



© 2019 Aerowest



Ingelheim
am Rhein

Rahmenplan Ortsmitte Heidesheim

Bürgerveranstaltung | 29.06.2023

planquadrat
ELFERS GESKES KRÄMER

UmbauStadt
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

Programm

1. Begrüßung, Oberbürgermeister Ralf Claus
2. Begrüßung, Ortsvorsteherin Frau Dr. Silvia Klengel
3. Vorstellung des Rahmenplan Ortsmitte Heidesheim:
Martin Fladt, UmbauStadt
Matthias Wöber, planquadrat
4. Diskussion und Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern

Allgemeine Hinweise

Zu Dokumentationszwecken und zur weiteren Verbreitung der vorgestellten Ergebnisse wird der heute gezeigte Vortrag gefilmt und auf der Homepage der Stadt Ingelheim zum späteren Einsehen öffentlich zugänglich abgelegt.

Zu Dokumentationszwecken wird in der heutigen Veranstaltung fotografiert. Falls Sie mit der Wiedergabe von Fotos, auf denen Sie abgebildet sind, nicht einverstanden sind, teilen Sie uns dies bitte mit.



Vorgeschichte



Zur Erarbeitung des Rahmenplans für die Ortsmitte Heidesheim gab es eine umfangreiche Analyse und eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.

Inhalte der heutigen Vortrags:

- Ergebnisse der Analyse
- Bürgerbeteiligung
- Stärken / Schwächen / Chancen / Risiken >> SWOT
- Planungswerkstätten mit dem Ortsbeirat
- Ziele für die Ortsmitte Heidesheim
- Rahmenplan als Gesamtplan
- Einzelmaßnahmen



Städtebau / Bauleitplanung

- wenig Spielräume für weitere Entwicklung, aufgrund der Restriktionen Landschaftsschutz, Naturschutz, Trinkwasserschutz
- zahlreiche geschützte Einzel-Denkmale, intaktes gewachsenes Ortsbild



Wohnen

- Wohnraumknappheit → Nachfrage hoch → Nachverdichtung/Arrondierung
- Viele große Wohnungen → Anpassung/Diversifizierung des Wohnungsangebots
- Leerstandsquote vorhanden, aber gering
- Sanierungsbedarf vorhanden, aber gering



Freiraum

- gute Anbindung an den umgebenden Landschaftsraum
- attraktive innerörtliche Freiräume
- attraktive Naherholungs-Areale im umgebenden Landschaftsraum
- Schutzzonen: Landschaftsschutz, Naturschutz, Trinkwasserschutz



Nahversorgung

- innerörtliche Versorgung ist stark rückläufig, große Märkte am Ortsrand
- gastronomische Versorgung rückläufig
- medizinische Versorgung rückläufig



Soziale und Kulturelle Struktur und Infrastruktur

- gutes Angebot in der Kinderbetreuung
- ausgeprägtes Vereinsleben mit hoher Identifikationswirkung: Sport, Freiwillige Feuerwehr, Brauchtum
- Angebote der Jugendarbeit vorhanden → Raumbedarf
- Angebote für Senioren vorhanden
- touristische Angebote: St.-Georgs-Kapelle, Burg Windeck



Mobilität

- gute Anbindung (an die Region)
 - BAB 60
 - Bahnlinie Mainz-Koblenz
 - Buslinien 614 und 620
- gute Radweganbindung an das Umland / wenig gute Radwege in der Ortsmitte
- Bahntrasse trennt Ortsmitte von Heidesheim-Nord
- Binger Straße / Mainzer Straße stark befahren
- Ruhender Verkehr verstopft Wohnstraßen



Ergebnisse der Bürgerbeteiligung:

- **starke Identifikation** der Bevölkerung mit dem Ortsteil Heidesheim
- Bevölkerung erlebt Heidesheim mehrheitlich als: **lebendig, attraktiv, grün, sauber, sicher, dörflich** sowie mehrheitlich als **stagnierend, rückständig**
- **Wohnqualität** ist **sehr hoch**, Menge an **Wohnraumangebot** ist **eher nicht zufriedenstellend**, Kauf- und Mietpreisniveau ist **nicht zufriedenstellend**
- **Nahversorgungs- und Infrastrukturangebot** ist **nicht zufriedenstellend**
- **große Bedeutung des Ortskerns** für eine deutliche Mehrheit der Befragten
- Die **Entwicklung des Ortskerns in den vergangenen Jahren** verlief nach Meinung einer deutlichen Mehrheit der Befragten **negativ bis sehr negativ**



STÄRKEN

- historische Gebäude ortsbildprägend und Identitätsstiftend: Gold'nes Lamm, Schönborner Hof, Burg Windeck, St. Philippus und Jakobus
- Wildgraben verbindendes Grünraum-Element mit Gestaltungspotenzial für Ortsmitte
- vorhandene Erweiterungsflächen ermöglichen Erweiterung des Wohnangebots und den Bau neuer Wohnungen
- in der Ortsmitte verbliebene Angebote kleinteiligen Einzelhandels / Nahversorgung
- Burggarten bietet Potenzial als zentrale Grünfläche/Treffpunkt mit Aufwertungspotenzial
- gut ausgebaute Fahrrad-Anbindung nach Ingelheim ist mögliches Vorbild für weitere Verbindungen



SCHWÄCHEN

- Durchgangsverkehr auf L422 prägt Ortsmitte, verursacht Lärm, entwertet öffentlichen Raum, insbesondere am Rathausplatz
- Wegfall des Treff 3000 schwächt die Nahversorgung in Heidesheim
- veralteter Wohnungsbestand schlecht geeignet für geänderte Bedürfnisse (große Einfamilienhäuser treffen auf Nachfrage nach Single-Wohnungen)
- prominente Gebäude stehen leer / Sanierung : Markthalle, Treff 3000
- kaum Flächenreserven / Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt
- Grundschule muss erweitert werden, es besteht Platzbedarf
- Mangel an Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche
- Fahrrad- und Fußgängerinfrastruktur vielfach fehlend oder schlecht ausgebaut



