Ortskern, überregionale Anbindung örtlicher Fuß- und Radwege inkl. Beschilderung

Erweiterung des Sanierungsgebietes => Dollespark und Albansmauer einbeziehen

11.3.4 Arbeitsgruppe 4 „Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“

1. Treffen am 21. August 2012, 20:00 Uhr – 21:30 Uhr
2. Treffen am 28. August 2012, 20:00 Uhr – 21:30 Uhr

Stärken und Schwächen

Durch welche Betriebe und Einrichtungen wird der Ortskern von Bodenheim belebt und attraktiviert?	Wo bestehen Defizite und Mängel? Welche Einrichtungen und Betriebe zur Attraktivierung des Ortskerns fehlen?
Bodenheim hat insgesamt einen hohen Freizeitwert	Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten befinden sich außerhalb des Altortes => Laufkundschaft fehlt
Vielzahl schöner Straußwirtschaften mit gutem Wein und gutem Essen	Lebensmittelgeschäft und Café im Ortskern fehlen
Bodenheim ist eingebunden in eine schöne Landschaft	Defizite im Bereich Barrierefreiheit
St. Albansfest ist Veranstaltungshighlight	Fehlende Hinweisschilder
Nähe zu Rhein, Mainz und Flughafen	Fehlende öffentliche Toilette
Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten	Fehlendes Geschäftszentrum (Läden sind im ganzen Ort verteilt)
Schöner (und sauberer) Ort mit historischer Bausubstanz	Teilweise fehlende Begrünung
Geschäfte haben Kernöffnungszeiten eingeführt	Wochenmarkt fehlt
Gastronomen arbeiten miteinander, nicht gegeneinander	Schlechte Vermarktung der ortsansässigen Gewerbetreibenden
MVG-Mieträder	Fehlende Parkplätze im Ortskern (für Kunden und für Anwohner bzw. Ladenbesitzer)
Geplante Ortsrandstraße wird Altort entlasten	Schlechte Verbindung Ortskern und Gewerbegebiet

Ideen und Maßnahmevorschläge

Wie können für den Kunden die Waren des Handwerks und des Handels verbessert bzw. besser beworben werden?

Maßnahmen zur Stärkung von Gewerbe und Handel

Förderung und Stärkung der Interessengemeinschaft „Netzwerk Bodenheim“, ggf. Einrichtung eines „Investitionsfonds“ der Gewerbetreibende, Verbesserung der Vernetzung der Gewerbebetriebe und gemeinsame Erstellung eines Marketingkonzeptes

Verbesserte Vermarktung der Gewerbetreibende (auch im Internet, z.B. auf Seite der Ortsgemeinde oder auf eigener Seite der Interessengemeinschaft)

Stärkere Unterstützung der Gewerbetreibende durch Verkehrsverein (Kommunikation verbessern, miteinander arbeiten, sich gegenseitig unterstützen)

Stärkung des Kontaktes von Gemeinderat mit Gewerbetreibenden (Möglichkeiten des Sponsoring bzw. Sponsoring-Management, z.B. Werbemöglichkeiten mit Bodenheimer Esel); ggf. Einstellung eines Regional-managers, der Bindeglied zwischen VG, OG und Gewerbebetrieben darstellt

Liste aller Gewerbetreibenden in Willkommensmappe für Neubürger integrieren (ggf. mit kleinem Prospekt)

Maßnahmen zur Verbesserung des ehrenamtlichen Engagements

Aktivierung der „Bürgerhilfe Bodenheim“, Initiierung von Ehrenamtsbörsen, Patenschaften, Hol- und Bring Diensten via Internet, etc.

Ankauf „Werbebus“ der VG (gesponsert durch Gewerbebetriebe), der durch ehrenamtliche Fahrer betrieben wird und im Rufsystem funktioniert

Initiierung eines Vereins zur Förderung von Kunst und Kultur in Bodenheim

Maßnahmen zur Verbesserung der (verkehrlichen) Erreichbarkeiten

Verbesserung des Beschilderungssystems (Entrümpelung, Vereinheitlichung, Systematisierung, Ergänzung, Verbesserung von Qualität u. Aussehen der Schilder, zusätzliche Beschilderungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe schaffen)

Allgemeine Informationstafel mit Hinweisschildern über Gewerbebetriebe aufstellen

Schaffung barrierefreier Erreichbarkeiten im Ortskern (vor allem an wichtigen Verkehrsachsen wie Jahnstr., Kirchbergstr., etc. und an öffentlichen Einrichtungen => Bordsteinabsenkungen, schmale Gehsteige entfernen)

Parkraumbewirtschaftung (z.B. Kurzzeit Parker einrichten)

Maßnahmen zur Verbesserung der Ortsgestalt und der Aufenthaltsqualität

Gestaltung und Nutzung des alten Rathausplatzes als Kommunikationsfläche (nicht nur Parkplatzfläche) und Initiierung eines Wochenmarktes (mit mobilen Café zur Initiierung eines „Marktfrühstücks“, Rahmenprogramm anbieten und ortsansässiger Bäcker, Metzger, etc. mit-einbeziehen)

Auslagerung der Feuerwehr und Ansiedlung eines Cafés

Begrünung und (künstlerische) Gestaltung privater und öffentlicher Flächen im Ortskern

Regelmäßige Geschwindigkeitskontrollen

Entlastung des Ortskern und Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Ortsrandstraße

11.3.5 Arbeitsgruppe 5 „Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken“

1. Treffen am 27. August 2012, 20:00 Uhr – 21:30 Uhr
2. Treffen am 30. August 2012, 20:00 Uhr – 21:30 Uhr

Stärken und Schwächen

Wo sehen Sie die größten Potentiale und Stärken bezüglich Verkehrsführung, Erreichbarkeit und Parksituation in Bodenheim?	Wo sehen Sie besondere Schwachpunkte in der Verkehrsführung, der Erreichbarkeit und der Parksituation in Bodenheim?
Gute ÖPNV-Anbindung (Bahnhof im Ort) und Taktzeiten werden noch verbessert	Keine ÖPNV-Anbindung zwischen 22:00 Uhr und 23:30 Uhr
Gutes Radwegenetz außerhalb des Ortes	Fehlender Radweg zwischen Tankstelle und Bahnhof, fehlender Radweg durch Altort
Optimale verkehrliche Lage	Gefahrenstelle Verkehrskreisel für Radfahrer
Parkplätze am Bürgerhaus Dolles, am Sportgelände und am Bahnhof	Parkplatz am Bürgerhaus Dolles ist zu klein
Neue Parkplätze vor der Apotheke	Zu schmale Gehwege im Ortskern
Kleine Gassen und Wege mit Entwicklungspotential (momentan jedoch noch in schlechtem Zustand)	Zu wenig Parkplätze im Ortskern
Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Ampel am Schulweg	Zu viel fließender Verkehr im Ortskern
Fahrradverleihsystem	Viele Einwohner im Ort besitzen mehrere Pkws, die auf der Straße und nicht auf dem eigenen Grundstück parken (Tendenz steigend)
	Parkende Pkws behindern fließenden Verkehr (z.B. Rettungswagen) und beeinträchtigen Ortsbild

Ideen und Maßnahmvorschläge

Mit welchen Aktionen und Maßnahmen lassen sich Verbesserungen insbesondere hinsichtlich der Mobilität, der (barrierefreien) Erreichbarkeit und der Parksituation erreichen?

Maßnahmen zur Verbesserung des ruhenden Verkehrs

Bestandsanalyse: Wie viele neue Parkplätze müssen geschaffen werden?

Einrichtung eines Parkleitsystems, intelligente Parkraumbewirtschaftung, Anwohnerparken und gebührenpflichtiges Parken einführen, neue Systeme einführen (z.B. Hol- und Bringdienste, Shuttleservice, etc.)

Am Rande des Ortskern einen neuen Parkplatz anlegen (z.B. am Reichsritterstift) und diesen über schönen Spazierweg an Ortskern anbinden,

Verlagerung der Parkplätze der VG-Mitarbeiter von Dollesplatz auf Reichsritterstift

Errichtung Tiefgarage oder Parkhaus am Dollesplatz mit begrüntem Dach schaffen und zusätzlich Parkverbot im Ortskern für Besucher einführen

Alternativ: Errichtung Parkdeck am Reichsritterstift oder auf REWE-Gelände

Förderung des Rückbaus leer stehender und sanierungsbedürftiger Gebäude zur Schaffung zusätzlicher Flächen für den ruhenden Verkehr

Stellplätze auf privaten (leerstehenden) Grundstücken anmieten z.B. Schaffung eines Parkplatzes auf Grundstücksanwesen der Familie Moltan inkl. Nachbargrundstück in der Mainzer Str. (unter Erhalt der Gebäude)

Direkte Ansprache von Pkw-Besitzern, die auf Straße anstatt auf eigenem Grundstück parken (Umdenkprozess anstoßen, Informationsarbeit betreiben)

Bessere Anordnung der Parkbuchten in der Hellmerich- und der Gaustraße

„Doppelte Nutzung“ von Parkplätzen => z.B. außerhalb der Geschäftszeiten bei Volksbank parken

Bestehende Parkplätze der Straußwirtschaften besser ausschildern

Anwohnerparken einführen (ggf. mit erhöhten Preisen für 2.tes Auto)

Hof der Grundschule als Parkplatz nutzen?

Maßnahmen im Bereich des fließenden Verkehrs

Innerörtlichen Schwerlastverkehr aus Ortskern bringen (in Verbindung mit Ortsrandstraße) und Abbremsen des fließenden Verkehrs zur Erhöhung der Sicherheit im Ortskern => Entsiegelungen und Baumpflanzungen, Ergänzung durch Aufpflasterungen und Straßenverengungen

Neugestaltung der innerörtlichen Straßen zur Attraktivierung des Ortskern (Mischverkehrsflä-

chen, Rückbau von Gehwegen, Begrünung) und Schaffung neuer Parkplätze

Begrünungskonzept für Straßenzüge erstellen (z.B. in Zusammenarbeit mit der FH) und exemplarische Entwicklung eines Straßenzuges („Musterstraße“)

Abbremsen des fließenden Verkehrs durch innerörtliche Ampel, die bei überhöhter Geschwindigkeit auf rot schaltet

**Tempo-30 auf Gemeindestraßen einführen,
Einrichtung von Verkehrsberuhigungszonen mit Parkplatzmarkierungen**

Erstellung eines umfassenden Verkehrskonzeptes für ruhenden und fließenden Verkehr (parallel zur Planung/ Umsetzung der Ortsrandstraße) => Ganzheitliches Konzept, das von einem Fachbüro erstellt wird und die vorgeschlagenen Maßnahmen prüft und miteinander kombiniert

Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV und der Radwege

Attraktive ÖPNV-Anbindung ausbauen, fördern und besser bewerben

Stadtbuslinie Hechtsheim-Laubenheim sowie ÖPNV-Anbindung innerhalb der VG verbessern

Touristen mit alternativen Verkehrsmitteln in Ortskern „locken“ (z.B. Shuttleservice, Fahrrad, Carsharing-Modelle, etc.)

In Verbindung mit Ortsrandstraße: Schaffung von Radwegen an Hauptachsen (nach Laubenheim, Nackenheim, Gau-Bischofsheim)

Weitere verkehrstechnische Maßnahmen

Stärkere Verkehrskontrollen (ruhender und fließender Verkehr)

„Verkehrsentrümpelung“ => Reduktion des Schilderwaldes

Installation von Verkehrsspiegeln an Gefahrenstellen

Auslagerung der Feuerwehr (Rettungswagen kann nur schwer durch Ortskern)

11.4 Abschlussveranstaltung

Die (vorläufige) Abschlussveranstaltung der Bürgerbeteiligung fand am 6. September 2012 im Bürgerhaus Dolles statt. In dieser „dritten AG-Runde“ wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen und Handlungsansätze zum Teil nochmals präzisiert. Ein weiterer Schwerpunkt dieser Veranstaltung lag in der Formulierung von Prioritäten hinsichtlich der Bedeutung einzelner Maßnahmen für die Entwicklung des Ortskerns aus Sicht der jeweiligen Arbeitsgruppe.



Bild: Arbeitsgruppen bei der Abschlussveranstaltung im Rahmen der Vorbereitungs- und Konzeptphase im Bürgerhaus Dolles

Dazu galt es, dass sich zunächst die fünf Arbeitsgruppen intern auf die Priorität der jeweils vorgeschlagenen Maßnahmen verständigen. In einem zweiten Schritt stellten jeweils die Sprecherinnen / Sprecher die Arbeitsergebnisse der AGs vor.



Bild: Präsentation der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen

Zum Abschluss erfolgte eine Gesamtgewichtung der in allen Arbeitsgruppen entwickelten Handlungsansätze und Maßnahmen unter Beteiligung und Diskussion aller AG Mitglieder und weiterer anwesender interessierter Mitbürger. Hierzu wurde ein sogenannter „Wandelgang“ eingerichtet (Bewertung der gesammelten Maßnahmen bzw. Projekte durch alle Beteiligten). Jede Person erhielt 15 Klebepunkte, die es zu verteilen galt. Pro Themengebiet durften mindestens zwei und maximal vier Maßnahmen bewertet werden. Hierdurch wurde sichergestellt, dass die Mitglieder nicht nur die Maßnahmen ihrer eigenen Arbeitsgruppe mit Prioritätspunkten versehen.

