



Dorfmoderation

Wehrheim

Ergebnisse Bürgerworkshop

„Zukunftsweisende, innerörtliche
Wohnbebauung“

27. November 2019

1. AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Gemeinde Wehrheim hat vom hessischen Umweltministerium einen Zuschuss zur Durchführung einer Dorfmoderation erhalten. Mit der Dorfmoderation soll im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern eine innerörtliche Entwicklung in Gang gebracht werden, die sich schwerpunktmäßig mit dem Thema der innerörtlichen Wohnraumentwicklung auseinandersetzen soll. Es geht u.a.:

- um Fragen der innerörtlichen Bebauung und Verdichtung,
- der Umnutzung von Nebengebäuden,
- der Renovierung und Sanierung bestehender Gebäude.
- Welcher Wohnraum benötigt die Gemeinde zukünftig, auch im Hinblick auf den demografischen Wandel?
- Um eine attraktive Gemeinde für die Zukunft zu bleiben soll der Blick auf die Entwicklung des Wohnumfelds, ebenso die Infrastruktur, die Mobilität und die Dorfgemeinschaft gerichtet sein.

Die aktive Beteiligung der Bürgerschaft ist Grundlage für einen auf Offenheit und Transparenz angelegten Verfahrensprozess. Aus diesem Grund wurden die Bürgerinnen und Bürger zu einer Auftaktveranstaltung eingeladen, um sie über das Vorhaben zu informieren, und um erste Ideen aus der Bürgerschaft zu erhalten. Der Bürgerworkshop fand am 27. November um 19 Uhr im Bürgerhaus von Wehrheim statt. Es nahmen etwa 150 Bürgerinnen und Bürger teil.

2. ABLAUF

19:00 Uhr	Begrüßung durch Bürgermeister Sommer.
19:10 Uhr	Informationen zum Thema und der geplanten Bürgerbeteiligung durch Hr. Heger (werkplan) und Hr. Theodor (KOBRA-Beratungszentrum).
19:30 Uhr	Workshop: Die Bürgerinnen und Bürger konnten in fünf Arbeitsgruppen ihre Anregungen zu den Themenfeldern benennen.
20:30 Uhr	Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen.
21:00 Uhr	Ende.

3. ZUSAMMENFASSUNG BÜRGERORKSHOP WEHRHEIM

3.1. SCHWERPUNKT WOHNEN

Bei der Frage des zukünftigen Wachstums der Gemeinde wurde sich für ein **gesundes kontrolliertes Wachstum** ausgesprochen. Neue Bauflächen, insbesondere an den Siedlungsändern sollen behutsam und nur dem Bedarf entsprechend ausgewiesen werden. Dies betrifft auch die Entwicklung der **Gewerbegebiete**.

Wehrheim mit seiner **natürlichen Umgebung** soll bewahrt bleiben, ebenso der **dörfliche Charakter**. Wehrheim soll Gemeinde bleiben und nicht zur Stadt werden? Historisch betrachtet ist Wehrheim ein Marktflecken.

Potenziale zur Nachverdichtung in den Ortskernen gibt es durchaus in allen Ortsteilen (z.B. im Ortsteil Wehrheim auf dem Gelände der „Alten Schule“). Jedoch muss dringend ein **Leerstands- und Brachflächenkataster** erstellt werden, um die Potenziale zukünftig auch aktivieren zu können und dem Bedarf entsprechende Konzepte zu entwickeln.

Die Bereitstellung von **differenzierten Wohnraumangeboten für verschiedene Nachfragegruppen** spielt eine sehr große Rolle. Folgende Bedarfe wurden während der Diskussion ermittelt:

- Altersgerechte (betreute) Wohngemeinschaften.
- Mehrgenerationenwohnen.
- Barrierefreie Wohnungen.
- Klimagerechte Wohnformen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, gemeinsame Gärten, hohe energetische Standards).
- Angebot an kleineren Wohneinheiten.
- Wohnungsbau (auch sozialer Wohnungsbau) für junge Leute. Bereits jetzt ist festzustellen, dass beide Zielgruppen Wehrheim verlassen.
- Bezahlbarer Wohnraum, um Wohnen für den normalen Geldbeutel. Besonders junge Familien können sich die hohen Grundstücks- und Baupreise, oder Immobilienpreise und Mieten nicht leisten.
- Wohnkonzepte für Wohnen und Arbeiten.
- „Tausch“ von Wohnungen (Ältere ziehen in kleinere Wohneinheiten, Jüngere übernehmen die größeren Wohneinheiten / Häuser der Älteren).
- Geschosswohnungsbau in den Ortskernen mit Begrenzung der Geschosse, besser am Rand der Gemeinde.
- Obwohl der Bedarf in der Region an Wohnraum groß ist soll neuer Wohnraum in Wehrheim zuerst für Wehrheimer entstehen (Einheimischenmodell).

Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob mehrgeschossige Bauten zwar nicht im Innenbereich, dafür aber am Rand von Wehrheim entstehen können. Nicht Jeder möchte ein Eigenheim oder kann sich dieses leisten.

Daher sind folgende Anregungen geäußert worden:

- Geschossbauten sollen am Ortsrand entstehen.
- Aufstockung von Bestandsgebäuden im Ortskern zulassen.
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Baugebiet Mühlberg sollte erst weiter forciert werden, wenn die Innenentwicklung erfolgreich beendet ist.
- Innenverdichtung für Einfamilienhäuser. Hier gibt es zwei Optionen:
 - Warum können viele unbebaute Grundstücke nicht bebaut werden?
 - Große Baugrundstücke können zu zwei neuen Grundstücken werden.
- Große Häuser können zu zwei kleineren umgebaut werden.
- Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum.
- Große Gärten werden nicht mehr benötigt.
- Überarbeitung des Bebauungsplans.
- Auf Grenzbebauung vor allem im Geschossbau achten.
- Wie kann Barrierefreiheit im Geschossbau gewährleistet werden?
- Wohnraum kann auch in Atriumbauweise entstehen.
- Ein „Leitungskataster“ wäre hilfreich; oft sind diese nicht bekannt, und werden erst bei Umbauarbeiten entdeckt.
- Überarbeitung bzw. Wiederbelebung der **Gestaltungssatzung** (u.a. Dachgauben in verschiedene Richtungen zulassen).
- Architektonische Beratung / Unterstützung durch die Gemeinde.

- Baurecht sollte für alle Bauvorhaben in der Gemeinde gelten, ohne Ausnahmen.
- Wichtig wäre auch, wo immer möglich bürokratische Hemmnisse vor Ort im Genehmigungsverfahren bei Bauanträgen zu reduzieren.

Das bestehende **Denkmalrecht** steht bei denkmalgeschützten Gebäuden und Gebäudeensembles fast immer einer Nachnutzung / Umbau / Abriss im Weg. Deshalb stehen mindergenutzte Scheunen oder Schuppen langfristig leer und drohen zu verfallen. Dabei bieten gerade diese Nebengebäude in 2. Reihe großes Potenzial zur Nachverdichtung, so dass nicht im Außenbereich auf der grünen Wiese gebaut werden muss. Hier müssen die Gesetze, zumindest für untergenutzte Nebengebäude hinterfragt und eventuell der heutigen Zeit entsprechend angepasst werden. Da muss auch die Gemeinde tätig werden und sich stärker dafür einsetzen. O-Ton: „Schließlich leben wir im 21. Jahrhundert und nicht in einem Museum.“

Die Gemeinde muss auf **Eigentümer von Immobilien und Grundstücken gezielt zugehen** und u.a. monetäre Anreize schaffen, um diese zu mobilisieren in ihre Immobilien zu investieren oder ggfs. zu verkaufen. Vielen Eigentümern ist gar nicht bewusst, welche Möglichkeiten sie haben. Weiterhin fehlen Informationen für Grundstücks- und Immobilieneigentümer in Bezug auf Zuschüsse und Fördermöglichkeiten und Möglichkeiten für den Umbau, Neubau, Anbau, Modernisierung, energetische Erneuerung usw.

Die Informationen sollten gebündelt an einer zentralen Stelle abrufbar sein.

Erste 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.

3.2. SCHWERPUNKT NATUR / UMWELT / RESSOURCEN

Wehrheim liegt in der **Natur**. Diesen **ländlichen Charakter** gilt es bei allen zukünftigen Planungen zu bewahren.

Eine innerörtliche Verdichtung hat immer Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Die Konsequenz wäre eine immer weiter zunehmende **Versiegelung der Grundstücke** und Freiflächen (beispielsweise Bauen in 2. Reihe). Dadurch gibt es immer weniger Grünflächen, Gärten verschwinden und werden zu Stellplatzflächen umfunktioniert. Naturschutz und Insektenschutz darf nicht vergessen werden.

Bei Neubauvorhaben, aber auch bei Modernisierungsmaßnahmen sind die Möglichkeiten für regenerative Energien wie Solarenergie zu berücksichtigen. Dazu ist es auch notwendig die bestehenden **Gestaltungssatzungen** entsprechend zu überarbeiten.

Bei zukünftigen **neuen Bebauungen** sollen qualitativ gute landwirtschaftlichen Flächen nicht bebaut werden.

Die natürlichen Ressourcen sollen berücksichtigt werden. Neue Häuser verursachen mehr Abwasser und benötigen **Frischwasser**. Bei Neubauten sollten **Zisternen** vorgeschrieben werden.