CHANCEN

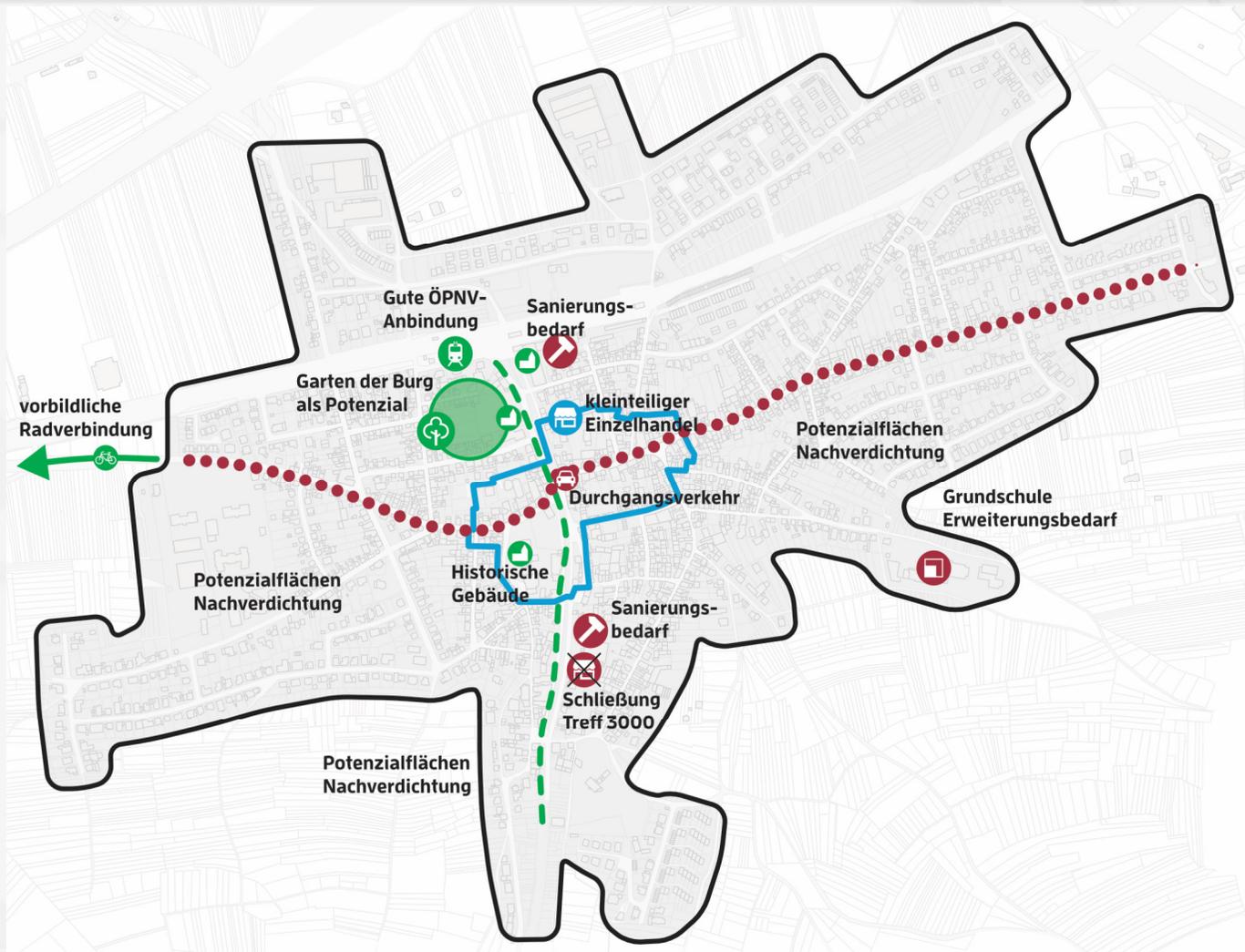
- attraktive Lage für Pendler, gute ÖPNV-Anbindung an umliegende Mittel- und Oberzentren
- innerörtliche Potenzialflächen zur Steigerung der Angebote und der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte
- große Potenziale für den Ausbau von PV-Anlagen auf privaten Dachflächen
- attraktive Kulturlandschaften in unmittelbarer Umgebung & Nähe zum Rhein machen Heidesheim zu einem attraktiven Wohnstandort.



RISIKEN

- eingeschränkte Einflussmöglichkeiten auf den öffentlichen Raum, da Straßen in der Verantwortung von Kreis oder Land liegen
- geringe Ortsteilgröße bedeutet geringe Tragfähigkeit für Einzelhandel und andere Angebote – bei zu viel Abfluss in die umliegenden Gemeinden droht Verödung
- Schutzgebiete schränken städtebauliche Entwicklungen an den Ortsrändern ein (auch wenn Naturschutz ebenso ein wichtiges Ziel ist; hier liegt ein Interessenkonflikt vor)

Ergebnisse der Analyse / SWOT



Planungswerkstätten (Ortsbeirat und Bau- und Planungsausschuss)

In der 1. Planungswerkstatt wurde Beratungsbedarf und der Wunsch zu Vertiefungen geäußert.

In der 2. Planungswerkstatt wurden die Themen identifiziert.

Zur Erarbeitung des Rahmenplans für die Ortsmitte Heidesheim gab es insgesamt 7 Planungswerkstätten mit dem Ortsbeirat.