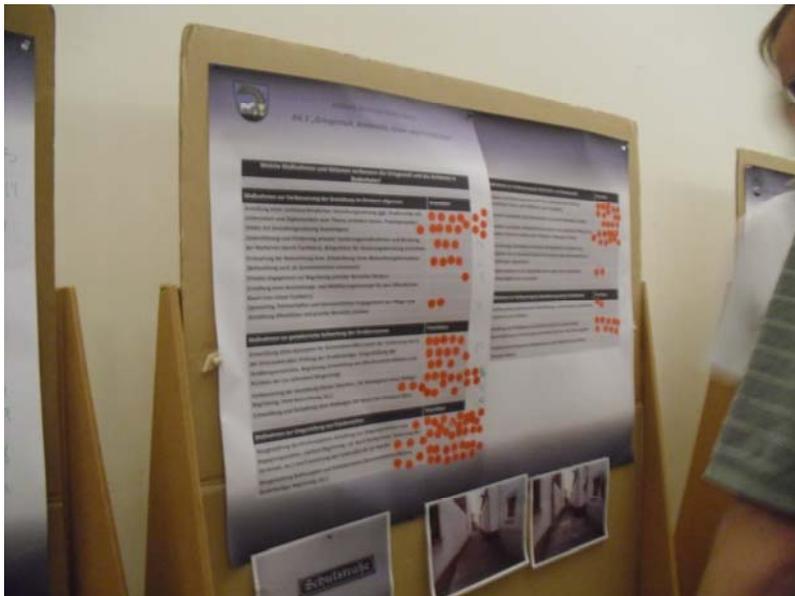


Bild: Verteilung von Prioritätspunkten

Das Ergebnis bildete ein umfassender „Maßnahmenpool“ mit Ideen zur Entwicklung des ländlichen Zentrums in Bodenheim. Durch die Projektpriorisierung konnten eindeutige Schwerpunkte für die Weiterentwicklung der Ortsgemeinde aus Bürgersicht ermittelt werden.

An erster Stelle der priorisierten Maßnahmen aus Bürgersicht steht die Entwicklung eines Gestaltungskonzeptes für Gemeindestraßen in Kombination mit der Umsetzung der geplanten Ortsrandstraße, durch die der Ortskern entlastet werden soll.

Die Förderung von Rückbau und Entkernung stark verdichteter Bereiche zur Schaffung innerörtlicher Grün- und Freiflächen sowie Parkplätze wird ebenfalls als wesentlicher Schritt zur nachhaltigen Entwicklung des Bodenheimer Ortskerns betrachtet.

Als weitere wesentliche Maßnahme nennen die Bürger(innen) die Gestaltung und Nutzung des alten Rathausplatzes als Kommunikationsfläche.

Die Arbeitsgruppensprecher präsentierten die erarbeiteten Maßnahmen am 25. September 2012 in der öffentlichen Sitzung des Bodenheimer Bauausschusses. Die umfassende Maßnahmenliste bildete die Grundlage für die Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes.

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

Die Prioritäten aus Bürgersicht:

- 1. Entwicklung eines Gestaltungskonzeptes für Gemeindestraßen**
- 2. Innerörtlichen Schwerlastverkehr aus Ortskern bringen, Abbremsen des fließenden Verkehrs (i.V.m. Südumfahrung Bodenheim)**
- 3. Förderung von Rückbau und Entkernung stark verdichteter Bereiche**
- 4. Gestaltung und Nutzung des alten Rathausplatzes als Kommunikationsfläche und Wochenmarkt**
- 5. Erstellung einer Gestaltungssatzung**
- 6. Einrichtung eines Parkleitsystems, intelligente Parkraumbewirtschaftung**
- 7. Verlagerung der Feuerwehr und Schaffung neuer Nutzungsmöglichkeiten im Feuerwehrhaus**
- 8. Attraktive Gestaltung der Fußwege („grüne Achse“) im Altort durch Begrünung, Aufstellen von Sitzbänken**
- 9. Neugestaltung des Kirchvorplatzes und Erweiterung der Lindenallee bis zur Kapelle**
- 10. Allgemeine Begrünung im Ortskern**

12 VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Nach Aufnahme in das Förderprogramm hat die Gemeinde Bodenheim zur Vorbereitung der städtebaulichen Sanierung die dazu erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Die Vorbereitenden Untersuchungen dienten vor allem der Beschaffung der notwendigen Beurteilungsunterlagen bezüglich der substanziellen und funktionalen Verhältnisse und Missstände sowie der Notwendigkeit von Verbesserungsmaßnahmen, der Ermittlung der allgemeinen Ziele und der Durchführbarkeit der Sanierung (§ 141 BauGB).

Dabei hat sich die Lindenallee als wesentliche Fuß- und Radwegverbindung von den Neubaugebieten im südöstlichen Teil der Gemeinde zum Ortszentrum mit den bedeutenden Einrichtungen wie Kindergärten, Grundschule, Gemeindebücherei, Friedhof, Verwaltung, etc. herauskristallisiert, sowie die Tatsache, dass diese wichtige Wegeverbindung aufgrund ihres schlechten Zustandes ihre Funktion nicht erfüllen kann. Die Lindenallee soll daher in das Sanierungsgebiet einbezogen werden.

Aufgrund der erhobenen Defizite innergebietlicher öffentlicher Grün- und Freiflächen bzw. einer sinnvollen fußläufigen Anbindung des Parkplatzes am Reichsritterstift zum Bürgerpark („Dollespark“) und zur Verbandsgemeindeverwaltung / Bürgerhaus lag es auch nahe, die Abgrenzung im nordwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes so zu erweitern, dass der „Dollespark“ in das geplante Fördergebiet einbezogen wurde.

Der nördliche Teil der Ölmühlstraße im Norden des Untersuchungsgebietes gelegen, erweist sich hinsichtlich seiner baulichen Struktur in Gestaltung und Bauzustand als vergleichbar mit der gegenüberliegenden Straßenseite. Aus diesem Grund sollte dieser Teil ebenfalls in das geplante Fördergebiet einbezogen werden.

Südlich der Rheinstraße befindet sich zwischen der Schillerstraße und der Kapellenstraße eine ca. 0,5 ha große, derzeit ungenutzte Brachfläche (ehem. Teil des „Liebrecht'schen Anwesens“). Für diesen Bereich im unmittelbaren Anschluss an die gründerzeitliche und ortsbildprägenden Struktur des südlichen Ortskerns besteht grundlegender Neuordnungsbedarf.

Diese Neuordnung soll im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erfolgen, weshalb das Areal nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen wird.

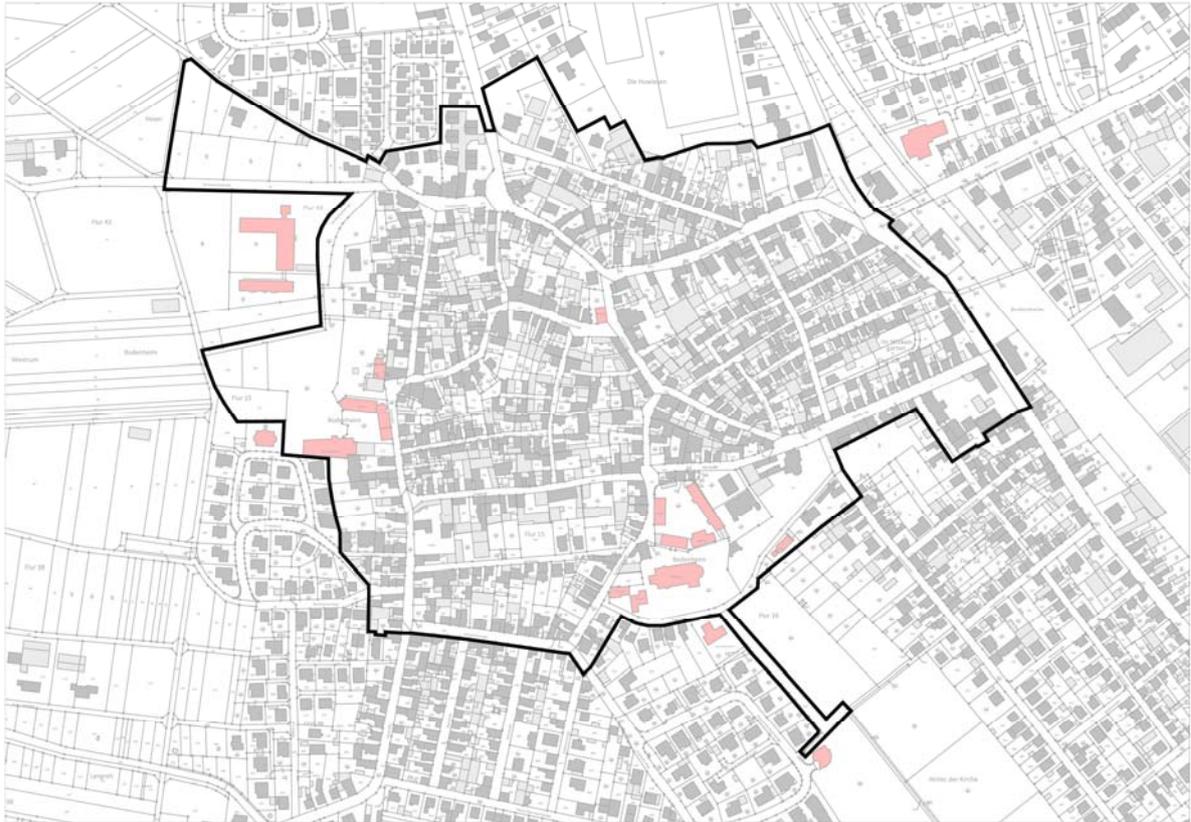


Abb.: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Fläche ca. 28 ha)

13 AUSWIRKUNGEN UND DARSTELLUNG GGF. NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN FÜR DIE VON DER SANIERUNG BETROFFENEN

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

Im Rahmen der geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist nach derzeitigem Planungsstand nicht mit objektiv negativen Auswirkungen für die von der Planung Betroffenen zu rechnen. Insbesondere sind keine Maßnahmen erforderlich oder vorgesehen, die Verlagerungen von Betrieben oder den Umzug von Bewohnern notwendig machen. Auch ist nach der Durchführung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen nicht mit Verdrängungseffekten für eingeseessene Bevölkerungsgruppen zu rechnen.

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

So ergäben sich für die Wohnungs- und Geschäftseigentümer innerhalb des Sanierungsgebietes interessante direkte oder indirekte Fördermöglichkeiten (z.B. durch erhöhte steuerliche Abschreibung). Hierzu liegen im Bereich privater Sanierungsmaßnahmen bereits Anfragen vor.

Zusätzlich ist zu beachten, dass Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum i.d.R. durch Anliegerbeiträge finanziert werden. Während dabei aus Kostengründen kaum nennenswerter Gestaltungsspielraum besteht, die Anlieger aber dennoch belastet würden, kann das Bund – Länder – Programm „Ländliche Zentren – Kleinere Städte und Gemeinden“ der Gemeinde Bodenheim größere Gestaltungsspielräume eröffnen, die insgesamt eine größere funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes im Ortskern von Bodenheim mit sich bringen würden.

14 WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Mit der geplanten Sanierung des zentralen Altortbereiches der Gemeinde Bodenheim werden folgende Ziele verfolgt.

Sicherung und Entwicklung der ortstypischen kleinteiligen Mischung aus Wohnen, Dienstleistung und dörflichem Einzelhandel. Dazu sollen die Voraussetzungen dahingehend geschaffen werden, dass in den derzeit stark verdichteten Quartieren behutsame Entkernungen zu Gunsten der privaten Freiflächensituation und der Möglichkeit der Unterbringung der privaten PKW auf den Grundstücken geschaffen werden kann.

Zur Verbesserung der Entwicklungsvoraussetzungen im Bereich des dörflichen Dienstleistungs- und Einzelhandels sind im öffentlichen Straßenraum möglichst standortnah geeignete Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Im Bereich der Mainzer Straße / Jahnstraße ist gemeindlicher Grunderwerb für öffentliche Parkierungs- und Erschließungsflächen und evtl. die Errichtung bzw. Umnutzung von Baulichkeiten für gemeindliche oder Vereinszwecke vorgesehen.

Das überwiegend vorhandene innerörtliche Fußwegenetz soll funktional und gestalterisch verbessert werden. In Teilbereichen ist in geringem Umfang ggf. gemeindlicher Grunderwerb zur Schließung von Verbindungslücken erforderlich.

Im Privatbereich ist fallweise der Abbruch nicht mehr sinnvoll nutzbarer Substanz zu Gunsten der Anlage privater Freiflächen oder einer Neubebauung vorgesehen. Insbesondere zur Erhaltung und Entwicklung der besonderen gestalterischen Qualität des Bodenheimer Ortsbildes wird auf die Modernisierung und Instandsetzung privater Anwesen im Ortskern unter Beachtung besonderer Gestaltungsanforderungen hoher Wert gelegt.

Da beabsichtigt ist, dass durch die Gemeinde Bodenheim größere private Grundstücksflächen im Ortskern erworben werden und nach derzeitiger Einschätzung Preisspekulation nicht ausgeschlossen werden kann, bzw. ein Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Wert vielleicht nicht möglich ist, erscheint die Wahl des umfassenden Sanierungsverfahrens geboten.

