



Dorferneuerung in Heuchelheim

Sitzung des Gemeinderates am 10.07.2023

INHALT

- 1 Aktueller Planungsstand
- 2 Aufbau des Dorferneuerungskonzeptes
- 3 Ergebnisse der Bestandsanalyse
- 4 Konzeption
- 5 Schwerpunktantrag
- 6 Weitere Vorgehensweise

1 Aktueller Planungsstand | Ablauf der Dorferneuerung

Überblick

Ziele: Entwicklung eines Ortsentwicklungskonzeptes (mit Maßnahmenliste) zur Steuerung einer nachhaltigen gemeindlichen Entwicklung

Ablauf:

Vorbereitungsphase

2022 - 2023

- Durchführung Dorfmoderation
- Öffentlichkeitsarbeit
- Antragstellung auf Anerkennung als Schwerpunktgemeinde der Dorferneuerung (zum 1.8.2023)



Planungsphase

2023 / 2024

- Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes
- Ggf. Anerkennung als Schwerpunktgemeinde



Umsetzungsphase

Ab 2024

- Umsetzung der entwickelten Ideen und Maßnahmen
- Beratung und Förderung privater Vorhabenträger

2 Erstellung des Dorferneuerungskonzeptes | Ablauf



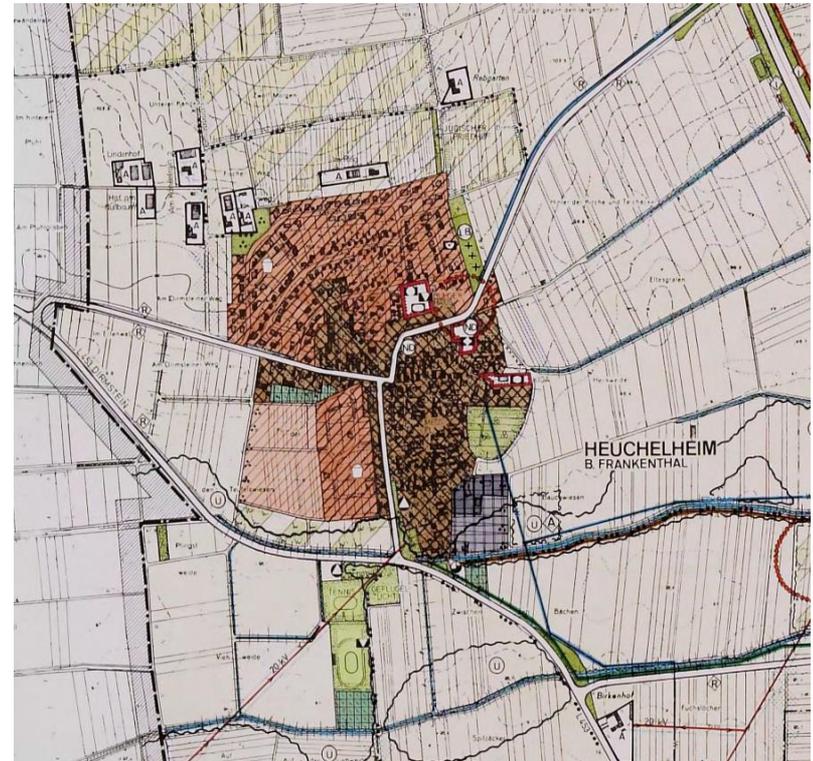
2 Aufbau des Dorferneuerungskonzeptes | Gliederung

- Allgemeines / Aufgabenstellung / Projektablauf
- Berücksichtigung bestehender Planungen (altes DEK und Ergebnisse Dorfmoderation)
- Vorgaben überörtlicher Planungen (LEP IV, RROP, FNP)
- Bestandsanalyse (Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Siedlungsentwicklung, Nutzung und Gestaltung, Grün- und Freiflächen, Verkehr, Infrastruktur, Vereinswesen, Naherholung und Tourismus, etc.)
- Konzeption: Leitbild, Entwicklungsziele, Handlungsfelder, Maßnahmen, Projektliste mit Zeitplanung und Investitionsrahmen