Stadt + Handel / Herr Schuder referiert über Bedarfe und Potentiale



Untersuchung von 2 Szenarien:

1. „**Markthallennutzung**“ als Klassische Markthalle oder Eventmarkthalle
2. „**Standardisierter Lebensmitteleinzelhändler**“ wie EDEKA, REWE, WASGAU, NETTO, TEGUT

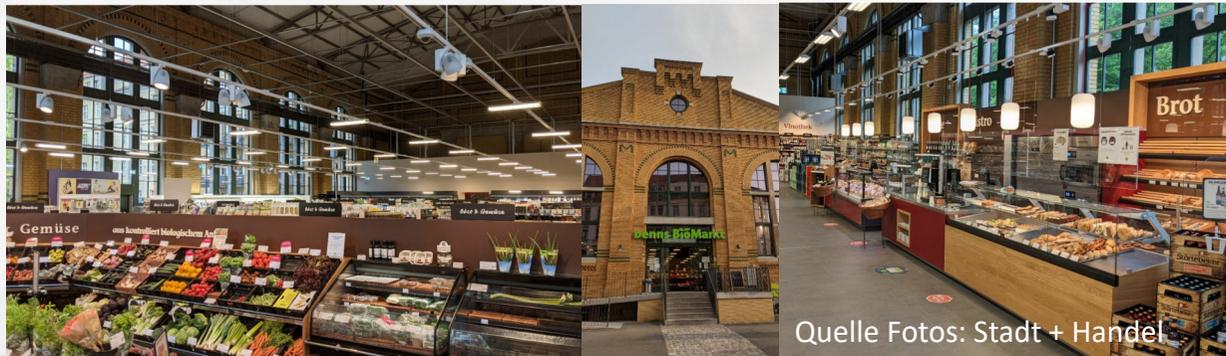
„**Markthallennutzung**“ aus fachgutachterliche Perspektive **nicht realistisch** (Direkterzeuger schon auf Wochenmärkten vertreten, Betreiber notwendig, im Winter nur eingeschränktes Sortiment, Einzugsbereich Heidesheim zu klein, etc.)

Markthallen leben von der Frequenz, produzieren selbst aber eher selten Besucherströme.

Stadt + Handel / Herr Schuder referiert über Bedarfe und Potentiale

„Standardisierter Lebensmitteleinzelhändler“

- Standortuntersuchung Ortsmitte Heidesheim: Nachfrage, Kaufkraftpotenzial und **Erfolgsaussicht für innerörtlichen Nahversorger** mit regionalem Angebot
- **Kaufkraft** ist ausreichend **vorhanden**
- **Flächenangebot in der „Alten Markthalle“** ist für Nahversorger mit regionalem Angebot **vorhanden**
- **Verkehrsanbindung & Parkierungsflächen** sind auskömmlich **vorhanden**
- zentrale Lage der „Alten Markthalle“ unterstützt **‘Stadt der kurzen Wege’**



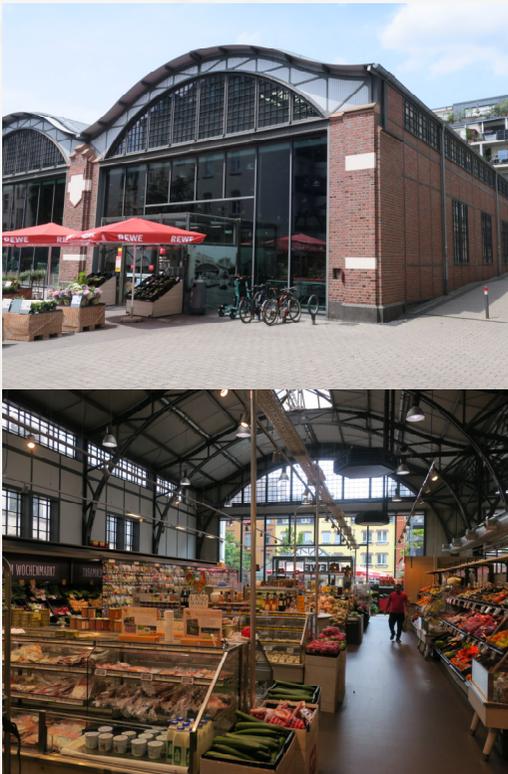
Quelle Fotos: Stadt + Handel

Städtische Gremien und Frau Bgm. Breyer erörtern das Thema *Veranstaltungen*:



- Heidesheim braucht für die **Vielzahl** der **regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen/Angebote** (wöchentlich, monatlich, einmal pro Jahr) ausreichend Flächen und Räume
- `Alte Markthalle´ ist als **Veranstaltungsort nicht** weiter (nur mit aufwändigen Sonderregelungen) **nutzbar**; Statik, Brandschutz, Schallschutz sind nicht versammlungsstättenkonform
- **Schönborner Hof ist sanierungsbedürftig** / muss für die unmittelbare Zukunft gebrauchsfähig gehalten werden
- Heidesheim braucht **zentral gelegenen multifunktional nutzbaren Saal/Veranstaltungsort**
- Falls es zur Errichtung eines neuen Veranstaltungsorts/ Multifunktionshalle kommt, muss für den **SchöBo eine adäquate Nachnutzung** entwickelt und gefunden werden

Standort „Alte Markthalle“ - Vorstudie untersucht Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsrestriktionen



Markthalle als Verbrauchermarkt. Warum?

- Diese **Nutzung** ist für Heidesheim **sinnvoll**
- Aus konstruktiver und gebäudetechnischer Sicht möglich
- Es entsteht von **Montag bis Samstag ein Alltagsort** mit Arbeit und Begegnung
- Die erreichbare **Größe macht Betrieb möglich**
- Es entstehen **keine wesentlichen Beeinträchtigungen** für die Anwohner
- Nördlicher Teil Heidesheims erfährt Aufwertung
- Die **Aufenthaltsqualität gewinnt** deutlich hinzu
- Fügt sich in die **Gesamtkonzeption Ortsmitte**

Standort „Alte Markthalle“ - Vorstudie untersucht Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsrestriktionen

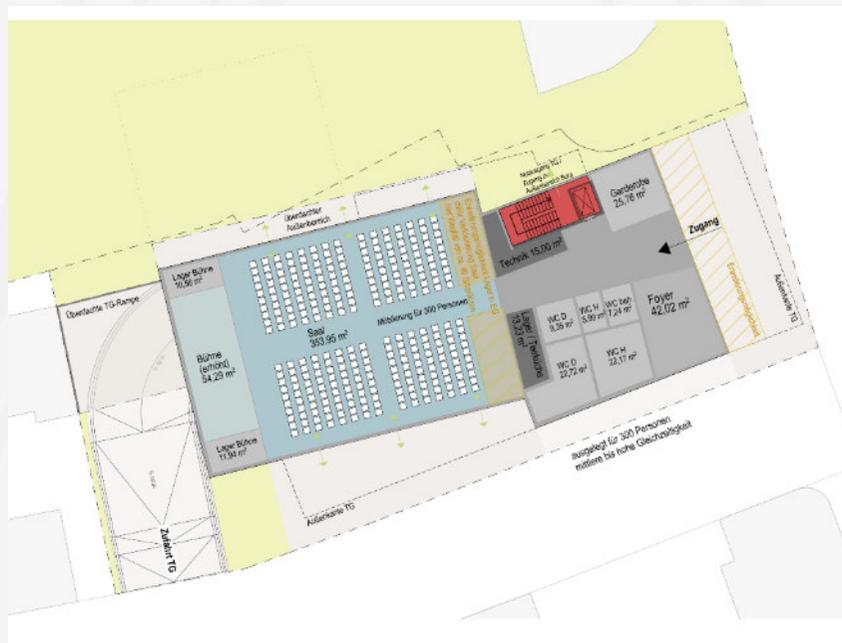


Markthalle als Kulturhalle. Warum nicht?

- Nutzung als **Veranstaltungshalle wenig sinnvoll**, da **gleiche Maßnahmen** am Gebäude wie Verbrauchermarkt notwendig, jedoch für eine deutlich **geringere Nutzungsdauer** als bei einem Versorger.
- Die **Kosten** für die Finanzierung einer Veranstaltungshalle würden sich durch den Betrieb der Halle **nicht refinanzieren** lassen – Baukosten können nicht wieder eingespielt werden.
- Zudem **Lärmbelastungen** der angrenzenden Anwohner zu erwarten.

Standort „Feuerwehr“ - Flächenstudie untersucht Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsrestriktionen für Multifunktionshalle auf Feuerwehrgrundstück

- der aktuelle Feuerwehr-Standort liegt innerorts, direkt neben der Burg Windeck und dem Burggarten



- die Lage und Größe des Grundstücks eignet sich **sehr gut für eine innerörtliche Multifunktionshalle** (Bürgerhaus, Versammlung, Kleinkunst, Gymnastik, ...) mit direktem Grünbezug in den Burggarten
- **Synergiebezug** einer innerörtlichen Multifunktionshalle auf Feuerwehrgrundstück zum **Campus Steinhöfelschule & Burggarten** ist gegeben

Standort-Suche für alternativen `Feuerwehr-Standort`

- Feuerwehrgebäude am innerörtlichen Standort benötigt absehbar eine angemessene Fahrzeughalle (größere Fahrzeuge), der angestammte innerörtliche Standort wird dann hinfällig
- es muss ein neuer Standort gefunden werden
- eventuell kann am östlichen Ortseingang eine stadteigene Fläche entwickelt werden



Ziele / Rahmenplan / Einzelmaßnahmen

ZIELE

- kontinuierliche Sicherstellung aller Funktionen / Nutzungen / Angebote einer Ortsmitte:
 - **Nahversorgung**
 - **Versammlungs- und Veranstaltungsort**
 - **Aufenthaltsqualität**
- Entwicklungsoption für **Schulentwicklung**
- Stärkung und Modernisierung der **Feuerwehr**
- Entwicklungsoption für **Wohnraumversorgung / Wohnungsbau**
- Entwicklung der **Grünen Achse** Wildgraben

Ziele / Rahmenplan / Einzelmaßnahmen

RAHMENPLAN ORTSMITTE HEIDESHEIM



Burg Windeck & Veranstaltungshalle

Umgestaltung des Gartens und Ergänzung einer Veranstaltungshalle mit Sportfunktion auf dem Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr



Markthalle & Entwicklung Ladestraße

Reaktivierung der Markthalle zu einem Einzelhandelsstandort mit Versorgungsfunktion und regionalen Ergänzungsangeboten & Entwicklung der Ladestraße

Entwicklung Wildgraben

Umgestaltung und Erlebbarmachung des Wildgrabens mittels Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten

ZOAR-Gelände

Entwicklung des Geländes zu einem gemischt genutzten Gelände mit Wohnen und sozialen Nutzungen



Entwicklung ehemaliger Treff 3000

Umnutzung des gewerblichen Grundstücks zu einer künftigen Wohnnutzung. Nachbargrundstücke können durch Nachverdichtung einbezogen werden

Entwicklung Schulstandort & Kindergarten

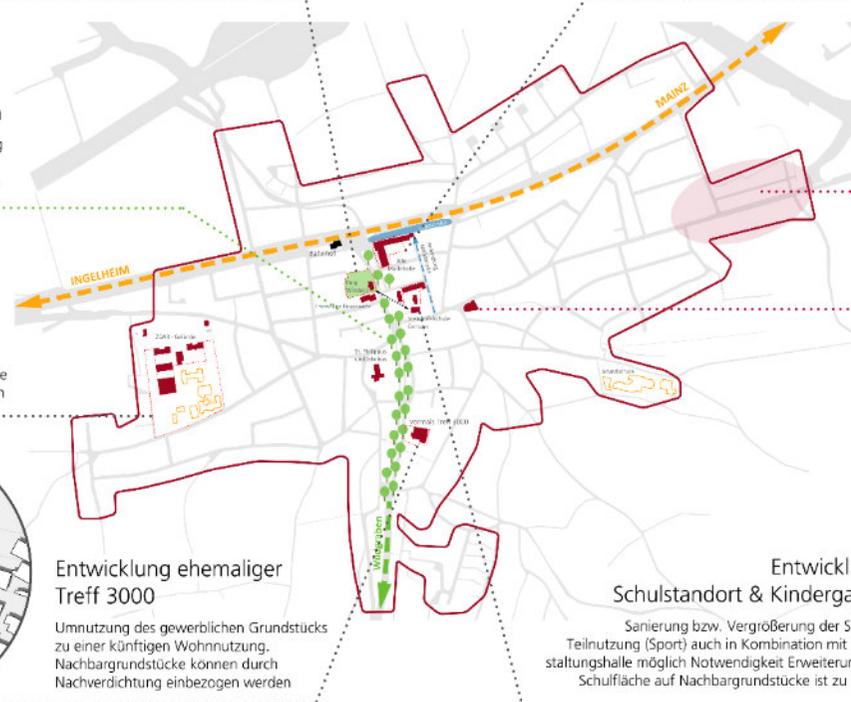
Sanierung bzw. Vergrößerung der Schule, Teilnutzung (Sport) auch in Kombination mit Veranstaltungshalle möglich. Notwendigkeit Erweiterung der Schulfläche auf Nachbargrundstücke ist zu prüfen