15 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Aus den Vorbereitenden Untersuchungen wurden unterschiedliche städtebauliche Defizite aber vor allem auch Entwicklungschancen für den Ortskernbereich von Bodenheim hinsichtlich seiner Funktion als „ländliches Zentrum“ deutlich.

Dabei formulieren sich die Anforderungen an den Ortskernbereich, zum einen aus den unmittelbar örtlichen Funktionen (Wohnen, Gemeinderathaus, Grundschule, dörfliche Nahversorgung, ...) und zum anderen aus der Bedeutung, die der Ortskern von Bodenheim in seiner Funktion als ländliches Zentrum u. a. mit dem Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung, aber auch Einrichtungen der Volkshochschule, Bücherei, der Feuerwehr und verschiedenen Dienstleistungsangeboten für den Nahbereich übernimmt.

Der auf den vorbereitenden Untersuchungen und Ergebnissen der überörtlich abgestimmten Entwicklungsstrategie aufbauende städtebauliche Rahmenplan stellt eine Übersicht dar, wie in unterschiedlichen Zeiträumen, Maßstabsebenen und Planungsinstrumentarien zu verschiedenen Themenfeldern der Stadtentwicklung kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungen initiiert und umgesetzt werden sollen.

Der städtebauliche Rahmenplan ist damit ein informelles Instrument zur Konkretisierung von Entwicklungsabsichten für den Ortskern von Bodenheim.

Die Abgrenzung des Gebietes der Rahmenplanung folgt dem Vorschlag zur Abgrenzung des festzusetzenden Sanierungsgebietes, welches sich aus den Erkenntnissen aus den Vorbereitenden Untersuchungen ableitet.

Die nachfolgend dargestellte Maßnahmenliste ist Grundlage für die Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes / Rahmenplanes.

Der Rahmenplan bildet damit die Grundlage für die städtebauliche Sanierung und Entwicklung des Bodenheimer Ortskerns.

15.1 Erste Ziele und Maßnahmen

Die nachfolgend dargestellte Übersicht ist Grundlage für die Erstellung des städtebaulichen Rahmenplanes und des Integrierten Entwicklungskonzeptes²⁴.

15.1.1 Steuerung der Nutzungsentwicklungen im Ortskern von Bodenheim

Der Ortskernbereich von Bodenheim zeichnet sich grundsätzlich traditionell durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Kleingewerbe, Dienstleistung, Gastronomie und kleinteiligem (Lebensmittel) Einzelhandel wie Bäcker, Metzger, etc. aus. Bei näherer Betrachtung

²⁴ Vgl. Pläne zu den einzelnen Handlungsfeldern im Anhang

lassen sich jedoch Schwerpunktbereiche ausmachen. So konzentrieren sich Einrichtungen des gastronomischen und Übernachtungsangebotes überwiegend im Verlauf der Langgasse und der Rheinstraße, während sich der kleinteilige dörfliche Einzelhandel überwiegend in der Achse Mainzer Straße, Rathausstraße, Zwerchgasse erstreckt. In der Hauptsache dominiert jedoch die Wohnfunktion.

Zur nachhaltigen Entwicklung dieser für das Ortszentrum wichtigen Nutzungsmischung gilt es die vorhandenen Strukturen hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten möglichst optimal planungsrechtlich zu steuern. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die Verteilung der o.a. Nutzungen dahingehend geregelt werden, dass z. B. publikumsintensivere und Fahrverkehr erzeugende Nutzungen wie Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe vorrangig im Südteil des Ortskerns verbleiben, da hier sowohl die öffentlichen Verkehrsflächen als auch die Möglichkeiten zur Unterbringung parkender Besucher PKW deutlich größer sind, als im wesentlich enger verdichteten mittleren und nördlichen Ortskern.

Traditionell kleinere dörfliche Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, die aufgrund ihres Angebotes nicht zwingend mit einer hohen Zahl an PKW angefahren werden müssen, sollen dagegen im nördlichen Teil, wo entsprechende Strukturen bereits vorhanden sind und dort wesentlich zum dörflichen Zentrumscharakter beitragen, erhalten und entwickelt werden.

Die Qualität der Wohnfunktion soll insbesondere durch eine Steuerung der zulässigen baulichen Dichte und eine Vermeidung störender „Gemengelagen“ weiter entwickelt werden. Daneben dient der Bebauungsplan ergänzend zur geplanten Gestaltungsfibel / -satzung der Sicherung des Ortsbildes v.a. in Bezug auf die Erhaltung der durch die Bebauung geprägten geschlossenen Straßenräume, die durch die Festsetzung von Baulinien auch bei Abriß- und Neubauvorhaben die traditionelle Gebäudestellung sicherstellen kann.

Zur Verbesserung der innerörtlichen Parkplatzsituation sind punktuell Grundstücksneuordnungen vorgesehen.

15.1.2 Umfeldverbesserung der kath. Kirche St. Alban mit Bücherei und der Lindenallee

Das Umfeld der kath. Kirche St. Alban soll insbesondere im Bereich zwischen dem Kirchengebäude und der Bücherei der Gemeinde gestaltet und funktional aufgewertet werden. In unmittelbarem Zusammenhang damit steht die Lindenallee als bedeutendste Fußwegebeziehung zwischen den südöstlichen Neubaugebieten und den zentralen Einrichtungen des Ortskerns (u.a. Grundschule, Kindergärten, Kirchen, Bücherei, Verwaltung, etc.).

Derzeit ist der Bereich des Kirchemfeldes geprägt durch „Trampelpfade“, die entsprechend den direkten Wegebeziehungen zur Treppe (Kirchbergstraße), zum Eingang der Bücherei und in südöstliche Richtung (Friedhof, Pfarramt, Neubaugebiete) entstanden sind. Da diese Pfade nicht den ursprünglich angelegten Wegen folgen, sondern über ehemalige

Grün- bzw. Rasenflächen verlaufen, hat sich eine sowohl optisch als auch funktional unbefriedigende Situation ergeben. Neben der nur noch eingeschränkten Nutzbarkeit der Wege v.a. für ältere Menschen bietet der Bereich keinerlei Aufenthaltsqualitäten. Gerade im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde die Bedeutung der Fläche zwischen Kirche und Bücherei aber nicht nur als wichtiger Durchgangsraum zwischen den südöstlichen Neubaugebieten und dem Ortskern sondern auch als Aufenthalts- und Kommunikationsraumraum hoch bewertet.

Es handelt sich um eine gemeinsame Maßnahme mit der kath. Kirchengemeinde St. Alban, ein dauerhaftes öffentliches Nutzungsrecht des Kirchenvorplatzes zugunsten der Gemeinde Bodenheim wird gesichert. Darüber hinaus soll die Eingangssituation der öffentlichen Bücherei St. Alban, die in einem Gebäude der Grundschule untergebracht ist (Eigentümerin: Verbandsgemeinde Bodenheim) sowohl gestalterisch als auch funktional in die Baumaßnahme einbezogen werden. Hierbei ist insbesondere die Herstellung einer barrierefreien Zugangsmöglichkeit zur Bücherei zu erwähnen.

Zur Förderung des besonderen gestalterischen Potentials (vgl. „Gestaltungssatzung“) sollen auch die Voraussetzungen geschaffen werden, die Kirche als orts- und landschaftsbildprägendes Merkzeichen lichttechnisch in Szene zu setzen.

Im Zuge der Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde zur öffentlich zugänglichen Bücherei und zum für öffentliche Veranstaltungen nutzbaren Kirchenvorplatz ist auch die Treppenanlage zur Kirchbergstraße zu sanieren. Dazu ist insbesondere die Oberflächenentwässerung der Treppenanlage und des darüber gelegenen Kirchem Umfeldes von Grund auf zu ertüchtigen. Die Maßnahmen zur Sicherstellung der Oberflächenwasserableitung erfordern Eingriffe in die randlich der Treppenanlage befindliche Grünfläche, die im Zuge dieser Maßnahme neu angelegt werden soll.

Eine besondere Dringlichkeit dieser Maßnahme in Verbindung mit der Sanierung des Belages der Lindenallee ergibt sich aus der insbesondere für ältere Menschen schwierig und unsicher zu benutzenden Wege- und Treppenbereiche vor allem im Winterhalbjahr (Vereisung).

Die geplante Maßnahme wurde bereits mit der Eigentümerin der Fläche (kath. Kirchengemeinde St. Alban) sowie der Verbandsgemeinde Bodenheim bzgl. der Herstellung eines barrierefreien Zugangs zur Bücherei abgestimmt.

Zentrales Anliegen der Gestaltung des Kirchem Umfeldes ist neben der funktionalen Verbesserung der Entwässerung, die Wegebeziehungen so auszugestalten, dass diese als solche genutzt werden können und die randlichen Flächen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität insbesondere im Bereich zwischen dem seitlichen Kircheneingang und dem Zugang zur Bücherei platzartig auch mit Sitzmöglichkeiten gestaltet werden können.

Der barrierefreie Zugang zur Gemeindebücherei soll über eine gepflasterte Rampenanlage, die vor der linken Fassadenseite angelegt und in die Gesamtgestaltung einbezogen wird, erfolgen.

Die Lindenallee stellt die wesentlichste Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den südlich des Ortszentrums gelegenen Siedlungserweiterungen, Neubaugebiet: „Kapelle“ (mit ca. 230 Wohneinheiten) und dem kurz vor der Realisierung stehenden Neubaugebiet „Leidhecke“ (mit ca. 150 Wohneinheiten) und dem Ortskern dar. Sie ist insbesondere für die hohe Zahl von Kindern, die die Grundschule besuchen, von besonderer Bedeutung.

Die Lindenallee ist zudem die direkte Verbindung von den beiden Kirchen (kath. und evang.) zur Trauerhalle. Diesem Umstand kommt vor allem im Zusammenhang mit regelmäßig stattfindenden Trauerfeierlichkeiten bei der kombinierten Nutzung von Kirche und Trauerhalle eine zentrale Bedeutung zu. Hinzu kommt, dass die „Lindenallee“ auf Grund Ihrer einzigartigen Schönheit als Allee-Ensemble einen würdigen Rahmen beim Trauergang von der Kirche zur Trauerhalle und zum Friedhof darstellt.

Nach Aufnahme in das Förderprogramm „Ländliche Zentren – kleinere Städte und Gemeinden“ haben die umfangreichen Vorbereitenden Untersuchungen und vor allem die intensive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Sinne eines partizipativen Planungsprozesses nicht nur die besondere Bedeutung der Lindenallee als Hauptverbindung zum Ortskern von Bodenheim als ländliches Zentrum bestätigt, sondern auch deren wesentliche funktionale Misstände verdeutlicht.

Diese liegen zum einen in der schlecht funktionierenden Oberflächenentwässerung insbesondere bei Schlechtwetter. Die vorhandene Wegeoberfläche weicht auf und ist nicht nur für ältere Menschen mit Rollatoren sondern auch für Personen mit Kinderwagen kaum zu begehen. Im Winter ergeben sich bei Frost Gefahrenstellen durch gefrorene Furchen (u. a. durch Radspuren von Fahrrädern) und Glätte infolge von Eis und Schnee. Der erforderliche Winterdienst kann aufgrund des ungebundenen Oberflächenbelags keine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleisten.

Da derzeit keinerlei Beleuchtung in der Lindenallee vorhanden ist, wird diese kurze und prinzipiell attraktive Fußwegeverbindung gerade von den zahlreichen Schulkindern der südlich gelegenen Neubaugebiete gemieden. Alternative Wegeführungen durch angrenzende Wohnstraßen bedeuten deutliche Umwege und stoßen daher nicht auf Akzeptanz. Gerade in der dunkleren Jahreszeit führt die bestehende Situation deshalb dazu, dass Schulkinder vermehrt mit dem Auto zur Schule gebracht werden, was die prekäre Verkehrssituation im Ortskern gerade im Bereich der Schule zusätzlich verschärft²⁵.

²⁵ Vgl. „Spilleitplanung Bodenheim“, erstellt durch: Dirk Schelhorn - Landschaftsarchitekt, Frankfurt 2002, Lageplan: S. 19 in diesem Bericht

Der Ortsgemeinderat hatte sich daher mit einem Einwohnerantrag vom 6.2.2012 („Die Lindenallee soll einen neuen Bodenbelag und eine Beleuchtung erhalten“) gemäß Gemeindeordnung zu befassen. Am 7.5.2012 wurde über diesen Antrag beraten. In der gleichen Ratssitzung wurde daraufhin der Beschluss gefasst, zunächst die grundsätzlichen Möglichkeiten, insbesondere die Verbesserung der Befestigung und der Ausleuchtung zu prüfen. Im Rahmen des Förderprogramms "Ländliche Zentren -kleinere Städte und Gemeinden" sieht der Gemeinderat die Voraussetzungen gegeben, die Verbesserung der beschriebenen Situation in Angriff nehmen zu können.

