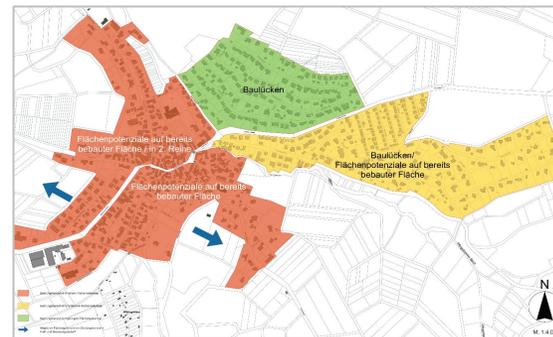


DORFMODERATION WEHRHEIM

WOHNFLÄCHENPOTENZIALE

Schwerpunkt „Ingangsetzung eines Bürgerdialoges zur Förderung der zukunftsweisenden, innerörtlichen Wohnbebauung (Verdichtung) und Schaffung von neuem Wohnraum in Bestandsgebäuden sowie Ausnutzung von innerörtlichen Freiflächen (Ausnutzung von Baufenstern, Aufstockung und Ausbau von Bestandsgebäuden)“



23. September 2021



Beratungszentrum Landau

werkplan

Michael Heger GmbH

AGENDA

- 01 Rückblick Öffentlichkeitsbeteiligung
- 02 Analyse der Wohnflächenpotenziale
- 03 Bewertung der Wohnflächenpotenziale
- 04 Analyse der Altersstruktur – Potenziale durch Generationenwechsel im Bestand
- 05 Wohnflächenpotenziale im Siedlungsbereich
- 06 Empfehlungen zu Umsetzungsmöglichkeiten

01 | RÜCKBLICK ÖFFENTLICHKEITSBEITEILIGUNG

Es geht um Fragen

- der **innerörtlichen Bebauung und Verdichtung**
- der Umnutzung von **Nebengebäuden**
- der **Renovierung und Sanierung** bestehender Gebäude
- **welcher Wohnraum** die Gemeinde zukünftig benötigt, auch im Hinblick auf den demografischen Wandel und
- ebenso den Blick auf die **Infrastruktur**, die **Mobilität** und die **Dorfgemeinschaft** zu richten, um eine **attraktive Gemeinde** für die Zukunft zu bleiben

01 | RÜCKBLICK ÖFFENTLICHKEITSBEITEILIGUNG

Auftaktveranstaltung als Bürger*innenworkshop am 27.

November 2019

Begehungen in:

- Friedrichsthal, 21. August 2020
- Pfaffenwiesbach, 21. August 2020
- Obernhain, 21. August 2020
- Wehrheim, 28. August 2020



In kleineren Gruppen diskutieren die Wehrheimer Bürger leiderenschaftlich und die Moderatoren, hier Martin Theodor, sammeln die Anregungen. Foto: Schrah-Albert

Innen- vor Außenentwicklung

Auftakt der „Dorfmoderation“ in Wehrheim / Lieber brachliegendes Potenzial im Ortskern nutzen als Neubaugebiete ausweisen

WEHRHEIM (sa). „Unsere Aufgabe ist es, mit allen Beteiligten in Dialog zu treten. Dabei geht es uns nicht darum, Ihnen fertige Pläne vorzustellen, sondern im Gegenteil, von Ihnen Input zu bekommen, um Ihre Ideen und Anregungen in ein Planungskonzept umzusetzen. Denn Sie kennen Ihre Gemeinde am besten“, betonten Martin Theodor, Geschäftsführer des „Kobla“-Beratungszentrums für kommunale Bürgerbeteiligung und Michael Heger, Stadtplaner und Geschäftsführer des Planungsbüros „werk-plan“ zu Beginn der Auftaktveranstaltung „Dorfmoderation“. Bei der von beiden Ministerien für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz nutzwirtschaftlichen Dorfmoderation sollen die innerörtliche Entwicklung in Gang gebracht und gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern Zukunftskonzepte in Kooperation mit den politischen Gremien und Managern erstellt werden. Dass dies ein großes Interesse der Wehrheimer stößt, zeigte die hohe Beteiligung bei der Auftaktveranstaltung am Mittwochabend, zu der über 150 Personen gekommen waren und sich nach dem ersten Part, bei dem Heger und Theodor zunächst einige Zahlen zur bisherigen Entwicklung und zu möglichen Potenzialen vorstellten, in kleineren Gruppen zusammenfanden, um gemeinschaftlich eine Ist-Analyse zu erstellen und ihre Ziele zu formulieren. Zuerst ging es vorrangig um das Thema „Wohnen mit dem Fokus Innenentwicklung vor Außenentwicklung, will heißen, innerörtliche Potenziale nutzen, statt weitere Neubaugebiete auszuweisen. Aber da man das nicht isoliert betrachten kann, wurde das Thema „Wohnraumentwicklung um die Themen Arbeit, Infrastruktur, Mobilität, Soziales, Lebensqualität, Dorfbild und öffentlicher Raum erweitert. Wie sich in den fünf Arbeitsgruppen schnell zeigte, wurden die Aspekte sozial und gleichzeitig leidenschaftlich erörtert. Hier liegt den Bürgern ganz offensichtlich das Thema Wachstum am meisten am Herzen. Das Schlagwort „moderates“ oder „behutsames“ Wachstum wurde in allen Gruppen sehr intensiv diskutiert und es wurde deutlich, dass die Bürger es eher als „Wachstum begrenzen“ verstanden wissen wollen. „Den dörflichen Charakter erhalten, wozu auch Grünflächen und Gärten gehören“, war ebenso in diesem Zusammenhang zu hören wie etwa: „Wir wollen keine Schlafstadt werden“. Eine Besucherin formulierte es ganz konkret: „Wir wollen hier keinen Wohnraum schaffen für Frankfurt, die in Frankfurt arbeiten und nur hierher wollen, weil es hier noch günstig ist“. Übrigens der einzige Punkt, der bei der Zusammenfassung der Moderatoren mit großem Applaus bedacht wurde. Denn auch Aspekte wie ein intaktes aktives Dorf- und Vereinsleben wollen die Bürger berücksichtigt wissen. Bei einer innerörtlichen Verdichtung müsste auch der Denkmalschutz berücksichtigt werden, das sei klar, so der Konsens. Allerdings wünscht man sich hier mehr Augenmaß und Verhältnismäßigkeit. „Das Verhältnismäßigkeitsprinzip sollte überall Maßstab sein“, betonte beispielsweise Carola Müller gegenüber dem UA. Haben wir wirklich die Notwendigkeit zu wachsen, stellen sich viele Bürger die Frage. Kleinere Wohnungen, egal ob zur Miete oder als Eigentum seien wichtig. Vor allem, wenn sie barrierefrei oder altersgerecht sind, waren sich auch alle Gruppen einig. Geschosswohnungsbau sei hier eine Lösung. Gäbe es diese Möglichkeit, würden sicherlich viele ältere Menschen ihr zu groß gewordenen Haus gern an Familien verkaufen. Auf jeden Fall dürfe die Gemeinde nicht noch mehr Grundstücke für Einfamilienhäuser verkaufen, nur um die Gemeindekasse zu sanieren. Außerdem war man sich auch einig, dass ein Zugang von Neubürgern auch mit mehr Verkehr und vor allem mit größerem Trinkwasserbedarf, erhöhter Energieversorgung, mit mehr Kita-Plätzen und Infrastruktur zur Dienstvorsorge verbunden sei. „Das muss alles vorher geklärt werden“, so der Zwischenruf eines Besuchers. „Wir haben eine Menge Hausaufgaben, Herr Sommer“, richtete nach der Zusammenfassung der Ergebnisse Theodor das Wort an den Bürgermeister.