Potentiell neuer Standort der Freiwilligen Feuerwehr

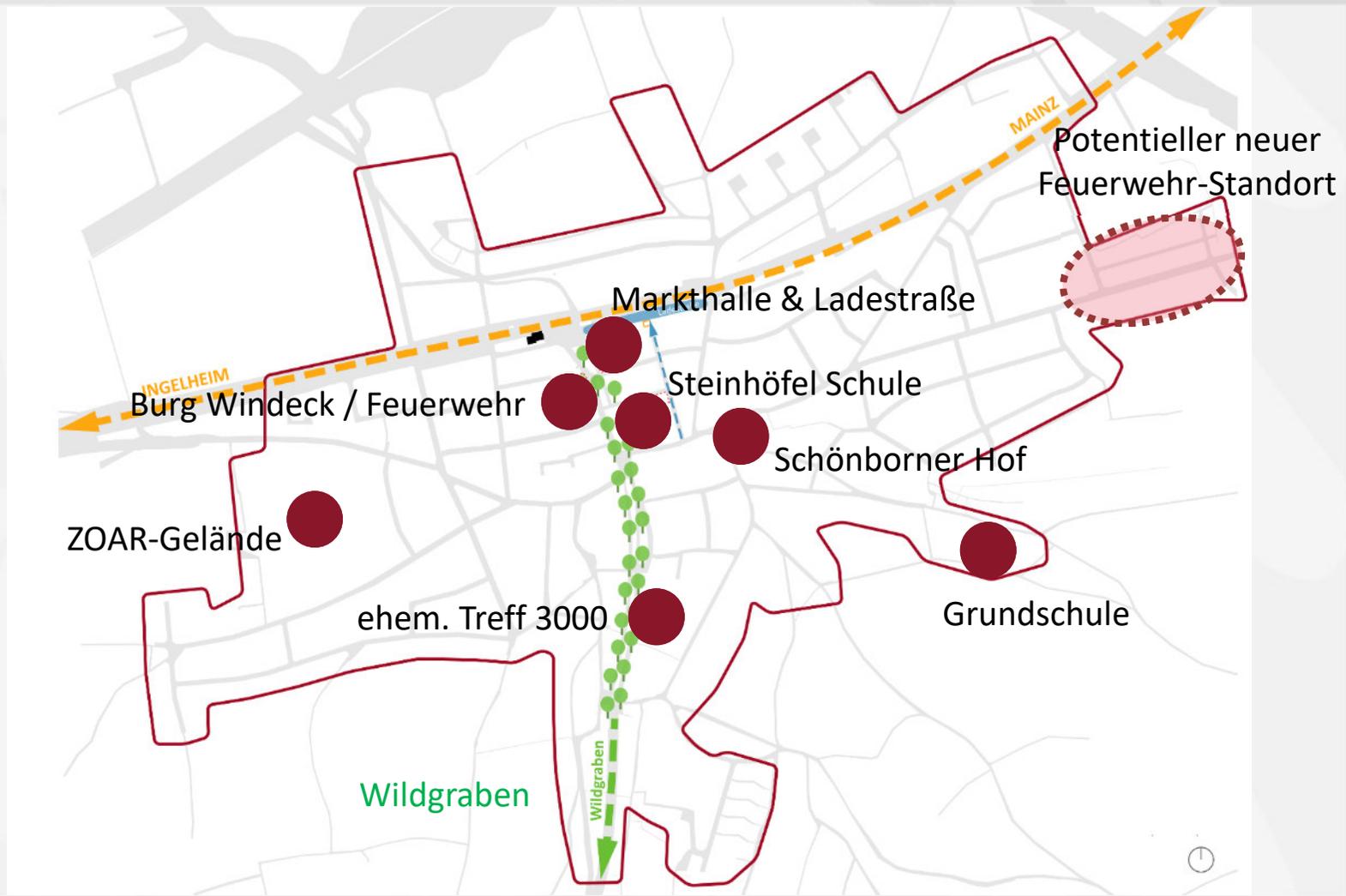
Umzug der Freiwilligen Feuerwehr auf ein neues Grundstück im östlichen Teil von Heidesheim

Umnutzung Schönborner Hof

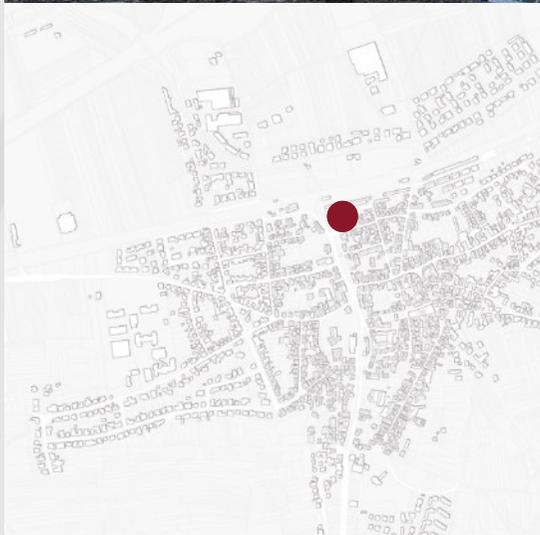
Nach Bau der Veranstaltungshalle Umnutzung des "Schöbo", bspw. Wohnen, Hotel, etc.