3 Bestandsanalyse | Flächennutzungsplan

FNP der VG Lamsheim - Heßheim: Konkretisierung überörtlicher Vorgaben

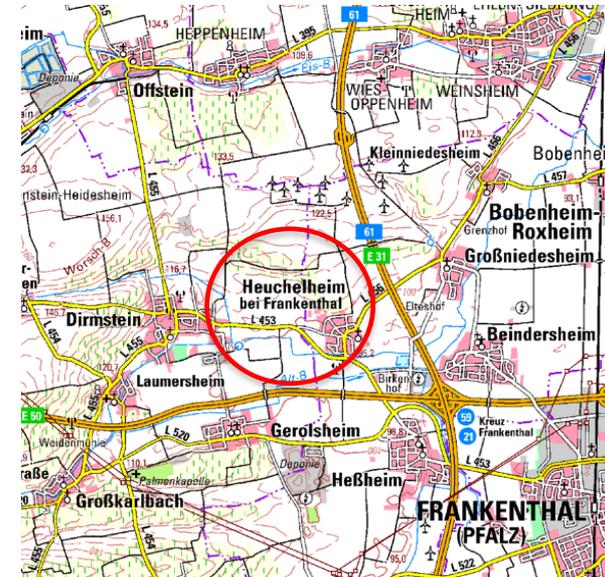
- Aktueller FNP von 1998
 - Zurzeit in der Fortschreibung
 - Ortslage: Weitestgehend Wohngebietsflächen, Mischflächen und Gewerbeflächen
 - Flächen für Gemeinbedarf im Bereich Kindergarten, Kirche und Bürgerhaus
 - Grünflächen im Bereich Sportplatz, Parkanlage, Kleingärten und Friedhof
 - Siedlungserweiterungsflächen im Südwesten (Bebauungsplan „Neuweide II“) bereits entwickelt
 - Erweiterungsfläche für Gewerbe (ca.1,3) teilweise als Gewerbegebiet und als Mischgebiet entwickelt → im neuen Entwurfsplan als Mischgebiet und geplante Grünfläche dargestellt
- Vorrangig: Gesteuerte Innenentwicklung, Nachverdichtung



3 Bestandsanalyse | Verkehrliche & naturräumliche Lage

Anbindungen:

- Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz durch die innerörtlich verlaufenden Landesstraßen L 456 und L 453 an Bundesstraße B 271 im Westen und Autobahn A 61 im Osten
- Autobahn A 6 (Mannheim – Saarbrücken) im Süden (Entfernung ca. sieben Kilometer)
- Autobahn A 61 (Speyer – Alzey) im Osten (Entfernung ca. elf Kilometer)



ÖPNV:

- Busanbindungen Richtung Grünstadt und Ludwigshafen durch die Linien 460, 461 und 462
- Nächster Bahnanschluss im fünf Kilometer entfernten Bobenheim – Roxheim oder Frankenthal
- Besonderheit: Bürgerbus für die Verbandsgemeinde Lamsheim - Heßheim

3 Bestandsanalyse | Verkehrliche & naturräumliche Lage

Fuß- & Radwege im Dorf:

- Fast überall mit Gehwegen ausgestattet
- Zustände der Gehwege überwiegend gut
- Teilweise fehlende oder zu schmale Gehwege (z.B. in der Neugasse)
- keine eigenständigen Radwege oder Fahrradschutzstreifen am Fahrbahnrand vorhanden



Naturräumliche Lage:

- Idyllische und landschaftlich abwechslungsreiche Lage drei verschiedenen Landschaftsräumen: Freinsheimer Riedel, Pfrimmhügelland, Frankenthaler Terrasse