WIE GEHTES WEITER?

„Der Startschuss ist gefallen“, so Bürgermeister Gregor Sommer am Ende der fast 2,5-stündigen Dorfmoderation. Nun wird das Kobla-Team die Ergebnisse des Abends auswerten, um ab Januar verteilend zu den einzelnen Themengebieten zu arbeiten. Geplant sind dazu weitere Bürgerworkshops sowie Begehungen in allen Ortsteilen. Um auch die Balance der Kinder und Jugendlichen zu berücksichtigen, werden die Moderatoren in separaten Veranstaltungen mit dieser Zielgruppe sprechen. Weitere Infoveranstaltungen sollen folgen, auch im Sinne der Transparenz, wofür Bürgermeister Sommer zusagt, die Präsentation auf der Gemeindehomepage zu veröffentlichen. Bis Frühjahr/Sommer ist diese Arbeitphase geplant, danach soll ein Konzept erstellt werden, das in einen Abschlussbericht mit Beratung in den politischen Gremien mündet. Die Politik muss dann zügig aktiv werden, denn es geht die Vorgabe des Ministeriums, dass bis Oktober der Vorgang abgeschlossen sein muss.

Usinger Anzeiger, 29.11.2019

01 | RÜCKBLICK ÖFFENTLICHKEITSBEITEILIGUNG

Informationsabend zum Thema Wohnformen/ Wohnen im Alter mit der hessischen Fachstelle für selbstverwaltete Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz am 08. September 2020

Kinderbeteiligung in Kooperation mit der Limes Grundschule am 28. Juni 2021

Jugendbeteiligung in Kooperation mit der Jugendpflege am 22. Juli 2021 im Rahmen des Ferienprogramms

Donnerstag, 10. September 2020 WEHRHEIM · WEIßROD

Impuls geht am Wunsch der Zuhörer vorbei

Auch wenn der gestrige Schwerpunkt für einige Gäste des Dorfmoderation-Abends zum Komplex Wohnen im Alter am Thema vorbeiging, erwussten zumindest für einige Zuhörer interessante Fragestellungen daraus hervor. Entscheidend ist nun, ob aus dem Gehörten eine Initiative entstehen kann.

VON THOMAS KOPP

So frustriert wie am Dienstagabend war Maren Ewald wohl selbst zuvor. Sie trug im Bürgerhaus im Zuge der Dorfmoderation ihre Erfahrungen aus selbstverwalteten Wohngemeinschaften für demenzkranke Senioren vor. Doch hatten sich zahlreiche Gäste unter dem Abend etwas anderes vorgestellt. „Ich dachte, wir behandeln hier verschiedene mögliche Wohnformen im Alter, nicht nur diese Sache speziell.“

Ein Misverständnis, das Maren Ewald, die Dorfmoderatorin im Wehrheimer Bürgerhaus, auf seine Kappe sah. „Ich hätte die Einladung präzisieren müssen.“ So kam es, dass ein Teil der rund 40 Zuhörer an diesem Abend den Saal schon frühzeitig verließ.

Vorwiegend angesichts der gegebenen Erwartungen, verließ hätte es Ewald von der hessischen Fachstelle für Demenz-Wohngemeinschaften nicht. Doch wenn es in ihrem Vortrag um etwas sehr spezifische Sparten ging, konnte man durchaus damit gemacht. Erfahrungen auf andere Wohnformen transferieren.

Selbstständige Entscheidungen

So führte Ewald aus, dass es sich bei den WGs um eine Art Mini-Sozialrecht handelt, allerdings mit deutlichen Unterschieden. Denn die Bewohner beschließen selbst, welche Pflege- und Betreuungsleistungen sie ergreifen und diese auch nach Bedarf wechseln. „Dadurch geben sich die Demenz-Bewohner ein Recht, die erste WG dieser Art in Wehrheim zu sein.“

Ein Misverständnis, das Maren Ewald, die Dorfmoderatorin im Wehrheimer Bürgerhaus, auf seine Kappe sah. „Ich hätte die Einladung präzisieren müssen.“ So kam es, dass ein Teil der rund 40 Zuhörer an diesem Abend den Saal schon frühzeitig verließ.