Ziele / Rahmenplan / Einzelmaßnahmen



Ziele / Rahmenplan / Einzelmaßnahmen



ALTE MARKTHALLE als Einzelhandelsstandort entwickeln

Innerörtliche Nahversorgung sichergestellt

Kaufkraft ist ausreichend vorhanden

zentrale Lage – Stadt der kurzen Wege

gute Anbindung (Straßennetz, Bahnhof, KFZ-Parken)

Vollsortimenter + regionale Produkte + Café

Gebäude wird denkmalgerecht gesichert

Gebäude wird ökonomisch tragfähig genutzt

Markthalle & Ladestraße



Ziele / Rahmenplan / Einzelmaßnahmen



SCHÖNBORNER HOF nutzen und weinternutzen

aktuell und kurzfristig

- als Veranstaltungsort vorübergehend sichern und nutzen

mittel- bis langfristig

- später für eine andere Nutzung vorbereiten und umbauen
 - evtl. Hotel
 - evtl. Senioren-Residenz
 - evtl. Betreutes Wohnen / Tagespflege
 -

Schönborner Hof



Ziele / Rahmenplan / Einzelmaßnahmen



FREIWILLIGE FEUERWEHR

Standort Heidesheim sichern ausbauen modernisieren

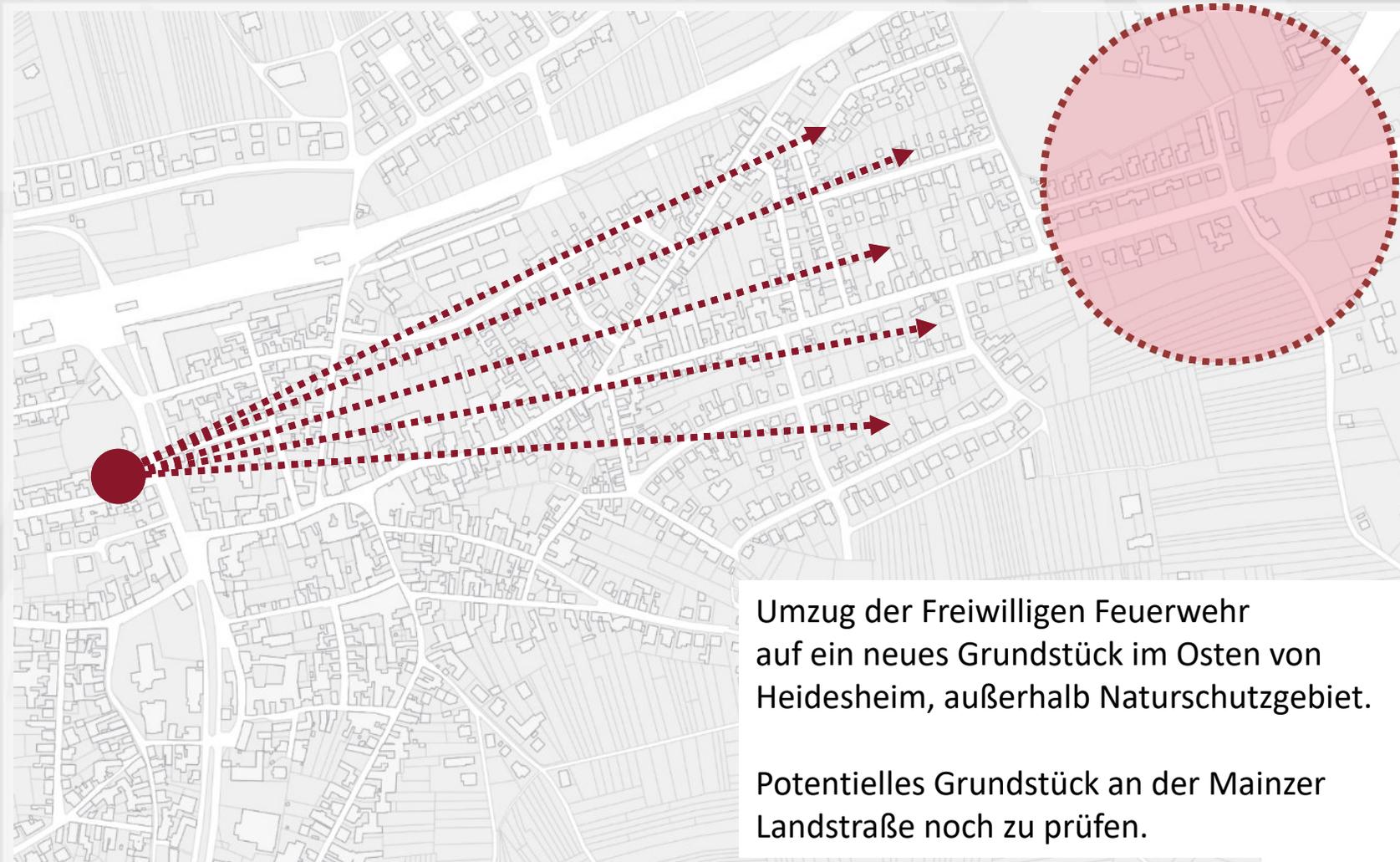
aktuell und kurzfristig

- vorh. Standort zeigt Sanierungs- und Modernisierungsbedarf
- vorh. Standort zeigt Platzknappheit / Raumbedarf
- Wehrleitung und Verwaltung suchen neuen Standort

mittel- bis langfristig

- Aufbau Feuerwehrstandort am neuen Standort
- Nachnutzung des heutigen Standorts Ortsmitte

Neuer Standort Feuerwehr



Ziele / Rahmenplan / Einzelmaßnahmen



STANDORT FEUERWEHR ORTSMITTE neu entwickeln und hochwertig besetzen

dringend benötigt

- moderner multifunktionaler Veranstaltungs- und Versammlungsort mit Sportfunktion

Multifunktionshalle auf heutigem Feuerwehrgrundst.

- zentrale Lage → Stadt der kurzen Wege
- neben dem Grün- und Freiraum des Burggartens
- nahe beim Steinhöfel-Campus
- nahe beim KFZ-Parkplatzangebot „Alte Markthalle“

Burg Windeck & Feuerwehr





CAMPUS STEINHÖFELSCHULE + KITA weiter entwickeln und hochwertig besetzen

aktuell und kurzfristig

- Gebäudebestand zeigt Sanierungs- und Modernisierungsbedarf
- Campus-Areal beinhaltet Entwicklungsoptionen

mittel- bis langfristig

- Modernisierung / Ausbau / Neubau Schulgebäude
- Prüfen, ob Grundschule in die Ortsmitte zurück kann
- Synergie zur Multifunktionshalle



Schule und KITA



AREAL ehem. TREFF 3000

aktivieren und die wertvolle Fläche angemessen entwickeln

- Eigentumsfragen und Grundstücksoptionen allseitig abklären
- Beteiligung der Eigentümer der angrenzenden Liegenschaften
- Projektentwicklung für hochwertigen innerörtlichen Wohnungsbau:
dicht, urban, grün
- Planungsrecht prüfen
- Realisierung Wohnungsbau

Ehem. Treff 3000



Umnutzung des gewerblichen Grundstücks zu einer künftigen Wohnnutzung. Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, aber auch Mehrfamilienhaus mit erdgeschossiger gewerblicher Nutzung denkbar.