Schon jetzt ist festzustellen, dass der **Wasserverbrauch in der Region** teilweise nicht gedeckt werden kann. Wie will der Kreis / Regionalverband damit umgehen, da es bereits heute Probleme mit der Wasserversorgung gibt?

3.3. SCHWERPUNKT INFRASTRUKTUR

Ein flächendeckender Zugang zur Telekommunikationsinfrastruktur ist nicht überall in allen Ortsteilen gegeben. Daher ist eine Verbesserung der **Breitbandversorgung** anzustreben. Eine flächendeckende gute Breitbandanbindung ist auch im Hinblick auf neue Wohn- und Arbeitsformen wie Homeoffice oder Coworking notwendig.

Sicherstellung der **Grundversorgung** auch in den Gemeindeteilen. Dies kann durch eine sogenannte mobile Versorgung sichergestellt werden oder durch eine entsprechende mobile Anbindung an Wehrheim. Hier stellt sich die Infrastruktur in Wehrheim gut dar. Um sie jedoch zu erhalten braucht es eine strukturelle Verjüngung der Einwohnerschaft.

Gleiches gilt insbesondere für die **soziale und kulturelle Infrastruktur**. Die vielfältiger Vereins- und Ehrenamtslandschaft kann nur auf dem derzeit hohen Niveau gehalten werden, wenn sie von jungen Mitbürgerinnen und Mitbürgern mittelfristig weitergetragen wird.

Um Wehrheim für junge Familien interessant zu machen, wären attraktive und funktionierende Spielplätze sehr wichtig.

Zusätzliche Hinweise:

- Weiterhin muss die **ärztlichen (Grund-)Versorgung** gesichert werden.
- Sollte Wehrheim wachsen könnte der **Kindergarten** und die **Grundschule** zu klein werden. Gleiches gilt auch für den **Supermarkt**.
- Sicherstellung der zukünftigen **Energieversorgung**.
- Realisierung eines Jugendzentrums, um auch für diese Altersgruppe attraktiv zu sein.
- Ansiedlung eines Drogeriemarkts.

3.4. SCHWERPUNKT MOBILITÄT

Siedlungswachstum und Mobilität können nicht getrennt voneinander betrachtet werden. Je mehr Wohnungen gebaut werden, desto **mehr Verkehr** wird es geben. Hier müssen dringend Lösungen gefunden werden. Dies kann nicht nur Sache der Gemeinde sein. Hier muss vor allem der Regionalverband tätig werden, schließlich macht dieser im **Flächennutzungsplan** die Vorgaben, wie viele Bauflächen für eine Kommune ausgewiesen werden können.

Insbesondere die Themen „**Ausbau ÖPNV-Angebot**“ und „**Ausbau alternativer Mobilitätsformen**“ sind zukünftig von Bedeutung, um dem steigenden Verkehrsaufkommen entgegenzuwirken.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die **Ortsteile an ein Mobilitätskonzept** angeschlossen werden.

Erste Vorschläge und Ideen:

- Busse / Elektrobusse für Pendler.
- Busse / Fahrdienste für Senioren zum Einkaufen oder zum Arzt (Bürgerbus).
- Autonomes Fahren, auch aus allen Ortsteilen zum Einkaufen und zum Bahnhof.
- Förderung und Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur als gute Alternative zum Pkw
- Ausbau der E-Mobilität (Bike & Ride Anlagen, Ladestationen für Elektroräder, öffentliche Ladesäulen).
- Erstellung eines Radwegekonzepts.

3.5. SCHWERPUNKT PARKEN

Im Ortskern Wehrheim herrscht hoher **Parkdruck**. Dies wird durch Private, die nicht auf ihren Grundstücken parken verschärft. Bei geplanten **Nachverdichtungen** in den Ortskernen muss der **zusätzliche Verkehr** aufgenommen werden. Dies muss bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden.

Bei der Ausweisung von Baugebieten sollte die Infrastruktur (auch das Thema Parken) immer im ausreichenden Maß berücksichtigt werden. → Wie soll zukünftig das Parken auf den eigenen Grundstücken geregelt und überprüft werden? Die **Stellplatzsatzung** wird nicht immer eingehalten oder von Seiten der Gemeinde nicht konsequent geprüft.

Erste 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.

Weiterhin ist zu bedenken, dass zukünftige Neubaugebiete sinnvoll an den Verkehrsfluss angeschlossen werden müssen.

3.6. 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, beispielweise mit Gütern des täglichen Bedarfs, dagegen **unzureichend oder fehlt komplett**.

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

Erste 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.

3.7. SONSTIGES

- Ansprechendere Gestaltung des Dorfeingangs Süd
- Erscheinung des Dorfbilds beachten
- Auflagen für Bepflanzung in den Gewerbegebieten

Für das Protokoll:

KOBRA-Beratungszentrum

Martin Theodor

Am Gutleuthaus 19

76829 Landau

06341 – 62150

www.kobra-online.info