Profils stellen Fragen

Vor allem die „Profils“ unter den Gästen stellten zum Konzept noch einige Fragen. So auch Doris Landvogt, die für die Diakonie im Mehrgenerationenhaus Wehrheim als Koordinatorin tätig ist und nach den nötigen Voraussetzungen für die Gründung einer Demenz-WG fragte. Ewald sagte, dass zwar auch ein Träger – wie die Diakonie – eine solche Einrichtung gründen könne. Denn aber müsse eine mögliche Übernahme des Betreuungsdienstes nicht von der Trägerschaft entkoppelt sein. Sonst gäbe es keine Zuflucht vor Land, im Notfall. Bist du nun Mord und Mord. Dies ist aber eine Initiative durch Privatpersonen oder Wohngemeinschaften. „Die Nachfrage ist da, es gibt eine lange Warteliste“, hatte Ewald zusammengefasst.

Profils stellen Fragen

Vor allem die „Profils“ unter den Gästen stellten zum Konzept noch einige Fragen. So auch Doris Landvogt, die für die Diakonie im Mehrgenerationenhaus Wehrheim als Koordinatorin tätig ist und nach den nötigen Voraussetzungen für die Gründung einer Demenz-WG fragte. Ewald sagte, dass zwar auch ein Träger – wie die Diakonie – eine solche Einrichtung gründen könne. Denn aber müsse eine mögliche Übernahme des Betreuungsdienstes nicht von der Trägerschaft entkoppelt sein. Sonst gäbe es keine Zuflucht vor Land, im Notfall. Bist du nun Mord und Mord. Dies ist aber eine Initiative durch Privatpersonen oder Wohngemeinschaften. „Die Nachfrage ist da, es gibt eine lange Warteliste“, hatte Ewald zusammengefasst.



SCHWERPUNKT WOHNEN

Gesundes kontrolliertes Wachstum / natürlichen Umgebung / dörfliche Charakter

Differenziertes Wohnraumangebot

- Altersgerechte (betreute) Wohngemeinschaften
- Mehrgenerationenwohnen
- Barrierefreie Wohnungen
- Angebot an kleineren Wohneinheiten
- Bezahlbarer Wohnraum auch für junge Leute

01 | RÜCKBLICK ÖFFENTLICHKEITSBEITEILIGUNG

SCHWERPUNKT WOHNEN

Denkmalrecht

Vorschläge und Ideen:

- **Umfangreiches Beratungsangebot** zu Fördermöglichkeiten, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Steuerliche Abschreibungen, Vermarktungsmöglichkeiten, Rückbau- und Abrissmaßnahmen
- **Vor-Ort-Büro** als zentrale Anlaufstelle für das o.g. Beratungsangebot

01 | RÜCKBLICK ÖFFENTLICHKEITSBEITEILIGUNG

SCHWERPUNKT NATUR / UMWELT / RESSOURCEN

In der Natur / ländlicher Charakter

Versiegelung der Grundstücke - Naturschutz und Insektenschutz

Regenerative Energien berücksichtigen, Zisternen

Gestaltungssatzungen überarbeiten

Problem Wasserverbrauch in der Region

01 | RÜCKBLICK ÖFFENTLICHKEITSBEITEILIGUNG

SCHWERPUNKT INFRASTRUKTUR

Verbesserung der **Breitbandversorgung**

Sicherstellung der **Grundversorgung** auch in den Gemeindeteilen

Sicherstellung **soziale und kulturelle Infrastruktur**

Familienfreundlichkeit (attraktive und funktionierende Spiel- und Aufenthaltsorte)

Sicherstellung der zukünftigen **Energieversorgung**

SCHWERPUNKT MOBILITÄT

Siedlungswachstum und Mobilität können nicht getrennt voneinander betrachtet werden. „**Ausbau ÖPNV-Angebot**“ und „**Ausbau alternativer Mobilitätsformen**“.

Die **Ortsteile sind an ein Mobilitätskonzept** anzuschließen.

Vorschläge und Ideen:

- **Busse / Elektrobusse** für Pendler / **Fahrdienste** für Senioren zum Einkaufen oder zum Arzt
- **Autonomes Fahren**
- Ausbau der **E-Mobilität**
- Erstellung eines **Radwegekonzepts**

01 | RÜCKBLICK ÖFFENTLICHKEITSBEITEILIGUNG

SCHWERPUNKT PARKEN

Im Ortskern Wehrheim herrscht hoher **Parkdruck**. Bei geplanten **Nachverdichtungen** in den Ortskernen muss der **zusätzliche Verkehr** aufgenommen werden.

Vorschläge und Ideen:

- **Private Stellplätze** auf den Grundstücken regulieren
- Bau von **Tiefgaragen** bei Geschosswohnungsbau
- Bei S-Bahnausbau mehr **Park & Ride Plätze** am Bahnhof
- Novellierung der **Stellplatzsatzung**

01 | RÜCKBLICK ÖFFENTLICHKEITSBEITEILIGUNG

SCHWERPUNKT KLEINE ORTSTEILE

Im Ortskern von Wehrheim gibt es **Nahversorgungsangebote** und sonstige **Infrastrukturangebote** (Ärzte, Kita, Kultur, Sport, ÖPNV-Angebot). **In den restlichen Ortsteilen** ist die Versorgung dagegen **unzureichend oder fehlt komplett**.

Es gibt in den Ortsteilen keine Gelegenheiten / Plätze mehr zum **Begegnen und Kommunizieren**.