3 Bestandsanalyse | Einwohnerentwicklung & Bevölkerungsstruktur

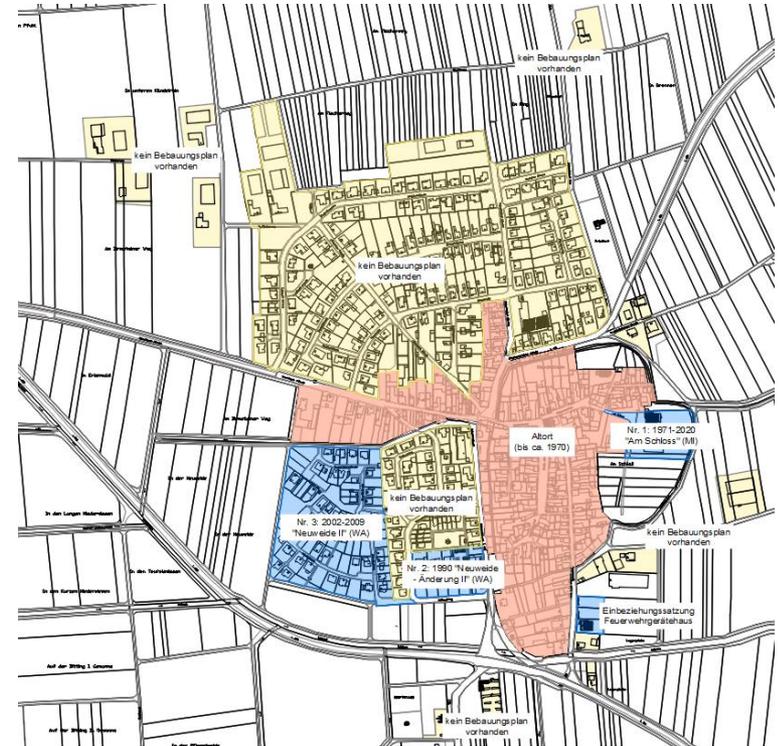
- **Einwohnerzahl:** 1.260 Einwohner (Stand 31.12.2021)
- **Bevölkerungshöchststand:** 1994 mit 1.329 Einwohnern
- **Niedrigste Bevölkerungszahl:** 1976 mit 943 Einwohnern
- **Einwohnerdichte:** 218,6 EW/km² (höhere Dichte als in Gemeinden gleicher Größenklasse)
- **Altersstruktur:** Anteil der über 65-Jährigen (22,9 %) ist höher als der Anteil der unter 20-Jährigen (18,3 %)
→ Demographische Entwicklungstrends ablesbar

Angebote für die ältere Bevölkerung schaffen, aber auch für die jüngeren Bewohner als Wohnstandort attraktiv bleiben!



3 Bestandsanalyse | Siedlungsentwicklung & Siedlungsstruktur

- **Wohngebäudebestand:**
bis 2021 kontinuierlich gewachsen, 464 Gebäude mit 585 Wohnungen
- Häufigster **Gebäudetyp:**
Wohngebäude mit einer Wohnung
- Drei Bebauungspläne und eine Einbeziehungssatzung Feuerwehrgerätehaus zwischen 1971 und 2020
- Neuste Entwicklung: Bebauungsplan „Am Schloss – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2020
- Einige Baulücken (11) und drei Leerstände
- **Bodenrichtwerte:** Mischgebiet: 240 €/m²; Wohngebiete: 280-320 €/m²; Gewerbegebiet: 70 €/m².



3 Bestandsanalyse | Öffentliche Infrastruktur

- Schöne **Wohngemeinde** mit hohem Naherholungspotential
- **Infrastrukturelle Einrichtungen:**

Öffentlich:

- Bürgerhaus mit Mehrzweckhalle
- Ehemalige Lehrerwohnung mit Altenstube
- Bauhof

Verein:

- Sportheim des ATB Heuchelheim
- Vereinsheim des Tennisclubs
- Vereinsheim des Geflügelzuchtvereins

Kirchlich:

- Prot. Kirche
- Prot. Kindertagesstätte

Verbandsgemeinde:

- Heimatmuseum
- Feuerwehrgerätehaus



3 Bestandsanalyse | Öffentliche Infrastruktur & Vereinswesen

- **Bildungsinfrastruktur** durch Kindertagesstätte vorhanden (Grundschule befindet sich in Beindersheim, weiterführende Schulen befinden sich z.B. in Frankenthal)
- Versorgung mit **Waren des täglichen Bedarfs** durch Landwirtschaftsbetriebe mit regionalen Produkten (z.B. Erlenhof), örtlicher Dorfladen hat aus Altersgründen vor kurzem geschlossen, weitere Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ebenso wie **medizinische Einrichtungen** sind in den Nachbargemeinden (z.B. Frankenthal) vorhanden
- Laut statistischem Landesamt **28 Betriebe** vor Ort (Stand 2018); davon 4 in produzierendem Gewerbe und 24 im Dienstleistungsbereich
- Reges **Fest- und Vereinsleben**:
 - Feste**, z.B. Kerwe, Weihnachtsmarkt, Bitzlerfest, etc.
 - 5 Vereine**: Sportverein, Tennisverein, Landfrauen, Geflügelzuchtverein, freiwillige Feuerwehr



3 Bestandsanalyse | Grün- und Freiflächen

- Durchgrünung vereinzelt durch private Hausgärten / begrünte Höfe
- Öffentliche Grünflächen:
 - Spielplatz im Eckbachring
 - Grünfläche (ehemaliger Spielplatz) in der Leiningener Straße
 - Grünfläche zwischen der Straße „Am Fischerweg“ und der Leiningener Straße
- Freiflächen (versiegelt)
 - Außenbereich des Bürgerhauses
 - Ortsmitte im Bereich der Kreuzung Bahnhofstraße / Großniedesheimer Straße
 - Außenbereich des Heimatmuseums
 - kleine gepflasterte Fläche im Eckbachring



3 Bestandsanalyse | Naherholung und Tourismus

Tourismus und Naherholung allgemein:

- Vermarktung über VG Lambsheim - Heßheim

Wandern:

- Mehrere Spazier- und Wanderwege in der Umgebung, wie z.B. Eckbach-Mühlenwanderweg (Länge 25 km - von Hertlingshausen nach Dirmstein)
- Zahlreiche überörtliche Wanderwege am Haardtrand, bspw. Premiumwanderweg Leininger Klosterweg, Wanderweg Deutsche Weinstraße, etc.

Radfahren:

- Überörtliche Radwege, wie z.B. „Salier Radweg“ (Rundweg Länge 144 km – über Worms, Heuchelheim und Grünstadt), Radweg „Im Obst- und Rebenmeer zwischen Isenach und Eckbach“ (Rundweg Länge 33 km – über Heuchelheim, Erpolzheim und Großkarlbach), etc.

3 Bestandsanalyse | Naherholung und Tourismus

Sehenswürdigkeiten und Besonderheiten:

- Natur- und Kulturlandschaft (Eckbach, Wingerte)
- Zahlreiche ortsbildprägende Gebäude → besonderer Ortsflair mit einladender Kulisse
- Heimatmuseum
- Ortsbildprägende evangelische Kirche
- Jüdischer Friedhof
- Gastronomisches Angebot durch Pizzeria „Zur Ratsstube“ und Weingut Müller



3 Bestandsanalyse | Ortsbild und Ortsgestalt

Typische Bau- und Gestaltformen:

- Ortsbildprägende Bausubstanz: ehemalige landwirtschaftliche Gehöfte / Winzerhöfe („Pfälzer Haus-Hof-Bauweise) → Wohnhaus an der Straßenseite, rückwärtig Hof mit landwirtschaftlichem Gebäude
- Höfe mit Eingangsportalen und Hoftoren
- Oftmals Grenzbebauung (meistens giebelständig), eineinhalb- bis zweieinhalb Geschosse
- Symmetrische Fassade: Kalk- bzw. Mineralputz / Fachwerk und ausgebildeter Sockel (Buntsandstein)
- Hohe, stehende Fensterformate, Sprossenfenster mit Klappläden (Fenster - Klapplädenband)
- Überwiegend Satteldächer- und Krüppelwalmdächer mit roten oder rotbraunen Biberschwanz- oder Falzziegeln
- 10 Kulturdenkmäler, z.B. ehemalige Burg, prot. Pfarrkirche und eine Denkmalzone am jüdischen Friedhof