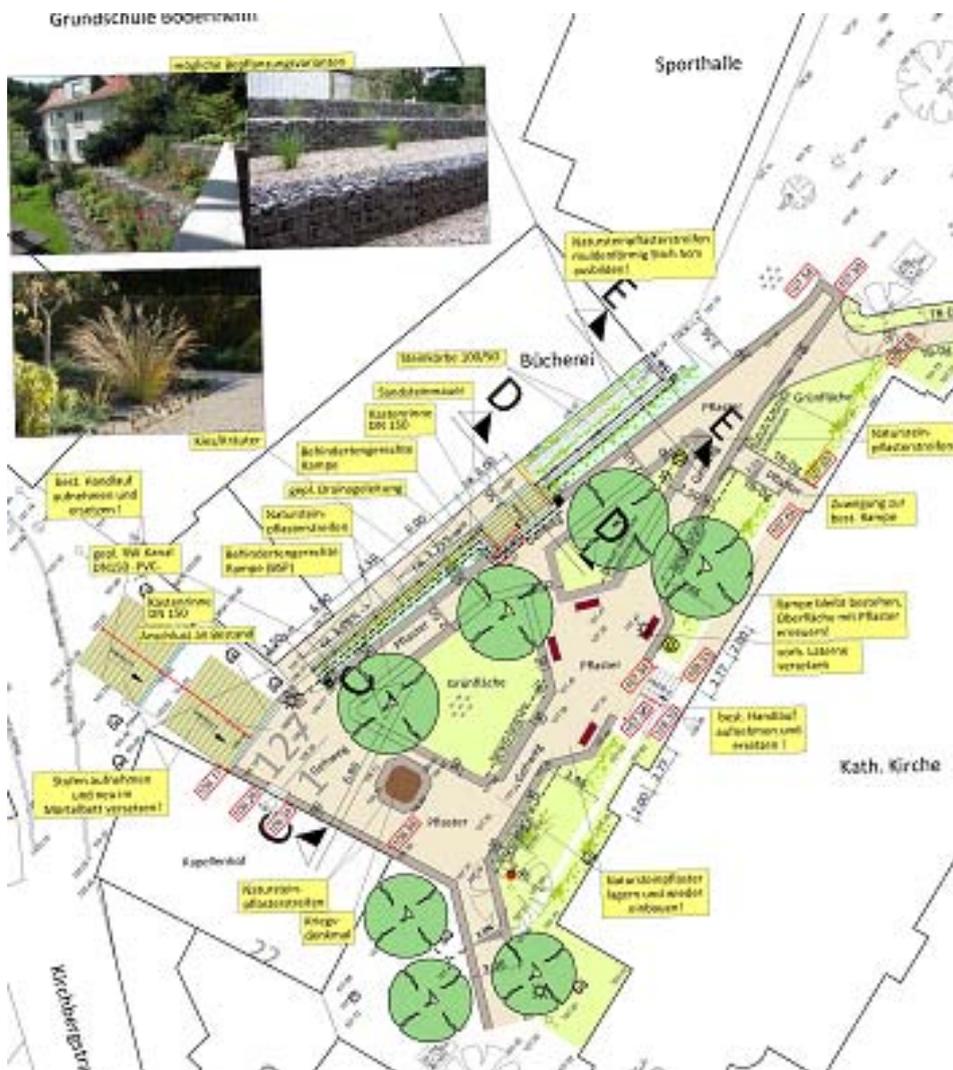


Abb.: Lageplanausschnitt (Vorentwurf) zur Gestaltung des nördlichen Kirchengeländes St. Alban mit barrierefreiem Zugang zur Bücherei

15.1.3 Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes: Gestaltungsfibel / Gestaltungssatzung

Zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung des historischen Ortsbildes auch im Hinblick auf die Funktion als Fremdenverkehrsgemeinde und als Basis der besonderen dörflichen

Identität sollen zunächst die für die einzelnen Bereiche des Ortskerns typischen Gestaltungsmerkmale der Bebauung herausgearbeitet werden. Darauf aufbauend ist vorgesehen, gestalterische Empfehlungen zu formulieren, die bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, aber auch bei Um- und Neubauvorhaben im historischen Ortskern beachtet werden sollen.

Diese haben zunächst Empfehlungscharakter im Sinne einer Gestaltungsfibel. In einem darauf aufbauenden Schritt soll mit den gemeindlichen Gremien beraten werden, ob und für welche räumlichen und inhaltlichen Bereiche verbindliche (Mindest)Vorgaben im Sinne einer Gestaltungssatzung formuliert werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Empfehlungen der Gestaltungsfibel bei der Beurteilung von Fördertatbeständen bei privaten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Ortskern heranzuziehen (Modernisierungsrichtlinie).

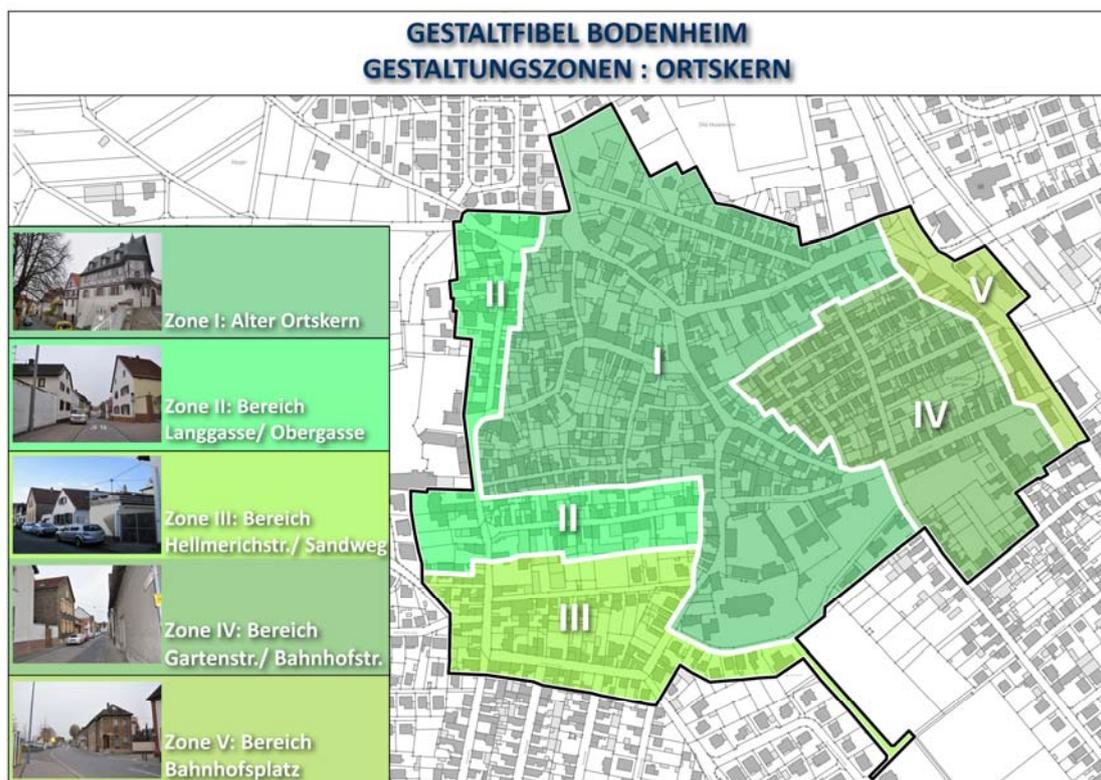


Abb.: Übersichtslageplan zur geplanten Gestaltungsfibel / -satzung

15.1.4 Entwicklung eines Gestaltungskonzeptes für Gemeindestraßen

Die Straßen und Gassen innerhalb des Bodenheimer Ortskerns sind aus der historischen Entwicklung heraus überwiegend relativ eng und schmal. Gleichzeitig haben sich jedoch die Anforderungen an den Straßenraum aufgrund größerer (insbesondere auch landwirt-

schaftlicher Fahrzeuge), des allgemein gestiegenen Verkehrsaufkommens und der gestiegenen Bedeutung des Ortskerns als Wohnstandort deutlich erhöht.

Im Vorfeld anstehender Straßen- und Versorgungsinfrastrukturerneuerungen im Ortskern soll ein Gestaltungskonzept entwickelt werden, das die Straßen und Gassen im Ortskern ganzheitlich über ihre Erschließungsfunktion hinaus betrachtet. Dabei soll deren Bedeutung als Aufenthalts- und Erlebnisraum auch für Besucher genauso berücksichtigt werden, wie die Erfordernisse der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Die wohnumfeldverträgliche Ordnung des ruhenden Verkehrs steht zusätzlich im Fokus, wobei hierzu flankierende Maßnahmen wie Parkraumbewirtschaftungen aber auch die Schaffung zusätzlicher Parkplatzflächen z. B. durch Neuordnungsmaßnahmen von Grundstücken²⁶ im Ortskern zählen.

Angestrebt wird grundsätzlich ein Ausbau als Mischverkehrsfläche ohne strikte Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen. Ergänzend werden Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum angestrebt. Dabei wird aufgrund eingeschränkter räumlicher Verhältnisse eine Beteiligung privater Grundstücks- bzw. Hausbesitzer angestrebt um z. B. durch Begrünungen privater Fassaden oder Überspannungen zwischen Fassaden eine stärkere Begrünung des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen.

Nach Realisierung der Südumfahrung des Bodenheimer Ortskerns eröffnen sich durch die geplante Abstufung der L 413 (Gaustraße, Langgasse, Pfarrstraße, Rheinstraße) zur Gemeindestraße auch hier Gestaltungsspielräume. Inwieweit hier das Konzept einer Mischverkehrsfläche greifen kann, ist erst nach Feststellung der tatsächlichen Verkehrsentslastung durch die Südumfahrung zu beurteilen.

Mit der Realisierung der Südumfahrung eröffnet sich auch die Perspektive, den relativ hohen Schwerverkehrsanteil im Ortskernbereich im Zuge der derzeitigen L 413 erheblich zu reduzieren. Insbesondere in den Bereichen Langgasse und Rheinstraße, die als Schwerpunkte zur Erhaltung und Weiterentwicklung des gastronomischen Angebots dargestellt sind, ergeben sich damit günstigere Voraussetzungen z. B. auch ein qualitativ hochwertiges Übernachtungsangebot auszubauen.

15.1.5 Ausbau / Neugestaltung von Fußwegebeziehungen inkl. Beleuchtung

Über kleine Gassen und Reile bestehen innerhalb des Altortbereiches verschiedene Fußwegebeziehungen, die abseits der mit motorisiertem Verkehr zum Teil stark belasteten Straßenräume mit teilweise kaum vorhandenen Gehwegen zu sicheren und attraktiven Verbindungen ausgebaut werden sollen.

²⁶ She. „Ordnungsmaßnahme: Mainzer Straße 24 / 26

Kurze und attraktive Fußwegeverbindungen innerhalb des Ortskerns und zu diesem sollen darüber hinaus zu einer Verringerung des motorisierten Binnenverkehrs beitragen.

Dazu zählt vor allem die direkte Ost – Westverbindung zwischen dem Bürgerhaus Dolles / Verbandsgemeindeverwaltung und dem Bahnhof. Diese folgt von der westl. Zwerchgasse über einen Reil zur Grabengasse, quert die Jahnstraße zur Kanalgasse und folgt dieser nach Westen, wo sie nach Querung der Gartenstraße leider an der rückwärtigen Bebauung der Laubenheimer Straße an einer privaten Grundstücksgrenze endet. Daher ist derzeit eine Verbindung nach Osten zum Bahnhof nur über die „kleine Bahnhofstraße“ möglich.

Vorgesehen ist, diese Wegebeziehung sowie die Fußwegverbindung zwischen der Ölmühlstraße und der Jahnstraße / Rathausplatz durch Ergänzung von Beleuchtung und partiellen Begrünungen attraktiver zu gestalten. Infolge der zum Teil sehr beengten Verhältnisse sollen hier auch private Anlieger gezielt angesprochen werden damit z. B. durch Begrünung von Fassaden oder Rankgerüste oder Überspannungen eine ansprechendere Gestaltung erreicht werden kann. Die Verantwortlichkeit im Privateigentum kann darüber hinaus eine bessere Gewährleistung der Unterhaltung und Pflege bieten.

Neben den Fußwegen innerhalb des Ortskernes soll auch die Anbindung des Ortskerns aus der unmittelbaren Peripherie verbessert werden (vgl. dazu auch „Lindenallee“). In diesem Zusammenhang steht der geplante Ausbau einer Fußwegverbindung zwischen dem Parkplatz am Reichsritterstift über den Dollespark zum Ortskern.

Das Fußwegenetz soll in das örtliche Beschilderungskonzept eingebunden werden (s.u.).

15.1.6 Aufwertung des Bürgerparks („Dollespark“) mit einer öffentlichen Toilette und Gestaltungsmaßnahmen

Der Bürgerpark im unmittelbaren Umfeld des Bürgerhauses der Gemeinde und der Verbandsgemeindeverwaltung wird für die wohnungsnaher Erholung der Bodenheimer Bevölkerung sowie für die zahlreichen Festveranstaltungen der Gemeinde rege genutzt. Der Park ist zudem auch zentrale Anlaufstelle für Besuchergruppen der Fremdenverkehrsgemeinde.

Neben kleineren Gestaltungsmaßnahmen und der Errichtung zusätzlicher Bewegungsspielgeräte auch für Erwachsene / Senioren ist hier die Einrichtung einer behindertengerechten öffentlichen Toilettenanlage vorgesehen. Eine solche fehlt bisher, so dass sich außerhalb der Öffnungszeiten der Verbandsgemeindeverwaltung insbesondere an Wochenenden und Feiertagen sowie in den Abendstunden erhebliche Probleme ergeben.

15.1.7 Funktionale und gestalterische Verbesserung innerörtlicher Platzbereiche

Rathausplatz:

Als zentraler innerörtlicher Platz soll der Rathausplatz im Einmündungsbereich der Rathausstraße in die Jahnstraße aufgewertet werden.