Vorschläge und Ideen:

- Regelmäßiger Fahrdienst / **Bürgerbus** von den Ortsteilen zum Einkaufen / Arzt / Rathaus nach Wehrheim
- **Mobile Versorgungsdienste** (z.B. mobiler Bäckerwagen)
- **Aufwertung öffentlicher Räume** als attraktive Treffpunkte mit entsprechender Aufenthaltsqualität

02 | ANALYSE DER WOHNFLÄCHENPOTENZIALE

Welche Potenzialflächen wurden untersucht?

Geringfügig bebaute Flächen

Flächen in vorhandenen Bebauungsplänen

Potenziale in 2. Reihe

Potenziale auf bereits bebauter Fläche

Erschlossene Baulücken

Potenziale am Siedlungsrand

Sonstige Frei- oder Brachflächen

Flächen im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

03 | BEWERTUNG DER WOHNFLÄCHENPOTENZIALE

Wie wurden die Potenzialflächen bewertet?

Kategorie 1 | Flächenpotenziale mit uneingeschränkter Nutzung – Vorrangige Bebauung

- z. B. erschlossene Baulücken, Möglichkeit der Teilung großer bereits bebauter Grundstücke (2. Reihe)

Kategorie 2 | Flächenpotenziale mit Prüf- und Steuerungsbedarf

- z.B. Flächen, deren Bebaubarkeit bisher nicht durch einen Bebauungsplan geregelt sind, Flächen in veralteten Bebauungsplänen, Flächen mit Entwicklungspotenzial lt. Regionalem Flächennutzungsplan

Kategorie 3 | Flächenpotenziale ohne städtebauliche Eignung – Ausschluss von Bebauung

- nicht empfohlen aufgrund städtebaulicher Gründe (z.B. Ausschluss aufgrund Festsetzungen im Bebauungsplan, Immissionsschutz, Gemengelage)
- nicht empfohlen aufgrund ökologischer Gründe (z.B. Schutzgebiete, wertvolle ökologische Landschaft, Hochwassergefahr)

03 | BEWERTUNG DER WOHNFLÄCHENPOTENZIALE - GESAMTÜBERSICHT

FLÄCHENPOTENZIALE IN DER GEMEINDE WEHRHEIM							
		Flächenpotenziale mit uneingeschränkter Nutzung		Flächenpotenziale mit Prüf- und Steuerungsbedarf		Flächenpotenziale ohne städtebauliche Eignung	
Ortsteil	Typ	Anzahl	Größe in ha	Anzahl	Größe in ha	Anzahl	Größe in ha
WEHRHEIM		91	ca. 6,5 ha	17	ca. 16,6 ha	10	ca. 13,3 ha
	Baulücken	58	3,98	5	0,25	4	0,2
	Geringfügig bebaute Grundstücke	3	0,31	1	0,09	0	0
	Nachverdichtungspotenziale auf bereits bebauten Grundstücken	17	1,06	2	0,09	2	0,7
	Nachverdichtungspotenziale in 2. Reihe	2	0,25	3	0,72	0	0
	Sonstige Frei- oder Brachflächen	8	0,39	1	0,08	1	0,03
	Nachverdichtungspotenziale am Siedlungsrand	3	0,52	4	10,69	2	3,69
	Flächenpotenziale im RFNP	0	0	1	4,7	1	8,7
FRIEDRICHSTHAL		15	ca. 1 ha	7	ca. 3,9 ha	1	ca. 0,1 ha
	Baulücken	9	0,64	0	0	0	0
	Geringfügig bebaute Grundstücke	2	0,16	1	0,06	1	0,06
	Nachverdichtungspotenziale auf bereits bebauten Grundstücken	3	0,16	0	0	0	0
	Nachverdichtungspotenziale in 2. Reihe	1	0,05	2	1,21	0	0
	Sonstige Frei- oder Brachflächen	0	0	0	0	0	0
	Nachverdichtungspotenziale am Siedlungsrand	0	0	2	1,02	0	0
	Flächenpotenziale im RFNP	0	0	2	1,64	0	0
OBERNHAIN		43	ca. 2,5 ha	13	ca. 5 ha	11	ca. 1,7 ha
	Baulücken	18	1,07	0	0	8	0,37
	Geringfügig bebaute Grundstücke	3	0,26	1	0,15	0	0
	Nachverdichtungspotenziale auf bereits bebauten Grundstücken	17	0,91	0	0	0	0
	Nachverdichtungspotenziale in 2. Reihe	2	0,11	8	1,29	0	0
	Sonstige Frei- oder Brachflächen	3	0,16	1	0,05	1	0,53
	Nachverdichtungspotenziale am Siedlungsrand	0	0	1	0,44	2	0,82
	Flächenpotenziale im RFNP	0	0	2	3,1	0	0

PFAFFENWIESBACH		62	ca. 6,6 ha	16	ca. 4 ha	8	ca. 5,4 ha
	Baulücken	28	2,57	2	0,06	1	0,1
	Geringfügig bebaute Grundstücke	4	0,35	1	0,06	0	0
	Nachverdichtungspotenziale auf bereits bebauten Grundstücken	25	2,43	4	0,51	0	0
	Nachverdichtungspotenziale in 2. Reihe	1	0,6	6	0,78	2	0,66
	Sonstige Frei- oder Brachflächen	3	0,4	1	0,04	0	0
	Nachverdichtungspotenziale am Siedlungsrand	1	0,29	0	0	5	4,68
	Flächenpotenziale im RFNP	0	0	2	2,5	0	0
ALLE ORTSTEILE		211	ca. 16,7 ha	53	ca. 29,5 ha	30	20,5 ha
	Baulücken	113	8,26	7	0,31	13	0,67
	Geringfügig bebaute Grundstücke	12	1,08	4	0,36	1	0,06
	Nachverdichtungspotenziale auf bereits bebauten Grundstücken	62	4,56	6	0,6	2	0,7
	Nachverdichtungspotenziale in 2. Reihe	6	0,85	19	4	2	0,66
	Sonstige Frei- oder Brachflächen	14	0,95	3	0,17	2	0,56
	Nachverdichtungspotenziale am Siedlungsrand	4	0,81	7	12,15	9	9,19
	Flächenpotenziale im RFNP	0	0	7	11,94	1	8,7