3 Bestandsanalyse | Gebäude & Plätze mit funktionalen & gestalterischen Mängeln

Flächen mit gestalterischem Entwicklungspotential:

- Gestalterische Brüche zwischen alter und neuer Bausubstanz (Baugebiete orientieren sich nicht an historischen, regionaltypischen Elementen)
- Teilweise starke Überformung ehemals ortsbildprägender Anwesen
- Teilweise schlechter baulicher Zustand älterer Anwesen
- Bereiche mit Nutzungs- und Gestaltungspotentialen:
 - Bürgerhaus mit Außenbereich
 - Altenstube in ehemaliger Lehrerwohnung
 - Ortsmitte an der Ecke Bahnhofstraße / Großniedesheimer Straße
 - Außenbereich des Heimatmuseums
 - Spielplatz im Eckbachring
 - Kleinere öffentliche Grün- und Freiflächen (z.B. Grünfläche zwischen der Straße „Am Fischerweg“ und der Leinger Straße, ehemaliger Spielplatz, etc.)

Nachhaltige Ortsentwicklung und Stärkung des dörflichen Zusammenhalts für eine innovative Zukunft!

- Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für alle Generationen
- Attraktivierung des Ortsbildes, Sicherung und Sanierung ortstypischer Bausubstanz
- Sicherung, Ausbau und Optimierung der öffentlichen Infrastruktur
- Gestaltung innerörtlicher Kommunikations- und Freizeitflächen
- Stabilisierung der Bevölkerungszahl und Schaffung von spezifischen Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen
- Verbesserung / Sicherung von Erreichbarkeiten
- Stärkung und Vernetzung von Freizeit- und Tourismuseinrichtungen
- Sicherung und Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements

4 Konzeption | Maßnahmenliste

Nr.	Ziel/ Maßnahmen	Grobkosten- schätzung	Zeit- horizont	Projektbeteiligte	Förderprogramme
Handlungsfeld 01: Erhöhung der Wohnqualität und Steuerung einer nachhaltigen Innenentwicklung					
1	Beratung und Förderung privater Vorhabenträger sowie der Gemeinde	8.000 €	Bis Ende Schwer- punktan- erkennung (2029)	OG, Dorfplaner	Dorferneuerung
2	Informationsveranstaltungen und / oder Erstellung von Infobroschüre / Leitlinien / Gestaltfibel zu ortsentwicklungsrelevanten Themen (Gestaltfibel, regionaltypische Gärten, barrierefreier Umbau, erneuerbare Energien)	15.000 €	Kurz- bis mittelfristig	OG, Dorfplaner, Architekt	Dorferneuerung
3	Gesteuerte Innenentwicklung: „Leerstandsmanagement“, Neuordnung und ggf. Entkernung von Siedlungsbereichen, Einsatz eines „Leerstandslotsen“	15.000 €	dauerhaft	OG, Planer, Leerstandslotse	Dorferneuerung
4	Erstellung eines Ausstattungs- und Möblierungskataloges, Erneuerung und Ergänzung von öffentlichen Möblierungselementen (Sitzgelegenheiten, Mülleimer, Hundekottütenspender, ggf. Mitfahrerbank)	30.000 €	dauerhaft	OG, Planer, ehrenamtlich aktive Einwohner oder Vereine, Sponsoring über örtliche Betriebe	Dorferneuerung