Die Platzfläche, die u.a. von den zentralörtlichen Einrichtungen des Rathauses, einer Außenstelle der AWO und der Kreisvolkshochschule²⁷ und der VR – Bank begrenzt wird, weist einen funktional und gestalterisch desolaten Zustand auf, der die Verkehrssicherheit sowohl für den motorisierten Verkehr, als auch für Radfahrer und Fußgänger nicht mehr gewährleistet. Die historisch mit Naturstein gepflasterte Fläche ist in weiten Teilen schadhaft und wurde in der Vergangenheit notdürftig durch Einbringen bituminöser Bindemittel geflickt.

Derzeit kann dieser auch für bedeutende Bodenheimer Veranstaltungen (Fastnacht, St. Albansfest, Nikolausmarkt) genutzte Platz seine Funktion nur mehr eingeschränkt übernehmen.

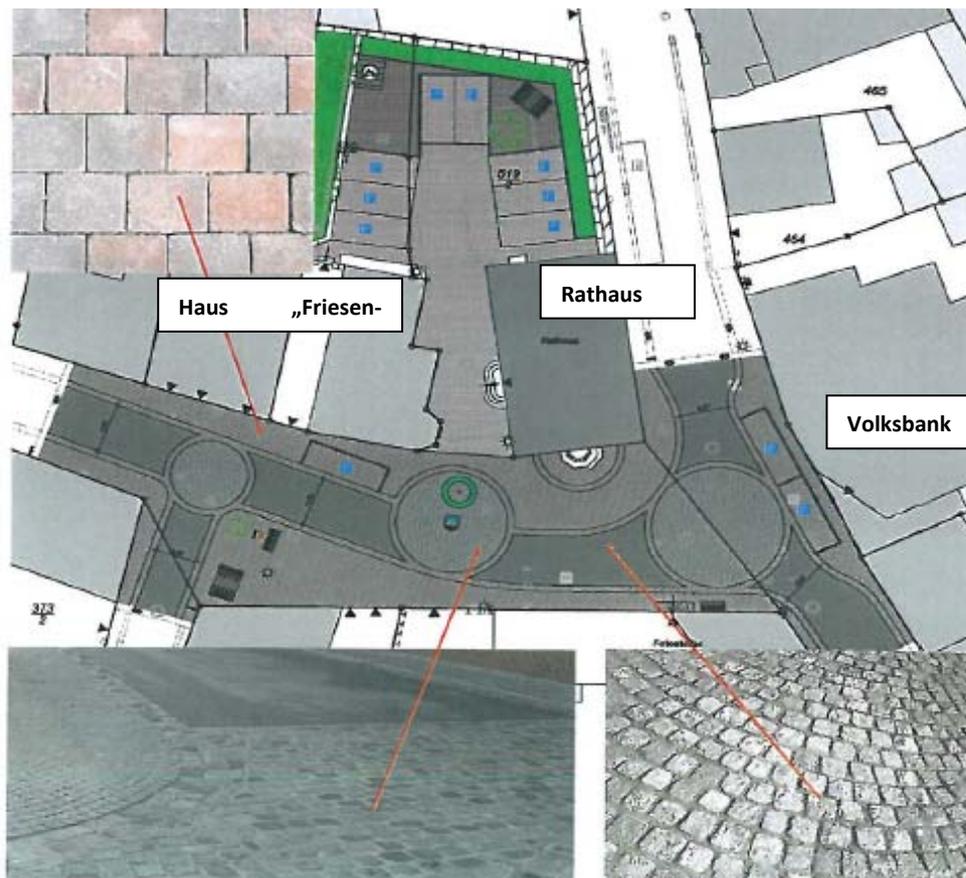
Über die bereits vorhandenen Nutzungen hinaus ist beabsichtigt, den Rathausplatz auch für regelmäßige Veranstaltungen wie z. B. einen Wochenmarkt zu nutzen um damit neben der Verbesserung der innerörtlichen Versorgungsfunktion eine weitere Belebung des Bodenheimer Ortskernes und der noch vorhandenen kleineren Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen zu erreichen.

Vor der Erarbeitung einer funktionalen und gestalterischen Konzeption des Rathausplatzes, der sich auch auf die Freifläche zwischen dem Rathaus und dem Haus „Friesenecker“ ausdehnt, ist eine gutachterliche Beurteilung der anstehenden geologischen Untergrundverhältnisse zwingend erforderlich²⁸.

Die Baumaßnahme soll abschnittsweise umgesetzt werden, damit auf die angrenzenden Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer Zugänglichkeit Rücksicht genommen werden kann.

²⁷ She. auch: Sanierung Anwesen Rathausstraße 3 „Haus Friesenecker“

²⁸ Die Beurteilung des Untergrundes liegt inzwischen vor. (DMT GmbH u. Co KG, Oppenheim)



**Abb.: Gestaltungsvorschlag zur Aufwertung des Rathausplatzes und des Rathausumfeldes
(Quelle: Ortsgemeinde Bodenheim / Planungsgruppe Rheinhessen)**

Schönbornplatz:

Der von ortsbildprägender historischer Bausubstanz und überwiegend gestalterisch angepassten Neubauten markant begrenzte Schönbornplatz soll als Aufenthalts- und Kommunikationsraum und „Zwischenstation“ auf dem Weg zwischen den Besucherparkmöglichkeiten am Reichsritterstift / Albansmauer und dem Ortskern aufgewertet werden.

Dazu sind neben der Ordnung des ruhenden Verkehrs insbesondere Ergänzungen der Möblierung (Sitzbänke, Spiel- u. Bewegungsgeräte) sowie Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

15.1.8 Sanierung / Gestaltung von kleineren Platzbereichen im Ortsstraßennetz

In den Einmündungs- und Kreuzungsbereichen (Kirchbergstraße, Kanalgasse, Jahnstraße) ergeben sich immer wieder räumliche Aufweitungen, die durch einen Wechsel im Fahrbahn- bzw. Gehwegbelag in Farbgebung und Material optisch hervorgehoben werden sollen. Neben der Betonung des dörflichen Charakters, der hier meist auch durch die prägende umgebende Bausubstanz unterstützt wird, soll durch den Wechsel des Fahrbahnbelages auch eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten erreicht werden.

15.1.9 Sanierung des Anwesens „Haus Friesenecker“ (Rathausplatz 3)

Das ortsbildprägende Anwesen grenzt unmittelbar westlich an das historische Rathaus der Gemeinde an und beherbergt neben Versammlungs- und Lagerräumen verschiedener Bodenheimer Vereine auch Räumlichkeiten der AWO und der Kreisvolkshochschule.

Das ortsbildprägende Gebäude weist aufgrund des Gebäudealters inzwischen verschiedene Schwachstellen in der Bausubstanz (Dach, Gebäudeentwässerung, etc.) auf, die zur längerfristigen Erhaltung dringende Sicherungsmaßnahmen erfordern.

Da das Anwesen aufgrund seiner Bedeutung für die örtlichen Vereine, seiner Zentralität und seines prägenden Erscheinungsbildes für die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen von besonderer Bedeutung ist, soll neben den o.a. vordringlichen Sicherungsmaßnahmen zunächst eine detaillierte Begutachtung zur Feststellung des Gesamtanierungsbedarfes beauftragt werden.

Darauf aufbauend soll in Zusammenarbeit mit den Nutzern des Anwesens ein Modernisierungs- und Nutzungskonzept erarbeitet werden, sofern dies unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vertretbar erscheint.

15.1.10 Aufwertung der Wohnfunktion im Ortskern

Zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung des Ortskerns soll dessen Funktion als Wohnstandort gestärkt werden.

Förderung von Privatmaßnahmen

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden substanzielle und gestalterische Defizite im Bereich der privaten Bausubstanz erhoben. Gleichzeitig besteht, nicht zuletzt aufgrund der intensiven Öffentlichkeitsarbeit und –beteiligung ein relativ hohes Interesse privater Bauherren, umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit Unterstützung durch die Städtebauförderung durchzuführen. Im Rahmenplan werden dazu die Gebäude dargestellt, bei denen bereits aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme deutliche Mängel erkennbar sind.

Innerhalb des Rahmenplanes ergeben sich dabei einige Schwerpunktbereiche, in denen einerseits eine Häufung sanierungsbedürftiger Anwesen auftritt und andererseits aufgrund des Zusammenwirkens der einzelnen Anwesen von einer städtebaulichen Ensemblewirkung gesprochen werden kann. Im Rahmenplan sind diese Bereiche daher als „prioritäre“ Bereiche dargestellt.

Zur Regelung und Beurteilung privater Förderungen wird eine „Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen“ (Modernisierungsrichtlinie), in

der die Anforderungen an Art und Umfang privater Sanierungsmaßnahmen definiert wird, erstellt und mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion abgestimmt.

Entkernung stark verdichteter Innenbereiche

Neben der direkten Förderung privater Bauherrn mit Mitteln der Städtebauförderung bei umfassenden Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen sollen auch Vorhaben unterstützt werden, die auf eine Entkernung stark verdichteter Innenbereiche bzw. Grundstückssituationen abzielen.

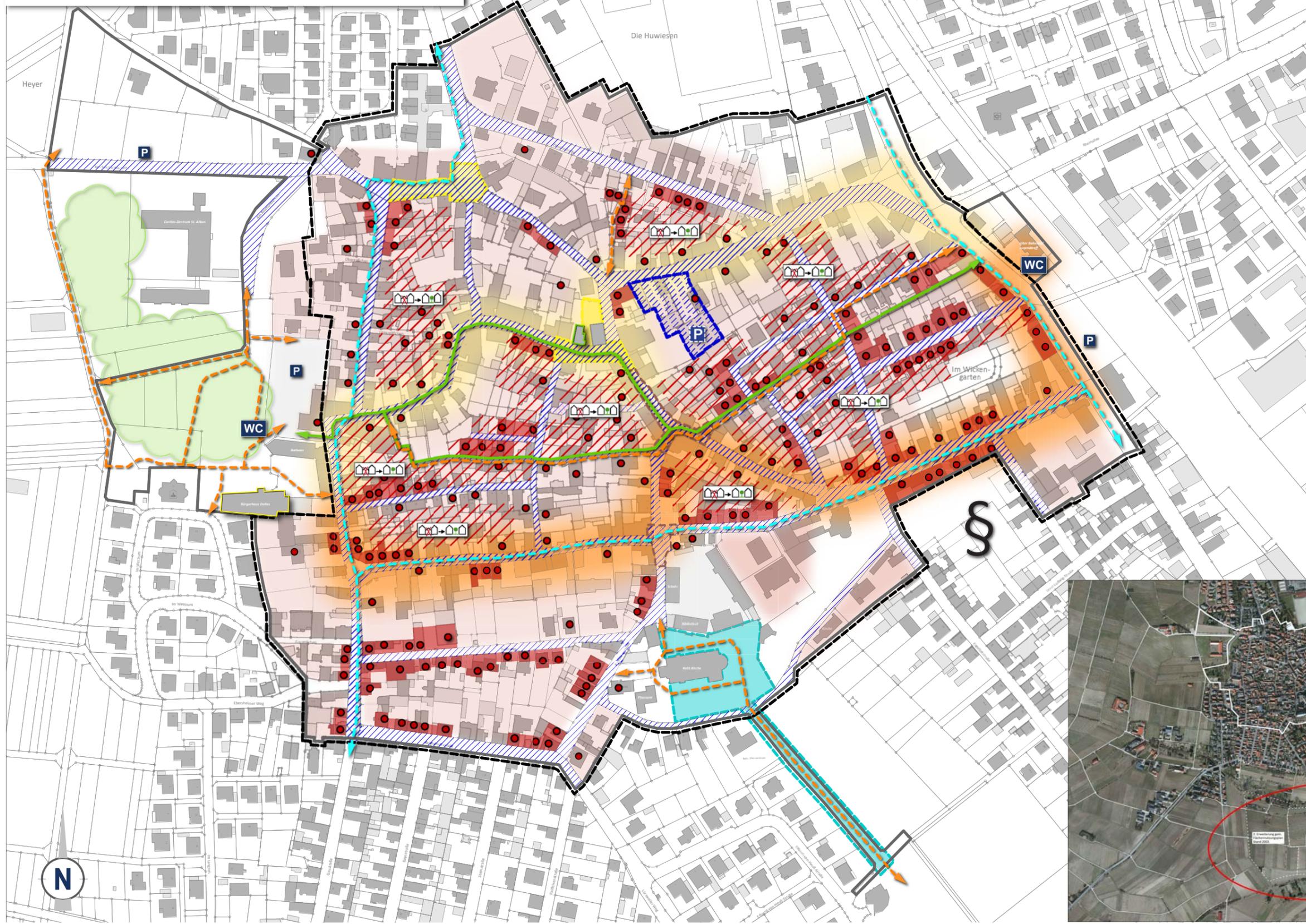
Aufgrund der Tatsache, dass eine Aufwertung der Nutzbarkeit privater Grundstücke durch bauliche Erweiterungen oft nicht möglich ist, wird auch die Anlage privater Frei- oder Grünflächen meist unmöglich. Außer der damit verbundenen Folge, dass z. B. Privat-PKW von Anwohnern im ebenfalls beengten öffentlichen Straßenraum abgestellt werden müssen, fehlen teilweise auch Abstellmöglichkeiten für Müllbehälter, die dadurch die Sauberkeit und Gestalt und insofern auch die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes für Anwohner, Besucher und Kunden wesentlich beeinträchtigen.