Flächenpotenziale mit uneingeschränkter Nutzung

Flächenpotenziale mit Prüf- und Steuerungsbedarf

Flächenpotenziale ohne städtebauliche Eignung

04 | ANALYSE DER ALTERSSTRUKTUR – POTENZIALE DURCH GENERATIONENWECHSEL IM BESTAND

WEHRHEIM (insgesamt 5.709 Einwohner, *Stand: Mai 2020)			
Einwohner älter als 85 Jahre	Einwohner zwischen 75 und 84 Jahren	Einwohner zwischen 60 und 74 Jahren	Einwohner älter als 60 Jahre (insg.)
2,94 Prozent	9,83 Prozent	17,67 Prozent	30,44 Prozent

FRIEDRICHSTHAL (insgesamt 568 Einwohner, *Stand: Mai 2020)			
Einwohner älter als 85 Jahre	Einwohner zwischen 75 und 84 Jahren	Einwohner zwischen 60 und 74 Jahren	Einwohner älter als 60 Jahre (insg.)
3,17 Prozent	6,34 Prozent	19,19 Prozent	28,70 Prozent

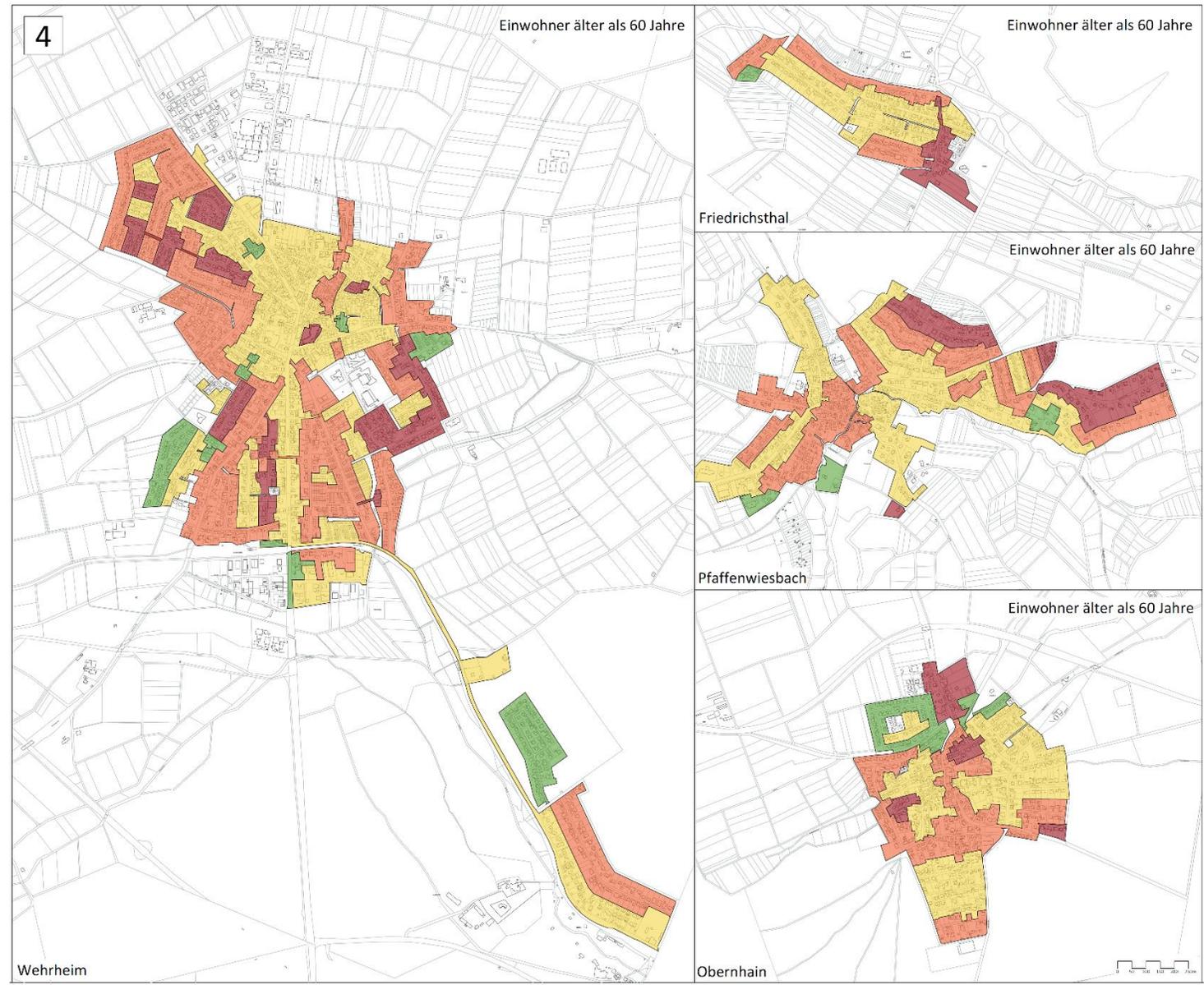
PFAFFENWIESBACH (insgesamt 1.526 Einwohner, *Stand: Mai 2020)			
Einwohner älter als 85 Jahre	Einwohner zwischen 75 und 84 Jahren	Einwohner zwischen 60 und 74 Jahren	Einwohner älter als 60 Jahre (insg.)
2,88 Prozent	9,83 Prozent	18,02 Prozent	30,73 Prozent