4 Konzeption | Maßnahmenliste

Nr.	Ziel/ Maßnahmen	Grobkosten- schätzung	Zeit- horizont	Projektbeteiligte	Förderprogramme
Handlungsfeld 02: Sicherung und Stärkung der kommunalen Infrastruktur (Gebäude, Plätze, Wege)					
5	<p>Modernisierung und möglichst barrierefreie Gestaltung des Bürgerhauses und Gestaltung der Freifläche als Dorfplatz für alle Generationen (Neue Strukturierung, Aufstellen von Sitzgelegenheiten und Bewegungsgeräten, regionaltypische Bepflanzung, etc.)</p> <p>Modernisierung Gebäude Ca. 7.300 m³ BRI x 300 €/m³</p> <p>Freiflächengestaltung: Ca. 2.200 m² x 300 €/ m²</p>	<p>2.190.000 €</p> <p>660.000 €</p>	kurz- bis mittelfristig	OG, Dorfplaner, Fachplaner, Architekt	Dorferneuerung, I-Stock
6	<p>Modernisierung und möglichst barrierefreie Gestaltung der Altenstube (Erneuerung der Heizung, etc.) Ca. 700 m³ BRI x 350 €/m³</p>	245.000 €	kurz- bis mittelfristig	OG, Dorfplaner, Fachplaner, Architekt	Dorferneuerung, I-Stock
7	<p>Neugestaltung der Ortsmitte an der Ecke Bahnhofstraße / Großniedesheimer Straße (Erneuerung der Sitzgelegenheiten, regionaltypische Bepflanzung)</p>	30.000 €	mittel- bis langfristig	OG, Dorfplaner, Fachplaner	Dorferneuerung
8	<p>Gestaltung des Platzes am Heimatmuseum (Aufstellen von Sitzgelegenheiten, regionaltypische Bepflanzung, atmosphärische Beleuchtung, Pflege des Brunnens, Aufstellen einer Weinrast)</p>	30.000 €	mittel- bis langfristig	OG, Dorfplaner, Fachplaner	Dorferneuerung

4 Konzeption | Maßnahmenliste

Nr.	Ziel/ Maßnahmen	Grobkosten- schätzung	Zeit- horizont	Projektbeteiligte	Förderprogramme
Handlungsfeld 02: Sicherung und Stärkung der kommunalen Infrastruktur (Gebäude, Plätze, Wege)					
9	Gestaltung des Freibereiches im „Eckbachring“ (Aufstellen von Sitzgelegenheiten, regionaltypische Bepflanzung, Beleuchtung)	15.000 €	mittel- bis langfristig	OG, Dorfplaner, Fachplaner	Dorferneuerung

Nr.	Ziel/ Maßnahmen	Grobkosten- schätzung	Zeit- horizont	Projektbeteiligte	Förderprogramme
Handlungsfeld 03: Verbesserung öffentlicher Kommunikations- und Naherholungsflächen					
10	Neugestaltung und Modernisierung des Spielplatzes im Eckbachring (Erneuerung und Erweiterung der Spielgeräte und Erneuerung der Möblierung) (ca. 1.100 m ² x 120 €/m ²)	132.000 €	kurz- bis mittelfristig	OG, Planer, Fachplaner, ehrenamtlich aktive Einwohner oder Vereine	Dorferneuerung, Leader
11	Neugestaltung der Grünfläche zwischen der Straße „Am Fischerweg“ und der Leininger Straße (Erneuerung und Ergänzung der Sitzgelegenheiten, Beleuchtung)	20.000 €	kurz- bis mittelfristig	OG, Planer, Fachplaner, ehrenamtlich aktive Einwohner oder Vereine	Dorferneuerung

4 Konzeption | Maßnahmenliste

Nr.	Ziel/ Maßnahmen	Grobkosten- schätzung	Zeit- horizont	Projektbeteiligte	Förderprogramme
Handlungsfeld 03: Verbesserung öffentlicher Kommunikations- und Naherholungsflächen					
12	Neugestaltung der Grünfläche in der Leininger Straße (ehemaliger Spielplatz) (Aufstellen von Sitzgelegenheiten und Spiel- und Bewegungsgeräten, Beleuchtung) (ca. 500 m ² x 150 €/m ²)	75.000 €	mittelfristig	OG, Planer, Fachplaner, ehrenamtlich aktive Einwohner oder Vereine	Dorferneuerung
13	Entwicklung und Umsetzung eines Gestaltungs- und Pflegekonzeptes für örtliche Grünflächen (regionaltypische und pflegeleichte Begrünung) sowie für straßenbegleitende Grünflächen und Ruheplätze (z. B. in der „Breiten Straße“, in der „Kirchenstraße“)	20.000 €	mittelfristig	OG, Landschaftsplaner, engagierte BürgerInnen	Dorferneuerung, Leader
14	Ortseingangsgestaltungsmaßnahmen (gestalterische und bauliche Maßnahmen zur Reduktion von Einfahrtsgeschwindigkeiten) (Annahme: drei Ortseingänge x 10.000 €)	30.000 €	mittel- bis langfristig	OG, Dorfplaner, Fachplaner, Architekt	Dorferneuerung
15	Einbindung des Dorfes in die Landschaft (Ortsrandeingrünung)	20.000 €	mittel- bis langfristig	OG, Landschaftsplaner	Dorferneuerung