Auf nachbarschaftlicher bzw. auch Quartiersebene sollen daher Anwohner / Eigentümer gezielt auf die Möglichkeiten von Grundstücksneuordnungen durch Tausch oder Verkauf von Teilflächen angesprochen werden. Skizzenhaft sollen dazu Möglichkeiten und Lösungsvorschläge aufgezeigt werden.

Verkehrssystem / Beschilderungskonzept

Durch verkehrlenkende Beschilderung von öffentlichen Parkplätzen in der Peripherie des Ortskerns sollen die Besucher PKW dorthin gelenkt und eine zusätzliche Belastung durch Parksuchverkehr im Ortskern vermieden werden. Darüber hinaus soll der knappe Verkehrsraum in erster Linie den Anwohnern, insbesondere denen, die keine Möglichkeit der Unterbringung ihres Fahrzeuges auf Privatgrund haben, zur Verfügung stehen.

Städtebaulicher Rahmenplan



Legende

- Sicherung und Entwicklung ortsbildprägender Bausubstanz (Gestaltfibel-Satzung)
 - Aufwertung der Wohnfunktion (siehe Einzelmaßnahmen)
 - Bereich mit Schwerpunkt zur Weiterentwicklung des Gastronomischen Angebots
 - Bereich mit Schwerpunkt zur Erhaltung und Entwicklung des kleinteiligen dörflichen Einzelhandels (Nahversorgung, täglicher Bedarf etc.)
 - Aufwertung/ Umgestaltung Rathausplatz und Schönbornplatz
 - Neugestaltung Kirchplatz St. Alban mit Treppenanlage und Lindenallee
 - Nutzungskonzept Mainzer Straße 24/26: Parken, Räume für Gemeinbedarf
 - Ergänzung/ Schaffung neuer Parkflächen
 - Sanierung Platzbereiche: Kirchbergstraße/ Jahnstraße/ Kanalasse
 - Entwicklung eines Gestaltungskonzeptes für Gemeindefußstraßen (Mischverkehrsfläche/ Begrünung/ Parken)
 - Ergänzungen und Gestaltungsmaßnahmen im Dollespark
 - Herausbilden einer „grünen Achse“ zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Ortskern
 - Ausbau/ Neugestaltung der Fußwegeverbindungen (inkl. Beleuchtung) insbesondere zwischen Bürgerhaus/ VG Verwaltung und Bahnhof
 - Erhalt, Pflege und Ausbau von Radwegeverbindungen (Beschilderung)
 - Sanierung Rathausstraße 3 „Haus Friesenecker“
 - Ergänzungen am Bürgerhaus Dolles, Umsetzung der Planung als Kultur- und Kongresszentrum
 - Entkernung stark verdichteter Grundstücksinnbereiche
 - Steuerung der innerörtlichen Baulandentwicklung
 - Einrichtung einer öffentlichen Toilettenanlage im / am Dollespark und am Bahnhof
- Private Maßnahmen**
- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude: prioritäre Bereiche (Esemblebildung)
 - Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude



16 VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Kostenschätzung Gesamtmaßnahme „Ländliches Zentrum Bodenheim“ 2011-2023

1.	<u>Vorbereitung der Gesamtmaßnahme</u>	-	
1.1	Vorbereitung nach § 140 BauGB, (Voruntersuchung, Entwicklungskonzept)		75.000
1.2	Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen (Öffentlichkeitsarbeit / Workshops, Städtebaulicher Wettbewerb etc.)		20.000
1.3	Städtebauliche Planungen,		102.000
1.3.1	Gestaltungsfibel mit Gestaltungssatzung		17.000
1.3.2	Externe Gutachten (Bereich Handel/Marketing, Verkehr, Sozialforschung, etc.)		20.000
1.3.3	Nutzungskonzept f. Anwesen Mainzer Str. 24 / 26		15.000
1.3.4	Bebauungsplan „Ortskern“ zur Steuerung von Nutzungen		50.000
1.4	Vergütung von sonstigen Beauftragten/Beratern		120.000
1.4.1	z. B. Sanierungsberater		120.000
1.5	Citymanagement / Öffentlichkeitsarbeit		50.000
	z. B. - Beschilderungskonzept		
1.6	- Leerstandsmanagement		50.000
	- Gemeinschaftswerbung, Außendarstellung		

2.	<u>Ordnungsmaßnahmen</u>	-	
2.1	<u>Vorbereitende Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken</u>	-	400.000
2.2	Umzug von Bewohnern und Betrieben		n.n.
2.3	Freilegung von Grundstücken		100.000
2.3.3	n.n.		100.000
2.4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen		1.636.500
2.4.1	Ertüchtigung d. Lindenallee (Belag, Möblierung, Beleuchtung)		95.000
2.4.2.	Rathausplatz (ca. 1.000 qm inkl. Ausstattung)		350.000
2.4.3	Sanierung Platzbereiche : Kirchbergstr. / Jahnstraße / Kanalstraße (ca. 500 qm)		87.500
2.4.4	Sanierung und Aufwertung der Grabengasse / Leitgraben (ca. 700 qm)		105.000
2.4.5	Sanierung / Umgestaltung der Kanalgrasse (ca. 1.000 qm)		150.000
2.4.6	Sanierung, Aufwertung der Jahnstraße, Albansgasse u. Rheinstraße (ges. ca. 4460 qm)		669.000
2.4.7	Aufwertung / Umgestaltung Schönbornplatz (ca. 800 qm)		180.000
2.5	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		n.n.
3.	<u>Baumaßnahmen</u>	-	
3.1	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (25% Förderung)		625.000
3.1.1	n.n. (Annahme:5 geförderte Maßnahmen à 50.000,- € p.a. .x 10 Jahre)		625.000
3.2	Sonstige Baumaßnahmen im öffentlichen Raum		1.055.000
3.2.1.	Neugestaltung Kirchenplatz St. Alban m. Treppenanlage		205.000
3.2.2	Sanierung Rathausstraße 3 „Haus Friesenecker“		350.000
3.2.3	Ergänzungen u. Gestaltungsmaßnahmen im Dollespark, Einrichtung einer Toilettenanlage		150.000
3.2.4	Ergänzungen am Bürgerhaus Dolles, Umsetzung der Planung als Kultur- u. Kongresszentrum		350.000
3.3	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen		n.n.
3.4	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		n.n.
<u>Grobe Vorabschätzung der voraussichtlichen Kosten</u>			4.133.500

17 DAS INTEGRIERTE HANDLUNGSKONZEPT

17.1 Grundsätze

Dem Ortskern von Bodenheim kommt als ländliches Zentrum sowie für seine eigene Entwicklung und die Bedeutung als Fremdenverkehrsgemeinde eine wichtige Rolle zu.

Da die Anforderungen an den Ortskern mit seinen verschiedenen Funktionen einem ständigen Wandel unterworfen sind, muss das Integrierte Handlungskonzept so angelegt werden, dass es einen Entwicklungskorridor eröffnet.

Dieser Entwicklungskorridor ist einerseits so weit offen zu halten, dass auf evtl. Veränderungen von Rahmenbedingungen in der Zukunft flexibel reagiert werden kann, andererseits in der Richtung so konkret zu gestalten, dass der gewünschte Zielzustand eines belebten ländlichen Zentrums und die dahin führenden „Etappenziele“ erreicht werden können. Der gemeinsam mit Bürgern und Planern entwickelte „Maßnahmenpool“ ist inhaltlich entsprechend angelegt.

Ein weiterer Grundsatz des Integrierten Handlungskonzeptes liegt darin, dass sich bei allen Projekten und Maßnahmen öffentliche und private Maßnahmen ergänzen, gegenseitig befruchten und dadurch gemeinsam an der einer nachhaltigen Aufwertung des Bodenheimer Ortskerns gearbeitet wird. Daher sollen auch in Zukunft Möglichkeiten zur Öffentlichkeitsbeteiligung z. B. bei der Konkretisierung und Umsetzung einzelner Maßnahmen eröffnet werden.

17.2 Das integrierte Handlungskonzept – Massnahmenkatalog

Dem integrierten Handlungskonzept zur Entwicklung des „Ortskerns Bodenheim als ländliches Zentrum“ liegt ein „Pool“ von Maßnahmenvorschlägen zugrunde.

Die aus der Bürgerbeteiligung (Befragung und Arbeit in den Arbeitsgruppen) entwickelten Maßnahmen sind hier ebenso enthalten, wie Vorschläge sowie Maßnahmenvorschläge aus dem Rahmenplan, der sich aus den Vorbereitenden Untersuchungen entwickelt hat.

Dieser Gesamtkatalog wurde so aufbereitet, dass aus ihm, jeweils zugeordnet zu den fünf Themen- bzw. Handlungsfeldern

- **Wohnen und Leben im Ortskern**
- **Ortsgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen**
- **Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen**
- **Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie**
- **Erreichbarkeit, Verkehr, Mobilität, Parken**

die dazu vorgeschlagenen Maßnahmen dargestellt und stichwortartig beschrieben werden.

Die Prioritäten hinsichtlich der Bedeutung für die Ortsentwicklung sowie zur zeitlichen Umsetzung sind nach entsprechenden Beratungen durch die politischen Gremien (Bauausschuss und Gemeinderat) festzulegen. Die Zeithorizonte sind nach Priorität, technischer, rechtlicher und finanzieller Umsetzungsmöglichkeit zu ergänzen.

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

Zur Erleichterung der Orientierung und der Zuordnung von Handlungsfeldern und den darin vorgeschlagenen Maßnahmen wurden diesen jeweils Grundfarben zugeordnet, die sich sowohl in den einzelnen Themenplänen als auch in den Maßnahmenlisten wiederfinden.

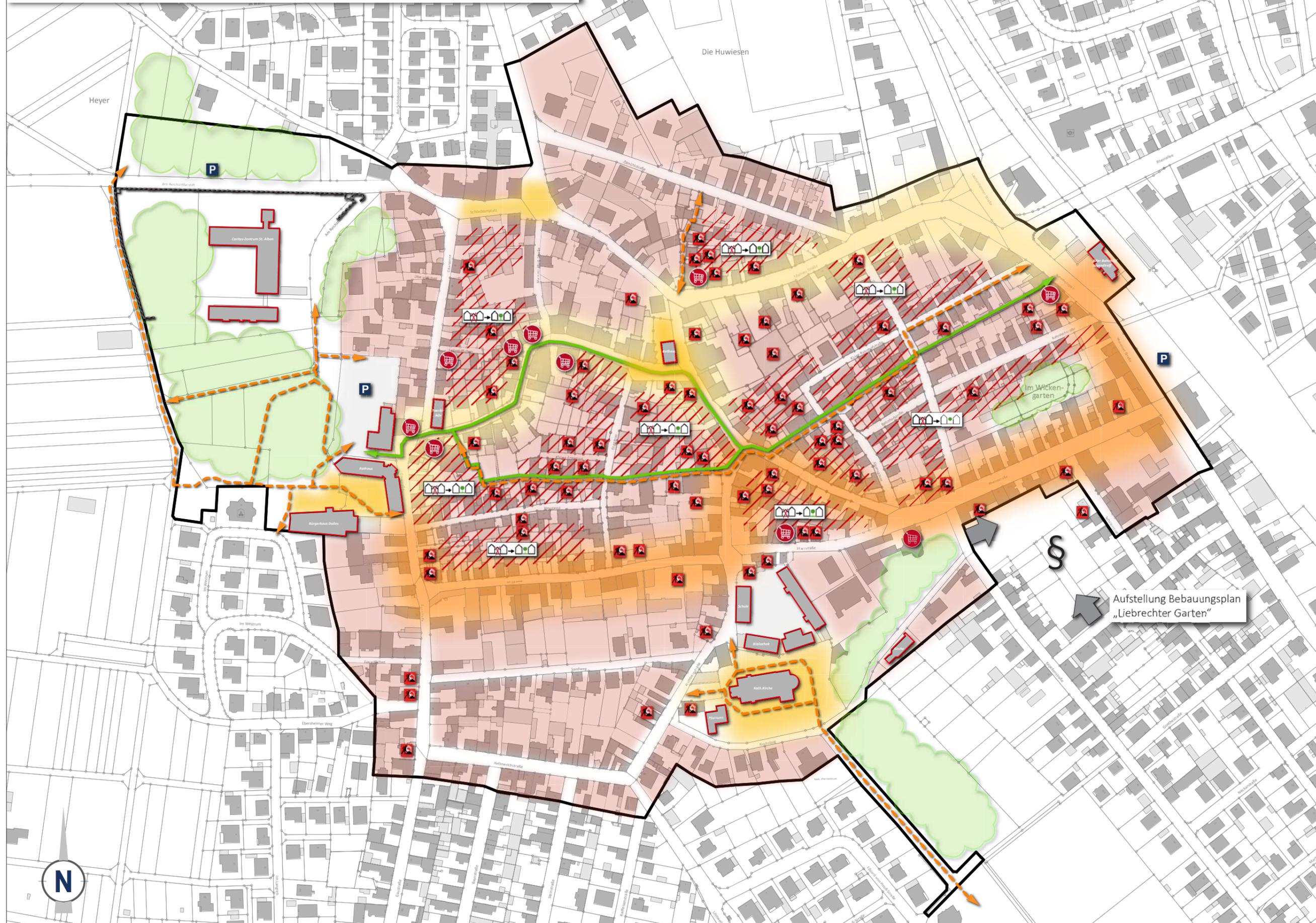
Entsprechend den Grundfarben der jeweiligen Themenpläne können so auch die Wechselwirkungen und Ausstrahlungen von Maßnahmen auf die benachbarten Handlungsfelder optisch verdeutlicht werden.