OBERNHAIN (insgesamt 1.667 Einwohner, *Stand: Mai 2020)			
Einwohner älter als 85 Jahre	Einwohner zwischen 75 und 84 Jahren	Einwohner zwischen 60 und 74 Jahren	Einwohner älter als 60 Jahre (insg.)
2,1 Prozent	8,46 Prozent	17,04 Prozent	27,59 Prozent

ALLE ORTSTEILE (insgesamt 9.470 Einwohner, *Stand: Mai 2020)			
Einwohner älter als 85 Jahre	Einwohner zwischen 75 und 84 Jahren	Einwohner zwischen 60 und 74 Jahren	Einwohner älter als 60 Jahre (insg.)
2,8 Prozent	9,38 Prozent	17,71 Prozent (1.677 Einwohner)	29,88 Prozent

Bevölkerungsanteil nach Altersgruppen ab 60 Jahre in Wehrheim

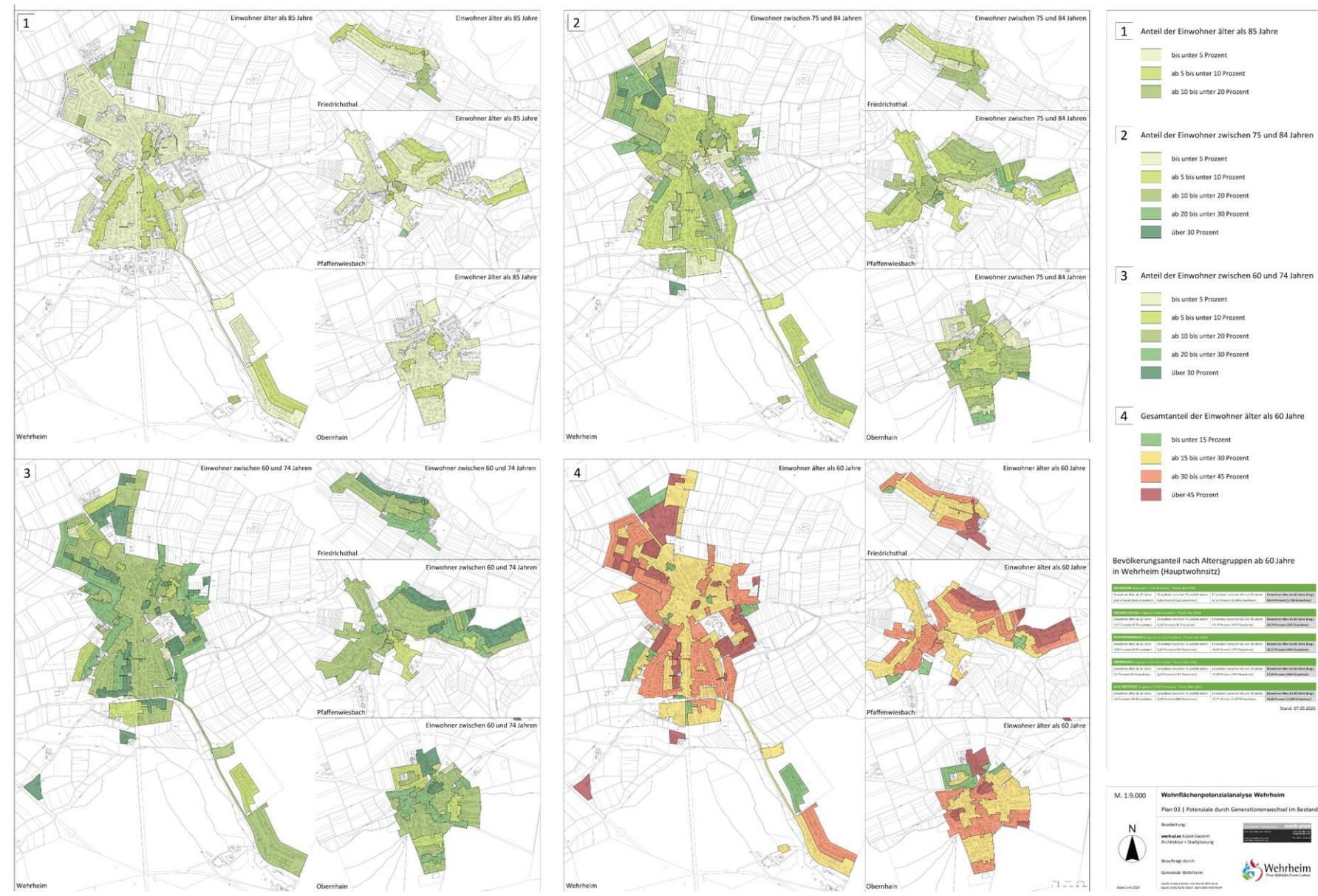
04 | ANALYSE DER ALTERSSTRUKTUR – POTENZIALE DURCH GENERATIONENWECHSEL IM BESTAND