4 Konzeption | Maßnahmenliste

Nr.	Ziel/ Maßnahmen	Grobkosten- schätzung	Zeit- horizont	Projektbeteiligte	Förderprogramme
Handlungsfeld 04: Förderung von Freizeit-, Naherholungs- und Tourismuspotentialen					
16	Verbesserung und einheitliche Darstellung der Beschilderung (touristische Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen) in Verbindung mit der Schaffung zentraler Informationspunkte (Infotafeln mit Ortsplan, etc.)	40.000 €	kurz- bis mittelfristig	OG, Planer, Fachplaner	Dorferneuerung, Leader, Förderprogramme aus dem Tourismussektor
17	Ausbau des Radwegenetzes (bspw. Richtung Großniedesheim und Beindersheim), inkl. dazugehöriger Beschilderung und Beleuchtung	60.000 €	kurz- bis mittelfristig	OG, Planer, Fachplaner	Dorferneuerung, Leader, Förderprogramme aus dem Tourismussektor
18	Ausbau des Spazier- und Wanderwegenetzes (bspw. Anbindung an den Eckbach Mühlenwanderweg), inkl. dazugehöriger Beschilderung und Beleuchtung	50.000 €	kurz- bis mittelfristig	OG, Planer, Fachplaner	Dorferneuerung, Leader, Förderprogramme aus dem Tourismussektor

Zusätzliche Förderung bei Anerkennung als Schwerpunktgemeinde

Kommunale Vorhaben:

- Die Erstellung des DE-Konzeptes wird zusätzlich zu 90% gefördert
- Schwerpunktgemeinden werden priorisiert gefördert (Förderquote bis 65%)

Private Vorhaben:

- Die Beratungsleistungen für private Bauvorhaben und für die Kommune werden zu 90 % gefördert (verbleibende 10 % übernimmt die Gemeinde)
- Beratungsgespräche sind für Einwohner kostenlos



5 Schwerpunktgemeinde | Inhalte des Antrages

Wichtige Schwerpunkte für die Antragstellung:

- Modernisierung und möglichst barrierefreie Gestaltung des Bürgerhauses und Gestaltung der Freifläche als Dorfplatz für alle Generationen
- Beratung und Förderung privater Vorhabenträger sowie der Gemeinde
- Neugestaltung der Ortsmitte an der Ecke Bahnhofstraße / Großniedesheimer Straße
- Neugestaltung und Modernisierung des Spielplatzes im Eckbachring
- Verbesserung und einheitliche Darstellung der Beschilderung

Anmerkung: Dies ist eine kurze Ideenliste! Wichtig ist, dass die OG dem MDI zeigt, dass es in der OG größere Projekte gibt und deshalb den besonderen Status „benötigt“. Die finale Maßnahmenliste wird im Rahmen der Erstellung des Dorferneuerungskonzeptes in Abstimmung mit dem Gemeinderat erstellt.

6 Weitere Vorgehensweise

Schwerpunktantrag:

- => Rückmeldung/ Positiver Bescheid im Frühjahr 2024

Dorferneuerungskonzept:

- Feedback zur Maßnahmenliste durch Gemeinderat
- Überarbeitung der Maßnahmenliste, Fertigstellung DEK und Vorprüfung durch Kreisverwaltung und ADD
- Nach Freigabe: Beschluss DEK im Gemeinderat