Dies kann zum einen die Entscheidungsfindung bei der Festlegung von Prioritäten durch die gemeindlichen Gremien erleichtern, und unterstreicht zum anderen die Plausibilität als Maßnahme innerhalb des Integrierten Handlungskonzeptes.

Im nachfolgenden Kapitel werden die zu den einzelnen Themen- bzw. Handlungsfeldern der Innenstadtentwicklung entwickelten Maßnahmenvorschläge beschrieben und Querbezüge zu anderen Handlungsfeldern sowie flankierende / ergänzende Maßnahmen angesprochen.

17.3 Themenfeld: Wohnen und Leben im Ortskern

Handlungsfeld - Wohnen und Leben im Ortskern



Legende

Planung



Neugestaltung von Platzbereichen zur Wohnumfeldverbesserung



Aufwertung der Wohnbereiche (siehe Einzelmaßnahmen)



Verbesserung der Rahmenbedingungen zur Entwicklung einer Gastronomiezone (insbesondere Stellplatzangebot, Außenbestuhlung, etc.)



Schaffung der Rahmenbedingungen zur Entwicklung einer Versorgungszone/ Einzelhandel (Parkmöglichkeiten für Kunden, Erweiterung von Verkaufsflächen)



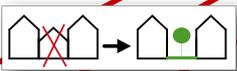
Erhalt, Pflege und Entwicklung privater und öffentlicher Grün- und Freiflächen



Herausbilden einer „grünen Achse“ zur Verbesserung der Wohnqualität im Ortskern



Erhalt/ Ausbau/ Neugestaltung wichtiger Fußwegeverbindungen (inkl. Beleuchtung)



Verbesserung des Wohnumfeldes durch Entkernung/ Neuordnung (Belichtung, Besonnung, private Freiflächen)



Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsqualität (Sanierung, Modernisierung)

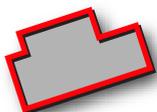


Erschließungsansätze



Steuerung der innerörtlichen Baulandentwicklung

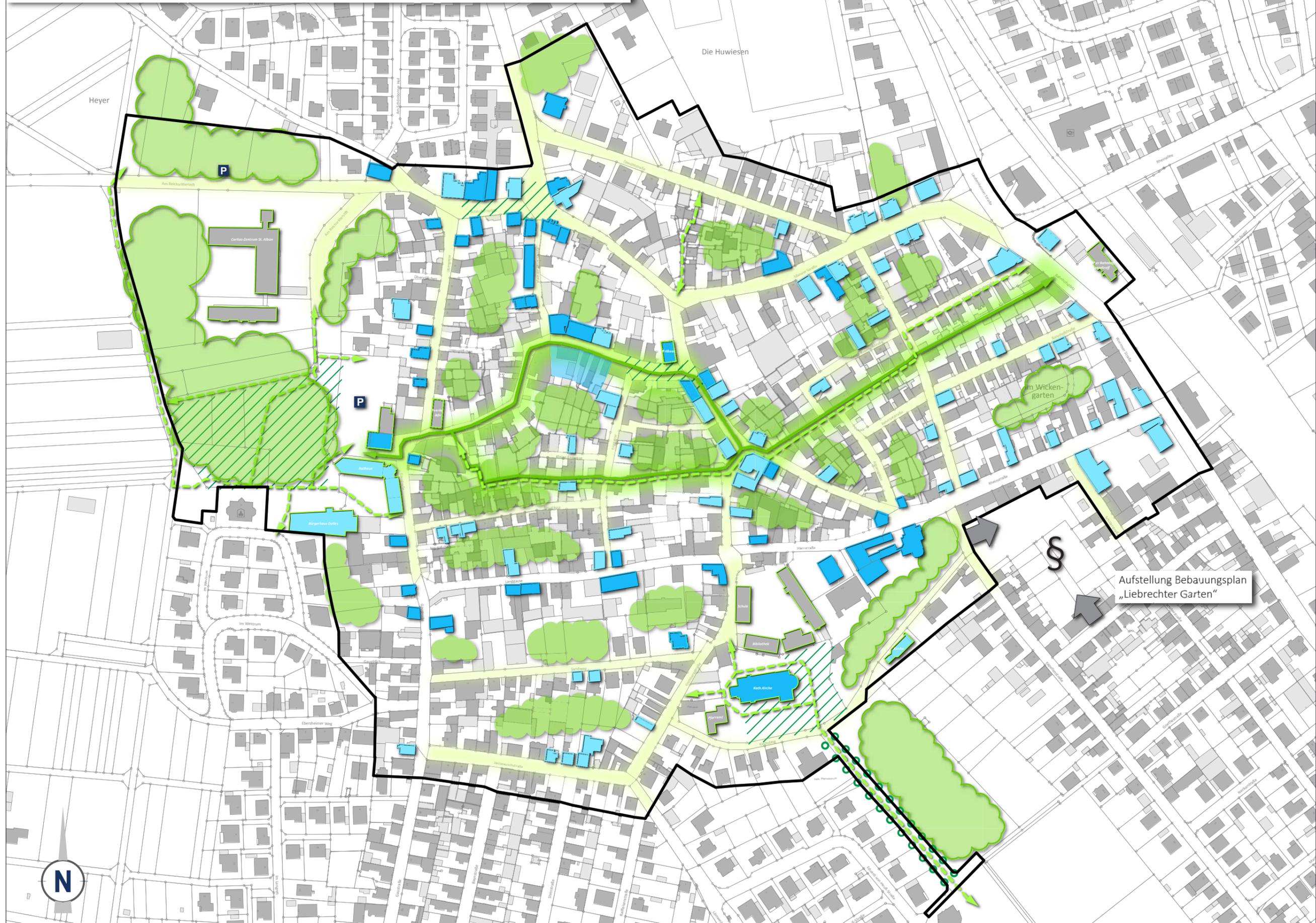
Bestand



Markante/ Wichtige Gebäude

17.4 Themenfeld: Ortsgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen

Handlungsfeld - Stadtgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen



Legende

Planung



Herausbilden einer grünen Achse durch den Ortskern und Ergänzung von Grünstrukturen im öffentlichen Raum



Neugestaltung/ Begrünung/ Belebung innerstädtischer Plätze und Bereiche



Erhalt, Pflege und Entwicklung öffentlicher Grün- und Freiflächen



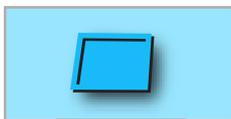
Erhalt, Pflege, Entwicklung und Ergänzung privater Grün- und Freiflächen

Entwicklung eines Gestaltungskonzeptes für Gemeindestraßen



Planungsrechtliche Steuerung der baulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes

Bestand



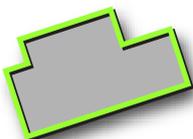
Kulturdenkmäler mit Denkmalzone/ Umgebungsschutz



Ortsbildprägende Gebäude



öffentliche Parkplätze



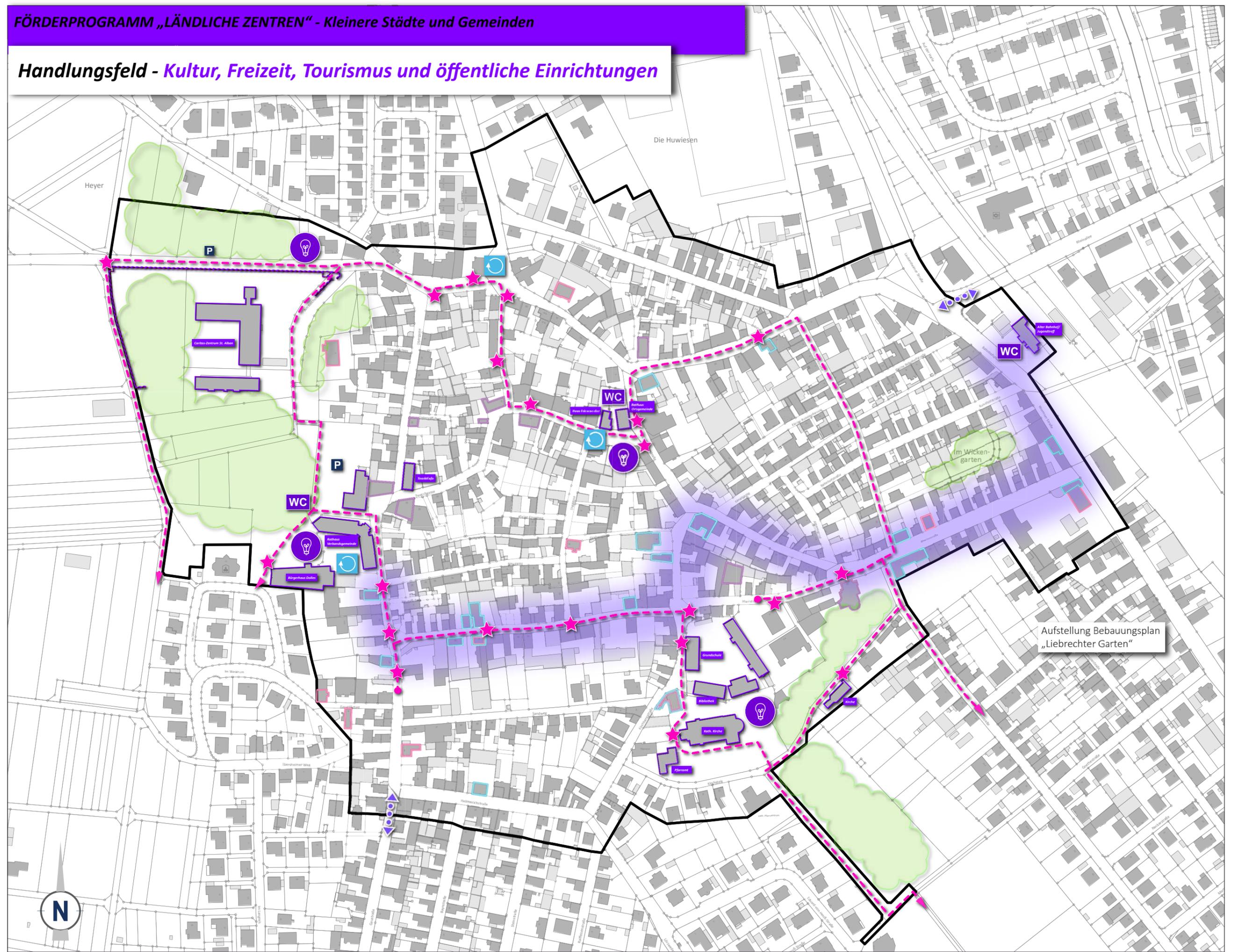
Markante/ wichtige Gebäude und Plätze

2. Handlungsfeld: Ortsgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen

Nicht räuml. zuzu- ordnen	Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Zeit- horizont			Berührte Handlungsfelder: x direkt; (x) mittelbar				
			k	m	l	1	2	3	4	5
	1.1.1	Erstellung einer Gestaltungssatzung mit verbindlichen Vorgaben zur Fassadengestaltung, Materialwahl, Farben, Dachaufbauten, Werbeanlagen, etc. (ggf. Studierende mit einbeziehen und Diplomarbeit zum Thema erstellen lassen, Praxisbeispiele/Städte mit Gestaltungssatzung besichtigen)						x	x	
	1.1.2	Attraktive Gestaltung des Altortes durch Begrünung (auf öffentlichen und privaten Flächen), privates Engagement zur Begrünung fördern und beispielsweise Baumpatenschaften initiieren, neue Straßenbeleuchtung mit Blumenampeln installieren, Errichtung und Begrünung von Rankgerüsten, Baumpflanzungen am Schönbornplatz, Aufstellen von Sitzbänken, ggf. Begrünungskonzept für Straßenzüge erstellen (z.B. in Zusammenarbeit mit der FH) und exemplarische Entwicklung eines Straßenzuges („Musterstraße“)								
	1.1.3	Entwicklung eines Gestaltungskonzeptes für Gemeindestraßen (Umsetzung nach der Entlastung durch die Ortsrandstraße): Prüfung der Straßenbeläge, Umgestaltung der Straßenquerschnitte, barrierefreie Gestaltung bzw. Entwicklung von Mischverkehrsflächen und Rückbau der (zu schmalen) Bürgersteige, Begrünung (s. 2.1.1), Installation von Spielgeräte im Straßenraum (z.B. Klangplatten, Sprechrohr,...), Schaffung neu geordneter Parkplätze				x	x			x
	1.1.4	Verbesserung der Gestaltung kleiner Gässchen, z.B. Kanalgasse (neue Beläge, Begrünung, neue Beleuchtung, etc.)								
	1.1.5	Erneuerung der Beleuchtung bzw. Entwicklung eines Beleuchtungskonzeptes (Beleuchtung auch als Gestaltelelement einsetzen), Beleuchtung des Türmchens an der Albansmauer								
	1.1.6	Erstellung eines Ausstattungs- und Möblierungskonzept für den öffentlichen Raum (von einem Fachbüro) sowie Erhalt, Ausbau und bessere Pflege bestehender Möblierungselemente im öffentlichen Raum (z.B. Sitzbänke)						x		
	1.2.1	Neugestaltung des Kirchvorplatzes (Schaffung von Sitzgelegenheiten und Begegnungsstätten, stärkere Begrünung, z.B. durch Rankgerüste, Sanierung des Denkmals, etc.) und Erweiterung der Lindenallee bis zur Kapelle				x	x			
	1.2.2	Umgestaltung des Geländes der Grundschule								