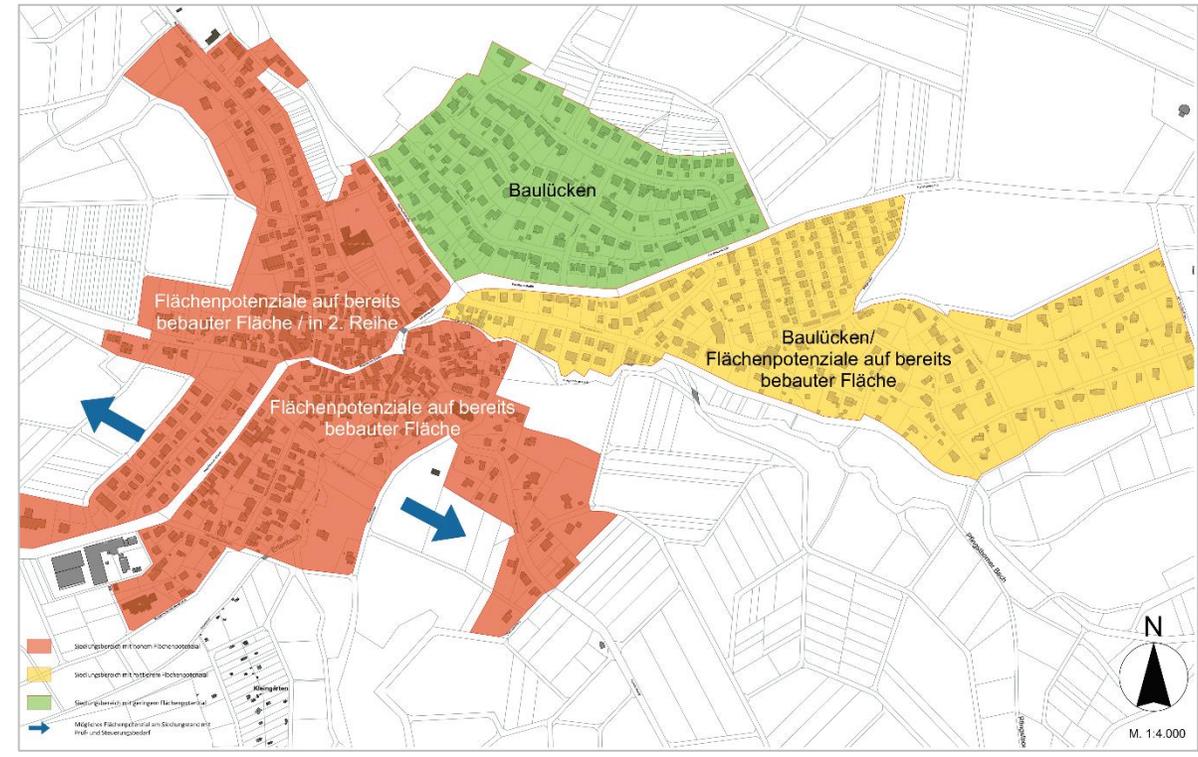
Gesamtanteil der Einwohner älter als 60 Jahre

- bis unter 15 Prozent
- ab 15 bis unter 30 Prozent
- ab 30 bis unter 45 Prozent
- über 45 Prozent