Langfristig: Nachbargrundstücke könnten einbezogen werden

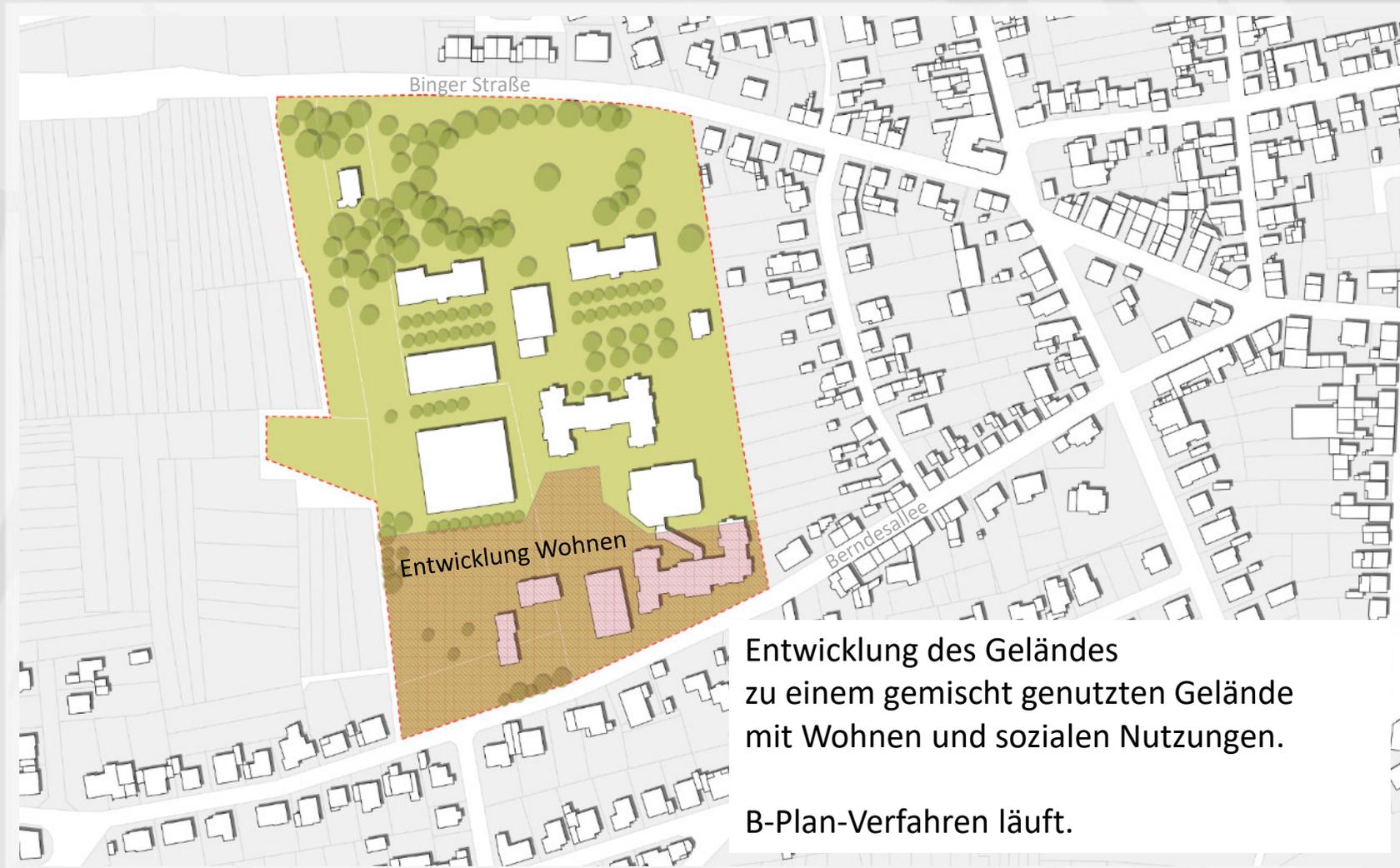
Wildgraben



Umgestaltung und Erlebarmachung
des Wildgrabens mittels
Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten.

Bereits in Konzeption.

ZOAR-Gelände



RAHMENPLAN ORTSMITTE HEIDESHEIM



Burg Windeck & Veranstaltungshalle

Umgestaltung des Gartens und Ergänzung einer Veranstaltungshalle mit Sportfunktion auf dem Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr



Markthalle & Entwicklung Ladestraße

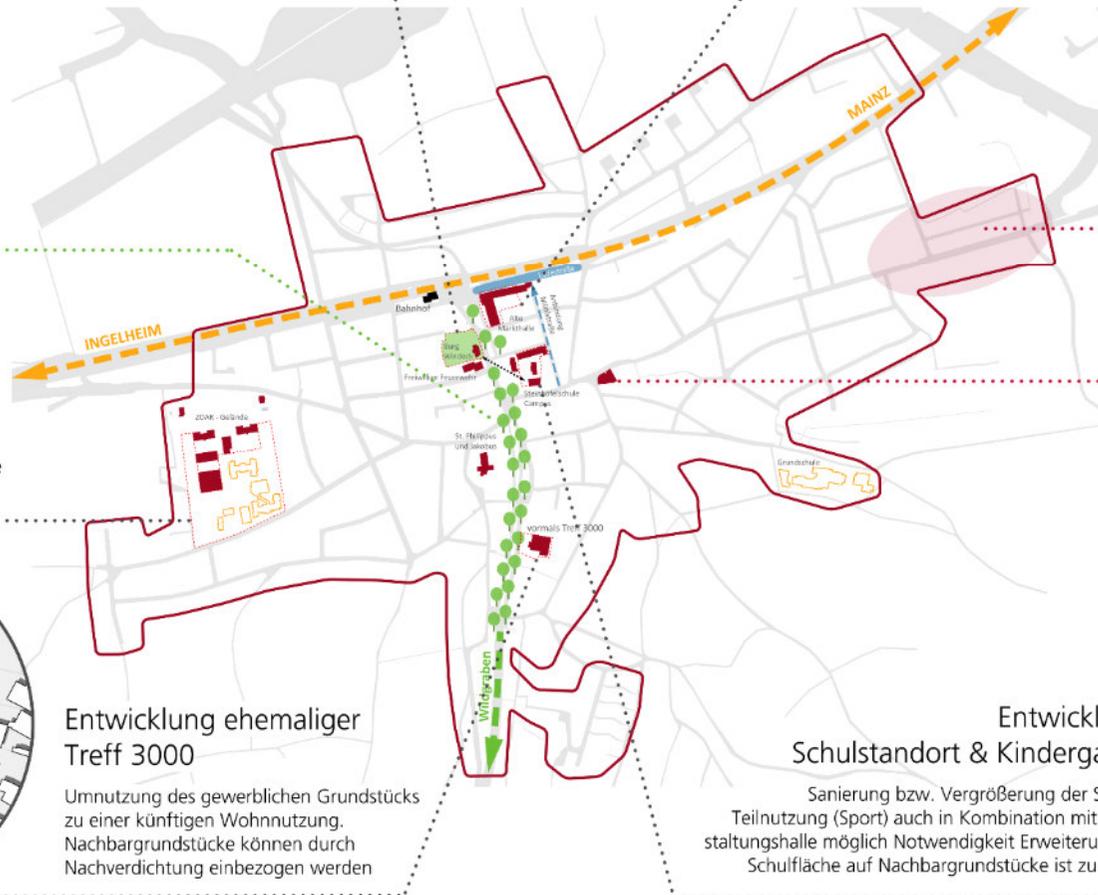
Reaktivierung der Markthalle zu einem Einzelhandelsstandort mit Versorgungsfunktion und regionalen Ergänzungsangeboten & Entwicklung der Ladestraße

Entwicklung Wildgraben

Umgestaltung und Erlebarmachung des Wildgrabens mittels Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten

ZOAR-Gelände

Entwicklung des Geländes zu einem gemischt genutzten Gelände mit Wohnen und sozialen Nutzungen



Potentiell neuer Standort der Freiwilligen Feuerwehr

Umzug der Freiwilligen Feuerwehr auf ein neues Grundstück im östlichen Teil von Heidesheim

Umnutzung Schönborner Hof

Nach Bau der Veranstaltungshalle Umnutzung des "Schöbo", bspw. Wohnen, Hotel, etc.



Entwicklung ehemaliger Treff 3000

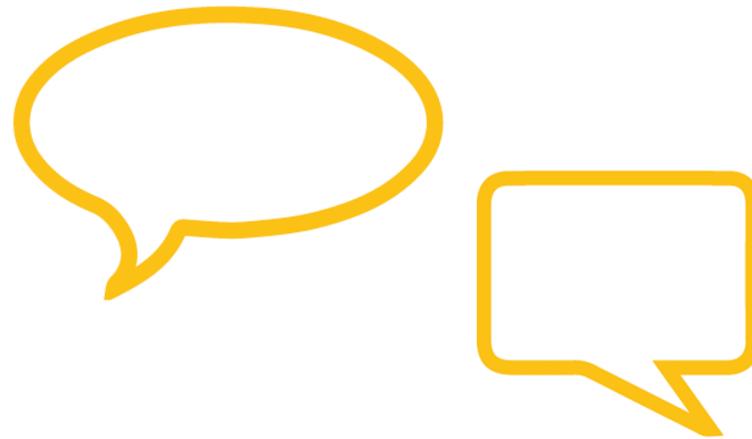
Umnutzung des gewerblichen Grundstücks zu einer künftigen Wohnnutzung. Nachbargrundstücke können durch Nachverdichtung einbezogen werden

Entwicklung Schulstandort & Kindergarten

Sanierung bzw. Vergrößerung der Schule, Teilnutzung (Sport) auch in Kombination mit Veranstaltungshalle möglich. Notwendigkeit Erweiterung der Schulfläche auf Nachbargrundstücke ist zu prüfen



AUSTAUSCH



RAHMENPLAN ORTSMITTE HEIDESHEIM



Burg Windeck & Veranstaltungshalle

Umgestaltung des Gartens und Ergänzung einer Veranstaltungshalle mit Sportfunktion auf dem Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr



Markthalle & Entwicklung Ladestraße

Reaktivierung der Markthalle zu einem Einzelhandelsstandort mit Versorgungsfunktion und regionalen Ergänzungsangeboten & Entwicklung der Ladestraße

Entwicklung Wildgraben

Umgestaltung und Erlebarmachung des Wildgrabens mittels Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten

VIELEN DANK!

Potentiell neuer Standort der Freiwilligen Feuerwehr

Umzug der Freiwilligen Feuerwehr auf ein neues Grundstück im östlichen Teil von Heidesheim

ZOAR-Gelände

Entwicklung des Geländes zu einem gemischt genutzten Gelände mit Wohnen und sozialen Nutzungen

Umnutzung Schönborner Hof

Nach Bau der Veranstaltungshalle Umnutzung des "Schöbo", bspw. Wohnen, Hotel, etc.



Entwicklung ehemaliger Treff 3000

Umnutzung des gewerblichen Grundstücks zu einer künftigen Wohnnutzung. Nachbargrundstücke können durch Nachverdichtung einbezogen werden



Entwicklung Schulstandort & Kindergarten

Sanierung bzw. Vergrößerung der Schule, Teilnutzung (Sport) auch in Kombination mit Veranstaltungshalle möglich. Notwendigkeit Erweiterung der Schulfläche auf Nachbargrundstücke ist zu prüfen