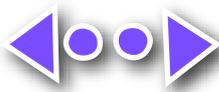
17.5 Themenfeld: Kultur, Freizeit, Tourismus und öffentliche Einrichtungen

Handlungsfeld - Kultur, Freizeit, Tourismus und öffentliche Einrichtungen



Legende

Planung



Gestalterische/ bauliche/ funktionale Vernetzung des Ortskern mit angrenzenden Siedlungsflächen



Erhalt und Ausbau historischer Rundwege mit Sehenswürdigkeiten



Beleuchtungskonzept für historisch und touristisch interessante Bauwerke



Errichtung einer öffentlichen Toilette



Aufwertung und Belebung von Plätzen teilweise durch Veranstaltungen



Erhalt und Entwicklung des Schwerpunktbereiches „Gastronomie“



Erhalt, Pflege und Entwicklung privater und öffentlicher Grün- und Freiflächen

Bestand



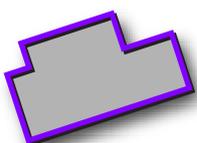
Nutzung Gastronomie



Nutzung Einzelhandel



Nutzung Beherbergung



Markante/ Wichtige Gebäude und Plätze

3. Handlungsfeld: Kultur, Freizeit, Tourismus und öffentl. Einrichtungen

Nicht räuml. zuzuordnen	Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Zeit-horizont			Berührte Handlungsfelder: x direkt; (x) mittelbar				
			k	m	l	1	2	3	4	5
	3.1.1	Analyse der touristischen Situation, Erarbeitung neuer touristischer Konzepte inkl. Zielgruppendefinition (beispielsweise zur Schaffung zusätzlicher Angebote in der Nebensaison, z.B. Weinproben)								
	3.1.2	Verbesserte und gemeinschaftliche touristische Vermarktung von VG und OG, verbesserte Organisation des Fremdenverkehrs inkl. Touristikbüro, Einrichtung einer dauerhaften Tourismus-AG, die Tourismuspakete schnürt und vermarktet sowie bessere Pflege/ Verbesserung des Internetauftrittes						x		
	3.1.3	Beratung und Coaching für Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe durch bestehende Coaching-Angebote (Rheinhessen-Touristik, DLR, Landwirtschaftskammer, HOGA, etc.)								
	3.1.4	Tourist-Info an Bahnhof verlagern								x
	3.1.5	Shuttleservice an „Spitzenwochenenden“ (z.B. Albansfest) einrichten								x
	3.1.6	Vermarktung des Wahrzeichens „Bodenheimer Esel“ (z.B. Modellesel im Ort aufstellen)							x	
	3.1.7	Bessere Bewerbung der Wohnmobilstellplätze								
	3.1.8	Verbesserung der touristischen Beschilderung								x
	3.2.1	Verbesserung der Angebote für Jugendliche, Senioren und junge Familien mit Kindern, z.B. neue Angebote (Boule, Minigolf, Schach, etc.) im Dollespark schaffen, Jugendtreff verbessern, „Kümmerer“ für Seniorenangebote suchen (ggf. AWO Bodenheim)						x		
	3.2.2	(Kulturelle) Veranstaltungen im Bürgerhaus Dolles und im Dollespark organisieren, Gestaltung Außenbereich Dolles und Errichtung einer mobilen Bühneneinrichtung für Kulturveranstaltungen				x			x	
	3.2.3	Verbesserte Organisation und Koordination des Verkehrsvereins (z.B. bei Veranstaltungen) und stärkere Integration der ortsansässigen Vereine							x	
	3.2.4	Kunst- und Sportszene in Bodenheim stärken, z.B. Urban Golf anbieten, Organisation von Ausstellungen mit ortsansässigen Künstlern, Initiierung eines Vereins zur Förderung von Kunst und Kultur in Bodenheim						x		
	3.3.1	Öffentliche behindertengerechte Toilette schaffen (z.B. Bürgerhaus Dolles, altes Rathaus und Bahnhof, ggf. Einrichtung einer Toilette im Zuge der Sanierung Friesenecker Haus)								
	3.3.2	Schaffung weiterer öffentlicher Räume für Ausstellungen, Seniorentreffs, etc. => z.B. Kulturraum im Keller der Grundschule einrichten								x
	3.3.3	Infrastrukturelle Verbesserung des Bürgerhaus Dolles (bestehende Mängel beseitigen), ggf. Einrichtung eines Heimatmuseums oder einer Weinprobierstube zur verbesserten Vermarktung der ortsansässigen Winzer				x				

17.6 Themenfeld: Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie und Dienstleistung

Legende

Planung



Erhalt und Entwicklung von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen



Erhalt und Entwicklung einer Gastronomiezone



Erhalt/ Ausbau/ Neugestaltung wichtiger Fußwegeverbindungen (inkl. Beleuchtung, Ruhebänke, etc.)

Bestand



Dienstleistung



Gastronomie



Versorgung



Schwerpunktnutzung : Wohnen

4. Handlungsfeld: Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie und Dienstleistung

Nicht räuml. zuzu- ordnen	Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Zeit- horizont			Berührte Handlungsfelder: x direkt; (x) mittelbar				
			k	m	l	1	2	3	4	5
	4.1.1	Förderung und Stärkung der Interessengemeinschaft „Netzwerk Bodenheim“, ggf. Einrichtung eines „Investitionsfonds“ der Gewerbetreibende, Verbesserung der Vernetzung der Gewerbebetriebe und gemeinsame Erstellung eines Marketingkonzeptes								
	4.1.2	Stärkere Unterstützung der Gewerbetreibende durch Verkehrsverein (Kommunikation verbessern, miteinander arbeiten, sich gegenseitig unterstützen)				x				x
	4.1.3	Stärkung des Kontaktes von Gemeinderat mit Gewerbetreibenden (Möglichkeiten des Sponsoring bzw. Sponsoring-Management, z.B. Werbemöglichkeiten mit Bodenheimer Esel); ggf. Einstellung eines Regionalmanagers, der Bindeglied zwischen VG, OG und Gewerbebetrieben darstellt				x		x		
	4.2.1	Verbesserte Vermarktung der Gewerbetreibende im Internet, z.B. auf Seite der Ortsgemeinde oder auf eigener Seite der Interessengemeinschaft						x		
	4.2.2	Liste aller Gewerbetreibenden in Willkommensmappe für Neubürger integrieren (ggf. mit kleinem Prospekt)				x				x
	4.2.3	Allgemeine Informationstafel mit Hinweisschildern über Gewerbebetriebe aufstellen						x		

17.7 Themenfeld: Verkehr, Mobilität, Erreichbarkeit und Parken

Legende

Planung



Landesstraße -> Abstufung zu Gemeindestraßen in Planung



*Innerörtliche Hupterschließungsstraßen,
sicherstellung barrierefreier Querungsmöglichkeiten
(Bordsteinabsenkungen)*



*Innerörtliche Wohn- und Anliegerstraße /Ausbau/ Umgestaltung
als Mischverkehrsfläche)*



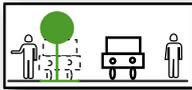
*Erhalt, Pflege und Ausbau von Radwegeverbindungen
(Beschilderung)*



*Erhalt, Pflege und Ausbau wichtiger Fußwegeverbindungen
(inkl. Beleuchtung, Ruhebänke, etc.)*



Ergänzung/ Schaffung neuer Parkflächen



Neugestaltung Straßenraumes



*Erhalt, Pflege und Entwicklung privater und öffentlicher Grün-
und Freiflächen*

Bestand



Landesstraße



Bushaltestellen



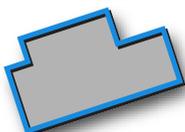
Verlauf der Buslinie



öffentliche Parkplätze



Parken nur in gekennzeichneten Parkflächen erlaubt



Markante/ Wichtige Gebäude

5. Handlungsfeld: Verkehr, Erreichbarkeit, Mobilität und Parken

Nicht räuml. zuzuordnen	Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Zeit-horizont			Berührte Handlungsfelder: x direkt; (x) mittelbar				
			k	m	l	1	2	3	4	5
	5.1.1	Einrichtung eines Parkleitsystems, intelligente Parkraumbewirtschaftung, Anwohnerparken (ggf. mit erhöhten Preisen für 2tes Auto) und gebührenpflichtiges Parken einführen								
	5.1.2	Ermittlung wie viele neue Parkplätze geschaffen werden müssen und Errichtung eines neuen Parkplatzes am Ortsrand (z.B. Reichsritterstift) mit entsprechender Ausschilderung zu Einrichtungen im Ortskern (mit Zeit- oder Meterangaben), Anbindung des Parkplatzes über schönen Spazierweg, Verlagerung der Parkplätze der VG-Mitarbeiter von Dollesplatz auf Reichsritterstift					x			
	5.1.3	Aussiedlung der Feuerwehr, Platzbereich neu ordnen und langfristig Flächen für ruhenden Verkehr schaffen, alternativ: Errichtung Tiefgarage oder Parkhaus mit begrüntem Dach und zusätzlich Parkverbot im Ortskern für Besucher einführen								
	5.1.4	Alternativ: Errichtung Parkdeck am Reichsritterstift oder auf REWE-Gelände				x				x
	5.1.5	Stellplätze auf privaten (leerstehenden) Grundstücken anmieten z.B. Schaffung eines Parkplatzes auf Grundstücksanwesen der Familie Molthan inkl. Nachbargrundstück in der Mainzer Str. (unter Erhalt der Gebäude), ggf. in Kombination mit Pkt. 1.1.3								
	5.1.6	Direkte Ansprache von Pkw-Besitzern, die auf Straße anstatt auf eigenem Grundstück parken (Umdenkprozess anstoßen, Informationsarbeit betreiben)								
	5.1.7	Bessere Anordnung der Parkbuchten in Hellmerich- und Gaustraße								
	5.1.8	„Doppelte Nutzung“ von Parkplätzen => z.B. außerhalb der Geschäftszeiten bei Volksbank parken							x	
	5.1.9	Bestehende Parkplätze der Straußwirtschaften besser ausschildern								
	5.2.1	Innerörtlichen Schwerlastverkehr aus Ortskern bringen (in Verbindung mit Ortsrandstraße) und Abbremsen des fließenden Verkehrs zur Erhöhung der Sicherheit und der Aufenthaltsqualität im Ortskern => Entsiegelungen und Baumpflanzungen, Ergänzung durch Aufpflasterungen und Straßenverengungen					x			
	5.2.2	Abbremsen des fließenden Verkehrs durch innerörtliche Ampel, die bei überhöhter Geschwindigkeit auf rot schaltet				x				x
	5.2.3	Tempo-30 auf Gemeindestraßen einführen, Einrichtung von Verkehrsberuhigungszonen mit Parkplatzmarkierungen								
	5.2.4	Einbahnregelungen (z.B. Obergasse, Langgasse, Gaugasse)								
	5.2.5	Erstellung eines umfassenden Verkehrskonzeptes für ruhenden und fließenden Verkehr (parallel zur Planung/ Umsetzung der Ortsrandstraße) => Ganzheitliches Konzept, das von einem Fachbüro erstellt wird und die vorgeschlagenen Maßnahmen prüft und miteinander kombiniert					x	x	x	
	5.3.1	Erhalt und Pflege der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen, Erweiterung der Fuß- und Radwegeverbindungen durch den Ortskern, überregionale Anbindung örtlicher Fuß- und Radwege und zusätzliche Schaffung von Radwegen an Hauptachsen (nach Laubenheim, Nackenheim, Gau-Bischofsheim) inkl. Entwicklung eines Leitsystems für Radfahrer				x	x			x
	5.3.2	Attraktive ÖPNV-Anbindung ausbauen, fördern und besser bewerben						x		
	5.3.3	Stadtbuslinie Hechtsheim-Laubenheim sowie ÖPNV-Anbindung innerhalb der VG verbessern								
	5.3.4	Touristen mit alternativen Verkehrsmitteln in Ortskern „locken“ (Shuttleservice, Fahrrad, Carsharing-Modelle, etc.)							x	
	5.4.1	Erstellung eines professionellen Beschilderungs- und Leitkonzeptes (Entrümpelung, Vereinheitlichung, Systematisierung, Ergänzung, Verbesserung von Qualität u. Aussehen der Schilder, zusätzliche Beschilderungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe schaffen), zusätzlich: Schild(er) für Radfahrer und Fußgänger mit konkreten Hinweise auf Highlights in Bodenheim am Ortseingang aufstellen				x	x	x		x
	5.4.2	Schaffung barrierefreier Erreichbarkeiten im Ortskern (vor allem an wichtigen Verkehrsachsen wie Jahnstr., Kirchbergstr., etc. und an öffentlichen Einrichtungen => Bordsteinabsenkungen, schmale Gehsteige entfernen)								
	5.4.3	Farbliche Ausrichtung der Straßennamen an der Fließrichtung des Rheins (Beispiel Mainz)								
	5.5.1	Stärkere Kontrollen des ruhenden und fließenden Verkehrs				x				x