04 | ANALYSE DER ALTERSSTRUKTUR – POTENZIALE DURCH GENERATIONENWECHSEL IM BESTAND



05 | WOHNFLÄCHENPOTENZIALE IM SIEDLUNGSBEREICH

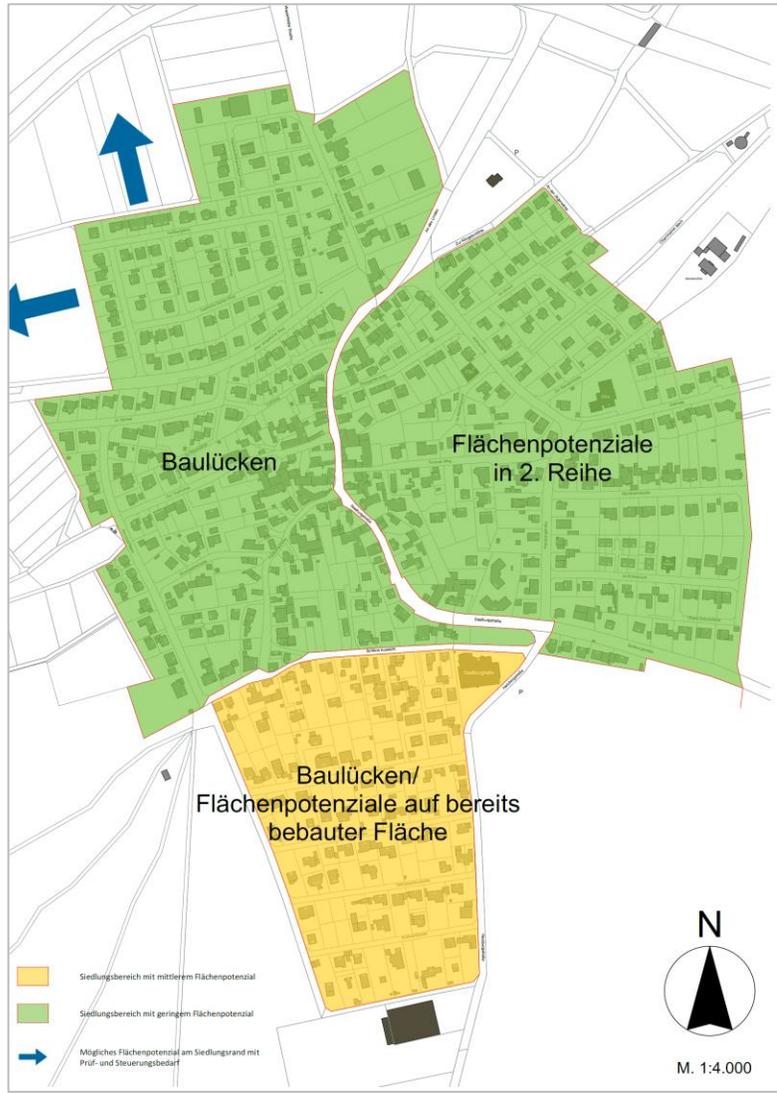


Pfaffenwiesbach

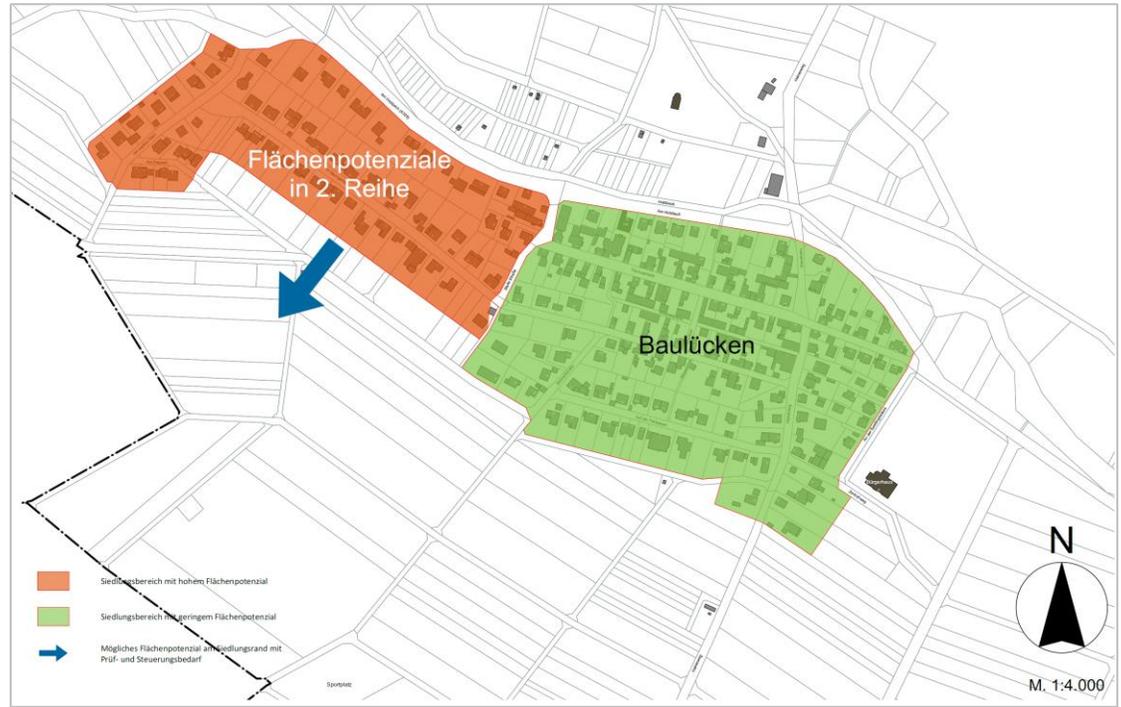
INNERÖRTLICHE FLÄCHENPOTENZIALE
(ggf. mit Prüf- und Steuerungsbedarf)

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Siedlungsbereich mit sehr hohem Flächenpotential |  | Siedlungsbereich mit geringem Flächenpotential |
|  | Siedlungsbereich mit hohem Flächenpotential |  | Siedlungsbereich mit sehr geringem Flächenpotential |
|  | Siedlungsbereich mit mittlerem Flächenpotential |  | Mögliches Flächenpotential am Siedlungsrand mit Prüf- und Steuerungsbedarf |

05 | WOHNFLÄCHENPOTENZIALE IM SIEDLUNGSBEREICH

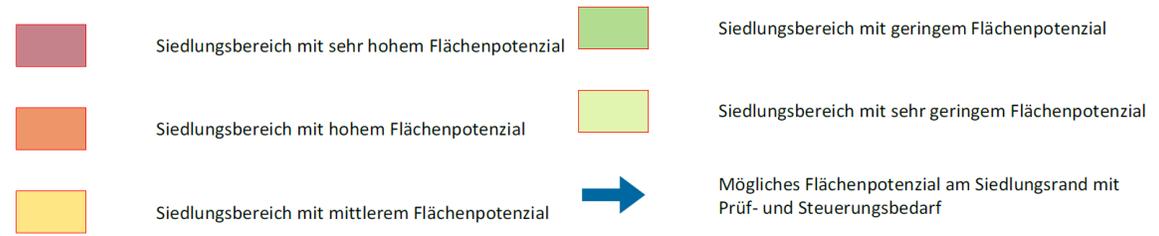


Obernhain



Friedrichsthal

INNERÖRTLICHE FLÄCHENPOTENZIALE
(ggf. mit Prüf- und Steuerungsbedarf)



06 | EMPFEHLUNGEN ZU UMSETZUNGSMÖGLICHKEITEN

- Überprüfung bzw. Änderung vorhandener Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen bzw. Neuaufstellung
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, Dorferneuerung, Private Modernisierungsmaßnahmen etc. → Fördermittelakquise
- Weitere Prüfung bzw. stärkerer Einsatz von Instrumenten des BauGB für die Innenentwicklung (Bebauungspläne, Veränderungssperre, Vorkaufsrecht, Städtebaulicher Vertrag etc.)
- Aufbau und Pflege von Flächen- und Gebäudeinformationen (Leerstands- und Flächenmonitoring, raumbezogene Informationen zur Altersstruktur etc.)
- Ergänzende bedarfsgerechte und flächensparende Ausweisung von Siedlungsflächen am Siedlungsrand
- Neue Wohnmodelle, Entwicklung attraktiver Innenentwicklungsflächen, Wohnumfeldgestaltung
- Persönliche Ansprache und Beratung der Eigentümer (Angebotsplanung, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, Zusammenarbeit mit Denkmalschutz, Kontakte zu Architekten und Handwerkern, Hilfe bei Investorensuche etc.), Erstellung eines Kommunikationsplans → Zentraler Ansprechpartner für Verwaltung und Bürger

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Michael Heger
werkplan Michael Heger GmbH
Eisenbahnstraße 68, 67655 Kaiserslautern
Tel. (0 631) 3 62 04 11
www.info@werk-plan.com
www.werk-plan.com

Martin Theodor
Beratungszentrum für kommunale Kinder-, Jugend-, Bürgerinnen-und Bürgerbeteiligung
Am Gutleuthaus 19, 76829 Landau in der Pfalz
Tel. (0 63 41) 2 83 07 80
www.kobra-online.info